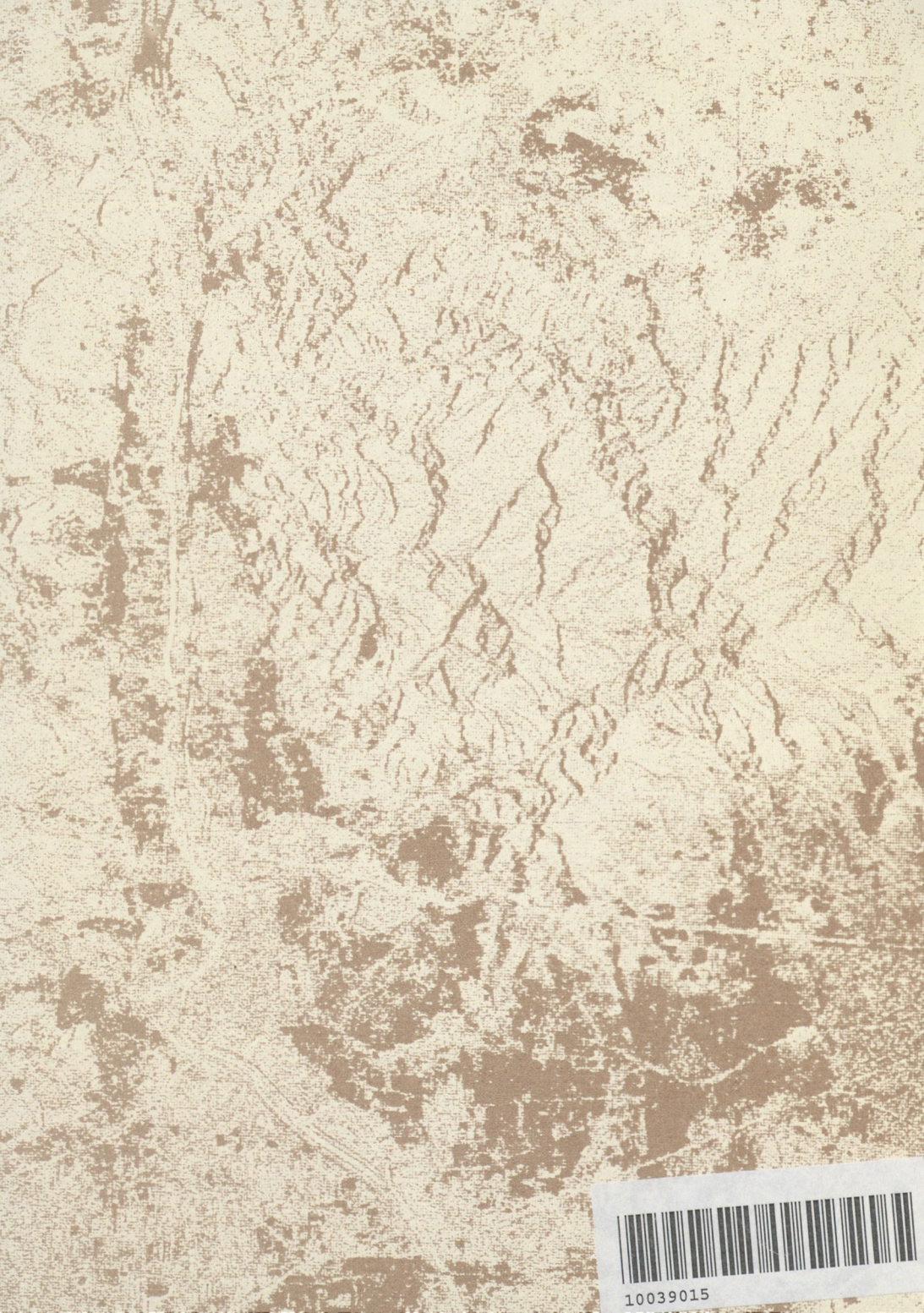
CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

Normas modificadas del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana

I.6.Com



10039015

CORPORACIÓ
METROPOLITANA
DE BARCELONA

AMB | Àrea Met... de Barc...

BIBLIOTECA

Normas modificadas del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana

Edita:
Corporació Metropolitana de Barcelona
Assessoria de Comunicació i Relacions
Servei de Publicacions.

Dipòsit legal: B. 17.182 - 1986
ROMARGRAF, S.A.
Joventut, 55 — L'Hospitalet de Ll.

CMB
CARRER 62 NÚM 420 SECTOR A, ZONA FRANCA. 08004 BARCELONA
TEL. (93) 336 61 61 - TÈLEX 53276 CMBC E

Sumario

1 Normas del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana, modificadas por Resolución del Conseller de Politica Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, de 11 de marzo de 1982.

2 Revisión del Programa de Actuación del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana, aprobado por acuerdo del Consell Executiu de la Generalitat, de 22 de noviembre de 1984.

Art. 9.º Código de identificación.

A los fines previstos en este Plan, el código de identificación en los planos es el siguiente:

Concepto	Clave
Sistemas:	
Sistema portuario	
Sector portuario	1 a
Sector de entorno portuario	1 b
Zona marítimo-terrestre	1 c
Sistema aeroportuario	2
Sistema ferroviario	3
Sistema de servicios técnicos	4
Sistema viario básico	
Red viaria básica	5 a
Vías cívicas	5 b
Parques y jardines urbanos	
Actuales de carácter local	6 a
De nueva cración de carácter local	6 b
Actuales y de nueva creación a nivel metropolitano	6 c
Equipamientos comunitarios	
Públicos existentes y privados	7 a
De nueva creación y de interés municipal	7 b
De nueva creación y de interés metropolitano	7 c
Protección de sistemas generales	9
Parques forestales	
De conservación	27
De repoblación	28
Reserva natural	29
Cementerios comarcales	25
Zonas en suelo urbano	
Centro direccional	11
Casco antiguo	
De sustitución de la edificación antigua	12 a
Conservación del centro histórico	12 b
En densificación urbana	
Intensiva	13 a

6 Semiintensiva . . . . . 13 b
Remodelación física
Remodelación pública . . . . . 14 a
Remodelación privada . . . . . 14 b
Conservación de la estructura urbana edificatoria 15
Renovación urbana: rehabilitación 16
Renovación urbana: transformación del uso existente 17
Sujeta a anterior ordenación volumétrica específica 18
Ordenación en edificación aislada . . . . . 20 a
Subzonas plurifamiliares . . . . . .
Subzona I 20 a/6
Subzona II

Zonas en suelo urbanizable programado
Centro direccional 11
Desarrollo urbano, Intensidad 1 19
Desarrollo urbano, Intensidad 2 19
Desarrollo industrial . . . . . 22 b

Sectores en suelo urbanizable no programado
Desarrollo urbano opcional 21

Suelo no urbanizable
Verde privado de interés tradicional . . . . . 8 b
Rústico protegido de valor agrícola 24
Libre permanente 26
Areas forestales 30

Art. 26 Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubiera adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho civil o administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, la Administración titular podrá, por el plazo máximo de cincuenta años, otorgar una concesión administrativa o constituir un derecho de superficie u otro de naturaleza análoga que atribuya a su titular la gestión del equipamiento previsto en el Plan.

Art. 60. Determinación de los sistemas generales y locales.

1. Los sistemas generales y locales vienen grafiados en los planos b2 y b3 a escala 1:5.000 y 1:10.000 respectivamente.

2 Los sistemas locales son los de las ordenaciones anteriores que se respetan, según lo dispuesto en el Art. 167.1; los calificados en este Plan General y los que en desarrollo de éste se establezcan en los Planes Parciales y Especiales. 7

Art. 61. Titularidad y afectación de suelo a sistemas locales.

1 El suelo que el Plan afecta a sistema local viario y a espacios libres o jardines públicos, será de titularidad demanial del Municipio, previa su adquisición por éste por expropiación, cesión gratuita según la Ley o cualquier otro titulo.

2 Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los suelos que el Plan afecta a estacionamientos o equipamientos comunitarios, salvo que se trate de equipamientos de titularidad privada, según lo dispuesto en el art. 215 de estas Normas.

Art. 167. Sistemas locales.

