

TÍTOL V: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

Art. 287 - Definició

(NB)

1. El sòl urbà comprèn aquells sòls ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. En el supòsit de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura als propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Art. 288 - Delimitació

(NB)

1. Aquest Pla delimita el sòl urbà i les zones generals en el plànols d'ordenació de la sèrie N-1 (escala 1:5.000).
2. En els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000) es delimiten les corresponents zones i subzones de sòl urbà i les àrees a desenvolupar pel planejament especial.

Art. 289 - Zones generals.

(NB)

Es defineixen les zones generals en funció de dos components, la forma i l'ús global:

- a) La forma, s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera a través de la configuració de carrers i/o places, o a través de la configuració d'espais oberts.
- b) L'ús global s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, terciari i/o industrial.

Art. 290 - Zones i subzones.

(NB)

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos dominants i/o compatibles.

Art. 291 - Zonificació.

(NB)

Les zones generals, i les zones i les subzones de sòl urbà que fixa aquest Pla General són les següents:

1. Residencials.

1.1. Zona general residencial que configura carrers

(clau 1)

- Zona residencial en nucli antic i preeixample (clau 1.1)
 - Zona residencial en nucli antic amb terciari (clau 1.2)
 - Zona residencial d'eixample (clau 1.3)
 - Zona residencial d'eixample amb terciari (clau 1.4)
 - Zona residencial d'eixample amb tallers (clau 1.5)
 - Zona residencial suburbana entre mitgeres (clau 1.6)
 - Zona residencial en illes pati (clau 1.7)
 - Zona residencial en volumetries especials (clau 1.8)
 - Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1.9)
 - Zona especial per a aparcament (clau 1.10)
- 1.2 Zona general residencial amb espais oberts (clau 2)
- Zona residencial en conjunts amb espais oberts d'ús públic (clau 2.1)
 - Zona residencial en conjunts amb espais oberts (clau 2.2)
 - Zona residencial en volumetries de front (clau 2.3)
 - Zona residencial en conjunts de conservació amb espais oberts (clau 2.4)
 - Zona residencial en ciutat jardí (clau 2.5)
 - Zona de serveis a la residència amb espais oberts (clau 2.6)
2. Terciàries.
- 2.1. Zona general terciària que configura carrers (clau 3)
- Zona terciària en volumetries especials (clau 3.1)
- 2.2. Zona general terciària amb espais oberts (clau 4)
- Zona terciària en volums específics (clau 4.1)
3. Industrials.
- 3.1. Zona general industrial que configura carrers (clau 5)
- Zona industrial d'eixample amb terciari (clau 5.1)
 - Zona industrial d'eixample (clau 5.2)
 - Zona industrial en illa tancada (clau 5.3)
- 3.2. Zona general industrial amb espais oberts (clau 6)
- Zona industrial del Ripoll (clau 6.1)
 - Zona industrial de configuració aïllada (clau 6.2)

Art. 292 - Regulació.

(NB)

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions dels corresponents Plans Especials que desenvolupin cada àrea i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos pomenoritzats.
2. Quan les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

CAPÍTOL SEGON REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 1)

SECCIÓ PRIMERA ZONA GENERAL RESIDENCIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 1)

Art. 293 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per l'ús residencial amb una forta barreja d'usos compatibles. L'edificació es situa de manera contínua, configurant carrers i places.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús residencial.

Art. 294 - Zones.

(NB)

Formen part d'aquesta zona general les zones següents:

- Zona residencial en nucli antic i preeixample (clau 1.1)
- Zona residencial en nucli antic amb terciari (clau 1.2)
- Zona residencial d'eixample (clau 1.3)
- Zona residencial d'eixample amb terciari (clau 1.4)
- Zona residencial d'eixample amb tallers (clau 1.5)
- Zona residencial suburbana entre mitgeres (clau 1.6)
- Zona residencial en illes pati (clau 1.7)
- Zona residencial en volumetries especials (clau 1.8)
- Zona residencial en volumetries especials amb terciari (clau 1.9)
- Zona especial per a aparcament (clau 1.10)

SECCIÓ SEGONA ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC I PREEIXAMPLE (Clau 1.1)

Art. 295 - Definició.

(NB)

Comprèn el nucli de la Creu Alta i els preeixamples. La constitueix un teixit urbà majoritàriament de parcel·la estreta, ocupada per unihabitatges. La regulació del Pla contribueix a conservar aquestes característiques.

Art. 296 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma d'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb la condició de conservar les característiques morfològiques del teixit, tan pel que fa a la parcel·lació i edificació, com també als sòls lliures d'edificació privats i espais lliures públics.

Art. 297 - Edificabilitat.

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 298 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

1. Front principal de parcel·la
 - a) El front principal de parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal, a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
 - b) En aquesta zona no es permet la formació de cap front principal nou.
2. Subdivisió de parcel·les:

Es permet únicament subdividir la parcel·la en els fronts principals.

Art. 299 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Profunditat edificable.
 - a) La profunditat edificable es defineix únicament a partir dels fronts principals d'edificació, i està condicionada per la mida de la parcel·la, per l'edificació existent en els conjunts de parcel·les homogènies tal i com es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
 - b) La profunditat edificable és com a màxim de 18 m i com a mínim d'11 m. En el conjunt d'una illa no podrà sobrepassar un nivell d'ocupació teòric del 70% del sòl referit a la mateixa.
2. Alçada per plantes.

L'alçada útil mínima de cada planta està en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.

L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,70 m.
3. Alçada total de l'edifici.

El nombre màxim de plantes és constant per unitat homogènia de front principal d'edificació segons es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb el valors següents:

Nombre de plantes	Alçada màxima de l'edificació
PB+1PP	7,30 m
PB+(A)+1PP	8,70 m
PB+2PP	10,30 m
PB+(A)+2PP	11,70 m
PB+3PP	13,30 m
PB+(A)+3PP	14,70 m
PB+4PP	16,30 m
PB+(A)+4PP	17,70 m

4. Pati d'illa.

- a) Als efectes de regulació, el pati d'illa és tot aquell espai no edificable que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).
- b) El pati d'illa és sòl lliure d'edificació i es regula a l'article següent.

5. Cossos i elements sortints.

- a) No es permeten cossos sortints tancats.
- b) Els cossos sortints oberts i els elements sortints es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 300 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària en planta baixa de 4 m de profunditat a situar optativament adossada al cos principal de l'edificació o al fons del pati.

Quan estigui adossada al cos principal de l'edificació la seva alçada serà la de la planta baixa i la seva coberta serà practicable, però quan es situï al fons del pati tindrà el tractament de la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

En tot cas, prevaldrà la seva situació i ocupació quan estigui determinat en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.
3. Tanques.

- a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.
- b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

Art. 301 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Ús dominant:
 - Unihabitatge

- (NC) 2. Usos compatibles:
- Plurihabitatge
 - Comerç
 - Oficines i serveis
 - Hotelers
 - Restauració
 - Indústria artesanal
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
- (NC) 3. L'ús de comerç no s'admet quan sigui superior a 500 m².

Art. 302 - Variants de Regulació.

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
- b) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.

SECCIÓ TERCERA

ZONA RESIDENCIAL EN NUCLI ANTIC AMB TERCIARI (Clau 1.2)

Art. 303 - Definició.

(NB)

Comprèn el nucli central de la ciutat. Conjuntament amb la residència hi conviuen els usos terciaris amb forta intensitat. La regulació del Pla respecta les característiques del teixit urbà, reforçant aquells usos.

Art. 304 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb la condició de conservar les característiques morfològiques del teixit, tan pel que fa a la parcel·lació i edificació com pel que fa als sòls lliures d'edificació privats i espais lliures públics.

Art. 305 - Edificabilitat.

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 306 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

1. Front principal de la parcel·la.
 - a) El front principal de la parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal, a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
 - b) En aquesta zona no es permet la formació de cap front principal nou.
2. Subdivisió de parcel·les:

Es permet únicament subdividir la parcel·la en els fronts principals.

Art. 307 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Profunditat edificable.

La profunditat edificable es defineix en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
2. Alçada per plantes.

L'alçada útil mínima de cada planta està en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.

L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,70 m.
3. Alçada total de l'edifici.

El nombre màxim de plantes és el que es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb els valors següents:

Nombre de plantes	Alçada màxima de l'edificació
PB+1PP	7,30 m
PB+(A)+1PP	8,70 m
PB+2PP	10,30 m
PB+(A)+2PP	11,70 m
PB+3PP	13,30 m
PB+(A)+3PP	14,70 m
PB+4PP	16,30 m
PB+(A)+4PP	17,70 m

4. Pati d'illa.

- a) Als efectes de regulació, el pati d'illa és tot aquell espai no edificable que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça), tal i com es grafia en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- b) El pati d'illa serà sòl lliure d'edificació.

5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 308 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació no es podran ocupar amb cap tipus d'edificació complementària.
2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.
3. Tanques.
 - a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m
 - b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

Art. 309 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Usos dominants:
 - Unihabitatge
 - Plurihabitatge
 - Comerç
 - Oficines i Serveis

(NC)

2. Usos comptables:
 - Hoteler
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans

(NC) 3. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.

(NC) 4. L'ús recreatiu només s'admet confrontant amb zones 1.2, 1.4 , 1.9.

(NC) 5. L'ús d'aparcament tindrà condicions especials a les àrees de vianants tal i com es defineix a l'article 189 d'aquestes Normes.

Art. 310 - Variants de regulació.

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo
- b) Variant de reculada a les plantes pis
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis
- f) Variant d'acord de fronts
- g) Variant de reculada a tot un front
- h) Variant d'ordenació de volums.

SECCIÓ QUARTA

ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE (Clau 1.3)

Art. 311 - Definició.

(NB)

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. La regulació del Pla permet l'equilibrada evolució d'aquestes característiques.

Art. 312 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb la condició de protegir la tipologia de l'unihabitatge en parcel·la estreta.

Art. 313 - Edificabilitat.

(NB)

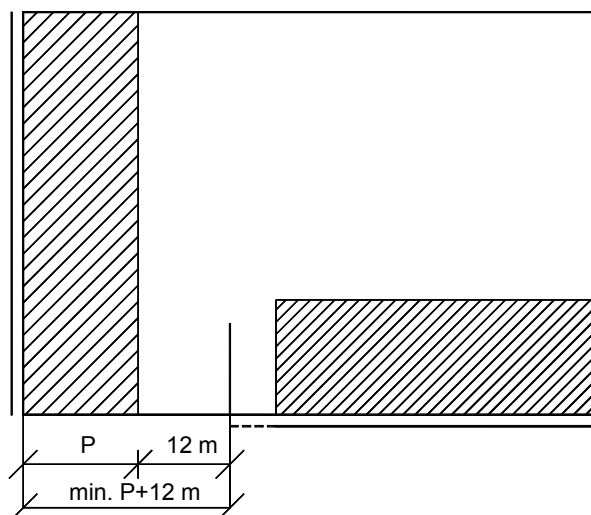
1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 314 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

1. Front principal de la parcel·la.

- a) El front principal de la parcel·la és aquell tram d'alineació de carrer on es recolza l'edifici principal a partir del qual es defineix la seva profunditat edificable.
- b) En aquesta zona es permet l'augment del front principal, amb la limitació que el front secundari modificat no resulti inferior a $P+12$ m (essent P , la profunditat edificable de l'illa).



————— front principal actual
----- possible ampliació

- c) En el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) es determinen els fronts secundaris.

2. Subdivisió de parcel·les:

- a) Es permet en els fronts principals.
- b) No es permet cap subdivisió que produeixi una parcel·la que no tingui front principal, llevat d'allò que s'estableix a l'apartat 1.b) d'aquest article.

Art. 315 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) A les cantonades on l'edificació potencial sigui de planta baixa i dues plantes pis (PB+2), la profunditat edificable és aplicable únicament a partir del front principal.

- c) Es permet l'ampliació de la profunditat edificable en planta baixa, en una dimensió de 4 m, per a les parcel·les on el front principal doni a un vial d'amplada de referència superior a 14 m, sempre que l'ús de la planta baixa no sigui per a habitatge.
- d) La profunditat edificable de cada parcel·la és la definida al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2. Alçada per plantes.

