

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

.....
CAPÍTOL SEGON
.....

SECCIÓ TERCERA
ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC AMB TERCARI (Clau 1.2)

Art. 303 - Definició.

(NB)

Comprèn el nucli central de la ciutat. Conjuntament amb la residència hi conviuen els usos terciaris amb forta intensitat. La regulació del Pla respecta les característiques del teixit urbà, reforçant aquells usos.

Art. 304 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb la condició de conservar les característiques morfològiques del teixit, tan pel que fa a la parcel·lació i edificació com pel que fa als sòls lliures d'edificació privats i espais lliures públics.

Art. 305 - Edificabilitat.

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 306 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

1. Front principal de la parcel·la.
 - a) El front principal de la parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal, a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
 - b) En aquesta zona no es permet la formació de cap front principal nou.

2. Subdivisió de parcel·les:

Es permet únicament subdividir la parcel·la en els fronts principals.

Art. 307 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Profunditat edificable.

La profunditat edificable es defineix en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2. Alçada per plantes.

L'alçada útil mínima de cada planta està en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.

L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,70 m.

3. Alçada total de l'edifici.

El nombre màxim de plantes és el que es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb els valors següents:

Nombre de plantes	Alçada màxima de l'edificació
PB+1PP	7,30 m
PB+(A)+1PP	8,70 m
PB+2PP	10,30 m
PB+(A)+2PP	11,70 m
PB+3PP	13,30 m
PB+(A)+3PP	14,70 m
PB+4PP	16,30 m
PB+(A)+4PP	17,70 m

4. Pati d'illa.

a) Als efectes de regulació, el pati d'illa és tot aquell espai no edificable que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça), tal i com es grafia en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

b) El pati d'illa serà sòl lliure d'edificació.

5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 308 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació no es podran ocupar amb cap tipus d'edificació complementària.

2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.

3. Tanques.

- a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m
- b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

Art. 309 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Unihabitatge
 - Plurihabitatge
 - Comerç
 - Oficines i Serveis
- (NC) 2. Usos comptables:
- Hotel·er
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans
- (NC) 3. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.
- (NC) 4. L'ús recreatiu només s'admet confrontant amb zones 1.2, 1.4 , 1.9.
- (NC) 5. L'ús d'aparcament tindrà condicions especials a les àrees de vianants tal i com es defineix a l'article 189 d'aquestes Normes.

Art. 310 - Variants de regulació.

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo
- b) Variant de reculada a les plantes pis
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis
- f) Variant d'acord de fronts
- g) Variant de reculada a tot un front
- h) Variant d'ordenació de volums.