1 El Plan respeta en lo no modificado expresamente por éste, los sistemas locales previstos en los Planes Parciales o Especiales anteriores, de reforma interior, extensión o ensanche; tanto si están ejecutados como si están en proceso de ejecución o pendientes de iniciación. Mediante Planes Parciales o Especiales se definirán por sujeción a las previsiones del Plan General, las alteraciones que, en su caso, sea preciso introducir en los sistemas locales.

2 La ordenación de los sistemas locales que se hagan en Planes Especiales o en Planes Parciales, deberá ser coherente en los sistemas generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemas y previsiones a que este Plan responde.

3 En los Planes Parciales que desarrollen este Plan General, cumplidas las disposiciones sobre equipamientos comunitarios y demás sistemas locales previstos en estar Normas, podrán calificarse suelos como equipamientos privados complementarios (7a) de acuerdo con la regulación de usos y tipos de ordenación previstos en este Plan General. A los efectos previstos en el art. 71.2, la edificabilidad de los equipamientos privados complementarios de carácter no lucrativo no computará en la parte que no rebase el 2 % de la edificabilidad total del Plan Parcial.

4 Mediante la redacción de un Plan Especial, los suelos urbanos calificados para uso comercial o de vivienda podrán calificarse, a instancia de la propiedad, como equipamiento privado (7a), en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en los arts. 71.2 y 217.

Art. 168. Adquisición de los sistemas generales.

1 Los suelos adscritos por el Plan para Sistemas Generales: Sistemas de Comunicación (Red Viaria básica, portuario, aeroportuario y ferroviario), de Equipamientos Comunitarios, instalaciones de los Servicios Técnicos, Cementerios y Parques Urbanos, se obtendrán por el sistema de expropiación, siempre que no provengan de compensaciones, en base a la instrucción del aprovechamiento medio, en el Plan Parcial que desarrolle un sector de planeamiento. Se exceptuarán los suelos para Equipamientos privados existentes que se respeten.

2 Los suelos ubicados en el interior de sectores de planeamiento parcial y destinados a sistemas generales de dominio y uso público y que provengan de compensaciones en base a la institución del aprovechamiento medio, serán de cesión obligatoria y gratuita a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector.

Art. 171. Terrenos destinados a equipamientos o espacios verdes.

1 Con la identificación (17) se grafían en el plano b.2 a escala 1:5.000 terrenos edificados o dedicados a otros usos y que según este Plan General deben destinarse a equipamientos o espacios verdes.

2 Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en estos terrenos se respetarán hasta que se proceda a su adquisición para la formación del sistema previsto.

Capítulo 4.º

Equipamientos comunitarios, cementerios y servicios técnicos

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 211. Contenido de este capítulo.

1 El Plan General destina a equipamientos comunitarios los suelos grafiados en los planos b2 y b3 a escala: 1:5.000 y 1:10.000, respectivamente, indicándose con las referencias 7a, 7b y 7c los previstos en los Planes anteriores que se respetan conforme a lo dispuesto en el articulo 167 de estas normas, y los que se califiquen como tales en los futuros Planes parciales y especiales en desarrollo del presente Plan general. La referencia 7a, representa los equipamientos públicos existentes y los privados. La referencia 7b, los reservados preferentemente para equipamientos comunitarios de nueva creación y de interés metropolitano, con las salvedades establecidas en los articulos 213 y 214.

2 Por su finalidad, se comprenden también en la regulación contenida en este capítulo los cementerios comarcales (25) y los espacios reservados a instalaciones de servicios técnicos metropolitanos (4). Asimismo, por motivo de su destino final, se regulan como equipamientos públicos los suelos calificados de renovación urbana en transformación de uso (17-7), sin perjuicio de la normativa transitoria asignada a éstos por los arts. 367 y 368 de estas normas.

Sección 2.ª

Equipamientos comunitarios (7)

Art. 212. Tipos de equipamientos comunitarios.

1 En los suelos destinados a equipamientos de interés metropolitano (7c) con las edificaciones, instalaciones y demás accesiones o servicios que se realicen sobre ellos, se admiten los siguientes tipos de uso:

a) **Equipamientos docentes.** Centros destinados a Facultades Universitarias, Escuelas Técnicas Superiores y de Grado Medio, así como a enseñanzas especializadas a nivel análogo.

10 b) **Equipamientos sanitario-asistenciales.** Hospitales Generales y de alta especialización.

c) **Equipamientos socio-culturales y religiosos.** Recintos feriales de Congresos, Auditorios, Bibliotecas, Museos, Salas de Exposiciones, Teatros, Templos, centros socio-cultural y religiosos, y otros de características análogas, así como sus anexos deportivos y recreativos.

d) **Equipamientos deportivos y recreativos.** Complejos deportivos de ámbito de servicio supramunicipal, Instalaciones deportivas complementarias de parques forestales y litorales, Parques de atracciones y Zoológicos.

e) **Equipamientos Administrativos.** Centros o edificios para servicios de la Administración Pública y otros de interés público y ámbito supramunicipal.

f) **Equipamientos de abastecimiento y suministro.** Mercados y Mataderos Centrales, así como Centros Públicos de abastecimiento.

2 En los suelos destinados a equipamientos de interés municipal (7b), con las edificaciones, instalaciones y demás accesiones o servicios que se realicen sobre ellos, se admiten los siguientes tipos de usos:

a) **Equipamientos docentes.** Centros para enseñanza preescolar, Educación General Básica, Bachillerato Unificado Polivalente, Formación Profesional, Enseñanza Especial y otras finalidades análogas.

b) **Equipamientos sanitario-asistenciales.** Guarderías, Centros para Servicio de Beneficiencia, Ambulatorios y Centros de Asistencia primaria. Hospitales Generales de ámbito municipal.

c) **Equipamientos socio-culturales y religiosos.** Ateneos y Centros culturales análogos, locales de reunión de interés público y social, Museos, Bibliotecas, Salas de Exposiciones, Teatros, Templos, Auditorios, Centros religiosos, y otros de características análogas, así como sus anexos deportivos y recreativos.

d) **Equipamientos deportivos y recreativos.** Instalaciones deportivas al aire libre o cubiertas, centros municipales de recreo, parques de atracciones, zoológicos y otros análogos.

e) **Equipamientos Administrativos.** Centros o edificios para servicios de la Administración Pública y otros de interés público y ámbito municipal.

f) **Equipamientos de abastecimiento y suministro.** Mercados municipales y Centros públicos de abastecimientos.

Art. 213. Titularidad de los equipamientos.

1. En los equipamientos de nueva creación (calificaciones, 7b y 7c) el Plan General Metropolitano sólo hace expresa reserva de suelos para equipamientos comunitarios a los que otorga una preferencia de titularidad pública. No obstante, y respecto a estos suelos, se admitirá la gestión privada del uso, en la forma prevista en el artículo 26 de estas normas, e incluso la titularidad privada del suelo y del uso cuando se cumplan los requisitos previstos en el apartado 6 de este artículo.

2. Los suelos calificados como 7a gozarán de la titularidad que tuvieran en la fecha de la aprobación del Plan. El cambio de destino quedará sujeto al correspondiente Plan Especial.

3. Los equipamientos de interés metropolitano (7c) tendrán, a efectos de su régimen urbanístico, el carácter de sistemas generales.

Los equipamientos de interés municipal (7b) tendrán el carácter de sistemas generales o de sistemas locales; serán locales aquéllos incluidos en un polígono o unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de planeamiento en suelo urbanizable, según las determinaciones fijadas en estas normas; serán sistemas generales aquellos que por no estar en ninguno de los anteriores supuestos forman parte de la estructura general y orgánica del territorio metropolitano.

4. Los suelos destinados a equipamientos que tengan el carácter de sistemas generales y no resulten de gestión privada serán adquiridos por la Administración mediante alguna de las siguientes formas:

a) Por cesión gratuita cuando provengan de compensaciones en base a la institución del aprovechamiento medio, con sujeción a lo dispuesto en el Plan General.
b) Por expropiación forzosa o cualquier otro título legítimo.

5. Los suelos destinados a equipamientos que tengan la condición de sistemas locales serán públicos y cedidos por los propietarios, cuando dicha cesión forme parte de las cargas urbanísticas de planeamiento parcial o de una unidad de actuación en suelo urbano. En los demás casos y cuando no se otorgase la gestión privada del uso, se adquirirá por expropiación.