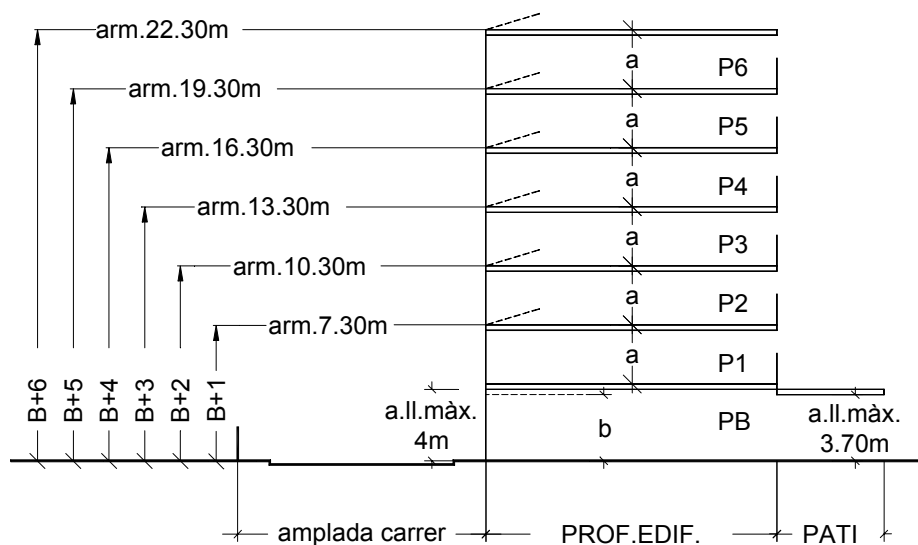
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

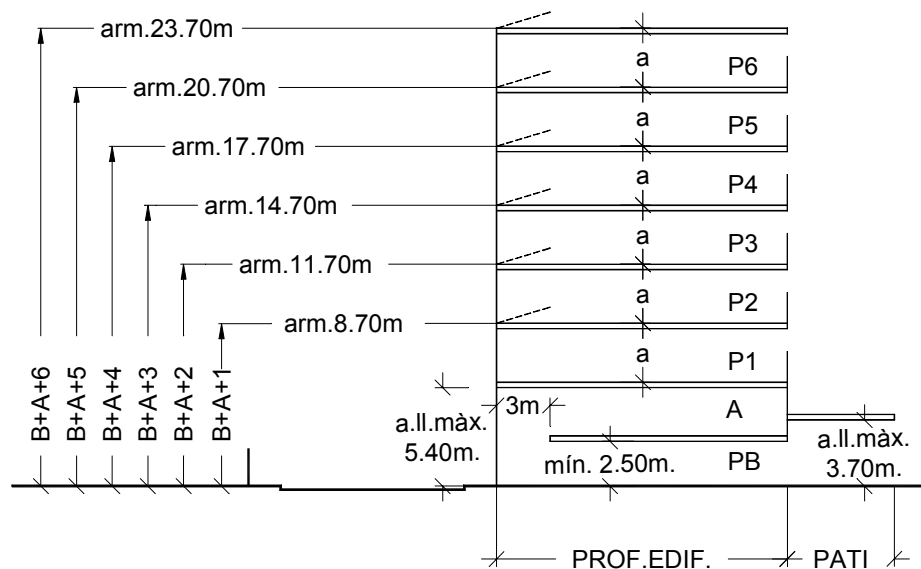
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del pati d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.





3. Alçada total de l'edifici.

- a) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
Menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Es limita el nombre màxim de plantes en les illes amb el pati d'illa de dimensió insuficient en relació al nombre de plantes potencial segons la regulació general del sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- c) Es limita el nombre de plantes en funció de la profunditat de la parcel·la. Així per profunditats inferiors a 11 m el nombre màxim de plantes és de PB+4PP llevat que limiti amb un front d'altura corresponent a PB+4PP o superior.
- d) S'estableixen excepcions en el nombre màxim de plantes en els trams de carrer següents:

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	Nombre màxim de plantes	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Reducció d'alçades en Rondes i Avingudes	GRAN VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de Pau Rigalt/c. de Vallcorba	B+5	(B+6)
	GRAN VIA VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de Vallcorba/c. de Vila Cinca	B+4	(B+6/B+4)
	GRAN VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de c. del Montseny/c. de Sant Maties	B+4	(B+6)
	GRAN VIA - C. DE BATLLEVELL (40 m) tram c. de Vila Cinca/c. del Montseny	B+5	(B+6)
	C. DE VILARRUBIAS (20 m) tram c. de Fra Batlle/c. de Pelai Briz	B+4	(B+4)
	RAMBLA D'IBÈRIA (34 m)	B+4	(B+6)
	RONDA DE PONENT (26 i 32 m)	B+4	(B+4/B+2)
	CTRA. DE BARCELONA (22 m) tram rda. de Ponent/Gran Via	B+4	(B+4)
	GRAN VIA - C. DE PUIG I CADAFALCH (40 m) tram c. de Lepant/c. de Narcís Monturiol	B+4	(B+6)
	GRAN VIA - C. DE PUIG I CADAFALCH tram c. de Tetuán/c. del Doctor Balari	B+4	(B+6)
	GRAN VIA - C. DE DOMÈNECH I MONTANER (40 m)	B+4	(B+6)
Ordenació de la Ronda de Zamenhof	C. DE VILARRUBIAS (20 m) tram c. de Sant Miquel/c. de Fra Batlle	B+2	(B+2)
Coherència amb l'entorn urbà	C. DE CERVANTES (12 m) tram c. de Sant Pau/ c. del Sol/front illa c. de Zurbano	B+2	(B+2)
	C. DE ZURBANO (12 m) tram c. de Ferran Casablanques/ c. del Sol/front illa c. de Duran i Sors	B+2	(B+2)
	C. DE DURAN I SORS (13 m) tram c. de Llonch/c. del Sol/front illa c. de Latorre	B+2	(B+2)
	C. DE CALASSANÇ DURAN (15 m) tram c. de Covadonga/ptge. de Villar	B+2	(B+4)
	PTGE. DE VILLAR (12 m)	B+2	(B+2)
Regularitat dels límits de ciutat	C. DE PELAI BRIZ (15 m)	B+2	(B+4)
	CTRA. DE CALDES (15 m) tram c. de Covadonga direcció Caldes	B+2	(B+2)

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	Nombre màxim de plantes	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Influència del Catàleg	C. DE LA INDÚSTRIA (12 m) tram de 34,40 m davant de l'hotel Suís	B+2	(B+2)
	C. DE L'ESTACIÓ-PL.. D'ANTONI LLONCH part del tram c. de la Indústria/ c. de Casanovas i Bosch	B+2	(B+2)

- e) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- f) A les plantes baixes en carrers d'amplada igual o superior a catorze metres (14 m) es podrà construir un altell quan s'indica al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

4. Pati d'illa.

- a) El pati d'illa no és edificable en planta baixa excepte en aquelles illes on la dimensió del pati sigui igual o més petita que la indicada en el quadre següent:

Dimensió menor del pati d'illa (promig per illes no ortogonals)	Fronts de l'illa (nombre de plantes i nombre de fronts)
≤17 m	Tots els fronts de PB+2 PP
≤19 m	els següents fronts més alts de PB+2 PP: 1 front de PB+3 PP
≤22 m	2 fronts de PB+3 PP
≤22 m	1 front de PB+4 PP
≤25 m	1 front de PB+5 PP
≤25 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 4 PP
≤25 m	3 fronts de PB+3 PP
≤28 m	1 front de PB+6 PP
≤28 m	2 fronts de PB+4 PP
≤28 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 5 PP
≤30 m	Combinació de fronts superior a l'anterior

- b) Als efectes de regulació, el pati d'illa es considera aquell espai que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).
- c) Es regula com a sòl lliure d'edificació en l'article següent.

5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 316 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Com a regla general, els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària segons la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per alineació de carrer.
2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.
3. Tanques.
 - a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.
 - b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

Art. 317 - Condicions d'ús.

(NB) 1. Usos dominants:

- Unihabitatge
- Plurihabitatge

(NC) 2. Usos compatibles:

- Comerç
- Oficines i Serveis
- Hotelers
- Restauració
- Indústria artesanal
- Indústria urbana
- Magatzem
- Tallers de reparació de vehicles
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitàrio-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios
- Serveis urbans

Art. 318 - Variants de regulació.

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo
- b) Variant de reculada a les plantes pis
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis
- f) Variant d'acord de fronts
- g) Variant de reculada a tot un front
- h) Variant d'ordenació de volums.

SECCIÓ CINQUENA

ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE AMB TERCARI (Clau 1.4)

Art. 319 - Definició.

(NB)

Comprèn el conjunt d'illes al llarg dels eixos principals d'activitat cívica i terciària. Parteix del centre de la ciutat en direcció nord-sud al llarg de l'av. de l'Onze de Setembre, Via de Massagué, Rambla i av. de Barberà i connexió est-oest amb el c. de Pi i Margall, rda. de Zamenhof, i el c. de les Tres Creus. La regulació del Pla contribueix al reforçament de l'activitat terciària de la zona conjuntament amb l'ús residencial.

Art. 320 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

Art. 321 - Edificabilitat.

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 322 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

Les divisions de parcel·les no produiran façanes menors de 4 m.

Art. 323 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Profunditat edificable.
 - a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
 - b) La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
2. Alçada per plantes.

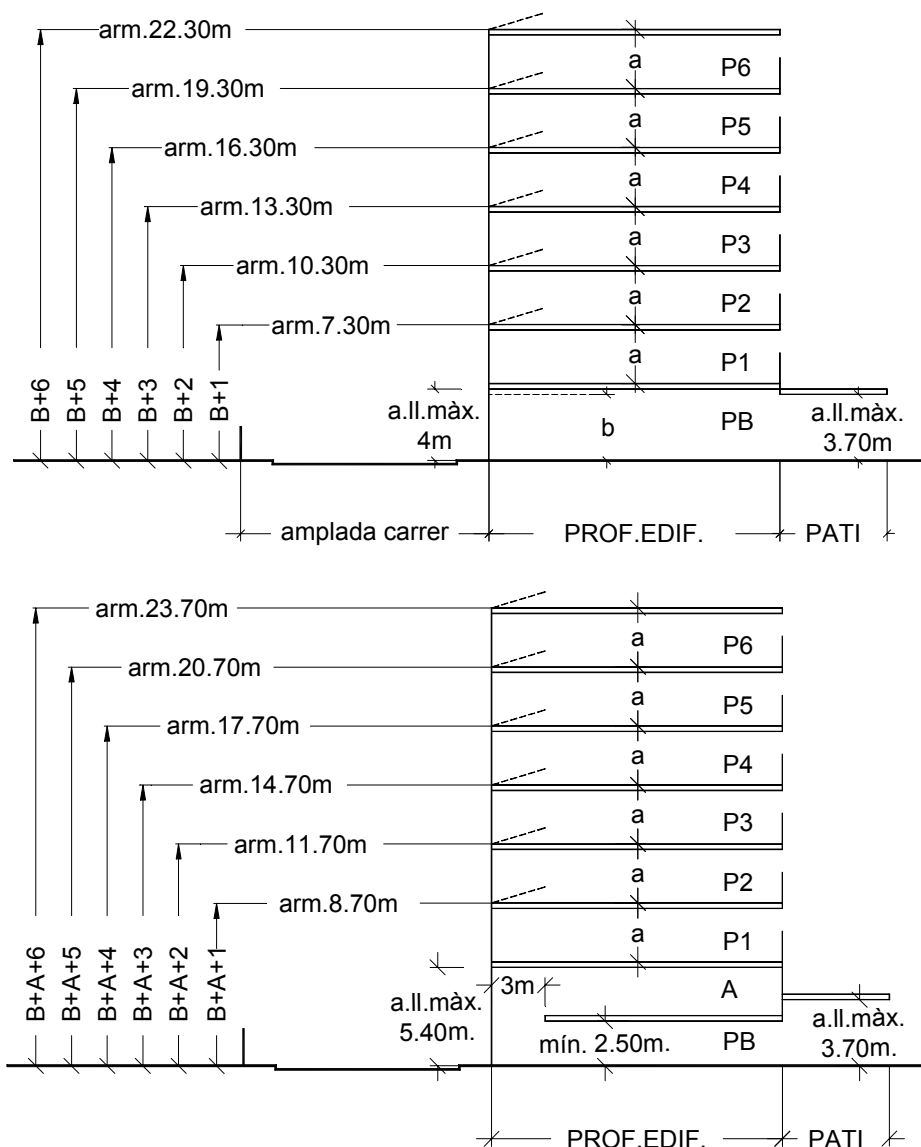
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del patí d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.



3. Alçada total de l'edifici.

- L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Es limita el nombre màxim de plantes en les illes amb pati d'illa de dimensió insuficient en relació al nombre de plantes potencial segons la regulació general del sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- c) També es limita el nombre de plantes en funció de la profunditat de la parcel·la. Així per profunditats inferiors a 11 m el nombre màxim de plantes és de PB+4PP llevat que limiti amb un front d'altura corresponent a PB+4PP o superior.
- d) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- e) A les plantes baixes es podrà construir un altell quan s'indica al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- f) S'estableixen excepcions en el nombre màxim de plantes en els trams de carrer següents:

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Reducció d'alçades en Rondes i Avingudes	RAMBLA (variable de 15 a 23 m)	B+4	(B+4)
	VIA DE MASSAGUÉ (variable de 10 a 15 m) tram c. de Josep Renom/c. de les Valls	B+4	(B+4)
Ordenació de la rda. de Zamenhof	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram c. de Borràs/c. de Montllor i Pujal	B+3 (sense altell)	(B+3)
	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram pl. de Catalunya/c. del Poeta Folguera	B+4	(B+4)
	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram pl. de Catalunya/c. de Borràs	B+4	(B+4)
	RDA. DE ZAMENHOF (25 m) tram ptge. de Joan XXIII/ pl. de l'Alcalde Marcet	B+3	(B+3)

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Ordenació de la rda. de Zamenhof	VIA DE MASSAGUÉ (16 m) tram rda. de Zamenhof/c. de Josep Renom	B+3	(B+3)
	AV. DE L'ONZE DE SETEMBRE tram c. de Monterols/c. de Sant Maties/ rda. de Zamenhof/c. de Vilarrubias	B+3	(B+4)

4. Pati d'illa.

El pati d'illa és edificable en planta baixa.

