PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACION URBANA

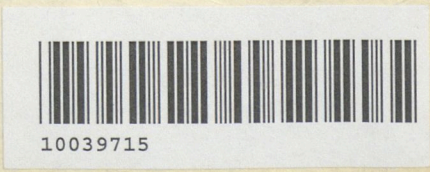
DE LA
ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA
DE BARCELONA

NORMAS URBANISTICAS

(TEXTO REFUNDIDO QUE INCORPORA LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA APROBACION PROVISIONAL Y EN LA DEFINITIVA, JULIO 1976).



CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA


10039715

CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA
21/7/77

PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACION URBANA

DE LA
ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA
DE BARCELONA

NORMAS URBANISTICAS

(TEXTO REFUNDIDO QUE INCORPORA LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA APROBACION PROVISIONAL Y EN LA DEFINITIVA, JULIO 1976).

CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA

AMB Àrea Metropolitana de Barcelona

BIBLIOTECA

PROLOGO

1. – El "Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana" de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona (en adelante "Plan Metropolitano-76" y "Corporación Metropolitana", respectivamente), fue objeto de **"aprobación definitiva"**, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona del 14 de julio de 1976 (B. O. de la Provincia de 19 del mismo mes).

Dicho Plan tiene la naturaleza de los Planes Generales Municipales, definidos en el artículo 6 de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, "Ley del Suelo"), texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril. La competencia de la citada Comisión para la aprobación "definitiva", le viene atribuida, como Organo desconcentrado del Ministerio de la Vivienda, por Decreto-Ley 5/1975 de 24 agosto (art. 15, 2.º), y Decretos 3280/70 de 28 noviembre y 3320/74 de 6 diciembre (este último dice explícitamente: "Primero: la aprobación del Plan Metropolitano, entendiéndose por tal el general comarcal del territorio...").

Como los Planes de la misma naturaleza, está compuesto de los siguientes elementos: Planos a escala 1:5000 y los documentos anexos: 1). Memoria. 2). Estudio Económico. 3). Programa de Actuación y 4). Normas Urbanísticas.

La Corporación Metropolitana edita ahora, las **"Normas Urbanísticas"** para facilitar su conocimiento y cumplimiento por todos, Administraciones públicas y administrados. Estimamos conveniente que vayan precedidas de una explicación de los antecedentes próximos y del proceso de elaboración del Plan del cual son parte integrante. Como también el publicar al final, como Anexos, todas las Resoluciones y Acuerdos referentes a la aprobación del Plan.

2. – **Antecedentes próximos hasta el "Plan Comarcal-53"**

Para antecedentes más remotos, nos remitimos a las copiosas y exhaustivas publicaciones sobre la materia. Basta aquí recordar que el Decreto de 25 mayo de 1945 creó la Comisión Superior de Ordenación Provincial de Barcelona, con la misión de elaborar un Plan General de la Provincia. En su Reglamento de 5 de diciembre 1947, se concretaron **dos áreas diferentes de planeamiento:**

- la **"provincial"**, que habría de ser estudiada por la propia Comisión Superior de Ordenación Provincial, sin comprender la siguiente.
- la **"comarcal"**, que comprendía Barcelona y otros veintiséis municipios, cuyo estudio se encomendaba al Ayuntamiento de la capital, aunque dentro de aquella Comisión Superior.

Los crecientes problemas de conurbación barcelonesa motivaron una aceleración del segundo estudio y que, por Ley de 3 de diciembre de 1953 (BOE del 29 siguiente), fuese aprobado el **"Plan Comarcal de Barcelona"** (en adelante diremos "Plan Comarcal-53"). A la vez, transfirió la competencia de aquella Comisión Superior de Ordenación Provincial, en cuanto al territorio de la Comarca barcelonesa, a una nueva "Comisión de Urbanismo de Barcelona", de la cual eran órganos su Pleno (presidido por el Gobernador Civil y com-

puestos por representaciones de la Administración del Estado y de las Locales), su Comisión Ejecutiva (presidida por el Alcalde de Barcelona), y la Gerencia, primer ensayo de tal tipo organizativo en esta rama de la Administración pública española (v. su Reglamento de 22 de octubre de 1954).

Hasta más de nueve años más tarde no fue aprobado el previsto "Plan de Ordenación de la Provincia de Barcelona", por simple resolución de la Dirección General de Urbanismo de 15 de abril de 1963 (BOE del 29 del mismo mes).

En 1953, desgraciadamente, el fenómeno de la conurbación barcelonesa era un hecho, con los graves defectos inherentes a la falta de una previa y adecuada ordenación, lo cual también había ocurrido en otras áreas y países. Barcelona-ciudad se hallaba ya unida a poblaciones limítrofes sin continuidad. El crecimiento urbano desbordaba una primera "corona" y alcanzaba a pueblos más alejados, también carentes de normas apropiadas. Surgieron por doquier edificaciones para viviendas e industrias, sin todas las infraestructuras necesarias y sin previsión de terrenos para zonas verdes y equipamientos sociales, en la forma expresivamente llamada de "mancha de aceite".

Sin propósito de su valoración, señalamos en síntesis, las líneas maestras del "Plan Comarcal-53": Evitar la extensión ilimitada de la capital y concebir la gran urbe "nuclear", como un racimo de comunidades organizadas. Dar mayores anchos al sistema viario y establecer los Cinturones de Ronda, en su día ya preconizados por Jaussely y que se hubieran realizado con el Plan Rovira. Introducir la "zonificación", con regulación de distintas condiciones de uso y volumen según "zonas", sin la entonces mezcolanza de industrias y viviendas y aun entre sus tipos. Estableció su desarrollo en **"planes parciales"** (concepto nuevo, luego recogido en la Ley), "modificables" del Comarcal, en lo necesario para alcanzar sus fines; en otro caso, las modificaciones debían ser aprobadas por el Gobierno. Pero, no previó las causas y trámite para su "revisión" general.

3. – La Ley del Suelo-56

La progresiva "urbanización" ocurría en varios puntos del país, en los que se localizaban análogos problemas. Día a día era más evidente la insuficiencia de viejas normas sobre Ensanche y Extensión y sobre Saneamiento y Reforma Interior y de las escasas contenidas en la legislación de Régimen Local. Por ello, se promulga la primera **"Ley de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana", de 12 de mayo de 1956,** hito capital en la historia de nuestra legislación urbanística.

En su elaboración, según el preámbulo, se tuvieron en cuenta "junto a fuentes de raíz nacional, la evolución legislativa de Europa y América", en orden a "resolver la ordenación urbanística en las verdaderas dimensiones que el crecimiento demográfico y el futuro de España requieren y las modernas técnicas aconsejan". Su doble denominación expresa los dos ámbitos que regula, el primero afecta a la institución de la propiedad del suelo condicionada a su calificación urbanística y limitaciones como su contenido normal (arts. 61 y 70).

El art. 36 de la Ley dispone que los planes tendrán vigencia "indefinida" y el art. 37 agrega que "serán revisados cada quince años" o "cuando las circunstancias lo exigieren", en cuyo caso se "podrá anticipar la revisión de oficio o a instancia de las Corporaciones interesadas". Por consiguiente, la revisión de nuestro "Plan Comarcal-53", debía tener lugar, nunca más allá de 1968.

4. – Referencia a la "Carta de Barcelona-57". Avance del Plan-1968.

Por la Ley Especial del Municipio de Barcelona, vulgarmente llamada "Carta", cuyo texto articulado fue aprobado por Decreto de 23 de mayo de 1960, al amparo de la auto-

rización concedida por la Ley de 7 de noviembre 1957, la "Comisión de Urbanismo de Barcelona" quedó "sucedida" por la **"Comisión de Urbanismos y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios"** (art. 30). Dichas disposiciones ampliaron sus anteriores competencias sobre urbanismo, con las referentes a posibles "servicios comunes". Pero, la naturaleza de la Comisión no varió, continuó con su composición mixta (Administración del Estado y Local), e incluso fue "clasificada" como Organismo Autónomo del Estado (Decreto 1348/1962 de 14 de junio), en relación a la Ley de Entidades Estatales Autónomas de 26 Diciembre 1958), por lo que puede considerarse como una manifestación más de la técnica de descentralización funcional dentro del Estado, cuando era más procedente hacerlo en favor de un Ente local, especialmente si se observa que, en la otra vertiente, la Comisión absorbía competencias netamente municipales.

