



**NORMATIVA**

### CAPÍTULO I

#### Aspectos generales de las Normas y su relación con el Plan General.

##### 1. Objeto, ámbito e interpretación.

- 1.1 El objeto principal de la Normativa del PE a refundir era la regulación de las intervenciones en el tejido urbano de Sabadell del siglo XIX.  
El presente texto refundido amplía este objeto al conjunto del suelo urbano y urbanizable del término municipal, a fin de garantizar la calidad y adecuación de las intervenciones arquitectónicas a su entorno.
- 1.2 El ámbito de aplicación es el grafiado en los planos normativos P/4.1 y P/4.1-zoom.
- 1.3 Esta Normativa debe interpretarse de acuerdo con el articulado que sigue, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Sabadell, de su planeamiento derivado y del Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

##### 2. De la estructura de la normativa.

Se fijan tres grados de regulación diferenciados, en función del nivel de pervivencia de determinados valores del paisaje urbano enumerados en el capítulo II de este documento.

Estos tres grados normativos son de aplicación en los tres ámbitos físicos siguientes:

- El primer ámbito, que engloba los otros dos, comprende el conjunto del suelo urbano del término municipal y viene regulado por las **Normas de Aplicación Urbana** de este Plan Especial (**ámbito NAU**).
- El segundo ámbito (**ámbito NAG**) recoge el centro y los ensanches industriales del siglo XIX y dispone de una regulación propia: las **Normas de Aplicación General**, además de la regulación del nivel superior que también le resulta de aplicación.
- El tercer nivel de regulación concreta varios aspectos de los regulados en el apartado precedente y afecta a pequeños subámbitos, delimitados en el plano normativo P/4.1 (**ámbito NAE**).  
En estos subámbitos son de aplicación, aparte de la normativa definida para los niveles anteriores, las **Normas de Aplicación Específica**.

La estructura normativa aplicada en los distintos ámbitos puede resumirse en el siguiente cuadro:



### 3. De los conceptos utilizados.

Las presentes normas utilizan el concepto “*elemento significativo*” entendiéndolo por tal la entidad del elemento como configurador de paisaje, ya sea por su volumetría, su frente o su tipología.

Por lo tanto, se entiende por **elemento significativo** como configurador del paisaje urbano aquel que, por sus características, tiene valor de referente en el tejido y, al mismo tiempo, resulta imprescindible para entender dicho paisaje.

Son considerados elementos significativos en el paisaje urbano los grafados en el plano normativo P/4.1 y comprenden los siguientes tipos:

Se definen como **elementos significativos por su volumetría** aquellos en los que el conjunto del elemento configura paisaje. Incluyen el volumen edificado, los espacios no edificados que pueden rodearlo (*espacios libres significativos*) y ciertas visuales sobre los anteriores (*aperturas visuales*).

Se definen como **frentes significativos** aquellos que por sus características paisajísticas, arquitectónicas, históricas y/o tipológicas constituyen un frente destacable en el paisaje y/o tejido del que forman parte.

Se define como **tipología significativa** en el paisaje urbano el tipo edificatorio del elemento que combina la estructura parcelaria ligada al uso. En este grupo se incluyen básicamente las tipologías definidas y protegidas por el PGMOS de *univivienda en parcela estrecha*.

### 4. Del paso por la Comisión del Paisaje.

4.1. Cualquier intervención en el ámbito del Plan Especial que, por su ubicación, por las propias dimensiones de la futura actuación o bien por las características de la propuesta, pueda tener a criterio de los servicios técnicos un papel determinante en el paisaje deberá pasar por la Comisión del Paisaje y recoger aquellos aspectos que se deriven de su paso.

4.2. Cuando, por razones de la naturaleza compleja de la propuesta o por la singularidad del lugar, los solicitantes de la licencia de obra lo estimen necesario, podrán pedir la opinión razonada de la Comisión del Paisaje, tanto durante el proceso de información de la licencia de obra como de forma previa a la solicitud.

