



ANUNCI

Expedient: 650/2024

El Ple de la corporació, en sessió de data 4 d'abril de 2024, va acordar aprovar inicialment i sotmetre a informació pública la Modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Sentmenat per a la regulació dels usos d'habitatge i magatzem en les plantes baixes del nucli urbà.

Pel que fa a la suspensió preceptiva de llicències en el punt segon de l'acord d'aprovació, es procedeix a la publicació de l'acord adoptat, així com el document annex i plànol d'afecció:

“Segon.- Procedir a la suspensió preceptiva de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes dins l'àmbit de la present modificació (la totalitat de les parcel·les de Sentmenat qualificades coma Nucli antic, clau 1; Zona d'eixample, clau 2; i Ordenació unifamiliar en filera, clau 4), per tal de garantir la nova situació urbanística del sector als efectes del que disposen els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel termini d'un any a comptar des de l'endemà de la publicació del present acord.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent i s'han de referir a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació s'haurà de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a.”

Sentmenat, a data de la signatura electrònica.

Montserrat Rueda Miralles
Alcaldeessa

Codi Validació: 3PWYX6H9SLCAHA3ZKHEJ7D9
Verificació: <https://sentmenat.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 19



Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Sentmenat per a la regulació dels usos d'habitatge i magatzem en les plantes baixes del nucli urbà (claus 1, 2 i 4)

Aprovació inicial. Document comprensiu.



1. PRESENTACIÓ 1

1.1. OBJECTE D' AQUEST DOCUMENT..... 1

1.2. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS..... 1

2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ 2

3. DELIMITACIÓ DE L' ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ..... 2

4. CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ..... 3

5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 3

6. PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL..... 4

6.1. PROHIBICIÓ DE NOUS CANVIS D' ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN TOT L' ÀMBIT 4

6.2. PROHIBICIÓ DE NOVES EDIFICACIONS AMB USOS RESIDENCIALS O DE MAGATZEM EN PLANTA BAIXA..... 5

7. COMPARATIVA ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I EL PROPOSAT 9

7.1. EL PLANEJAMENT VIGENT 9

7.2. LA REGULACIÓ DELS USOS VIGENT..... 10

7.3. LA REGULACIÓ DELS USOS PROPOSADA 12

8. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I DE TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS..... 14



1. PRESENTACIÓ

1.1. OBJECTE D'AQUEST DOCUMENT

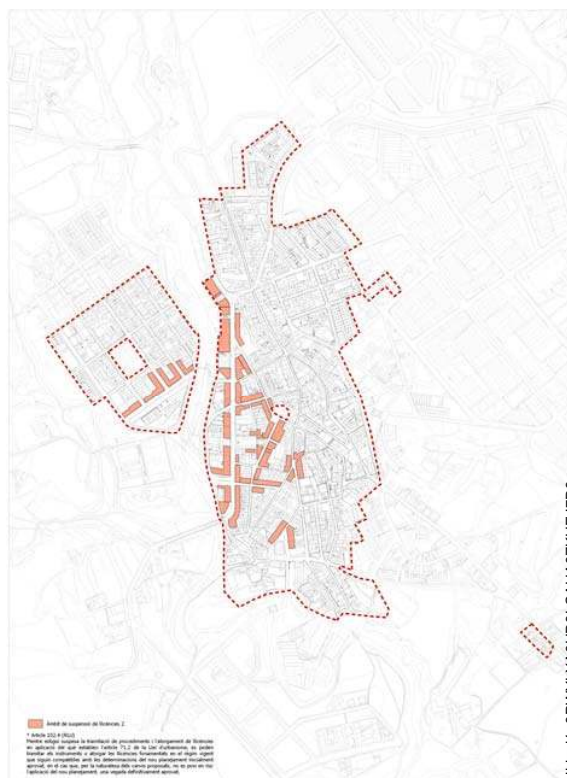
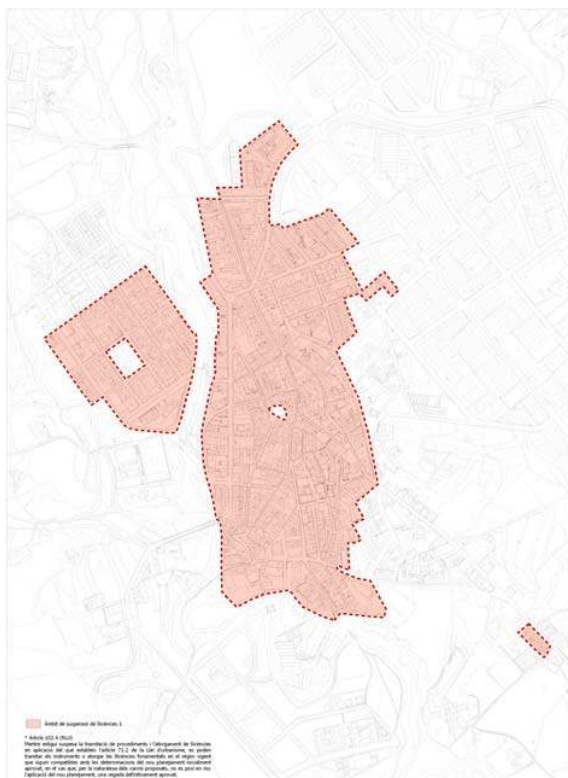
L'objecte del present *Document comprensiu* és donar compliment al que estableix l'article 8 de la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/ 2010, de 3 d'agost, segons text consolidat amb les modificacions introduïdes, d'ara endavant **TRLU**), al respecte de la necessitat que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic s'exposi, conjuntament amb el pla, un document que resumeixi l'abast de llurs determinacions i identifiqui gràficament els àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic.

1.2. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'àmbit de la *Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Sentmenat per a la regulació dels usos d'habitatge i magatzem en les plantes baixes del nucli urbà (claus 1, 2 i 4)* està representat en els seus plànols d'ordenació.

L'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual comporta, d'acord amb allò establert als articles 73 i 74 del TRLU, l'obligatorietat de l'Administració municipal d'acordar la suspensió de llicències i de tramitació de procediments en els àmbits en els que les noves determinacions impliquen una modificació del règim urbanístic, i que queden identificats en els dos plànols que s'inclouen al final d'aquest document. En concret:

- Àmbit 1. Àmbit en el que es suspenen les llicències de canvi d'ús de local a habitatge.
- Àmbit 2. Àmbit en el que es suspenen les llicències de noves edificacions amb usos d'habitatge o magatzem en les plantes baixes.



