

## TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL PRIMER FUNCÍO I CONTINGUT DE LA PROPIETAT DEL SÒL

---

**Art. 67 - Funció social de la propietat del sòl.**

(NB)

La funció social de la propietat establerta en l'ordenament constitucional (art. 33-2 de la Constitució) delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiona l'exercici.

---

**Art. 68 - Contingut de la propietat del sòl.**

(NB)

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, o en virtut d'aquest, pel Pla General o planejament que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanística del sòl establerta en aquest Pla.

---

**Art. 69 - Participació en les plusvàlues i repartiment equitatiu.**

(NB)

La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels entes públics i el repartiment entre els afectats per la mateixa dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

## CAPÍTOL SEGON RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

---

### Art. 70 - Règim urbanístic del sòl.

(NB)

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (arts. 23 L.U.R. i 19 R.P.U.) es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació urbanística.

---

## SECCIÓ PRIMERA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC

---

### Art. 71 - Classificació del sòl segons el règim jurídic.

(NB)

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (arts. 115, 116, 117 L.U.R., 91 i 93 R.P.U.).
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) es delimita la classificació del sòl de què parteix aquest Pla General.
3. El Sòl Urbanitzable es convertirà en Sòl Urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
4. El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'art. 9 d'aquestes Normes.
5. L'Ajuntament, quan realitzi la revisió quadriennal del Programa d'Actuació i el Text Refós que actualitzi el present Pla General reflectirà els canvis en el règim urbanístic del sòl.

## SECCIÓ SEGONA

# DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI.

### Art. 72 - Estructura general i orgànica del territori.

(NB)

1. Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori els estableix el present Pla General en els plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla i per tant elements de l'estructura general i orgànica els que s'enuncien en els següents quadres:

## ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

SISTEMES GENERALS				ZONES GENERALS		
•Infraestructures de comunicació	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Viari</li> <li>•Ferroviari</li> <li>•Aeroportuari</li> </ul>	A.1	Sòl urbà i urbanitzable		
			A.2			
•Infraestructures de serveis	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>•I.de serveis tècnics</li> <li>•I.de serveis mediambientals</li> <li>•I.de serveis varis</li> </ul>	A.3	Residencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Residencial que configura carrers</li> <li>•Residencial amb espais oberts</li> </ul>	1
			B.1			2
			B.2	Terciari	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Terciari que configura carrers</li> <li>•Terciari amb espais oberts</li> </ul>	B.3
B.3	4					
•Equipaments comunitaris	C	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Reserva d'Equipament supramunicipal</li> <li>•E.educatiu</li> <li>•E.sanitàrio-assistencial</li> <li>•E.associatiu</li> <li>•E.esportiu</li> <li>•E.administratiu</li> <li>•E.de serveis urbans</li> </ul>	C.0	Industrial	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Industrial que configura carrers</li> <li>•Industrial amb espais oberts</li> </ul>	5
			C.1			6
			C.2	Sòl no urbanitzable		
			C.3			
			C.4	Rural		7
			C.5			
			C.6			
C.10						
•Espais lliures	D	<ul style="list-style-type: none"> <li>•E.esportiu i de lleure</li> <li>•Parc urbà</li> <li>•Parc periurbà</li> <li>•Parc ecològic-paisatgístic</li> <li>•Parc agrícola</li> <li>•Cursos de rius</li> </ul>	D.1			
			D.2			
			D.3			
			D.4			
			D.5			
			D.6			

---

**Art. 73 - Sistemes.**

(NB)

1. Els sòls destinats a sistemes generals que integren l'estructura general i orgànica del territori presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans, com també les seves possibles transformacions en el temps.
2. L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes locals.

---

**Art. 74 - Zones generals de Sòl Urbà i Urbanitzable.**

(NB)

1. Les zones generals que integren l'estructura general i orgànica en el Sòl Urbà i Urbanitzable, són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals i la forma de l'edificació.
2. Les zones generals es complementen mitjançant la divisió en zones i subzones.

---

**Art. 75 - Zona general de Sòl No Urbanitzable.**

(NB)

1. La zona general que integra l'estructura general i orgànica en el Sòl No Urbanitzable, és determinada pel valor rural que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs.
2. La zona general del Sòl No Urbanitzable es complementa mitjançant les zones i les subzones que es puguin establir.

---

## SECCIÓ TERCERA

### DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

---

**Art. 76 - Determinacions del Pla General en el Sòl Urbà.**

(NB)

1. En el Sòl Urbà aquest Pla General qualifica els sòls en zones i sistemes, i també delimita unes àrees on serà necessari el seu desenvolupament mitjançant un Pla Especial.
2. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al Sol Urbà (art. 23 L.U.R.) en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i precisa l'ordenació física de manera més detallada en els plànols d'ordenació de la sèrie N-3 (escala 1:1.000).

---

**Art. 77 - Determinacions del Pla General en el Sòl Urbanitzable.**

(NB)

1. En el Sòl Urbanitzable Programat aquest Pla delimita els sectors de desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals) en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i estableix, a través

de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos dominants i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionament, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla General.

2. La classificació inicial d'aquest Pla General no contempla l'existència de Sol Urbanitzable No Programat en el terme municipal de Sabadell.

En el supòsit que la revisió del Programa d'Actuació prevegi la desprogramació del sòl, el Pla General establirà els usos incompatibles, les característiques tècniques, com són la intensitat d'ús i els estàndards d'urbanització entre d'altres, com també les magnituds mínimes de cada actuació.

---

**Art. 78 - Determinacions del Pla General en el Sòl No Urbanitzable.**

(NB)

1. En el Sòl No Urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes.
2. El Sòl No Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (arts. 127, 128 L.U.R.).