5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 324 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Plurihabitatge
 - Comerç
 - Oficines i serveis
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Unihabitatge
 - Comerç de gran superfície
 - Hotelers
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans
- (NB) 3. No s'admet l'ús d'habitatge en el pati d'illa edificable.
- (NC) 4. L'ús de reparació de vehicles no s'admet en els següents fronts: c. de Pi i Margall, av. de l'Onze de Setembre, rda. de Zamenhof, c. de Vilarrubias, Via de Massagué, Rambla, av. de Barberà, c. d'Alfons XIII i c. de les Tres Creus.
- (NC) 5. No es permet l'obertura de nous guals als següents fronts: Rambla, Ronda de Zamenhof i Via de Massagué.
- (NC) 6. No s'admetran guals d'accés a aparcaments inferiors a 20 places en els següents carrers: c. de Pi i Margall, av. de l'11 de setembre, av. de Barberà, c. d'Alfons XIII i c. de les Tres Creus.
- (NC) 7. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.
- (NC) 8. L'ús recreatiu només s'admet confrontant amb zones 1.2, 1.4, 1.9.

Art. 325 - Variants de regulació

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo.
- b) Variant de reculada a les plantes pis.
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament.
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.
- f) Variant d'acord de fronts.
- g) Variant de reculada a tot un front.
- h) Variant d'ordenació de volums.

SECCIÓ SISENA**ZONA RESIDENCIAL D'EIXAMPLE AMB TALLERS (Clau 1.5)**

Art. 326 - Definició.

(NB)

Comprèn aquelles illes de l'eixample residencial situades a la frontera amb l'eixample industrial. La regulació del Pla facilita la convivència entre l'ús d'habitatge, els serveis i la indústria, compatibles entre ells.

Art. 327 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer, amb limitació d'alçada màxima edificable amb la finalitat de mantenir l'equilibri dels usos permesos a la zona.

Art. 328 - Edificabilitat.

(NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 329 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

Les divisions de parcel·les no produiran façanes menors de 4 m.

Art. 330 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Profunditat edificable.

- a) La profunditat edificable prové d'un nivell d'ocupació teòric del 70% del sòl referit al conjunt de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2. Alçada per plantes.

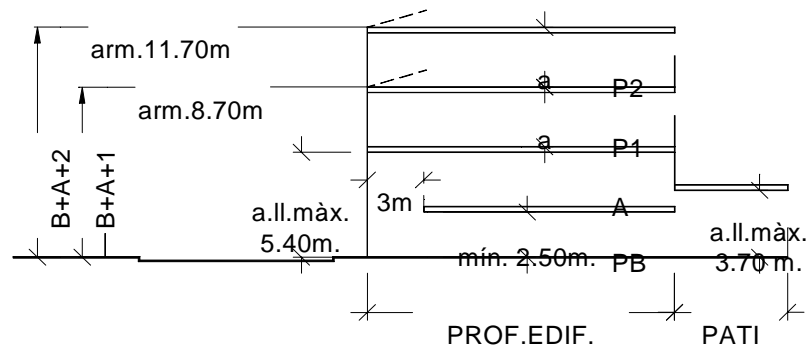
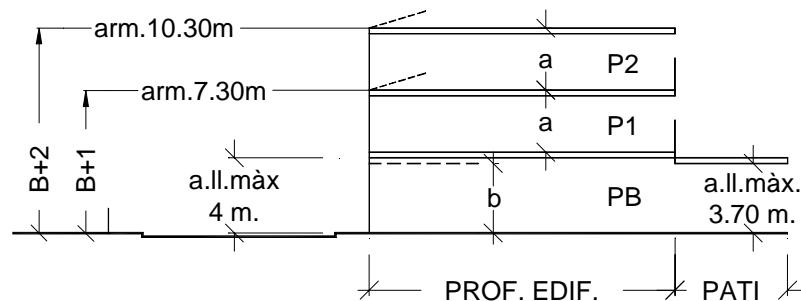
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del pati d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.



3. Alçada total de l'edifici.

- a) El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.

L'alçada reguladora màxima es determina en funció a l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 14 m de 14 m o més	PB+2PP PB+2PP	10,30 m 10,30 m	11,70 m

- b) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

4. Pati d'illa.

El pati d'illa és edificable en planta baixa.

5. Cossos i elements sortints.

Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 331 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Unihabitatge
 - Indústria artesanal
 - Indústria urbana
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Plurihabitatge
 - Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Magatzem
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans
- (NB) 3. L'ús d'habitatge no es permet en els patis d'illa edificables.

Art. 332 - Variants de regulació

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo.
- b) Variant de reculada a les plantes pis.
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament.
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.
- f) Variant de reculada a tot un front.
- g) Variant d'ordenació de volums.

SECCIÓ SETENA

ZONA RESIDENCIAL SUBURBANA ENTRE MITGERES (Clau 1.6)

Art. 333 - Definició. (NB)

Comprèn els creixements residencials posteriors als eixamples. Estan constituïts per edificacions entre mitgeres i es caracteritzen generalment per una trama de carrers i parcel·les de dimensió reduïda. La seva ubicació és originàriament perifèrica. La regulació del Pla manté les característiques actuals de l'edificació i usos de la zona.

Art. 334 - Subzones. (NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 1.6a
- Subzona 1.6b

La seva regulació varia únicament pel que fa a les condicions de l'edificació i dels sòls lliures.

Art. 335 - Regulació de l'ordenació. (NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

Art. 336 - Edificabilitat. (NB)

1. En aquesta zona l'edificabilitat prové de l'aplicació dels paràmetres corresponents a la profunditat edificable, espai lliure de l'illa i nombre màxim de plantes.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la és el definit en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 337 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

En illes d'un sol front ó en illes de forma irregular no es permet la formació de noves parcel·les sense front principal. En el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) es determinen els fronts secundaris.

Art. 338 - Condicions de l'edificació per a la subzona 1.6a.

(NB)

1. Profunditat edificable.

- La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

2. Alçada per plantes.

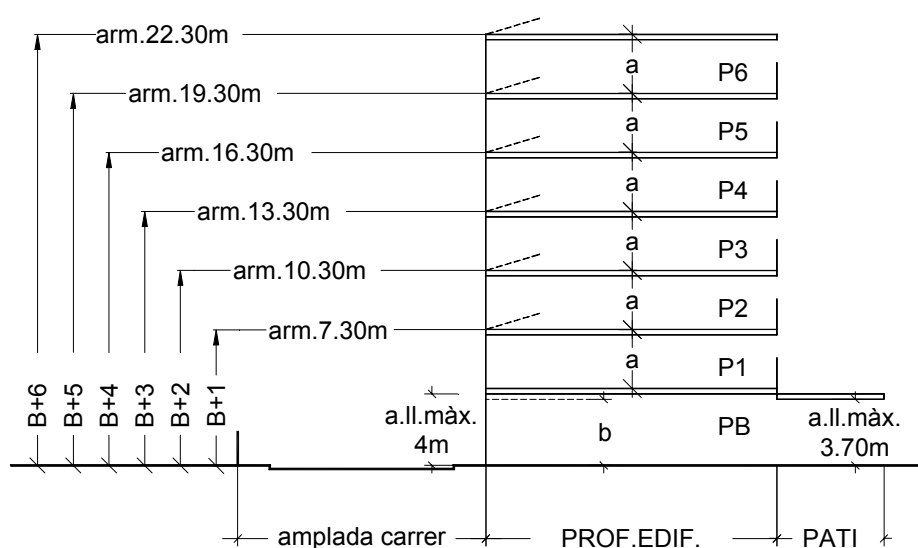
L'alçada total mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).

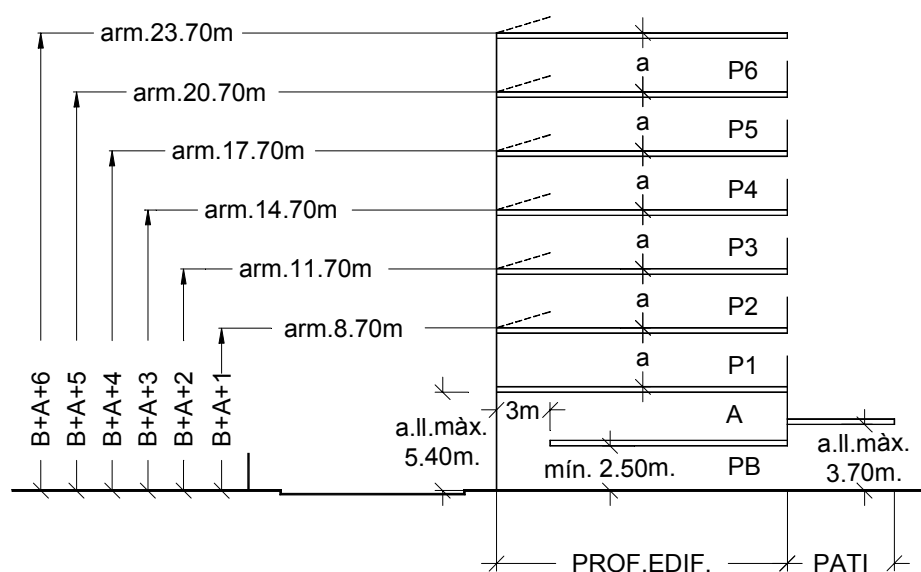
L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25 m en carrers d'amplada inferior a 20 m; de 3,70 m en carrers d'amplada igual o superior a 20 m; i de 2,70 m quan l'ús sigui habitatge en totes les amplades de carrer (b).

L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del pati d'illa serà de 3,70 m.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable és de 4 m quan no hi ha altell i de 5,40 m quan hi ha altell.

L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús, d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.





3. Alçada total de l'edifici.

- a) L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes es determinen en funció de l'amplada de referència del carrer en el front del solar d'acord amb els valors següents:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Es limita el nombre màxim de plantes en les illes amb pati d'illa de dimensió insuficient en relació al nombre de plantes potencial segons la regulació general del sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- c) També es limita el nombre de plantes en funció de la profunditat de la parcel·la. Així per profunditats inferiors a 11 m el nombre màxim de plantes és de PB+4PP.
- d) El nombre màxim de plantes per parcel·la es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- e) A les plantes baixes es podrà construir un altell quan s'indica al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- f) S'estableixen excepcions en el nombre màxim de plantes en els trams de carrers següents:

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	Nombre màxim de plantes	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Reducció d'alçades en Rondes i Avingudes	GRAN VIA-C. DEL COMTE D'URGELL (49 m) tram c. de Felip Pedrell/c. de Piferrer (un front)	B+4	(B+2)
	CARRETERA DE TERRASSA (18m/23m) tram av. de Manuel de Falla/c. de Góngora	B+3	(B+3/B+2)
Coherència amb l'entorn urbà	C. DE LA FONT CANALETA (12 m) tram c. d'Ordesa/c. de l'Artiga de Lin	B+2	(B+3)
	C. DE BUJARUELO (14 m) (un front)	B+3	(B+3)
	C. DE VALLESPÍR (12 m) tram c. de Nàpols/c. del Nord (els dos fronts)	B+2	(B+2)
	C. DEL NORD (VIA TREN) (variable 10/15 m) tram c. d'Andorra/rda. de la Roureda (un front)	B+2	(B+2)
	RONDA DE LA ROUREDA tram c. del Rosselló/c. del Nord (un front)	B+2	(B+2)
	C. DE CAN PUÏGGENER (12 m) tram c. de Cartago/ptge. d'Albaicin (els dos fronts)	B+2	(B+2)
	PASSATGE D'ALBAICIN (12 m) (un sol front)	B+2	(B+2)
	C. DE LEOVIGILD (variable 14 m) tram c. de les Navas/c. de Sagunt	B+2	(B+2)
	C. DE PLINI EL VELL (20 m) tram c. de Lucreci/Via Alexandra	B+3	(B+2)
	C. D'EIVISSA (12 m) tram c. de La Palma/c. de Fuerteventura (els dos fronts)	B+2	(B+3)
	C. DE FERRER I VIDAL (12 m) tram c. de Moragues i Barret/c. de Teresa Claramunt (els dos fronts)	B+2	(B+3/B+2)
TOTS ELS CARRERS DEL BARRI DEL TORRENT DEL CAPELLÀ (de 6 a 10 m)	B+1	(B+1)	
Regularitat del perímetre dels barris	C. DEL CAUCAS (14 m) tram c. dels Balcans/c. dels Vosges	B+2	(B+2)
	RDA. DE NAVACERRADA (23 m) tram c. del Mulhacén/c. de Pajares (un front)	B+3	(B+2/B+4/ B+5)
	C. DE LA MOLA (15 m) tram c. de Benavari/c. de Mauberme	B+3	(B+4)
	C. DE L'ESCIPIÓ (10 m) tram ptge. del Guadalete	B+1	(B+1)

Motiu de l'excepció	NOM DEL CARRER (amplada carrer)	Nombre màxim de plantes	Nombre màxim de plantes en el PGO 1978
Regularitat del perímetre dels barris	GRAN VIA/C. D'ANTONI FORRELLAD (variable de 40 m) tram ptge. de Morella/c. de Les Navas (un front)	B+2	(B+2)
	SECTOR SUD/RDA. DE STA. MARIA (30m) tram c.de Pérez Moya/c. de R. Berenguer (un sol front)	B+4	(B+3/B+4/ B+6))
	C. DELS REIS CATÒLICS (16 m) tram c. de Feijoo/c. de Josep Comas (un front)	B+3	(B+3)
Regularitat dels límits de ciutat	CTRA. DE CALDES (15 m) Àmbit del Ripoll	B+2	(B+2)
	C. DE RAMON ALBÓ (22 m) tram c. de Moragas i Barret/c. de Teresa Claramunt (un front)	B+2	(B+3)

