ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA

DE L'EDIFICACIÓ

Sabadell, juliol de 1993

ÍNDEX

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DE L'EDIFICACIÓ

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS GENERALS 4

Art.1. Objecte. Àmbit. Interpretació i vigència 4

TÍTOL PRIMER: CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER: CONDICIONS EXTERIORS 5

SECCIÓ PRIMERA: COSSOS SORTINTS 5

Art. 2 Definició i Tipus 5

Art. 3. Condicions dels cossos sortints comuns a tots els tipus d'ordenació 5

Art. 4. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació per alineació de carrer (carrers amb una amplada igual o inferior a 6 m) 5

Art. 5. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació per alineació de carrer (carrers amb una amplada superior a 6 m) 6

Art. 6. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada 7

Art. 7. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació segons volumetria específica 7

SECCIÓ SEGONA: ELEMENTS SORTINTS 7

Art. 8. Consideració general 7

Art. 9. Elements sortints permanents 7

Art. 10. Elements sortints no permanents 8

Art. 11. Veles plegables i tendals 8

Art. 12. Veles rígides 8

Art. 13. Elements tècnics de les instal·lacions 9

SECCIÓ TERCERA: TRACTAMENT DE LES PARTS EXTERNES DE L'EDIFICACIÓ 9

Art. 14. Consideracions generals 9

Art. 15. Composició volumètrica de l'edificació 9

Art. 16. Espais lliures 10

SECCIÓ QUARTA: RÈTOLS. 10

Art. 17. Consideracions generals 10

Art. 18. Característiques generals dels rètols 11

Art. 19. Rètols a planta baixa 11

Art. 20. Rètols a planta pis 11

Art. 21. Rètols sobre terrats i cobertes 12

CAPÍTOL SEGON: CONDICIONS INTERIORS 13

SECCIÓ PRIMERA: CONSIDERACIÓ GENERAL. 13

Art. 22. Consideració general 13

SECCIÓ SEGONA: HABITATGE 13

Art. 23. Definició 13

Art. 24 Superfície útil 13

Art. 25. Alçada útil 13

Art. 26. Perímetre de tancament 14

Art. 27. Il·luminació i ventilació natural 14

Art. 28. Protecció de finestres i forats 15

Art. 29. Elements i espais d'accés i comunicació interior 15

Art. 30. Condicions específiques de les diferents peces 16

SECCIÓ TERCERA: LOCALS D'OFICINA, COMERÇ, SERVEI I SIMILARS. 19

Art. 31. Condicions generals 19

SECCIÓ QUARTA: ESPAIS COMUNS 20
Art. 32. Vestíbul 20
Art. 33. Circulació interior 21
Art. 34. Ascensors 22
Art. 35. Galeries i corredors d'accés horitzontal 23
Art. 36. Aparcament de vehicles 23
Art. 37. Magatzems comunitaris 26
Art. 38. Espais interiors per sota de la rasant del carrer i per sobre de l'alçada reguladora 26
Art. 39. Façana apta per a la ventilació i la Il·luminació natural 26
Art. 40. Espais a l'entorn de l'edifici: voreres i jardins 27

TÍTOL SEGON: REGULACIÓ DEL PROCÉS CONSTRUCTIU
CAPÍTOL PRIMER: CONDICIONS GENERALS 29
SECCIÓ PRIMERA: CONDICIONS GENERALS. 29
Art. 41. Condicions generals 29
SECCIÓ SEGONA: ENDERROCS 29
Art. 42. Enderrocs 29
SECCIÓ TERCERA: OBRES DE REFORMA. I AMPLIACIÓ 30
Art. 43. Consideracions generals 30
Art. 44. Condicions d'habitabilitat 30
Art. 45. Caràcter de les intervencions en els edificis 31
Art. 46. Edificis en situació disconforme 31
Art. 47. Edificis en situació de fora d'ordenació 32
SECCIÓ QUARTA: CONDICIONS DE SOLIDESA I DE MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ 32
Art. 48. Condicions generals 32
SECCIÓ CINQUENA: ELEMENTS AUXILIARS DE LES OBRES EN RELACIÓ A LA VIA PÚBLICA 33
Art. 49. Condicions generals 33
Art. 50. Tanques de protecció d'obres 34
Art. 51. Instal·lació de bastides fora de l'àrea de protecció de les tanques 35
Art. 52. Grues i aparells elevadors 35

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES
PRIMERA 37
SEGONA 37

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES
PRIMERA 38
SEGONA 38

ANNEX: CROQUIS EXPLICATIUS 39

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL PRIMER : DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte. Àmbit. Interpretació. Vigència.

1. L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació dels aspectes constructius, tècnics, de seguretat i de condicions d'edificació de tota mena de construcció i Instal·lació, sigui quin sigui l'ús o la destinació.
2. L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el terme municipal de Sabadell.
3. Aquesta ordenança regula aquells aspectes no previstos per la normativa urbanística del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i altres, el planejament de desenvolupament i altres instruments urbanístics d'aplicació o normatives sectorials, o aquells que necessiten desenvolupament.

4 La present ordenança s'ha d'interpretar segons el sentit propi de les paraules, en relació amb el context i amb subordinació a allò que disposen les normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i del planejament de desenvolupament, que prevaldran

4. en cas de dubte o imprecisió.
5. Aquesta ordenança entrarà en vigor al mateix dia que es publiqui l'acord íntegre de la seva aprovació definitiva en el DOG i en el BOP, i es mantindrà vigent fins que no sigui revisada.

TÍTOL PRIMER : CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER : CONDICIONS EXTERIORS

SECCIÓ PRIMERA : COSSOS SORTINTS

Art. 2. Definició i Tipus.

1. Es consideren cossos sortints les parts de les construccions que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior d'illa o d'alineació de l'edificació i tenen el caràcter d'ocupables o habitables.
2. Són cossos sortints tancats les tribunes, els miradors i aquells altres que disposin de tots els tancaments fixos. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable (fig. 1).
3. Són cossos sortints mig tancats els cossos volats que tinguin tancat algun dels contorns laterals amb tancaments fixos, o bé aquells que, tot i tenir només barana perimètrica, sigui opaca. La superfície en planta d'aquests cossos es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable (fig. 1).
4. Són cossos sortints oberts les terrasses, els balcons i similars. La superfície en planta no es computarà a efectes del càlcul del sostre edificable (fig. 1).

Art. 3. Condicions dels cossos sortints comunes a tots els tipus d'ordenació.

1. En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.
2. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes pel planejament vigent aplicable a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.
3. La projecció vertical de l'extrem superior del vol se situarà a 0,60 m del cantell de la vorera, encara que per altres determinacions li correspongués un vol major (fig. 2).
4. El pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una altura inferior als 3,25 metres, mesurats verticalment des del paviment de l'espai públic sobre el qual es troba. (Fig. 2).
5. S'entén per pla límit lateral de volada el pla normal a la façana que limita la volada de tot tipus de cossos sortints a planta pis. Aquest pla límit de volada se situa a una distància de la línia divisòria entre parcel·les igual o superior a 0,50 m, per a volades inferiors a 0,50 m i d'1 m per a la resta. En qualsevol cas, el pla límit lateral de volada estarà a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest. Tal distància es pot reduir o eliminar per mitjà d'un projecte arquitectònic global que comprengui diverses unitats parcel·laries (fig. 3).
6. Per damunt del darrer forjat de l'edifici, la façana serà plana i alineada al front del vial, i no s'admetrà cap tipus de cos sortint. S'exceptua la volumetria específica provenint del desenvolupament d'una figura de planejament.

Art. 4. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació per alineació de carrer (carrers amb una amplada igual o inferior a 6 m) (fig. 4).

1. No es permeten els cossos sortints excepte els balcons.

2. La volada màxima serà de 0,40 m.

3. La volada tindrà una longitud màxima de 2,00 m, i serà d'1,00 m com a mínim la separació entre dos cossos volats.

4. L'alineació exterior dels balcons serà paral·lela a la façana i la barana serà calada.

5. El pla exterior del cantell de la llosa del balcó no serà superior a 0,15 m.

6. El pla límit lateral de volada es situa a 0,50 m de la línia divisòria entre parcel·les.

Art. 5. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació per alineació de carrer (carrers amb una amplada superior a 6 m).

1. El vol màxim, mesurat perpendicularment al pla de façana en qualsevol punt, no pot excedir de la quinzena part de l'amplada del vial amb les següents limitacions. (Fig. 5)

Amplada de carrer	Vol màxim
fins a 20 m	1,00 m
més de 20 m	1,50 m

2. Si l'edificació té façana a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o el tram de via a què recau. Els xamfrans es beneficiaran de la volada que correspongui al carrer de major amplada.

3. L'alineació exterior dels balcons, les baranes i els tractaments verticals dels cossos sortints caldrà que sigui paral·lela al pla de façana o bé que la volada sigui simètrica respecte de l'eix central.

4. 1. La superfície màxima de volada pels cossos sortints en façana a carrer vindrà donada per la següent relació: (fig. 6).

$$\text{Superfície màxima de vol} = \frac{\text{longitud de la façana}}{2} \text{ x vol màxim que li correspongui.}$$

   2. Aquesta superfície es podrà ocupar amb cos obert, mig tancat o tancat.

   3. En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat per les condicions expressades en els articles anteriors.

5. En edificis amb front a més d'un vial, el vol dels cossos sortints serà el que correspongui a cada tram de façana. No es podran compensar els vols dels cossos sortints corresponents a façanes diferents.

6. 1. El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no pot excedir d'1/20 del màxim diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure de l'illa; amb una volada màxima, en qualsevol cas, d'1,20 m (fFig. 7).

   2. Els vols dels cossos sortints a patis que per motiu del planejament es situïn dins la fondària edificable (exemple, annexos a patis) tindran una sortida equivalent a l'1/20 del màxim diàmetre inscriptible en el referit pati, amb un màxim d'1,20 m i amb independència del que s'obtingui en el pati d'illa.

7. 1. A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats i mig tancats que ultrapassin la profunditat edificable. En qualsevol cas, el cos sortint sempre vindrà limitat pels requeriments expressats en articles anteriors.

2. No es consideraran tancaments laterals les separacions realitzades en voladissos oberts coneguts que delimitin diferents habitatges dins un conjunt plurifamiliar. Aquestes separacions hauran d'ésser amb material lleuger, calat o translúcid.

8. La superfície en planta dels cossos sortints tancats no es considerarà com a superfície útil de les peces adjacents per a poder assolir la superfície mínima assignada per a cadascuna a aquesta ordenança.

9. No és admissible la Instal·lació del safareig o la rentadora en els cossos sortints oberts.

Art. 6. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

1. En aquest sistema d'ordenació els cossos sortints es consideren integrats en el volum edificable. Per tant, estaran limitats per la distància mínima al llindar de la parcel·la, permesa pel planejament vigent a cada zona.

2. Els cossos sortints seran considerats en els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 7. Condicions dels cossos sortints pel tipus d'ordenació segons la volumetria específica.

1. Els cossos sortints, tancats, mig tancats o oberts es limitaran a una volada màxima d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti una volada superior a 1,50 m es reduirà la volada a aquesta dimensió màxima (fig. 8).

2. A aquest tipus d'ordenació s'aplicarà allò que s'estableix per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial pel que fa al plànol límit lateral de volada.

3. Quan les construccions d'una zona amb sistema d'ordenació per volumetria específica segueixin l'alineació d'edificació que pertany a una via regulada segons el sistema d'ordenació per alineació de carrer, caldrà aplicar, pel que fa als cossos sortints, allò que determina el sistema d'ordenació segons alineació de carrer.

SECCIÓ SEGONA : ELEMENTS SORTINTS

Art. 8. Consideració General.

Els elements sortints, permanents o no, les veles plegables o tendals, les veles rígides i les marquesines i els elements tècnics de les instal·lacions es limitaran, quant a la volada, a tot el que es disposa per als cossos sortints, amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

Art. 9. Elements sortints permanents.

1. Són elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació de l'edificació i que corresponen a l'edifici en la seva composició arquitectònica originària. Es consideren com a tal sòcols, marquesines, gàrgoles, cornises, trencaaigües, motllures, ràfecs i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva, funcional o compositiva.

2. No s'admeten com a elements sortints a façanes: xemeneies o similars, baixants (al llarg de la planta baixa), etc. els quals s'hauran de situar a l'interior de l'edifici.

3. Es limitaran, quant a la volada, a tot el que es disposa per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

1. A la planta baixa d'una edificació amb front a un carrer de més de 6 m d'ample, s'admeten els elements sortints puntuals, sempre que no sobresurtin més d'una centena part de l'amplada del vial, amb un límit màxim de 15 cm. Als carrers de menys de 6 m d'ample no s'admeten elements sortints en planta baixa.

2. A les plantes pis s'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3,25 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur volada no sigui superior ni en longitud, ni en superfície projectada en planta, a la que correspondria al cos sortint en volada de plantes superiors i amb les seves limitacions.

4. 1. Els ràfecs poden volar del pla de façana fins a un màxim de 0,25 m per als de menys de 6 m, 0,45 m per als carrers de menys de 12 metres i fins a un màxim de 0,90 m per als de 12 o més metres.

2. No s'admet augmentar la volada del ràfec fins a la projecció de les volades de la planta inferior. No obstant això, en el supòsit de renunciar al ràfec corregut, sí que es pot repetir el perímetre de la volada de la planta inferior.

5. La volada màxima dels elements sortints a l'espai lliure interior d'illa en el sistema d'ordenació per alineació de carrer i a l'espai lliure en el sistema per edificació aïllada o per volumetria específica ha de ser igual al corresponent als cossos sortints.

Art. 10. Elements sortints no permanents.

1. S'entenen com a elements sortints no permanents aquells que són addicionals a l'edificació en les façanes que donen a la via pública.

2. No és admissible la col·locació o la permanència d'elements sortints que puguin comportar algun inconvenient per a l'arbrat, el mobiliari urbà i la senyalització.

3. En general, es regulen segons el que s'estableix per als elements sortints de caràcter permanent, mentre no s'especifiqui res de diferent o addicional en els apartats següents.

Art. 11. Veles plegables i tendals.

1. S'han de disposar tenint en compte la composició geomètrica de la façana.

2. S'han d'encaixar a les obertures de façana.

3. La projecció de la vela totalment desplegada s'enretirarà 0,60 m del cantell de la voravia i no superarà la volada màxima que li correspondria com a cos sortint.

4. Cap dels elements (barres, serrells, volants), no es pot situar per sota de 2,50 m de la rasant del paviment sobre el qual vola. El suport que l'aguanti ha de partir de la façana de l'edificació.

Art. 12. Veles rígides.

1. S'han de disposar tenint en compte la composició geomètrica de tota la façana.

2. La seva projecció vertical sobre el paviment s'enretirarà 0,60 m del cantell de la voravia i no superarà la volada màxima que li correspondria com a cos sortint.

3. No poden tenir cap punt situat per sota dels 2,70 m, sempre mesurats verticalment sobre la rasant del paviment sobre el qual volen.

4. En qualsevol cas, no s'admeten en carrers amb una amplada inferior als 15 m.

Art. 13. Elements tècnics de les instal·lacions.

1. 1. S'entenen com a tals aquelles parts de les instal·lacions d'un edifici que necessiten incorporar-se a la façana. En són exemples: les caixes de connexió de les instal·lacions, les alarmes, etc.

   2. Com a elements sortints es regulen segons el que estableix la Secció Primera del Capítol Primer.

2. S'han d'adaptar a la composició de la façana. Es fa especial menció als aparells d'aire condicionat, els quals s'han de situar en obertures ja existents, tot respectant-ne la superfície mínima d'Il·luminació natural i la composició, o bé en forats realitzats als tancaments de façana respectant la geometria de tota la façana.

