

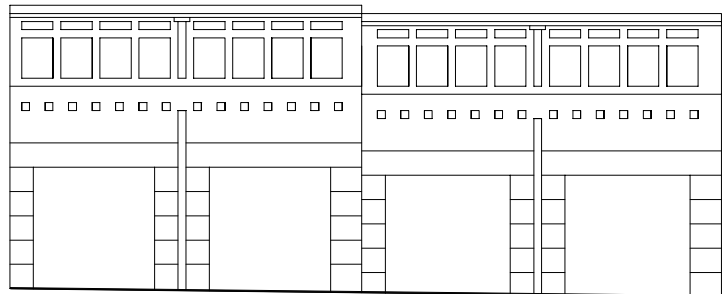
# DISPOSICIONS ADDICIONALS

**PRIMERA.** S'estableixen les condicions especials d'edificació i d'ús següents, que complementen algunes unitats de zona o sistema, queden identificades amb un numerador i estan delimitades en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).  
La força vinculant d'aquests preceptes tindrà caràcter de norma complementària.

## ZONES

### ZONA 1-1

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[8] 1-1	ptge. de la Riereta	No es permet l'ús d'habitatge en l'edificació complementària que té el front al ptge. de la Riereta. La façana d'aquesta edificació serà unitària per a tot el front i mantindrà l'ordre compositiu definit en el gràfic següent:

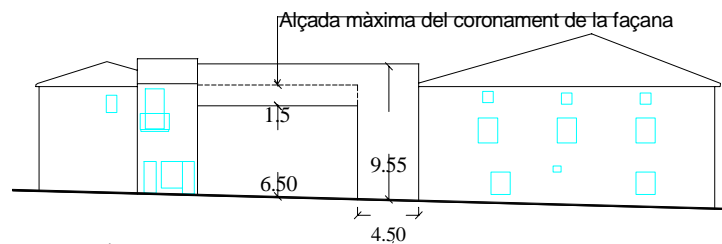
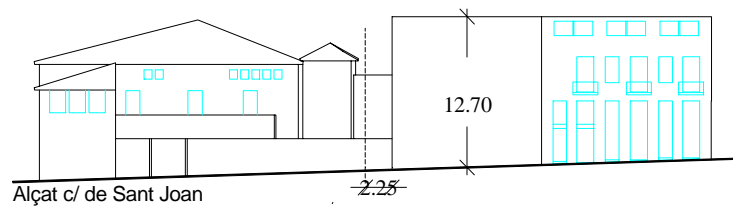


ptge. de la Riereta

[18] 1-1	Front de la Gran Via, c. de Brujas, entre el c. de la Salut i el c. de la Creueta.	La façana serà unitària per a tot el front, amb l'obligació d'assolir l'alçada reguladora màxima i igualar el coronament dels edificis en tota la seva llargada.
-------------	---	--

**ZONA 1-2**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[19] 1-2	c. del Poeta Folguera, ptge. de Joan XXIII	Es mantindrà l'ordre compositiu i la unitat formal de tot el front actualment existent.  Serà necessària, amb la sol·licitud de llicència d'obres, la presentació d'un projecte o croquis que compregui tot el front edificat.
[44] 1-2	Ordenació de volums finques veïnes a la casa Duran	Es determinen els perfils reguladors següents amb la indicació de les alçades reguladores màximes:



Alçat del c/ de la Borriana

En cap cas s'afectarà la cornisa de la paret nord del pati interior de la casa Duran.

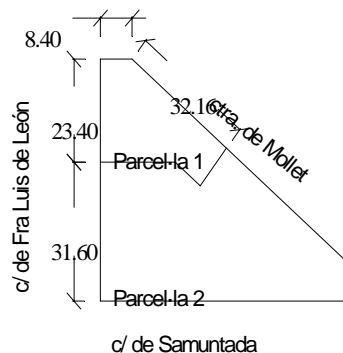
L'espai lliure resultant a la façana del c. de Sant Joan es tractarà integralment amb el pati lateral de la casa Duran.

L'espai lliure resultant a la façana del c. de la Borriana es tractarà com l'espai públic, i en cap cas es podrà tancar.

En la planta baixa no s'admeten els usos d'habitatge.