4. Pati d'illa.

- a) El pati d'illa no és edificable en planta baixa excepte en aquelles illes on la dimensió del pati sigui igual o més petita que la indicada en el quadre següent:

Dimensió menor del pati d'illa (promig per illes no ortogonals)	Fronts de l'illa (nombre de plantes i nombre de fronts)
≤17 m	Tots els fronts de PB+2 PP
≤19 m	els següents fronts més alts de PB+2 PP: 1 front de PB+3 PP
≤22 m	2 fronts de PB+3 PP
≤22 m	1 front de PB+4 PP
≤25 m	1 front de PB+5 PP
≤25 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 4 PP
≤25 m	3 fronts de PB+3 PP
≤28 m	1 front de PB+6 PP
≤28 m	2 fronts de PB+4 PP
≤28 m	1 front de PB+3 PP i 1 front de PB+ 5 PP
≤30 m	Combinació de fronts superior a l'anterior

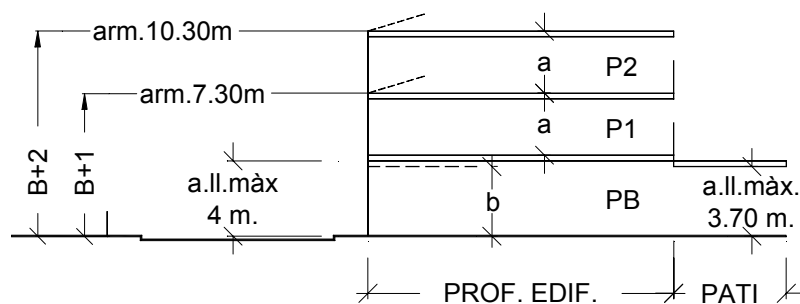
- b) Als efectes de regulació, el pati d'illa es considera aquell espai que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).

- c) Es regula com a sòl lliure d'edificació a l'article 340.
5. Cossos i elements sortints.
Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 339 - Condicions de l'edificació per a la subzona 1.6b.

(NB)

1. Profunditat edificable.
- a) La profunditat edificable prové del traçat amb posició equidistant de les alineacions de carrer d'una figura semblant a la de l'illa, amb una superfície que equivalgui al trenta per cent (30%) de la superfície total de l'illa, amb un màxim de 18 m i un mínim d'11 m.
- b) La profunditat edificable per a cada parcel·la és la definida en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
2. Alçada per plantes.
- L'alçada mínima de les plantes pis serà de 3 m inclòs el forjat i el paviment (a).
- L'alçada lliure mínima de la planta baixa quan l'ús sigui el d'habitatge serà de 2,70 m (b).
- L'alçada lliure màxima de la planta baixa a l'interior del patí d'illa serà de 3,70 m.
- L'alçada lliure màxima de la planta baixa dins la profunditat edificable serà de 4 m..
- L'alçada útil mínima estarà en funció de l'ús d'acord amb la corresponent ordenança reguladora.



3. Alçada total de l'edifici.
- a) El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.
- L'alçada reguladora màxima es determina en funció del nombre de plantes d'acord amb els valors següents:

Nombre màxim de plantes	Alçada màxima de l'edificació planta baixa sense altell
PB+1PP	7,30 m
PB+2PP	10,30 m

- b) El nombre màxim de plantes és el que es determina en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
4. Pati d'illa.
- a) Als efectes de regulació, el pati d'illa es considera aquell espai que resta a l'interior de l'illa, més enllà de la profunditat edificable definida per a cada parcel·la, inclòs el que limita amb un espai lliure públic (carrer o plaça).
- b) El pati d'illa es regula com a sòl lliure d'edificació a l'article 341.
5. Cossos i elements sortints.
- Es regulen mitjançant la corresponent ordenança d'edificació.

Art. 340 - Condicions dels sòls lliures d'edificació per a la subzona 1.6a.

(NC)

1. Com a regla general, els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària segons la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per d'alineació de carrer.
2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.
3. Tanques.
 - a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.
 - b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

Art. 341 - Condicions dels sòls lliures d'edificació per la subzona 1.6b.

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació es podran ocupar parcialment amb una edificació complementària en planta baixa de 4 m de profunditat a situar optativament adossada al cos principal de l'edificació o al fons del pati.

Quan estigui adossada al cos principal de l'edificació l'alçada serà la de la planta baixa i la seva coberta serà practicable, però quan es situï al fons del pati tindrà el tractament de la regulació dels coberts en el sistema d'ordenació per alineació de carrer.

En tot cas, prevaldrà la seva situació i ocupació quan estigui determinat en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
2. El sòl lliure d'edificació podrà ser tractat amb jardineria i arbrat.

3. Tanques.

- a) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats o patis d'illa podran ser opaques i amb una alçada màxima d'1,80 m.
- b) Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i un espai lliure públic seran preferentment opaques i amb una alçada màxima de 2,20 m o amb elements metàl·lics lleugers fins a 2,70 m.

Art. 342 - Condicions d'ús.

- | | | |
|------|---|---|
| (NB) | 1. Usos dominants en la subzona 1.6a: | <ul style="list-style-type: none">• Unihabitatge• Plurihabitatge |
| (NB) | 2. Ús dominant en la subzona 1.6b: | <ul style="list-style-type: none">• Unihabitatge |
| (NC) | 3. Usos compatibles en la subzona 1.6a: | <ul style="list-style-type: none">• Comerç• Oficines i serveis• Hotelers• Restauració• Indústria artesanal• Indústria urbana• Magatzem• Tallers de reparació de vehicles• Aparcament• Educatiu• Sanitàrio-assistencial• Esportiu• Cultural• Associatiu• Religios• Serveis urbans |
| (NC) | 4. Usos compatibles en la subzona 1.6b: | Els mateixos de la subzona 1.6a amb la inclusió del plurihabitatge |
| (NC) | 5. L'ús de reparació de vehicles no s'admet en l'av. de Matadepera. | |

Art. 343 - Variants de regulació.

(NC)

En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:

- a) Variant de porxo.
- b) Variant de reculada a les plantes pis.
- c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
- d) Variant de rehabilitació de naus per a aparcament.
- e) Variant de rehabilitació de naus per a serveis.
- f) Variant d'acord de fronts.
- g) Variant de reculada a tot un front.
- h) Variant d'ordenació de volums.

SECCIÓ VUITENA

ZONA RESIDENCIAL EN ILLES PATI (Clau 1.7)

Art. 344 - Definició.

(NB)

Comprèn aquelles illes destinades a ser ocupades per edificis residencials, amb una ordenació unitària al voltant d'un espai lliure d'edificació central, d'ús comunitari, connectat físicament i visualment amb l'espai lliure exterior.

Art. 345 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 1.7a
- Subzona 1.7b
- Subzona 1.7c
- Subzona 1.7d
- Subzona 1.7e

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat.

Art. 346 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades per aquesta Secció.
2. L'àmbit de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació que coincidirà amb cada àmbit de zona grafiat en els plànols d'ordenació de la sèrie N-2 (escala 1:2.000).
3. La regulació de la forma de l'ordenació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica, amb les condicions preceptives d'alinejar l'edificació majoritàriament a carrer, i de generar continuïtats no edificades entre els sòls lliures centrals i els carrers perimetrals.
4. Es podran realitzar modificacions parcials del volum previst per l'ordenació d'aquesta zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en les condicions que s'estableixen en aquestes Normes per la variant de regulació d'ordenació de volums (Títol III, capítol primer, subsecció 8a).

Art. 347 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació variarà segons la subzona:
 - Subzona 1.7a de 1,50 m² de sostre per m² de sòl.
 - Subzona 1.7b de 2,00 m² de sostre per m² de sòl.
 - Subzona 1.7c de 3,00 m² de sostre per m² de sòl.
 - Subzona 1.7d de 3,50 m² de sostre per m² de sòl.
 - Subzona 1.7e de 4,00 m² de sostre per m² de sòl.

2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la edificable és el definit en l'Estudi de Detall.

Art. 348 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

Art. 349 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de la unitat d'ordenació és del 50% del sòl.
2. Els volums edificables es situaran de tal forma que configurin un espai lliure d'edificació a l'interior de l'illa d'ús comunitari, que no sigui inferior al 70% de la superfície total del sòl no edificat.
3. Els volums edificables tindran una discontinuïtat que garanteixi la connexió física i visual entre l'espai lliure d'edificació central o interior i la xarxa viària o espais lliures públics que envolten aquesta illa.
4. L'ocupació màxima del soterrani serà segons la regulació genèrica del sistema d'ordenació per volumetria específica.
5. Alçada màxima de l'edificació.
 - a) L'alçada màxima de l'edificació quan la façana es situï sobre les alineacions de vialitat, estarà en funció de l'amplada de vial, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 12 m	PB+1PP	7,30 m	8,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 30 m o més	PB+5PP	19,30 m	20,70 m

- b) Quan la façana de l'edificació es recli respecte de l'alineació de vial, el perfil dels volums edificables vindrà regulat per l'aplicació del diedre a 45 graus sobre aquesta alineació de vial a partir de l'alçada màxima que fixa el quadre anterior.
6. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
 7. L'asseïllament mínim per habitatge es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
 8. Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants, ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.

9. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:

- Ocupació màxima de la parcel·la
- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació.

Art. 350 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

En l'espai lliure central serà preceptiu el tractament amb jardineria o arbrat per a la seva utilització com a ús de lleure.

Art. 351 - Condicions d'ús.

- | | | |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Ús dominant: | <ul style="list-style-type: none">• Plurihabitatge |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none">• Unihabitatge• Comerç• Oficines i serveis• Hotelers• Restauració• Indústria artesanal• Taller de reparació de vehicles• Aparcament• Educatiu• Sanitàrio-assistencial• Esportiu• Cultural• Associatiu• Religios• Serveis urbans |

SECCIÓ NOVENA

ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS (Clau 1.8)

Art. 352 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials situats dins dels teixits existents i caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Són conseqüència d'una operació de remodelació/transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments comunitaris.

Art. 353 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació quan així s'indica en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o es fixaran preceptivament a través d'un Pla Especial o Estudi de Detall segons el que s'especifica als Annexos 1 i 3 d'aquestes Normes.
2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb les determinacions d'alçades, cossos i elements sortints propis de la zona, o de la zona immediata quan l'edificació es situï alineada al carrer.
3. La Unitat d'Ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000) o en el planejament de desenvolupament.
4. Es podran realitzar modificacions parcials del volum previst per l'ordenació d'aquesta zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en les condicions que s'estableixen en aquestes Normes per la variant de regulació d'ordenació de volums (Títol III, capítol primer, subsecció 8a.).

Art. 354 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la es fixa en el planejament de desenvolupament vigent, refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o en les fitxes d'Unitats d'Actuació, de l'Annex 3 d'aquestes Normes.
3. En el cas de zones situades en àrees de desenvolupament pel planejament especial el sostre màxim edificable es fixarà mitjançant aquell planejament segons les condicions establertes en les fitxes d'Àrees a desenvolupar pel planejament especial, de l'Annex 1 d'aquestes Normes.

Art. 355 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

Art. 356 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de la unitat d'edificació o parcel·la edificable serà del cent per cent (100%) de la seva superfície.
2. Els volums edificables es situaran de tal forma que configurin un espai lliure públic (carrer o plaça) que no sigui dispers i que tingui continuïtat amb la trama urbana on s'insereix.
3. Alçada màxima de l'edificació:
 - a) L'alçada màxima de l'edificació quan la façana es situï sobre les alineacions de vialitat, estarà en funció de l'amplada de vial, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Quan la façana de l'edificació es reuli respecte de l'alineació de vial, el perfil dels volums edificables vindrà regulat per l'aplicació del diedre a 45 graus sobre aquesta alineació de vial, a partir de l'alçada màxima que fixa la taula anterior, però amb limitació d'una sola reculada.
- c) L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,50 m.
4. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
5. L'asseïllament mínim per habitatge es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica, a l'article 99.6 d'aquestes Normes.
6. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
- Ocupació màxima de la parcel·la
 - Perímetre regulador
 - Perfil regulador
 - Alçada màxima
 - Nombre màxime plantes
 - Unitat mínima d'edificació.

Art. 357 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Ús dominant: • Plurihabitatge
- (NC) 2. Usos compatibles: • Unihabitatge
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Hotelers
 - Restauració
 - Indústria artesanal
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans

- (NC) 3. Per a la regulació d'ús d'aparcament l'estàndard mínim per aquesta zona és de dues places per habitatge de superfície útil superior a seixanta metres quadrats (60 m) i d'una plaça per cada habitatge de superfície inferior, i per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) destinats a comerç, oficines o serveis.
- (NC) 4. No es permet l'obertura de nous guals als fronts següents: ctra. de Barcelona, ctra. de Terrassa i c. de Pi i Margall.
- (NC) 5. No s'admeten guals per accedir als aparcaments amb un nombre inferior a 20 places en els fronts de la Gran Via i en el c. de Manuel de Falla.

