

# TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

## CAPÍTOL PRIMER OBJECTE, NATURALES A JURÍDICA, APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

---

### Art. 1 - Objecte.

(NB)

L'objecte d'aquest Pla General Municipal es l'ordenació integral del territori que comprèn el terme municipal de Sabadell.

---

### Art. 2 - Naturalesa jurídica.

(NB)

El Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell constitueix la revisió anticipada del Pla General d'Ordenació Municipal de la Comarca de Sabadell aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 27 de juliol de 1978 i la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

---

### Art. 3 - Fonament jurídic.

(NB)

El Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell es fonamenta jurídicament en l'acord de desagregació del Pla General d'Ordenació Municipal de la Comarca de Sabadell de 1978, adoptat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de maig de 1991 i en l'autorització per a realitzar la revisió anticipada del citat Pla Comarcal de 1978 en el terme municipal de Sabadell, adoptada per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 14 d'octubre de 1991.

---

### Art. 4 - Marc legal.

(NB)

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables.
2. La referència a la «legislació urbanística vigent», feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma i a la jurisprudència dels Tribunals.

En aquest sentit, les referències a determinades abreviatures fetes en aquestes Normes Urbanístiques cal entendre-les en relació a les disposicions legals següents:

A. Legislació urbanística del Parlament de Catalunya.

- Legislació urbanística refosa (L.U.R.).

Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

- Llei de Política Territorial (L.P.T.)  
Llei 23/1983, del 21 de novembre de política territorial.
- Reglament de mesures d'adequació (R.M.A.)  
Decret 146/1984, del 10 d'abril, pel qual s'apravà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- Reglament de protecció de la legalitat (R.P.L.)  
Decret 308/1982, del 26 d'agost, pel qual s'apravà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la legalitat urbanística.

B. Legislació urbanística estatal.

- Llei del Sòl (L.S.)  
Real Decret Legislatiu 1/1992, del 26 de juny, pel qual s'apravà el Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.
- Reglament de planejament urbanístic (R.P.U.)  
«Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana».
- Reglament de gestió urbanística (R.G.U.)  
«Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística».
- Reglament de disciplina urbanística (R.D.U.)  
«Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana».

La resta de disposicions es mencionen amb la denominació completa.

3. La referència a la «legislació sectorial vigent» feta en aquestes Normes Urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (Legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest sentit es mencionen les disposicions sectorials amb la denominació completa.

---

## Art. 5 - Contingut.

(NB)

El present Pla General està integrat pels següents documents:

- 1) Memòria.
- 2) Plànols d'Ordenació
  - Sèrie N-0: Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.  
(escala 1:20.000).
  - Sèrie N-1: Classificació del sòl. Règim Jurídic i estructura general i orgànica del territori.  
(escala 1:5.000).
  - Sèrie N-2: Qualificació del sòl. Zones, sistemes i delimitació d'àmbits de desenvolupament i execució del Pla.  
(escala 1:2.000).

- Sèrie N-3: Condicions de l'edificació.  
(escala 1:1.000).
- 3) Normes urbanístiques:
- Annex 1: Àrees a desenvolupar pel planejament especial (A)
  - Annex 2: Àrees a desenvolupar pel planejament parcial (S)
  - Annex 3: Polígons i Unitats d'Actuació (P/UA)
- 4) Estudi econòmic i financer.
- 5) Programa d'Actuació.
- 6) Documents, plànols d'informació i estudis monogràfics relacionats a la memòria.

---

## **Art. 6 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General.**

(NB)

1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla General.

2. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

a) Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.

Els continguts del plànol d'ordenació de la sèrie N-0 (escala 1:20.000), com a determinacions d'àmbit supramunicipal que afecten al terme municipal de Sabadell són pròpies del planejament territorial (Pla Territorial General, Pla Territorial Parcial, Pla Territorial Sectorial, o Pla Director de Coordinació) en els termes fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 4, 12, 17 L.P.T., 19 L.U.R. i concordants).

L'alteració substancial d'aquests continguts recollits en el Pla General, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió del Pla General.

b) Classificació del sòl.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000) com a determinacions urbanístiques que ordenen l'estructura general i orgànica del territori municipal i la classificació del sòl, són objecte pròpiament del planejament urbanístic municipal (Pla General), d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 21 L.U.R. i concordants).

L'alteració d'aquests continguts fixats pel Pla General, serà motiu de revisió o modificació del Pla General, segons el que s'estableixi en aquestes Normes.

c) Qualificació del sòl.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) com a determinacions urbanístiques que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, són objecte del planejament urbanístic municipal (Pla General, Plans Parcial i Plans Especials) d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 23 L.U.R. i concordants).

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte de planejament parcial o especial d'acord amb el que s'estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.

