

## Secció 3a

### Zona de desenvolupament urbà, intensitat 1 (19)

#### Article 108. Definició.

1. Aquesta zona de sòl urbanitzable programat comprèn el sòl al qual, per les seves característiques físiques i la seva ordenació urbana, s'assigna una major intensitat d'ús i la més plena integració al conjunt urbà.
2. El desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General en aquesta zona es realitzarà mitjançant plans parcials que tot ajustant-se a les previsions del Pla General, aconseguixin els objectius següents:
  - a. La compatibilitat dels desenvolupaments urbans intensos amb les necessitats col·lectives respecte a la qualitat ambiental i els estàndards d'urbanització.
  - b. La consecució d'una composició unitària, per a la qual cosa no s'estableix, en aquest Pla General, una ordenació prefixada detallada sinó, solament, unes condicions a les relacions entre volums i espais lliures.
3. La promoció i desenvolupament en aquesta zona correspon, preferentment, a la iniciativa privada.

#### Article 109. Edificabilitat.

L'edificabilitat en aquesta zona s'ha d'ajustar als criteris preceptius següents:

1. Índex d'edificabilitat brut: 0,80 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. Índex d'edificabilitat net: 2,12 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl per a edificació privada.
3. Índex d'edificabilitat complementari brut per a ús comercial: 0,10 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl de l'àrea de referència.

#### Article 110. Exigències mínimes.

Les actuacions en aquesta zona mitjançant Plans Parcial respectaran les determinacions mínimes següents:

- a. Superfície mínima per a vials públics: 22,40 per 100.
- b. Superfície mínima per a estacionaments públics: 8 per 100.
- c. Superfície mínima d'espais verds locals: 14,40 per 100.
- d. Superfície mínima per a centres culturals i docents públics i privats: 8 per 100.
- e. Superfície mínima per a dotacions cíviqes locals diverses: 4,8 per 100.

## Article 111. Tipus de desenvolupament de l'edificació.

1. La distribució de volums de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial d'Ordenació amb subjecció a un dels tipus de desenvolupament de l'edificació següents:
  - I. Puntual.
  - II. En bloc alt.
  - III. En bloc baix.
  - IV. Placa.
2. Amb caràcter indicatiu s'estableixen els criteris preferents següents d'elecció de tipus de desenvolupament de l'edificació:

### **Tipus I:**

- a. als sectors que donin davant de grans espais agrícoles o forestals, parcs, espais per a equipaments, zona marítime-terrestre i vies de comunicació ràpida
- b. a les àrees irregulars de dimensions mitjanes, sense clares directrius d'ordenació urbana i d'orientació de l'edificació; de dimensions mitjanes de la propietat del sòl i en aquelles en què siguin admissibles la singularitat i altura de l'edificació i la creació d'elements significatius per a contribuir a la imatge urbana, sens perjudicar estèticament o ambiental l'entorn
- c. a les àrees de petita extensió on, a més, sigui possible obtenir nivells de singularitat, sense originar perjudicis als sectors confrontants.

### **Tipus II:**

- a. a les àrees de més de dotze hectàrees, amb sentit de nou eixample metropolità dels municipis, als quals sigui possible crear directrius d'ordenació i creixement i un nou tipus de trama urbana relativament autònom
- b. a les àrees de previsible gran demanda d'usos i de creixement urbà, per la seva localització metropolitana i l'accessibilitat general.

### **Tipus III:**

- a. a les àrees d'extensió mitjana, situades entre altres tipus d'ordenació i de zona, i
- b. a les àrees la propietat del sòl de les quals es trobi molt fraccionada.

### **Tipus IV:**

- a. a les àrees ubicades tocant a la zona de substitució de l'edificació antiga (12) o de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)
- b. a les àrees on es pretengui aconseguir una gran proporció de sostre destinat

a usos comercials, usos d'oficina, amb previsibles superposicions d'activitats i usos, forta intensitat d'ocupació i necessitat d'accessibilitat intensa.

3. El Pla Parcial podrà establir un tipus de desenvolupament de l'edificació diferent dels indicats a l'apartat primer d'aquest article quan l'elecció d'un altre tipus edificatori sigui justificat per les característiques físiques i les necessitats d'ordenació del sector. El Pla Parcial ha de fixar, en aquest cas, les condicions d'edificació que podran ser diferents de les establertes als articles 112 i 113 de les Normes presents.