SECCIÓ DESENA

ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES ESPECIALS AMB TERCIARI (Clau 1.9)

Art. 358 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sols residencials situats dins dels teixits existents caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Són conseqüència d'una operació de remodelació/transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, espais lliures i/o equipaments comunitaris. En l'edificació s'hi preveu la presència d'usos terciaris al costat del residencial.

Art. 359 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa quan s'indica en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o es fixaran preceptivament a través d'un Pla Especial o Estudi de Detall segons el que s'especifica als Annexos 1 i 3 d'aquestes Normes.
2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb les limitacions d'alçades, cossos i elements sortints propis de la zona, o de la zona immediata quan l'edificació es situï alineada al carrer.
3. La Unitat d'Ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000) o en el planejament de desenvolupament.
4. Es podran realitzar modificacions parcials del volum previst per l'ordenació d'aquesta zona mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en les condicions que s'estableixen en aquestes Normes per la variant de regulació d'ordenació de volums (Títol III, capítol primer, subsecció 8a.).

Art. 360 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la es fixa en el planejament de desenvolupament vigent, refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o en les fitxes d'Unitats d'Actuació, de l'Annex 3 d'aquestes Normes.

3. En cas de zones situades en àrees de desenvolupament pel planejament especial el sostre màxim edificable es fixarà mitjançant aquell planejament segons les condicions establertes en les fitxes d'Àrees a desenvolupar pel planejament especial, de l'Annex 1 d'aquestes Normes.

Art. 361 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

Art. 362 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de la unitat d'edificació o parcel·la edificable serà del cent per cent (100%) de la seva superfície.
2. Els volums edificables es situaran de tal forma que configurin un espai lliure públic (carrer o plaça) que no sigui dispers i que tingui continuïtat amb la trama urbana on s'insereix.
3. Alçada màxima de l'edificació:
 - a) L'alçada màxima de l'edificació quan la façana es situï sobre les alineacions de vialitat, estarà en funció de l'amplada de vial, d'acord amb el quadre següent:

Amplada de referència del carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada màx. de l'edificació planta baixa sense altell	Alçada màx. de l'edificació planta baixa amb altell
Menor de 12 m	PB+2PP	10,30 m	11,70 m
de 12 a menys de 14 m	PB+3PP	13,30 m	14,70 m
de 14 a menys de 20 m	PB+4PP	16,30 m	17,70 m
de 20 a menys de 30 m	PB+5PP	19,30 m	20,70 m
de 30 m o més	PB+6PP	22,30 m	23,70 m

- b) Quan la façana de l'edificació es reuli respecte de l'alineació de vial, el perfil dels volums edificables vindrà regulat per l'aplicació del diedre a 45 graus sobre aquesta alineació de vial a partir de l'alçada màxima que fixa la taula anterior, però amb limitació d'una sola reculada.
 - c) L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,50 m.
4. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
 5. L'asseïllament mínim per habitatge es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica, a l'article 99.6 d'aquestes Normes.
 6. En el planejament de desenvolupament, s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
 - Ocupació màxima de la parcel·la
 - Perímetre regulador

- Perfil regulador
- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació.

Art. 363 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Plurihabitatge
 - Comerç
 - Oficines i serveis
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç de gran superfície
 - Hotelers
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans
- (NC) 3. Per a la regulació de l'ús d'aparcament l'estàndard mínim per aquesta zona és de dues places per habitatge de superfície útil superior a seixanta metres quadrats (60 m²) i d'una plaça per cada habitatge de superfície inferior, i per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) destinats a comerç, oficines o serveis.
- (NC) 4. No es permet l'obertura de guals als següents fronts: av. de Barberà, c. de les Tres Creus, rda. de Zamenhof i Eix Macià.
- (NC) 5. No s'admeten guals per accés a aparcaments inferiors a 20 places en els següents carrers: Gran Via.
- (NC) 6. L'ús de plurihabitatge no s'admet en planta baixa.
- (NC) 7. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.

SECCIÓ ONZENA

ZONA ESPECIAL PER A APARCAMENT (Clau 1.10)

Art. 364 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials respecte dels quals el Pla General preveu la localització d'una oferta àmplia d'aparcament al servei d'una determinada àrea en funció de les seves característiques i localització.

Art. 365 - Règim general.

(NB)

1. La previsió mínima de places d'aparcament serà d'una plaça per cada quinze metres quadrats (15 m²) o fracció de sòl que ocupi la parcel·la.
2. Els edificis d'aparcaments de titularitat privada, podran ser indistintament de venda, pupil·latge o rotació sempre que assoleixin el nombre de places previstes.
3. L'Ajuntament adoptarà mecanismes d'intervenció en el foment de l'edificació o de planejament que consideri més adients al cas, per tal d'assolir els objectius del Pla, un cop transcorreguts els terminis següents:
 - a) Quatre anys des de la data d'entrada en vigor del Pla General. Aquells edificis o solars que en la data d'entrada en vigor del present Pla General ja estan destinats majoritàriament a l'ús d'aparcament encara que no assoleixin el nombre de places que preveuen aquestes Normes.
 - b) Dos anys des de la data d'entrada en vigor del Pla General. Aquells edificis o solars sense ús o que no estan destinats a l'ús d'aparcament en la data d'entrada en vigor del Pla.

Art. 366 - Regulació de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

- a) Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per alineació de carrer.
- b) El volum edificable es disposarà segons l'ordenació general de l'illa i s'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on s'emplaci, tal i com es determina al plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
- c) En qualsevol cas la planta baixa serà tota edificable sempre que es destini a aparcament.

Si l'edifici es situa en una illa en que el pati interior no és edificable, l'alçada màxima de la planta baixa situada a l'interior del pati d'illa, inclosa la coberta, serà de 2,50 m respecte a la rasant del carrer i la coberta serà plana amb acabat ceràmic, no serà transitable i no tindrà baranes.

Quan l'edifici es situï en una illa en què es permeti l'ocupació de l'interior del pati d'illa en planta baixa, les condicions d'aquest seran les mateixes de la zona on es situï.

- d) El projecte haurà de desenvolupar una unitat d'ordenació sencera delimitada al plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000), però excepcionalment se'n podrà desenvolupar només una part, sempre que el sòl restant permeti una solució que garanteixi les finalitats previstes per aquesta zona.

Art. 367 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Ús dominant:
 - Aparcament
2. Usos compatibles:
 - Unihabitatge
 - Plurihabitatge
 - Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració

- Tallers de reparació de vehicles
- Educatiu
- Sanitàrio-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios

Per a qualsevol d'aquests usos compatibles caldrà preveure les places d'aparcament suplementàries d'acord amb el que s'estableix a la Secció Quarta del Capítol Segon del Títol III d'aquestes Normes i que s'acumularan a les previstes per aquesta zona.

CAPÍTOL TERCER

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 2)

SECCIÓ PRIMERA

ZONA GENERAL RESIDENCIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 2)

Art. 368 - Definició.
(NB)

Comprèn els sòls qualificats per a usos residencials amb edificacions ordenades generant espais lliures oberts al seu voltant.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús residencial.

Art. 369 - Zones.
(NB)

Formen part d'aquesta zona general, les zones següents:

- Zona residencial en conjunts amb espais oberts d'ús públic (clau 2.1)
 - Zona residencial en conjunts amb espais oberts (clau 2.2)
 - Zona residencial en volumetries de front (clau 2.3)
 - Zona residencial en conjunts de conservació amb espais oberts (clau 2.4)
 - Zona residencial en ciutat jardí (clau 2.5)
 - Zona de serveis a la residència amb espais oberts (clau 2.6)
-

SECCIÓ SEGONA

ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS AMB ESPAIS OBERTS D'ÚS PÚBLIC (Clau 2.1)

Art. 370 - Definició.
(NB)

Comprèn aquells sòls residencials, caracteritzats per l'ordenació oberta amb espais lliures d'edificació, enjardinats i d'ús públic.

Art. 371 - Subzones.
(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2.1a
- Subzona 2.1b
- Subzona 2.1c
- Subzona 2.1d

- Subzona 2.1e
- Subzona 2.1f

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat.

Art. 372 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació i de l'espai lliure públic en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Pla Especial que compleixi les condicions bàsiques fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim del Pla Especial haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició que una part dels sòls lliures d'edificació es concentrin, i s'ordenin de manera que siguin utilitzables com a espais lliures d'ús públic.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Art. 373 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació és segons la subzona el següent:
 - Subzona 2.1a d'1,00 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.1b d'1,50 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.1c d'1,75 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.1d de 2,00 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.1e de 2,50 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.1f de 3,00 m² de sostre per m² de sòl
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el definit en el Pla Especial, o el que es fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
3. En renovacions parcials de l'edificació, en cas d'haver-hi diferència entre el sostre edificable real, o el de la figura de planejament vigent, i el sostre màxim edificable de la zona, aquest es podrà repartir entre totes les unitats d'edificació dins de la unitat d'ordenació. El repartiment es farà mitjançant un Pla Especial que el distribuirà proporcionalment entre les diferents unitats d'edificació en proporció al sostre real.

Art. 374 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el Pla Especial.

Art. 375 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima en planta baixa serà del cinquanta per cent (50%) del sòl per unitat d'ordenació.
2. La superfície mínima de l'espai lliure central serà del quinze per cent (15%) del total de la unitat d'ordenació.

3. La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa.
4. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
5. L'asseolellament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació per volumetria específica.
6. Els accesos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
7. L'ocupació del subsòl en plantes soterrani es determinarà segons la regulació prevista pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
8. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
 - Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa
 - Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis
 - Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrani
 - Alçada màxima o perfil regulador
 - Cotes de referència de la planta baixa
 - Nombre màxim de plantes
 - Unitat mínima d'edificació.
9. Obres de reforma.
 - a) Per obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessària l'aprovació del Pla Especial, si el projecte d'edificació compleix els paràmetres de la figura de planejament vigent.
 - b) En cas de reforma de l'edifici sense ampliació, la unitat d'edificació es considerarà com a unitat mínima a l'efecte de l'aplicació de les ordenances reguladores de l'edificació.
 - c) Per obres de reforma, en cas d'edificis existents que no tinguin aprovada cap figura de planejament (sectors provinents d'anteriors planejaments), la reforma es podrà dur a terme sempre que es cenneixi a l'interior del perímetre regulador de la unitat d'edificació.

Art. 376 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Els sòls lliures d'edificació estaran constituïts per un espai lliure central i la resta de sòls lliures.
2. L'espai lliure central és aquell que s'ha de configurar en algun punt de l'ordenació capaç de ser utilitzat com a plaça pública.
3. L'espai lliure central no podrà ser utilitzat per a aparcament de vehicles en superfície.
4. El tractament general de tots aquests sòls lliures d'edificació serà obligatòriament amb jardineria i arbrat.
5. A la resta de sòls lliures, tret de l'espai lliure central, s'admet la seva utilització per a aparcament de vehicles sense perjudici de la seva utilització preferent com a ús de lleure.
6. La utilització d'aquests sòls lliures d'edificació podrà ser parcialment privada o comunitària però majoritàriament seran d'ús públic.

Art. 377 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Ús dominant: • Plurihabitatge
- (NC) 2. Usos compatibles: • Unihabitatge
• Comerç
• Oficines i serveis
• Hotelers
• Restauració
• Indústria artesanal
• Tallers de reparació de vehicles
• Aparcament
• Educatiu
• Sanitàrio-assistencial
• Esportiu
• Cultural
• Associatiu
• Religios
• Serveis urbans.

SECCIÓ TERCERA

ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS AMB ESPAIS OBERTS (Clau 2.2)

Art. 378 - Definició.

- (NB) Comprèn aquells sòls residencials, caracteritzats per l'ordenació oberta amb espais lliures d'edificació enjardinats entre les edificacions.

Art. 379 - Subzones.

- (NB) Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2.2a
- Subzona 2.2b
- Subzona 2.2c
- Subzona 2.2d
- Subzona 2.2e
- Subzona 2.2f
- Subzona 2.2g
- Subzona 2.2v

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat.

Art. 380 - Regulació de l'ordenació.

- (NB) 1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció.

2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica, amb la condició que s'estableixi una permeabilitat entre els sòls lliures enjardinats i els espais lliures perimetrals.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Art. 381 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació serà segons la subzona:
 - Subzona 2.2a d'1,40 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.2b d'1,50 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.2c de 2,00 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.2d de 2,50 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.2e de 3,00 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.2f de 3,50 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.2g de 4,00 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.2v és variable
2. El sostre màxim edificable per a cada una de les subzones 2.2v es fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
3. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el que defineix l'Estudi de Detall, o el que es fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
4. En renovacions parcials de l'edificació, en cas d'haver-hi diferència entre el sostre edificable real, o el de la figura de planejament vigent, i el sostre màxim edificable, es podrà repartir entre totes les unitats d'edificació dins de la unitat d'ordenació. El repartiment es farà mitjançant un Estudi de Detall, que el distribuirà proporcionalment entre les diferents unitats d'edificació en proporció al sostre real.

Art. 382 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en l'Estudi de Detall.

Art. 383 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima en planta baixa serà del cinquanta per cent (50%) del sòl per unitat d'ordenació, excepte en la zona 2.2v que és variable.
2. La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa.
3. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
4. L'asseïllament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
5. Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.