L'alteració dels continguts bàsics fixats pel Pla General serà motiu de modificació del mateix. Si el que es pretén alterar són els continguts complementaris, es podran realitzar aquestes variacions mitjançant el Pla Parcial o mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

d) Condicions d'edificació.

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie N-3 (escala 1:1.000) com a reguladors de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl, són objecte del planejament urbanístic municipal (Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

El desenvolupament d'aquests continguts serà objecte de planejament parcial al Sòl Urbanitzable programat, i del planejament especial o Estudis de Detall al Sòl Urbà.

3. Normes Urbanístiques.

La força vinculant dels preceptes que integren la Normativa Urbanística del Pla General serà diferent atenent la següent classificació:

a) Normes bàsiques (NB)

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla General

L'alteració o la modificació d'aquests articles implica en qualsevol cas la revisió o modificació del Pla General.

b) Normes complementàries (NC)

Són aquells preceptes que desenvolupen, complementen o matisen els articles que constitueixen les normes bàsiques del Pla.

L'alteració o la modificació d'aquests articles es podrà realitzar prèvia justificació, degudament motivada mitjançant el planejament de desenvolupament que li sigui propi (Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall), segons el tipus de determinació i precepte que es vulgui modificar.

Els continguts gràfics i numèrics, així com les determinacions que es fixen en els diferents Annexos a les Normes urbanístiques del Pla General tenen caràcter normatiu bàsic o complementari, segons el que s'especifiqui a la Normativa del Pla General o en els seus Annexos.

4. Ordenances urbanístiques

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla General, complementant els preceptes bàsics o complementaris de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'ordenança reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determini.

5. Estudi Econòmic i Financer.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla General.

6. Programa d'Actuació.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu.

7. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics.

Aquests documents tindran únicament caràcter informatiu.

---

**Art. 7 - Obligatorietat.**

(NB)

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o les disposicions del Pla General. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, tal com preveu la legislació urbanística vigent (arts. 90 i 91 L.U.R.).

---

**Art. 8 - Vigència.**

(NB)

1. Aquest Pla General entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà vigent indefinidament, fins que no es revisi.
2. S'estableix com a termini mínim de vigència el de setze anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (art. 73 L.U.R.).

---

**Art. 9 - Revisió.**

(NB)

1. Justificaran la revisió d'aquest Pla les següents circumstàncies:
  - a) Quan s'aprovi un Planejament Territorial superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla General en el municipi de Sabadell
  - b) El compliment del termini de vigència fixat en setze anys.
  - c) L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
  - d) Quan les disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
  - e) Quan es canviï substancialment la classificació del Sòl No Urbanitzable.
2. En compliment de la legislació urbanística vigent (art. 74 L.U.R.), el Programa d'Actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

---

**Art. 10 - Modificació.**

(NB)

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla General.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla General s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent (art. 75 L.U.R.) i allò fixat en les presents Normes.
3. El projecte de modificació del Pla General que es redacti, haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General i haurà de comprendre un estudi urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
4. La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes

Normes no constitueixen una modificació del Pla General ja que aquests estàndards tenen la consideració d'estàndards mínims.

5. Els projectes de modificació del Pla General es tramitaran segons estableix la legislació urbanística vigent (arts. 75, 76 L.U.R., 161 i 162 R.P.U.).

---

#### **Art. 11 - Revisió del Programa d'Actuació.**

(NB)

1. El Programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa fos necessari alterar el Sòl Urbanitzable Programat, en el marc del procediment de revisió del Programa, haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla General, el contingut i tramitació del qual es farà segons allò previst a la legislació urbanística vigent. (arts. 74 L.U.R. i 158 R.P.U.).
3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'Actuació, es podrà classificar com a Urbanitzable el sòl a què aquest Pla General atorga la condició de Sòl No Urbanitzable.

---

#### **Art. 12 - Actualització.**

(NB)

1. Permanentment es durà a terme el procés d'actualització del planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment.

Els plànols actualitzats que refonguin els documents de planejament i execució, tindran únicament caràcter informatiu.

2. A aquest efecte, i per tal de dotar a aquests plànols actualitzats de força normativa, cada quatre anys, i coincidint amb els períodes de revisió del Programa d'Actuació, es tramitarà i aprovarà un Text Refós del Pla General que contindrà, sobre bases cartogràfiques actualitzades, totes les variacions i modificacions del Pla General, el planejament de desenvolupament i els instruments d'execució aprovats durant aquest període.

Aquest Text Refós (documentació gràfica, normativa i programació econòmica) es tramitarà d'acord amb el procediment que s'estableix per a les modificacions del Pla General a l'art. 10.5 d'aquestes Normes.