En 1960, se estimó necesario "anticipar" la revisión del "Plan Comarcal-53", cuyo estudio fue encargado, en el seno de la Comisión a una Comisión Técnica, que debía redactar un **"Plan Director del Area Metropolitana de Barcelona"** (concepto nuevo, entonces), mayor que la "Comarca", pues comprendía 162 municipios. El trabajo fue aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda de 24 de julio de 1968, como "Avance del Plan de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Barcelona", con simples "efectos administrativos internos", pero que lógicamente significaba un marco para ulteriores estudios o planes. No es momento para analizar la naturaleza del "Plan Director" o "Avance", ni sus objetivos. Al propio tiempo, la Diputación debía proceder a la revisión del "Plan General de Ordenación de la Provincia de Barcelona", para la necesaria coordinación entre ambas planificaciones.

5. – Proyecto de "Plan Comarcal-1974".

La compleja problemática jurídica y sobre todo técnico-urbanística, en muchos casos con variedad de opciones o soluciones y siempre con condicionamientos socio-económicos, exigieron años de trabajo a los equipos técnicos y de colaboradores. Hasta que la "Comisión de Urbanismo y Servicios comunes de Barcelona y otros Municipios", en sesión plenaria del 29 de marzo 1974, bajo la Presidencia del entonces Gobernador Civil, tomó el Acuerdo de **"aprobación inicial" del "Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana y Territorial de la Comarca de Barcelona"** (en adelante diremos "Proyecto Plan Comarcal-74"). También acordó, conforme al art. 22 de la entonces Ley del Suelo, durante un año, la **suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación o edificación,** en terrenos que el Proyecto "afectaba" como "sistemas generales, territoriales o locales", excepto para actuaciones concordes con el mismo. Plazo que más tarde, por otro Acuerdo del 6 de febrero de 1976 y en virtud del citado precepto, fue ampliado en otro año ya improrrogable.

El proyecto significaba un planteamiento más amplio y más perfecto que el "Plan Comarcal-53". Aunque no podemos pormenorizar, destacamos: Contenía unas Normas Urbanísticas muy extensas (250 artículos, frente a 65 artículos del Plan-53), con elementos programáticos inadecuados en ellas y otros reguladores de dudoso acuerdo con la Ley o normas de superior jerarquía, aunque en algunos casos el defecto fue subsanado en la reforma de la Ley del Suelo de 1975. Sin embargo, en cuanto al planeamiento propiamente dicho cabe destacar la coherencia en la totalidad del mismo, al apartarse de visiones parciales, que, en su valor puntual, resultarían enfrentados con el interés común. Además, sin perder contacto con la realidad, que habría de posibilitar su desarrollo en el marco económico-social actual, el Plan contemplaba la necesidad de plantear soluciones que, aunque de realización difícil habrían de servir a la comunidad beneficiaria de la planificación.

En cumplimiento del art. 32 de la Ley del Suelo, el Proyecto fue sometido a **"información pública"** y a **"audiencia de las Corporaciones municipales afectadas"**, por plazo de un mes, luego prorrogado por quince días más. Se presentaron 32.100 escritos de alegaciones-reclamaciones de particulares o Entidades, con variadas pretensiones, desde las de rechazo total, a las de solicitar el reconocimiento de un derecho concreto o una determinada rectificación, afectación o desafectación, incluso para acordar los **planos** con la realidad física o jurídica. Los cálculos del Estudio económico-financiero se adujo que eran insuficientes, por tomar datos estadísticos incompletos y de años atrasados, lo que provocaba dudas sobre la viabilidad del Plan y su programa. La falta de participación de las Corporaciones municipales de la Comarca, en el Proyecto, se reflejó en las objeciones de sus Informes o en la dilación en emitirlos. Caso paradigmático era el de Barcelona-Ciudad, que no había aprobado el Informe, al ocurrir el cambio de Alcalde el 9 de septiembre de 1975, o sea transcurridos ya diecisiete meses (fue, luego aprobado, por Consejo Pleno del 31 de octubre 1975). El procedimiento estaba, por lo tanto, notoriamente "congelado".

6. – Decreto-Ley 5/1974: Corporación Metropolitana y Comisión Provincial de Urbanismo como Organo desconcentrado del Ministerio de la Vivienda.

Este Decreto-Ley, promulgado por el entonces Príncipe de España D. Juan Carlos de Borbón, en ejercicio interino de la Jefatura del Estado, creó la **"Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona"**, regida por una "Corporación municipal", por ende de carácter "Local" (art. 1.º). La diferencia de naturaleza con la anterior "Comisión de Urbanismo y Servicio Comunes de Barcelona y otros Municipios", de composición mixta y entre las Administraciones del Estado y Locales y Presidencia del Gobernador Civil, es clara. En sus órganos colegiados, Consejo Metropolitano y Comisión Administrativa, se integra una representación de segundo grado y ponderada de los veintisiete Municipios de la Entidad y otra de la Diputación Provincial, cuya justificación pudiera ser la debida coordinación de intereses y de actuaciones en territorios colindantes. Aunque no era forzoso, fue nombrado Presidente el Alcalde de Barcelona, D. Enrique Masó Vázquez, por Decreto del 30 de agosto de 1974, cuando en la anterior Comisión sólo era Vice-Presidente, por corresponder la Presidencia al Gobernador Civil.

El art. 2.º determina el territorio metropolitano integrado por los términos de los Municipios siguientes: Barcelona, Badalona, Castelldefels, Cornellá, Esplugas, Gavá, Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixach, Montgat, Pallejá, Papiol, El Prat de Llobregat, Ripollet, San Adrián del Besós, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallés, San Clemente de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramanet, Sardanyola, Tiana y Viladecans, y el territorio de las Botigues de Sitges. Son, pues, los veintisiete Municipios de la antigua Comarca y el territorio o barrio "Les Botigues" de Sitges, que no tiene personalidad propia, ni como Entidad Local Menor.

Dicho Decreto-Ley se desarrolla por el Decreto 3276/1974 de 28 noviembre, que concreta la organización y sus facultades tanto en materia de urbanismo como respecto de los "Servicios Metropolitanos" o comunes, con mantenimiento del cargo de Gerente.

El mismo Decreto-Ley, en su art. 15, establece la "Comisión de Urbanismo de Barcelona", como Organo desconcentrado del Ministerio de la Vivienda, al cual atribuye, entre otras competencias y concretamente respecto del Plan General Metropolitano, la facultad de su "aprobación definitiva". Ya hemos dicho que los Decretos 3280/74 del 28 de noviembre y 3320/74 de 6 de diciembre desarrollan el Decreto-Ley en cuanto a esta Comisión.

7. – **Ley 19/1975 de 2 de mayo de "Reforma de la Ley de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana" Revisión –Adaptación– de Planes.**

Introduce importantes modificaciones en la Ley del Suelo de 1956. Por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril se aprobó, luego, el texto refundido de la Ley del Suelo que es el vigente. Las modificaciones afectaban al Proyecto de Plan en trámite y a sus Normas Urbanísticas.

Al objeto de este prólogo, interesa especialmente su Disposición Transitoria 1.ª, que dispone: "1. Los planes Generales de Ordenación vigentes en la actualidad se **adaptarán a lo dispuesto en esta Ley.** La adaptación podrá limitarse a la clasificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio e incorporación del programa pertinente". La Transitoria Dos, añade que tal "adaptación" debe efectuarse en el plazo de cuatro años.

Interpretando por su finalidad tales preceptos, la Circular del Ministerio de la Vivienda de 23 de junio de 1975, instruye que el mandato legal de adaptación "impide la revisión de los Planes Generales con arreglo a la Ley de 12 de mayo de 1956, por lo que **aquellas Corporaciones o Entidades públicas especiales que tuvieren en curso de revisión un Plan General, deberán suspender el procedimiento para proceder a la adaptación prevista en esta Disposición Transitoria y a su tramitación con arreglo a la misma".** La "suspensión" del procedimiento no era lo mismo que ordenar la "re-iniciación" del mismo; además, tal "suspensión" del "procedimiento", por Circular ministerial, no podía afectar al plazo de "suspensión de licencias" en curso y de acuerdo con la Ley, norma de rango superior.

