

**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.

#### Article 117. **Edificabilitat.**

L'edificabilitat en aquesta zona s'ajustarà als criteris preceptius següents:

##### **Tipus I:**

1. **Índex d'edificabilitat brut.** 0,60 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. **Índex d'edificabilitat net.** 1,20 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl, sobre el sòl un cop deduït el destinat a les finalitats expressades a l'article 57.

##### **Tipus II:**

1. **Índex d'edificabilitat brut.** 0,60 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. **Índex d'edificabilitat net.** Variable segons el nombre màxim d'habitatges i grandària de parcel·la, sense que pugui sobrepassar d'1'30 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl de parcel·la neta.

El terreny amb pendent superior al 30 per 100, no serà edificable, tret del cas d'edificació aïllada que podrà arribar al 50 per 100 en aplicació del que preveu l'article 255 d'aquestes Normes.

#### Article 118. **Exigències mínimes.**

Les actuacions en aquesta zona mitjançant plans parcials d'ordenació respectaran les determinacions o estàndards mínims següents:

##### **Tipus I:**

- a. Superfície mínima per a vials públics: 19,20 per 100
- b. Superfície mínima per a estacionaments: 6 per 100
- c. Superfície mínima per a espais verds locals públics: 10,80 per 100
- d. Superfície mínima per a equipaments locals, d'interès públic, social o cívic: 10,80 per 100

##### **Tipus II:**

- a. Superfície mínima per a vials públics: 19,60 per 100
- b. Superfície mínima per a estacionaments públics: 1,2 per 100
- c. Superfície mínima per a espais verds locals públics: 10,80 per 100
- d. Superfície mínima per a equipaments locals, d'interès públic, social o cívic: 8,40 per 100

#### Article 119. **Condicions d'edificació. Tipus I.**

Les condicions d'edificació per al Tipus I són les següents:

1. **Alçada màxima:** 18,50 m. amb el límit màxim de planta baixa i cinc pisos.
2. **Parcel·la mínima:** El mínim de parcel·la per a cada unitat d'edificació es fixa en 2.000 m<sup>2</sup>.
3. **Ocupació de parcel·la:** L'edificació podrà ocupar en projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, fins a un màxim del 70 per 100 de parcel·la neta. S'hi prohibeixen els cossos sortints la projecció dels quals depassi l'esmentat límit.
4. **Distàncies mínimes:** Els cossos d'edificació han de separar-se amb una distància mínima de 12 m. dels límits de la unitat de zona, sens perjudici de respectar, a més, les distàncies mínimes que siguin procedents per aplicació del tipus d'ordenació volumètrica específica.
5. **Soterranis:** Els soterranis podran ocupar, a més a més de la part corresponent a l'ocupació fixada per a les edificacions, un 30 per 100 dels espais lliures entre blocs, sempre que es justifiqui aquesta solució al projecte de condicionament com a jardí d'aquests espais lliures. El primer i segon soterranis no computaran als efectes de l'edificabilitat permesa.

#### Article 120. **Densitat d'habitatges.**

La densitat d'habitatges per al Tipus I no podrà ser superior a 58 habitatges per hectàrea de sòl ordenat, i per al Tipus II el límit màxim d'habitatges per hectàrea, també bruta, no podrà excedir de 60 habitatges.

#### Article 121. **Condicions d'edificació: Tipus II.**

Les condicions d'edificació per al tipus II són les següents:

1. **Parcel·la mínima:** El mínim de parcel·la admès per a aquesta zona i tipus serà de 400 m<sup>2</sup>, amb les excepcions següents:
  - a. Les parcel·les de superfície inferior que resultin d'ordenacions anteriors i que s'hagin realitzat amb llicència o hagin estat objecte de legalització, o aquelles en què si s'hagués sol·licitat la llicència al temps de la parcel·lació, fefaentment justificada, hauria estat procedent l'atorgament d'aquesta.
  - b. Les parcel·les de superfície no inferior a 250 m<sup>2</sup>, procedents de parcel·lacions anteriors a la publicació d'aquest Pla general i que confrontin per totes les bandes amb vies públiques o parcel·les edificades.

Com a excepció al que disposa l'article 117 i en atenció a la superfície menor de les parcel·les, la intensitat neta d'edificació en els casos dels apartats anteriors és de 0'60 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

2. **Front mínim i profunditat mínima.** S'ajustarà al que es disposa al quadre següent segons les dimensions de la parcel·la.

