

SECCIÓ QUARTA. ZONA D'INDÚSTRIA-TERCIARI AÏLLADA

article 304. Zona d'indústria-terciari aïllada. Clau 2d

1. Comprèn els sòls industrials, majoritàriament buits d'edificació localitzats en situacions de frontissa entre els polígons industrials i el sòl residencial. D'altra banda els sòls qualificats d'indústria-terciari, estan situades en general sobre carrers d'accés importants de la xarxa viària, amb un fort potencial d'imatge urbana.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2d.

2. Subzones. Atenen a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	Art.
- subzona d'indústria-terciari aïllada tipus1 (Mata-Rocafonda i Pla d'en Boet I).	Clau 2d1	Art. 304
- subzona d'indústria-terciari aïllada tipus2 (El Rengle I).	Clau 2d2	Art. 304
- subzona d'indústria-terciari aïllada Vallverich	Clau 2d	Art. 177

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	2.500 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	36mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	50mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 2d

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.67	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art.68	-
Rasant de carrer	art.69	-
Amplada de vial	art.70	-
Alç. Reguladora referida al carrer	art.72	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.73	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art.74	Paràmetre compl. a nombre de plant ref. a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art.75	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-



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

Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	1,0 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2d1 1,2 m2 sostre/m2 sòl en la zona 2d2	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	-	
Coef. de volum edificable net	Art.83	7 m3 volum/m2 sòl en la zona 2d1 7 m3 volum/m2 sòl en la zona 2d2	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	60%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'ajardinarà amb la proporció d'un arbre cada 50m2 No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.	
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Superfície	2.500 m2
		Front	36mts
		Fondària	50mts
			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	11mts en zona 2d1 11mts en zona 2d2. En el cas que hi hagi una promoció única s'admetrà mitjançant el document d'ordenació corresponent, una alçada superior justificada d'acord amb l'article 75.5 d'aquestes NNUU	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Màxim plantes en la zona 2d1: Pb+2 Màxim plantes en la zona 2d2: Pb+2. En el cas que hi haigi una promoció única s'admetrà mitjançant el document d'ordenació corresponent, un nombre de plantes superior justificat d'acord amb l'article 75.5 d'aquestes NNUU. El nombre de plantes vindrà limitat per a l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Planta baixa referida a parcel·la	art.93	-	
Separacions mínimes	art.94	carrer	L'assenyalada en el plànol i en el seu defecte 8mts.
		lateral	3mts. En les parcel·les en cantonada 3mts a cadascun dels laterals La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5mts
	art.94	fons	3mts.
Tanques	art.95	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60cms opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50mts com a màxim	
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.96.1	



Unitat mínima de projecte	art.97	Mitjançant Estudi de Detall que afecti com a mínim tota una illa es podrà canviar l'ordenació de la zona 2d1 i ajustar-la a les condicions establertes en la zona 2c2. L'Estudi de Detall precisarà els següents paràmetres: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica Aquest canvi no suposarà en cap cas un augment de l'edificabilitat inicialment establerta.
---------------------------	--------	---

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art.99	Les construccions auxiliars (porteria, guixetes de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art.101	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art.102	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8mts s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Planta coberta	art.103	-
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Cossos sortints	art.107	Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació
Elements sortints	art.108	-
Composició de façana	art.110	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

5. Condicions d'ús de la zona 2d

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (3)	Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)



Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, piscines...) i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2d

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
---	---