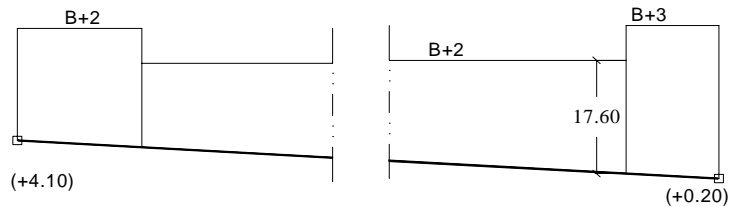
**ZONA 1-3**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[9] 1-3	ctra. de Prats de Lluçanès. c. de Vallcorba	La parcel·la serà única i indivisible. Serà obligatori el tractament de les mitgeres que quedin vistes.
[14] 1-3	Front del c. de Vilarrúbias entre el ptge. d'E. Ricetti i el c. de Fra Batlle	S'autoritzen únicament cossos oberts del tipus balcó o terrassa. El seu vol màxim serà de 0,45 m, mesurats en la normal al plànol de façana, amb una longitud màxima de 2,00 m per a cada balcó.  La separació mínima dels voladissos a la paret mitgera serà de 0,50 m. L'alineació exterior dels balcons serà sempre paral·lela a l'alineació de l'edificació.
[39] 1-3	ctra. de Barcelona, c. de Ferran Casablanças	Es determina parcel·la única per unitat d'ordenació.  La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta del sòl destinat a sistema viari i a la obligació de suportar les despeses d'urbanització.  No són permesos els guals que tinguin el front a la ctra. de Barcelona.
[41] 1-3	ctra. de Mollet, c. de Fra Luis de León, c. de Samuntada	La finca descrita com a parcel·la 2 és finca única i indivisible.  Les finques que actualment es troben en l'àmbit que aquí es descriu com a parcel·la 1, hauran de concórrer en una nova reparcel·lació o unificació, amb la finalitat d'aconseguir l'edificabilitat segons el planejament vigent.

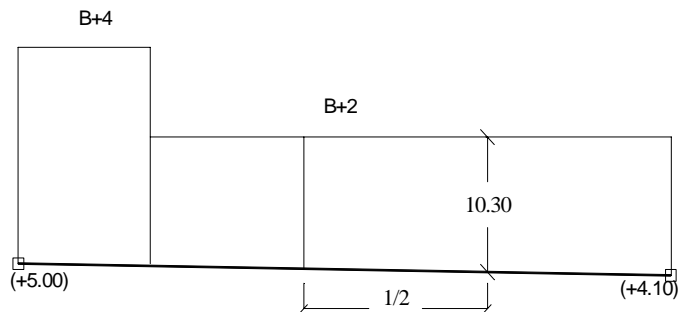


Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

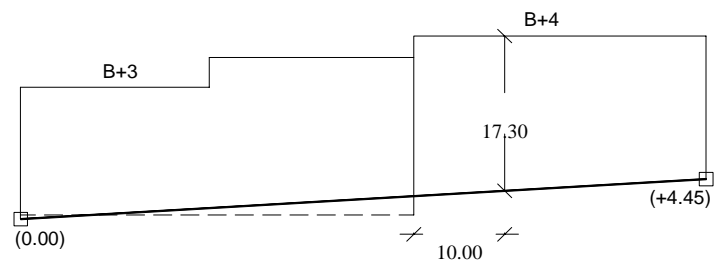
Es defineixen els perfils reguladors següents a on s'indiquen els punts d'aplicació de les alçades reguladores màximes:



c/ de Samuntada



c/ de Fra Luis de León



ctra. de Mollet

[64]  
1-3

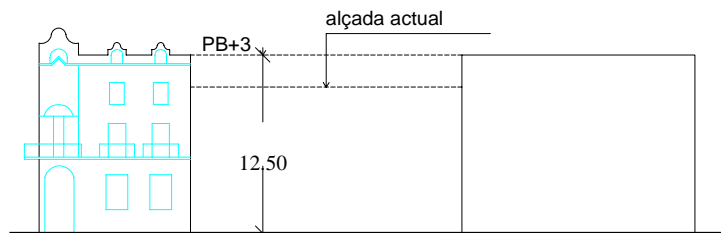
c. de Vidal,  
c. de Romeu

L'alçada reguladora màxima corresponent a PB + 6 PP és de 23,70 m. Per sobre d'aquesta alçada s'afegeixen dues plantes més amb l'ordenació determinada al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1000). Aquestes dues plantes es tractaran amb un material diferent de la resta per tal de diferenciar-les del volum general.

S'urbanitzarà la franja de 4 m i la vorera existent segons el corresponent projecte d'urbanització. L'acord amb la rasa existent es farà mitjançant una rampa.

