

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE SABADELL

**NORMES URBANÍSTIQUES**

**TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

.....  
**CAPÍTOL TERCER**  
.....

**SECCIÓ TERCERA**

**ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS AMB ESPAIS OBERTS (Clau 2.2)**

---

**Art. 378 - Definició.**

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials, caracteritzats per l'ordenació oberta amb espais lliures d'edificació enjardinats entre les edificacions.

---

**Art. 379 - Subzones.**

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2.2a
- Subzona 2.2b
- Subzona 2.2c
- Subzona 2.2d
- Subzona 2.2e
- Subzona 2.2f
- Subzona 2.2g
- Subzona 2.2v

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat.

---

**Art. 380 - Regulació de l'ordenació.**

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica, amb la condició que s'estableixi una permeabilitat entre els sòls lliures enjardinats i els espais lliures perimetrals.

4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

---

**Art. 381 - Edificabilitat.**

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació serà segons la subzona:
  - Subzona 2.2a d'1,40 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2.2b d'1,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2.2c de 2,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2.2d de 2,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2.2e de 3,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2.2f de 3,50 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2.2g de 4,00 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl
  - Subzona 2.2v és variable
2. El sostre màxim edificable per a cada una de les subzones 2.2v es fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
3. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el que defineix l'Estudi de Detall, o el que es fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
4. En renovacions parcials de l'edificació, en cas d'haver-hi diferència entre el sostre edificable real, o el de la figura de planejament vigent, i el sostre màxim edificable, es podrà repartir entre totes les unitats d'edificació dins de la unitat d'ordenació. El repartiment es farà mitjançant un Estudi de Detall, que el distribuirà proporcionalment entre les diferents unitats d'edificació en proporció al sostre real.

---

**Art. 382 - Condicions de la parcel·la.**

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en l'Estudi de Detall.

---

**Art. 383 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.**

(NB)

1. L'ocupació màxima en planta baixa serà del cinquanta per cent (50%) del sòl per unitat d'ordenació, excepte en la zona 2.2v que és variable.
2. La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa.
3. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
4. L'asseïllament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
5. Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
6. L'ocupació del subsòl en plantes soterrànies es determinarà segons la regulació prevista pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
7. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:

- Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa
- Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis
- Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrània
- Alçada màxima o perfil regulador
- Cotes de referència de la planta baixa
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació

8. Obres de reforma.

- a) Per obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessària l'aprovació d'un nou Estudi de Detall, si el projecte d'edificació compleix amb els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent.
- b) En el cas de reforma de l'edifici sense ampliació, la unitat d'edificació es considerarà com a unitat mínima als efectes de l'aplicació de les ordenances reguladores de l'edificació.
- c) Per a obres de reforma, en cas d'edificis que no tinguin aprovat un Estudi de Detall (sectors provinents d'anteriors planejaments), la reforma es podrà dur a terme sempre que es cenyeixi a l'interior del perímetre regulador de la unitat d'edificació.

---

**Art. 384 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.**

(NC)

1. Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.
2. S'admet la seva utilització per a aparcament de vehicles sense perjudici de la seva utilització preferent com a ús de lleure.

---

**Art. 385 - Condicions d'ús.**

(NB)

1. Usos dominants:
- Plurihabitatge
  - Unihabitatge

(NC)

2. Usos compatibles:
- Comerç
  - Oficines i serveis
  - Hotelers
  - Restauració
  - Indústria artesanal
  - Tallers de reparació de vehicles
  - Aparcament
  - Educatiu
  - Sanitàrio-assistencial
  - Esportiu
  - Cultural
  - Associatiu
  - Religios
  - Serveis urbans