3. Els aparells d'aire condicionat i les sortides dels conductes de ventilació es situaran a l'interior de l'edifici. No obstant això, quan per raons justificables d'Instal·lació, calgui disposar-los alineats a façana i sense sobresortir d'aquesta alineació, l'alçada respecta la rasant, no serà inferior a 2,50 metres.

4. Aquesta mesura es considera referida al paviment de la vorera o de la via pública per a vianants. Els desguassos dels elements tècnics de les instal·lacions s'han de conduir per l'interior de l'edificació. En cap cas no poden sobresortir del pla de façana.

5. El sistema de suport dels elements tècnics de les instal·lacions garantirà que en cas de despreniment, caigui a l'interior de l'edifici, mai a via pública.

SECCIÓ TERCERA : TRACTAMENT DE LES PARTS EXTERNES DE L'EDIFICACIÓ

Art. 14. Consideracions generals.

1. La regulació de les condicions del tractament de les parts externes de l'edificació té com a objectiu garantir la qualitat en l'aspecte formal de les construccions.

2. L'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, ordenarà l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions de seguretat, higiene i ornament públic de les edificacions.

3. El tractament de les parts vistes de les edificacions ha de ser unitari. Cal, com a mínim, dotar l'obra d'un revestiment en façana de textura i coloració d'acord amb l'entorn.

4. Es consideren façanes, a tots els efectes, aquells paraments verticals exteriors de les edificacions visibles de manera permanent des de l'espai públic, incloses les mitgeres.

5. Els paraments verticals exteriors de caràcter no definitiu han de rebre un tractament similar a l'aspecte de façana. Quan aquests paraments verticals exteriors siguin definitius es tractaran com una façana més de l'edifici. No s'admetran acabats provisionals o incoherents amb l'entorn urbà.

Art. 15. Composició volumètrica de l'edificació.

1. En zones en les quals el sistema d'ordenació sigui segons l'alineació de vial:

   1. Resten prohibits els pendents de coberta superior al 30%, encara que se situïn dins del gàlib volumètric permès pel planejament vigent.

   2. Sols es permeten reculades de la darrera planta quan aquesta no sigui perceptible des de la via pública, a excepció que el planejament sectorial indiqui alguna solució arquitectònica determinada. En general, el volum endarrerit ha d'estar per sota d'un pla

inclinat fictici que parteix d'una altura d'1,50 m sobre la rasant de la vorera, i a 0,20 m de la línia de façana oposada i tangent a l'aresta externa superior del ràfec o coronament del pla de façana que coincideix amb l'alineació de vial. En el supòsit de no compliment, caldrà obrar una falsa façana o similar (fig. 9).

2. Els estenedors situats a terrasses superiors caldrà que se situïn de manera que no siguin visibles des de la via pública o estiguin adequadament protegits. En qualsevol cas, serà aplicable el que determina el paràgraf anterior.

3. 1. Les xemeneies sortiran del volum edificat mitjançant penetració pel sostre, ja sigui pla o inclinat. També és admissible la sortida a través de patis d'instal·lacions o celoberts de mesures superiors a les requerides.

   2. La sortida de fum de les xemeneies es situarà per damunt de qualsevol dels diedres que es puguin formar per cadascun dels plans horitzontals situats a 2.00 m d'alçada sobre les cobertes dels edificis que l'envolten i els corresponents plans inclinats a 45º, de manera que les arestes mesurin en horitzontal 2.00 m del límit de l'edifici respectiu (fig. 10).

   3. No obstant això, l'Ordenança Municipal Reguladora dels Usos i les Activitats, en funció de la repercussió sobre l'ambient atmosfèric, establirà altres exigències relacionades amb les emissions de fum. Pel que fa al disseny de la xemeneia caldrà atendre paral·lelament ambdues ordenances.

   4. En qualsevol cas, l'alçada màxima d'una xemeneia vindrà donada tant per l'alçada mínima requerida tant per la seva localització (edificació) com pel seu ús (activitat), més l'estricta alçada provenint del coronament de la xemeneia.

Art. 16. Espais lliures.

1. Als espais de les parcel·les no edificats es mantindrà la vegetació de manera que no entorpeixi la funcionalitat de la via pública i amb les condicions d'aspecte adequades.

2. A les zones amb tipus d'ordenació en edificació aïllada, els espais no edificables visibles des de la via pública cal que es destinin a jardí o a espai lliure amb instal·lacions compatibles amb aquest ús. En qualsevol cas, cal respectar l'enjardinament a les superfícies amb front a la via pública i mantenir-lo correctament.

SECCIÓ QUARTA : RÈTOLS

Art. 17. Consideracions generals.

1. La consideració dels rètols en aquestes ordenances fa referència a aquells col·locats a les façanes dels edificis visibles des de la via pública.

2. La Instal·lació de rètols està condicionada a les característiques de l'edificació i les de l'espai públic. Pel que fa a edificis inclosos en el catàleg del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Sabadell, caldrà complir amb les determinacions que el Pla Especial imposi, respecte dels diferents nivells de protecció.

3. No s'admet la col·locació o la permanència de rètols que dificultin els elements de senyalització de la via pública, l'ús del mobiliari urbà o la col·locació o manteniment dels elements d'arbrat i jardineria.

4. S'han de regular segons allò que es disposa per als elements sortints de caràcter permanent mentre no s'especifiqui res de diferent o addicional als apartats següents.

5. Tan sols s'admetran les tanques publicitàries situades de manera provisional en tancaments d'obres mentre s'executin.

Art. 18. Característiques generals dels rètols.

1. Si el gruix dels rètols és superior a 0,05 m no poden tenir cap punt situat per sota dels 2,50 m.
2. El gruix dels rètols ha de ser com a màxim de 0,15 m i no poden sobresortir del pla de façana més d'aquesta mida. En cas contrari, seran considerats cossos sortints.
3. S'han de situar en espais dissenyats especialment per a aquesta finalitat i no poden desfigurar la continuïtat i composició general de la façana, ni ocultar elements arquitectònics o decoratius d'interès. La Il·luminació no pot comportar enlluernament de la via pública ni intermitències molestes a l'entorn.
4. S'autoritzen únicament rètols en situació perpendicular a la façana, tipus "bandera", en els casos de constituir una referència simbòlica dels establiments destinats a serveis públics i a entitats bancàries. No obstant això, cal atendre les prescripcions que puguin estar establertes en els edificis catalogats.
5. La volada màxima del rètol "bandera", inclòs el suport, no pot superar els 0,75 m; i l'alçada màxima no pot superar els 0,60 metres.

Art. 19. Rètols en planta baixa.

1. S'entén per planta baixa d'una façana la part de superfície corresponent a la planta que té aquesta denominació d'acord amb les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.
    1. Dintre dels buits arquitectònics:
        a. En cap cas no es poden restringir, disminuir o perjudicar els accessos als locals o a l'edifici, com tampoc no poden comportar la disminució de la superfície de ventilació i Il·luminació naturals per sota del mínim previst per aquestes ordenances. La part ocupada pel rètol no pot superar el 25% de la superfície del forat.
        b. S'autoritzen els rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons transparent que no sobresurtin del pla de la façana. Els rètols de lletres o signes retallats o pintats sobre fons opac, translúcid o calat s'han de disposar a l'interior de l'element arquitectònic o decoratiu que emmarqui el forat.
    2. Sobre els paraments de la façana:

        S'admeten rètols constituïts per lletres i signes retallats, sense fons o sobre un fons transparent, disposats preferentment en aquells espais específicament projectats i dissenyats per a situar els rètols dels locals que s'hi instal·lin. D'aquesta situació s'exceptuen les plaques, els escuts o els elements simbòlics dels establiments. En qualsevol cas, no superaran les dimensions de 0,60 x 0,60 m.

Art. 20. Rètols en plantes pis.

1. S'entén per planta pis d'una façana la part de la superfície corresponent a les plantes que contenen aquesta consideració d'acord amb les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.
    1. Sols s'admeten dintre dels buits arquitectònics, en aquells immobles no destinats a habitatge.

a. En cap cas no poden comportar la disminució de la superfície de ventilació i Il·luminació naturals per sota del mínim previst per aquestes ordenances. La part ocupada pel rètol no pot superar el 25% de la superfície del forat.

b. Els rètols s'han de constituir amb lletres o signes retallats sense fons o amb fons transparent que no sobresurtin del pla de façana.

2. S'exceptuen de l'apartat 1, aquells rètols que representin emblemes simbòlics dels establiments, amb una dimensió màxima de 0,60 x 0,60 m.

Art. 21. Rètols sobre terrats i cobertes.

1. Sols s'autoritza la Instal·lació d'un únic rètol de lletres o signes retallats sense fons que correspongui exclusivament a la denominació genèrica de l'edifici o nom comercial de l'establiment o empresa que ocupi la totalitat de l'edifici, situat en el pla ideal prolongació del pla de la façana d'una alçada màxima de 2,00 metres, sense superar l'equivalent a 1/10 de l'alçada de l'edifici, comptada des del pla de suport del rètol. La longitud no ha de superar una tercera part de l'amplada de façana.

2. Tant pel que fa a la situació com a l'ancoratge, ha d'estar perfectament integrat a l'edifici, sense ocultar elements arquitectònics, decoratius o perfils de coberta d'interès. La solució proposada ha de tenir en compte no solament l'efecte compositiu del rètol sobre el conjunt de l'edifici, sinó també sobre els edificis contigus i de l'entorn. Cal detallar acuradament els elements estructurals de suport i justificar tècnicament la solidesa i la seguretat del conjunt, de manera especial davant l'acció del vent.

CAPÍTOL SEGON : CONDICIONS INTERIORS

SECCIÓ PRIMERA : CONSIDERACIÓ GENERAL

Art. 22. Consideració general.

Aquesta Ordenança serà aplicable de manera conjunta amb la resta de normes d'àmbit autonòmic o estatal que es promulguin pel que fa a aspectes coincidents.

SECCIÓ SEGONA : HABITATGE

Art. 23. Definició.

1. S'entén per habitatge qualsevol local tancat, destinat a residència humana i compost com a mínim per una sala, capacitada per estar, menjar i cuinar, un dormitori doble i una cambra higiènica composta de bany, lavabo i inodor.
2. S'entén per programa funcional d'habitatge el conjunt de peces que abracen les necessitats bàsiques de les persones que hi resideixen. Per tal de dimensionar l'habitatge es considerarà el nombre de dormitoris i en conseqüència la capacitat de persones. Les peces que componen el programa funcional han d'estar situades entre el nivell de planta corresponent i per sota de l'alçada reguladora màxima.

Art. 24. Superfície útil.

1. La superfície útil d'un habitatge o d'una peça és la superfície de l'espai que té una alçada no inferior a 2,20 metres. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interiors i perimètrics, fixos o mòbils, pels elements estructurals verticals i per les canalitzacions o els conductes de secció superiors a 0,10 m.
2. No es comptabilitzaran com a superfície útil, a efectes del compliment de les superfícies mínimes, les corresponents a espais que superin l'alçada reguladora màxima, el nombre de plantes o bé l'alineació de vial fixats pel planejament.

Art. 25. Alçada útil.

1. S'entén per alçada útil de l'habitatge la distància interior entre el terra i el sostre de la planta que no pot ser mai inferior a 2,50 metres.
2. El planejament urbanístic pot determinar alçades diferents d'acord amb les característiques de cada zona.
3. Aquesta alçada útil mínima es pot disminuir per la disposició de cel ras o similar, fins a una alçada de 2,20 m a corredors, distribuïdors, cambres d'emmagatzematge, serveis higiènics i safareig.
4. L'alçada útil de les escales és de 2,20 metres S'exceptua el cas d'escala interior d'habitatge, que es podrà reduir a 2,00 metres.

Art. 26. Perímetre de tancament.

1. El perímetre (P) de tancament a l'exterior d'un habitatge ha de complir la següent expressió, on Su és igual a la superfície útil:

$$P > Su / 8 \qquad \text{(Fig. 11).}$$

2. El perímetre de façana d'un habitatge és la suma dels perímetres exteriors de cadascuna de les façanes, considerades segons el que defineix l'article 39.1.

3. Per al càlcul del perímetre cal atendre igualment les condicions del punt 3.17 de l'Annex del Decret 346/1983, del 8 de juliol, de la Generalitat de Catalunya, sobre el nivell B d'habitabilitat objectiva exigit als habitatges.

4. S'entén que el perímetre de tancament correspon totalment o parcialment a façana exterior o vial. En el supòsit que l'habitatge tingui tancament exclusiu a façana interior o pati d'illa, ha de complir que l'orientació geogràfica d'aquesta façana sigui compresa entre les posicions Est - Oest.

Art. 27. Il·luminació i ventilació natural

1. La distribució interior dels habitatges ha de permetre que les peces habitables tinguin Il·luminació i ventilació natural directes per mitjà d'obertures adequades.

2. S'entén per llum i ventilació natural directes les que es reben de la via pública, pati d'illa, espais lliures i celoberts.

3. Les obertures s'han de situar en els paraments verticals de tancament de les peces i han de ser practicables i de superfície transparent o translúcida.

4. La superfície mínima d'obertura per la Il·luminació i ventilació natural directa ha de tenir un 8% de la superfície de la peça, disposat entre 0,90 m i 2,00 m.

5. En qualsevol cas, cal respectar les següents superfícies mínimes:

Peça de l'habitatge	Menjador Sala	o Menjador sala/estar	Cuina (*)	Dormitoris	Serveis higiènics (*)
Mínim de superfície d'il·luminació i ventilació en m^2	2,50	2,00	1,25	1,00	0,20
(*) Quan el sistema d'Il·luminació i ventilació sigui natural.					

6. L'obertura corresponent a la peça principal d'estar (menjador, cuina-menjador, menjador-estar o sala d'estar) ha de disposar d'una llum recta horitzontal mínima de 6,00 m. Per la resta de peces, ha de ser com a mínim de 3 m, exceptuant-ne les peces que donin a celoberts en habitatges unifamiliars en parcel·les inferiors a 5,00 m d'amplada.

7. Les peces que no disposin d'Il·luminació i ventilació naturals segons els percentatges indicats anteriorment, no poden tenir en planta mesures superiors a 1,70 metres, ni una superfície igual o major de 5,00 m^2, a excepció de les destinades a serveis higiènics, en les quals és admissible la utilització de sistemes artificials de ventilació i Il·luminació.

8. La ventilació i la Il·luminació natural d'una peça a través d'un cos mig tancat o obert és possible mentre la menor amplada lliure sigui superior al fons mitjà (fig. 12).

9. La distància entre el límit exterior del cos mig tancat o obert i el fons de l'habitació no pot ser superior al triple de l'altura lliure (fig. 12).

10 1. La divisió d'una peça en subespais ha de complir que l'àmbit de separació tingui una amplada com a mínim igual a la meitat de l'amplada del subespai a través del qual ventila directament, el qual, a la vegada, ha de comptar amb una amplada superior o igual a la seva fondària (fig. 13).

2. L'àmbit de comunicació no pot ser inferior a 1,80 (fig. 13).

3. La superfície de l'obertura ha de correspondre a la suma de superfícies dels dos espais.

Art. 28. Protecció de finestres i forats.

1. 1. Les finestres o els buits que pressuposin perill de caiguda s'han de protegir amb un ampit o barana de 0,90 m d'altura mínima. Quan l'ampit quedi per sota de la mida determinada anteriorment, l'alçada de la barana o de la protecció ha de ser d'1,00 m com a mínim. Per a altures de caiguda majors de 25,00 m l'altura mínima de les baranes ha de ser d'1,10 metres.

2. Per sota d'aquesta altura de protecció no hi pot haver forats de dimensions majors de 0,12 m, ni escletxes a ras del sòl majors de 0,05 m.

3. Quan per sota de l'altura de protecció existeixin tancaments de vidre, han de ser trempats o armats amb malla metàl·lica o laminat plàstic.