**ZONA 1-4**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[15] 1-4	Fronts de la rda. de Zamenhof, entre el ptge. de Joan XXIII i la Via de Massagué, i entre el c. de Borràs i el c. del Papa Pius XI	<p>S'autoritzen únicament cossos oberts tipus balcó o terrassa. El seu vol màxim serà de 0,45 m, mesurat en la normal al plànol de façana, amb una longitud màxima de 2,00 m per a cada balcó.</p> <p>La separació mínima dels voladissos a la paret mitgera serà de 0,50 m. L'alineació exterior dels balcons serà sempre paral·lela a l'alineació de l'edificació.</p> <p>A més, els projectes d'edificació entre el c. de Borràs i el c. del Papa Pius XI inclouran un estudi de la composició de façanes per a cada tram, el qual s'adjuntarà amb la sol·licitud de llicència d'edificació. Aquest estudi preveurà una composició homogènia de façana, mantenint contínua i regular la cornisa i la planta baixa.</p>
[16] 1-4	c. de Coromines c. de Josep Renom	<p>S'admeten els usos i situació següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En la planta baixa, tots els usos de la zona excepte els d'habitatge.</li> <li>• En les plantes pis, l'ús dominant d'oficines i serveis en l'edifici del carrer de Coromines.</li> </ul> <p>El sostre màxim que pot assolir l'edificació que té el front al carrer de Coromines, és de 410 m<sup>2</sup>. Aquest sostre és aplicable dins del perímetre volumètric de PB+3PP indicat al plànol de condicions d'edificació (N-3 escala 1:1.000)</p>
[28] 1-4	c. de l'Estació, pl. de Frederic Mompou	<p>L'alçada reguladora màxima per a PB+3PP és de 12,50 m, coincidint amb l'alçada de l'edifici de l'Hotel Suís, tal com s'indica en l'alçat regulador següent:</p>

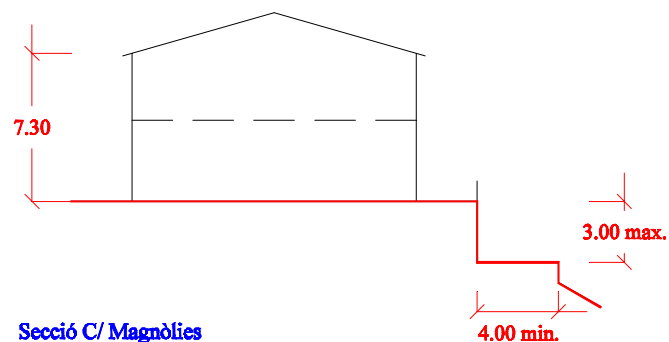


Alçat del c/ de l'Estació

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[54] 1-4	c. de Latorre, Rambla	<p>Es determina aquesta unitat d'ordenació com a variant de regulació obligatòria, d'acord de fronts o d'ordenació de volums.</p> <p>L'edificació ha de tenir una ordenació singular, sensible a la importància i als condicionants de l'entorn (cruïlla Rambla-Gran Via davant de la Torre Gorina, que està inclosa en el PEPPAS).</p> <p>Es pretén, doncs, un acord singular dels volums, regular l'edificació i aconseguir una ampliació de l'espai públic.</p>

### ZONA 1-6

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[1] 1-6a	Torrent del Capellà, c. de les Magnòlies	Es defineix la secció següent com a condició d'edificació complementària:



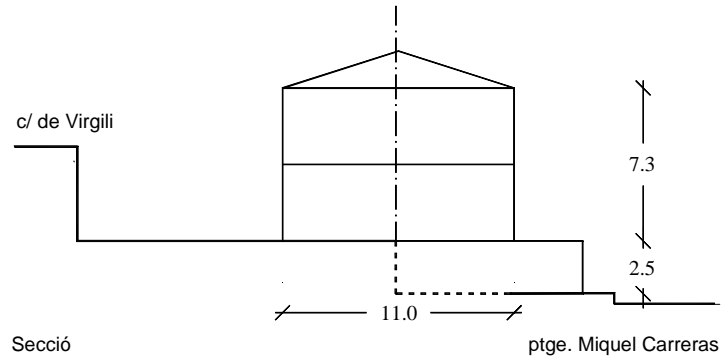
[3] 1-6a	rda. de Collsalarca, c. de la Pica d'Estats, c. de Corones, c. del Mulhacén	La façana serà plana, sense entrants ni sortints, ajustant-se en tota la seva alçada a l'alineació del carrer. No s'admeten els cossos sortints. El ràfec de la coberta podrà sortir 30 cm com a màxim.
[4] 1-6a	rda. de la Roureda, c. de Nàpols, c. del Rosselló.	La façana tindrà característiques unitàries en tot el front.