### CAPÍTULO II

#### **De los valores del paisaje urbano considerados en el ámbito del plan especial.**

##### 5. *De los valores del paisaje urbano.*

- 5.1. Se consideran valores del paisaje urbano y, por tanto, aspectos a incorporar en las intervenciones en el *ámbito NAU*: la calidad arquitectónica, la relación con el entorno, la composición volumétrica en la actuación y en el conjunto del frente, el ritmo y los elementos formales y constructivos de composición de fachada, los materiales, texturas, colores, etc.
- 5.2. Son valores del paisaje urbano a considerar para la intervención en el tejido del centro histórico y ensanches industriales del XIX (*ámbito NAG*), de acuerdo con la memoria de este plan especial, los siguientes: la parcelación (proporción y disposición respecto a las calles), los jardines interiores de los patios de manzana, la convivencia de escalas volumétricas diversas (tipología de la casa de cuerpo, tipología de los casales, tipologías de edificaciones industriales y otras edificaciones singulares), las proporciones de las secciones de calles, las visuales y perspectivas urbanas, los frentes de fachada de manzana, la composición reiterativa de los huecos arquitectónicos, los coronamientos y elementos constructivos de los edificios, los materiales y texturas, los colores, etc.
- 5.3. Los *subámbitos NAE* recogen aquellas partes de la trama urbana que presentan unas características paisajísticas que las hacen unitarias, singulares y/o representativas de su entorno. Los valores definidos para los ámbitos anteriores aparecen más patentes en estos tejidos, en los que la intervención tiene que ser aún más respetuosa hacia su entorno.
- 5.4. El análisis preceptivo del entorno en que debe intervenir la actuación tiene que servir para referenciar la propuesta en términos de composición arquitectónica. La existencia en un determinado emplazamiento de todos o parte de los valores de paisaje urbano indicados no implicará necesariamente su conservación y/o su reproducción mimética en el nuevo proyecto de intervención.

### CAPÍTULO III

#### **De las normas de aplicación urbana (NAU).**

##### *6. De la tramitación de los proyectos.*

###### *6.1. De la propuesta arquitectónica de fachadas previa a la tramitación de la licencia.*

En las intervenciones incluidas en el ámbito del plan especial y sujetas a licencia podrá presentarse, previo al inicio del expediente de tramitación de ésta, el estudio del entorno así como la propuesta arquitectónica de las fachadas a nivel de anteproyecto. Dichos estudios previos serán informados por los servicios técnicos municipales.

En estos casos, y cuando se disponga del informe favorable, la verificación de los aspectos urbanísticos vinculados al paisaje urbano en la tramitación de la licencia se limitará a comprobar el cumplimiento de lo fijado en el citado informe.

###### *6.2. De los actos sometidos a comunicación.*

Los actos sometidos a comunicación por modificación del aspecto exterior de la edificación, en aquellos casos en que la actuación difiera de los valores característicos del tejido donde se inserte, deberán añadir la descripción de la intervención propuesta, de forma que se definan las características, materiales, texturas y colores, así como la justificación razonada de la actuación.

##### *7. De la documentación técnica de los proyectos.*

###### *7.1. Como es preceptivo, la documentación técnica del proyecto de solicitud de licencia debe incorporar la correspondiente memoria que justifique, en términos de cultura arquitectónica, la adecuada relación entre la propuesta de intervención que realiza el proyecto y los valores de paisaje urbano del entorno en el que debe insertarse.*

###### *7.2. Para justificar la propuesta de formalización arquitectónica, la memoria del proyecto estará redactada con apoyo en la documentación gráfica suficiente del frente de calle o entorno en el que se proyecta la nueva intervención.*

###### *7.3. La documentación técnica del proyecto, en el momento de solicitar la preceptiva licencia, incorporará también la definición precisa de todos los materiales, texturas y colores de los exteriores de la nueva edificación. Asimismo se incorporarán los detalles constructivos necesarios de aquellos elementos que sean sustanciales en relación con el paisaje urbano.*

###### *7.4. Los elementos técnicos y formales ligados a los expedientes de usos y actividades de un edificio (letreros, toldos, etc.) deben ser diseñados conjuntamente con el proyecto de obra nueva.*

###### *7.5. En los casos de expedientes de actividades tramitados sobre edificios existentes, los mismos elementos técnicos y formales tienen que ser propuestos en proyectos que cumplan las condiciones del resto de apartados del presente artículo.*

###### *7.6. Deberá preverse en el proyecto la disposición de las instalaciones y sus canalizaciones, de manera que su aparición en fachada se produzca sólo en aquellos casos en que no sea posible ninguna otra localización. En el caso en*

que necesariamente tengan que ir por fachada, su paso responderá al proyecto global y deberá reflejarse gráficamente.

Habrá que prever asimismo, de forma global al proyecto, la instalación de aparatos de aire acondicionado.

- 7.7. En los casos de intervenciones parciales, de reforma o ampliación, se cumplirá lo especificado en los apartados anteriores y se incluirá el estudio global de la propia fachada resultante.