2. En edificis unifamiliars i els situats en contorns determinats es poden aplicar altres criteris, sempre que aquests garanteixin una protecció anàloga.

Art. 29. Elements i espais d'accés i comunicació interior.

1.- Portes.

1. L'amplada lliure de pas de la porta d'entrada a l'habitatge ha de tenir una mida mínima de 0,90 m. Aquesta dimensió s'ha de mantenir fins a la peça principal.

2. Les portes interiors de pas a peces independents han de tenir una amplària lliure de pas mínima de 0,70 m. A les portes dels serveis higiènics, l'amplada es pot disminuir fins a 0,60 metres.

3. L'alçària lliure de les portes no pot ser inferior a 2,00 m.

2.- Distribuïdors i corredors.

1. Des de qualsevol peça de l'habitatge s'ha de poder accedir a l'entrada sense passar per cap dormitori o servei, si aquests estan delimitats en recintes independents.

2. La banda de circulació útil lliure d'un habitatge ha de permetre el pas d'un rectangle que en posició horitzontal, mesuri 1,90 x 0,50 metres (fig. 15).

3. No es pot accedir a cap peça de l'habitatge mitjançant la circulació per l'interior d'un altre. S'exceptuen d'aquesta consideració: el rebedor i la sala d'estar i la comunicació cuina-safareig. En habitatges d'un sol dormitori s'admet la relació bany-dormitori. En habitatges de dos o més dormitoris s'admet igualment aquesta relació, sempre que es disposi d'algun bany de servei general.

3.- Escales.

Les escales interiors dels habitatges que comuniquen les peces habitables i els serveis situats en nivells diferents han de tenir les següents característiques:

a) Cada tram d'escala ha de salvar com a màxim un desnivell de 3,10 metres.

b) L'amplada mínima ha de ser de 0,80 m i l'altura lliure de 2,00 metres.

c) L'altura dels graons ha de ser com a màxim de 0,19 m i l'estesa no pot ser inferior a 0,27 m, sense comptar la volada, mesurada a 0,40 m de l'extrem interior del graó.

d) En el cas d'habitatge unifamiliar, les escales d'accés, tot i ser exteriors, han de tenir una amplada mínima de 0,90 m.

Art. 30. Condicions específiques de les diferents peces.

1.- Superfície útil de l'habitatge.

Tot habitatge disposarà d'un programa funcional, el qual es desenvoluparà en una superfície útil mínima que vindrà donada en relació al nombre de dormitoris.

Nombre de dormitoris	1	2	3	4
superfície útil de l'habitatge en m^2	40	50	60	70

2.- Sala d'estar.

1. La superfície mínima de la sala d'estar vindrà donada en relació al nombre de dormitoris.

Nombre de dormitoris	1	2	3	4
superfície útil en m^2 de la sala d'estar	14	16	18	20
diàmetre mínim en m cercle inscriptible	2,80	3,00	3,20	3,40

2. Es disposarà com a mínim una longitud de 2,00 m de parament vertical en contacte amb façana.

3. A la sala d'estar, s'hi poden integrar totes les altres peces de l'habitatge amb exclusió dels serveis higiènics, sense disminuir per aquest fet la superfície que els correspon com a peça independent.

4. La Il·luminació i la ventilació provindran de l'espai exterior.

3.- Agrupació de sala d'estar, menjador i cuina.

1. Quan un habitatge tingui agrupades les peces de sala d'estar, menjador i cuina, el conjunt tindrà una superfície mínima que vindrà donada en relació al nombre de dormitoris.

Nombre de dormitoris	1	2	3	4
superfície útil en m^2 de la sala d'estar, menjador i cuina	20	22	24	26
diàmetre mínim en m^2 cercle inscriptible	3,00	3,10	3,20	3,40

2. Es disposarà com a mínim d'una longitud de 2,00 m de parament vertical en contacte amb la façana.

3. La Il·luminació i la ventilació provindran de l'espai exterior.

4.- Rebedor.

Els paraments verticals que configuren la peça de rebedor han de permetre la inscripció d'un cercle d'1,30 m de diàmetre (fig. 14).

5.- Cuina.

1. La superfície útil mínima de la cuina vindrà donada en relació al nombre de dormitoris.

Nombre de dormitoris	1	2	3	4
superfície útil en m^2 de la cuina	5,00	6,00	7,00	8,00
diàmetre mínim en m^2 de la cuina independent	1,50			

2. Les cuines s'hauran de ventilar directament a l'espai exterior o a patis de ventilació. Quan aquests patis siguin exclusius per a cuines, les dimensions correspondran igualment a les fixades amb caràcter general al Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell vigent, però amb la reducció del 50% de tots els paràmetres requerits.

3. Únicament s'admet l'incompliment del paràgraf anterior quan el programa funcional de l'habitatge consti d'un sol dormitori.

4. Quan la cuina es disposi conjuntament amb menjador i/o estar, hom preveurà el següent:

   a) L'àmbit d'integració ha d'ésser superior a la meitat de la dimensió de l'espai principal que sigui paral·lela a la façana (fig. 16).

   b) La ventilació es reforçarà mitjançant la Instal·lació d'un ventilador centrífug que asseguri una extracció d'aire de 300 m^3/h, sense que això eximeixi de l'obligatorietat de ventilació a l'espai exterior.

5. A l'espai de les cuines dels habitatges de dos o més dormitoris cal que es puguin situar 1,00 m^2 de superfície de taulell. A l'espai de les cuines dels habitatges d'un sol dormitori cal que aquesta superfície sigui d'un mínim de 0,50 m^2.

6. Totes les cuines han de disposar d'extracció mecànica de baf i pudor.

6.- Dormitoris.

1. La superfície útil mínima d'un dormitori ha de ser major o igual a sis metres quadrats (6,00 m^2) i s'hi ha de poder inscriure un quadrat d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) de costat.

2. Als dormitoris de superfície útil superior a deu metres quadrats (10,00 m^2) s'hi ha de poder inscriure un quadrat de dos metres seixanta centímetres (2,60 m), de costat.

3. Els dormitoris es poden agrupar entre ells, o altres peces sense disminuir per aquest fet la superfície mínima ni la d'Il·luminació i ventilació que els correspon com a peces independents. Si s'integren els dormitoris entre ells o amb altres peces, s'ha d'assegurar el tancament a voluntat de les zones destinades a dormir en relació a la resta de l'espai.

4. Quan el programa funcional de l'habitatge disposi d'un sol dormitori, aquest es podrà incorporar a la resta dels espais, excepte els serveis higiènics, sempre que es mantingui tant la previsió de superfície útil de cada peça, com la Il·luminació i ventilació que correspondria a cada peça independent.

5. En el supòsit de disposar d'un dormitori amb dos llits, la superfície útil serà de 8,00 m^2 i el diàmetre del cercle inscriptible d'1,80 m.

6. Tot habitatge ha de disposar com a mínim d'un dormitori doble de 10,00 m^2

7.- Serveis higiènics.

1. La dotació mínima dels aparells dels serveis higiènics d'un habitatge estarà en funció del nombre de dormitoris de l'habitatge, d'acord amb el següent quadre:

Nombre de dormitoris	1	2	3	4
inodor	1	1	1	2
lavabo	1	1	1	2
plat de dutxa (*)	1	1	1	1
(*)la banyera pot suplir el plat de dutxa.				

2. La superfície global útil mínima destinada als serveis higiènics està relacionada amb el nombre de dormitoris de l'habitatge, d'acord amb el següent quadre:

Nombre de dormitoris	1	2	3	4
superfície dels serveis higiènics en m^2	3,00	4,00	5,00	6,00

3. Els serveis higiènics, excepte l'inodor i el bidet, es poden integrar en altres peces, sempre que conservin la superfície útil mínima que els correspon com a peces independents.

4. Els espais destinats a serveis higiènics no poden estar en comunicació directe amb el menjador, la sala d'estar o la cuina.

5. Únicament en habitatges d'un sol dormitori es podrà accedir al servei higiènic mitjançant el dormitori.

8.- Safareig i estenedor.

1. Tot habitatge ha de permetre la Instal·lació d'un equip de rentar i assecar roba.

2. La superfície útil mínima d'aquest servei està en funció del nombre de dormitoris de l'habitatge, segons el següent quadre:

Nombre de dormitoris	1	2	3	4
safareig en m^2	0,50	1,00	1,50	2,00

3. El safareig es pot integrar a la cuina, sempre que conservi la superfície útil mínima que li correspon com a peça independent.

Els habitatges d'un i dos dormitoris poden prescindir de l'obligatorietat de l'àrea safareig-estenedor sempre que justifiquin la Instal·lació d'un equip mecànic per rentar i assecar la roba.

4. Es garantirà l'existència d'un espai protegit de vistes d'un mínim de 3 m2 que permeti la Instal·lació de fil d'estendre en aquells habitatges de més de 2 dormitoris.

5. Queda prohibida la Instal·lació de safareig i estenedor en balcons i galeries obertes que donin a l'espai públic.

6. A través de l'espai destinat a safareig i l'estenedor sols es poden ventilar cuina, banys i dormitoris inferiors a 10 m2.

9.- Jardins i eixides.

1. Tot habitatge que disposi de jardí particular o eixida a la planta baixa pot disposar, en els límits amb veïns, d'unes barreres visuals opaques fins a 1,80 m d'alçada i fins a 2,50 m si són reixes o similars.

2. Als terrats es poden disposar, en els límits amb veïns, unes barreres visuals opaques per sobre del paviment fins a 1,80 m d'alçada i fins a 2,50 m si són reixes o similars.

10.- Terrasses, balcons i galeries.

1. Les terrasses a façana de carrer i els balcons no es poden fer servir com a safareig o estenedor.

2. Els elements de jardineria i similars disposats en terrasses, balcons i baranes, etc. s'han de col·locar amb suports fixos i ham d'oferir garantia de durabilitat. En el supòsit que aquests elements siguin mòbils, cal situar-los per la cara interior del parament que els contingui.

3. Les galeries, com a espais a situar entre les peces de l'habitatge i l'exterior, han de disposar d'una superfície oberta o practicable vertical que no pot ser inferior a la superfície en planta.

4. Les galeries que donin a espais principals o dormitoris iguals o superiors a 10,00 m^2 no poden estar previstes per allotjar-hi serveis de neteja ni estenedors. Caldrà mantenir lliures les obertures a efectes de no disminuir la ventilació i la Il·luminació.

5. Les galeries no poden tenir una fondària superior a l'amplada menor de la peça que les ventila.

SECCIÓ TERCERA : LOCALS D'OFICINA, COMERÇ, SERVEI I SIMILARS

Art. 31. Condicions generals.

1. Per aquells aspectes equiparables serà aplicable allò que disposen els articles corresponents als habitatges. Les condicions que s'expressen per aquests tipus de locals queden supeditades a allò que per a cada tipus d'activitat determini l'Ordenança Municipal Reguladora dels Usos i les Activitats, les Ordenances sobre condicions tècniques de determinats tipus d'establiments i altra normativa sectorial d'obligat compliment.

2. Els locals situats a planta baixa han de disposar de ventilació mitjançant un tub de 0,30 m de diàmetre mínim amb sortida vertical per damunt de la coberta de l'edifici.

3. Els locals han de disposar de serveis higiènics, com a mínim d'un lavabo i d'un inodor. S'exceptuen d'aquesta condició aquelles agrupacions de locals en forma de galeries o conjunt d'oficines amb serveis higiènics comunitaris.

4. Qualsevol tipus de local, amb independència de l'ús, ha de garantir en els tancaments perimètrics un aïllament acústic mínim de 45 dB, segons la NBE CA-87.

5. Els forjats del sostre dels locals de planta baixa:

   a) Cal construir-los preveient una sobrecàrrega d'ús de 500 kg / m^2, excepte en el supòsit que al damunt hi hagi un habitatge unifamiliar i que la titularitat de l'edifici sigui única.

   b) Cal que portin un revestiment de guix d'1,5 cm, mínim o material de característiques ignífugues similars a la cara inferior.

6. Les escales comunitàries han d'estar il·luminades i ventilades segons els mateixos requeriments que els edificis d'habitatges.

7. Tot local ha de tenir alguna part del perímetre de tancament en contacte amb façana. S'exceptuen les galeries comercials, els conjunts d'oficines, etc.

8. L'alçada útil de qualsevol local no pot ser inferior a 2,50. Es pot reduir a 2,20 en zones destinades a magatzem, servei sanitari i dependències que el personal no les utilitzi permanentment.

9. Si les portes d'accés al local donen a la via pública, no poden ocupar, obertes, espai de vorera per poder complir les condicions de seguretat en cas d'evacuació.

10 Tots els passos per al públic han d'estar dissenyats d'acord amb la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de Promoció de l'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, o altres normatives que la complementin o la substitueixin.

SECCIÓ QUARTA : ESPAIS COMUNS

Art. 32. Vestíbul.

1. L'entrada al vestíbul en un edifici ha de tenir una llum de pas lliure d'un mínim de 0,90 m d'amplària inclosa en una obertura mínima d'1,20 m d'amplària i 2,20 m. d'alçada. En qualsevol cas, en funció de la capacitat i la destinació, caldrà adoptar les dimensions que determini la reglamentació vigent.

2. 1. L'amplària mínima del vestíbul ha de ser d'1,80 m amidats perpendicularment en el sentit d'entrada o sortida. La longitud mínima ha de ser de 2,20 m. L'alçada lliure útil, quan sigui interior, ha de ser com a mínim de 2,50 m. En aquests 2,20 x 1,80 no s'admeten escales ni rampes ni armaris.

   2. En parcel·les disposades entre mitgeres i amb front de façana igual o inferior a 5,00 m es permet la reducció del vestíbul quan no es superi la quantitat de quatre habitatges.

3. Cada unitat d'habitatge o peça independent dins un edifici comportarà una previsió d'1 m^2 de superfície de vestíbul.

4. El vestíbul d'accés als habitatges ha de ser exclusiu d'aquests. S'admeten els accessos a garatges en porxos o vestíbuls exteriors a la porta d'accés.

5. L'accés als ascensors ha de disposar d'itineraris practicables segons la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de Promoció de l'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, o altres normatives que la complementin o substitueixin.

Art. 33. Circulació interior.

1. Les bandes de circulació pública (corredors, escales, etc.) a l'interior d'un edifici han de tenir l'amplada que s'indica per a cada cas, sense cap tipus d'estrangulament. Aquesta dimensió

ha d'estar en funció del nombre d'ocupants, de les característiques físiques i del recorregut. El càlcul de l'amplada dels elements d'evacuació cal fer-lo seguint els següents criteris:

a) Les portes, els passos i els corredors, a raó d'1 m d'ample per cada 200 persones, excepte les portes de sortida de recintes d'escala protegida (segons definició a NBE-CPI-91) a planta de sortida de l'edifici, per a les quals n'hi ha prou amb una amplada igual al 80% de la calculada per a l'escala.

b) Tota escala que no sigui protegida ha de tenir com a mínim, una amplada A que verifiqui:

A = P/160	en escales previstes per a evacuació descendent
A = P(160-10h)	en escales previstes per a evacuació ascendent
	On : A = és l'ample de l'escala en ús P = és el nombre total d'ocupants assignats a l'escala en el conjunt de totes les plantes situades per damunt del tram considerat, quan l'evacuació en aquest tram sigui prevista en sentit descendent, o per sota, quan sigui prevista en sentit ascendent h = és l'alçada d'evacuació ascendent en metres

c) Tota escala protegida o especialment protegida ha de complir la següent condició:

P < 35 + 160 A, on :
P = és el nombre d'ocupants assignats a l'escala en el conjunt de les plantes a les quals serveix S = és la superfície útil del recinte de l'escala en el conjunt de les plantes en m^2, inclosa la corresponent als trams i replans intermedis A = és l'amplada de l'arrencada de l'escala en la planta de sortida de l'edifici, en metres

Als efectes del càlcul d'ocupació, els resultats obtinguts no poden ser inferiors als expressats a la NBE-CPI-91 (taula art. 7.4.).