6. La Corporación Metropolitana de Barcelona suscribirá convenios para

la construcción o gestión de equipamientos de titularidad privada en zonas calificadas de 7b i 7c, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que las entidades con las que se suscriba el convenio no tengan ánimo de lucro, o que los bienes necesarios queden afectados, como patrimonio separado, al uso objetivo del convenio, en cuya gestión no tengan ánimo de lucro estas entidades.
b) Que el destino del equipamiento sea para actividades culturales, de culto y actividades religiosas, cientificas, benéficas y de asistencia social, sanitarias, deportivas y docentes a las que se reconozcan su utilidad pública o interés social.
c) Que sobre los terrenos objeto del convenio no se prevea, legalmente para idéntico fin, la actuación publica.
d) Que se justifique la necesidad colectiva del equipamiento en el ámbito territorial en el que se inscribe, y se respete dentro de los fines especificos para equipamiento la igualdad de los ciudadanos a su acceso.

Las bases del Convenio establecerán las condiciones de gestión de los equipamientos, regularán sus condiciones de uso, asi como los supuestos de modificación y de subsidiaridad de la actuación pública para garantizar su continuidad.

Art. 214. Desarrollo de las previsiones del Plan General en materia de nuevos equipamientos comunitarios (7b y 7c).

1. La Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos integrados en su ámbito territorial elaboran Planes Especiales al objeto de determinar de forma pormenorizada el tipo de equipamiento a que se afecta cada unidad de zona. En el suelo urbanizable programado, la pormenorización de los equipamientos se llevará a cabo en los correspondientes Planes Parciales en los cuales podrán desarrollarse asimismo los equipamientos generales incluidos en el sector de planeamiento.

2. La formulación de los Planes Especiales corresponderá a la Corporación Metropolitana de Barcelona cuando tengan por objeto el desarrollo de los equipamientos de interés metropolitano y a los Ayuntamientos cuando afecten a equipamientos de interés municipal, salvo en los supuestos previstos en el artículo 16.2 del Decreto 3.276/78, de 28 de noviembre. Excepcionalmente los Ayuntamientos podrán incluir en el ámbito de los Planes Especiales de equipamientos de interés municipal suelos calificados de equipamientos de interés metropolitano cuando así lo exija la coherencia del Plan Especial, no hayan

sido incluidos en Planes Especiles relativos a equipamientos de interés metropolitano y la Corporación Metropolitana de Barcelona manifieste que tal inclusión no menoscaba a los equipamientos metropolitanos.

3. Los Planes Especiales podrán referirse a sectores (sanitario, cultura, de enseñanza, deportivo, religioso u otros, con condición de equipamiento) o a ámbitos territoriales (metropolitano, intermunicipal, municipal o de barrio). En todo caso, los Planes Especiales que desarrollen equipamientos de interés municipal (7b) deberán abarcar como mínimo una unidad de zona definida conforme a los criterios establecidos por los artículos 64 y 65 de estas normas.

4. La determinación del tipo de equipamiento público, a que queda afectado un inmueble (terreno y/o edificio) por el Plan Especial correspondiente, legitima su expropiación por la Administración Pública actuante, conforme al artículo 65-3 de la Ley del Suelo.

5. La mutación del tipo de equipamiento, cuando dejase de prestarse el servicio o providencia, sólo podrá efectuarse mediante la fijación de su nuevo destino a través de la aprobación de un Plan Especial, salvo lo que se hubiera estipulado en los convenios para equipamientos de titularidad privada. Cuando este Plan Especial no considere la afectación del suelo a otro equipamiento, por no exigirlo temporalmente el sector en que se ubica, el suelo se destinará a parque o jardín públicos.

6. Las entidades que pretendan suscribir con la Corporación Metropolitana de Barcelona los convenios a que hace referencia el artículo 213.6 habrán de presentar una memoria que justifique la utilidad pública o el interés social de las actuaciones que se proyecten (salvo cuando tengan reconocida esta condición por las disposiciones legales), la coherencia de la solicitud con el Plan General Metropolitano y Planes Parciales y Especiales aprobados en su desarrollo; y un estudio económico-financiero acreditativo de las reales posibilidades de ejecución y gestión del equipamiento propuesto y, en su caso, la adquisición del suelo preciso para su implantación.
La Comisión Permanente de la Corporación Metropolitana examinará la concurrencia de los requisitos enumerados en el artículo 213.6 y, particularmente, valorará los fines del convenio, lo aprobará, si procede, y lo someterá a información pública y audiencia de las Corporaciones Locales afectadas, simultáneamente por el plazo de un mes. La aprobación definitiva del convenio y en particular el reconocimiento de que sus fines corresponden a las exigencias de utilidad pública o interés social corresponderá al Consejo Metropolitano.

7. Los convenios a que hace referencia el apartado anterior se desarrollarán simultáneamente al correspondiente Plan Especial con el contenido de los artículos 216 y 217 de estas normas. La aprobación definitiva de dichos Planes producirá los efectos previstos en el apartado 4 de este mismo artículo, a cuyo objeto la entidad que hubiese suscrito el convenio tendrá, en su caso, la condición de beneficiaria de la expropiación.

8. Los convenios podrán también ser adjudicados mediante concurso público convocado al efecto por la Corporación Metropolitana.

Art. 215. Regulación de los equipamientos calificados de públicos existentes y privados (7a).

1. Se respetará la titularidad de los equipamientos privados existentes ubicados en suelos calificados por el Plan General Metropolitano como «equipamientos públicos existentes o privados» (7a), o que se califique como tales en su desarrollo, asi como de aquellos a los que se refiere el art. 167.1 de estas Normas, que estén ejecutados o en curso de ejecución, quedando afectados al mismo tiempo de equipamientos existentes o previstos.

2. Los suelos destinados a equipamientos pendientes de ejecución a que hace referencia el art. 167.1 de estas Normas, susceptibles de titularidad privada a tenor de las determinaciones de los Planes que los previeron y los suelos que se califiquen como equipamientos privados según el art. 167 apartado 3 y 4, deberán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el art. 212.

3. Para la mutación del tipo de equipamiento existente a otro de los previstos en el art. 212 se precisará un Plan Especial, cuya aprobación estará supeditada a la atención de necesidades del conjunto de la población a que sirve. El cese voluntario o desatención de la actividad comunitaria del tipo docente, asistencial, cultural, sanitario o deportiva, que motivó la calificación como equipamiento privado (7a), o el cambio de uso sin la aprobación del correspondiente Plan Especial, podrá dar lugar a la expropiación del equipamiento por la Administración Pública.

4. Para la autorización de ampliaciones o instalaciones complementarias en equipamientos existentes, será suficiente la correspondiente licencia municipal, que se ajustará a las condiciones de edificación establecidas en el art. 217.

Art. 216. Contenido de los Planes Especiales.

1. Los planes especiales a que se refieren los artículos 214 y 215 se ajustarán a las determinaciones del Art. 17-3 de la Ley del Suelo y 77 del Reglamento de planeamiento.

2. Con carácter específico deberán contener las siguientes determinaciones:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la concreción o mutación, su coherencia con el Plan General y su incidencia en la dotación de equipamientos.

b) Planos de información y de situación o emplazamiento.

c) Sistema de actuación con definición, en su caso, del polígono o unidad de actuación, o de ámbito de aplicación de contribuciones especiales.

d) Plan de etapas.

e) Estudio económico-financiero con expresión de los criterios de valoración utilizados y de las fuentes de financiación.

3. Las reservas de suelo se fijarán con sujeción a las reglamentaciones específicas de cada materia y en su defecto con los mínimos establecidos en Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Art. 217. Condiciones de edificación.

1. Los planes Especiales establecerán los tipos y clases de equipamientos a que se destine cada unidad de suelo, de entre los usos relacionados en el art. 212 de estas Normas, así como las condiciones de ordenación volumétrica, salvo que, el Plan Especial se desarrolle mediante posterior Estudio de Detalle.

2. Los parámetros de edificación en las áreas de equipamientos en suelo urbano se adaptarán a alguno de los tipos de ordenación regulados en este Plan General, y a las condiciones de la zona donde se ubica o, en su caso, de las zonas contiguas. En el resto de clasificaciones de suelo deberán respetar las siguientes condiciones:

— Tipo de ordenación: edificación aislada o volumétrica específica.
— Altura máxima: 12 metros.
— Intensidad neta de edificación: 1 m^2t/m^2s.
— Forma y distribución de la edificación: la forma y distribución de los cuerpos de la edificación deberá permitir la sistematización de espacios del interior de los solares para patios y jardines.