#### Article 112. Condicions d'edificació.

1. L'edificació podrà desenvolupar-se d'acord amb els tipus que s'estableixen a l'article anterior. Per a cadascun d'aquests tipus es fixen els percentatges màxims d'ocupació en projecció horitzontal sobre el total de sòl, un cop deduïdes les superfícies establertes a l'article corresponent d'aquestes Normes, de l'edificació que està per sota de les plantes característiques definidores dels diferents horitzons que acoten, per damunt, els volums la protecció dels quals es pren en consideració en cada cas.
2. Els percentatges d'ocupació com a projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de les plantes característiques que acoten els volums són els següents:

Plantes característiques					
Tipus de desenvolupament de l'edificació	Planta 2 (Pb+1)	Planta 4 (Pb+1+2+3)	Planta 8 (Pb+1+2+3+4+5+6+7)	Planta 12 (Pb+1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	Sense límit per sobre (Pb+12)
I. "Puntual"	35%	30%	20%	16%	10%
II. "En bloc alt"	45%	45%	35%	10%	0%
III. "En bloc baix"	60%	60%	25%	4%	0%
IV. "Placa"	80%	70%	20%	0%	

#### Article 113. Altres condicions d'edificació.

S'han d'observar les condicions següents:

- 1a. **Parcel·la mínima.** El mínim de superfície de parcel·la admès en aquesta zona ha de ser de 600 m<sup>2</sup>.
- 2a. **Longitud de bloc.** El límit de la grandària de l'edificació ha de ser 27 m de longitud de bloc.
- 3a. **Soterranis.** Els soterranis podran ocupar tota la superfície del sòl d'usos privats, fins i tot els espais lliures afectats a cada unitat d'edificació o els conjuntament afectats a més d'una unitat d'edificació, si és que no impedeixen l'enjardinament.

La primera i segona plantes soterrànies no s'han de computar en l'edificabilitat permesa.

**Article 114. Condicions d'ús.**

Les condicions d'ús en aquesta zona són les establertes per a la zona subjecta a ordenació volumètrica específica, regulades al títol IV d'aquestes Normes.

**Secció 4a**  
**Zona de desenvolupament urbà, intensitat 2, (20 b)**

**Article 115. Definició.**

Aquesta zona comprèn el sòl urbanitzable programat que per les seves característiques físiques i la seva situació urbana el Pla General destina a una ordenació de moderada intensitat d'edificació, de predomini dels edificis en ordre obert, amb espais enjardinats annexos, on s'aconsegueixin nivells adients de quietud, repòs i protecció dels valors paisatgístics i ambientals.

**Article 116. Tipus d'ordenació.**

1. L'elecció del tipus d'ordenació es realitzarà al Pla Parcial, i la iniciativa privada o l'acció de l'administració podran optar per l'ordenació volumètrica específica o per l'edificació aïllada, els quals en aquesta secció es designen expressament amb les indicacions tipus I i tipus II.
2. Amb caràcter indicatiu s'estableixen els criteris preferents següents, per tal d'orientar l'elecció:

**Tipus I:**

- a. als sectors contigus a zones de sòl urbà o a zones de desenvolupament, intensitat 1, envoltades de vegetació i preservades del procés d'edificació
- b. als sectors predominantment per a usos residencials
- c. als sectors amb propietats de gran o mitjana extensió, de promoció predominantment privada d'un propietari o d'un conjunt de propietaris promotors de la urbanització.

**Tipus II:**

Als sectors contigus o propers a àrees d'habitatge unifamiliar, amb predomini de parcel·les de superfície no inferior a 800 m<sup>2</sup>.

3. El Pla parcial podrà establir un tipus de desenvolupament de l'edificació diferent dels indicats a l'apartat primer d'aquest article quan l'elecció d'un altre tipus edificatori sigui justificada per les característiques físiques i les necessitats d'ordenació del sector. El Pla parcial fixarà, en aquest cas, les condicions d'edificació que podran ser diferents de les establertes als articles 119 i 121 d'aquestes Normes.