2. L'alçada dels graons ha de ser com a màxim de 0,185 m i l'estesa (e) com a mínim de 0,27 m. Quan el traçat de l'escala sigui corbat, l'estesa ha de continuar tenint 0,27 m, mesurats a 0,40 metres des del costat interior del graó (fig. 17).

   En qualsevol cas, cal respectar l'expressió:

   $$0,60 < 2h + e < 0,65$$

3. Cada tram de l'escala ha de tenir una altura màxima de 3,10 m amb un pendent constant.

4. Els replans intermedis sense accessos cal que tinguin una profunditat mínima d'1,00 m. No són admissibles els replans partits, excepte a l'interior dels habitatges.

5. Als replans amb accés als habitatges i a les oficines i/o ascensors, s'hi ha de poder inscriure un cercle d'almenys 1,40 m de diàmetre (fig. 18).

6. Les baranes o proteccions laterals dels trams d'escala han de tenir una alçària mínima de 0,85 m, mesurats verticalment sobre el cantell del graó. Les dels replans, una alçària mínima de 0,95 m.

7. Les portes d'accés als habitatges i a les oficines situades en un replà han d'estar almenys a 0,30 m de la caiguda o arrencada dels graons.

8. 1. Les escales han de disposar d'Il·luminació natural i ventilació directa a l'espai exterior a totes les plantes, amb una superfície mínima d'1,00 m^2 per Il·luminació i de 0,50 m^2 per ventilació, ambdues referides a la superfície de cada planta. Es poden exceptuar sempre la planta baixa i les dues darreres plantes amb les següents condicions:

   a) El recinte de l'escala cal que estigui cobert amb una claraboia enlairada d'una superfície perimètrica mínima equivalent al 20% de la superfície de l'escala.

   b) El forat d'escala ha de mesurar almenys 1,25 m^2 i s'hi han de poder inscriure un cercle de 0,60 m de diàmetre.

   c) La seva projecció en alçada ha d'estar dins la claraboia referida al punt a).

   2. No obstant això, s'admet a la resta d'escales, i quan el projecte ho justifiqui, que la ventilació i la Il·luminació es realitzin mitjançant un espai lliure intermedi, d'ús no privatitzat i que en planta configuri un quadrat, al costat del qual no pot ser inferior a 1,00 m. L'alçada mínima d'aquest espai tampoc no pot ser inferior a 1,00 m (fig. 19).

9. En edificis dotats del nombre i el tipus d'ascensors adequats, l'escala es pot ventilar mitjançant patis de ventilació d'ús exclusiu amb una superfície reduïda al 50% del que li correspondria per altura i nombre de plantes pel planejament. És condició preceptiva disposar d'una entrada d'aire no inferior a 0,50 m^2 de superfície mínima.

Art. 34. Ascensors.

1. Consideració general.

Per a qualsevol edifici, les característiques del conjunt d'elements que componen l'equipament d'ascensors estan determinades pel que especifica la norma NTE-ITA, el "Reglamento de Aparatos Elevadores" i la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de Promoció de l'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, o altres normatives que les complementin o substitueixin.

2. Condicions específiques.

Qualsevol edificació ha de disposar d'ascensor per accedir a una quarta planta pis o bé si per arribar a un habitatge o local des del llindar d'entrada a l'edifici s'ha de salvar un desnivell superior a 13,75 metres.

1. Els edificis de nova construcció amb nombre de plantes superiors a baixos i primer pis i que no estiguin sotmesos a la Instal·lació d'ascensor cal que disposin de les especificacions tècniques i de disseny que facilitin la possible Instal·lació d'un ascensor practicable. La resta d'elements comuns d'aquests edificis ha de reunir els requisits de practicabilitat. S'exceptuen del definit en aquest article els habitatges unifamiliars.

2. El nombre d'ascensors s'ha de fixar d'acord amb les següents condicions:

a) Edificis d'habitatges:

Instal·lació d'un segon ascensor en edificis amb nombre de plantes superior a PB + 6PP o nombre d'habitatges superior a 20 unitats.

b) Edifici amb d'altres usos:

$$n = 0{,}0015 \times h \times N / v \times p$$

En què n, nombre d'ascensors, s'ha d'arrodonir per excés; h representa el recorregut en metres de l'ascensor; v, la velocitat en m/seg; p, el nombre de persones que poden ocupar la cabina, i N el total de persones que es presumeix que ocuparan l'edifici d'acord amb la NBE-CPI-91 (Condicions de protecció contra incendis als edificis).

3. Condicions Almenys un dels aparells elevadors en les edificacions en què sigui exigible l'ascensor segons aquestes ordenances ha de complir les següents condicions:

a) L'amplada de la porta d'accés no pot ser inferior a 0,80 m.

b) L'amplada mínima de la cabina ha de ser de 0,90 m.

c) La profunditat de la cabina no pot ser inferior a 1,20 m.

d) En el replà, quan la porta d'accés a l'ascensor sigui d'una sola fulla batent, s'ha de poder inscriure un cercle d'1,20 m de diàmetre, tangent a la trajectòria de l'aresta exterior de la porta (fig. 20).

e) En el replà, quan la porta d'accés a l'ascensor sigui corredissa, s'ha de poder inscriure una circumferència d'1,20 m de diàmetre, centrada respecte a l'obertura (fig. 20).

Art. 35. Galeries i corredors d'accés horitzontal.

1. Els corredors d'accés comú horitzontal interiors a l'edifici, han de tenir una amplada mínima d'1,20 m.

2. L'alçària útil mínima de les galeries i els corredors d'accés ha de ser de 2,50 m.

3. En els recorreguts per galeries d'accés i corredors, des del punt d'accés des del carrer o de la sortida de l'ascensor a cada planta fins als habitatges no hi pot haver desnivells, o si n'hi ha s'han de salvar amb rampes d'un pendent segons el quadre adjunt:

12 % en trams de menys de 3 m de llargada
10 % en trams de 3 m o més i menys de 10 m de llargada
8 % en trams de 10 m o més i menys de 20 m de llargada
• L'amplada mínima serà de 0,90 m

Art. 36. Aparcament de vehicles.

1. Consideracions generals.

1. Es distingeixen dos tipus d'aparcament de vehicles a l'interior dels edificis, en funció de la seva capacitat i la diferent relació amb la via pública:

a) Garatge individual (fins a 4 cotxes o 100 m^2).

b) Garatge col·lectiu (més de quatre vehicles o més de 100 m^2).

de 5 a 40 places o més de 101 a 1.000 m^2,

més de 40 places o mes de 1.000 m^2.

2. El forjat del darrer sostre, en sentit ascendent del garatge, s'han de construir amb una previsió de sobrecàrrega de 500 kg/m2, amb excepció dels garatges de dos o menys vehicles o de o menys 50 m^2.

3. D'acord amb les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell, els aparcaments i garatges de més de 4 places hauran d'obtenir prèviament la corresponent llicència d'activitats.

4. Pel que fa a les condicions tècniques dels locals destinats a aparcament de vehicles, cal complir allò que disposa l'Ordenança Municipal sobre condicions tècniques dels locals destinats a l'aparcament de vehicles.

5. El local que conté l'aparcament sempre ha de constituir sector d'incendis amb una resistència al foc de 60 minuts com a mínim (RF-60), fins i tot quan es tracti d'habitatges unifamiliars. S'exceptuen els garatges que continguin dos o menys vehicles i no sobrepassin la superfície útil de 50 m^2.

2.- Accessos.

1. La disposició i les dimensions dels accessos han de ser les necessàries que permetin adequadament l'entrada i la sortida de vehicles. No és admesa la necessitat de fer maniobres per a accedir als garatges del tipus b).

2. Si s'escau, es podran col·locar els senyals o les indicacions necessàries, d'acord amb el que determinin els Serveis Tècnics Municipals.

3. En edificacions amb front a més d'un vial, l'accés es situarà a una distància mínima de 5,00 m de la cruïlla (fig. 21).

4. Només s'admet l'existència d'un accés per parcel·la, excepte en les situacions plenament justificades per gran capacitat de vehicles o per una activitat que ho requereixi.

5. Els elements de tancament de l'accés (portes), no poden envair la via pública. No obstant això, si el mecanisme d'accionament ho justifica, s'admetrà que l'envaeixin puntualment, sempre a partir d'una alçada de 2,00 m mesurats verticalment des de la vorera.

6. La reculada de la porta d'accés a garatge es podrà realitzar atenent a les següents condicions i sempre plenament justificades en el projecte d'edificació.

   a) S'admetrà una reculada màxima de 0,80 m en les portes de garatges no superiors a 40 vehicles.

   b) S'admetrà una reculada màxima de 4,50 m en les portes de garatges superiors a 40 vehicles.

   c) En ambdós casos, el tractament dels paraments interiors resultants tindrà la consideració de façana, tant a nivell de textura com de coloració.

7. En el supòsit que la porta de l'habitatge estigui vinculada a la porta del garatge i ambdues accedeixin al mateix local o vestíbul, es podrà reduir fins a 0,80 m la porta exclusiva de l'habitatge.

8. Tot accés de vehicles ha de disposar de gual construït a la via pública, prèvia l'obtenció de llicència municipal, i d'acord amb els criteris sobre condicions tècniques de guals establerts per l'Ajuntament.

   En el moment en que deixi de produir-se l'indicat accés de vehicles, el gual s'haurà de suprimir, per a la qual cosa caldrà sol·licitar i obtenir la preceptiva llicència d'obres de supressió de gual i de reposició de la vorada i la voravia a l'estat inicial.

9. 1. Les amplades mínimes i el nombre d'accessos s'han d'atenir al següent quadre:

	ACCESSOS	AMPLADES	
		carrer $\leq$ 6 m	carrer $>$ 6 m
1. Garatge individual (fins a 4 places)	1	$>$ 2,70	$>$ 2,70
2. Garatges col·lectius Fins a 40 places	1	$>$ 4,00	$>$ 3,00
Més de 40 places i garatges amb control horari d'entrades i sortides	1 o 2	un $>$ 5,40 o dos 3,00	un $>$ 5,40 o dos 3,00

2. L'amplada dels accessos no es refereix solament al llindar, sinó també al primer tram de quatre metres a partir d'aquell.

10. No s'admeten accessos de vehicles a les edificacions de davant la Rambla. Les normatives de trànsit i transport a la via pública, com també la Normativa Urbanística del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell podran assenyalar altres carrers.

3. Rampes i passos.

1. Si la capacitat de l'aparcament és entre 4 i 40 places, les rampes i els passos exclusius per a turismes han de tenir una amplada mínima de 3,00 m.

2. Si la capacitat de l'aparcament és entre 40 i 100 places o bé disposa de control horari d'entrades i sortides, les rampes i els passos exclusius per a turismes han de tenir una amplada de 5,40 m per doble sentit o de 3,00 m per sentit únic.

   Per damunt de 100 vehicles caldrà disposar com a mínim d'una altra sortida independent de les ja existents. No obstant això els serveis tècnics municipals valoraran l'activitat en concret i determinaran l'augment de les mesures de seguretat.

3. Cal eixamplar l'amplada de la rampa 0,50 m en les següents situacions:

   - Trams corbs.

   - Longitud de rampa major de 30 m.

4. Les rampes dels garatges amb diferents nivells han de tenir un pendent màxim del 20% en tots els punts i del 4% en els darrers 4 m immediats a la sortida. Cal disposar transicions d'acord a les interseccions dels plans de rampes i passos amb diferents pendents.

5. L'altura lliure mínima mesurada perpendicularment al pla de la rampa o pas ha de ser de 2,20 m entesa sense cap mena d'obstacle.

6. Els radis de gir mínims a adoptar han de ser en general de 6,00 m, corresponents a l'eix del carril de circulació. En casos justificats s'admeten radis de gir inferiors, mentre es justifiqui gràficament el pas d'un vehicle de 1,80 x 4,30.

4. Disposició i dimensió de les places.

1. Els vehicles s'han d'estacionar de forma que s'hi pugui accedir i que les maniobres de sortida o entrada des dels accessos a l'aparcament fins a la plaça corresponent no es vegin obstaculitzats per cap vehicle.

2. Les dimensions mínimes de les places enteses sense invasió de cap element, tipus pilar estructural o similar, són de 2,20 x 4,50 m. Tot i així, s'admet com a màxim en un 25% de places la dita invasió, sense que dificulti l'estacionament del vehicle.

3. L'alçada lliure mínima del local serà de 2,50 metres. L'alçada útil no tindrà cap punt per sota de 2,20 metres.

4. En els aparcaments públics cal reservar una plaça per cada 100 de capacitat per a vehicles amb conductor o passatgers minusvàlids. L'amplada mínima és de 2,90 m.

5. Recorregut de vianants

1. Per a garatges del tipus b), els vianants no poden fer servir les rampes, per la qual cosa han de disposar d'accessos independents.

2. En el cas dels garatges tipus b) es permet l'accés de les persones per mitjà d'una voravia que tingui una amplada mínima de 0,90 m amb una rasant situada 0,15 m per sobre de la calçada de la rampa.

3. Als garatges situats sota dels habitatges o locals destinats a d'altres usos, la comunicació amb els accessos d'aquests s'ha de fer mitjançant una cambra d'aïllament amb doble porta de tancament automàtic amb obertura segons el sentit d'evacuació. Aquest cas és vàlid únicament pels edificis en què el nombre de places d'aparcament no sigui superior a la previsió d'aquestes a la Normativa Urbanística del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.

4. Els edificis en els quals sigui obligada la Instal·lació d'ascensor i en aquells que tinguin més de 3 plantes d'aparcament, cal que disposin d'ascensor segons les determinacions expressades a l'article 34 d'aquesta Ordenança.

Art. 37. Magatzems comunitaris.

En els edificis d'habitatges cal que hi hagi un magatzem per a guardar els estris necessaris per a mantenir i netejar l'edifici. La superfície del magatzem ha d'ésser de 0,2 m^2 per habitatge i com a mínim 1,00 m^2, exceptuant-se l'edifici bifamiliar.

Art. 38. Espais interiors per sota de la rasant del carrer i per sobre de l'alçària reguladora.

1. Als soterranis no s'hi poden situar habitatges.

2. Per sobre de l'altura reguladora, no s'hi poden situar habitatges ni parts d'habitatges que siguin comptabilitzades com a superfície útil mínima del programa residencial. El sota de la coberta en pendent es pot ocupar només com a ampliació de l'habitatge que ocupa la planta inferior immediata, comunicat necessàriament a través d'aquest i atenent les condicions volumètriques i l'edificabilitat de la zona urbanística.

3. En edificis residencials plurifamiliars el sota de les cobertes inclinades es pot utilitzar com a dependències de serveis (trasters) vinculades als habitatges i accessibles des d'espais d'ús comú. La superfície màxima de cada traster serà de 5,00 m^2.

Art. 39. Façana apta per a la ventilació i la Il·luminació naturals.

1. Consideració general

Perquè un segment de línia de façana a carrer, a espai lliure d'interior de parcel·la o celobert sigui comptabilitzada com a perímetre exterior i s'hi puguin obrir finestres, cadascun dels seus punts ha de permetre la visió dins un angle de 90º la bisectriu de la qual sigui perpendicular a la façana d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 m (fig. 22).

2. Celobert.

    1. Les dimensions dels celoberts seran les que s'estableixen a la normativa urbanística del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.