8. – **Fijación de criterio para nuevo Proyecto.**

Por Decretos del 9 de septiembre de 1975, cesó el Alcalde de Barcelona Sr. Masó, lo que comportaba su cese como Presidente de la Corporación Metropolitana, y el nombramiento del suscrito para aquel cargo de Alcalde. Sin embargo, no fuimos nombrado Presidente de la Corporación, hasta el Decreto de 26 septiembre de 1975. La toma de posesión tuvo lugar en sesión del Consejo Metropolitano del 24 de octubre de 1975, bajo la presidencia del entonces Gobernador Civil y hoy Ministro de la Gobernación, Excmo. Sr. D. Rodolfo Martín Villa.

En dicho acto, expusimos los antecedentes y la situación legal del expediente del Proyecto de Revisión del "Plan Comarcal-53", en su versión "Plan General-74". **Anticipamos nuestro criterio de que era prudente y procedente una reelaboración del Proyecto, para someterlo a nueva aprobación inicial,** y así, otra vez, al trámite de "información pública" y de "audiencia de las Corporaciones afectadas", lo que daría ocasión a una general garantía y participación, en lugar de "rectificar-adaptar" el Proyecto-74, para su "aprobación provisional".

Conforme al art. 13, 5.º del Decreto 3276/74, con la toma de posesión del nuevo Presidente cesaron, automáticamente, los Directores de Servicio. Por nuestros Decretos del 15 de noviembre de 1975, con conocimiento de la Comisión Administrativa, ordenamos una reorganización más funcional de los Servicios y de la distribución de sus competencias y nombramos nuevos Directores de Servicio.

Los miembros del Consejo Metropolitano, así como las Corporaciones Municipales integradas, que sucesivamente visitamos, compartieron nuestro criterio sobre la necesidad de proceder, lo más rápidamente posible, a un nuevo Proyecto de Revisión del Plan, por múltiples razones, que pueden agruparse en los tres epígrafes siguientes:

a) **Rectificación de errores:** Bastantes reclamaciones demostraban que el "Proyecto Plan-74" había afectado terrenos para destinos públicos, imposibles de lograr, por ya existir en ellos "derechos urbanísticos" adquiridos en firme (edificados o en construcción

con licencia, o comprendido en "planes parciales" aprobados y en ejecución), antes del día de la "aprobación inicial" (29 de marzo de 1974). La pequeña escala de los planos explicaba numerosos errores por desvío de líneas. Era preciso computar y trasladar a los planos "desafectaciones" acordadas por la Corporación a propuesta del equipo anterior (7 de febrero, 24 de abril y 22 de octubre de 1975), para facilitar el traslado de industrias fuera de la Comarca (67 Has en Barcelona-ciudad, 51,5 Has en resto Comarca, en total 118,5 Has). En compensación, procedía "afectar" nuevos terrenos, para cubrir necesidades y estándares legales, en zonas libres y equipamientos sociales, cuyos propietarios no podían quedar en relativa "indefensión", si se producía en la "aprobación provisional" del Plan "rectificado", y sin darles oportunidad de alegaciones en "información pública", lo cual podría viciar de nulidad todo el procedimiento. Tampoco las Normas Urbanísticas quedaban indemnes, ya hemos aludido a sus defectos, y la impugnación del Colegio de Abogados señalaba la infracción legal de muchas de ellas.

b) **Colaboración Corporativa.** Basta leer el Acta de la Comisión, del 26 de marzo de 1974, que acordó la "aprobación inicial" del "Proyecto Plan-74", para comprobar las reservas de las Corporaciones municipales al no haber intervenido en su elaboración; pero, se siguió adelante, por su perspectiva de Informe (art. 32 Ley Suelo), después de la "información pública" y antes de la "aprobación provisional", que podría atenderse si era fundado. La "conversión" de la anterior Comisión (mixta de Administraciones y presidida por el Gobernador Civil), por la nueva Corporación Metropolitana de nivel Municipal aconsejaba una participación previa de los Ayuntamientos integrados, pues sus anteriores Informes ya detectaban defectos y mejores terrenos a "afectar" con destinos públicos, aparte de que muchas veces existen varias opciones-soluciones urbanísticas y es lógico que tenga especial consideración y hasta preferencia (si no perjudica un interés "metropolitano" o la ley), el criterio del Municipio respectivo. Así, se abrió un diálogo constructivo, seguido durante la tramitación posterior y que ha dado en la gran mayoría de casos satisfacción a los Municipios.

c) **Adaptación a las nuevas Leyes.** La Ley del Suelo-75 modificaba desde la terminología a la clasificación del suelo (urbano, urbanizable programado y no programado y no urbanizable), desde las reservas y estándares para espacios libres y equipamientos sociales hasta los procedimientos y las competencias. Ya hemos explicado que toda "revisión" de un Plan General en trámite debía "adaptarse" a la nueva Ley (v. n.º 7).

La "adaptación" debía efectuarse de todo el Plan o sea de todos sus elementos integrantes, desde la planificación física hasta las "Normas Urbanísticas". El Decreto-Ley 5/74 y los Decretos que lo desarrollan y ya hemos citado, modificaban la naturaleza y organización del Ente público gestor (nuestra Corporación) y los trámites y competencia para la aprobación "definitiva" (la Comisión Provincial de Urbanismo).

9. – El nuevo "Plan Metropolitano-76", en la Corporación.

Elaboramos un "calendario" de actuaciones, que permitiera a dicha Comisión Provincial de Urbanismo otorgar la aprobación "definitiva" que procediere, a fines de abril de 1976, por terminar entonces la suspensión de licencias y así evitar otros problemas adicionales (entonces, de igual pensar fueron la prensa y entidades). Lo cual exigía prever la nueva aprobación "inicial" por la Corporación hacia el 15 de enero. Sólo disponíamos de dos meses y medio (aun computadas las Fiestas de Navidad), para un trabajo tan extenso y tan complejo, que podía parecer propósito utópico.

Todo el personal de la Corporación, técnico y administrativo, Directores de Servicio y Gerente y colaboradores y también los miembros políticos de la misma, en lo que era de su incumbencia, trabajamos sin reposo y ganando horas al sueño, a veces hasta altas horas de la madrugada. Fueron numerosas las sesiones entre equipos de Concejales y asesores

de los Municipios integrados y los de la Corporación. Igualmente, tuvieron lugar laboriosas reuniones con representaciones de la Administración periférica del Estado, Organismos Autónomos y Empresas concesionarias de servicios públicos, entre las que cabe destacar las celebradas con la Jefatura Regional de Carreteras para coordinar el Plan con el Proyecto de Red Arterial Metropolitano.

Cumplidos los trámites internos, la Corporación Metropolitana en Consejo Pleno del 6 de febrero de 1976 (con unos veinte días de retraso respecto del calendario propuesto), tomó el Acuerdo de **"aprobación inicial"** del nuevo **"Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona"**, ("Plan Metropolitano-76"), publicado en el B. O. de la Provincia del 19 del mismo mes.

Las directrices y objetivos principales del nuevo Plan, en relación con el Proyecto "Plan Comarcal-74", son los siguientes:

a) Planeamiento físico y demográfico, tratando de lograr un equilibrio entre la densidad de población y las dotaciones previstas de espacios verdes, parques forestales y equipamientos al servicio de la comunidad.

b) Memoria, en la que se realiza la presentación y síntesis general del Plan General Metropolitano, mostrando la demografía de la zona metropolitana, los índices de crecimiento y de empleo, los estándares urbanísticos y los potenciales de la zona, así como la política urbanística y del suelo y etapas futuras para su realización.

c) Estudio económico-financiero, en el que, partiendo de la calidad del espacio urbano y de los estándares urbanísticos, se analizan las necesidades de la zona metropolitana, el coste de las inversiones previstas, las actuaciones de los sectores público y privado, el estudio de los recursos que habían de hacer posible la realización del Plan General Metropolitano.

d) Programa de actuación, basado en el anterior Estudio económico-financiero, así como en los objetivos señalados en el Plan General.

e) Normas urbanísticas, divididas en cuatro títulos que, respectivamente, tratan de las Disposiciones de carácter general, del Régimen urbanístico del suelo, de los Sistemas y del Régimen detallado del suelo urbano, además de incluir las memorias, Disposiciones transitorias, adicionales y finales.

En cumplimiento del art. 32 de la Ley del Suelo, el Plan fue sometido a "información pública" y a "audiencia de las Corporaciones interesadas", durante el plazo común de un mes, conforme establece el art. 7.º, 2, del Decreto-Ley 13/75 de 17 de noviembre.