---

#### **Art. 13 - Interpretació.**

(NB)

1. Les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit de finalitat, com també la realitat social del moment en què han de ser aplicats.
2. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

## CAPÍTOL SEGON

### DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

---

#### Art. 14 - Desenvolupament del Pla General.

(NB)

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran segons preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes: Programes d'Actuació Urbanística, Plans Parcial, Plans Especials i Estudis de Detall.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata.
3. El Programa d'Actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per l'execució dels Sistemes Generals.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Plans Especials, Ordenances Reguladores específiques, Catàlegs i Normes Complementàries.

---

#### Art. 15 - Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà.

(NB)

1. En el sòl urbà el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant el corresponent Pla Especial en aquelles àrees delimitades per aquest fi en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).

El present Pla preveu tres tipus d'àrees a desenvolupar per planejament especial:

1) Àrees de Transformació d'Ús:

Comprèn els sòls actualment ocupats en gran part per instal·lacions industrials en relació amb els quals, el Pla General disposa la seva progressiva transformació per a usos residencials i terciaris, mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior, establint les mesures necessàries per recuperar superfícies amb destí a espais lliures i dotacions i contribuir així a la disminució de dèficits d'àmbit més general.

En funció de la previsió en el temps que es pretén efectuar el desenvolupament de les àrees de transformació d'ús, s'estableixen dos grups:

a) Àrees de Transformació d'Ús Prioritàries (A.TP).

Són les que per la seva localització estratègica i/o estat actual de l'activitat existent, es considera el seu desenvolupament com a prioritari.

b) Àrees de Transformació d'Ús No Prioritàries (A.TN).

Són les que per la seva localització no estratègica i/o les seves característiques d'ocupació i funcionament, no es considera el seu desenvolupament com a prioritari.

2) Àrees de Remodelació (A.RE):

Comprèn aquells sols actualment ocupats, en relació amb els quals el Pla General preveu la seva reestructuració urbana i la millora de la qualitat ambiental mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior, amb la localització estratègica de nous espais lliures i edificacions.

3) Àrees de Millora Urbana (A.MU):

Comprèn aquells sols buits o amb nivells d'urbanització incompleta, respecte dels quals el Pla General preveu mitjançant un Pla Especial l'ordenació que garantitzi millors condicions pels espais lliures públics i una oferta específica en relació als usos i a l'edificació.

A l'Annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques, es precisen a escala més detallada (escala 1:1.000) els continguts normatius i indicatius de l'ordenació dins d'aquestes àrees urbanes. S'inclou una fitxa normativa en què s'estableixen les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir necessàriament els Plans Especials que es redactin.

2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest Pla General, podran modificar-se mitjançant Plans Especials no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i amb el que no contradigui les seves normes bàsiques d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. Les determinacions més detallades en sòl urbà, contingudes en el plànols d'ordenació de la sèrie N-3 (escala 1:1.000) podran ser desenvolupades o fins i tot modificades mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall, sempre que el seu contingut tingui les finalitats previstes per la legislació urbanística vigent.

---

**Art. 16 - Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable.**

(NB)

1. En el sòl urbanitzable programat el Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant Plans Parcial l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

El Pla General preveu sis sectors a desenvolupar per planejament parcial:

Sector Can Llong (B)  
Sector Castellarnau (C)  
Sector Cifuentes (D)  
Sector Can Gambús (E)  
Sector Sant Pau de Riu Sec (F)  
Sector Can Roqueta (G)

Els sectors de planejament parcial es delimiten pel present Pla General en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) i a l'Annex 2 d'aquestes Normes Urbanístiques, on s'estableixen les determinacions generals i específiques del sector que hauran de contenir necessàriament els Plans Parcial que es redactin.

2. Els sectors de planejament parcial establerts pel present Pla General poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent.
3. Per completar les determinacions dels Plans Parcial es poden redactar Estudis de Detall.



4. En el supòsit que el Sòl Urbanitzable contingut en aquest Pla General es desprogrami, el desenvolupament d'aquest sòl es realitzarà necessàriament mitjançant el corresponent Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial.

---

**Art. 17 - Desenvolupament del Pla en Sòl No Urbanitzable.**

(NB)

1. Les determinacions del Pla General sobre Sòl No Urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu qualsevol de les següents finalitats:
  - a) La millora del medi rural.
  - b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
  - c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
  - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
  - f) L'activitat educativa o formativa en relació al medi natural.
  - g) I d'altres finalitats anàlogues.

---

**Art. 18 - Desenvolupament del Pla en els sistemes.**

(NB)

1. El Pla General es desenvoluparà necessàriament mitjançant el corresponent Pla Especial en aquelles àrees expressament definides a l'Annex 1 d'aquestes Normes Urbanístiques i als sistemes de Parcs Agrícoles i de Parcs Ecològic-Paisatgístics.