3. En los Planes Especiales que desarrollen áreas de equipamiento podrán proponerse excepcionalmente parámetros edificatorios diferentes de los determinados en el apartado 2 de este artículo, siempre que se justifique por motivos funcionales del equipamiento, se respete el paisaje y las condiciones ambientales en el sector donde se ubiquen.

4. Las condiciones de edificación que regulen las ampliaciones o reforma de los equipamientos existentes serán las del tipo de ordenación de la zona donde su ubica, respetándose en lo esencial las condiciones de edificación vigentes en éste. Si la edificación existente no se ajustara al tipo de ordenación de la zona, las condiciones de edificación se definirán mediante el correspondiente Estudio de Detalle o, en su caso, Plan Especial.

5. Los locales destinados a espectáculos públicos, salas de fiestas y similares no podrán establecerse lindantes con edificios destinados a equipamiento religioso, cultural o sanitario, de no existir una separación mínima de catorce metros.

6. En los suelos calificados como equipamientos y en tanto que la Administración no proceda a la redacción del correspondiente Plan Especial, los propietarios podrán promover, conforme el art. 58-2 de la Ley del Suelo, obras o usos de carácter provisional que puedan considerarse compatibles con los tipos de equipamientos definidos en el art. 212 de estas Normas y que no hayan de dificultar la futura ejecución del correspondiente Plan Especial.

Art. 368. Régimen urbanístico.

1. Hasta que la Administración no proceda a la adquisición del terreno para destinarlo al sistema previsto, el propietario o titular del derecho de ocupación de la finca en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General podrá:

a) Efectuar obras de consolidación, reparación, modernización o mejoras de las condiciones estéticas o higiénicas de las edificaciones, pero no aumentar el volumen; y
b) Desarrollar la actividad propia de las intalaciones existentes y destinar el local, en el supuesto de traslado de la industria, a almacén.

2. En el supuesto de que la transformación prevista lo sea para vial, lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable a la porción de finca no destinada a vía pública.

3. Las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación podrán realizarse en todo el inmueble.

Transitoria sexta

En las edificaciones fuera de ordenación existentes en los actuales solares destinados a equipamientos comunitarios, se permitirán obras de consolidación, conservación, reparación y mejora, sólo cuando dicha edificación mantuviera el uso de equipamiento existente y las exigencias funcionales que éste requiera.

Disposición adicional.

La Corporación Metropolitana de Barcelona procederá a diferenciar en los planos del Plan General Metropolitano los equipamientos públicos existentes al aprobarse éste y calificados de 7a, sin perjuicio del cumplimiento de la rectificación 4ª del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de fecha 14 de julio de 1976.

Revisión del programa de actuación del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana, aprobado por acuerdo del Consell Executiu de la Generalitat, de 22 de Novembre de 1984.

18 Como consecuencia de las alteraciones en la programación de suelo urbanizable del Plan General Metropolitano que propone esta Revisión del Programa de Actuación, es preciso proceder a ajustar en algunos artículos de las normas urbanísticas de dicho Plan, todo ello dentro de lo previsto en el art. 48.2 de la Ley del Suelo y art. 158 de su Reglamento de Planeamiento.

En primer lugar, debido a la aprobación por el Parlament de Catalunya de la Ley 9/1981 de 18 de noviembre sobre protección de la Legalidad Urbanística y su posterior desarrollo reglamentario mediante Decreto 308/1982 de 26 de agosto, hace preciso adaptar a tales disposiciones los aspectos referidos al contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular, en forma que no se den discrepancias con lo regulado en las Normas del PGM. Esta intención obliga a la alteración del art. 23 de las Normas del Plan General Metropolitano. El redactado que se aprueba aporta inequívocas determinaciones en el campo de la realización (plazos y requisitos) de los planes, de la conservación, de las garantias y de los supuestos de incumplimiento, que forzosamente han de jugar a favor de la credibilidad y eficacia de esta Revisión del Programa de Actuación.

En el mismo sentido, y como medida de reforzamiento de la clara y necesaria intención de desarrollo dentro del período de vigencia del Programa de todos los Planes Parciales que se programen, además de las medidas de agilización establecidas por el Decreto 16/1981 de 16 de octubre recogidas en parte y ampliadas por la Ley de Cataluña 3/1984 de 9 de enero, de medidas de adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Cataluña, se establece la posibilidad de utilización por la CMB de la cláusula de declaración de interés metropolitano de desarrollo de esos Planes Parciales que se contiene en el Decreto 3276/1974 de 28 de noviembre. En dicho Decreto, art. 16.2, se prevé que se podrían entender como Planes Parciales y Especiales de interés metropolitano de iniciativa pública o privada aquellos «que su realización no sea exigida por las necesidades propias surgidas en el municipio a que se refiere, sino por las del desarrollo de la comarca», interés que ha de entenderse en la visión conjunta e integrada del desarrollo del PGM según los ritmos marcados por sus sucesivos Programas de Actuación. La declaración de interés metropolitano conlleva la facultad de aprobación inicial y provisional de dichos Planes. En este sentido, se propone la modificación del art. 21 de las Normas del PGM en forma que la CMB puede declarar el interés metropolitano de cualquiera de los Planes Parciales incluidos en el Programa de Actuación, si así conviniera, previa audiencia a los Ayuntamientos.

En el mismo sentido de reforzar la funcionalidad de desarrollo del PGM, se establece la desprogramación de aquellos sectores del suelo urbanizable, cuyo desarrollo no se considere preciso en la actualidad. El cumplimiento del propio PGM y de sus Programas se ha formulado teniendo en cuenta las posibilidades reales de la acción urbanizadora en los próximos ocho años; y, por tanto, se refuerza el sentido de la programación que ha de llevar asociado todo el rigor que al respecto establece la Ley del Suelo, que conlleva la posibilidad de actuación subsidiaria de los particulares; acción ésta que no sería lógica ni generalizable de no haberse previamente anotado el alcance de las necesidades reales de producción de suelo.

La desprogramación de parte de los sectores de desarrollo del PGM no implica cambios en las estrategias del mismo respecto a la ocupación del territorio, sino tan sólo temporalización de esa estrategia. Por tanto, los sectores desprogramados han de conservar los contenidos regulados en su día, en cuanto a usos y edificabilidad, introduciendo la necesaria flexibilidad prevista en la Ley del Suelo de 1975 en cuanto a fijación concreta de sus aprovechamientos, cuando se aprueben sus respectivos Programas de Actuación Urbanística.

En conjunto, ello significa que se remodela el capítulo 4.º del Título II de las Normas del PGM, estableciendo en primer lugar la diferencia existente entre la calificación del suelo y la programación del suelo urbanizable. De esta forma se salva la contradicción, emanada del PGM, de que el suelo urbanizable no programado fuera aquel a que se asignó los menores índices de edificabilidad; y, en consecuencia, se incluyen en el suelo urbanizable no programado sectores con los cuatro tipos de zonas previstas en el PGM, según usos e intensidades (zona 19, 20b, 22b y 21). La propuesta implica la división del capítulo en tres secciones, la que establece la naturaleza y desarrollo del suelo urbanizable no programado a través de sus propios Programas de Actuación Urbanística, la que especifica el contenido urbanístico de la zona de desarrollo urbano opcional (clave 21) y la que determina el régimen del suelo en tanto no se procede a su programación. Son pocos los artículos modificados por esta causa, en concreto los números 131, 132 y 133.

El ámbito temporal de la desprogramación se halla, sin embargo, condicionado, a tenor del acuerdo del Consell Executiu de la Generalitat del 22.11.84, aprobatorio de la presente Revisión, a la próxima revisión cuatrienal del programa de Actuación del PGM

En efecto, conforme a dicha resolución, la desprogramación opera durante el cuatrienio 84-88. Pero su vigencia durante el cuatrienio 88-92 se hace depender de la revisión correspondiente a dicho cuatrienio, que debe tramitarse y aprobarse definitivamente durante el año 1987. Caso de que la revisión no se efectuase dentro de dicho año, el suelo desprogramado pasaría automáticamente a la categoría de suelo urbanizable programado.