2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Donada la proliferació en els darrers anys de consultes i sol·licituds de llicència urbanística per al canvi d'ús de local a habitatge, i atesa la manca de regulació de l'ús d'habitatge a les plantes baixes de les edificacions en les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Sentmenat, no comptant tampoc amb regulació concreta en les Ordenances de l'edificació, el municipi es troba amb la següent problemàtica, important per l'evolució del municipi i la qualitat de vida dels ciutadans:

- manca de regulació de l'ús d'habitatge en les plantes baixes del nucli urbà del municipi (corresponent a les zones de casc antic, clau 1, eixample clau 2, i ordenació unifamiliar en filera, clau 4), ja sigui com a resultat d'habitatges de nova creació o per la reconversió per canvi d'ús de local a habitatge;
- tendència a la pèrdua contínua del teixit comercial i terciari al nucli urbà, amb les conseqüències socials, econòmiques, territorials i de mobilitat derivades; i
- manca d'eines (regulació de les condicions de l'edificació) per a garantir la qualitat del paisatge urbà (materials, acabats, colors etc.) i la integració arquitectònica dels locals/ habitatges de nova creació en les edificacions existents i/ o de nova creació.

És per aquest motiu que l'Ajuntament de Sentmenat va iniciar la redacció d'aquesta *Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Sentmenat per a la regulació dels usos d'habitatge i magatzem en les plantes baixes del nucli urbà (claus 1, 2 i 4)*, d'ara endavant, MP_PGOU.

3. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit territorial de la present MP_PGOU, de caràcter discontinu, és el que es grafia en els plànols d'ordenació del document. La superfície total inclosa dintre de l'àmbit de planejament és de 456.929 m². És pertinent diferenciar els tres subàmbits següents:

- Àmbit central, delimitat per la Riera de Sentmenat, el passeig d'Anselm Clavé, el passeig de la Torre Roja, els carrers Miguel de Cervantes i Federico García Lorca, l'avinguda Can Baixeres, els carrers Ramon Llull, Eugeni d'Ors, Bosquet, Jaume Roura, Costes de Farigola, Antoni Falguera, Josep Lluís Sert, Jaume Peric i el passeig de la Sagrera. La seva superfície és de 365.876 m².
- Àmbit ponent, delimitat per l'avinguda de Salvador Espriu i els carrers Mossèn Cinto Verdaguer, Puig de la Creu i Joaquim Mas. La seva superfície és de 88.300 m².
- Àmbit llevant, inclou filera d'edificacions amb front al carrer de la Serra Barona. La seva superfície és de 2.754 m².



Àmbit de la Modificació puntual

Codi Validació: 3PWYXLA6HD9LCAHA3ZKHEJ7D9
Verificació: <https://sentmenat.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 19



4. CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ

El contingut d'aquesta *Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Sentmenat per a la regulació dels usos d'habitatge i magatzem en les plantes baixes del nucli urbà (claus 1, 2 i 4)* està integrat pels documents següents:

I. Memòria descriptiva.	
II. Memòria justificativa.	
III. Normes urbanístiques.	
IV. Informe ambiental.	
- Plànols d'informació urbanística:	
1. Àmbit d'estudi	1:5.000
2. Zonificació i sectors de planejament. PGOU 1998	1:5.000
3. Zonificació del nucli urbà. PGOU 1998	1:5.000
4. Estructura de la xarxa viària. Avanç POUM 2017	1:5.000
5. Carrers arbrats i espais per a vianants. Avanç POUM 2017	1:5.000
6. Estructura de la propietat	1:5.000
7. Activitats en planta baixa	1:5.000
8. Sol·licituds de canvis d'ús a habitatge	1:5.000
9. Determinació dels eixos d'activitat	1:5.000
10. Amplada de façanes als eixos d'activitat	1:5.000
- Plànols d'ordenació urbanística:	
1. Àmbit en el que es limita el canvi d'ús de local a habitatge	1:5.000
2. Àmbit en el que es limita l'ús d'habitatge i de magatzem en les plantes baixes en les noves edificacions	1:5.000

5. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objectiu principal de la present MP_PGOU de Sentmenat és:

- Protegir i revitalitzar els locals d'activitat econòmica del centre de Sentmenat per mantenir i potenciar un **model de ciutat mediterrània** en que l'ús comercial i els serveis a les persones es concentren, bàsicament, en les plantes baixes dels edificis residencials del centre urbà.

Els objectius derivats d'aquest objectiu principal són:

- Prohibir la transformació de les plantes baixes comercials i/o d'altres usos en habitatge en tots els locals existents al nucli urbà de Sentmenat (claus 1, 2 i 4).
- Definir els eixos viaris d'activitat del nucli urbà de Sentmenat en els que prioritzar tota mena d'usos en les plantes baixes, llevat de l'ús d'habitatge i el de magatzem, donat que la voluntat principal és garantir l'activitat econòmica en aquests eixos considerats prioritaris.

Aquests objectius són coherents amb el de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible al que dona recolzament el municipi de Sentmenat.