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[20]  
1-6a

ptge. Miquel Carreras,  
c. de Virgili,  
c. de la Serralada

A més de les determinacions del plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000), regeixen les determinacions grafiades en la secció següent:

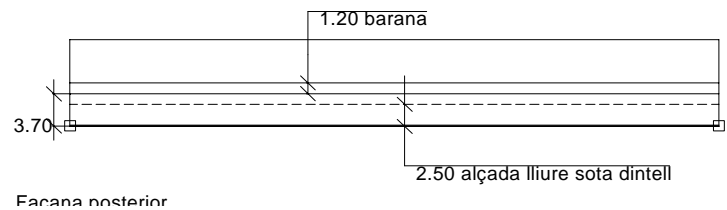


[22]  
1-6a

c. de Fernando Poo  
c. de Gran Canaria

L'alçada reguladora màxima corresponent a la PB és de 3,70 m.

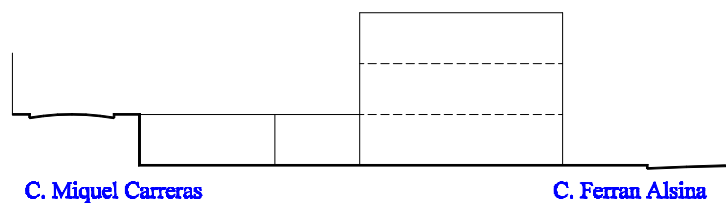
Es defineix l'alçat regulador següent, corresponent a la façana que té el front cap a l'espai lliure públic:



[23]  
1-6a

c.de Ferran Alsina,  
ptge. de Miquel Carreras,  
c. de la Serralada,  
av. de Rafael Casanova

Es defineix la secció següent com a condició d'edificació complementària:



[45]  
1-6a

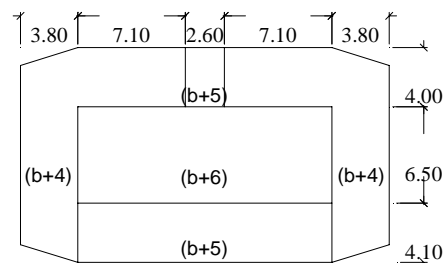
rda. de Sta. Maria,  
c. de Pérez Moya,  
c. de l'Església Romànica

L'edificació haurà d'arribar obligatòriament a l'alçada reguladora màxima determinada i el coronament estarà enrasat en tota la seva llargada.

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[53] 1-6a	c. de Gustavo Adolfo Bécquer, c. de Plaute	<p>En el cas de voler conservar i restaurar l'edificació existent dins d'aquesta unitat d'ordenació, s'hi permetran obres d'ampliació fins a un 10% de sostre sobre l'actual edificat i sempre que aquesta ampliació harmonitzi amb les característiques de l'edifici.</p> <p>En el cas que es vulgui enderrocar totalment l'edificació actual, es tindrà en compte el que determina el plànol de condicions d'edificació (N-3 escala 1:1.000).</p>

### ZONA 1-8

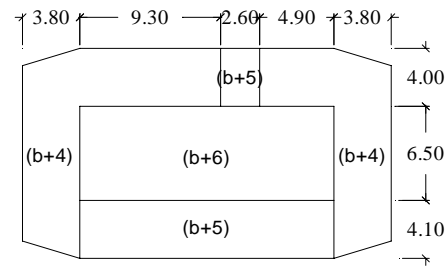
Núm.	Emplaçament	Determinacions
[25] 1-8	rda. Collsalarca, c. de la Selva, c. del Rif	<p>Els fronts de façana al davant del carrer de la Selva mantindran la mateixa alçada de coronament i de planta baixa entre trams de carrer.</p> <p>L'alçada lliure màxima del porxo a la rda. de Collsalarca serà de 7,00 m.</p> <p>L'alçada lliure màxima del porxo i de la planta baixa al carrer de la Selva serà de 4,00 m.</p>
[46] 1-8	c. de l'Església Romànica c. de la Saboneria c. de S. Rusiñol c. de Can Viloca	<p>El vol màxim dels cossos sortints serà de 0,45 m.</p> <p>S'assegurarà la unitat compositiva en el conjunt de la unitat d'ordenació.</p> <p>L'ús d'aparcament se situarà en la planta soterrània.</p> <p>L'accés a l'aparcament queda prohibit pel carrer de l'Església Romànica.</p>
[55] 1-8	c. de Lepant, c. de Girona, c. del Bruc, c. de Narcís Monturiol	<p>El nombre màxim de plantes per a cada tipus d'unitat d'edificació (ue1) i (ue2) és el següent:</p>