Es preveu aquest desenvolupament per quatre tipus d'àrees:

- a) Àrees per l'ordenació del sistema general viari bàsic i les seves zones de protecció (Protecció viària i paisatgística).

Comprèn aquells àmbits del territori on el Pla hi preveu el pas de noves infraestructures viàries territorials i respecte dels quals es vol garantir l'inseriment territorial, minimitzant l'impacte ambiental i protegint el seu entorn a fi que no es malmetin amb processos d'urbanització.

- b) Àrea per l'ordenació del Sistema General Aeroportuari.

Comprèn aquella àrea ocupada per l'Aeroport de Sabadell i entorn pròxim en què el Pla preveu la necessitat d'una ordenació integral que faciliti el desplegament aeronàutic i dels serveis complementaris.

- c) Àrees per l'ordenació del sistema de Parcs Periurbans.

Comprèn aquelles àrees on el Pla preveu una ordenació adequada a les funcions de protecció dels espais forestals equilibrades amb les finalitats d'oci pròpies dels Parcs Periurbans.

- d) Àrees per l'ordenació dels sistemes de Parcs Agrícoles i de Parcs Ecològic-Paisatgístics.

2. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes generals es podrà fer mitjançant Plans Parcial dels sectors de Sòl Urbanitzable amb els quals estiguin relacionats.
3. El desenvolupament de les previsions contingudes en el present Pla General o en el planejament territorial o sectorial, es podran formular Plans Especials que regulin

qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori i que són:

- a) El sistema general de comunicacions i les seves zones de protecció.
  - b) Els sistema general d'infraestructures de serveis.
  - c) El sistema general d'equipaments comunitaris.
  - d) El sistema general d'espais lliures.
4. Així mateix, el Pla General es podrà desenvolupar respecte als sistemes, mitjançant Plans Especials temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple, el Pla Especial viari, el Pla Especial de l'equipament esportiu, el Pla Especial dels equipaments culturals, ordenació d'un Parc Agrícola, etc...)

---

#### **Art. 19 - Plans Parcial**

(NB)

1. Els Plans Parcial d'Ordenació han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R., 45 R.P.U i concordants). A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegi la redacció d'Estudis de Detall pel seu desenvolupament.
3. Tanmateix, el Pla Parcial haurà de preveure la delimitació dels Polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. El Pla d'etapes del Pla Parcial no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. Si es delimitava més d'un polígon d'execució, s'hauria de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
5. El present Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 121 L.U.R.), l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.
6. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure a més de les determinacions a què es refereix la legislació urbanística vigent (arts. 79 L.U.R., 46 i 64 R.P.U.), els compromisos (art. 80 L.U.R.) i la documentació necessària (art. 6 R.P.L.).
7. Els Plans Parcial podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les, tal com disposa la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R., 43 i 44 R.P.U.).

---

#### **Art. 20 - Programes d'Actuació Urbanística.**

(NB)

En el cas que sigui necessària la redacció d'un Programa d'Actuació Urbanística, aquest contindrà les determinacions i la documentació establerta a la legislació urbanística vigent (arts. 28 L.U.R. i 74 R.P.U.).

---

#### **Art. 21 - Plans Especials.**

(NB)

1. Podran formular-se Plans Especials per qualsevol dels objectius previstos a la legislació urbanística vigent (arts. 29 L.U.R., 76 R.P.U. i concordants).
2. En sòl urbà, es procedirà a les operacions de reforma interior mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) que tindrà com a objectius descongestionar i crear noves dotacions i equipaments comunitaris.

A aquest efecte les operacions de transformació d'ús d'instal·lacions industrials situades al nucli urbà per a usos residencials, amb la recuperació d'espais lliures i equipaments s'efectuaran mitjançant un P.E.R.I. d'iniciativa pública o privada o excepcionalment, mitjançant un Estudi de Detall en aquells casos en què la totalitat de la propietat del sòl sigui única i l'Administració així ho autoritzi.

Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les determinacions del Pla General, quan l'operació de reforma interior no sigui prevista en el Pla sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica.

En qualsevol cas, aquests tipus de Plans Especials hauran de contenir la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació i l'elecció dels sistema d'actuació per executar-los.

3. Els Plans Especials contindran les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (arts. 17, 23 L.U.R. i concordants) i es tramitaran d'acord amb el procediment que estableix (arts. 60 L.U.R. 19, 20 R.M.A. i concordants).

---

#### **Art. 22 - Estudis de Detall.**

(NB)

Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla General, i si s'escau, dels Plans Parcials o dels Plans Especials de Reforma Interior. En cap supòsit, no podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures ni, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, podran originar augment del sostre edificable.

---

#### **Art. 23 - Catàlegs.**

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R. i 86 R.P.U.) la protecció a que els Plans Especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en Catàlegs.