En consecuencia, para evitar la programación automática del suelo que ahora se desprograma, es preciso que la CMB tramite la revisión correspondiente al cuatrienio 88-92 durante el primer semestre de 1987, de forma que el expediente pueda elevarse a la Generalitat antes del inicio del segundo semestre, es decir, con antelación suficiente para que la Generalitat pueda otorgar la aprobación definitiva de la revisión dentro del año 1987 que, como es sabido, debe producirse dentro de los seis meses siguientes a la remisión del expediente, bien de forma expresa, bien de forma tácita, por silencio administrativo.

Ello sin perjuicio de que, por no afectar la revisión al suelo urbanizable programado, no sea preciso, a tenor del art. 158 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, tramitar la revisión por el procedimiento de modificación del Plan General, en cuyo caso, para evitar la referida programación automática, bastará que la CMB comunique a la Generalitat la tramitación de la revisión cuatrienal y su aprobación definitiva dentro del año 1987.

Por otra parte, la creciente demanda de nuevas tipologías edificatorias en las zonas de desarrollo urbano, especialmente de viviendas unifamiliares en hilera, aconseja flexibilizar las formas de ordenación previstas en este tipo de zonas del suelo urbanizable programado, a cuyo efecto se introduce un tercer apartado en los artículos 111 y 116 de las Normas.

Finalmente, las alteraciones en el suelo urbanizable programado son mínimas, se limitan a la fijación del aprovechamiento medio, como consecuencia de la Revisión del Programa de Actuación, a la definición del concepto de sector, a la precisión del régimen a que quedan sometidos los suelos destinados a Sistemas incluidos en sectores de planeamiento, y algunas precisiones sobre los usos de la zona 22b y sobre el desarrollo de los sectores de centros direccionales, que se han mostrado necesarias en el propio desarrollo del PGM. En concreto, ello supone la modificación del art. 91.

Por último, señalar que la Ley de Cataluña 3/1984 de 9 de enero, de medidas de adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Cataluña, no es de aplicación a la presente Revisión, al señalar expresamente la Disposición Transitoria tercera de dicha Ley, que el deber de adaptación a sus nuevas determinaciones no alcanza a aquellas Revisiones de los Programas de Actuación que, como la presente, se hallaban en trámite a la entrada en vigor de la Ley.

Capítulo 2.º

Del desarrollo del Plan General

Art. 21. Promoción de Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación para el desarrollo de este Plan General en suelo urbanizable programado podrán ser de iniciativa pública o privada.

2. Para facilitar la formación de los Planes de iniciativa privada, los promotores podrán:
a) Solicitar de la Corporación Metropolitana o Ayuntamiento interesado, previa autorización. Esta autorización comportará la obligación de la Corporación Metropolitana y de los Ayuntamientos de facilitar al promotor los datos o informaciones precisos para la formación del Plan.
b) Formular avances de Plan que sirvan de orientación a la formulación del Plan Parcial de Ordenación.

3. La Corporación Metropolitana previa audiencia al Ayuntamiento correspondiente podrá declarar de interés metropolitano el planeamiento parcial de sectores de suelo urbanizable programado cuando así lo exija el cumplimiento del Programa de Actuación del Plan General Metropolitano.

Art. 23. Documentación específica de los Planes de promoción privada.

1. Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan comprensivo de los siguientes extremos:
a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, en relación con la programación del Plan General.

b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, señalando el sistema de compensación y justificación de la potencial suficiencia técnica y financiera del promotor en relación con la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios,indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

d) Determinación del promotor si éste fuera persona desligada de la titularidad dominical de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, con su nombre, apellidos y dirección.

e) Compromisos que hubieran de establecerse entre el promotor y el Ayuntamiento, por un lado, y entre el primero y los futuros propietarios. Si la promoción no fuese iniciativa de la propiedad del suelo, los compromisos serán asumidos por ambas partes a la vez y de forma solidaria. Tales compromisos se referirán a:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización y, si procede, de implantación de los servicios.

2.º Construcción, si procede, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones impuestas por la ley.

3.º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, explicitando la exigencia de constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación si aquella obligación fuera a cargo de los futuros propietarios.

4.º Formas de constitución de la garantía. La garantía podrá prestarse en metálico, aval bancario, hipoteca, valores públicos o cualquier otra forma válida en derecho.

5.º Compromiso de complementar la garantía, si procede, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y en los supuestos previstos por el art. 7.5 de la Ley de Protección de la Legalidad Urbanística.

6.º Compromiso de no proceder a la parcelación urbanística, ni mediante un documento público ni mediante un documento privado traslativo del dominio, en el ámbito del Plan Parcial, hasta que no se haya obtenido la licencia de parcelación.

7.º Compromiso de que una vez obtenida la licencia de parcelación, tanto en los documentos públicos como en los privados, traslativos del dominio de las parcelas resultantes, se hará constar la existencia de la Junta de Compensación o conservación, cuando proceda, y la adhesión del comprador a sus Estatutos.

8.º Compromiso de constituir la Junta de Compensación, excepto cuando los terrenos pertenezcan todos a un solo propietario, esta situación se mantenga mientras duren las obras de urbanización y este único propietario sea el promotor. No obstante, si el propietario y el promotor fueran personas diferentes, será obligatoria la constitución de la Junta a la cual se habrá de incorporar el promotor como empresa urbanizadora.

9.º Compromiso de no alienar parcelas y de no iniciar ninguna obra de urbanización sin que se haya cumplido lo dispuesto en el párrafo anterior, si procede.

10.º Compromiso de no iniciar ninguna obra de urbanización en el sector objeto de actuación sin haberse constituido una garantía equivalente al 12% del resto que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan.

f) Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Previamente a la aprobación de estos planes de promoción privada, se habrá de formalizar el compromiso del promotor, de ejecutar y conservar la urbanización según el Plan, así como las garantías reales u obligacionales que aseguren su cumplimiento, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística.

3. Justificación a la idoneidad del emplazamiento en su caso propuesto por el Plan Parcial para el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio.

4. El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujección al Plan de Etapas, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia del incumplimiento, a la adopción de alguna o algunas de las medidas siguientes:

A. Imposición de sanciones pecuniarias.
B. Realización de las garantías.
C. Suspensión de los efectos del Plan.
D. Subrogación de la Administración en su ejecución con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo según su calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan y de la obra útil realizada.

5. También podrá la Administración expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido, con sujección a lo dispuesto en el art. 124.2 de la Ley del Suelo.

Capítulo 3.º
De la ejecución del planeamiento

Art.33. Sistema de expropiación para la actuación en suelo urbanizable programado.

1. Cuando el sistema de actuación elegido para la ejecución de algún polígono del Plan Parcial de Ordenación fuera el de expropiación forzosa, se determinará el precio del suelo en función del noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado, con sujeción a lo establecido en el artículo 105 de la Ley del Suelo.

2. Todos los terrenos del polígono, cualquiera que sea su destino en la ordenación, se valorará con arreglo a lo dispuesto en el número anterior.

Título II
Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo 1.º
Disposiciones Generales

Art. 54. Clasificación del suelo.

1. El suelo comprendido en el ámbito del Plan se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. El Programa de Actuación del Plan General Metropolitano, determina de acuerdo con sus previsiones el suelo urbanizable programado y el no programado. Las sucesivas revisiones de dicho programa, podrán alterar esta determinación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 48 de la Ley del Suelo.

3. La delimitación de tipos de suelo se hace en los planes b-1 a escala 1/10.000, a los que se deberán incorporar variaciones resultantes de las revisiones del Programa de Actuación que se realicen en lo sucesivo.

4. La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realicen todos los elementos de urbanización exigidos por éste. La Corporación Metropolitana de

Barcelona, a través de sus servicios técnicos, mantendrá actualizados los documentos referentes a la clasificación del suelo.

5. La alteración de la clasificación del suelo no urbanizable para clasificarlo como suelo urbanizable, sólo podrá hacerse a través de la revisión del Plan General, tal como disponen los arts. 2.º y 3.º de estas Normas.

Capítulo 3.º

Régimen del Suelo Urbanizable Programado

Sección 1.ª
Disposiciones Generales

Art. 80. Suelo Urbanizable Programado.