Dimensions						
Front i profunditat	De 400 a menys de 800 (m <sup>2</sup> )	De 800 a menys de 1100 (m <sup>2</sup> )	De 1100 a menys de 1300 (m <sup>2</sup> )	De 1300 a menys de 1500 (m <sup>2</sup> )	De 1500 a menys de 1700 (m <sup>2</sup> )	De 1700 en endavant (m <sup>2</sup> )
Front mínim de parcel·la a via pública (en metres)	14	20	24	28	32	36
Profunditat mínima de parcel·la (en metres)	25	30	35	40	45	50

3. **Alçada màxima.** L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes, sense cap tolerància per damunt d'aquesta alçada o nombre de plantes, és la de 10,15 m. corresponents a planta baixa i dos pisos, en l'edificació unifamiliar, individualitzada o agrupada, i la d'11,80 m. corresponents a planta baixa i tres pisos, en l'habitatge plurifamiliar.

A l'edificació sobre pilars, la planta baixa de la qual sigui lliure en més del vuitanta per cent de la seva superfície, es permetrà augmentar l'alçada en 3m.

4. **Densitat d'habitatges.** El nombre màxim d'habitatges s'estableix segons la superfície de la parcel·la amb subjecció al quadre següent:

Dimensions						
	De 400 a menys de 800 (m <sup>2</sup> )	De 800 a menys de 1100 (m <sup>2</sup> )	De 1100 a menys de 1300 (m <sup>2</sup> )	De 1300 a menys de 1500 (m <sup>2</sup> )	De 1500 a menys de 1700 (m <sup>2</sup> )	De 1700 en endavant (m <sup>2</sup> )
Edificació unifamiliar	1	2	3	4	5	+6
Habitatges en jardí	no es permet	6	9	12	15	18

5. **Modalitat d'ordenació del volum edificable.** La modalitat d'ordenació del volum edificable en cada parcel·la podrà determinar-se al pla parcial i, si aquest no ho determina, s'elegirà pel promotor de l'edificació en redactar-se el projecte d'edificació, entre alguna de les formes següents:

- Edificació per a habitatge unifamiliar individualitzat
- Edificació per a habitatge unifamiliar agrupat
- Edificació per a habitatge plurifamiliar en jardí.

Podran fer-se compatibles les modalitats a) i b) d'ordenació; la modalitat c) no és compatible amb les a) i b) en una mateixa àrea o unitat territorial inferior al sector.

6. **Tant per cent d'ocupació de parcel·la.** L'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa s'estableix d'acord amb la superfície o dimensions de la parcel·la, amb subjecció al quadre següent:

Superfície en parcel·la (en m <sup>2</sup> )	Ocupació màxima (percentatge)
De 400 a menys de 800	30 %
De 800 a menys de 1.100	30 %
De 1.100 a menys de 1.300	32 %
De 1.300 a menys de 1.500	34 %
De 1.500 a menys de 1.700	36 %
De 1.700 a menys de 2.000	38 %
De 2.000 en endavant	40 %

L'ocupació s'ha de mesurar en projecció vertical sobre el terreny de totes les plantes amb els sortints i elements annexos a l'edificació.

7. **Separacions mínimes a llindes de parcel·la.** S'ha de regir pel que es disposa al quadre següent:

	Edificació unifamiliar individualitzada	Edificació unifamiliar agrupada o habitatges en jardí
Del frontal a via pública	6 m.	6 m.
Dels laterals de parcel·la	3 m.	4 m.
Del fons o els fons de parcel·la	6 m.	8 m.

La separació mínima establerta al quadre anterior haurà de respectar-se en tot element de volum edificat, fins i tot, en els cossos i elements sortints.

8. **Construccions auxiliars.** Es permeten sempre que compleixin els requisits següents:
- que la seva edificabilitat sumada a la de l'edifici principal no ultrapassi la intensitat d'edificació permesa a cada parcel·la
  - que l'ocupació màxima d'aquestes construccions annexes no sobrepassi el vint per cent de la superfície ocupable en planta baixa
  - que es computi als efectes d'ocupació màxima de parcel·la
  - que l'alçada màxima d'aquestes construccions auxiliars no sobrepassi de 3,60 m.

Es permetrà adossar-les a les tanques, sempre que la llargada als laterals de parcel·la, ocupats dins de la franja no edificable, no depassi de set metres en la direcció de la llinda, un cop sumats tots els cossos annexos.