6. L'ocupació del subsòl en plantes soterrànies es determinarà segons la regulació prevista pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
7. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
 - Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa
 - Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis
 - Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrània
 - Alçada màxima o perfil regulador
 - Cotes de referència de la planta baixa
 - Nombre màxim de plantes
 - Unitat mínima d'edificació
8. Obres de reforma.
 - a) Per obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessària l'aprovació d'un nou Estudi de Detall, si el projecte d'edificació compleix amb els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent.
 - b) En el cas de reforma de l'edifici sense ampliació, la unitat d'edificació es considerarà com a unitat mínima als efectes de l'aplicació de les ordenances reguladores de l'edificació.
 - c) Per a obres de reforma, en cas d'edificis que no tinguin aprovat un Estudi de Detall (sectors provinents d'anteriors planejaments), la reforma es podrà dur a terme sempre que es ceneixi a l'interior del perímetre regulador de la unitat d'edificació.

Art. 384 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.
2. S'admet la seva utilització per a aparcament de vehicles sense perjudici de la seva utilització preferent com a ús de lleure.

Art. 385 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Usos dominants:
- Plurihabitatge
 - Unihabitatge

(NC)

2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Hotelers
 - Restauració
 - Indústria artesanal
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans

SECCIÓ QUARTA

ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIES DE FRONT (Clau 2.3)

Art. 386 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de remodelació/transformació amb cessió de sòl destinat a sistema viari, d'espais lliures i/o d'equipaments comunitaris.

Art. 387 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica.
3. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiada en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Art. 388 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la edificable és variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la es fixa al planejament de desenvolupament refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000) o en les fitxes d'Unitats d'Actuació de l'Annex 3 d'aquestes Normes.

Art. 389 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

Art. 390 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
2. L'asseïllament mínim pels habitatges es regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
3. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
 - Ocupació màxima de la parcel·la edificable
 - Perímetre regulador o alineacions de volums
 - Perfil regulador o alçada reguladora
 - Nombre màxim de plantes
 - Unitat mínima d'edificació

Art. 391 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Ús dominant:
- Plurihabitatge
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Hoteler
 - Restauració
 - Indústria artesanal
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans

SECCIÓ CINQUENA

ZONA RESIDENCIAL EN CONJUNTS DE CONSERVACIÓ AMB ESPAIS OBERTS (Clau 2.4)

Art. 392 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells conjunts residencials edificats, amb espais oberts al voltant de les edificacions. La seva ordenació es manté per l'interès de les seves característiques morfològiques i paisatgístiques.

Art. 393 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2.4a
- Subzona 2.4b
- Subzona 2.4c
- Subzona 2.4d

La seva regulació varia pel que fa a l'edificabilitat, a l'ús, a la titularitat dels espais oberts i als usos compatibles.

Art. 394 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició de conservar l'edificació original i preservar el caràcter del sòl lliure d'edificació.

Art. 395 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és variable.
2. El sostre màxim edificable per parcel·la serà equivalent al sostre edificat del cos original de l'edificació amb una ampliació màxima de:
 - Subzona 2.4a i 2.4b: 20 m²
 - Subzona 2.4c: 35 m²
 - Subzona 2.4d segons el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 396 - Condicions de la parcel·la.

(NC)

1. La parcel·la mínima edificable coincidirà amb la grafiada en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
2. Es permet l'agregació de parcel·les tan sols per unitats senceres de parcel·la mínima.

Art. 397 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. Als efectes de la regulació es distingeix entre el cos edificable principal original de l'edificació i el cos edificable d'ampliació.
2. Cos edificable principal.
 - a) El perímetre regulador és l'establert en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
 - b) El perfil regulador coincidirà amb l'alçada de les cobertes de l'edificació original sense cap altre afegit o cos sobreposat.

3. Cos edificable d'ampliació.

El cos d'ampliació serà d'una superfície màxima de:

- Subzona 2.4a i 2.4b de 20 m² en planta baixa
- Subzona 2.4c 35 m² en planta baixa
- Subzona 2.4d segons el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000)

Haurà de complir amb les condicions següents:

- a) Ubicar-se dins el perímetre regulador màxim fixat en el planejament de desenvolupament refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
 - b) L'alçada lliure màxima en planta baixa serà de 2,50 m.
 - c) El perfil regulador dels cossos en planta baixa serà el que resulti de la solució de coberta plana.
4. Tractament de façana.

Les façanes de les edificacions tant si són de nova construcció com existents es tractaran amb la gamma de materials utilitzats en la construcció original.

Art. 398 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.

2. Part d'aquests sòls són de titularitat o d'ús públic excepte en la subzona 2.4d que són de titularitat privada.

Art. 399 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Ús dominant:
 - Unihabitatge
- (NC) 2. Usos compatibles:
 - Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Indústria artesanal
 - Sanitàrio-assistencial
 - Associatiu
- (NC) 3. L'ús de plurihabitatge s'admet només a la subzona 2.4a Can Feu.
- (NC) 4. L'ús de comerç no s'admet quan és superior a cinc cents metres quadrats (500 m²) de superfície.
- (NC) 5. En la subzona 2.4d tan sols s'admeten els usos compatibles d'indústria artesanal, comerç i oficines i serveis.

SECCIÓ SISENA

ZONA RESIDENCIAL EN CIUTAT JARDÍ (CLAU 2.5)

Art. 400 - Definició i Subzones.

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per unihabitatges envoltats de sòls lliures no edificats, privats i ajardinats en cada parcel·la.

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2.5a
- Subzona 2.5b
- Subzona 2.5c
- Subzona 2.5d

La seva regulació varia pel que fa a l'edificabilitat i a les condicions de la parcel·la i de l'edificació.

Art. 401 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present secció per a aquesta zona són d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema d'edificació aïllada.

Art. 402 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i/o parcel·la és, segons la subzona, el següent:

- Subzona 2.5a i 2.5b, de 0,55 m² de sostre/m² de sòl
 - Subzones 2.5c i 2.5d, de 0,25 m² de sostre/m² de sòl
2. En parcel·les de superfície superior a 800 m² i a 3.000 m² corresponents a les subzones 2.5a i 2.5c/d respectivament, queda limitada l'edificabilitat a 400 m² i 750 m² de sostre.

Art. 403 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La superfície mínima de la parcel·la varia segons la subzona:
 - Subzona 2.5a és de 570 m²
 - Subzona 2.5b és de 600 m²
 - Subzona 2.5c és de 950 m²
 - Subzona 2.5d és de 1.900 m²
2. El diàmetre de la circumferència que es pot inscriure en la parcel·la serà, segons la subzona, el següent:
 - Subzones 2.5a i 2.5b, de 16,00 m
 - Subzona 2.5c, de 24,00 m
 - Subzona 2.5d, de 28,00 m
3. La longitud mínima de façana de la parcel·la serà, segons la subzona, la següent:
 - Subzones 2.5a i 2.5b, de 16,00 m
 - Subzona 2.5c, de 24,00 m
 - Subzona 2.5d, de 28,00 m

Art. 404 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de l'edificació per parcel·la -incloent-hi les edificacions auxiliars- és segons la subzona, la següent:
 - Subzones 2.5a i 2.5b, del 28%
 - Subzones 2.5c i 2.5d, del 12%
2. En cap cas l'ocupació de les edificacions auxiliars sobrepassarà el 6% o el 3% de la superfície de la parcel·la, segons es tracti de les subzones 2.5a o 2.5c/d respectivament.
3. Les separacions mínimes de l'edificació als lindars són, segons la subzona, les següents:
 - Subzona 2.5a
 - Separació al lindar de carrer de 5,00 m
 - Separació als lindars lateral i posterior de 3,00 m
 - Subzones 2.5b/c
 - Separació al lindar de carrer de 6,00 m
 - Separació als lindars lateral i posterior de 3,00 m
 - Subzona 2.5d
 - Separació al lindar de carrer d'11,00 m
 - Separació als lindars lateral i posterior de 6,00 m
4. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.
 - a) El nombre màxim de plantes és de PB+2PP.
L'alçada reguladora màxima és, segons la subzona, la següent:
 - Subzones 2.5a, 2.5c i 2.5d, de 9,50 m
 - Subzona 2.5b, de 10,30 m

- b) L'alçada màxima de les edificacions auxiliars en planta baixa és de 3,00 m .
- c) L'alçada lliure mínima de totes les plantes serà de 2,60 m .
- d) Per a les subzones 2.5a, 2.5c i 2.5d, el límit de plantes soterrànies no sobrepassarà el d'un nivell o l'equivalent a tres metres (3 m) de profunditat.

Art. 405 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.
2. Per a les subzones 2.5a, 2.5c i 2.5d, les tanques que tenen el front cap a espais públics hauran de ser construïdes amb murs de materials opacs fins a una alçada màxima de vuitanta centímetres (80 cm), la resta, fins a assolir el màxim d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) es tractaran amb elements vegetals. Les tanques de separació entre parcel·les hauran de ser tractades íntegrament amb elements vegetals.
3. Es respectaran les zones de bosc a l'interior de cada parcel·la, i quan per raó de les obres que s'hi facin en sigui necessària la substitució, aquesta es farà obligatòriament amb espècies pròpies de la zona.

Art. 406 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Ús dominant:
 - Unihabitatge
2. Usos compatibles:
 - Indústria artesanal
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Religios

SECCIÓ SETENA

ZONA DE SERVEIS A LA RESIDÈNCIA AMB ESPAIS OBERTS (Clau 2.6)

Art. 407 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats exclusivament per comerç o dotacions al servei dels conjunts residencials amb espais oberts.

Art. 408 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 2.6a
- Subzona 2.6b
- Subzona 2.6c
- Subzona 2.6d

La seva regulació varia pel que fa a l'edificabilitat, a l'ús, a la titularitat dels espais oberts i als usos compatibles.

Art. 409 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona és regularà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica, amb la condició que s'estableixi una permeabilitat entre els sòls lliures enjardinats i els espais lliures perimetrals.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Art. 410 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació serà segons la subzona:
 - Subzona 2.6a de 0,50 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.6b de 0,75 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.6c d'1,00 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 2.6d d'1,25 m² de sostre per m² de sòl
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el definit en l'Estudi de Detall.

Art. 411 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en l'Estudi de Detall.

Art. 412 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. La composició dels volums haurà de garantir la necessària relació d'integració i coherència entre les noves edificacions i les existents a l'interior de l'illa.
2. La separació mínima entre les edificacions o els cossos d'edificació és regula segons el previst pel sistema d'ordenació de volumetria específica.
3. Els accessos rodats s'ordenaran de forma que no produeixin efectes d'intrusió o interferència ni en la circulació de vianants ni en les condicions de circulació de la xarxa viària perimetral.
4. En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:
 - Alineacions o perímetre regulador de la planta baixa
 - Alineacions o perímetre regulador de les plantes pis
 - Alineacions o perímetre regulador de la planta soterrania
 - Alçada màxima o perfil regulador
 - Cotes de referència de la planta baixa
 - Nombre màxim de plantes
 - Unitat mínima d'edificació

Art. 413 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

Aquests sòls seran tractats preferentment amb jardineria i arbrat.

Art. 414 - Condicions d'ús.

(NB) 1. Ús dominant:

- Comerç

(NC) 2. Usos compatibles:

- Oficines i serveis
- Restauració
- Recreatiu
- Indústria artesanal
- Tallers de reparació de vehicles
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu

(NC) 3. L'ús recreatiu no s'admet quan tingui un aforament superior a 100 persones.

CAPÍTOL QUART

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 3)

SECCIÓ PRIMERA

ZONA GENERAL TERCIÀRIA QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 3)

Art. 415 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris. Els edificis s'ordenen de manera continua configurant carrers i places.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús terciari.

Art. 416 - Zones.

(NB)

Forma part d'aquesta zona general, la zona següent:

- Zona terciària en volumetries especials (clau 3.1)
-

SECCIÓ SEGONA

ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMETRIES ESPECIALS (Clau 3.1)

Art. 417 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats.

Art. 418 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 3.1a
- Subzona 3.1b
- Subzona 3.1c

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'edificabilitat, a les condicions de la parcel·la urbanística i als usos compatibles.

Art. 419 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta subzona és regularà preceptivament mitjançant un Estudi de Detall que compleixi les condicions fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. Per a la regulació de la forma de l'ordenació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició de generar espais lliures públics no dispersos i continus dins la trama urbana on s'insereixin.
4. La unitat d'ordenació coincidirà amb cada àmbit d'aquesta zona grafiat en el plànol de qualificació del sòl (N-2, escala 1:2.000).

Art. 420 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'ordenació és segons la subzona el següent:
 - Subzona 3.1a de 3,30 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 3.1b de 4,50 m² de sostre per m² de sòl
 - Subzona 3.1c de 6,00 m² de sostre per m² de sòl
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la és el definit en l'Estudi de Detall, o el que es fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 421 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La forma i la mida de la parcel·la edificable s'estableix en el planejament de desenvolupament.

Art. 422 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

En el planejament de desenvolupament s'establiran els paràmetres d'edificació següents:

- Ocupació màxima de parcel·la
- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació

Art. 423 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NB)

Les característiques dels sòls lliures d'edificació s'estableixen en el planejament de desenvolupament vigent.

Art. 424 - Condicions d'ús en la subzona 3.1a.

(NB)

1. Ús dominant:
 - Hoteler

- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Comerç de gran superfície
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios

Art. 425 - Condicions d'ús en la subzona 3.1b.