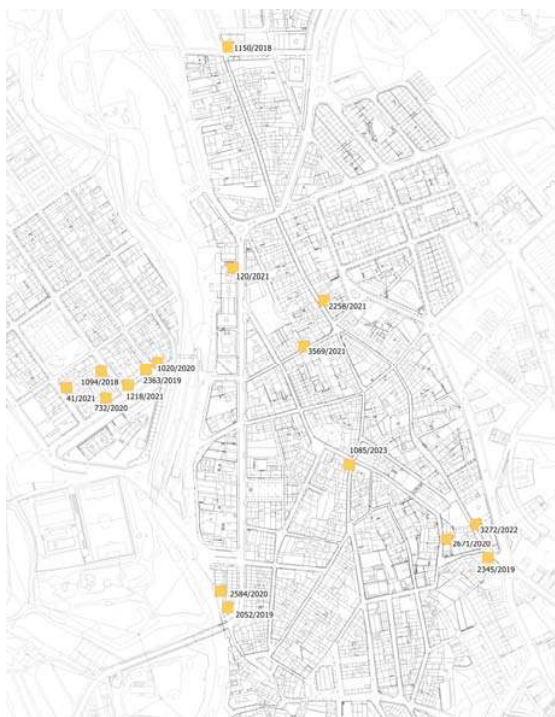
6. PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

6.1. PROHIBICIÓ DE NOUS CANVIS D'ÚS DE LOCAL A HABITATGE EN TOT L'ÀMBIT

L'Ajuntament de Sentmenat disposa d'un registre de llicències de nous habitatges en la que es diferencia la seva localització i tipus. Consultant aquest registre podem tenir coneixement del pes dels nous habitatges sorgits d'un canvi d'ús de locals respecte al total de nous habitatges del municipi. La mitjana d'aquest pes és del 15,38% respecte al total de nous habitatges, amb una punta del 42,86% el passat any 2023.

Any	Creació nous habitatges		
	Habitatges	Provinents de canvi d'ús	Canvi d'ús / total
2023	7	3	42,86%
2022	19	1	5,26%
2021	28	5	17,86%
2020	20	4	20,00%
2019	35	3	8,57%
2018	8	2	25,00%
Total	117	18	15,38%

Aquests nous habitatges provinents d'un canvi d'ús han estat geolocalitzats en el plànol següent:



Localització de les sol·licituds de canvi d'ús a habitatge

Així mateix, cal tenir present que s'ha detectat un creixement de demanda d'informació d'aquest tràmit en l'atenció a la ciutadania.

Davant d'aquest fet, i per tal de garantir l'assoliment dels objectius especificats, **com a primera mesura es proposa establir la prohibició dels canvis d'ús a habitatge de cap dels locals existents en l'àmbit que abasta aquesta Modificació puntual (claus 1, 2 i 4)**, de manera que tant sols es puguin mantenir o rehabilitar com a habitatge aquelles plantes baixes que tinguin o hagin tingut aquest ús legalment reconegut i que no hagin donat d'alta una nova activitat.



6.2. PROHIBICIÓ DE NOVES EDIFICACIONS AMB USOS RESIDENCIALS O DE MAGATZEM EN PLANTA BAIXA

L'Ajuntament de Sentmenat disposa d'un **Gestor d'informació d'activitats** (d'ara endavant, GIA) en el que consten diverses dades d'activitats en el nucli urbà. Si tenint en compte únicament les parcel·les qualificades com a Nucli antic (Clau 1), Zona d'eixample (Clau 2) o Ordenacions unifamiliars en filera (Clau 4) observem la presència de 165 locals actius i 20 locals inactius dins dels tres àmbits d'aquesta modificació puntual.

En posteriors treballs de camp realitzats mitjançant l'observació de les imatges de Google Street View dels mesos de gener i febrer de 2023 s'han introduït en l'anàlisi fins a 22 activitats no incloses en el GIA del 2022. Per tant, a data de la redacció d'aquesta modificació puntual es consideren un total de 207 locals actius i 20 que han causat baixa o inactius.

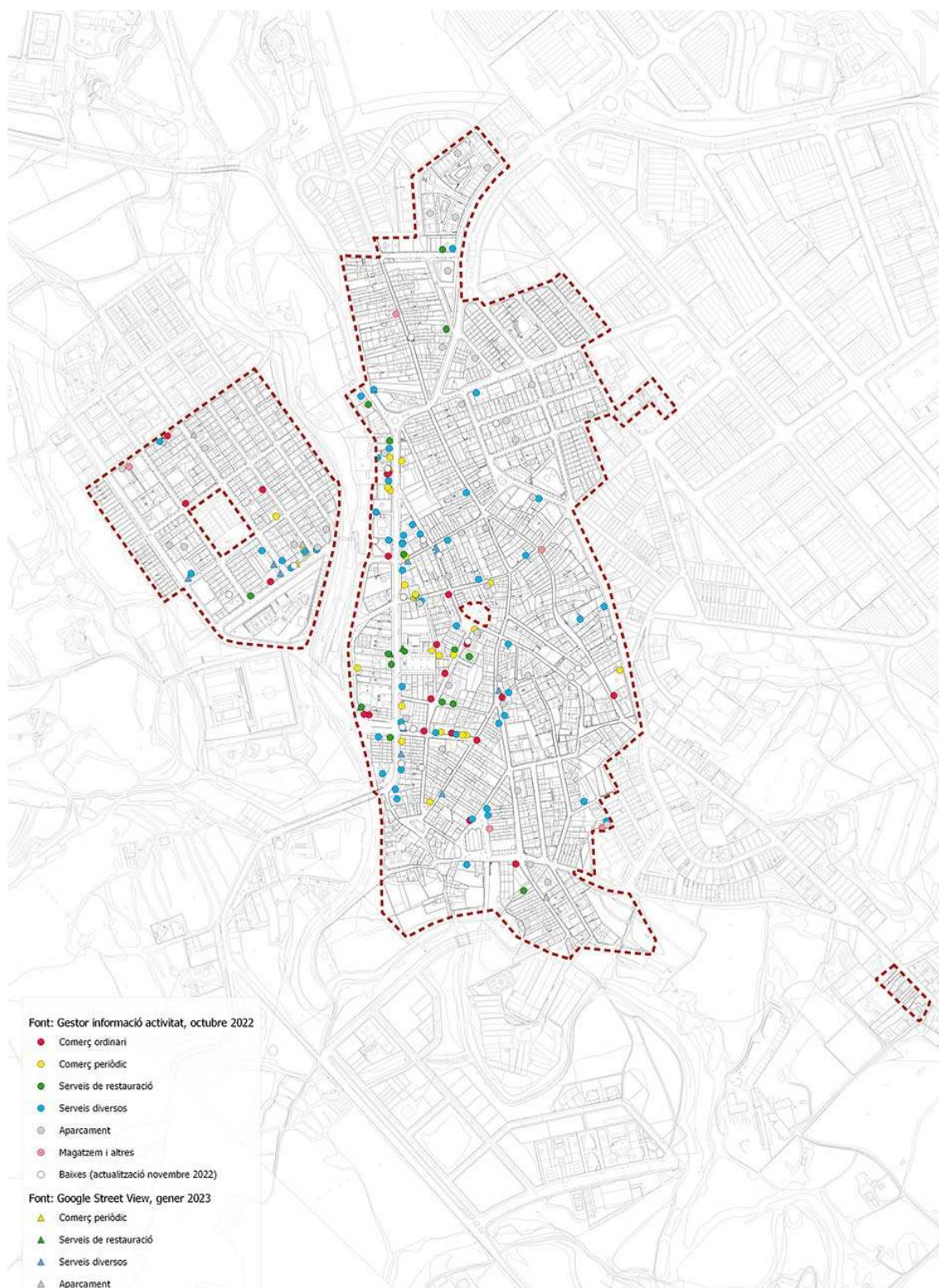
Cadascuna de les activitats identificades, tant les que consten al GIA com les que s'han identificat en el treball de camp posterior, han estat incloses sota alguna de les tipologies següents:

Comerç ordinari	Carnisseries amb obrador.
	Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac. Si la superfície construïda > 120 m2.
	Establiments de begudes. Tots.
	Fleques amb forns amb una potencia superior a 7.5 kW.
Comerç periòdic	Comerç al detall d'altres articles en establiments. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Comerç al detall d'altres articles d'ús domèstic. Si la superfície construïda > 120 m2.
	Comerç al detall d'altres articles en establiments. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Comerç al detall d'altres articles en establiments. Si la superfície construïda > 120 m2.
	Comerç al detall d'equips per a les TIC. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Comerç al detall en establiments no especialitzats. Si la superfície construïda > 120 m2.
	Comerç al detall en establiments no especialitzats. Si la superfície construïda > 120 m2.
	Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars.
Serveis de restauració	Restaurants i establiments de menjar. Tots.
Serveis diversos	Perruqueria i altres tractaments de bellesa. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Activitats administratives i auxiliars d'oficina. Si la superfície construïda <= 500 m2.
	Activitats de garatge i aparcament de vehicles, amb una superfície superior a 500 m2
	Activitats de serveis no incloses a la Llei 18/2020.
	Activitats de serveis socials amb allotjament i cures d'infermeria. Si la superfície construïda > 500 m2.
	Activitats esportives. Si la superfície construïda > 120 m2.
	Activitats immobiliàries per compte d'altri. Si la superfície construïda <= 500 m2.
	Activitats jurídiques. Si la superfície construïda <= 500 m2.
	Activitats mèdiques i odontològiques. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Activitats mèdiques i odontològiques. Si la superfície construïda > 120 m2.
	Activitats postals nacionals. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Altres activitats d'educació. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Altres activitats sanitàries. Si la superfície construïda <= 120 m2.
	Assegurances. Si la superfície construïda <= 500 m2.
	Compravenda de béns immobiliaris per compte propi. Si la superfície construïda <= 500 m2.
	Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos i/o serralleries.
	Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport que fan operacions de pintura i tractament de superfície.
	Manteniment i reparació de vehicles de motor i material de transport, llevat dels que fan operacions de pintura i tractament de superfície.
	Perruqueria i altres tractaments de bellesa. Si la superfície construïda <= 120 m2.
Aparcament	Activitats de garatge i aparcament de vehicles, amb una superfície superior a 500 m2
	Aparcaments amb superfície inferior a 500m2 i que no són una explotació d'estacionaments o garatges
Magatzem i altres	Dipòsit i emmagatzematge de productes peril·losos (productes químics, productes petrolers, gasos combustibles i altres productes peril·losos), amb una capacitat de fins a 50 m3.

Taula de tipologia de les activitats en planta baixa



La totalitat dels locals esmentats han estat geolocalitzats en el plànol següent, en el que s'identifica la tipologia d'activitat econòmica i la font d'informació de la qual provenen.



Localització de les activitats en planta baixa per tipologia i fonts.

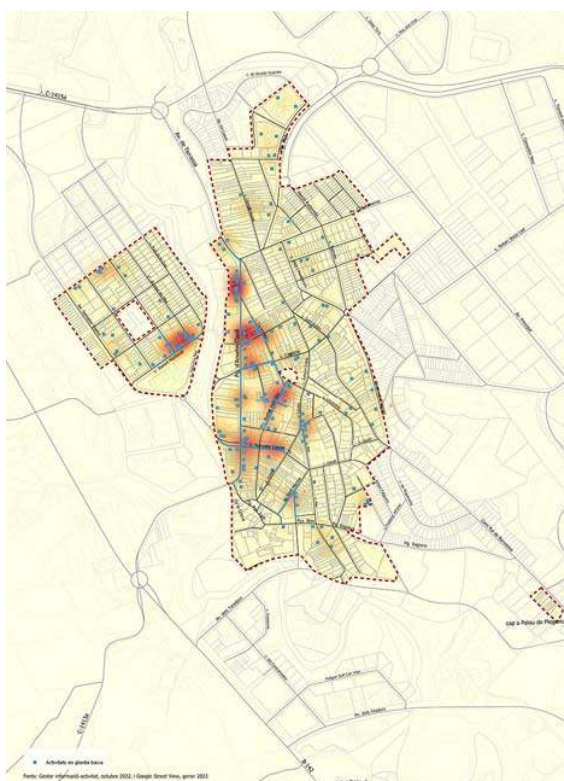


Observant el plànol anterior s'identifica que en la zona central del nucli urbà es localitzen la major part de les activitats econòmiques sense acabar de vertebrar clarament el teixit comercial del municipi, ja que es poden observar discontinuïtats d'usos en planta baixa.

Per tal de facilitar la comprensió d'aquest fet, s'ha realitzat un mapa de concentració d'activitats o **mapa de calor** per a detectar millor les concentracions d'establiments. Aquest plànol constitueix una eina excel·lent per avaluar l'entorn comercial dels punts de venda. S'ha fixat un radi de cobertura de 50 metres des dels locals d'activitat econòmica inventariats (tant respecte als actius com respecte als inactius o "baixes", ja que aquests segons poden contribuir a la eliminació de les discontinuïtats d'usos detectades).