Aquests Catàlegs seran complementaris pel planejament especial, amb el qual s'hauran de tramitar simultàniament.

2. Complementa la normativa urbanística del present Pla General, el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Sabadell (P.E.P.P.A.S.) i el seu Catàleg.
3. La inclusió d'un edifici en el Catàleg del Patrimoni Arquitectònic pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici. En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir.

El P.E.P.P.A.S. i el seu Catàleg estableixen una regulació més concreta que la regulació del Pla General sobre aquests aspectes i estableix diferents nivells de protecció.

---

#### **Art. 24 - Precisió de límits.**

(NB)

Els límits de les zones o sistemes, com també dels sectors, podran precisar-se en els corresponents Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineació o línies d'edificació vigents.
  - Característiques topogràfiques del terreny.
  - Límits de la propietat rústica o urbana.
  - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- b) Els ajustaments en les delimitacions de zones, sistemes i sectors no comportaran augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en el Pla General.

## CAPÍTOL TERCER EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

---

### Art. 25 - Actuacions públiques o privades en l'execució del Pla.

(NB)

1. L'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament com a Administració actuant, com també a l'Administració estatal, l'autonòmica, la provincial i la comarcal, en el marc de les respectives competències específiques.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.

---

## SECCIÓ PRIMERA INSTRUMENTS D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

---

### Art. 26 - Polígons i Unitats d'Actuació.

(NB)

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167 L.U.R.).
2. En Sòl Urbà les Unitats d'Actuació podran ser discontinües si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en la mateixa.
3. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala: 1:2.000).

A l'Annex 3 d'aquestes Normes, es precisen a escala més detallada (majoritàriament escala: 1:1.000) els continguts gràfics referents a l'edificació, les cessions i les càrregues d'urbanització, acompanyats per una fitxa normativa on se'n defineixen les determinacions generals i específiques, el sistema d'actuació i el pla d'etapes.

---

### Art. 27 - Modificació dels Polígons i Unitats d'Actuació.

(NB)

Tant els Polígons com les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 L.U.R.)

---

**Art. 28 - Precisió de límits dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitades pel planejament.**

(NB)

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon o Unitat d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon o Unitat d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui un nou propietari

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

3. Si la precisió de límits fos major del cinc per cent (5%), o s'hi inclogués la finca d'un nou propietari, serà necessària la tramitació d'acord amb la legislació urbanística vigent (arts, 64, 65 i 168 L.U.R.), d'un projecte de delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació amb l'objectiu de rectificar-ne els límits.

---

**Art. 29 - Noves delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació.**

(NB)

1. Per a la nova delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació es seguiran les determinacions fixades en els articles precedents.
2. Els Polígons o Unitats d'Actuació delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General s'incorporaran automàticament a l'Annex 3 d'aquestes Normes Urbanístiques.

---

**Art. 30 - Pla d'etapes.**

(NB)

1. En els Plans Parcials i els Plans Especials haurà de fixar-se un pla d'etapes que prevegi la cessió i l'execució de la urbanització en el corresponent Polígon o Unitat d'Actuació, com també el terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla General.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació urbanística vigent (art. 9 R.P.L.).

---

**Art. 31 - Sistemes d'actuació.**

(NB)

1. L'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitats en aquest Pla General o en el planejament que el desenvolupi es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació (compensació, cooperació o expropiació) fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 160 L.U.R., 152 R.G.U. i concordants).
2. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que per raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. Amb tot, els Plans Parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.

---

**Art. 32 - Projectes de compensació.**

(NB)

Per a l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de compensació, caldrà aprovar el corresponent projecte de compensació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent (art. 172 R.G.U. i concordants).

---

**Art. 33 - Projectes de reparcel·lació.**

(NB)

Per a l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de cooperació i quan sigui necessari, caldrà aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent (títol 3 del R.G.U.).

---

**Art. 34 - Projectes d'urbanització.**

(NB)

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla General i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 27 L.U.R., 67 R.P.U. i concordants).
2. També podran redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

---

**Art. 35 - Convenis urbanístics.**

(NB)

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 295 L.U.R.) l'Administració actuant podrà signar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.

Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per l'interès públic.

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. El contingut del convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Tanmateix les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causarà la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.
4. Els convenis urbanístics, hauran d'ésser aprovats per l'òrgan competent de la Corporació Municipal per tal de que despleguin els seus efectes de validesa.

---

**Art. 36 - Estudis d'impacte ambiental.**

(NB)

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres, d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat

per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (Decret 114/1988, del 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental).

2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició Addicional segona de la Llei 4/1989 de 27 de març), serà necessari efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100 ha).
3. Seran preceptius i d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 90 de la Llei 29/85, de 2 d'agost), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin al domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos pel medi ambient.
4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 6.3 de la Llei 7/89 de 5 de juny).