9. **Moviments de terres a les llindes.** Quan sigui necessari anivellar el sòl en terrasses, aquestes s'han de determinar de tal manera que els murs de contenció de terres sobre la cota natural del terreny al llarg de la llinda, no ultrapassi, en cap cas, una alçada superior a 1'50 m. per damunt de la cota natural de la llinda, i una alçada de 2 m., per dessota de la cota natural de la llinda. Els desnivells superiors hauran de ser resolts amb talussos d'inclinació mínima de dos metres de base per un d'alçada.
10. **Soterranis.** Els soterranis no podran ocupar una superfície superior a la màxima ocupable en planta baixa per l'edificació.

El nombre de soterranis no computables als efectes d'edificabilitat, serà, com a màxim, de dos.

#### Article 122. **Condicions d'ús.**

Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1. **Habitatge.** S'hi admet.
2. **Residencial.** S'hi admet.

No obstant això, al tipus II, aquest ús es limita a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a màxim, l'equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a dotze parcel·les mínimes. En àrees d'habitatge unifamiliar aquest màxim queda limitat al corresponent a sis parcel·les mínimes.

3. **Comercial.** S'hi admet en planta baixa d'edificis d'habitatges plurifamiliars amb un màxim de 600 m<sup>2</sup> per establiment.

A les àrees d'habitatge unifamiliar, es podran autoritzar comerços o locals per a prestació de serveis al públic, destinats a cobrir les necessitats quotidianes, fins a un límit màxim de 250 m<sup>2</sup> per local.

Al Pla Parcial d'Ordenació podran preveure's establiments de dimensions més grans de les fixades als dos paràgrafs anteriors, en edificis independents.

4. **Oficines.** S'hi admet amb subjecció a les regles següents:
  - a. En edifici independent als sectors ordenats de conformitat al tipus I.
  - b. En locals que no depassin una superfície de 400 m<sup>2</sup> a les àrees de tipus II, d'habitatges plurifamiliars.
  - c. A les àrees de tipus II, d'habitatge unifamiliar, fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.
5. **Industrial.** S'admeten a les àrees de tipus II, d'habitatge unifamiliar, únicament les indústries de categoria 1, en situació 1-a i 2-a.

A les àrees de tipus II, d'habitatges plurifamiliars, i de tipus I, s'admeten exclusivament indústries de categoria 2, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3, 4-a i 4-b.

6. **Sanitari.** S'hi admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. S'hi admet el de clíniques, sanatoris i similars en parcel·les de fins a 12.000 m<sup>2</sup> i capacitat màxima per establiment de 50 llits. Per a parcel·les de més de 12.000 m<sup>2</sup> s'hi admet sense cap altre límit de capacitat que el derivat de les condicions d'edificació.
7. **Religiós cultural.** S'hi admet.
8. **Recreatiu.** S'hi admet amb subjecció a les regles següents:
  - a. En àrees de Tipus II, d'habitatge unifamiliar, en parcel·les fins a 1.600 m<sup>2</sup> per establiment i amb la prohibició de destinar unes quantes parcel·les al servei de només un establiment. S'hi admeten sales amb una cabuda màxima de 100 places;
  - b. En àrees de tipus II, d'habitatge plurifamiliar, s'admet en parcel·les fins a 2.500 m<sup>2</sup> per establiment. S'hi admeten sales amb una cabuda màxima de 250 places;
  - c. En àrees de tipus I, s'admeten en parcel·les fins a 2.500 m<sup>2</sup> de superfície per establiment.

El Pla Parcial podrà preveure instal·lacions recreatives i sales de dimensions més grans en parcel·les de més de quatre hectàrees, sempre que es resolguin els problemes de generació de trànsit i de separació de les àrees d'habitatges.

9. **Esportiu.** S'hi admet.

## Secció 5a

### Zona de Desenvolupament Industrial (22b)

#### Article 123. Definició.

1. Es qualifica de zona de desenvolupament industrial el sòl urbanitzable programat previst predominantment per a activitats industrials i de magatzems que, per les característiques de l'activitat o dels materials o productes que tracten o dels elements tècnics emprats, no generen situacions de risc per a la salubritat o la seguretat i no necessiten mesures correctores que eliminin tot tipus de perill per a la salut i la seguretat, tant el directe o personal com l'ambiental o de degradació del medi ambient.
2. Es fixen els graus següents:

#### **Grau 1**

Comprèn la indústria gran i mitjana, sobre parcel·la mínima de 2.500 m<sup>2</sup> per establiment.