La concentració de les activitats econòmiques generen eixos prioritaris d'activitat en la totalitat o en algun dels trams viaris de l'àmbit. S'estableixen els següents eixos com a vies principals d'activitat en planta baixa:

- Passeig d'Anselm Clavé.
- Avinguda de Terrassa.
- Carrer de Coromines.
- Plaça de Colomina.
- Carrer Castellar.
- Plaça de la Vila i passatges.
- Carrer del Batlle Joan Déu.
- Carrer de Francesc Layret.
- Carrer de Caldes.
- Carrer Rec.
- Carrer de Sant Menna.
- Plaça de Sant Menna.
- Carrer de Joanot Martorell.
- Carrer de Can Palau



Determinació dels eixos d'activitat

Amb l'objectiu de prioritzar el comerç i altres activitats en les plantes baixes dels edificis situats en aquests eixos establerts com a prioritaris, i de limitar l'aparició de nous habitatges i de nous magatzems, **com a segona mesura es proposa la prohibició de nous habitatges i nous magatzems en les plantes baixes de les noves edificacions situades en les parcel·les amb front als eixos considerats com a prioritaris per aquesta modificació puntual.**

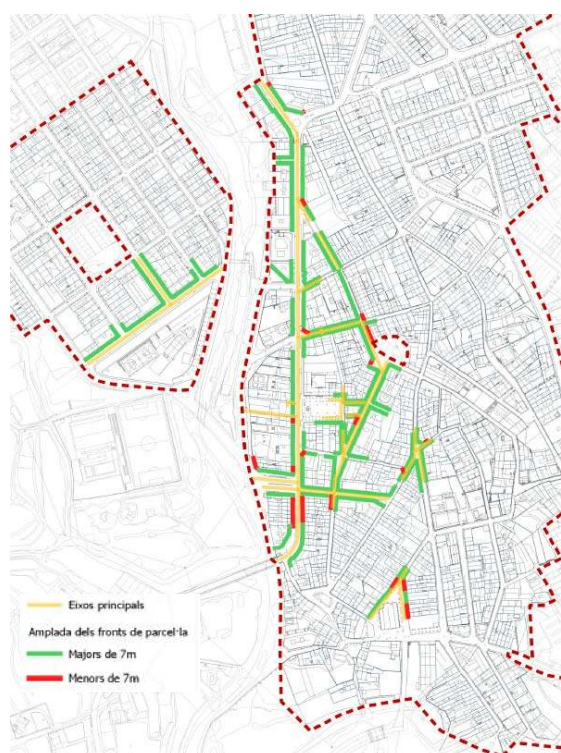
Malgrat tot, l'objectiu esmentat no es vol aconseguir en detriment de la reserva de places d'aparcament que fixa el planejament vigent. Per aquesta raó s'analitza, tot seguit, l'impacte que pot tenir la mesura proposada.

Pels condicionants d'amplada de façana de les parcel·les i els usos que es poden situar donant front al carrer, es considera que és força difícil encabir en la planta baixa d'una nova edificació més de dos usos que tinguin façana al carrer si aquest front no té una amplada superior als 7 metres.



Caldrà tenir en compte que les plantes baixes de les noves edificacions amb front als carrers establerts com a prioritaris hauran de garantir un espai destinat a l'accés a l'habitatge; un al garatge obligatori en aplicació de l'article 54 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Sentmenat i un al local amb activitat econòmica, excepte en els casos en que per l'amplada del front de façana sigui inviable i es justifiqui tècnicament. Per aquests casos, caldrà garantir l'ús d'habitatge i l'aparcament associat.

S'han analitzat les dimensions dels fronts de les parcel·les que donen front als eixos viaris proposats com a "prioritaris" per tal de tenir coneixement de la possibilitat de convivència de diferents usos en les plantes baixes dels edificis depenent de la dimensió del seu front.



Amplada de façanes als eixos d'activitat

S'ha establert una diferenciació entre les parcel·les que tenen un front inferior a 7 metres i les que el tenen igual o superior, en tant que es considera que aquestes segones poden encabir, encara que sigui d'una manera molt justa, una entrada de vehicles en planta baixa compartida amb l'accés a l'habitatge i una activitat econòmica.

Per un total de 244 parcel·les analitzades es constata que 196 tenen una amplada de front igual o superior a 7 metres (un 80%) i 48 parcel·les disposen de fronts inferiors als 7 metres (20%).

Cal remarcar que les parcel·les amb fronts inferiors als 7 metres coincideixen, per les seves característiques físiques, amb aquelles que no tenen en la seva planta baixa més que dos usos. En concret: habitatge i activitat comercial, sense aparcament lligat a l'habitatge principal; o habitatge amb aparcament, sense activitat econòmica.



7. COMPARATIVA ENTRE EL PLANEJAMENT VIGENT I EL PROPOSAT

7.1. EL PLANEJAMENT VIGENT

El planejament general vigent al municipi de Sentmenat és el *Pla general d'ordenació urbana*, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 16 de setembre de 1998 i publicat en el DOGC el 4 de novembre de 1998.

El Pla general d'ordenació urbana de Sentmenat preveu varies zones residencials en el sòl urbà:

- Nucli antic, clau 1
- Zona d'eixample, clau 2
- Zona residencial d'ordenació oberta, clau 3
- Ordenacions unifamiliars en filera, clau 4
- Conservació, clau 6
- Zona de transformació d'ús, clau 10

Dins de l'àmbit de la Modificació puntual trobem les qualificacions residencials següents:

• Nucli antic, clau 1

Comprèn el nucli antic de la població. Està format per un teixit urbà majoritàriament de parcel·la estreta, ocupant el front totalment amb edificació o portals d'accés de carruatges. El dominant és l'ús d'habitatge unifamiliar.

• Zona d'eixample, clau 2

Comprèn els eixamples històrics. La constitueix un teixit urbà d'ús predominantment residencial, però caracteritzat per la gran presència d'altres usos compatibles i per la forta barreja dels tipus d'edificació d'unihabitatges i de plurihabitatges.

• Ordenacions unifamiliars en filera, clau 4

Comprèn els sòls urbans d'edificació destinada a habitatge unifamiliar amb caràcter gairebé exclusiu, caracteritzats per l'ordenació en filera i l'existència d'un espai no edificable a cada parcel·la.