---

### **Art. 37 - Execució del planejament en Sòl Urbà.**

(NB)

1. En Sòl Urbà, l'execució del Pla General i del planejament especial que el desenvolupi es realitzarà per Polígons complets o, si s'escau, per Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació, llevat de quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta, els sòls reservats per aquest Pla General o pels corresponents Plans Especials amb destinació a places, parcs i jardins públics, com també a equipaments docents i assistencials, ja estiguin al servei general de tota la població o al servei del districte, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un Polígon o Unitat d'Actuació delimitats expressament pel planejament general o especial.
3. Seran també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a carrers i vies.

L'obertura i l'eixamplament de vials sobre solars o edificis comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat d'haver-se delimitat un Polígon o Unitat d'Actuació, quan el valor del sòl a cedir estigui compensat per la variació de les condicions d'edificació diferencials, bé pel fet d'originar-se nous solars o bé per variació, en funció de l'amplada del vial, dels paràmetres del tipus d'ordenació.

Serà necessària la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, ja sigui en el planejament o mitjançant la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació, quan l'eixamplament o l'obertura de vials provoquin diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques afectades que ultrapassin el quinze per cent (15%) de l'aprofitament mitjà del Polígon o Unitat d'Actuació i es faci declaració expressa d'aquesta lesió.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves per a altres que els assenyalats anteriorment, l'adquisició s'ha de fer mitjançant l'expropiació.

El cost de les expropiacions podrà ser repercutit sobre el propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

5. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.



En tots els altres supòsits, el cost de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per l'obra.

---

**Art. 38 - Execució del planejament en Sòl Urbanitzable.**

(NB)

1. En el Sòl Urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitzarà per Polígons complets.
2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòl reservats en el planejament parcial per sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el planejament general els atorga l'aprofitament mitjà del sector al qual s'adscriuen.

Així mateix serà de cessió obligatòria a l'Administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector repartit proporcionalment en cadascuna de les zones (art. 124.3 L.U.R.).

3. Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.
4. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, o aquests no estiguin adscrits en el sector, aquests sòls podran ser objecte d'expropiació.

## SECCIÓ SEGONA

# INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DEL SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE EN RÈGIM PROTEGIT

---

### Art. 39 - Objectius del Pla General.

(NB)

En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest Pla General estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.

---

### Art. 40 - Àrees d'habitatge en règim protegit (H.P.).

(NB)

1. El present Pla General delimita en el sòl urbà o urbanitzable, àrees on la construcció d'habitatges d'iniciativa pública o privada estarà condicionada pel règim de protecció que en cada cas es fixi, d'acord amb la legislació sectorial vigent.
2. Aquestes àrees es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
3. A la qualificació urbanística de la zona residencial inclosa dins d'aquestes àrees, s'hi afegirà la condició específica de ser habitatge protegit (clau H.P.).

---

### Art. 41 - Tipus i terminis de les actuacions d'habitatge protegit.

(NB)

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública o la iniciativa privada d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges les durà a terme l'Ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
  - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
  - b) Facilitar les actuacions de tipus urbanístic o d'obres públiques.
  - c) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
  - d) Trencar situacions especulatives en conjuntures de gran demanda d'habitatges i manca d'oferta.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
4. *Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest Pla General en l'Annex 4 d'aquestes Normes, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl. (1)*

---

**Art. 42 - Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit.**

(NB)

1. *La delimitació d'aquestes àrees en el Pla General com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 206-e LS i concordants).* (1)
2. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 193 L.U.R.) en el cas d'actuacions urbanístiques de promoció pública en nous Polígons per a la creació de sòl urbanitzat, el pagament de l'apreupament dels béns i drets expropiats es podrà efectuar per l'Administració actuant, d'acord amb els expropiats, amb parcel·les resultants de la mateixa urbanització.
3. *En els supòsits en què el sòl inclòs dins aquestes àrees delimitades pel Pla General hagi estat expropiat anteriorment, d'acord amb una anterior qualificació urbanística, per a destinar-los a qualsevol sistema públic, no procedirà el dret de reversió (art. 225-a L..S).* (2)

---

**Art. 43 - Àrees subjectes al dret de tempteig i retracte.**

(NB)

1. *Les àrees d'habitatge en règim protegit delimitades pel planejament coincidiran amb les àrees subjectes al dret de tempteig i retracte regulades per la legislació sectorial vigent (arts. 291, 292 L.S. i concordants).* (3)
2. *En aquestes àrees, les transmissions oneroses de terrenys sense edificar, terrenys amb edificacions que no esgotin l'aprofitament permès pel Pla, amb edificació en construcció ruïnosa o disconforme amb l'ordenació aplicable, com també els habitatges construïts per la iniciativa pública, estaran subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte per part de l'Administració, d'acord i seguint amb el procediment establert, tant per la nova delimitació com per l'exercici dels referits drets a la legislació sectorial vigent (arts. 292 a 298 L.S.).* (3)
3. *A les àrees d'habitatge en règim protegit d'iniciativa privada, l'Administració podrà exercir a més dels drets de tempteig i retracte, el dret d'opció de compra al promotor privat.* (3)

---

(1) Aquests articles són inaplicables en atenció a la sentència del Tribunal Constitucional de data 20 de març de 1.997 que declara inconstitucional i nul l'art. 206 e) del Reial Decret Legislatiu 1/1.992, de 26 de juny.