1. Este Plan General clasifica como suelo urbanizable programado el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento metropolitano, debe ser objeto de urbanización con sujeción al Programa del Plan. La delimitación de este suelo se hace en los planos b-1, a escala 1/10.000.

2. Este Plan General divide el suelo urbanizable programado en sectores. El sector es la unidad geográfica y urbanística que permite un adecuado desarrollo mediante el correspondiente Plan Parcial.

3. En el suelo urbanizable programado, además de su división en sectores, este Plan General contiene las siguientes determinaciones:

a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.
b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
c) Densidad máxima permitida de viviendas, en relación con el equipamiento comunitario.
d) Sistemas locales y estándares a los que se condicionan los Planes Parciales, y
e) Aprovechamiento medio de la superficie total del suelo urbanizable programado y de cada uno de los sectores en que se divide este suelo.

Art. 81. Sistemas.

1. Este Plan General incluye en el suelo urbanizable programado suelos destinados a sistemas generales. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación del suelo urbanizable programado, habrán de respetar lo que en estar Normas se dispone al respecto.

2. Igualmente, este Plan General predetermina en algunos sectores la ubicación de los sistemas locales de zonas verdes, equipamientos y red viaria. Esta ubicación se ha de entender como indicativa, y podrá ser alterada en los correspondientes Planes Parciales si se demuestra, en su Memoria, que la estructura orgánica del territorio queda mejor completada, a nivel local, con una diferente concreción espacial de los sistemas locales.

3. En todo caso, la superficie destinada a sistemas locales de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales, no podrá ser inferior a la establecida en las Normas de este Plan General.

Art. 83. Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento de cada sector del suelo urbanizable programado lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las unidades de zona en él incluidas. El aprovechamiento de los terrenos destinados a sistemas generales e incluidos en los sectores se considerará nulo.

2.1. El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo un aprovechamiento por la superficie total del mismo, una vez excluidos los suelos destinados a sistemas generales que hayan de ser adquiridos por expropiación, delimitados en el Plan Parcial correspondiente. Estos sistemas generales quedan adscritos al régimen de suelo urbanizable no programado.

2.2. El aprovechamiento medio de los Planes Parciales de Ordenación aprobados definitivamente, en desarrollo del Plan General Metropolitano, con anterioridad a la Revisión de su Programa de Actuación, será el que resulta de la ordenación del Plan Parcial.

3. El aprovechamiento de cada unidad de zona será el resultado de multiplicar la superficie de su área de referencia, incluidos los sistemas locales a que hace referencia el artículo 81 de estas Normas por un índice de edificabilidad bruto y por el coeficiente de homogeneización que determina el apartado siguiente.

4. El coeficiente de homogeneización refleja el valor que el Plan atribuye a los usos permitidos en cada zona en relación a los de las demás. Atendidos los usos e intensidades fijados para cada zona, ponderada la repercusión de las cesiones y del coste de la obra urbanizadora, el Plan fija un coeficiente de homogeneización de 1 para las zonas de centros direccionales (clave 11), de 0,66 para las zonas de desarrollo urbano, intensidad 1 (clave 19), de 1 para las zonas de desarrollo urbano, intensidad 2 (clave 20b), y de 0,90 para las zonas de desarrollo industrial (clave 22b).

5. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado se ha obtenido dividiendo la suma de aprovechamiento de todos los sectores por la superficie del suelo urbanizable programado, y su valor es de 0,43 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

6. Las cesiones de suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio, o a los excesos de aprovechamiento en su caso, se efectuarán en terrenos que tengan asignados en el Plan Parcial un techo edificable equivalente al aprovechamiento objeto de cesión, ponderado mediante la aplicación de los coeficientes de homogeneización fijados en el apartado 4 de este artículo.

Art. 85. Cesiones gratuitas en suelo urbanizable programado.

1. Las cesiones gratuitas obligatorias se determinarán en el Plan Parcial y tendrán, como mínimo, la siguiente extensión:

a) El suelo destinado a sistema viario local.

b) El suelo destinado a jardines públicos y espacios deportivos, recreativos y de expansión públicos.

c) El suelo destinado a centros públicos para impartir la educación general básica y para los otros servicios públicos que se precisen en el Plan Parcial.

d) El diez por ciento del aprovechamiento del sector.

e) El exceso de aprovechamiento si el aprovechamiento medio del sector fuese superior al del suelo urbanizable programado.

2. Los sistemas determinados gráficamente por el PGM que computan para el cálculo del aprovechamiento de cada sector, forman parte también de las cesiones obligatorias y gratuitas.

Art. 87. Desarrollo del Plan General en el suelo urbanizable programado.

1. El desarrollo de este Plan General en el suelo urbanizable programado se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, cuyo ámbito será el de la totalidad de un sector.

2. El contenido de los Planes Parciales de Ordenación se ajustará a lo dispuesto en estas Normas, y habrá de desarrollar las siguientes determinaciones:

a) Reglamentación, a nivel de ordenanza de los usos, en lo preciso, para completar la regulación contenida en este Capítulo.

b) Ajuste, precisión o concreción de la división en zonas y subzonas, en lo que resulte necesario para completar las determinaciones del Plan General.

c) División en polígonos para la ejecución del planeamiento.

d) Concreción de los espacios para parques o jardines públicos, y los dedicados al deporte o al recreo.

e) Emplazamientos para dotaciones comunitarias y, en general, para servicios públicos, sociales y comunitarios.

f) Precisiones para la red viaria propia de la zona y su enlace con el sistema general de comunicaciones.

g) Alineaciones y rasantes.

h) Espacios para estacionamientos y aparcamientos.

i) Previsiones para los servicios técnicos necesarios a la urbanización de la zona, y

j) Desarrollo preciso de las rasantes determinaciones del Plan General respecto a las condiciones de la edificación.

Sección 2.ª
Zonas de Centros Direccionales (11)

Subsección 1.ª
Disposiciones Comunes

Art. 91. Desarrollo mediante Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales que desarrollen las previsiones de este Plan General, en las distintas subzonas de Centros Direccionales, deberán ajustarse a las determinaciones del mismo.

2. En tanto no se haya aprobado el Plan Parcial de la totalidad de un sector de Centro Direccional, se podrá, de acuerdo con lo que señala el art. 76 del Reglamento de Planeamiento, redactar planes especiales que tengan por objeto el desarrollo de elementos de infraestructura y de equipamiento contenidos en el sector, o el señalamiento de subsectores a desarrollar prioritariamente con independencia del resto del suelo, sobre la base de la aprobación de un avance de ordenación de la totalidad del sector que determine los elementos infraestructurales básicos, de acuerdo con el art. 13 de la «Llei de Catalunya 3/1984 de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic».

Art. 111.

3. El Plan Parcial podrá establecer un tipo de desarrollo de la edificación distinto de los indicados en el apartado primero de este artículo cuando la elección de otro tipo edificatorio venga justificada por las características físicas y las necesidades de Ordenación del sector. El Plan Parcial fijará, en este caso, las condiciones de edificación que podrán ser distintas de las establecidas en los artículos 112 y 113 de las presentes Normas.

Art. 116.

3. El Plan Parcial podrá establecer un tipo de desarrollo de la edificación distinto de los indicados en el apartado primero de este artículo cuando la elección de otro tipo edificatorio venga justificada por las características físicas y las necesidades de Ordenación del sector. El Plan Parcial fijará, en este caso, las condiciones de edificación que podrán ser distintas de las establecidas en los artículos 119 y 121 de las presentes Normas.

Sección 5.ª
Zona de Desarrollo Industrial (22b)

Art. 129. Reglas complementarias del artículo anterior.

1. En el cómputo de la altura reguladora máxima no se incluye el de las alturas de las chimeneas, antenas y aparejos e instalaciones especiales, co-

nexas con la función de la industria que no supongan incremento de la edificabilidad permitida.

2. La distancia mínima de la edificación o de la estructura de la instalación industrial al límite frontal de la parcela a la vía pública, fijado en 12 metros (en el grado 1.º) y en 10 metros (en el grado 2.º) podrá reducirse hasta 7 metros (en el grado 1.º) y en 5 metros (en el grado 2.º), cuando la parcela limite frontalmente con la franja de protección.

