

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 m² i capacitat màxima per establiment de 50 llits. Per a parcel·les de més de 12.000 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² per establiment.

Grau 2

Comprèn la indústria petita, els tallers artesanals i els dipòsits i magatzems, sobre parcel·la mínima de 800 m² per establiment.

Article 124. Desenvolupament del Pla General.

Les zones de desenvolupament industrial que han d'ordenar-se amb detall, per un pla parcial amb subjecció a les determinacions generals d'aquest Pla General, hauran de preveure la ubicació d'activitats de grau 1 (gran i mitjana indústria) i activitats de grau 2 (petita indústria, tallers artesanals, dipòsits i magatzems) en la proporció del 60 per 100 i 40 per 100 respectivament o, si és el cas, la que en estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl segons el Programa d'actuació d'aquest Pla General.

Article 125. Edificabilitat.

L'índex d'edificabilitat brut de cada unitat de zona és el de zero seixanta sis metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,66 m² sostre/m² sòl).

Article 126. Estàndards urbanístics.

El Pla Parcial d'Ordenació per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General a la zona de desenvolupament industrial ha de respectar les determinacions mínimes següents:

- a. superfície mínima de vials públics: 24 per 100
- b. superfície mínima per a estacionaments: 6 per 100
- c. superfície mínima de verd públic local: 10 per 100
- d. superfície mínima per a equipaments públics i socials: 5 per 100
- e. amplada mínima de les vies d'accés: 25 m.
- f. amplada mínima de les vies interiors: 15 m.
- g. previsió de franges de protecció, amb jardineria o arbrat, per separar la unitat de zona dels sòls de zonificació diferent i dels vials exteriors circumdants: faixes d'una amplada mínima de 15 m.

Article 127. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació a la zona de desenvolupament industrial correspon a l'edificació aïllada, envoltada d'espais lliures.

Article 128. Condicions d'edificació i ús.

1. Les condicions d'edificació a la zona de desenvolupament industrial són les següents:

	GRAU I	GRAU II
Condicció 1a. Altura màxima permesa	15 m.	15 m.
Condicció 2a. Parcel·la mínima permesa	2.500 m ²	800 m ²
Condicció 3a. Percentatge d'ocupació màxima de parcel·la neta	50 %	70 %
Condicció 4a. Façana mínima ademsa	36 m.	18 m.
Condicció 5a. Profunditat mínima de parcel·la	50 m.	30 m.
Condicció 6a. Separacions mínimes de l'edificació o estructures de la instal·lació als límits de la parcel·la o agrupació: a. a la llinda frontal a la via pública: b. a la resta de l·lindes:	12 m. 5 m.	10 m. 3 m.
Condicció 7a. Edificabilitat neta màxima	1,10 m ² soster/m ² sòl.	1,60 m ² soster/m ² sòl.

2. Les condicions d'ús a la zona de desenvolupament industrial es regeixen pel que disposa el títol IV sobre usos a la zona industrial de sòl qualificat com a urbà.

Article 129. Regles complementàries de l'article anterior.

1. Al còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclou la de les xemeneies, antenes ni aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria que no representin increment de l'edificabilitat permesa.
2. La distància mínima de l'edificació o de l'estructura de la instal·lació industrial al límit de la parcel·la que afronta amb la via pública, fixat en 12 m. (en el grau 1) i en 10 m. (en el grau 2) podrà reduir-se fins a 7 m. (en el grau 1) i 5 m. (en el grau 2), quan la parcel·la limiti frontalment amb la franja de protecció.
3. Quan l'eliminació o reducció de les molèsties fins a nivells tolerables, o l'eliminació dels riscos de nocivitat, insalubritat o inseguretat per a les persones o per a les coses, pugui aconseguir-se mitjançant unes distàncies majors, entre edificis o entre aquests i les zones o parcel·les contigües, que les establertes a l'article anterior, s'exigiran separacions més grans que assegurin aquells objectius.
4. En àrees de parcel·les de grau 2 podran preveure's als Plans Parcials o configurar-se, posteriorment, mitjançant estudis de detall, unitats d'edificació la longitud de façana de les quals no excedeixi de 100 m., per a l'ocupació de dos o més establiments. El sostre edificable i l'ocupació no han d'excedir en relació amb el sòl d'unitat, dels assenyalats per a les parcel·les de grau 2, i el nombre d'establiments no pot superar el nombre de parcel·les mínimes que compregui en superfície el sòl de la unitat.

De la unitat podran segregarse parcel·les la superfície de les quals sigui superior a la mínima i sempre que la resta de la finca compleixi també aquesta condició.

A la unitat de sòl podran diferenciar-se subparcel·les, inscriptibles al Registre de la Propietat, que compreguin el sòl i les edificacions corresponents a l'espai d'ús de cada empresa, i que constitueixin la materialització de la seva part de propietat del conjunt.