    2. En els edificis d'habitatge unifamiliar o bifamiliar en parcel·les d'ampla igual o inferior a 5,00 metres i amb un nombre de plantes igual o inferior a tres, s'admetrà una reducció en la dimensió dels celoberts, sempre i quan es compleixin totes les condicions següents:

        a) La superfície del celobert o pati de parcel·la ha de permetre com a mínim la inscripció a l'interior d'un cercle de 2 m de diàmetre.

        b) Caldrà que disposi d'una superfície mínima de 4 m^2.

        c) La peça de sala-menjador no pot donar a aquest celobert reduït, com a únic espai exterior.

    3. Els celoberts es poden cobrir amb claraboies en tota la superfície si permeten una ventilació eficaç a través d'una superfície oberta equivalent a:

        a) La superfície, o

        b) el 20% de la superfície, si existeix entrada d'aire exterior a la part inferior, de 0,50 m2 mínim.

3. Celoberts mixtos (fig. 23).

    1. El celobert mixt és el que està obert en alguna o algunes de les seves cares o pati d'illa, espai lliure o vial.

    2. La dimensió d'aquests celoberts és independent de la forma i la dimensió de la parcel·la mentre es garanteixin les condicions expressades a l'article 39.1 perquè les façanes siguin considerades aptes per a la ventilació i la Il·luminació naturals.

    3. Les parets dels celoberts mixtos es consideren façanes a tots els efectes.

    4. La fondària dels celoberts mixtos no pot ser superior a dues vegades l'amplada més petita. Aquesta no pot ser inferior a 3 m.

4. Patis mancomunats.

    Mentre es compleixin la resta de condicions contingudes en aquest article, es poden concebre patis que pertanyin al volum edificable de dues o més finques.

    La mancomunitat de patis s'ha d'establir per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, la qual cosa és requisit imprescindible per a la concessió de la llicència d'obres.

Art. 40 Espais a l'entorn de l'edifici: voreres i jardins.

1. Si l'edifici està envoltat per jardins, aquests han de permetre l'accés als vehicles de socors. Les vies de pas interior han de tenir una amplada mínima de 5 m, i permetre la circulació normal dels vehicles.

3. Si els jardins es disposen sobre plantes en soterrani, la sobrecàrrega d'ús mínima del sostre superior ha de ser de 2.000 kg/m^2. de sobrecàrrega d'ús. S'exceptuen d'aquest requeriment els patis interiors no accessibles amb vehicles.

TÍTOL SEGON : REGULACIÓ DEL PROCÉS CONSTRUCTIU

CAPÍTOL PRIMER : CONDICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA : CONDICIONS GENERALS

Art. 41. Condicions generals.

1. L'activitat constructiva està, com a tal, regulada amb caràcter general per l'"Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo" i de manera específica per la "Ordenanza de Trabajo de la Construcción, Vidrio y Cerámica".
2. El procés constructiu dels edificis i les instal·lacions ha de garantir la seguretat i la integritat física de totes les persones que hi intervenen. Així mateix ha de garantir la seguretat i la mobilitat de vianants i vehicles.

   De la mateixa manera, caldrà assegurar en tot moment les condicions de solidesa de l'obra i de les edificacions que afecta.
3. En aplicació del Decret 555/1986, les obres en què el pressupost d'execució material superi els 100 milions de pessetes o bé quan s'hagin d'emprar cinquanta o més treballadors en la fase de major utilització simultània de mà d'obra, com també els casos d'especial perillositat cal que comptin amb un Estudi de Seguretat i Higiene en el Treball desenvolupat per un Pla de Seguretat i Higiene, preceptiu per a la concessió de la llicència d'edificació, degudament visat pel Col·legi Professional corresponent.
4. En aplicació del Decret 375/1988 sobre el Control de Qualitat de l'Edificació, cal que abans d'iniciar les obres es redacti el programa de control de qualitat, definint els controls a fer, segons les normes d'obligat compliment, i aquelles que siguin necessàries per a una correcta execució de l'obra, degudament visat pel Col·legi Professional corresponent.
5. En obres d'especial complexitat o que per les seves característiques comportin algun tipus de risc no habitual, l'Ajuntament podrà sol·licitar mesures de seguretat addicionals.
6. L'execució de les obres tindrà en compte la qualitat sonora ambiental i s'adaptarà en cada cas al nivell de soroll en dB admissibles establert al capítol segon de l'Ordenança Reguladora dels Usos i les Activitats.

SECCIÓ SEGONA : ENDERROCS

Art. 42. Enderrocs.

1. Tot enderroc s'haurà de realitzar prèvia l'obtenció de llicència municipal, amb subjecció al projecte aprovat i sota la direcció facultativa d'un tècnic competent.
2. En aquells casos que sigui necessari, la direcció facultativa ordenarà l'apuntalament de l'edifici que s'enderroca, o la dels edificis veïns. En cas d'urgència, l'apuntalament podrà ser ordenant pels Serveis Tècnics Municipals.
3. És obligatòria la presència d'un tècnic a peu d'obra que controli els treballs.

4. En els treballs d'enderroc caldrà extremar les mesures de seguretat i de prevenció necessàries per tal d'evitar danys i desperfectes tant a les edificacions veïnes com a la via pública.
5. Es considera obra d'enderroc desmuntar l'edifici, tot i que es mantinguin les parets mitgeres i alguna part de les façanes.
6. El solar resultant s'haurà de delimitar mitjançant una tanca arrebossada i pintada de 2.00 m d'alçada, alineada a façana.
7. Durant l'obra d'enderroc es garantirà el funcionament dels serveis o les instal·lacions públiques que depenguin físicament de l'edificació a enderrocar.

SECCIÓ TERCERA : OBRES DE REFORMA I AMPLIACIÓ

Art. 43 Consideracions generals.

1. Es considera una obra de reforma o bé d'ampliació aquella que no necessita l'enderroc total de l'edificació existent.
2. Són obres de reforma les de: conservació, consolidació, rehabilitació, reparació, modernització i millora.
3. Són aplicables a les obres de reforma i ampliació les disposicions d'aquestes ordenances, mentre no s'especifiqui a continuació res de diferent.

Art. 44. Condicions d'habitabilitat.

1. En cap cas no es poden reduir, totalment o parcialment, les condicions mínimes d'habitabilitat en un habitatge amb motiu d'obres que comportin reforma i/o ampliació del conjunt edificat de la parcel·la.
   a) Les obres de reforma o ampliació comporten assolir com a mínim el nivell A d'Habitabilitat Objectiva, tal com defineix el Decret de la Generalitat 366/1983, del 8 de juliol.
   b) En d'altres usos diferents al d'habitatge, el nivell d'adequació es determinarà segons els reglaments i les ordenances específics i, en cas d'absència, segons allò que es considera a l'apartat anterior per a aquells aspectes amb què es pugui establir analogia.

2.- Escales.

Quan l'obra comporti augment del volum edificable, l'amplada lliure dels trams i replans existents ha de ser d'1,00 m d'acord amb els següents criteris:

a) Aquesta norma és aplicable als casos de prolongació d'escales generals d'ús comú a l'interior d'edificis, sempre que l'ampliació superi el 50% de la superfície resultant de l'edifici.
b) En les escales generals existents, s'admeten reduccions puntuals de les dimensions esmentades que tinguin per causa condicionaments de l'estructura o les instal·lacions de l'edifici. No obstant això, l'Ajuntament pot demanar altres condicions a fi de complementar la reducció de l'amplada.
c) Aquesta norma no és aplicable en habitatges unifamiliars, els quals poden mantenir les dimensions existents.

3.- Patis.

1. Els patis existents, inclosos en una obra de reforma o ampliació, poden mantenir les seves dimensions i s'hi permet fer noves obertures per a millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges existents.

2. Si l'obra de reforma o ampliació necessita la construcció de nous patis, aquests s'han d'ajustar a allò que determinen amb caràcter general el PGI i aquesta mateixa ordenança.

3. Pel que fa als casos de prolongació de patis existents, s'aplicaran les determinacions del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell a la part prolongada, i es mantindrà en la seva actual configuració la part existent, sempre que l'ampliació no superi el 50% de la superfície resultant de l'edifici.

4. Si l'obra de reforma comporta una nova configuració de l'espai habitat, aquest s'ha d'ajustar a les mesures que determina el Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell.

Art. 45. Caràcter de les intervencions en els edificis.

1. Als efectes de la seva tramitació, en relació amb el que disposa l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, (o normes que el substitueixi o complementi) les obres es classificaran en majors i menors, d'acord amb la seva entitat tècnica, importància econòmica i 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 Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Sabadell (P.E.P.A.S.), sempre que incideixin en les parts o aspectes protegits per l'esmentada norma.
   - Les obres d'urbanització que no configurin un projecte d'urbanització.

3. El llistat anterior no te caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogies les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.

4. La resta d'obres tindran la consideració d'obres menors.

5. Quan es projectin obres d'ampliació o reforma d'un edifici, que afectin l'estructura, els patis o els espais comuns de l'edificació d'aquest, caldrà aportar amb la sol·licitud de llicència, els següents documents complementaris:

   a) Memòria descriptiva dels aspectes referents a la intervenció estructural, amb expressió dels estudis de càrregues i de la coordinació dels diferents treballs.

   b) Manifestació sobre l'ocupació de l'edifici. En el supòsit d'intervenir en elements comunitaris, l'Ajuntament donarà audiència a la Comunitat de Propietaris amb la finalitat que aquesta en tingui coneixement.

Art. 46. Edificis en situació disconforme.

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que això no obstant, 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. A l'efecte 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 què es tracti.

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

Art. 47. Edificis en situació de fora d'ordenació.

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 93 LUR, 181 i ss RMA i 63 RPL).

A. Obres prohibides i obres autoritzables.

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 la conservació de l'immoble.

b) Amb caràcter excepcional.

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

SECCIÓ QUARTA : CONDICIONS DE SOLIDESA I MANTENIMENT DE L'EDIFICACIÓ

Art. 48. Condicions generals.

1. Tota construcció ha de reunir, amb subjecció a les disposicions generals, les condicions de solidesa que l'estàtica requereix, sota la responsabilitat de la direcció facultativa de l'obra.

2. No obstant això, l'Ajuntament pot comprovar en tot moment les indicades condicions de solidesa i ordenar les mesures que cregui adients per a fer-les efectives.

3. Els propietaris estan obligats a conservar els edificis i les construccions en perfecte estat de solidesa, a fi que no puguin causar danys a persones o béns.

4. L'Ajuntament podrà exigir, d'acord amb el que disposi la legislació general vigent, a la propietat de l'edifici el «Llibre de l'Edifici» per tal de verificar el compliment de la normativa que sobre manteniment de les edificacions, estigui establerta.

SECCIÓ CINQUENA : ELEMENTS AUXILIARS DE LES OBRES EN RELACIÓ A LA VIA PÚBLICA

Art. 49. Condicions generals.

L'ocupació de la via pública per elements auxiliars d'obres complirà les següents condicions generals:

1. Cal que estigui justificada pel desenvolupament de les obres, procurar limitar l'ocupació superficial i la permanència als mínims necessaris i garantir l'adequada seguretat.
2. S'ha d'adaptar a les exigències del trànsit i de les persones segons la normativa vigent.
3. Els Serveis Municipals poden prohibir el trànsit al voltant de les obres quan ofereixin dificultat o perill al trànsit per la via pública.
4. Cal assenyalar-les convenientment i amb llum durant la nit.
5. Quant a practicar arrebossats o d'altres operacions anàlogues de caràcter circumstancial, es delimitarà la zona afectada a la vorera i es mantindrà un operari per avisar oportunament els vianants i els vehicles.
6. Els materials s'han de dipositar i preparar dintre del recinte de l'obra i, quan no sigui possible, el dipòsit i la preparació es faran al punt o espai que els Serveis Municipals designin.
7. Durant l'execució de les obres, cal mantenir en correctes condicions d'ús l'enllumenat, el mobiliari i la senyalització urbana, com també cal garantir el compliment dels itineraris practicables tal com estableix la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres Arquitectòniques.
8. Una vegada acabada l'ocupació de la via pública cal restituir les característiques anteriors si la llicència municipal no determina cap condició especial.
9. L'ocupació de la via pública s'entén sempre amb caràcter provisional, mentre durin les obres. Per això, des del moment que transcorri un mes sense haver començat les obres, o s'interrompin durant el mateix temps, caldrà suprimir i deixar lliure la vorera al trànsit públic, sens perjudici d'adoptar les mesures de precaució convenients.
10. Qualsevol solar, amb independència que hagi d'estar sotmès a posterior edificació o no, caldrà que es mantingui net i tancat, amb tanca arrebossada i pintada de 2,00 metres d'alçada mínima.

    En el supòsit que aquest solar no sigui objecte imminent d'edificació, caldrà que tingui la tanca alineada al pla de façana.
11. S'adoptaran totes les mesures de seguretat a l'obra previstes a l'Ordenança Municipal d'Edificació, com també les que fixi o pugui fixar en el futur la normativa vigent en cada moment.
12. Es construirà o reposarà la vorera del davant de la finca segons les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana de Sabadell i dins el termini d'execució i conclusió de l'obra.
13. Es repararà o indemnitzarà els danys que es causin als elements d'urbanització del sòl, subsòl i vol de la via pública.

14 S'enretiraran, en el termini de les quaranta-vuit hores després d'acabada l'obra, els materials sobrants, les bastides, les tanques i les barreres.

15 Es recolliran i conduiran les aigües pluvials. Les canonades necessàries per a aquesta finalitat han de ser encastades a la planta baixa. Les escomeses d'electricitat i d'aigua han de soterrades.

16 Cal preveure a la façana els tubs necessaris per el pas de xarxes de telefonia o electricitat. Les aigües brutes, residuals i pluvials han de ser conduïdes a la xarxa de clavegueram més propera i s'han d'instal·lar sifons hidràulics d'aïllament. Aquests treballs són a càrrec exclusivament del promotor de les obres.

17 S'han de permetre a les façanes de l'edifici la Instal·lació de plaques, números i altres elements d'utilitat pública que determini l'Ajuntament, sense que la Instal·lació generi cap dret a indemnització.

Art. 50. Tanques de protecció d'obres.

1. Cal utilitzar tanques en tots els llocs necessaris durant el procés constructiu (construcció, reparació, enderroc), per tal d'impossibilitar:

   a) Que persones o vehicles puguin accedir a zones de la construcció on existeix la possibilitat de caigudes o esllavissaments de materials, eines o terres.

   b) Que persones o vehicles puguin accedir als llocs de maniobres de maquinàries de la construcció (grues, compressors, etc.).

2. Cal que les tanques tinguin la solidesa i la forma adient a l'ús al qual es destinin, que permetin la circulació de vehicles i vianants sense risc i que tinguin una visibilitat garantida, tant de dia com de nit, amb la senyalització lluminosa adequada per tal que es puguin detectar.

3. L'ocupació de tanques a la via pública ha de complir les següents condicions:

   a. El fons màxim d'ocupació (b) de la vorera ha de ser de 2/3 de l'amplada de la vorera (av) i sempre inferior a 3 m.

av (m)	b (m)
< 1,40	av – 0,80
1,40 –2,40	av – 0,80
2,40 – 4,50	2/3 av
> 4,50	3

   b. Cal deixar una franja mínima de pas d'una amplada de 0,80 m, totalment lliure d'obstacles, seguint el perímetre de la tanca, i mantenir el nivell de la rasant de la vorera existent. En el supòsit que de l'aplicació de les mesures anteriors resulti un pas inferior a 0,80 m caldrà augmentar l'amplada de la vorera fins a aquesta distància, mitjançant un paviment de característiques similars a les existents (fig. 24).

4. La tanca s'ha de compondre de paraments verticals plans opacs (maons, taulons, panells prefabricats ...) d'una altura mínima de 2,00 m, mesurada sobre la cota de la rasant de la vorera. Exteriorment la tanca ha d'anar pintada. No s'admeten mallats metàl·lics, plàstics o similars.