La "información pública" dio lugar a la presentación de 21.000 alegaciones (el número exacto requeriría eliminar las presentadas por doble vía, ante la Corporación y ante el Ayuntamiento respectivo), o sea un tercio menos que para el "Proyecto Plan 74", por Colegios Profesionales y otras Corporaciones, Asociaciones (entre ellas las de Vecinos), y demás Entidades o personas, físicas o jurídicas. Fueron examinadas por dos equipos, uno de Letrados de la propia Corporación y de algunos Ayuntamientos integrados en la misma, y otro de Arquitectos de análoga composición. El primer trabajo permitió clasificarlas por temas planteados y estudiar su fundamento jurídico; mientras el segundo las localizaba sobre los planos y examinaba su incidencia en el aspecto técnico-urbanístico.

Un número considerable de escritos (aproximadamente la mitad) eran simples reproducciones de modelos, con sólo cambiar las circunstancias del firmante y/o la localización de la finca, de manera que pudieron clasificarse en 65 grupos. Los más numerosos correspondían a vecinos de determinados barrios (Sants; Distrito V; Barceloneta y algunos menos de Gracia, etc.). Otros grupos, aunque parecían con propia individualidad, un más detenido análisis demostró la misma fuente o el mismo supuesto fundamento, lo que permitió su estudio conjunto.

Cabe subrayar que muchos escritos de alegaciones no fueron simple defensa de un interés particular, ni tampoco una protesta generalizada o negativa, sino que representaron

una efectiva colaboración con la potestad pública planificadora, tanto en manifestaciones fundadas de aspiraciones sociales, como en aportar soluciones o criterios, que fue preciso contrastar con los del Proyecto, para la mejor decisión. Aunque no queríamos singularizar respecto de las Normas Urbanísticas, destacan la alegación del Colegio de Abogados, con ochenta y siete enmiendas, de las que se acogieron total o parcialmente, treinta y cinco, y la del Ingeniero de Caminos y anterior Director de Servicio D. Alberto Serratosa Palet, de la que se atendieron varias propuestas.

Estudiamos detenidamente los escritos de las Delegaciones de los Ministerios y de sus Organismos Autónomos, de la Diputación Provincial (aunque planteara otro tipo de planificación, como previa), y de los Ayuntamientos integrados en la Corporación. Con los equipos políticos y técnicos de éstos, se celebraron nuevas reuniones de trabajo, para llegar a soluciones armoniosas, en todo lo posible. Si había sido agotador el trabajo para confeccionar el nuevo Proyecto de Plan, también lo fue el realizado por todos los de la Corporación, en esta fase de trámite.

Como resultado, el Consejo Metropolitano en sesión del 20 de abril de 1976 (casi un mes de retraso con nuestro calendario), tomó el Acuerdo de **"aprobación provisional"** del Proyecto de "Plan Metropolitano-76", que contiene respecto del que fue objeto de la "aprobación inicial", centenares de modificaciones puntuales en el planeamiento físico, algunas de interés introducidas después de un detenido examen de las alegaciones formuladas y de un trabajo de equipo, llevado a cabo dialogando con los técnicos y representantes de los Ayuntamientos de la zona metropolitana, lo que, junto con la consideración de los antecedentes de la anterior versión, hacen de este Plan un trabajo de muchos en colaboración, así como en las Normas Urbanísticas, que afectaban a todos sus Títulos y a las Disposiciones Transitorias Primera, Séptima, Novena y Décima. Aún, en la citada sesión pública del Consejo y en virtud de enmiendas de miembros del Consejo, fueron aprobadas otras modificaciones a señalar, como en el planeamiento físico en relación con diversos viales de los términos municipales de Santa Coloma de Gramanet y Barcelona (calles Encarnación y Badal), y en las Normas Urbanísticas los párrafos dos y tres del artículo 216, así como en el Programa de Actuación, número 3.7 y en el Estudio Económico. Lo que demuestra el cumplimiento objetivo de su deber, en cuestión tan compleja, trascendente y polemizada con otros indebidos ingredientes; así como la ausencia de prejuicio o de dictados de clase alguna, que no fueran los de bien público.

10. – La aprobación "definitiva" por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona, en sesión del **14 de julio de 1976,** tomó el acuerdo de **"aprobación definitiva"** del "Plan Metropolitano-76", publicado en el B. O. de la Provincia del 19 del mismo mes, con las rectificaciones que menciona y que debían ser incorporadas en la documentación correspondiente de la Corporación.

Las rectificaciones aparecen publicadas con el acuerdo. En cuanto al planeamiento físico, no significan variación sustancial del criterio de la Corporación y en algún caso fueron hechas a sugerencia de la misma. Los referentes a las Normas, afectaban a artículos de todos sus Títulos y a las disposiciones transitorias Segunda, Octava, Novena y Décima y adicionales Primera y Segunda.

El acuerdo, también, disponía que la Corporación, al llevar a cabo la refundición de las Normas Urbanísticas, debía corregir todas las referencias legales a la Ley del Suelo (se había tenido en cuenta el texto de 12 de mayo de 1956 y su Ley de Reforma 19/75 de 2 mayo), para hacerlas al articulado del texto refundido de la misma, aprobado por el Real Decreto 1346/76 de 9 de abril.

Tan pronto recibimos la notificación del acuerdo, el **Consejo Pleno de la Corporación Metropolitana, celebró sesión el 28 de julio,** en la cual, como Presidente, glosamos aquel acuerdo de la Superioridad, hicimos constar el trabajo exhaustivo y detallado de la Comisión Provincial de Urbanismo, que le había exigido tres meses, con la colaboración de un equipo especializado trasladado por el Ministerio de la Vivienda a Barcelona, para ayudar a su Organo desconcentrado; puse de relieve que las modificaciones son una mínima parte de las miles de decisiones que comportan un Plan de este ámbito y que, a veces, se trata de simples matizaciones que no alteran en nada la cuestión o criterio de fondo. Resaltamos la novedad de la calificación, a propuesta nuestra y de nuestra Comisión Administrativa, de los terrenos que se puedan liberar por la desviación del río Llobregat, que no figuraban en nuestro Proyecto. Se prevé su destino a zonas verdes y equipamientos sociales, a determinar en ulterior Plan Especial, ante la imposibilidad de improvisar ahora su localización. Por ello, **nuestro acuerdo unánime fue de aceptar y cumplimentar el Acuerdo de la Superioridad.**

11. – **Cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva.**

Para dar cumplimiento a las "rectificaciones" ordenadas, se procedió a introducir las rectificaciones técnico-urbanísticas y de normas urbanísticas a que se refiere el citado acuerdo y, cumplimentado éste, se remitieron nuevamente los Planos y texto refundido de las Normas a la referida Comisión Provincial de Urbanismo, para que fueran comprobados, como documentación definitiva.

Al llevar a cabo la refundición se han corregido las referencias a la Ley del Suelo, que, como se dice en el párrafo 3 del artículo 1.º, ahora remiten al Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

Se ha variado la rúbrica del art. 30, "Delimitación de polígonos", para evitar la repetición que suponía la del art. 32 y porque, realmente, aquélla no expresaba el contenido del correspondiente precepto.

En el párrafo 2 del artículo 61 se ha puesto "vinculados", en masculino, puesto que la palabra se refiere a los suelos.

En el artículo 103 se han rectificado errores aritméticos.

El párrafo 3 del artículo 180 se redacta teniendo en cuenta el número 5 del epígrafe II, I', 1.º del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 14 de julio de 1976.

Con la finalidad de conservar la numeración del texto inicial, al dejar sin contenido el artículo 153, se ha dividido en dos el 156, y análogamente al haberse suprimido el artículo 169 se ha desdoblado el precedente artículo 168. Por la misma razón y además por el carácter de norma transitoria atribuible al texto de los artículos 292 y 292 bis, según la redacción acordada por la Comisión Provincial de Urbanismo, estos preceptos han pasado a formar las disposiciones transitorias undécima y duodécima, sin más modificación, puramente formal, que la consistente en la eliminación de la rúbrica, por no figurar ésta en ninguna de las disposiciones de su clase.

En la rúbrica y el contenido del artículo 291 se ha corregido la referencia a CV/m^2, sustituyéndola por kW/m^2 en concordancia con el nuevo texto del artículo 289.

El gráfico a que hace referencia el artículo 303, en la documentación original se ha redactado a escala 1:10.000.