- (NB) 1. Ús dominant:
- Comerç de gran superfície
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Hotelier
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios

Art. 426 - Condicions d'ús en la subzona 3.1c.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Comerç
 - Comerç de gran superfície
 - Oficines i serveis
 - Hotelier
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Plurihabitatge
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
- (NC) 3. L'ús compatible de plurihabitatge no podrà sobrepassar el trenta per cent (30%) del sostre total de la unitat d'edificació.

CAPÍTOL CINQUÈ

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 4)

SECCIÓ PRIMERA

ZONA GENERAL TERCIÀRIA AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 4)

Art. 427 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris, les edificacions dels quals es disposen generant espais lliures oberts al seu voltant.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús terciari.

Art. 428 - Zones.

(NB)

Forma part d'aquesta zona general la zona següent:

- Zona terciària en volums específics (clau 4.1)
-

SECCIÓ SEGONA

ZONA TERCIÀRIA EN VOLUMS ESPECÍFICS (Clau 4.1)

Art. 429 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a ser ocupats per usos terciaris, les edificacions dels quals es disposen lliurement amb independència dels carrers i de les parcel·les.

Art. 430 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona és regularà preceptivament mitjançant un Pla Especial que compleixi les condicions bàsiques fixades en aquesta Secció.
 2. La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació per volumetria específica.
-

Art. 431 - Edificabilitat.

(NB)

L'índex d'edificabilitat neta per cada unitat d'ordenació és el que estableixi el Pla Especial, o el que és fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 432 - Subzones.

(NB)

Els Plans Especials fixaran les subzones en funció de l'edificabilitat.

Art. 433 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

La forma i la mida de la parcel·la edificable s'establirà en el Pla Especial.

Art. 434 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

El Pla Especial fixarà per a aquesta zona els següents paràmetres:

- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alçada màxima
- Nombre màxim de plantes
- Unitat mínima d'edificació

Art. 435 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NB)

El Pla Especial regularà les condicions de les tanques i dels edificis auxiliars.

Art. 436 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Usos dominants:

- Comerç
- Comerç de gran superfície
- Oficines i serveis
- Hotelers

(NC)

2. Usos compatibles:

- Restauració
- Recreatiu
- Aparcament
- Educatiu
- Sanitàrio-assistencial
- Esportiu
- Cultural
- Associatiu
- Religios

CAPÍTOL SISÈ

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 5)

SECCIÓ PRIMERA

ZONA GENERAL INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS (CLAU 5)

Art. 437 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls ocupats per instal·lacions destinades majoritàriament a usos i activitats industrials. Els edificis es situen de manera contínua, entre mitgeres, configurant carrers.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús industrial.

Art. 438 - Zones.

(NB)

Formen part d'aquesta zona general, les zones següents:

- Zona industrial d'eixample amb terciari (clau 5.1)
- Zona industrial d'eixample (clau 5.2)
- Zona industrial en illa tancada (clau 5.3)

SECCIÓ SEGONA

ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE AMB TERCIARI (Clau 5.1)

Art. 439 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls inclosos dins les illes d'eixample de la ciutat, on s'emplacen edificis destinats a usos i activitats industrials o terciàries.

Art. 440 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per a aquesta zona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema d'ordenació per volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinejar l'edificació al carrer.

Art. 441 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la és de 2 m² de sostre per m² de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la urbanística serà de 9 m³ per m² de sòl.

Art. 442 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.
2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

Art. 443 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cent per cent (100%) de la superfície.
2. L'alçada reguladora màxima estarà en funció de l'amplada del vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)
menys de 12	10,30
de 12 a menys de 14	13,30
de 14 o més	17,70

3. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions sota les condicions següents:
 - a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
 - b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45°. El seu punt d'arrancada vindrà definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'indole tècnica, necessiten situar els elements tècnics fora del pla inclinat.
4. Respecte a les mitgeres serà obligatori el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

Art. 444 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Usos dominants:
 - Comerç
 - Oficines i serveis
 - Indústria artesanal
 - Indústria urbana

- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç de gran superfície
 - Hotel·ler
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Magatzem
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Educatiu
 - Sanitàrio-assistencial
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans
- (NC) 3. Ús incompatible:
- Recreatiu nocturn
- (NC) 4. En l'ús industrial es permet la compartimentació de l'edificació i de les instal·lacions sempre que es mantingui una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m².
- (NC) 5. L'ús recreatiu no es permet amb façana als vials amb zones residencials afrontades, llevat que siguin zones 1.4 i 1.9 o que es tracti dels vials següents:
- Carretera de Barcelona
 - Ronda de Ponent
 - Ronda d'Ibèria
- (NC) 6. Per als usos de restauració, recreatiu, recreatiu nocturn i esportiu, es tindrà en compte el que determina la disposició addicional segona d'aquestes Normes.

Art. 445 - Variants de regulació.

- (NC)
1. En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:
- a) Variant de porxo.
 - b) Variant de reculada a les plantes pis.
 - c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
 - d) Variant de reculada a tot un front.
 - e) Variant d'ordenació de volums.

SECCIÓ TERCERA

ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLA (Clau 5.2)

Art. 446 - Definició.

- (NB)
- Comprèn els sòls inclosos dins les illes d'eixample de la ciutat, destinats predominantment a usos i instal·lacions industrials.

Art. 447 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les següents subzones:

- Subzona 5.2a
- Subzona 5.2b

La seva regulació varia únicament pel que fa a les condicions d'ús, i concretament els usos compatibles.

Art. 448 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Secció per a aquesta zona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinear l'edificació al carrer.

Art. 449 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la és de 2 m² de sostre per m² de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la urbanística és de 9 m³ per m² sòl.

Art. 450 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.

Excepcionalment es podran edificar aquells solars que es trobin entre edificacions ja consolidades i sigui impossible poder complir amb aquesta façana mínima.

2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

Art. 451 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cent per cent (100%) de la superfície.
2. L'alçada reguladora màxima estarà en funció de l'amplada del vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)
menys de 12	10,30
de 12 a menys de 14	13,30
de 14 o més	17,70

3. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions sota les condicions següents:

- a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
- b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45°. El seu punt d'arrancada vindrà definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessiten situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

4. Respecte a les mitgeres serà obligatori el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

Art. 452 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Indústria urbana
 - Indústria agrupada
- (NC) 2. Usos compatibles en la subzona 5.2a:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Recreatiu nocturn
 - Indústria artesanal
 - Magatzem
 - Serveis tècnics i mediambientals
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Estació de servei
 - Educatiu
 - Esportiu
 - Cultural
 - Associatiu
 - Religios
 - Serveis urbans
- (NC) 3. Usos compatibles en la subzona 5.2b:
- Magatzem
- (NC) 4. Qualsevol activitat que limiti amb habitatges situats a la zona 1.5 haurà de complir els condicionants de nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient establerts a les ordenances per aquella zona.
- (NC) 5. En l'ús industrial es permet la compartimentació de l'edificació i les instal·lacions sempre que es mantingui una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m².
- (NC) 6. Les estacions de servei hauran d'estar situades de tal manera que el vial que els serveixi d'accés tingui una amplada mínima de 12 m, la grandària mínima de la parcel·la haurà de ser de 400 m² i la façana mínima serà de 30 m.

- (NC) 7. L'ús recreatiu no és permès amb façana als vials amb zones residencials enfrontades, llevat que siguin zones 1.4 i 1.9 o que es tracti dels vials següents:
- Carretera de Barcelona
 - Carretera de Terrassa
 - Passeig de Can Feu
 - Avinguda de Rafael Casanova
 - Ronda d'Ibèria
 - Passeig del Comerç
 - Carrer de Raimon Casellas
 - Fronts de la Gran Via
8. L'ús educatiu només s'admet en l'ensenyament secundari o escoles d'adults.
9. Per als usos compatibles de la subzona 5.2a de restauració, recreatiu, recreatiu nocturn i esportiu, es tindrà en compte el que determina la disposició addicional segona d'aquestes Normes.

Art. 453 - Variants de regulació.

(NC)

1. En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:
- a) Variant de porxo.
 - b) Variant de reculada a les plantes pis.
 - c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
 - d) Variant de reculada a tot un front.
 - e) Variant d'ordenació de volums.

SECCIÓ QUARTA

ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (Clau 5.3)

Art. 454 - Definició.

(NB)

Comprèn aquells sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificacions situades de manera contínua.

Art. 455 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 5.3a
- Subzona 5.3b
- Subzona 5.3c
- Subzona 5.3d

La seva regulació varia únicament pel que fa a l'índex d'edificabilitat i a la regulació de la forma de l'edificació.

SUBSECCIÓ 1a: SUBZONA 5.3a

Art. 456 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificacions disposades de forma contínua al llarg del carrer.

Art. 457 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinejar l'edificació al carrer.

Art. 458 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la urbanística és d'1,75 m² de sostre per m² de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la urbanística és de 9m³ per m² sòl.

Art. 459 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.
2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

Art. 460 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cent per cent (100%) de la superfície.
2. L'alçada reguladora màxima estarà en funció de l'amplada del vial al qual l'edificació doni front d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)
menys de 12	10,30
de 12 a menys de 14	13,30
de 14 o més	17,70

3. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions sota les condicions següents:
 - a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.

b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45º. El seu punt d'arrancada vindrà definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'índole tècnica, necessiten situar els elements tècnics fora del pla inclinat.

4. Respecte a les mitgeres serà obligatori el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

Art. 461 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Indústria urbana
 - Indústria agrupada
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Magatzem
 - Serveis tècnics i mediambientals
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Estació de servei
 - Religió
 - Serveis urbans
- (NC) 3. Ús incompatible
- Recreatiu nocturn
- (NC) 4. En l'ús d'indústria es permet la compartimentació de les instal·lacions i les edificacions sempre que es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m².
- (NC) 5. Les estacions de servei hauran d'estar situades de manera que el vial d'accés tingui una amplada mínima de 12 m, la grandària mínima de la parcel·la haurà de ser de 400 m² i la façana mínima serà de 30 m.
- (NC) 6. Per als usos de restauració, recreatiu, recreatiu nocturn i esportiu, es tindrà en compte el que determina la disposició addicional segona d'aquestes Normes.

Art. 462 - Variants de regulació.

(NC)

1. En aquesta zona s'admeten amb caràcter opcional les variants de regulació següents:
- a) Variant de porxo.
 - b) Variant de reculada a les plantes pis.
 - c) Variant de reculada parcial de la totalitat de les plantes.
 - d) Variant de reculada a tot un front.
 - e) Variant d'ordenació de volums.

SUBSECCIÓ 2a: SUBZONA 5.3b

Art. 463 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificació formant fileres i amb espais lliures privats a l'interior de la parcel·la formant un pati d'illa.

Art. 464 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb les condicions preceptives d'alinear l'edificació al carrer i no ultrapassar un perímetre regulador definit.

Art. 465 - Edificabilitat.

(NB)

L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la és d'1,2 m² de sostre per m² de sòl.

Art. 466 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La façana de la parcel·la a front de vial serà com a mínim de 10 m i com a màxim de 40 m.
2. Cada parcel·la serà indivisible, de manera que no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat per a cadascuna.

Art. 467 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m.
S'exceptuaran d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gasos i aquells elements tècnics que es justifiquin degudament per raons funcionals.
2. L'edificació es situarà obligatòriament en l'alineació de carrer i dins del perímetre regulador màxim grafat al planejament de desenvolupament vigent, refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
3. Els altells estan permesos fins a un 40% de la superfície total de la nau amb una alçada mínima entre forjats de 2,50 m i, en qualsevol cas, contarán a efectes de l'edificabilitat prevista a l'art. 465.
4. Els cossos sortints no estan permesos en façana de carrer, ni podran sobrepassar el perímetre màxim edificable.

Art. 468 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. No es permeten les construccions auxiliars.
2. Tanques:
 - a) Les tanques de parcel·la a front de vial hauran d'ésser opaques fins a 2 m d'alçada.
 - b) Les tanques entre parcel·les hauran d'ésser opaques fins a 60 cm d'alçada i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

Art. 469 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Indústria urbana
 - Indústria agrupada
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Magatzem
 - Serveis tècnics i mediambientals
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Religios
 - Serveis urbans
- (NC) 3. Ús incompatible:
- Recreatiu nocturn
- (NC) 4. Per als usos de restauració, recreatiu, recreatiu nocturn i esportiu, es tindrà en compte el que determina la disposició addicional segona d'aquestes Normes Urbanístiques.
- (NC) 5. En l'ús industrial no s'admet la compartimentació de les instal·lacions. Cada parcel·la urbanística serà indivisible de manera que no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat.

SUBSECCIÓ 3a: SUBZONA 5.3c

Art. 470 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a usos i instal·lacions industrials amb edificacions disposades entre mitgeres amb la façana reculada respecte a l'alineació de carrer.

Art. 471 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.

2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica amb la condició preceptiva d'alinejar l'edificació segons una línia reculada del carrer.

Art. 472 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la parcel·la urbanística és d'1,75 m² de sostre per m² de sòl.
2. El volum màxim edificable per parcel·la és de 9 m³ per m² de sòl.

Art. 473 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La façana mínima és de 10 m.
2. Subdivisió de parcel·les:

No es permet la subdivisió de parcel·les que hagin esgotat l'edificabilitat si la subdivisió genera expectatives de més sostre per a una d'elles.