3. Cuando la eliminación o reducción de las molestias hasta niveles tolerables, o la eliminación de los riesgos de nocividad, insalubridad o inseguridad a las personas o a las cosas, pueda lograrse mediante unas distancias mayores, entre edificios o entre éstos y las zonas o parcelas contiguas, que las establecidas en el artículo anterior, se exigirán separaciones mayores que aseguren aquellos objeticos.

4. En áreas de parcelas de grado 2.º podrán preverse en los Planes Parciales o configurarse posteriormente mediante Estudio de Detalle, unidades de edificación cuya longitud de fachada no exceda de 100 metros, para la ocupación de dos o más establecimientos. El techo edificable y la ocupación no excederán en relación al suelo de la unidad, de los señalados para las parcelas de grado 2.º, y el número de establecimientos no superará el número de parcelas mínimas que comprenda en superficie el suelo de la unidad.

De la unidad podrán segregarse parcelas cuya superficie sea superior a la mínima y siempre que el resto de la finca cumpla también tal condición.

5. Cuando se justifique por la finalidad de facilitar la relocalización de pequeñas industrias situadas en los cascos urbanos de las poblaciones, podrán preverse en los Planes Parciales o configurarse posteriormente mediante Planes Especiales, unidades de edificación de naves agrupadas de modo que el techo correspondiente a cada establecimiento no sea inferior a 300 m. de edificación en planta baja. El techo edificable y la ocupación no excederán en relación al suelo de la unidad, de los señalados para las parcelas de grado 2.º. Todas las naves deberán disponer de acceso independiente.

De la unidad podrán segregarse parcelas cuya superficie sea superior a las de la parcela mínima de grado 2.º, y siempre que el resto de la finca cumpla también tal condición.

La superficie de suelo destinada a estas unidades de edificación, deberá justificarse en función de las necesidades y en ningún caso excederán del 25% de la superficie del suelo neto industrial del sector.

6. Los espacios no edificables de cada parcela sólo podrán dedicarse a estacionamiento, viales interiores, almacenaje al aire libre o espacios ajardinados, verdes o arbolado en la forma prevista por el Plan Parcial. El espacio destinado a estacionamiento podrá cubrirse con elementos de protección abiertos que no impliquen una obra permanente de edificación.

7. La altura máxima de las cercas opacas será de 1,50 metros y la de las diáfanas o transparentes,la de 3,20 metros.

8. En los sectores de grado 1.º se admiten construcciones auxiliares o anexas, de superficie máxima de 150 metros cuadrados de proyección en planta baja y una altura máxima de 6,50 metros.

En los sectores de grado 2.º no se permiten otros anexos que las garitas o similares, destinados a servicios de portería, vigilancia, control y análogos, propios del establecimiento, con una superficie que no podrá rebasar los 10 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros.

Capítulo 4.º

Régimen del Suelo Urbanizable no Programado

Sección 1.ª
Disposiciones Generales

Art. 131. Definición.

1. El Programa de Actuación del Plan General Metropolitano determina de acuerdo con sus previsiones, el suelo urbanizable no programado. Las sucesivas revisiones de dicho programa podrán alterar esta determinación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo.

2. El suelo urbanizable no programado incluye sistemas, zonas de desarrollo urbano (clave 19 y 20b), zonas de desarrollo industrial (clave 22) y zonas de desarrollo urbano opcional (clave 21). La delimitación de este tipo de suelo se hace en los planos b-1 a escala 1/10.000, a los que se deberán incorporar las variaciones resultantes de las revisiones del Programa de Actuación que se realicen en lo sucesivo.

3. El suelo urbanizable no programado podrá ser objeto de urbanización mediante Programas de Actuación Urbanística y en desarrollo de éstos, de Planes Parciales de Ordenación, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales aislados o de alguno de sus elementos,que podrán ser desarrollados directamente mediante un Plan Especial.

4. En este suelo, el Plan General señala los usos no permitidos y establece las directrices mínimas sobre la actuación urbanística futura a fin de orientarla y no comprometer, más allá de lo necesario para el logro de los objetivos de este Plan General, las operaciones que resulten necesarias o convenientes en aras a la evolución de la situación urbanística del territorio integrado en la Entidad Metropolitana y la extensión de su ámbito territorial a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.º.2 del Decreto-Ley 5/1974.

Art. 132. Determinaciones para la actuación mediante Programas de Actuación Urbanística.

1. Para el suelo urbanizable no programado este Plan General establece las limitaciones que deben respetarse y las determinaciones a que deben sujetarse las actuaciones mediante Programa de Actuación Urbanística, para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. Los Programas de Actuación Urbanística habrán de redactarse de acuerdo con las bases del concurso. En ausencia de éstas, o a falta de una o varias determinaciones específicas en ellas, según la edificabilidad y densidad máxima de viviendas, viales, espacios libres, dotaciones mínimas, cesiones obligatorias mínimas y tipos de ordenación establecidas en estas Normas para las diferentes zonas de desarrollo urbano, industrial y opcional.

3. Los índices de edificabilidad y de viviendas tienen siempre la condición de máximos. Las determinaciones sobre viales, espacios libres y dotaciones y cesiones obligatorias, tienen siempre el carácter de mínimos. Las bases y programas de actuación pueden fijar índices de edificabilidad y vivienda inferiores, y pueden incrementar las exigencias sobre espacios públicos y colectivos y cesiones obligatorias.

4. Este Plan General, establece como unidad territorial mínima de actuación un territorio de, al menos, cinco hectáreas, salvo que en las Bases del Concurso se establezca justificadamente una superficie inferior.

Art. 133. Usos.

1. En el suelo urbanizable no programado que sea objeto de un Programa de Actuación Urbanística la reglamentación detallada de los usos se hará en las Ordenanzas del Plan Parcial, con sujeción a las previsiones generales contenidas en estas Normas y en el Programa de Actuación Urbanística.

2. Cuando el Programa de Actuación Urbanística afecte a zonas calificadas como desarrollo urbano intensidad 1 (clave 19), desarrollo urbano intensidad 2 (clave 20 b) y desarrollo industrial (clave 22), los usos prohibidos serán los no expresamente contemplados en la regulación urbanística que para esas zonas contienen estas Normas.

3. Las bases del concurso convocado para la formulación y ejecución de un Programa de Actuación Urbanística señalarán los usos permitidos y en su caso, su distribución y proporción en el área de actuación.

Sección 2.ª
Zona de Desarrollo Urbano Opcional
Intensidad 3 (clave 21)

Art. 134. Definición.

Se comprende en esta zona el suelo opcionalmente urbanizable al que el Plan General asigna en el caso de su desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística, una menor intensidad de uso, con predominio de los edificios de orden abierto y espacios ajardinados, en forma acorde con los valores paisajísticos y ambientales del territorio.

Art. 135. Edificabilidad.

1. La edificabilidad bruta máxima en las actuaciones mediante Programas de Actuación Urbanística, será la correspondiente al índice 0,25 m^2t/n^2s.

2. El módulo de densidad de viviendas no podrá ser superior a veinticinco (25) viviendas por hectárea de suelo bruto.

3. La edificabilidad correspondiente a toda la superficie de la parcela o de una agrupación de parcelas podrá concentrarse en una superficie menor, siempre que la porción de exceso no edificada se destine a espacios libres, para parques u otros espacios verdes y se ceda este exceso a la Administración.

4. Lo dispuesto en el párrafo anterior podrá precisarse en las Bases del Concurso para la formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística u ofrecerse en las propuestas de los concursantes. También podrá determinarse en los Programas de Actuación Urbanística formulados por la Administración.

5. Los Planes Parciales que desarrollen el Programa de Actuación Urbanística señalarán la superficie donde ha de concentrarse la edificación y delimitarán los terrenos para los espacios libres que deben ser cedidos a la Administración.

Art. 136. Exigencias mínimas.

Los Programas de Actuación Urbanística, en este tipo de suelo, deberán respetar las siguientes exigencias mínimas:

a) Superficie mínima para viales y estacionamientos públicos: 12,60 por 100.
b) Superficie mínima de espacios verdes: 30 por 100, y
c) Superficie mínima para dotaciones o equipamientos cívicos: 15,40 por 100.

Art. 137. Usos prohibidos.