Se ha corregido la errata observada en la cuarta columna del cuadro del artículo 343-2, para insertar 3 % donde decía 11 %.

En la disposición transitoria undécima se incluye el párrafo correspondiente a la letra d) –omitido en el primer texto refundido– del acuerdo aprobatorio.

Efectuadas las correcciones e incorporaciones ordenadas en el acuerdo de "aprobación definitiva" fue nuevamente elevada toda la documentación a la Comisión Provincial de Urbanismo, que por acuerdo del 22 de septiembre de 1976 tuvo por cumplido su acuerdo y con ello el texto refundido de las **Normas Urbanísticas** con cuatro observaciones ya tenidas en cuenta, que es el que ahora publicamos.

Barcelona, noviembre de 1976

EL PRESIDENTE,
JOAQUIN VIOLA SAURET

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

Disposiciones de carácter general

Capítulo 1.º

Del ámbito, aplicación y vigencia del Plan General

Art. 1.º Ambito territorial del Plan. 1. – El objeto de este Plan General es la ordenación urbanística del territorio que integra la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, definido en el artículo 2.º-1 del Decreto-Ley 5/1974, de 24 de agosto.

2. – Las presentes Normas Urbanísticas, juntamente con los otros documentos exigidos por el artículo 12-3 de la Ley del Suelo, integran el Plan General de Ordenación Urbana del territorio al que se refiere el número 1 de este artículo.

3. – La referencia a la "Ley del Suelo", hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que remite a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

Art. 2.º Ambito temporal del Plan. 1. – Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Provincia" y mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revise. Se establece como plazo mínimo de vigencia el de dieciséis años, sin perjuicio de la revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el artículo siguiente o cuando, aun sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en el artículo 47-2 de la Ley del Suelo.

2. – Cuando alguno de los Municipios de los comprendidos en el ámbito de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, entendiera que concurren circunstancias justificadas de la revisión de este Plan, lo expondrá a la Corporación Metropolitana, en moción razonada y justificada.

3. – Si la iniciativa partiera de la Corporación Metropolitana se dará previa audiencia a los Ayuntamientos integrados en la misma.

Art. 3.º Circunstancias justificativas de la revisión. 1. – Justificarán la revisión de este Plan previo el estudio correspondiente:

a) la alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo en el ámbito territorial al que se refiere al artículo 1.º de estas Normas;

b) las mayores exigencias de equipamientos comunitarios consecuencia del desarrollo económico y social;

c) la concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento, y

d) la ampliación del ámbito metropolitano aconsejada por circunstancias urbanísticas, sociológicas o de servicios, salvo que fuere objeto de un Plan General separado.

2. – En cumplimiento del artículo 48 de la Ley del Suelo, el Programa de Actuación será objeto de revisión cada cuatro años.

Art. 4.º Modificación del Plan. 1. – La alteración o variación sustancial de las previsiones de población, renta y empleo y su distribución espacial deberá tratarse mediante una revisión global del Plan, para mantener los objetivos que fundamentan la ordenación urbanística contenida en este Plan.

2. – Sólo podrá modificarse el Plan cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

3. – Las propuestas de modificación, a iniciativa de cualquiera de los Municipios integrados en el ámbito territorial definido por el artículo 1.º, o las que promueva la Corporación Metropolitana, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general. Es aplicable a estas propuestas de modificación lo establecido en el artículo 2.º, 2) y 3) de estas Normas.

Art. 5.º Carácter vinculante de las determinaciones del Plan. 1. – Las determinaciones de este Plan vincularán a la Administración y a los particulares.

2. – Los Ayuntamientos, previo informe favorable de la Corporación Metropolitana de Barcelona, podrán acceder a la temporal ocupación por la Administración, de terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional, que estén en desacuerdo con el Plan, cuando no dificulten la ejecución del mismo y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la del titular del terreno o, en su caso, de las medidas coactivas legítimas que pueda adoptar la Administración.

Art. 6.º Obligatoriedad de la observancia del Plan. 1. – La obligatoriedad de la observancia de este Plan comporta las limitaciones que establece el artículo 58 de la Ley del Suelo.

2. – Con carácter excepcional y siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrán los Ayuntamientos, previo informe favorable de la Corporación Metropolitana de Barcelona, autorizar usos u obras no previstos en el Plan.

3. – Para que puedan autorizarse usos y obras no previstos en el Plan, deberán concurrir los siguientes requisitos:

1.º) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

2.º) No dificultar la ejecución del Plan General o de los que, en desarrollo del mismo, se aprueben.

3.º) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral serán de cuenta del autorizado.

Art. 7.º Proyectos de la Administración relacionados con el Plan General. 1. – Cuando se pretendiera realizar algún proyecto de obras o servicios disconforme con este Plan, los Municipios lo pondrán en conocimiento de la Corporación Metropolitana de Barcelona para que ésta ejercite las facultades que le atribuye el Decreto-Ley 5/1974, sin perjuicio de que aquéllos adviertan al Organismo de que se trate, la disconformidad del proyecto con el Plan General.

2. – Lo dispuesto en el apartado anterior es de aplicación también a las actuaciones que pretenda realizar o realice cualquier Entidad Pública, local o estatal, u Organismo de las Administraciones Públicas.

Art. 8.º Interpretación de las Normas. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de este Plan expresados en el Capítulo de la Memoria referente a estas Normas. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

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
Vías cívicas	5 b
Parques y jardines urbanos	
Actuales de carácter local	6 a
De nueva creación de carácter local	6 b
Actuales y de nueva creación a nivel metropolitano	6 c
Equipamientos comunitarios y dotaciones	
Actuales	7 a
De nueva creación a nivel local	7 b
De nueva creación a nivel metropolitano	7 c
Protección de sistemas generales	9
Parques forestales	
De conservación	27
De repoblación	28
Reserva natural	29
Cementerios comarcales	25

CONCEPTO	CLAVE
Zonas en suelo urbano	
Centro direccional	11
Casco antiguo	
De sustitución de la edificación antigua	12
Conservación del centro histórico	12 b
En densificación urbana	
Intensiva	13 a
Semiintensiva	13 b
Remodelación física	
Remodelación pública	14 a
Remodelación privada	14 b
Conservación de la estructura urbana y 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	20 a/5
Subzona III	20 a/7
Subzona IV	20 a/9 y 20 a/9b
Subzona V	20 a/8
Subzonas unifamiliares	
Subzona VI	20 a/9u
Subzona VII	20 a/10
Subzona VIII	20 a/11
Subzona IX	20 a/12
Verde privado protegido	8a
Industrial	22 a
Zonas en suelo urbanizable programado	
Centro Direccional	11
Desarrollo urbano, Intensidad 1.	19
Desarrollo urbano, Intensidad 2.	20 b
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

Capítulo 2.º

Del desarrollo del Plan General

Art. 10. Competencia. 1. – El desarrollo de este Plan General, a través de los instrumentos jurídico urbanísticos procedentes según la clase de suelo y el objetivo pretendido, corresponde a la Corporación Metropolitana y a los Ayuntamientos, en sus respectivas esferas de competencia.

2. – Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de este Plan General. La Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos facilitarán a las corporaciones y asociaciones y a los particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

Art. 11. Respeto al Plan General. 1. – Los Planes que en desarrollo de este Plan General se aprueben deberán respetar las previsiones contenidas en el mismo.

2. – No podrán incluirse en dichos Planes redistribuciones de edificabilidad entre zonas, aunque se respete el aprovechamiento medio o se mantengan para el sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas del sector.

Art. 12. Normas de obligado cumplimiento. Cuando la Corporación Metropolitana de Barcelona promulgue las Normas sobre redacción de planes, proyectos, reglamentos, ordenanzas y demás documentos integrantes del planeamiento, según dispone el artículo 19 del Decreto 3276/1974, se ajustará a las mismas la elaboración de los instrumentos de ordenación urbana a que se refiere este Capítulo.

Art. 13. Planes Parciales de Ordenación. 1. – Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en suelo urbanizable programado se elaborarán Planes Parciales de Ordenación, con sujeción a sus determinaciones.

2. – Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y las disposiciones dictadas para su desarrollo y aplicación y, además, como mínimo las siguientes:

a) Tipo o tipos de ordenación, de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando este Plan General fijare el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.

b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según las previsiones contenidas en este Plan General.

c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previstas con carácter general en estas Normas.

d) Características de los servicios.