### CAPÍTULO IV

#### **De las normas de aplicación general (NAG).**

Aparte del cumplimiento de las normas de aplicación urbana, son de obligado cumplimiento los siguientes artículos:

#### 8. *De la tramitación de los proyectos.*

##### 8.1. *De los actos sometidos a comunicación.*

Las intervenciones consistentes en el aplacado de los paramentos exteriores o la aplicación de un color fuera de la gama de los terrosos y grises deberán incorporar la ficha NAG, justificando los criterios de la intervención recogidos en el punto D (materiales, texturas y colores) e incorporando las fotografías del entorno que faciliten la lectura de dichos criterios en los que se fundamenta la actuación.

##### 8.2. *De la tramitación conjunta de las licencias de derribo y edificación.*

Salvo en aquellos casos en que sea preciso intervenir por razones de seguridad, los proyectos de obra nueva o de reforma que para su ejecución requieran de un proyecto de derribo deberán tramitar conjuntamente los dos expedientes.

En aquellos casos en que se disponga del informe favorable a la propuesta arquitectónica de las fachadas, podrá otorgarse la licencia de derribo sin quedar condicionada a la correspondiente licencia de obras.

#### 9. *De la documentación técnica de los proyectos.*

9.1. A fin de justificar la adecuación de la propuesta al entorno en el que se inserte, será necesario incorporar a la documentación técnica el cumplimiento de la Ficha NAG que se adjunta como anexo a la presente normativa. El objeto de esta ficha es garantizar la incorporación de criterios de paisaje a la formalización de la propuesta, en atención a lo establecido en el art. 5.1.

#### 10. *Del aparcamiento en parcela estrecha.*

En anchos de parcela inferiores a 4,50 m no se admitirá el uso de aparcamiento, salvo que sean tratados de forma unitaria los dos accesos (rodado y peatonal) y con materiales de calidad y diseño inequívocamente residenciales.

### CAPÍTULO V

#### **De las normas de aplicación específica (NAE).**

Aparte del cumplimiento de las normas de aplicación urbana y genérica, son de obligado cumplimiento los siguientes artículos:

##### *11. De los subámbitos regulados por las NAE.*

Las Normas de Aplicación Específica regulan las intervenciones que se produzcan en los subámbitos grafiados en el plano P/4.1 y, por tanto, son de aplicación en:

- a) El conjunto de intervenciones incluidas en los subámbitos.
- b) Las intervenciones en elementos significativos por su volumetría.
- c) Las intervenciones en frentes significativos.
- d) Las intervenciones en tipologías significativas.
- e) Las intervenciones en los ejes viarios referidos en el plano normativo.

##### *12. De la documentación técnica de los proyectos.*

Deberá incorporarse a la documentación técnica la Ficha NAE, que se incluye como anexo a la presente normativa. Esta ficha tiene por objeto garantizar la incorporación de criterios de paisaje a la formalización de la propuesta, en atención a lo establecido en el capítulo II.

##### *13. De las intervenciones en elementos significativos por su volumetría.*

En los elementos indicados en el plano P/4.1 como significativos por su volumetría, se garantizará la conservación o restitución del elemento así como la lectura original que se hacía desde el tejido. La formalización de las fachadas recuperará los elementos y mecanismos de composición originarios.

Con carácter general, no se admiten obras de ampliación. Excepcionalmente, y en todo caso de forma justificada, se admitirán aquellas ampliaciones que no estropeen o desvirtúen su percepción desde el espacio libre no edificado.

##### *14. De las intervenciones en frentes significativos.*

En los elementos indicados en el plano P/4.1 como frentes significativos, se garantizará la conservación o restitución de la fachada. Su formalización recuperará los elementos y mecanismos de composición originarios.

Las obras de ampliación serán admitidas, de acuerdo con lo fijado por el planeamiento general, sin perjuicio de que deberán poner en valor la geometría de la preexistencia.

##### *15. De las intervenciones en tipologías significativas.*

Los elementos indicados en el plano P/4.1 como tipologías significativas se entienden, de conformidad con la Modificación del Plan General (MPG-22), como tipologías en parcela estrecha. Cualquier agregación y/o parcelación de estos elementos no podrá dar lugar a una parcela de anchura superior a 6,00 m.

Se admite una tolerancia del 10% respecto a esta medida para aquellos casos puntuales en que la realidad física no permita cumplir esa anchura máxima de parcela.



*16. De las intervenciones en los ejes viarios referidos en el plano normativo.*

Deberán incorporar la ficha NAE como documentación complementaria en la solicitud de la preceptiva licencia.

### DISPOSICIONES FINALES

La entrada en vigor del presente documento deroga el plan especial de intervención en el paisaje urbano, el cual modifica y refunde.

Noviembre de 2006

Maite Morao Iglesias, arquitecta  
Área de Urbanismo, Vivienda y Patrimonio

Manel Somoza Barreiro, arquitecto  
Director del Área de Urbanismo,  
Vivienda y Patrimonio