5. La caiguda d'eines o materials de construcció fora de l'àrea de protecció de les tanques s'ha d'impedir mitjançant la col·locació dels elements auxiliars de protecció necessaris com ara són xarxes, taulons o qualsevol altre mitjà adient al risc que es pugui produir.

Art. 51. Instal·lació de bastides fora de l'àrea de protecció de les tanques (fig. 25).

Quan per al procés constructiu sigui necessària la Instal·lació de tot tipus de bastides fora de l'àrea de protecció de les tanques o en absència d'aquestes, caldrà que es tinguin en compte les següents característiques:

1. Cal que les bastides tinguin la solidesa i la forma adient a l'ús al qual es destinin, que permetin la circulació de vianants sense risc i que tinguin una visibilitat garantida tant de dia com de nit, amb la senyalització lluminosa adequada per tal que es puguin detectar.
2. Per sota, han de permetre la circulació de vianants deixant una franja de pas d'una amplada mínima de 0,80 m, lliure d'obstacles, i mantenir la uniformitat del nivell de la rasant de la vorera existent.
3. L'altura lliure mínima sota la bastida ha de ser de 2,50 m, mesurada sobre la cota de la rasant de la vorera.
4. La projecció vertical de la bastida ha de ser inferior a l'amplada de la vorera disminuïda en 0,20 m fins a una altura de 4,00 m sobre la cota de la rasant de la vorera.
5. L'embolcall exterior de les bastides ha d'impedir la caiguda de materials i eines, i el primer nivell ha de ser impermeable.
6. Els diferents nivells de la bastida han de tenir una barana de protecció d'1 m d'altura com a mínim i una amplada lliure mínima de 0,75 m.
7. Si s'utilitzen veles de protecció a les bastides, han de tenir forats per evitar la pressió del vent i cal travar-les o lligar-les a elements fixos.
8. Les bastides s'han de muntar d'acord amb les instruccions de la direcció facultativa de l'obra.
9. Quan la mateixa edificació disposi d'elements de suport tipus "penjamobles" o similars, aquests seran telescòpics, de manera que no sobresurtin del pla de façana, excepte en el moment que es facin servir.

Art. 52. Grues i aparells elevadors.

1. Els aparells elevadors no es poden situar a la via pública, llevat dels casos especials i amb l'autorització corresponent.
2. La Instal·lació i l'ús de grues-torre en la construcció, pel que fa a la competència municipal, està subjecta a les següents condicions:
    1. La grua i tots els seus elements s'han de trobar en perfecte estat de conservació.
    2. La grua s'ha d'instal·lar en perfectes condicions de funcionament i seguretat.
    3. La utilització de la grua ha d'estar dins de les càrregues màximes, en les posicions més desfavorables que puguin ser transportades als diferents supòsits d'ús.
    4. Cal cobrir amb pòlissa d'assegurança, de responsabilitat civil mínima de 50 milions, pels danys de qualsevol classe que pugui produir el funcionament de la grua en l'estada a l'obra.
    5. La col·locació dels elements que transporti la grua s'ha d'efectuar de la forma que ofereixi més seguretat, a judici del tècnic responsable del funcionament.

3. Com a norma general, el carro del qual penja el ganxo de la grua no pot sobrepassar l'espai acotat pels límits del solar i la tanca de precaució de l'obra.

4. Si per les dimensions del solar l'àrea de funcionament del braç hagués de sobrepassar l'espai acotat pels límits del solar i la tanca de l'obra, caldria fer-ho constar expressament, com també el compromís d'adoptar les màximes precaucions per evitar contactes amb línies de conducció elèctrica. Si més no, en els supòsits excepcionals d'aquest paràgraf, l'atorgament o la denegació de la llicència és facultat discrecional de l'Ajuntament.

5. En el cas que per qualsevol motiu les obres d'edificació que comporten la Instal·lació de la grua restin aturades, s'haurà de desmuntar la referida grua per motius de seguretat pública.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA

S'estableix un període de temps a comptar de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva de la present ordenança, per adequar les portes d'accessos de vehicles a fi d'evitar-ne el recorregut per l'exterior del pla de façana entre la rasant de la vorera i un pla horitzontal situat a 2,00 metres d'aquesta. Si la porta té comandament a distància, el període serà de 2 anys, si la porta disposa de comandament manual el període podria arribar a 5 anys.

SEGONA

S'estableix un període de temps, a comptar de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva de la present ordenança, per adequar la situació dels aparells d'aire condicionat, disposats fora de l'alineació de façana, a fi d'evitar que es produeixin molèsties.

Si l'aparell es troba situat completament fora de l'alineació de façana, el període serà de 2 anys. Si l'aparell es troba situat parcialment fora de l'alineació de façana, el període serà de 5 anys.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

PRIMERA

Queden derogades totes les disposicions que contradiguin aquesta Ordenança o que s'hi oposin, tant si tenen el mateix rang com si és inferior.

SEGONA

Queden derogades expressament les Ordenances municipals d'edificació aprovades per l'ordre del 5.6.72, del «Ministerio de la Vivienda».

ANNEX : CROQUIS EXPLICATIUS

COS SORTINT Art. 2.2 / 2.3 / 2.4

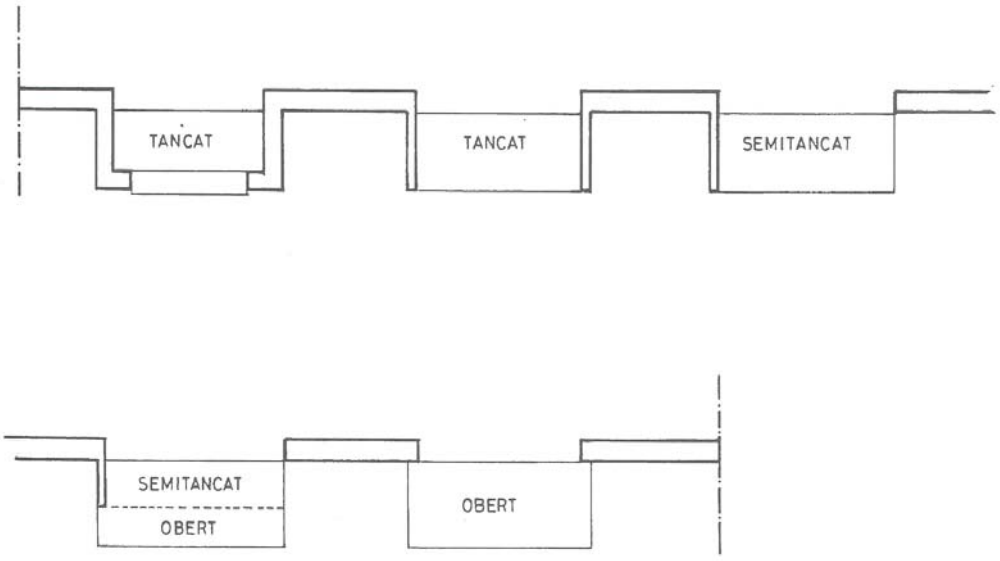


Fig. 1

VOL COS SORTINT Art. 3.3 / 3.4

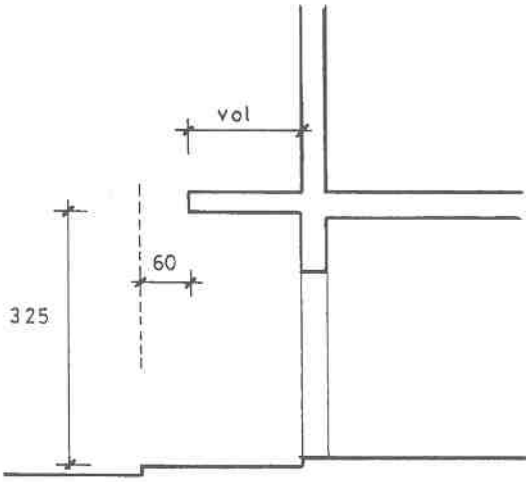
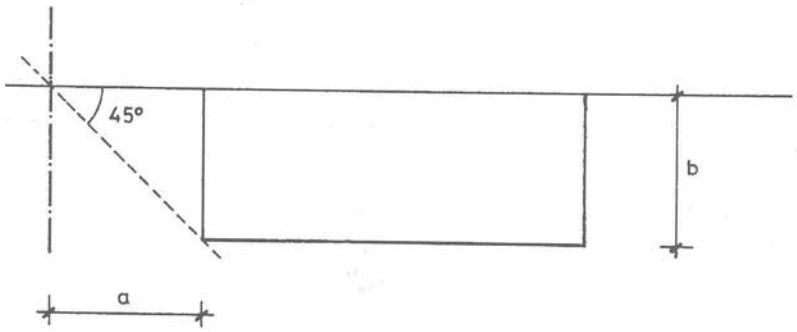


Fig. 2

PLA LIMIT LATERAL DE VOL Art. 3.5



$a \geq$ 50 en carrers $\leq$ 6 mts.
100 en carrers $>$ 6 mts.

Fig. 3

VOL EN CARRER D'AMPLE ≤ 6 mts. Art. 4

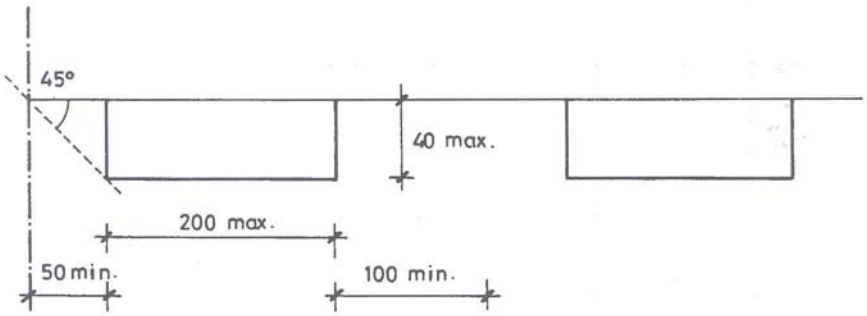
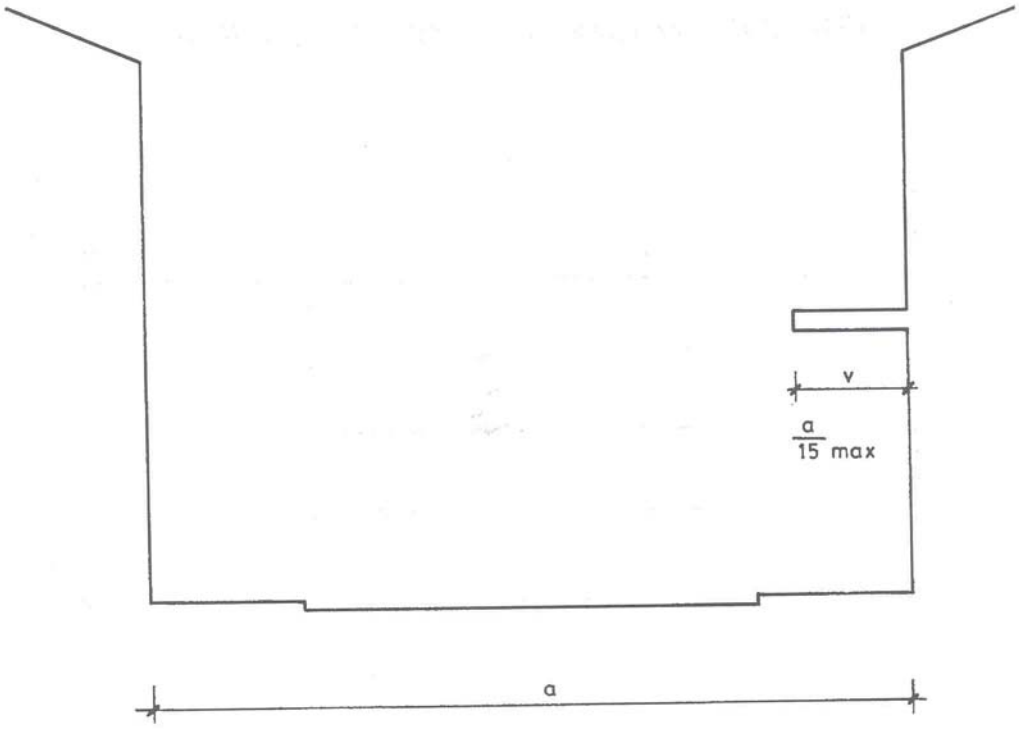


Fig. 4

COS SORTINT ALINEACIÓ A VIAL Art. 5.1



6 mts. < a ≤ 20 mts. ⟶ vol max. = 1.00 mts.

a > 20 mts. ⟶ vol max. = 1.50 mts.

Fig. 5

SUPERFICIE MÀXIMA DE VOL A CARRER Art. 5.4.1

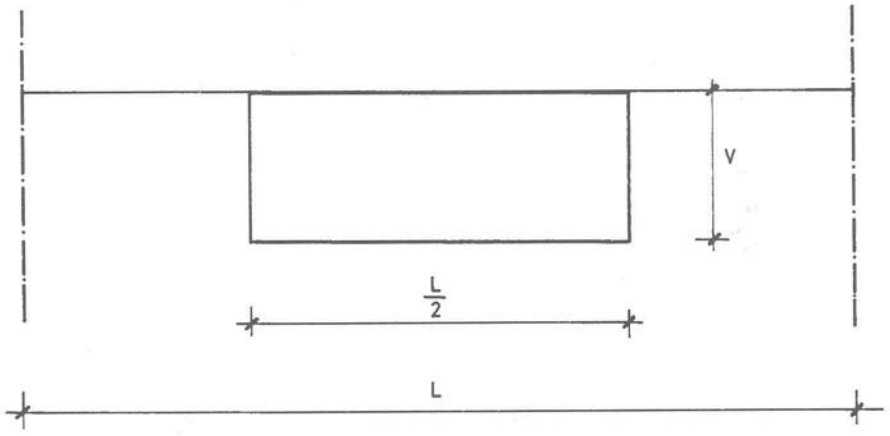
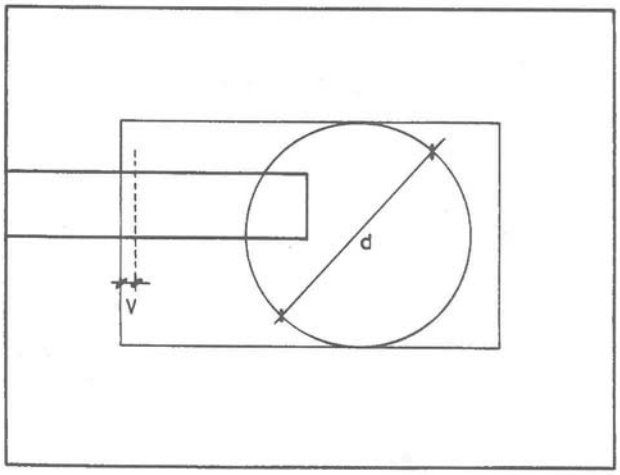


Fig. 6



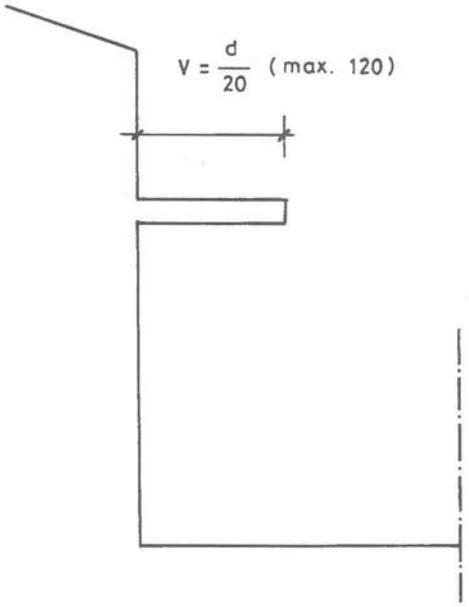


Fig. 7

COS SORTINT VOLUMETRIA ESPECIFICA Art. 7.1

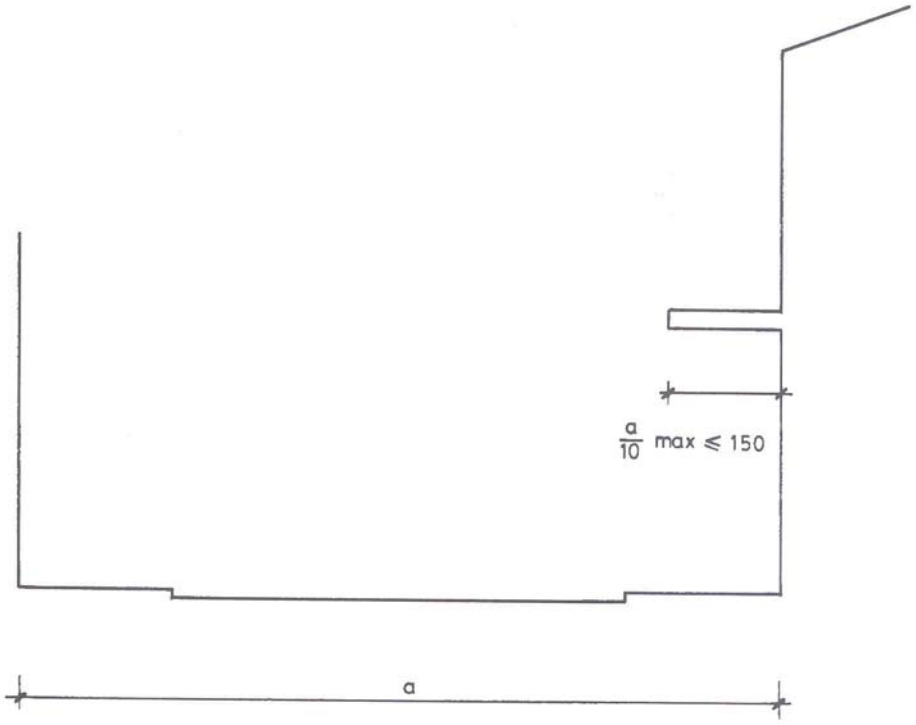


Fig. 8

RECULADA DE LA DARRERA PLANTA Art. 15.1.2.