(2) Aquest article és inaplicable en virtut de la disposició derogatòria única de la Llei 6/1.998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

(3) Aquest article és inaplicable en atenció a la sentència del Tribunal Constitucional de data 20 de març de 1.997 que declara inconstitucionals i nuls els arts. 291, 292, 293, 294, 295, 297 i 298 del Reial Decret Legislatiu 1/1.992, de 26 de juny.

## CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I SUBSÒL

### SECCIÓ PRIMERA LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

---

#### Art. 44 - Actes subjectes a llicència.

(NB)

1. Tot acte d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat que es determini a continuació requerirà la preceptiva llicència municipal.

#### A. Edificació

- a) Obres de nova planta.
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
  - Ampliació
  - Reforma
  - Conservació
  - Reparació
  - Millora
- c) Enderroc total o parcial, de construccions i instal·lacions.
- d) Construcció de tanques de solars i terrenys.

#### B. Ús del sòl i subsòl.

- a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.
- b) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).
- c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- d) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- h) Primera utilització dels edificis i instal·lacions.
- i) Construcció, modificació i supressió de guais a la via pública.
- j) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- k) Tala d'arbres.
- l) Parcel·lacions urbanístiques.

### C. Activitats

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis).
  - b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
  - c) Trasllet de maquinària, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
  - d) Canvi de titularitat de l'activitat.
2. En general, serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat pel Pla General Municipal d'Ordenació o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin.
  3. En general, estarà subjecte a llicència qualsevol acte assenyalat pel present Pla General o pel planejament que el desenvolupi.
  4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

---

#### **Art. 45 - Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic.**

(NB)

1. En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de llicència.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 250 L.U.R., 8 i 9 R.D.U.).

---

#### **Art. 46 - Actes sotmesos a comunicació.**

(NB)

1. Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució.
  - a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets, els pilars i els forjats, ni en l'estructura ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no precisin direcció d'obra ni modifiquin els usos existents.
  - b) L'arranjament de façanes, dels voladissos i/o les modificacions en l'aspecte exterior de les edificacions.
  - c) La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.
2. La comunicació es realitzarà mitjançant el procediment establert a l'Ordenança Reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.

---

**Art. 47 - Innecessarietat de l'obtenció de llicència.**

(NB)

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

---

**Art. 48 - Tipus de llicència.**

(NB)

1. L'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplarà i regularà detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:

A. Llicències d'edificació.

- Llicència d'obres majors.
- Llicència d'obres menors.
- Llicència d'enderroc.

B. Llicències d'ús del sòl i subsòl.

- Llicència d'ús i ocupació.
- Llicència d'obres de qual.
- Llicències de connexió a la xarxa de clavegueram.
- Llicència d'obertura de vies, camions i accessos rodats.
- Llicència de moviments de terres.
- Llicència d'obres d'urbanització.
- Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
- Llicència per a instal·lacions publicitàries.
- Llicència de tala d'arbres.
- Llicència de parcel·lació urbanística.
- Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueres.

C. Llicències d'activitat.

- Llicències d'activitats sotmeses a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'administració ambiental i el Reglament general que la desenvolupa (Decret 136/1999, de 18 de maig de la Generalitat de Catalunya).
- Llicència d'obertura d'activitats innòcues.

2. Llicències amb caràcter de precarietat.

- a) Es podrà autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, sempre i quan no haguessin de dificultar l'execució del planejament.
- b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitat no seran en cap cas indemnitzables.

---

**Art. 49 - Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors.**

(NB)

1. Per tramitar-les, en relació amb el que disposa l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, (o norma que el substitueixi o complementi) les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.

2. Tindran, en principi, la consideració d'obres majors, les següents:
  - Les obres de nova planta i les d'ampliació.
  - Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura de l'edifici.
  - Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
  - Les obres que afectin edificis inclosos dins l'àmbit d'aplicació del P.E.P.A.S., sempre que incideixin en les parts o aspectes protegits per l'esmentada norma.
  - Les obres d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.
3. El llistat anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quan a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
4. La resta d'obres tindran la consideració d'obres menors.