Les superfícies de sòl de cadascuna de les zones i sistemes incloses en l'àmbit de la modificació puntual són:

Qualificació / Àmbit	Àmbit central superfície	Àmbit ponent superfície	Àmbit llevant superfície	TOTAL superfície	Percentatge
SISTEMES					
Sistema viari (Clau D)	97.864 m ²	22.095 m ²	2 m ²	119.961 m²	26,25%
Sistema d'espais lliures. Parcs i jardins urbans (Clau I)	12.770 m ²	0 m ²	0 m ²	12.770 m²	2,79%
Sistema d'equipaments comunitaris (Claus G i F)	9.009 m ²	8.309 m ²	0 m ²	17.318 m²	3,79%
Sistema d'infraestructures i serveis tècnics (Clau E)	1.094 m ²	0 m ²	0 m ²	1.094 m²	0,24%
ZONES					
Nucli antic (Clau 1)	170.625 m ²	0 m ²	2.752 m ²	173.376 m²	37,94%
Zona d'eixample (Clau 2)	51.349 m ²	52.363 m ²	0 m ²	103.712 m²	22,70%
Ordenacions unifamiliars en filera (Clau 4)	23.165 m ²	5.533 m ²	0 m ²	28.698 m²	6,28%
Total àmbits	365.876 m²	88.300 m²	2.754 m²	456.929 m²	

Codi Validació: 3PWYLYA6HD9LCAHA3ZKHEJ7D9
Verificació: <https://sentmenat.eadntracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 19



7.2. LA REGULACIÓ DELS USOS VIGENT

L'article 57. *Reglamentació d'usos* de les Normes urbanístiques estableix la permissibilitat o les limitacions dels usos següents:

Ús/ Zona	1	2	3	4	6	7	10
Habitatge unifamiliar aïllat	NO	NO	SI	NO	SI	(8)	NO
Habitatge unifamiliar en filera	SI	SI	(3)	SI	NO	NO	SI
Habitatge plurifamiliar	SI	SI	(3)	NO	SI	NO	SI
Hoteler	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
Residencial mòbil	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
Comercial	(1)	SI	(4)	(4)	SI	(6)	SI
Magatzems	(1)	(2)	NO	NO	NO	SI	(2)
Comercial concentrat	NO	NO	NO	NO	NO	(10)	NO
Públic administratiu	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Oficines	SI	SI	(5)	(5)	(5)	(7)	SI
Sanitari assistencial	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Docent	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Esportiu	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
Lleure	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Socio cultural	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
Religiós	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
Estacions de servei	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
Industrial (9)							
Recreatiu	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO

(1) només en planta baixa, o be ocupant exclusivament tot l'edifici.

(2) només en planta baixa.

(3) veure article 96 corresponent a la clau 3.

(4) limitat a planta baixa situada a cota de carrer, o planta soterrani en substitució de massís de terres i situada també a cota de carrer, amb un màxim de 150 m² per parcel·la.

(5) únicament despatxos professionals

(6) en la zona 7 i subzona 7.1 limitat a les activitats pròpies de la indústria, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria i jardineria, de bricolatge, de mobiliari i parament de la llar, i a la restauració.

S'admet a la subzona 7.2, d'acord amb allò que determini la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) o la que en el futur pugui substituir-la.

(7) limitat a les activitats pròpies de la indústria en la zona 7 i subzona 7.1; admès en la subzona 7.2.

(8) s'admet un màxim d'un habitatge per parcel·la, destinat al personal de vigilància de la pròpia indústria.



(9) l'ús industrial es limita, en funció de les zones, de la següent manera:

Zona	Situació i categoria		
1	A-1a	B-1a i 2a	C-1a i 2a
2	A-1a	B-1a i 2a	C-1a i 2a
3	A-1a	B-1a i 2a	C-1a i 2a
4	A-1a	B-1a i 2a	
6	A-1a	B-1a i 2a	
7 i 7.1	D-1a, 2a, 3a i 4a	E-1a, 2a, 3a, 4a i 5a	
7.2	D-1a, 2a, 3a i 4a	E-1a, 2a, 3a i 4a	
10	A-1a	B-1a i 2a un cop s'hagi transformat l'ús. Mentrestant no es transformi D-1a, 2a, 3a i 4a	

(10) S'admet a la subzona 7.2, d'acord amb allò que determini la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) o la que en el futur pugui substituir-la.

Als sols efectes de la seva admissió en les diferents zones i situacions previstes en les presents Normes, els establiments industrials es classifiquen, en funció del grau de molèsties, efectes nocius, perillositat i/o modificació de l'ambient, en sis categories i en funció de la seva situació relativa respecte altres activitats en cinc situacions.

• Categories:

Categoria 1a. Activitats artesanals individuals o indústries familiars que no produeixen més sorolls ni fums que els propis d'un habitatge, amb motors que no sobrepassen, cap d'ells, els 2kW de potència i situades en el mateix habitatge del titular.

Categoria 2a. Petites indústries que, amb les oportunes mesures correctores, no produeixen més sorolls que els propis d'un habitatge, no ocupen més de 4 persones, i amb motors que no sobrepassen, cap d'ells, els 5 kW de potència.

Categoria 3a. Activitats industrials que, tot i amb mesures correctores, produeixen més fums i/o sorolls que els propis d'un habitatge i que no poden estar, en general, en edificis d'habitatge.

Categoria 4a. Comprèn aquelles petites i mitjanes indústries que per les molèsties que ocasionen poden restar en general contigües a edificis d'habitatges però si a edificis diferents a altres usos industrials.

Categoria 5a. Comprèn aquelles activitats que per la seva elevada molèstia o nocivitat, ha de mantenir-se aïllades de qualsevol altre edificació, àdhuc industrial.

Categoria 6a. Activitats perilloses o especialment nocives que ha de mantenir-se apartades de qualsevol altra activitat.

• Situacions

A.- En edifici d'habitatge, a planta pis.

B.- En edifici d'habitatge, a planta baixa o annex a habitatge unifamiliar.

C.- Edifici industrial entre mitgeres, veí a edificis d'habitatges.

D.- Edifici industrial en ordenació oberta, veí a edificis d'habitatges.

E.- Edifici industrial en polígon industrial.