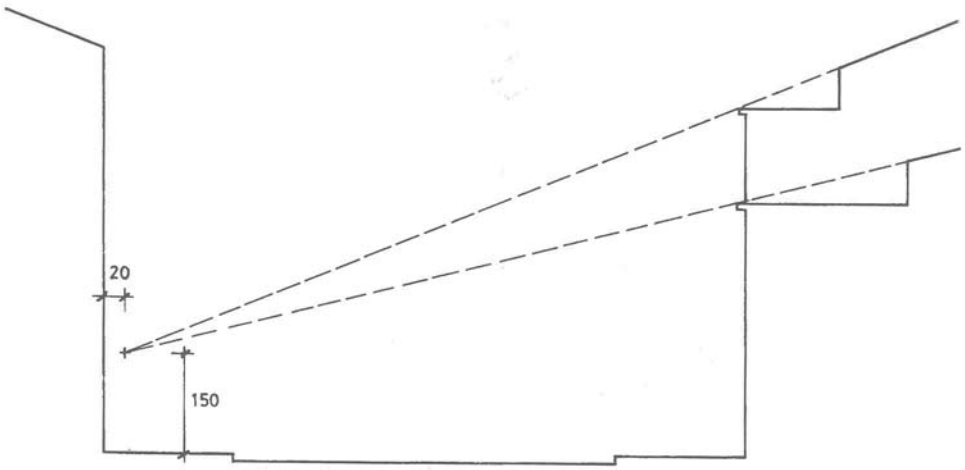


Fig. 9

XEMENEIES Art. 15.3.2

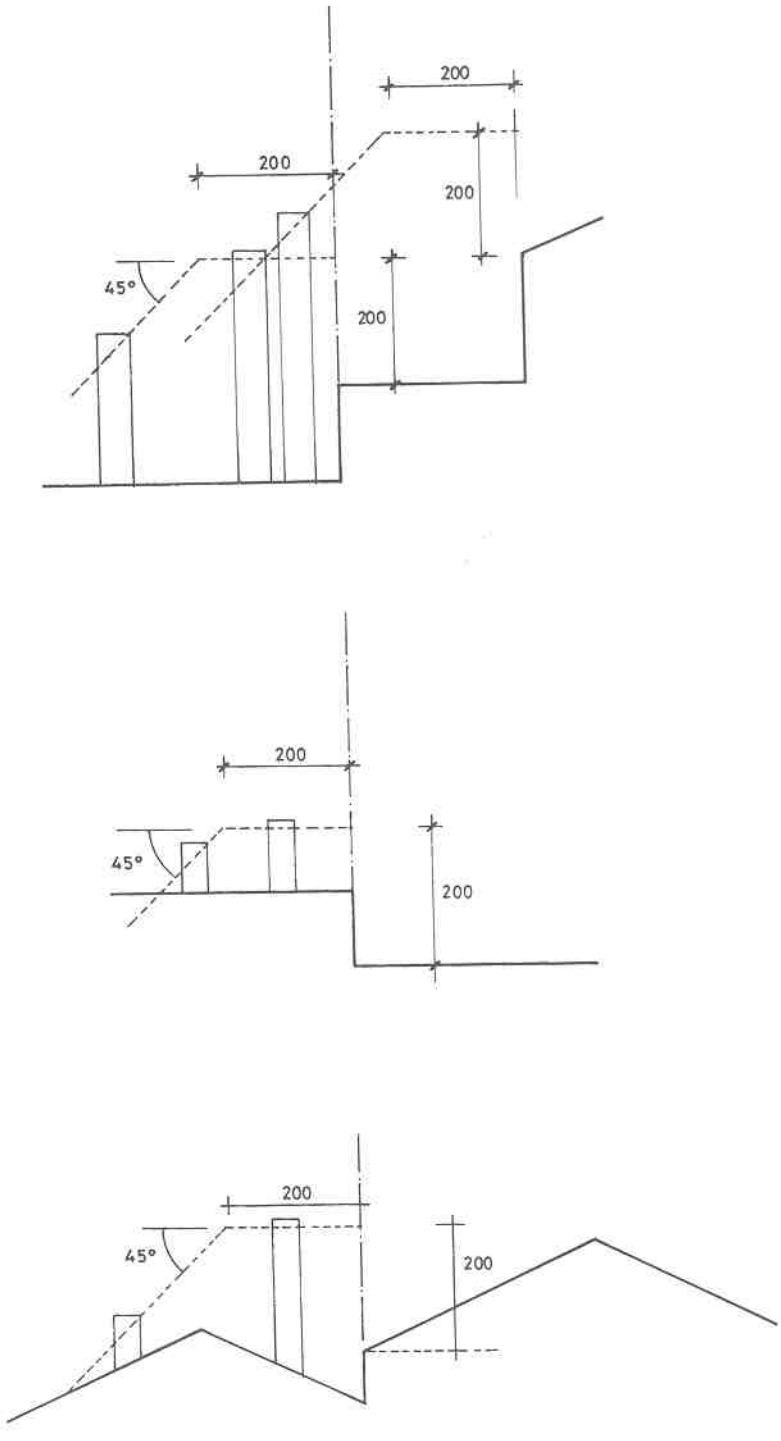
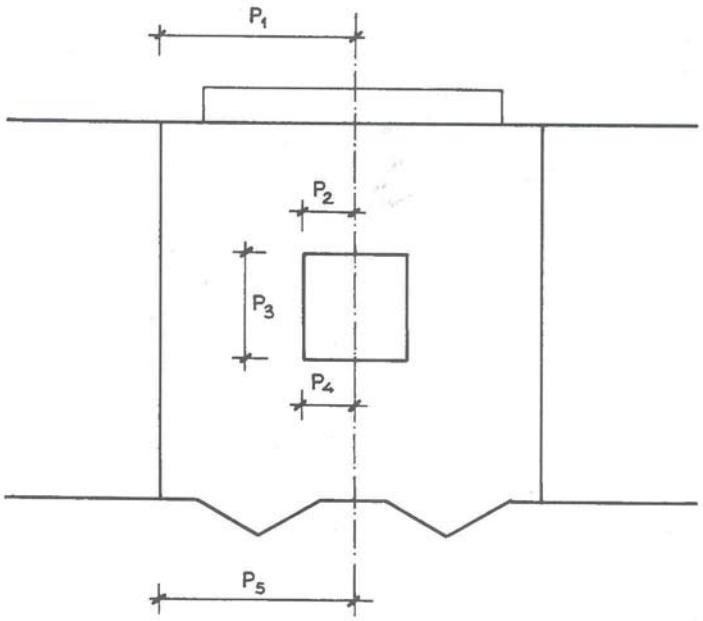


