

3. A les parcel·les de més de 3.000 m², i per mitjà d'un Pla Especial, s'autoritza una edificació nova que no podrà passar de 500 m² de sostre edificable per cada 2.500 m² d'excés sobre els 3.000 m² que s'ajustaran, pel que fa a les condicions d'edificació, a la protecció de les característiques de la zona que interessa conservar i estaran subjectes als criteris que s'assenyalen als articles següents.

Article 346. Tipus d'ordenació.

L'ordenació en aquesta zona correspon al tipus d'edificació aïllada amb les especialitats derivades de les mateixes característiques de l'edificació la protecció de la qual es pretén.

Article 347. Condicions d'edificabilitat.

1. Als edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora. Les obres de millora s'han d'ajustar al que disposa l'article respecte a l'edificabilitat.
2. Els Plans Especials que hagin d'elaborar-se per a la modificació de l'ús actual i també per a l'autorització de les noves edificacions, han de contenir les determinacions mínimes següents:
 - a. Base informativa de les característiques de les edificacions i jardins.
 - b. Justificació de la compatibilitat de la solució arquitectònica, ús i programa funcional proposat amb les construccions i jardins existents.
 - c. Justificació de la compatibilitat entre la parcel·lació per damunt del 3.000 m² amb parcel·les mínimes de 2.500 m² respecte a les condicions de parcel·lació i característiques originals de la finca.
 - d. Les obres d'ampliació sobre els edificis existents s'han d'ajustar al que disposa l'article sobre condicions d'edificabilitat.
 - e. Les obres de nova planta, s'han d'ajustar a les condicions següents:
 - superfície màxima de sostre edificable: 500 m² per cada parcel·la mínima
 - alçada màxima permesa: 9 m.
 - distància mínima de front del vial: 6 m.
 - distància mínima a l'indes de parcel·la: 4 m.

Secció 8a

Zona Industrial (22a)

Article 348. Definició.

Es qualifica de sòl industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que

tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat o la seguretat o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a la salut i a la seguretat, tant personal com ambiental o de degradació del medi ambient.

Article 349. Tipus d'ordenació.

1. El tipus d'ordenació de la zona industrial que compti amb Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General ha de ser l'establert a l'indicat Pla Parcial o, si no n'hi ha, segons alineacions de vial.
2. Això no obstant, mitjançant Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, podran modificar-se per a determinats sectors el seu tipus d'ordenació segons alineacions de vial, per adequar-lo al de l'edificació aïllada envoltat de patis de servei.

Article 350. Condicions d'edificació.

1. Les condicions d'edificació a la zona industrial que compti amb Pla Parcial definitivament aprovat s'han de regir per les disposicions dels plànols i ordenances de l'esmentat pla parcial amb les limitacions següents:
 1. Quan compregui sectors el tipus d'ordenació dels quals sigui el d'edificació segons alineacions a vial, la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de 2 m² sostre/m² sòl i l'ocupació màxima de la parcel·la ha de ser del 90 per 100.
 2. Si comprèn sectors d'edificació aïllada, la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de 2 m² sostre/m² sòl, l'ocupació màxima de la parcel·la es limitarà al 70 per 100 i no podrà destinar-se una parcel·la mínima a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques.
2. Per a la zona industrial que estigui mancada de Pla Parcial regiran les condicions següents:
 - a. Edificabilitat i ocupació màxima de parcel·la: la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de 2 m² sostre/m² sòl i l'ocupació màxima de la parcel·la ha de ser del 90 per 100.
 - b. Ocupació màxima amb façana a l'alineació: l'edificació per damunt de la planta baixa haurà de situar-se dins de la franja concèntrica a les alineacions de l'illa de superfície igual al 70 per 100 d'aquesta.
 - c. Alçada màxima i nombre límit de plantes: variaran amb l'amplada del vial al qual la parcel·la doni, de conformitat amb el quadre següent.

Ample de vial (m)	Alçada màxima (m)	Nombre límit de plantes
De menys de 8 m.	9	PB + 1 P
De 8 a menys d'11	13	PB + 2 P
De 11 en endavant	17	PB + 3 P

L'edificació a l'alçada reguladora fixada a l'anterior quadre només podrà alçar-se dins de la franja del 70 per 100 esmentat al precedent apartat b).

- d. Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: la superfície mínima ha de ser de 300 m² i la longitud de façana igual o superior a 10 m.
 - e. Alçada de l'edificació a l'interior de l'illa: es fixa en 5 m. (corresponents a una única planta indivisible. amidats des de la rasant del carrer a la part inferior de l'element d'estructura de la coberta.
 - f. Cossos sortints: el seu vol es limita al límit màxim d'una dècima part de l'amplada de vial sense que pugui passar, en cap cas, de la mida absoluta d'un metre. En projecció horitzontal no podrà ocupar més d'un terç de la longitud de façana.
3. Elements tècnics de les instal·lacions: les xemeneies, ponts-grua, conduccions i tot tipus d'elements esmentats als quals per exigències del procés industrial resulti obligat de passar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes, en la seva instal·lació, a autorització especial, quan no estiguin previstos al Pla Parcial.
 4. Quan es justifiqui, per la finalitat de facilitar la relocalització de petites indústries situades als nuclis urbans de les poblacions, podran aprovar-se plans especials amb els mateixos objectius i condicions que els regulats als articles 129.4 i 129.5.

Article 351. Modificació de les condicions d'edificabilitat.

Les condicions d'edificació establertes a l'article anterior o les aplicables en virtut del Pla Parcial anterior, podran modificar-se mitjançant un Pla Especial quan circumstàncies justificades d'ubicació industrial o del procés tecnològic ho aconsellin, sempre que es respectin les determinacions següents:

- a. Les condicions d'ús establertes en aquesta Secció.
- b. El volum màxim d'edificació permès per les regles de l'article anterior.
- c. El mínim d'espais lliures enjardinats o de vegetació previstos als respectius Plans Parcials.

Article 352. Elements d'urbanització.

1. Per autoritzar les edificacions destinades a usos industrials caldrà que el sòl tingui els elements i serveis interns de la urbanització i, a més a més, que compti amb accessos adients, amb calçades pavimentades i enllumenat públic, des de les vies generals.
2. Podrà autoritzar-se l'edificació industrial condicionada a la simultània execució de la urbanització, en els termes que resultin del planejament i, si escau, compresos al contingut de la llicència d'edificació. Aquesta llicència no autoritzarà la iniciació de les obres mentre no s'hagi constituït garantia suficient de l'execució de l'obra d'urbanització. La garantia podrà constituir-se en metàl·lic o fons públics, o mitjançant aval bancari o hipoteca mobiliària o immobiliària, fins i tot sobre la finca objecte de l'edificació.