Unitat d'edificació 1



Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------



Unitat d'edificació 2

**ZONA 1-9**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

- |             |   |   |
|-------------|---|---|
| [17]<br>1-9 | Gran Via,<br>c. de Brujas,<br>c. de la Salut,<br>c. de la Creueta | La façana serà unitària per a tot el front, amb l'obligació d'assolir l'alçada reguladora màxima i igualar el coronament de l'edifici en tota la seva llargada.   |
| [37]<br>1-9 | Casa Arimon,<br>Gran Via,<br>c. de la Creueta,<br>c. de Brujas    | Haurà de redactar-se un Estudi de Detall que ordeni l'edificabilitat atorgada pel Pla (1.200 m <sup>2</sup> per a tota la unitat d'ordenació inclòs el sostre de l'edifici protegit ) i que reculli les determinacions de la fitxa núm. 61 del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Sabadell vigent. A més, haurà d'establir les condicions següents: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Els volums edificables, fora del volum protegit, se situaran de tal manera que permetin la conservació dels arbres i de l'enjardinat existent i, en la mesura que sigui possible, facilitaran la visual del volum de la casa Arimon.</li> <li>• Les tanques dels espais no edificats seran preferentment transparents per tal de permetre una permeabilitat visual als jardins des de l'espai públic.</li> </ul> |

**ZONA 2-2**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

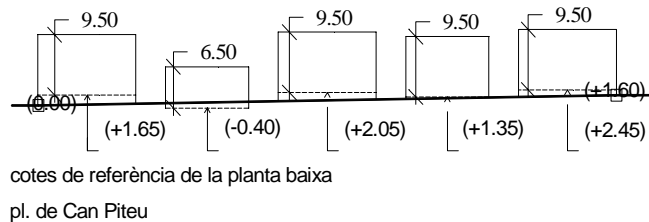
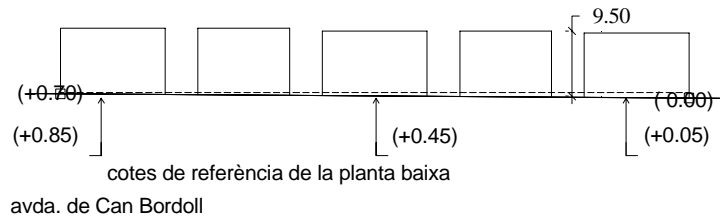
- |              |                              |  |
|--------------|------------------------------|--|
| [29]<br>2-2a | c. de Sau,<br>c. de Montoliu | Els aparcaments de vehicles podran estar coberts amb marquesines. Tindran un tractament homogeni per a tota la zona. |
|--------------|------------------------------|--|

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[48]  
2-2c

Can Bordoll,  
pl. de Can Piteu,  
c. de Can Llobateres

Es determinen els perfils reguladors següents, indicant els punts d'aplicació de les alçades reguladores:



[2]  
2-2v

c. de Josep Pla,  
c. de Prudenci  
Bertrana,  
c. de Manuel de  
Pedrolo

La terrassa d'accés a l'habitatge no podrà delimitar-se amb cap tancament que obstaculitzi la visual amb el carrer, ni que distorsioni la continuïtat. El tractament d'aquesta superfície serà enjardinada i només s'hi permet el paviment per als accessos peatonal i rodat a l'habitatge.

## ZONA 2-3

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[57]  
2-3

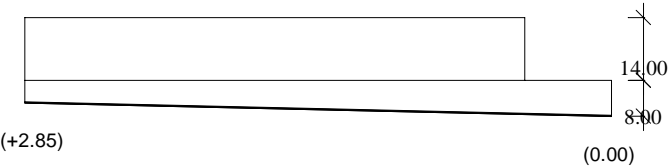
pl. de Can Piteu,  
c. de Can Llobateres

Tan sols s'admet com a usos compatibles el comerç i el cultural.

**ZONA 2-6**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[7] 2-6b	Cinema Montecarlo, c. de Castellar del Vallès	<p>L'Estudi de Detall haurà de determinar el següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concentrar l'Edificabilitat alineada a la plaça de Jaume Girabau.</li> <li>• L'edifici haurà de separar-se una distància mínima de 12 m respecte al Centre d'Assistència Primària limítrof.</li> <li>• La cantonada nord de l'edifici davant de la pl. Girabau haurà de garantir un pas ampli, mitjançant la reculada de la planta baixa a manera de porxo.</li> <li>• L'espai lliure haurà de concentrar-se en el front del carrer de Castellar i en la banda de separació amb l'edifici del CAP. La superfície de l'espai lliure no serà inferior al 45% de l'àmbit de la zona. Aquest serà de titularitat privada, s'establirà sobre la seva superfície una servitud d'ús públic i serà urbanitzat a càrrec dels propietaris.</li> </ul> <p>S'estableix l'obligatorietat de construir un aparcament soterrani amb la previsió mínima de places d'aparcament d'una plaça per cada quinze metres quadrats (15 m<sup>2</sup>) o fracció de sòl que ocupi la parcel·la.</p>
[21] 2-6c	c. de Rodes, ctra. de Terrassa	L'alçada reguladora màxima corresponent a la planta baixa és de 5,00 m.