7.3. LA REGULACIÓ DELS USOS PROPOSADA

La *Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Sentmenat per a la regulació dels usos d'habitatge i magatzem en les plantes baixes del nucli urbà (claus 1, 2 i 4)* comporta la modificació parcial de l'article 57 de les Normes urbanístiques **incorporant els condicionants identificats amb els números 11 i 12**, tal i com es pot veure en la taula següent (el text gris en cursiva representa la part de l'article que no es modifica):

Ús/Zona	1	2	3	4	6	7	10
Habitatge unifamiliar aïllat	NO	NO	SI	NO	SI	(8)	NO
Habitatge unifamiliar en filera	(11)	(11)	(3)	(11)	NO	NO	SI
Habitatge plurifamiliar	(11)	(11)	(3)	NO	SI	NO	SI
Hoteler	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
Residencial mòbil	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
Comercial	(1)	SI	(4)	(4)	SI	(6)	SI
Magatzems	(1) (12)	(2) (12)	NO	NO	NO	SI	(2)
Comercial concentrat	NO	NO	NO	NO	NO	(10)	NO
Públic administratiu	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Oficines	SI	SI	(5)	(5)	(5)	(7)	SI
Sanitari assistencial	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Docent	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
Esportiu	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
Lleure	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Socio cultural	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
Religiós	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI
Estacions de servei	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
Industrial (9)							
Recreatiu	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO

...

(11) No s'admeten en les plantes baixes de les noves edificacions situades en aquelles parcel·les amb front als eixos viaris següents: passeig d'Anselm Clavé; avinguda de Terrassa; carrer de Coromines; plaça de Colomina; carrer Castellar; plaça de la Vila i passatges; carrer del Batlle Joan Déu; carrer de Francesc Layret; carrer de Caldes; carrer Rec; carrer de Sant Menna i plaça de Sant Menna; carrer Joanot Martorell i carrer de Can Palau (aquests eixos i els fronts de les plantes baixes esmentats s'identifiquen en el plànol d'ordenació 2. Àmbit en el que es limita l'ús d'habitatge i de magatzem en les plantes baixes en les noves edificacions d'aquesta modificació puntual) recollint les excepcions següents:

a) s'admetrà l'ús d'habitatge en la part interior de la parcel·la, amb front cap al pati interior d'illa en el cas d'edificacions de PB+1 (+golfs, opcional) sempre que es doni compliment a les següents condicions:

- la part de la planta baixa que pugui destinar-se a habitatge NO pot generar un habitatge independent, havent d'estar vinculada a l'habitatge de la part superior.



- caldrà garantir que el local comercial i/o d'altres usos al front de façana a carrer tingui una superfície mínima garantida.

b) s'admetrà l'ocupació del 100% del front de façana per als accessos a l'aparcament i a habitatges sense destinar una superfície mínima a altres usos en aquelles parcel·les amb un front inferior a 7 metres* o altre superior sempre que es justifiqui tècnicament.

No s'admeten canvis d'ús a habitatge de cap dels locals existents en tota la zona¹. En tot cas, els habitatges existents abans de l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual es consideren compatibles.

(12) No s'admeten en les plantes baixes de les noves edificacions situades en aquelles parcel·les amb front als eixos viaris següents: passeig d'Anselm Clavé; avinguda de Terrassa; carrer de Coromines; plaça de Colomina; carrer Castellar; plaça de la Vila i passatges; carrer del Batlle Joan Déu; carrer de Francesc Layret; carrer de Caldes; carrer Rec; carrer de Sant Menna i plaça de Sant Menna; carrer Joanot Martorell i carrer de Can Palau (aquests eixos i els fronts de les plantes baixes s'identifiquen en el plànol d'ordenació 2. Àmbit en el que es limita l'ús d'habitatge i de magatzem en les plantes baixes en les noves edificacions d'aquesta modificació puntual). En tot cas, els magatzems existents abans de l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual es consideren compatibles.

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

Sebastià Jornet Forner	arquitecte
Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte
Gabriel Jubete i Andreu	arquitecte
Sandra Paez Gil	geògrafa
Carla Guerrero Blanco	arquitecta

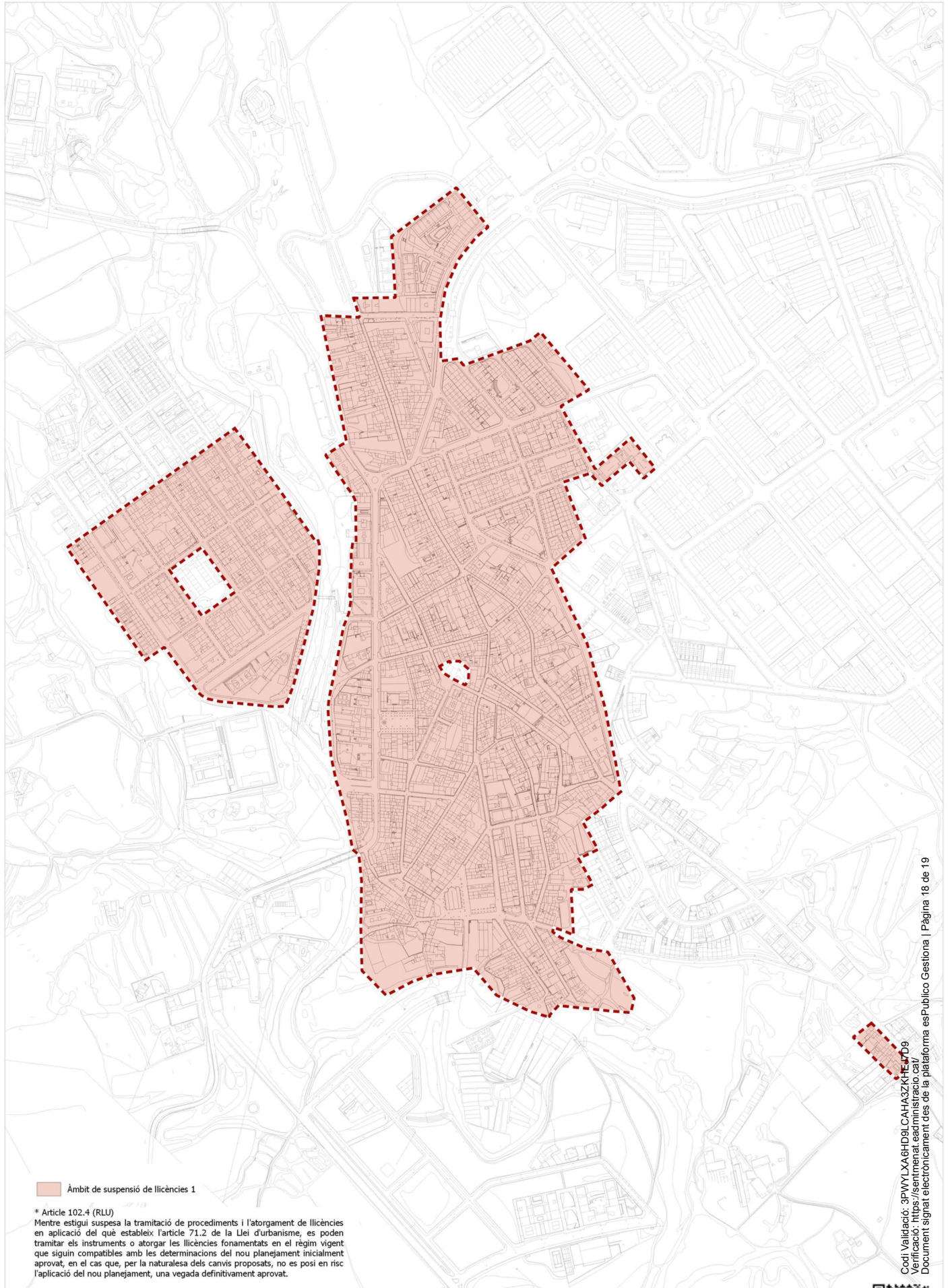
¹ Veure el plànol Àmbit 1. Àmbit en el que es suspensen les llicències de canvi d'ús

