

CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 288. Divisió del sòl en zones

1. El Pla General estableix, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en sectors zonals, zones i subzones.
2. Els sectors zonals es classifiquen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma o ordenació bàsica de l'edificació.
3. Els diferents sectors es subdivideixen en zones, en les que el Pla General regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

article 289. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures, de la propietat establerts en el R.D.L.1/92, adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i "zones preferents a detallar"
2. El Pla General estableix la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a una clau alfanumèrica (clau Nn)
4. El Pla General estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels Plans Parcials i en una part minoritària del sòl urbà i sòl no urbanitzable pendent de la redacció dels Plans Especials corresponents.
5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon zonal indicatiu i associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entreparèntesi (clau (Nn)). Les zones preferents a detallar mantenen les condicions dominants que identifiquen a cada una de les zones establertes per aquest Pla General

article 290. Identificació de les zones

Els sectors i les zones, i les claus alfanumèriques identificatives de les zones que estableix el Pla General són els següents:

SECTOR RESIDENCIAL GENERAL. CLAU 1

Zona de Centre Històric	clau 1a
Zona d'Eixample Antic	clau 1b
Zona de creixements en fronts de carrer	clau 1c



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Zona de creixements en filera	clau 1d
Zona de conjunts unitaris	clau 1e
SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 2	
Zona d'indústria urbana entre mitgeres	clau 2a
Zona de gran indústria urbana	clau 2b
Zona d'indústria-terciari entre mitgeres	clau 2c
Zona d'indústria-terciari aïllada	clau 2d
Zona d'indústria entre mitgeres	clau 2e
Zona d'indústria aïllada	clau 2f
SECTOR RESIDENCIAL AMB EDIFICACIÓ OBERTA . CLAU 3	
Zona d'edificació amb espais lliures	clau 3a
Zona d'edificació amb volumetria específica	clau 3b
SECTOR RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏ LLADA . CLAU 4	
Zona d'edificació aïllada tradicional urbana	clau 4a
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la petita	clau 4b
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mitjana	clau 4c
Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran	clau 4d
Zona de conservació de l'hàbitat rural	clau 4e
SECTOR DE REMODELACIÓ. CLAU 5	
Zona de remodelació	clau 5
SECTOR DE DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS. CLAU 6	
Zona de dotacions i serveis privats existents	clau 6a
Zona de dotacions i serveis privats de nova creació	clau 6b
SECTOR D'ACTIVITATS AGRÍCOLES I FORESTALS. CLAU 7 i 8	
Zona de valor agrícola	clau 7
Zona de desenvolupament agrícola	clau 7a
Zona agrícola d'entorn natural	clau 7b
Zona forestal	clau 8
Zona forestal d'especial protecció	clau 8a



article 291. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són les que identifiquen a cada una de les zones i que amb la seva localització prefiguren la forma i el model de ciutat. S'identifiquen i es diferencien pels mateixos sectors zonals i zones definits en aquest Pla. En general, cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 129 i 130 d'aquestes NNUU, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Els usos generals són: residencial (inclou habitatge unifamiliar i plurifamiliar); industrial (inclou industrial i magatzem); terciari (inclou hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu); i agrari (inclou agrícola, pecuari i forestal)

3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:

- Residencial:

Centre Històric, eixample antic i fronts de carrer de creixements recents o a consolidar; actuacions unitàries de baixa densitat i edificació oberta amb espais lliures; volumetria específica; aïllada tradicional urbana; aïllada amb parcel·la petita, mitjana i gran i aïllada com a hàbitat rural

- Industrial:

urbans sobre alineació de vial, petita indústria entre mitgeres i amb separació a carrer i gran indústria aïllada

- Terciari:

urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entre mitgeres i separació a carrer i edificis singulars aïllats

- Agrari:

habitat rural, magatzems agrícoles, granges i hivernacles

article 292. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació de la sèrie 4 a escala 1/1.000.

2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:

- condicions de parcel·la mínima

- ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les

- edificabilitat de les parcel·les

- Tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans

- alineacions o separacions respecte a carrer

- nombre de plantes

- composició de façanes (en el cas que es condicioni)

- usos dominants i incompatibles



3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.

4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest Pla General. Els paràmetres complementaris podran ser modificats amb la tramitació d'un Estudi de Detall d'acord amb els articles 20 del D.L. 1/90 i el 65 i 66 del R.P.U.

article 293. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest Pla General estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.

2. Els documents de planejament derivat (Plans parcials, plans especials ...) que es redactin en desenvolupament d'aquest pla general precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que amb caràcter vinculant es puguin establir en els articles i fitxes normatives referents als sectors de planejament.

3. Tanmateix i sobre les "zones preferents a detallar" el planejament derivat complirà amb les següents condicions:

- La delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" es indicativa, però es grafia, en línia discontinua, en els plànols a fi de representar el model de ciutat proposat
- Les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà són vinculants, sempre i quan quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector

4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors, el planejament derivat podrà o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al Pla Parcial i Especial en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordància amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

A efectes de la coherència del document del Pla i amb precisió a documents refosos posteriorment és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest Pla com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel Pla