Art. 474 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'alçada reguladora màxima és de 17,70 m.
2. L'alçada màxima només podrà ser sobrepassada pels elements tècnics de les instal·lacions amb les condicions següents:
 - a) L'ocupació màxima en planta d'aquests elements serà del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.
 - b) L'alçada màxima dels elements que sobrepassin l'alçada reguladora estarà limitada per un pla inclinat a 45°. El seu punt d'arrancada vindrà definit per la línia horitzontal límit de l'alçada reguladora màxima en la façana de l'edificació i a vial. S'exceptuen d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas.

S'exceptuaran del compliment de la condició anterior aquells edificis en que es justifiqui que, per raons d'indole tècnica, precisin ubicar els elements tècnics fora del pla inclinat.
3. L'edificació es situarà obligatòriament alineada amb el perímetre regulador definit al planejament de desenvolupament vigent i refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
4. Respecte a les mitgeres serà obligat el tractament com a façana a partir de l'alçada de 5 m.

Art. 475 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Es tractaran obligatòriament amb jardineria i arbrat.
2. No es permet la seva utilització com a magatzems de materials o residus.
3. No es permeten els coberts auxiliars.
4. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 60 cm d'altura i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

Art. 476 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Indústria urbana
 - Indústria agrupada
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Magatzem
 - Serveis tècnics i mediambientals
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Estacions de servei
 - Religiós
 - Serveis urbans
- (NC) 3. Ús incompatible:
- Recreatiu nocturn
- (NC) 4. En l'ús industrial es permet la compartimentació de les instal·lacions i les edificacions sempre i quan es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m².
- (NC) 5. Les estacions de serveis hauran d'estar situades de tal manera que el vial que els hi serveixi d'accés tingui una amplada mínima de 12 m, la grandària mínima de la parcel·la haurà de ser de 400 m² i la façana mínima serà de 30 m.
- (NC) 6. Per als usos de restauració, recreatiu, recreatiu nocturn i esportiu, es tindrà en compte el que determina la disposició addicional segona d'aquestes Normes.

SUBSECCIÓ 4a: SUBZONA 5.3d

Art. 477 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a instal·lacions industrials amb edificacions disposades en filera, on l'alineació de façana no coincideix amb l'alineació de vial deixant sòls lliures d'edificació privats en el perímetre de l'illa.

Art. 478 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. Les condicions d'ordenació fixades en la present Subsecció per aquesta subzona seran d'aplicació directa.
2. Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica unívoca.

Art. 479 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxima serà variable.
2. El sostre màxim edificable per a cada parcel·la serà el que s'estableixi en el planejament de desenvolupament vigent i refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 480 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. Totes les parcel·les tindran façana principal i posterior.
2. L'amplada de façana no serà inferior a 12 m ni superior a 30 m.
3. Cada parcel·la serà indivisible de manera que no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat d'ús industrial per a cada una d'elles.

Art. 481 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'alçada reguladora màxima serà de 7,5 m.
S'exceptuaran d'aquesta condició els elements d'evacuació de fums i gas i aquells elements tècnics que es justifiquin degudament per raons funcionals.
2. L'edificació ha d'ocupar obligatòriament tot el perímetre regulador definit pel planejament de desenvolupament vigent i refós en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).
3. Els altells estan permesos fins a un 40% de la superfície total de la nau amb una alçada mínima entre forjats de 2,50 m.
Els cossos sortints no estan permesos.

Art. 482 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Es tractaran obligatòriament amb jardineria i arbrat.
2. No es permet la seva utilització com a magatzem de materials o residus.
3. No es permeten els coberts auxiliars.
4. Les tanques de parcel·la seran opaques fins a 60 cm d'altura i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

Art. 483 - Condicions d'ús.

(NB)

1. Usos dominants:
 - Indústria urbana
 - Indústria agrupada

- (NC) 2. Usos compatibles:
- Comerç
 - Oficines i serveis
 - Restauració
 - Recreatiu
 - Indústria artesanal
 - Magatzem
 - Serveis tècnics i mediambientals
 - Tallers de reparació de vehicles
 - Aparcament
 - Religiós
 - Serveis urbans
- (NC) 3. Ús incompatible:
- Recreatiu nocturn
- (NC) 4. En l'ús industrial no s'admet la compartimentació de les instal·lacions. Cada parcel·la urbanística serà indivisible de manera que no s'hi podrà instal·lar més d'una activitat.
- (NC) 5. Per als usos de restauració, recreatiu, recreatiu nocturn i esportiu, es tindrà en compte el que determina la disposició addicional segona d'aquestes Normes.

CAPÍTOL SETÈ

REGULACIÓ DE LA ZONA GENERAL INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 6)

SECCIÓ PRIMERA

ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS (CLAU 6)

Art. 484 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls ocupats per usos i activitats predominantment industrials amb edificacions que s'ordenen generant espais oberts.

L'ús global d'aquesta zona general és l'ús industrial.

Art. 485 - Zones.

(NB)

Formen part d'aquesta zona general les zones següents:

- Zona industrial del Ripoll (clau 6.1)
 - Zona industrial de configuració aïllada (clau 6.2)
-

SECCIÓ SEGONA

ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL (Clau 6.1)

Art. 486 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls de les terrasses baixes del Ripoll destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions de la indústria tèxtil.

Art. 487 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

1. L'ordenació de l'edificació en aquesta zona s'efectuarà preceptivament amb Estudi de Detall que haurà de regular l'ordenació a partir de les condicions fixades en aquesta Secció.
2. L'àmbit mínim de l'Estudi de Detall haurà de coincidir amb la unitat mínima d'ordenació.
3. La regulació de la forma d'edificació serà segons el sistema d'ordenació de volumetria específica amb la condició preceptiva de respectar les característiques mediambientals de l'entorn i la tradició arquitectònica del lloc.

Art. 488 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la unitat d'ordenació és d'1 m² de sostre per m² de sòl.
2. El sostre màxim edificable per a cada unitat d'edificació i/o parcel·la edificable és el definit en l'Estudi de Detall o el que es fixa en el plànol de condicions d'edificació (N-3, escala 1:1.000).

Art. 489 - Unitat mínima d'ordenació.

(NB)

La Unitat d'Ordenació coincidirà amb la parcel·la.

Art. 490 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. La parcel·la mínima serà de 8.000 m².
2. Les parcel·les resultants de segregacions o divisions hauran de tenir accés directe des dels vials públics.

Art. 491 - Condicions de l'ordenació i de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima és del setanta cinc per cent (75%) de la superfície de la unitat d'ordenació.
2. L'alçada reguladora màxima és de 12 m.
Sempre que se'n justifiqui el seu disseny, els elements tècnics de les instal·lacions podran sobrepassar aquesta alçada màxima.
3. Les edificacions hauran de ser respectuoses amb els trets físics del seu entorn i adequar-se a la tradició arquitectònica del lloc.
4. Obres de reforma.
 - a) Per a obres de reforma sense ampliació del sostre ni de l'ocupació no serà necessari l'aprovació d'un nou Estudi de Detall, si el projecte d'edificació compleix amb els paràmetres de l'Estudi de Detall vigent.
 - b) En el cas de reforma de l'edifici existent sense ampliació, la Unitat d'Edificació es considerarà com a Unitat Mínima als efectes de l'aplicació de les ordenances reguladores de l'edificació.
 - c) Per a obres de reforma, en el cas d'edificis existents que no tinguin aprovat un Estudi de Detall (sectors provinents d'anteriors planejaments), la reforma es podrà dur a terme sempre que es cenneixi a l'interior del perímetre regulador de la unitat d'edificació.

Art. 492 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. S'haurà de condicionar com a mínim el deu per cent (10%) de la superfície de la parcel·la amb jardineria i arbrat adequats al tipus de sòl, clima i localització del terreny.

2. Els sòls lliures d'edificació podran contenir coberts auxiliars sense parets ni tancaments laterals (tipus visera) permesos pel magatzematge de material així com per l'aparcament de vehicles del personal vinculat a l'empresa.
3. Les tanques de límit de parcel·la seran obligatòries i caldrà que siguin transparents amb una alçada no superior a 3 m o excepcionalment opaques si s'adeqüen al que s'especifica al punt tercer de l'article anterior.

Art. 493 - Condicions d'ús.

- (NB) 1. Usos dominants:
- Indústria agrupada
 - Indústria separada
- (NC) 2. Usos compatibles:
- Indústria artesanal
 - Indústria urbana

Art. 494 - Regulació específica dels usos.

(NB)

1. Només es permet la instal·lació d'indústries sempre que l'activitat industrial que es desenvolupi sigui del ram tèxtil.
2. S'entenen compreses dins d'aquest tipus d'indústries les activitats següents:
 - a) Indústries de preparació de filatura i teixit de tot tipus de fibres.
 - b) Indústries de fabricació de gèneres de punt.
 - c) Indústries de rentat, desgreixament i desuntat de la llana.
 - d) Indústries d'acabats tèxtils (blanqueig, tintatge, estampat i paratge).
 - e) Fabricació de teixits amb fibres de recuperació.
 - f) Altres indústries tèxtils (corderia, feltres, tuls, passamaneria, etc.).
3. El nivell d'incidències sobre l'entorn i el medi ambient, vindrà regulat per la corresponent ordenança reguladora.
4. L'ús d'oficines i serveis així com el de magatzems s'admet exclusivament quan estigui relacionat amb el procés de producció i manteniment de la indústria.
5. S'admet l'habitatge, limitat a una sola unitat, pel personal de vigilància i manteniment de la instal·lació industrial.

SECCIÓ TERCERA

ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ AÏLLADA (Clau 6.2)

Art. 495 - Definició.

(NB)

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions industrials amb edificacions que s'ordenen de forma aïllada, mantenint distàncies a les partions de les parcel·les.

Art. 496 - Subzones.

(NB)

Es defineixen les subzones següents:

- Subzona 6.2a
- Subzona 6.2b
- Subzona 6.2c

La seva regulació varia pel que fa referència a les condicions de parcel·lació i condicions d'ús.

Art. 497 - Regulació de l'ordenació.

(NB)

Les condicions bàsiques d'ordenació fixades en la present Secció per aquesta zona i subzones seran d'aplicació directa.

La regulació de la forma de l'edificació serà segons el sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 498 - Edificabilitat.

(NB)

1. L'índex d'edificabilitat màxim aplicat a la parcel·la urbanística serà d'1 m² de sostre per m² de sòl.
2. El volum màxim edificable de la parcel·la serà de 8 m³ per m² sòl.

Art. 499 - Condicions de la parcel·la.

(NB)

1. Parcel·la mínima:
 - Subzona 6.2a de 2.400 m²
 - Subzona 6.2b de 4.000 m²
 - Subzona 6.2c de 10.000 m²
2. La forma de la parcel·la haurà de permetre inscriure en el seu interior un cercle:
 - Subzona 6.2a de 30 m de diàmetre
 - Subzona 6.2b de 50 m de diàmetre
 - Subzona 6.2c de 60 m de diàmetre

Art. 500 - Condicions de l'edificació.

(NB)

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és del cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.
2. L'alçada reguladora màxima és de 16 m.
Sempre que se'n justifiqui el seu disseny, els elements tècnics de les instal·lacions podran sobrepassar aquesta alçada màxima.
3. Les separacions mínimes de l'edificació als lindars de parcel·la és de 10 m en el front de vial i de 5 m en els altres lindars.
4. Els soterranis estaran permesos en aquella part de la parcel·la ocupada per l'edificació principal.

5. Els soterranis estaran permesos en l'espai lliure perimetral amb una ocupació màxima del quinze per cent (15%) de la superfície total de la parcel·la.

Art. 501 - Condicions dels sòls lliures d'edificació.

(NC)

1. Es tractaran obligatòriament amb jardineria i arbrat.
2. Es permet la seva utilització per a:
 - a) Magatzem de matèries primeres a l'aire lliure sense perjudici de les condicions estètiques i de jardineria del conjunt.
 - b) Aparcament de tota classe de vehicles.
3. Es permet la seva ocupació per a:
 - a) Para-sols o coberts auxiliars sense paret lateral (tipus visera) per a aparcament de tota classe de vehicles, magatzematge de material i serveis que requereixin estar a l'exterior, tals com ampolles de gas butà, oxigen, gasòmetre per acetilè, etc.
 - b) En línia de façana, construccions auxiliars per a serveis tals com estacions transformadores, comptadors d'aigua i electricitat, i similars. També locals per a porteries, i quioscs no destinats a habitatge.
4. Les tanques de la parcel·la seran opaques fins a 60 cm d'altura i amb elements metàl·lics lleugers fins a 2 m.

Art. 502 - Condicions d'ús.

- | | | |
|------|----------------------|---|
| (NB) | 1. Usos dominants: | <ul style="list-style-type: none">• Indústria agrupada• Indústria separada |
| (NC) | 2. Usos compatibles: | <ul style="list-style-type: none">• Restauració• Indústria artesanal• Indústria urbana• Magatzem• Serveis tècnics i mediambientals• Tallers de reparació de vehicles• Aparcament• Serveis urbans |
| (NC) | 3. | En la subzona a) s'admet la compartició de les instal·lacions i edificacions sempre i quan es respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant per cada establiment de 300 m ² . |
| (NC) | 4. | En les subzones b) i c) no s'admet la compartició de les instal·lacions i les edificacions. |