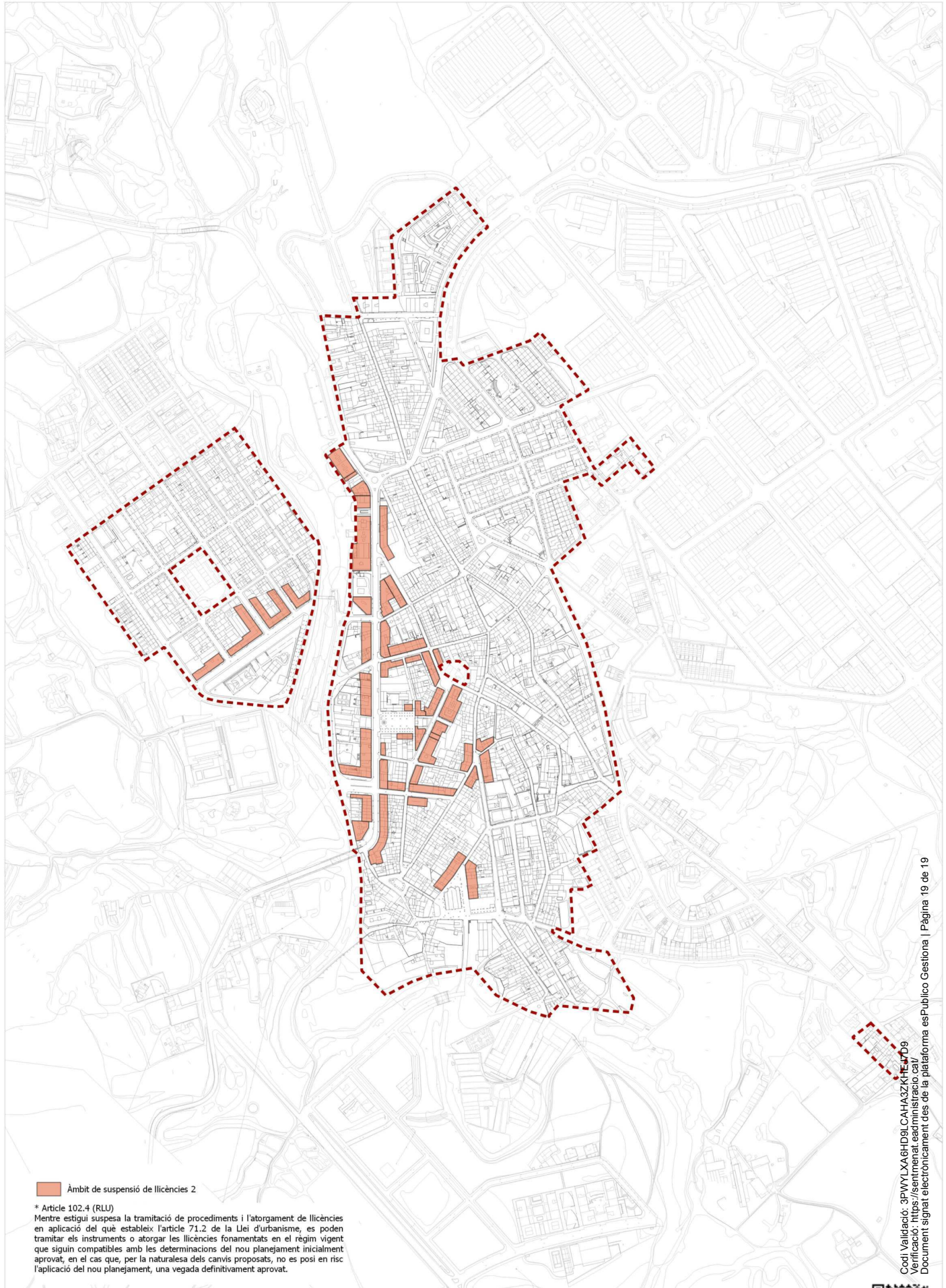


8. ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I DE TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS



Codi Validació: 3PWYLYA6HD9LCAHA3ZKHEJ7D9
Verificació: <https://sentmenat.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 19





Àmbit de suspensió de llicències 2

* Article 102.4 (RLU)

Mentre estigui supesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Codi Validació: 3PWY1X6H9LCAHA3ZKHE1PD9
Verificació: <https://sentmenat.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 19