3. – Los Planes Parciales comprenderán los documentos especificados en el artículo 13-3 de la Ley del Suelo y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

4. – Cuando no se establezca en el correspondiente Plan Parcial, una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, se aplicarán, como Ordenanzas, las normas contenidas en el Título IV, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en este Plan General para el suelo clasificado como urbanizable.

Art. 14. Plan de etapas. 1. – El Plan de etapas es el documento integrante de los Planes Parciales y de los Planes de Reforma Interior que establece el desarrollo ordenado de la urbanización en forma escalonada, con sujeción a unas prioridades y un calendario.

2. – El Plan de etapas fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada uno de los polígonos, dentro de la previsión temporal de este Plan General. Los plazos para la ejecución de la urbanización en cada uno de los polígonos y en la totalidad del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial o del Plan Especial, se determinarán, en cada caso, en función de los medios y fines.

3. – Como plazo máximo ordinario para la total ejecución de los Planes se fijará el de diez años, computado desde la publicación de la aprobación definitiva de los mismos. Podrá, no obstante, establecerse un plazo mayor en los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de renovación urbana o de remodelación, o que entrañen la realización de operaciones de reforma que por los medios disponibles o por la envergadura de la operación y su repercusión social necesiten una actuación temporal superior a los diez años.

Art. 15. Estudios de Detalle. 1. – Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

2. – El Estudio de Detalle contendrá las determinaciones necesarias para el fin pretendido. La documentación mínima del Estudio de Detalle será la siguiente:

a) Memoria justificativa;
b) Plano de información, y
c) Plano de ordenación.

3. – El Estudio de Detalle no alterará la edificabilidad prevista para cada zona y tipo de ordenación en el Plan General.

Art. 16. Planes de Reforma Interior. 1. – Los Ayuntamientos interesados y la Corporación Metropolitana en los supuestos previstos en el artículo 16 del Decreto 3276/1974, del 28 de noviembre, promoverán las operaciones de Reforma interior previstas en este Plan General, al regular las zonas de suelo urbano, y las no previstas que autoriza el artículo 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando la reforma interior requiera la modificación de la estructura fundamental de este Plan, no podrá realizarse sin la revisión del Plan, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General.

2. – Las determinaciones y documentos que deberán contener los Planes Especiales de Reforma interior serán los previstos en el artículo 23 en relación con el 13 de la Ley del Suelo y, además, los siguientes:

a) Memoria técnica justificativa de la reforma;
b) Memoria jurídica sobre la validez legal de las soluciones propugnadas, y
c) Estudio justificativo de que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres.

Art. 17. Descongestión y dotación de equipamientos. Las operaciones de reforma interior que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el artículo 23-3 de la Ley del Suelo, aunque no estuvieren especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo, mediante la redacción del Plan de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran este Plan General sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

Art. 18. Ambito territorial de los Planes de Reforma interior. 1. – Los Planes de Reforma interior comprenderán sectores que constituyan unidades funcionales de planeamiento.

2. – Sin embargo, cuando el desarrollo de este Plan General y el cumplimiento de sus objetivos lo aconsejen, el Plan de Reforma Interior podrá limitarse a una unidad de zona, de las delimitadas en este Plan General.

Art. 19. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable no programado. 1. – Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en suelo urbanizable no programado, la Corporación Metropolitana o los Ayuntamientos podrán acudir a la promoción pública o a la promoción privada, indistintamente, seleccionada mediante concurso.

2. – En las Bases del concurso se respetarán las condiciones mínimas establecidas en el artículo 146 de la Ley del Suelo y, además, las siguientes:

a) Delimitarán, dentro de los ámbitos previstos en el Plan, los sectores objeto de actuación;

b) Establecerán las superficies objeto de actuación urbanística, y

c) Deberán cumplirse los límites de edificabilidad y los estándares de equipamientos establecidos en estas Normas. Podrán, sin embargo, reducirse aquellos límites o aumentarse los equipamientos comunitarios.

Art. 20. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales. 1. – La Corporación Metropolitana de Barcelona y los Ayuntamientos del área a que se extiende este Plan, promoverán, en el ejercicio de sus competencias, la inclusión en el Catálogo o en los Catálogos, de los edificios o construcciones, o de los conjuntos, de interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional que justifiquen la inclusión.

2. – También promoverán y, en su caso, aprobarán, Planes especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, jardines, lugares, rincones y otros elementos de interés artístico, arqueológico, histórico, tradicional o típico, aunque en este Plan General no esté expresamente prevista esta operación de protección.

Art. 21. Promoción privada de Planes. 1. – Las personas privadas podrán formar Planes Parciales de Ordenación para el desarrollo de este Plan General en suelo urbanizable programado.

2. – Para facilitar la formación de estos Planes, 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 formación del Plan Parcial de Ordenación.

Art. 22. Contenido de los Planes de promoción privada. 1. – Los Planes Parciales de Ordenación, promovidos por personas privadas contendrán las determinaciones mínimas y la documentación que se establecen en estas Normas para los Planes Parciales, en general, y además las que se expresan en el artículo siguiente.

2. – Los propietarios de suelo urbanizable programado, objeto de un Plan Parcial de promoción privada, están obligados, como mínimo, a las cesiones y cargas de urbanización que se establecen con carácter general para este suelo.

Art. 23. Documentación específica de los Planes de promoción privada. 1. – Los Planes Parciales de promoción privada deberán contener, además de los documentos que con carácter general se establecen en estas Normas, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la promoción privada;
b) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios afectados;
c) Estudio sobre el modo de ejecución de las obras de urbanización;
d) Estudio sobre las determinaciones a adoptar para la conservación de la urbanización, y
e) Plan de etapas.

2. – Previamente a la aprobación de estos Planes deberá formalizarse el compromiso del promotor de ejecutar y conservar la urbanización, según el Plan, y de las garantías reales u obligacionales para asegurar su cumplimiento. De la obligación de ejecución quedará liberado por su comprobación en acta de entrega de lo que corresponda a la Entidad local concedente. De la obligación de conservación se liberará por la conversión en obligación real que corresponda a cada parcela que deberá constar registrada como estatuto de su propiedad.

3. – El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción 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.

4. – También podrá la Administración expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 124-2 de la Ley del Suelo.

Capítulo 3.º

De la ejecución del planeamiento

Art. 24. Administración actuante. 1. – La ejecución de este Plan y de los que en desarrollo del mismo se aprueben, se realizará por los Ayuntamientos y la Corporación Metropolitana, en sus respectivas esferas de competencia, conforme a lo establecido en el artículo 8.º del Decreto-Ley 5/1974, de 24 de agosto, y disposiciones que lo desarrollan.

2. – Las actuaciones, obras y servicios que lleven a cabo el Estado o la Provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, el territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo, o de los que en desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

3. – Los Ayuntamientos o, en su caso, la Corporación Metropolitana, podrán asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando cooperen a la ejecución de las obras y servicios que realicen el Estado, la Provincia u otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.

Art. 25. Sociedades de Economía Mixta. Las Sociedades de economía mixta que se constituyan entre la Corporación Metropolitana y las Entidades Públicas o las personas privadas, o entre la Corporación y los Ayuntamientos y las personas privadas, o entre éstas

y los Ayuntamientos para finalidades comprendidas en la política urbanística, podrán ejecutar este Plan o los que en desarrollo del mismo se aprueben, dentro de su esfera de competencia.

Art. 26. Concesiones para equipamientos. Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho civil o administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse por la Administración titular una concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan. Esta concesión no podrá, en ningún caso, tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

Art. 27. Ejecución de sistemas generales y locales. 1. – Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y, en su defecto, por expropiación forzosa.

2. – El coste de los terrenos podrá repercutirse, según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley, en su caso, mediante contribuciones especiales.

Art. 28. Sistema de actuación en suelo urbano. Para la ejecución de este Plan General en suelo urbano a través de Planes Especiales mediante polígonos o unidades de actuación, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo.

Art. 29. Actuación poligonal. 1. – Para la ejecución del planeamiento en sectores de reforma interior se delimitarán en el Plan Especial polígonos o unidades de actuación urbanística.

2. – Lo dispuesto en el párrafo anterior no impide que la Administración competente pueda realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, sin la delimitación de un polígono, cuando estas actuaciones estén previstas en este Plan General, en un Plan Especial, o en un Estudio de Detalle, y no se requiera la distribución de las cargas de la urbanización entre los propietarios del sector.