---

**Art. 50 - Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències.**

(NB)

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior, l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

- a) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
- b) La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar.
- c) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

---

**Art. 51 - Contingut de les llicències.**

(NB)

1. Tot allò que disposin aquestes Normes, les Ordenances Municipals i la legislació general de que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i ús, i si s'escau respecte a condicions higièniques o tècniques, de seguretat o salubritat, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar-ne el contingut exprés de les clàusules, i a més, el contingut implícit, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
2. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

---

**Art. 52 - Competència per a l'atorgament de les llicències.**

(NB)

1. La competència per a atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat en els casos previstos a la legislació urbanística o sectorial vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

---

**Art. 53 - Terminis.**

(NB)

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per a començar les obres i activitats projectades i un altre per a acabar-les.

2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs d'ambdós terminis i, si s'escau, de les prorroques atorgades sense haver començat les obres o activitats, o be sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.

---

#### **Art. 54 - Condicions de l'atorgament.**

(NB)

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes Normes, a la classe de sòl i a la destinació, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.
2. Quan l'obra o l'edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no s'hagin lliurat a l'Administració, no podrà atorgar-se la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 120 L.U.R.) s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no sigui superior a tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.

4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
5. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

---

#### **Art. 55 - Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.**

(NB)

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i demás disposicions aplicables, i un cop s'hagi complementat tota la documentació i seguit el procediment establert a l'ordenança corresponent, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

---

#### **Art. 56 - Deficiències.**

(NB)

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en l'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències d'obres i activitats.



3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès, segons la legislació sectorial vigent (art. 81.3 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, Decret 179/1995, de 13 de juny).

---

**Art. 57 - Terminis de resolució.**

(NB)

Els terminis per a la resolució de les llicències seran aquells que es fixen a l'ordenança reguladora dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb els procediments adaptats a les normes sobre silenci positiu establertes a la legislació vigent (Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu).

---

**Art. 58 - Llicències d'edificació en Sòl Urbà.**

(NB)

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:

- Accés rodat
- Encintat de voreres
- Pavimentació de calçada i voreres
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
- Enllumenat públic
- Xarxa de sanejament

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en un termini que no excedeixi de tres mesos l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

---

**Art. 59 - Edificació en Sòl Urbanitzable.**

(NB)

1. En el Sòl Urbanitzable Programat només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagi aprovat els corresponents Pla Parcial i Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits de l'article 41 del R.G.U.
2. El Sòl Urbanitzable No Programat, fins que no s'aprovin els Programes d'Actuació Urbanística, tindrà el mateix règim jurídic que el Sòl No Urbanitzable d'aquestes Normes.

## SECCIÓ SEGONA

# RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O EXECUCIÓ

---

### Art. 60 - Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

(NB)

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

---

### Art. 61 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

(NB)

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 93 L.U.R., 181 i ss R.M.A. i 63 R.P.L.).

#### A. Obres prohibides i obres autoritzades.

##### 1. Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

##### 2. Obres autoritzables:

###### a) Amb caràcter general.

- Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

###### b) Amb caràcter excepcional.

- Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a comptar des de la data en que es pretengui realitzar les obres.

3. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

4. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.

#### B. Usos i activitats autoritzables.

1. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.

2. Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.
3. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

---

**Art. 62 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.**

(NB)

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però en canvi, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

---

**Art. 63 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.**

(NB)

A. Obres autoritzables.

Les obres de nova planta, les obres de consolidació i les obres d'augment de volums, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament.

B. Usos i activitats autoritzables.

1. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
2. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

3. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 93 L.U..R.).

---

**Art. 64 - Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.**

(NB)

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'una àrea de planejament o execució definida pel present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les situacions generals següents:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament (Àrea o Sector).
  - a) Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable programat).

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

Per bé que, en sòl urbà, la fitxa de l'àrea a desenvolupar per Pla Especial, dins l'Annex 1 d'aquestes Normes, podrà establir un règim transitori per a l'autorització d'obres i usos a precari.

- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

S'atendrà allò que determini l'acord de suspensió de llicències.

- c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.

Es regirà per les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

2. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea d'execució (Polígon o Unitat d'Actuació).

- a) Fins a la redacció del instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació).

Es regirà per les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució.

S'atendrà allò que determini l'acord de suspensió de llicències.

- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.

S'atendrà allò que determini el propi instrument d'execució.

---

#### **Art. 65 - Règim transitori.**

(NB)

En qualsevol cas, les previsions oportunes per a resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estan contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

---

## **SECCIÓ TERCERA INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS**

---

#### **Art. 66 - Infracció urbanística.**

(NB)

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la L.U.R., el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions que s'estableixen a la legislació urbanística vigent (art. 263 i ss L.U.R., art 47 i ss R.P.L.).
3. La imposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.