**ZONA 3-1**

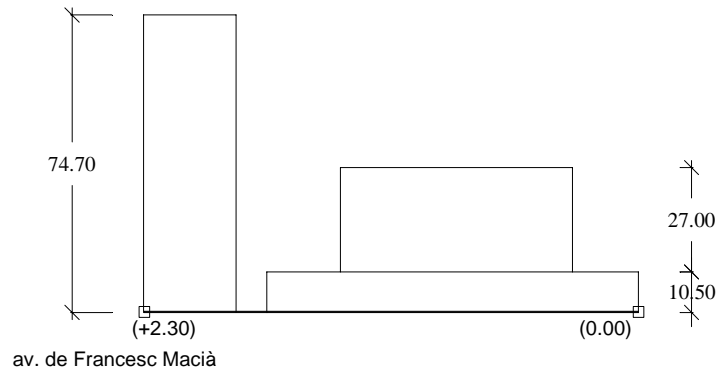
Núm.	Emplaçament	Determinacions
[10] 3-1a	av. de F. Macià, c. de Riera Villaret	<p>Es defineix el perfil regulador següent, a on s'indiquen els punts d'aplicació de les alçades reguladores màximes:</p>  <p style="text-align: center;">av. de Francesc Macià</p>

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[11]  
3-1b

av. de F. Macià,  
c. de Pi i Margall,  
c. de la Riera Baixa

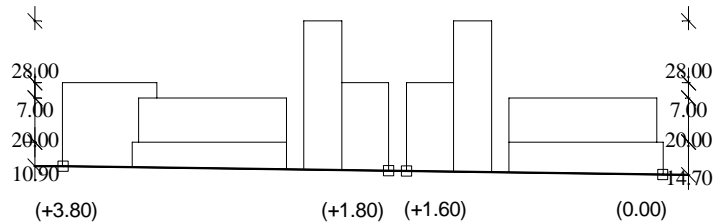
Es defineix el perfil regulador següent, a on s'indiquen els punts d'aplicació de les alçades reguladores màximes:



[12]  
3-1c

av. de F. Macià,  
c. dels Filadors,  
c. del Pare Rodés,  
c. de Pi i Margall

Es defineix el perfil regulador següent, a on s'indiquen els punts d'aplicació de les alçades reguladores màximes:



# SISTEMES

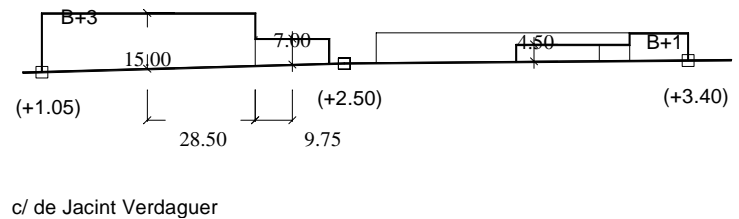
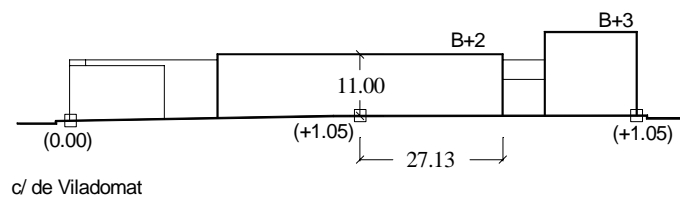
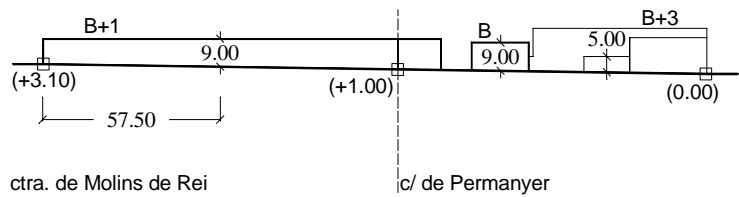
## SISTEMA C-1 / c-1

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[51]  
c-1

C P Narcisa Freixas - Riu Sec,  
ctra. de Molins de Rei,  
c. de Viladomat

Es determinen els perfils reguladors següents, a on s'indiquen els punts d'aplicació de les alçades reguladores màximes:



L'ordenació volumètrica de l'edificació queda ajustada de manera que no s'impossibiliti que en un futur es pugui tornar a obrir el tram de carrer de Cellers.