No se admitirán en este suelo usos industriales, excepto los admitidos en la «Zona de desarrollo urbano, intensidad 2», reguladas en el art. 122 de estas Normas.

Art. 138. Tipo de Ordenación.

1. La ordenación responderá a uno de los tipos siguientes:

I Ordenación por volumetría específica.
II Ordenación en edificación aislada.

2. La elección del tipo de ordenación podrá hacerse en alguno de los documentos siguientes:

a) En las Bases del Concurso para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

b) En la oferta del concursante que resulte adjudicatario o, en su caso, en el avance de planeamiento presentado por él.

c) En el Plan Parcial aprobado para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística, en el caso de que no se hubiera fijado anteriormente.

Art. 140. Determinaciones mínimas.

Las Bases del Concurso para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística en suelo de desarrollo urbano opcional, deberán respetar las determinaciones establecidas en los artículos anteriores. Podrán excluir otros usos, reducir la densidad de vivienda, aumentar las reservas para viales, espacios verdes y dotaciones o equipamientos comunitarios, o corregir la distribución entre las reservas para viales y estacionamientos, espacios verdes y dotaciones o equipamientos, manteniendo, al menos, la proporción total del 58 por 100 para estos destinos.

Sección 3.ª
Limitaciones

Art. 142. Limitaciones.

1. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse en ellos otros usos que los existentes y autorizados a la entrada en vigor de este Plan General.

b) Tampoco podrán realizarse en ellos edificaciones, salvo aquellas vinculadas a la explotación agrícola o forestal del suelo, con un índice de edificabilidad neta sobre parcela de 1 m^3/30 m^2s.

2. Podrán realizarse edificaciones o instalaciones de interés público que requieran necesariamente su ubicación en este suelo, respetándose, en todo caso, los topes de edificabilidad establecidos en estas Normas y elaborando previamente un Plan Especial abreviado o sumario que se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo, y en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. No se admitirán en el suelo urbanizable no programado edificaciones destinadas a vivienda familiar en tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, por existir en todos los lugares calificados de suelo urbanizable no programado la posibilidad de formación de núcleos de población, que deben evitarse, en tanto no se realicen a través de aquel Programa y los Planes Parciales, unidades urbanísticas integradas.

Capítulo 3.º

Régimen de los Usos
Sección 5.ª

Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano.

Art. 311. Zona Industrial.

1. Los usos permitidos en la zona industrial son los siguientes:

1.º **Industrial.** Se admiten los usos de industrias en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. Se admite, asimismo, la categoría 5ª en situaciones 5-b. Se admiten los comercios al por mayor, los parques de vehículos y maquinaria, y los almacenes.

2.º **Vivienda.** Se permite, tan sólo, el uso de vivienda para el personal de vigilancia, conservación o guarda del establecimiento, a razón de dos viviendas como máximo por industria, comercio o almacén, siempre que ocupen y tengan en uso exclusivo una parcela que cumpla los requisitos mínimos del grupo de que se trate. Cuando el Plan Parcial aprobado permita mayor número de viviendas para este fin, se respeta la previsión del Plan Parcial.

3.º **Comercial.** Se permiten los establecimientos dedicados a la venta de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria. Se admiten las cafeterías, restaurantes, bares y similares.

4.º **Oficinas.** Se admiten, tan sólo, las oficinas y despachos propios de cada establecimiento comercial o industrial.

5.º **Sanitario.** Se admite, tan sólo, el de dispensarios, consultorios y ambulatorios. No se admiten los centros sanitarios de internamiento duradero como hospitales, sanatorios y clínicas.

6.º **Religioso y cultural.** Se admiten tan sólo, los dedicados a la formación profesional relacionados con la actividad industrial de la zona.

Se admiten los centros sociales y de carácter asociativo y reunión, al servicio del personal adscrito a las industrias.

7.º **Recreativo.** Se admiten las salas de espectáculos para el personal de las empresas de la zona o del sector.

8.º **Deportivo.** Se admiten, tan sólo, las instalaciones deportivas para el personal de las empresas de la zona o del sector y las que se sitúan en las áreas destinadas específicamente a dotaciones deportivas.

2. Mediante un Plan Especial podrá autorizarse el establecimiento de los siguientes usos, en las situaciones que se señalan:

a) En parcelas periféricas del área industrial accesible desde el exterior de ésta que sean contiguas a zonas cuyo uso principal sea el residencial, podrán admitirse los usos comercial, de oficinas, religioso y cultural, recreativo y deportivo.

b) En parcelas que constituyan manzanas completas con frente a calles de suficiente capacidad, se admitirá la ubicación de establecimientos comerciales en grandes superficies.

El Plan Especial regulará las condiciones de edificación, acceso y aparcamiento de modo que no se puedan producir interferencias a la actividad industrial propia de la zona y que de ésta no se hayan de derivar molestias peligrosas a los usuarios de los establecimientos que se autorizan.

3. Se prohibe el uso residencial y los no expresamente admitidos en las condiciones anteriores con excepción del uso de estacionamiento y garaje aparcamiento.

4. Cuando se justifique por la finalidad de facilitar la relocalización de pequeñas industrias situadas en los cascos urbanos de las poblaciones, podrán aprobarse planes especiales con los mismos objetivos y condiciones que los regulados en el artículo 129.5.

Capítulo 4.º

Zonas

Sección 8.ª
Zona industrial 22 a)

Art. 350. Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de edificación en la zona industrial que contare con Plan Parcial definitivamente aprobado se regirán por lo dispuesto en los planos y ordenanzas de dicho Plan Parcial con las siguientes limitaciones:

1.º Cuando comprenda sectores cuyo tipo de ordenación sea el de edificación según alineaciones de vial, la intensidad de edificación por parcela no podrá rebasar los dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y la ocupación máxima de la parcela será del 90 por 100.

2.º Si comprende sectores de edificación aislada la ocupación máxima de la parcela se limitará al 70 por 100 y no podrá destinarse una parcela mínima a establecimientos pertenecientes a distintas personas físicas o jurídicas.

2. Para la zona industrial que careciere de Plan Parcial regirán las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad y ocupación máxima de parcela: la intensidad de edificación por parcela no podrá rebasar los dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y la ocupación máxima de la parcela será del 90 por 100.

b) Ocupación máxima con frente a la alineación: la edificación por encima de la planta baja deberá situarse dentro de la franja concéntrica a las alineaciones de la manzana de superficie igual al 70 por 100 de la manzana.

c) Altura máxima y número tope de plantas: variarán con el ancho del vial al que la parcela dé frente de conformidad con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (m)	Altura máxima (m)	Número tope de plantas
De menos de 8 m.	9	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11 m.	13	PB + 2 pisos
De 11 m. en adelante	17	PB + 3 pisos

La edificación a la altura reguladora fijada en el anterior cuadro sólo podrá levantarse dentro de la franja del 70 por 100 citado en el precedente apartado b).

d) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: la superficie mínima será de 300 metros cuadrados y la longitud de fachada igual o superior a diez (10) metros.

e) Altura de la edificación en el interior de la manzana: se fija en cinco (5) metros (correspondientes a una única planta indivisible) medidos desde la rasante de la calle a la parte interior del elemento de estructura de la cubierta.

f) Cuerpos salientes: su vuelo se limita al tope máximo de un décimo de ancho de vial sin que pueda rebasar en ningún caso la medida absoluta de un metro. En proyección horizontal no podrá ocupar más de un tercio de la longitud de fachada.

3 Elementos técnicos de las instalaciones: las chimeneas-puentes-grúa, conducciones y todo otro tipo de dichos elementos en los que por las exigencias del proceso industrial resulta obligado rebasar los límites de edificación anteriormente señalados, quedarán sujetos en su instalación a autorización especial, cuando no estuvieren previstos en el Plan Parcial.

4 Cuando se justifique por la finalidad de facilitar la relocalización de pequeñas industrias situadas en los cascos urbanos de las poblaciones, podrán aprobarse planes especiales con los mismos objetivos y condiciones que los regulados en los arts. 129.4 y 129.5

1

N

ESCALA 1:20.000

GRAFICO A QUE SE REFIERE EL ART. 303
DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN
GENERAL METROPOLITANO DE BARCELONA

Depósito legal B 24.215 - 1982 Gav. Barrer Esplugues 17 Barcelona