5. Podran preveure's als plans parcials o configurar-se posteriorment mitjançant plans especials, unitats d'edificació per a agrupacions d'empreses l'extensió i ubicació de les quals es justificarà d'acord amb la demanda o els objectius de promoció industrial del sector. El sostre edificable i l'ocupació no podran excedir, en relació amb el sòl de la unitat, dels assenyalats per a les parcel·les de grau 2. El sostre corresponent a cada establiment no podrà ser inferior a 300 m² d'edificació. Totes les empreses hauran de disposar d'accés independent d'acord amb les condicions següents:

- Quan es tracti d'empreses agrupades en edificis de nova planta projectats amb aquesta finalitat, les naus o parts d'edificis corresponents a cada empresa hauran de tenir una amplada mínima de 10 m. amb front a l'espai d'accés. L'espai d'accés ha de ser un vial públic o, si no n'hi ha, vials interiors no computables com a espai de parcel·la, d'una amplada mínima de 10 m., de disposició paral·lela i contigua al vial públic, o perpendicular a aquest. La segregació de parcel·la només s'admetrà quan aquestes afrontin a un vial públic.
- Quan es tracti d'agrupacions d'empreses en edificis existents, la disposició dels espais corresponents a cadascuna, i la definició dels espais comuns d'accés, es determinaran mitjançant un pla especial en consonància amb els criteris que, amb caràcter general, estableix aquest article. En aquells casos en què el tipus de determinacions no requereixi un pla especial, podrà ordenar-se la reutilització de l'edifici mitjançant qualsevol altre instrument tècnic adient amb la finalitat que es persegueix.

De la unitat d'edificació podran fer-se segregacions de parcel·les la superfície de les quals no sigui inferior a 450 m² sempre que es compleixin les condicions següents:

1. Que mitjançant l'instrument tècnic adient (avantprojecte, projecte bàsic...) amb valor normatiu -per estar incorporat a l'ordenació de la unitat o aprovat com a estudi de detall- restin determinades les característiques de l'edificació següents:

Paràmetres volumètrics: alineacions, cota de la planta baixa, altura, línia de cornisa, forma de la coberta.

Forma i disposició dels forats d'accés, il·luminació i ventilació.

Tractament i materials dels paràmetres de façana, cobertes i tancaments.

2. Que la unitat d'edificació es projecti de manera que permeti una subdivisió modular d'aquesta, a la qual haurà d'ajustar-se la seva execució per parts i, conseqüentment, la parcel·lació.
3. No s'atorgaran llicències per a la construcció de parts de la unitat que hagin de deixar dues mitgeres vistes per parcel·la, llevat que aquestes es tractin de la mateixa manera que la façana principal.

Si no compleixen aquestes condicions solament s'admetran les segregacions de superfícies més grans de 800 m² i sempre que la resta de la finca tingui com a mínim aquesta superfície.

6. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran dedicar-se a estacionament, vials interiors, magatzematge a l'aire lliure o espais enjardinats, verds o d'arbrat en la manera prevista pel Pla Parcial. L'espai destinat a estacionament podrà cobrir-se amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra d'edificació permanent.
7. L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,50 m. i la de les diàfanes o transparents, de 3,20 m.
8. Als sectors de grau 1 s'admeten construccions auxiliars o annexes, de 150 m. quadrats de projecció en planta baixa de superfície màxima i d'una alçada màxima de 6,50 m.

Als sectors de grau 2 no es permeten més annexos que les garites o similars, destinats a serveis de porteria, vigilància, control i anàlegs, propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà depassar de deu metres quadrats i una alçada màxima de tres metres.

Capítol IV

Règim del sòl urbanitzable no programat

Secció 1a

Disposicions generals

Article 130. Definició.

1. El Programa d'actuació del Pla General Metropolità determina, d'acord amb les seves previsions, el sòl urbanitzable no programat. Les revisions successives de l'esmentat Programa podran alterar aquesta determinació d'acord amb el que disposa l'article 48 de la Llei del sòl.
2. El sòl urbanitzable no programat inclou sistemes, zones de desenvolupament urbà (clau 19 i 20 b), zones de desenvolupament industrial (clau 22b) i zones de desenvolupament urbà opcional (clau 21). La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa als plànols b-1 a escala 1/10.000, als quals s'hauran d'incorporar les variacions que resultin de les revisions del Programa d'Actuació que es realitzin en l'esdevenidor.
3. El sòl urbanitzable no programat podrà ser objecte d'urbanització mitjançant Programa d'Actuació Urbanística i en desenvolupament d'aquest, de Plans Parcial d'Ordenació, llevat que es tracti de l'execució de sistemes generals aïllats o d'algun dels elements, que podran ser desenvolupats directament mitjançant un Pla Especial.
4. En aquest sòl, el Pla General assenyala els usos no permesos i estableix les directrius mínimes sobre l'actuació urbanística futura a fi d'orientar-la i no comprometre, més enllà del que sigui necessari per tal d'aconseguir els objectius d'aquest Pla General,