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[62]  
c-1

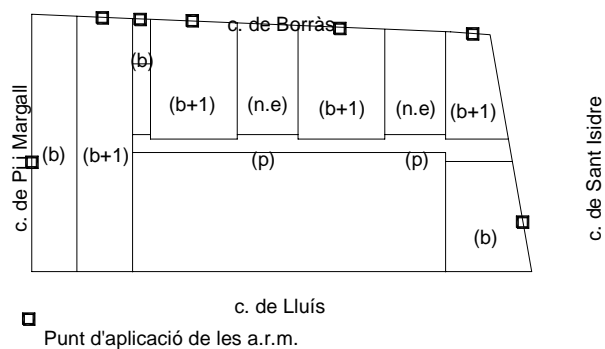
CEIP Creu Alta,  
c. de Pi i Margall,  
c. de Borràs,  
c. de Sant Isidre,  
c. de Lluís

L'alçada reguladora màxima dels volums d'edificació es determina en funció del nombre màxim de plantes amb els valors següents:

- Per a PB és de 4,50 m.
- Per al porxo és de 2,80 m.
- Per a PB + 1 PP és de 8,00 m.

De manera especial, el volum de PB que dona front al c. de Sant Isidre té una alçada reguladora màxima de 8,00 m .

Els punts d'amidament de les alçades reguladores màximes queda grafiat en el esquema següent:



L'alçada màxima de la tanca perimetral d'obra serà de 2,80 m respecte a la rasant interior del solar. A sobre d'aquesta hi podrà haver filats d'alta torsió per a protegir les zones de pistes poliesportives.

### SISTEMA C-3 / c-3

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[47]  
c-3

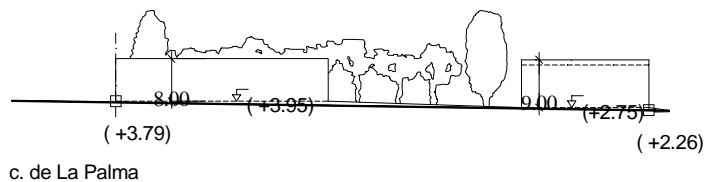
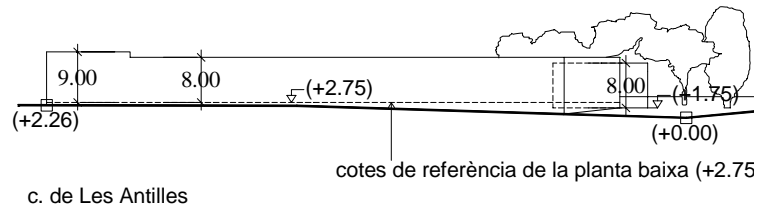
Cap de Can Rull,  
c. de Sant Isidor,  
c. de Lucà,  
av. de Lluís Companys

L'alçada reguladora màxima corresponent a PB+1PP és de 8,00 m.

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[60]  
c-3c. de la Palma,  
c. de les Antilles

Es defineixen els perfils reguladors següents, a on s'indiquen els punts d'aplicació de les alçades reguladores màximes:

**SISTEMA C-4 / c-4**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

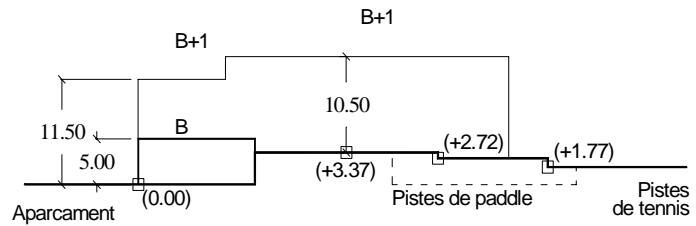
[49]  
C-4

Ordenació de volums  
Equipament Esportiu  
Club de Tennis de  
Sabadell

L'alçada reguladora màxima corresponent a PB+2PP (ue1) serà de 10,30 m, mesurada en el punt mig de l'alineació del vial.  
L'alçada reguladora màxima corresponent a PB+1PP (ue2) és d'11,50 m.

Es determina el perfil regulador següent de la unitat d'edificació (ue2) indicant els punts d'aplicació de les alçades reguladores màximes:

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------



El nombre mínim de places d'aparcament serà de 70 unitats.

### SISTEMA c-9

Núm.	Emplaçament	Determinacions
------	-------------	----------------

[5]  
c-9

Castellarnau,  
c. de les Mares de  
la plaça de Maig

Per a la regulació de la forma d'ordenació s'estableix el sistema per edificació aïllada.

La superfície mínima de la parcel·la és de 7.000 m<sup>2</sup>.

L'ocupació màxima de l'edificació és del 25%.

L'ocupació màxima de les instal·lacions esportives i dels aparcaments és del 45%.

S'accepta la possibilitat de cobertes lleugeres desmuntables que comptabilitzaran per a l'ocupació i l'edificabilitat.

L'alçada màxima de l'edificació és de 7,50 m.

El nombre màxim de plantes és de PB+1PP.