3. – También podrá el Ayuntamiento o, en su caso, la Corporación Metropolitana delimitar un polígono limitado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un sector o de una zona, o de un ámbito territorial determinable, resulten especialmente beneficiados por este sistema general, la Administración actuante delimitará la extensión comprendida en el beneficio, a los efectos de repercusión sobre los propietarios beneficiados del coste de la expropiación.

Art. 30. Polígonos. 1. – Los polígonos para la ejecución urbanística en suelo urbano deberán comprender, al menos, una unidad de zona.

2. – La unidad de zona se define en el artículo 64 y el área de referencia en el 65 de estas Normas.

Art. 31. Sistema de actuación en suelo urbanizable programado. Sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo, para la ejecución de este Plan General en suelo urbanizable programado se considera sistema preferente el de compensación, salvo lo previsto en el artículo 89.

Art. 32. Delimitación de polígonos. 1. – La delimitación de los polígonos para la ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable programado se hará en el Plan Parcial de Ordenación y abarcará, como mínimo, una unidad de zona.

2. – El ámbito territorial del Plan Parcial podrá coincidir con el polígono o comprender dos o más polígonos.

3. – Los polígonos deberán tener la superficie adecuada para que puedan hacerse efectivas las cesiones obligatorias y su distribución equitativa entre los propietarios de los polígonos, a cuyo fin en la Memoria del Plan, además de justificarse la elección de la división poligonal y lo que dice el artículo 117-2 de la Ley del Suelo, se explicará cómo se logran aquellas finalidades.

Art. 33. Sistema de expropiación para la actuación en suelo urbanizable programado. 1. – Cuando el sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación en suelo urbanizable programado fuera el de expropiación forzosa de polígonos, se determinará el precio del suelo con sujeción a las reglas siguientes:

a) Se determinará la parte proporcional que corresponde a las cesiones que se establecen en estas Normas y se deducirán de la superficie total del terreno a expropiar;

b) El aprovechamiento de esta superficie, disminuida según la regla anterior, se fijará aplicando el aprovechamiento de edificabilidad medio establecido para la totalidad del suelo urbanizable programado;

c) El valor del terreno se determinará en función del noventa por ciento del aprovechamiento establecido según la regla anterior. La valoración se hará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley del Suelo.

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

Art. 34. Contenido de la propiedad del suelo urbanizable programado. 1. – Este Plan General reconoce a la propiedad privada en suelo urbanizable programado un aprovechamiento de edificabilidad expresado en m^2 techo/m^2 de superficie, que se fija en el artículo 83.

2. – Para los distintos sectores de la actuación urbanística mediante Planes Parciales de Ordenación, el planeamiento reconoce como aprovechamiento de edificabilidad el regulado en el citado artículo 83. Sin embargo, cuando el aprovechamiento para el sector fuera superior o inferior se observarán las siguientes reglas:

a) cuando fuera superior, el exceso se materializará en suelo que se cederá gratuita y obligatoriamente a la Entidad actuante, y

b) si fuera inferior, la diferencia se valorará con arreglo a los criterios valorativos urbanísticos y en su cuantía participará la Entidad actuante en las cargas de urbanización, disminuyendo en esta cuantía la aportación de los propietarios del sector a la urbanización.

Art. 35. Efectividad de la contribución sobre el aprovechamiento. 1. – Para todas las fincas del sector objeto de un Plan Parcial de Ordenación sobre el suelo urbanizable programado, el Plan fijará el aprovechamiento, expresado en m^2 techo/m^2 superficie. Este aprovechamiento será el resultado de aplicar a la superficie de la finca, cualquiera que sea su destino en la ordenación, el aprovechamiento medio del sector.

2. – Como una de las cargas de ejecución del planeamiento, el diez por ciento de este aprovechamiento debe cederse obligatoriamente y gratuitamente al Municipio y, en su caso, a la Entidad Metropolitana actuantes. Esta aportación obligatoria se materializará en suelo que se pondrá a disposición de la Corporación o Municipio. La transmisión de este suelo se realizará en la forma que se establece en estas Normas para las otras cesiones gratuitas según el sistema de actuación elegido.

Art. 36. Transmisión del suelo de cesión obligatoria cuando se sigue el sistema de compensación. 1. – La transmisión al Municipio del suelo de cesión gratuita obligatoria destinado a sistemas y equipamientos, en los límites establecidos en estas Normas, y de las obras de urbanización realizadas, se producirá por ministerio de la Ley en los supuestos de sistema de compensación, con la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización.

2. – Concluida la obra de urbanización, se recibirá por la Administración, a cuyo fin se documentará la misma en acta administrativa o notarial, indistintamente, en que intervendrán la representación de la Junta de Compensación y la representación municipal.

Art. 37. Transmisión del suelo de cesión obligatoria cuando se sigue el sistema de cooperación. 1. – Cuando se ejecutare el Plan mediante el sistema de cooperación, la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria gratuita, previstos en el Plan según la clase de suelo, se producirá por ministerio de la Ley por aprobación del Proyecto de Reparcelación.

2. – Si la reparcelación fuera innecesaria, por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

3. Se procederá por la Administración actuante a levantar actas administrativas o notariales indistintamente, en las que con referencia al Plan y, en lo menester al proyecto, se delimite el suelo cedido.

4. – Cuando sobre el suelo de cesión gratuita existan edificaciones, instalaciones u ocupantes se aplicará lo establecido en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.

Art. 38. Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria en las promociones privadas. 1. – En los Planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios que actúen bajo formas privadas asociativas o comunitarias, la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros sistemas o equipamientos que deba transferirse obligatoriamente y gratuitamente a la Administración se producirá por ministerio de la Ley por la aprobación definitiva del Plan.

2.– Sin embargo, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización, o de cada una de sus etapas o fases.

Art. 39. Cargas de urbanización en el sistema de cooperación. Las cargas de urbanización asumidas por los propietarios en el sistema de cooperación comprenderán todas las obras de urbanización y las que, para la realización de éstas, son necesarias, como las de demolición, derribo o destrucción de edificaciones o construcciones. Deberán costearse por los propietarios estas operaciones de urbanización a cuyo fin se incluirán los costes de los proyectos, las indemnizaciones a satisfacer, las valoraciones de las obras y, en definitiva, todos los conceptos originados por razón de la urbanización.

Capítulo 4.º

De la vigilancia del Plan General

Art. 40. Vigilancia del Plan. 1. – La vigilancia del Plan General tenderá tanto a su defensa para el mantenimiento del orden urbanístico, sancionando en su caso las infracciones, como a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, con el

propósito de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias nuevas o por el tratamiento de las estimadas en un principio. La Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos, cada uno dentro de su esfera de competencia, promoverán la revisión o la modificación del Plan cuando se dieran circunstancias justificativas suficientes y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 3.º y 4.º de estas Normas.

2. – La Corporación Metropolitana mantendrá los servicios de información y de estudios necesarios para esta vigilancia y recabará de los Municipios comprendidos dentro del ámbito territorial de este Plan la información y estudios que éstos puedan facilitarle.

Art. 41. Vigilancia defensiva. 1. – La Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos velarán por el cumplimiento del planeamiento, ejerciendo las potestades que a cada uno incumben. Se adoptarán como medidas defensivas del Plan la suspensión de las obras o actos, la invalidez de los actos contra el Plan, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial de los infractores.

2. – La Corporación Metropolitana facilitará a los Ayuntamientos, y éstos a aquélla, la información y colaboración que se soliciten para la vigilancia defensiva del Plan y la adopción de las medidas represivas necesarias.

Capítulo 5.º

De las Licencias Urbanísticas

Art. 42. Actos sujetos a las licencias. 1. – Están sujetas a previa licencia municipal: las parcelaciones; las obras de urbanización; los movimientos de tierras (vaciado, excavación y rebaje, terraplén y catas de exploración); las obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación o mejora, con excepción, dentro de estas últimas, de las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio; la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos; los derribos y demoliciones, totales o parciales; la extracción de áridos y explotación de bóvilas; la tala de árboles; el establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela; la modificación de las características físicas del suelo; la colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública; la instalación de redes de servicios o su modificación, y la apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

2. – La sujeción a previa licencia alcanza a todas las operaciones indicadas en el apartado anterior, realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluso en las zonas marítimo-terrestres, turísticas o de centros que hayan obtenido esta calificación y, en general, en todo el correspondiente término municipal, aunque sobre el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

Art. 43. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público. 1. – También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180-2 de la Ley del Suelo.