Fig. 10

PERIMETRE DE TANCAMENT Art. 26.1

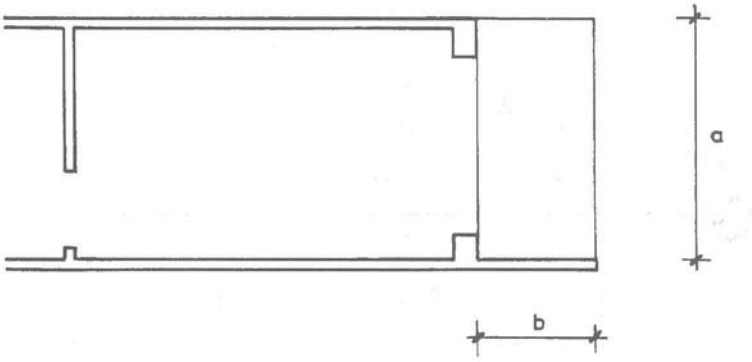


$$P = P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 \geq \frac{SU}{8}$$

Fig. 11

VENTILACIÓ A TRAVÉS DE COS SORTINT Art. 27.8 / 27.9

PLANTA $a > b$



ALÇAT $d \leq 3h$

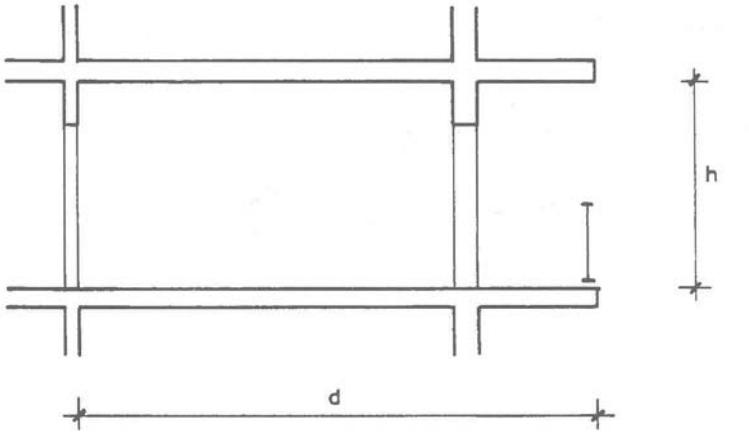


Fig. 12

DIVISIÓ D'UNA PEÇA EN SUBESPAIS Art. 27.10.1 / 27.10.2

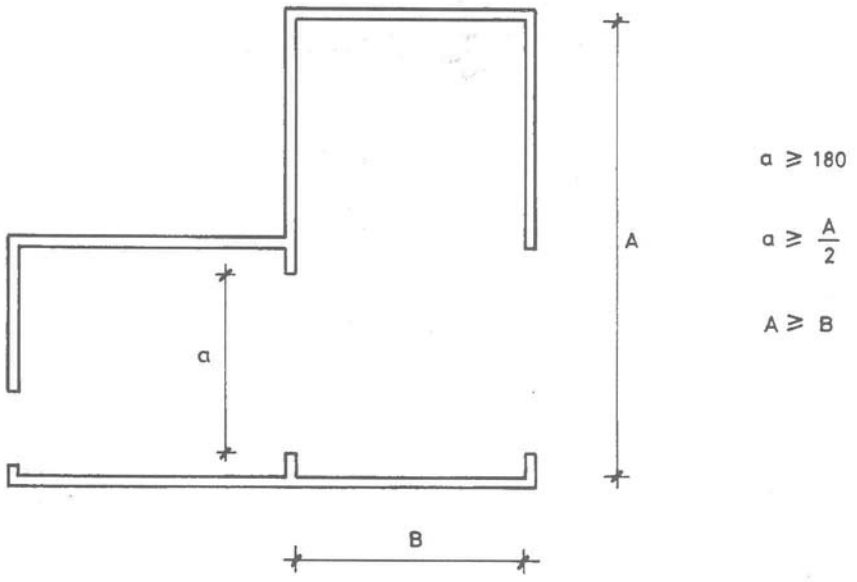


Fig. 13

REBEDOR Art. 30.4

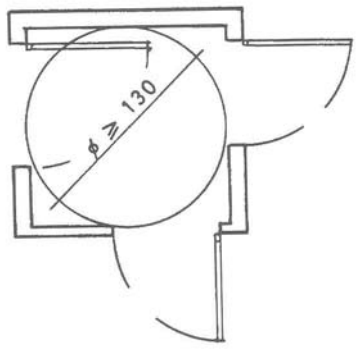


Fig. 14

DISTRIBUÏDORS I CORREDORS Art. 29.2.2

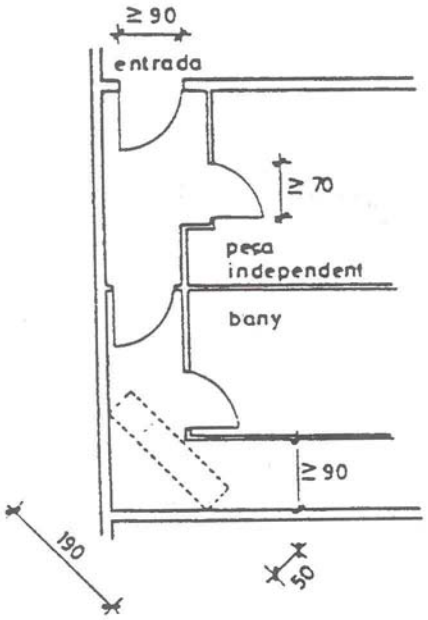


Fig. 15

ÀMBIT D'INTEGRACIÓ DE LA CUINA Art 30.5.4a

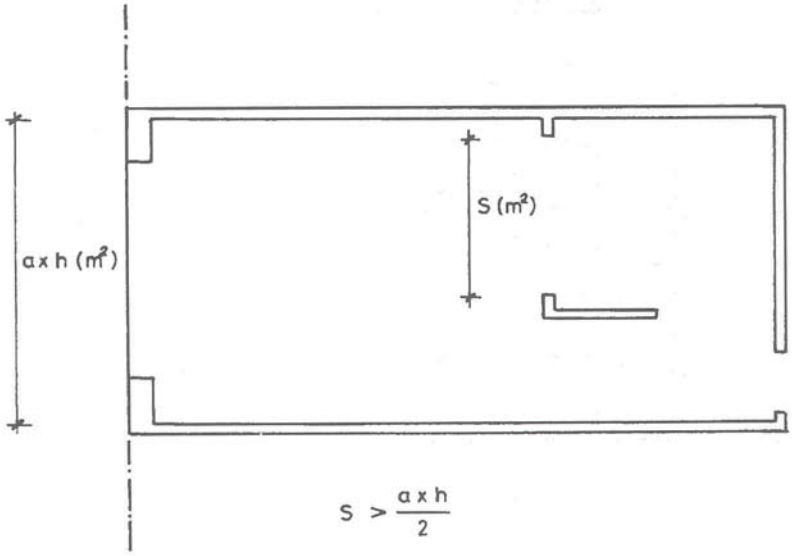


Fig. 16

ALÇADES I ESTESES Art. 33.2

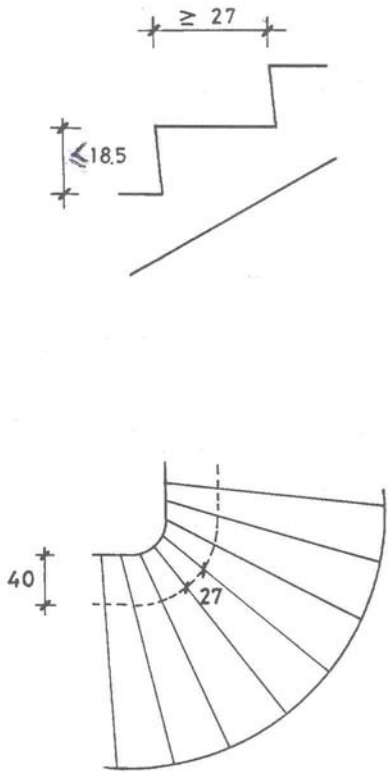


Fig. 17

ESPAIS COMUNS, ESCALES Art. 33.5

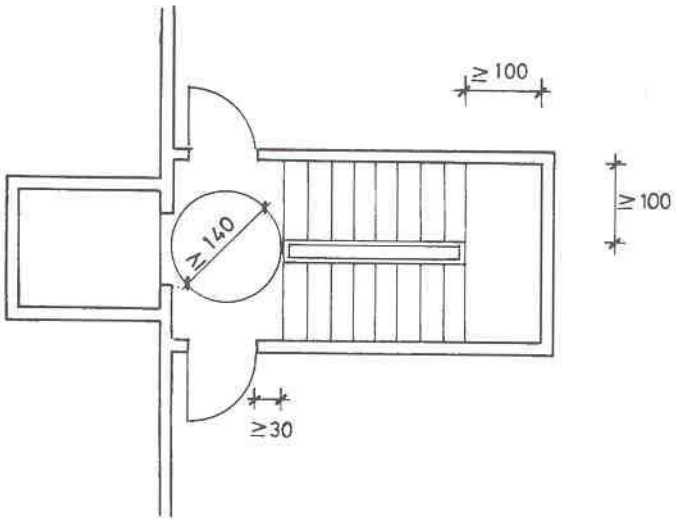


Fig. 18

VENTILACIÓ I IL·LUMINACIÓ Art. 33.8.2

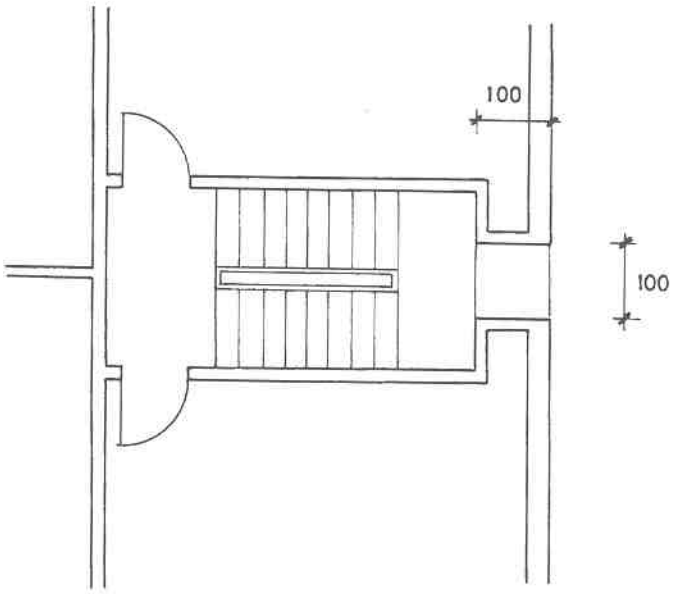


Fig. 19

ASCENSORS Art. 34.4

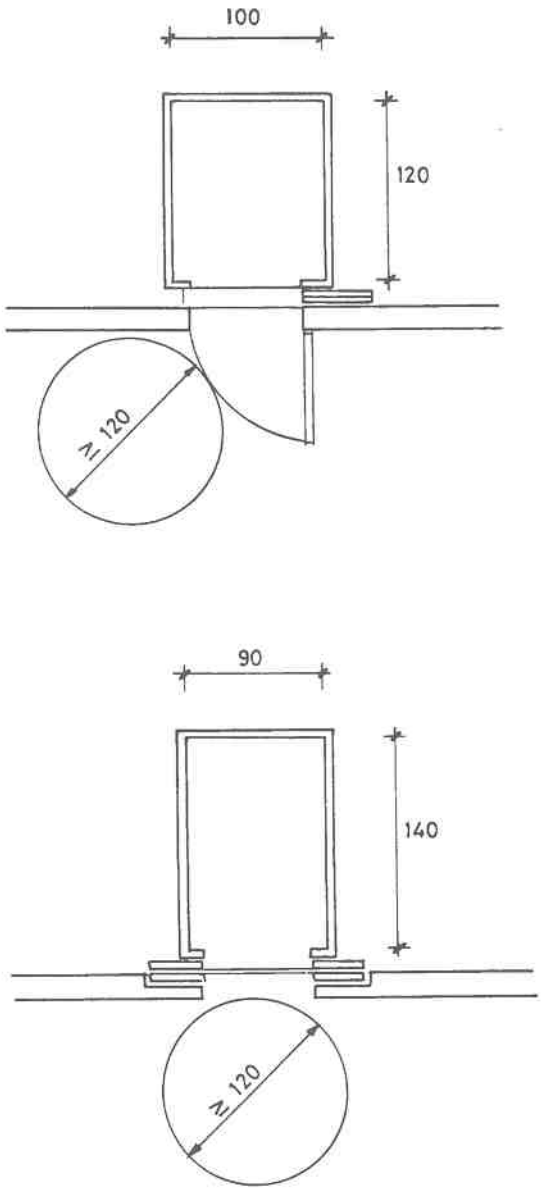


Fig. 20

ACCÈS VEHICLES Art. 36.2.3

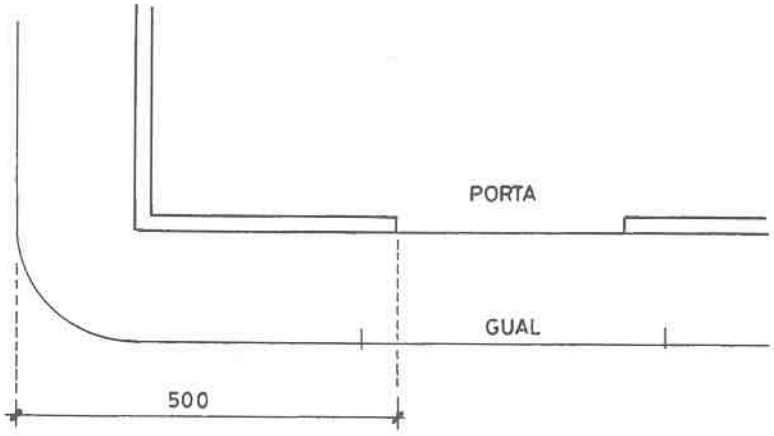


Fig. 21

OBERTURA MÍNIMA A L'AIRE LLIURE Art. 39.1

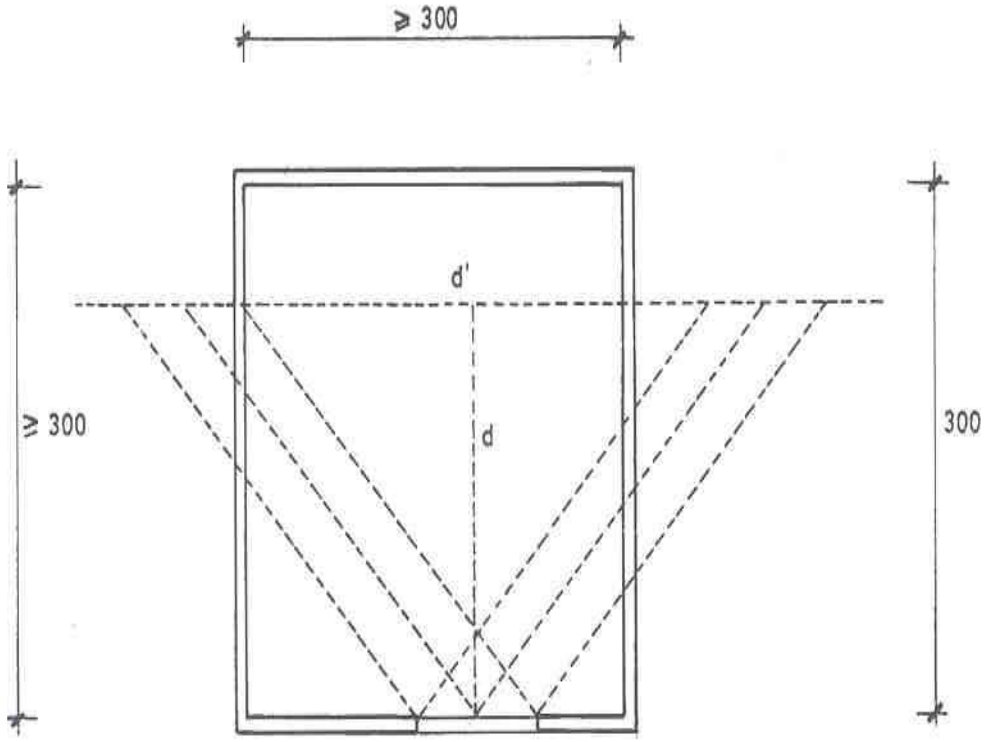


Fig. 22

CELOBERT MIXT Art. 39. 3

$f \leq 2a$

$a \geq 3.00$ mts.

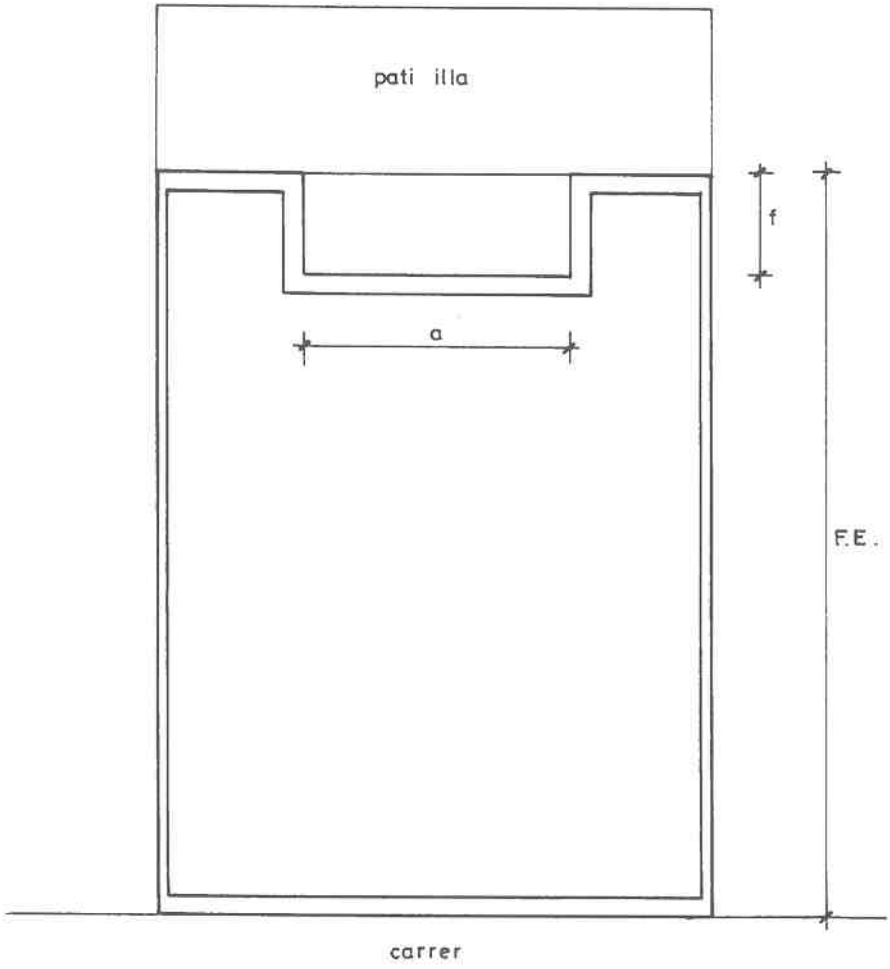


Fig. 23

TANQUES DE PROTECCIÓ D'OBRES Art 50.3.b

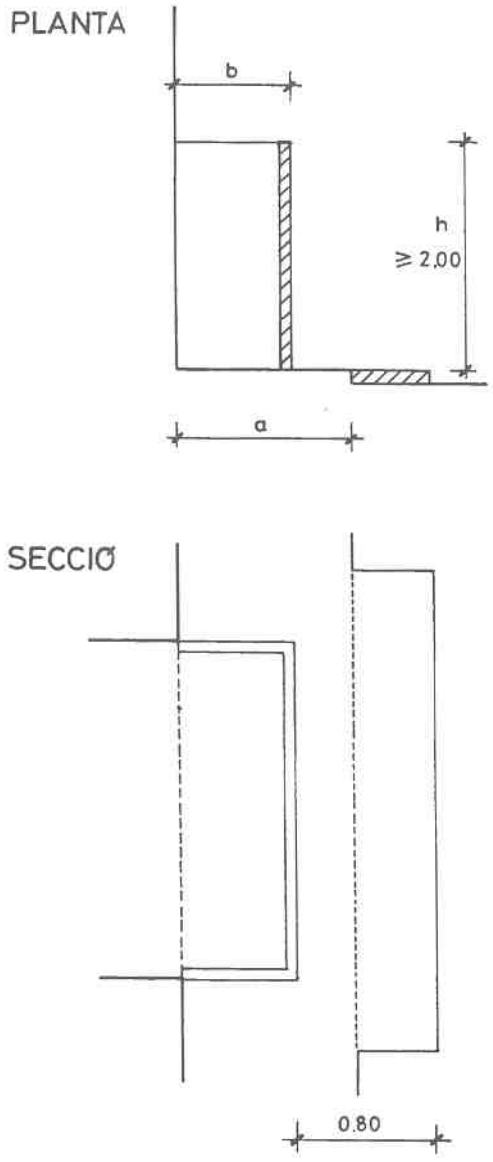


Fig. 24

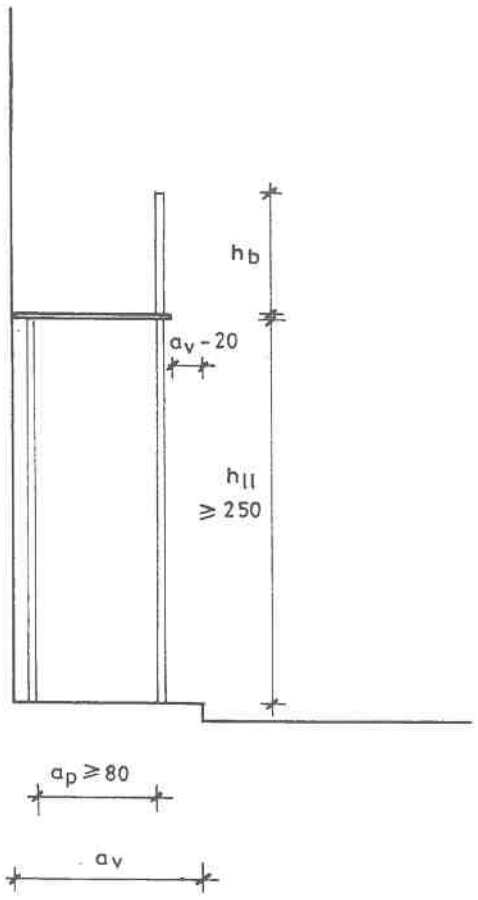


Fig. 25