La separació mínima de l'edificació als llindars de carrer, lateral i posterior és de 3,00 m.

Els usos compatibles són: esportiu, cultural i restauració.



Núm.	Emplaçament	Determinacions
[6] c-9	Castellarnau, av. de la Pau	<p>Per a la regulació de la forma d'ordenació s'estableix el sistema per edificació aïllada.</p> <p>La superfície mínima de la parcel·la és de 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'ocupació màxima de l'edificació és del 40%.</p> <p>L'alçada màxima de l'edificació és de 9,50 m.</p> <p>El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.</p> <p>La separació mínima de l'edificació als lindars de carrer, lateral i posterior és de 3,00 m.</p> <p>Els usos compatibles són: educatiu, sanitari-assistencial i cultural.</p>
[56] c-9	c. d'Apel·les Mestres, ptge. de Puig i Pujol, c. de Víctor Balaguer, c. de Costa i Deu	<p>La parcel·la serà única i no s'en permet la subdivisió.</p> <p>El volum màxim que pot assolir aquesta parcel·la és de 9 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> de sòl.</p> <p>Les condicions d'edificació es regularan de la mateixa manera que les establertes a l'article 443 d'aquestes Normes corresponent a la zona Industrial d'eixample amb terciari (Clau 5-1).</p> <p>L'ús dominant és el d'escorxador.</p>
[63] c-9	Castellarnau, av. de la Pau	<p>L'ús dominant és el religiós.</p> <p>S'admet com a ús complementari l'ús associatiu.</p>

---

**SISTEMA d-1**

Núm.	Emplaçament	Determinacions
[13] d-1	Vapor Badia, c. de les Tres Creus	<p>La part de sòl qualificat de (d-1) confrontant amb el sòl qualificat d'equipament cultural (Clau c-7) en les façanes est i oest del Vapor Badia, serà utilitzable també per a usos d'equipament cultural, sempre i quan no superi el 8% d'ocupació de l'espai lliure d'illa i serveixi per a l'ordenació de l'espai públic format per la biblioteca i la plaça.</p>

**SEGONA.** S'estableix la regulació següent per als usos compatibles en les zones industrials (Claus 5.1, 5.2.a, i 5.3):

1. Els usos específics de les zones industrials 5.1, 5.2a, i 5.3 són els que defineixen aquestes Normes Urbanístiques, amb les excepcions següents:

a) Recreatiu nocturn

Comprèn aquells serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries i de l'oci i l'espectacle que poden generar molèsties a l'interior i a l'exterior de l'establiment com a conseqüència del seu funcionament en horari nocturn i de descans de la majoria de la població. Les activitats de restauració, recreatives i esportives que es produeixin en horari nocturn es consideraran incloses en aquest ús. Aquest ús comprèn les discoteques, bars musicals, bars amb horari nocturn, restaurants amb horari nocturn, equipaments esportius amb horari nocturn....

b) Recreatiu

Comprèn aquells serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no incloses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment el funcionament dels quals es produeix al llarg de tot el dia, a excepció de l'horari nocturn i de descans de la majoria de la població.

c) Restauració

Comprèn aquells locals i establiments del sector de la restauració el funcionament dels quals es produeix al llarg de tot el dia, a excepció de l'horari nocturn i de descans de la majoria de la població.

d) Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives, en instal·lacions cobertes o no, el funcionament dels quals es produeix al llarg de tot el dia, a excepció de l'horari nocturn i de descans de la majoria de la població.

2. Ocupació dels usos compatibles

L'ús recreatiu nocturn no pot superar en cap cas el 25% de l'ocupació total de les illes en què s'emplacin.

Aquesta condició serà d'aplicació tant en obra nova com en obra d'ampliació.

L'ús d'aparcament no computa a efectes d'ocupació màxima dels usos compatibles.

3. Aparcaments per a l'ús recreatiu nocturn

a) Els establiments classificats en l'ús recreatiu nocturn hauran de disposar, com a mínim, d'una plaça (1) d'aparcament per cada cinc persones (5) de capacitat màxima.

b) En els casos en què la resultant d'aplicar el punt anterior sigui inferior a deu places (10) d'aparcament, no en serà exigible el compliment.

c) Les places d'aparcament estaran emplaçades com a màxim a cent metres (100) de l'accés principal a l'establiment.

4. Publicitat de les característiques dels locals:

S'obliga a col·locar una placa informativa en un lloc visible de la façana exterior de l'establiment, on s'especifiquin les característiques següents:

a) Nom comercial de l'establiment.

b) Nom i cognoms del titular de la llicència.

c) Classe d'establiment a la qual pertany.

d) Data de la llicència d'obertura o les successives revalidacions.