2. – El órgano de la Administración del Estado o la Entidad de Derecho Público que pretenda realizar alguno de los actos que se relacionan en el artículo anterior, solicitará

la licencia municipal con sujeción a las reglas de competencia y procedimientos generales en esta materia y deberá ponerlo en conocimiento de la Corporación Metropolitana de Barcelona.

Art. 44. Contenido normal de la solicitud de licencia. 1. – La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

a) nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente;

b) situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia;

c) las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se disponen en los artículos siguientes:

d) lugar, fecha y firma, y

e) Corporación o Autoridad a la que se dirige.

2. – Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:

a.1. Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia;

a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escalas, respectivamente, 1:2.000 y 1:500, o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieren;

a.3. Plano de información a escala 1:500, o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren;

a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar, a escala no inferior a 1:100, o, excepcionalmente más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

b) Cédula de calificación urbanística que defina las condiciones de edificabilidad y uso de la finca, expedida por el servicio correspondiente, del Ayuntamiento o de la Corporación Metropolitana. Cuando no estuviera establecida esta Cédula, se expresará en la solicitud de licencia.

c) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación se establecen en los artículos siguientes.

3. – Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, que se regularán por lo establecido en el artículo 9.º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales y en las Ordenanzas Municipales.

Art. 45. Licencias de parcelación. 1. – Además de lo previsto en el artículo anterior, en la solicitud de licencias de parcelación se expresará:

a) referencia al Plan que establece las condiciones de la parcelación, y

b) características de la parcelación pretendida con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

2. – El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes;

b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiera la parcelación;

c) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000, o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.

d) Plano de información a la misma escala, y

e) Plano de parcelación a escala 1:100.

Art. 46. Edificaciones de carácter artístico, histórico, tradicional o típico. 1. – Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter artístico, histórico, típico o tradicional, o de edificio o construcción que forme parte de un grupo de este carácter, expresará, además de las circunstancias del artículo 44, las siguientes:

a) Si el edificio o la construcción, o el grupo, está incluido en el Catálogo previsto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, o resulta afectado por un Plan Especial para la protección u ordenación de recintos y conjuntos artísticos o por Planes o Normas vigentes del Departamento ministerial correspondiente.

b) Destino de la finca y, en su caso, el que se pretende dar a la misma, una vez demolida, reformada, reparada o ampliada.

2. – Con la solicitud de licencia se presentarán además de los documentos que dice el artículo 44 y los que, con carácter general, se exigen por la índole de la obra, los siguientes:

a) Memoria en la que se describa la obra a realizar y se justifique la misma.

b) Autorización, en su caso, del Departamento ministerial de Educación y Ciencia, cuando por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo, se exija en las disposiciones específicas en la materia.

c) Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.

d) Fotografía o fotografías que muestren, desde las distintas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.

Art. 47. Planos de situación. 1. – Los planos de situación que se presenten para solicitar licencias de parcelación; obras mayores de edificación; obras de vaciado, excavación o rebaje; derribos o demoliciones; modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan Parcial de Ordenación o de un Plan Especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación u obra.

2. – Cuando se tratare de licencia de obras y existiere aprobado Estudio de Detalle se cumplirá también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Art. 48. Procedimiento para el otorgamiento de licencias. 1. – El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local.

2. – Si los actos de otorgamiento de licencias, además de notificarse al solicitante y a las personas comparecidas en el procedimiento, se publicaren en el boletín o gaceta de información municipal, se indicarán los siguientes datos:

a) nombre y domicilio del peticionario de la licencia;

b) situación de la finca;

c) índole de la operación, obra o instalación autorizada, con expresión, cuando se tratare de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y demás, que se estimen procedentes) y

d) recurso procedente, con expresión del órgano ante el que hubiera de presentarse y plazo para interponerlo.

Art. 49. Contenido de las licencias. 1. – Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

2. – No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración concedente de la licencia en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

Art. 50. Condiciones del otorgamiento. 1. – Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Normas respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstas en las mismas.

2. – Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieren entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 83 de la Ley del Suelo.

Art. 51. Licencia condicionada a completar la urbanización. 1. – Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna todos los elementos de urbanización definidos en estas Normas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 83 de la Ley del Suelo.

2. – Sin embargo, se otorgará la licencia, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, cuando concurran las circunstancias siguientes:

1.ª Que el elemento de urbanización que falte no sea alguno de los siguientes:

a) acceso rodado;
b) abastecimiento de aguas;
c) evacuación de aguas; y
d) red eléctrica de baja tensión.

2.ª Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización, en plazo que no exceda de tres meses desde la terminación de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico o fondos públicos, depositados en la Caja General de Depósitos, o en las de la Corporación Local, aval bancario, o hipoteca. La garantía no será de cuantía inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante y, a este fin, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos.

Mientras la garantía no esté constituida y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada.

Art. 52. Edificación en suelo urbanizable. 1. – En el suelo urbanizable, programado o no programado, no podrán otorgarse licencias de edificación hasta tanto no se haya ejecutado la urbanización y recibido por la Administración actuante los terrenos de cesión gratuita obligatoria y las obras de urbanización, si es que la ejecución del Plan Parcial se hubiere realizado por el sistema de compensación.

2. – Cuando el sistema de actuación hubiera sido el de cooperación o el de expropiación, no podrán otorgarse licencias de edificación hasta tanto no se haya ultimado la urbanización.

Art. 53. Revisión del acto tácito de legalización de obras. El transcurso del plazo de un año sin ejercitar las facultades que regula el artículo 185 de la Ley del Suelo, no impedirá a la Corporación Metropolitana o a los Ayuntamientos proceder a la revisión del acto tácito de legalización de la obra por los cauces del artículo 187 de esta misma Ley, cuando se diera infracción manifiesta de las normas de este Plan, relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación de parcela.

TITULO II

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo 1.º

Disposiciones comunes

Art. 54. Clasificación del suelo. 1. – A efectos de aplicación de este Plan, el suelo de los términos municipales del ámbito territorial definido en el artículo 1.º, se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. La delimitación de estos tipos de suelo se hace en los planos b. 1, a escala 1: 10.000.

2. – 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 el mismo. La Corporación Metropolitana de Barcelona, a través de sus servicios técnicos, mantendrá actualizados los documentos referentes a la calificación del suelo.

3. – La alteración de la calificación del suelo no urbanizable, para calificarlo de suelo urbanizable, no podrá hacerse sino a través de la revisión del Plan, tal como disponen los artículos 2.º y 3.º de estas Normas.

Art. 55. Destino del suelo en la ordenación. 1. – Por su destino en la ordenación del territorio, el suelo se afecta en este Plan General a alguno de los objetivos siguientes:

a) sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección;
b) espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales;
c) equipamientos comunitarios y para centros públicos;
d) instalaciones para servicios técnicos de interés general;
e) zonas de protección de sistemas, distintas de las citadas en el apartado a);
f) sistemas viarios, de estacionamientos y de espacios libres de carácter local y dotaciones comunitarias de este mismo carácter, y
g) edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes.

2. – La concreción del destino del suelo reservado a equipamientos, a que se refiere el apartado c), se efectuará con arreglo a lo determinado en la Sección 2.ª del Capítulo 4.º del Título III, y la localización y precisión de las determinaciones de los apartados f) y g) se realizará, en el suelo urbanizable, mediante los Planes Parciales o Especiales que, en desarrollo de este Plan General, se elaboren y aprueben.

Art. 56. Sistemas generales. 1. – La estructura general y orgánica del territorio definido en el artículo 1.º de estas Normas está integrada por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano:

a) sistemas generales de comunicaciones;
b) espacios libres destinados a parques urbanos, parques forestales y otros espacios verdes;
c) equipamientos comunitarios;
d) servicios técnicos de abastecimiento de agua, energía eléctrica y otros, y
e) espacios de protección de sistemas generales.

2. – Salvo en los supuestos concretamente previstos en estas Normas, la alteración de alguno de los sistemas generales o las modificaciones en la intensidad de los usos exigirá la revisión o la modificación del Plan General.

Art. 57. Sistemas locales. 1. – La estructura orgánica del territorio se complementa, a nivel local, por los siguientes elementos determinantes, a esta área local, del proceso urbano:

a) sistema viario local;
b) espacios libres y jardines públicos;
c) estacionamientos, y
d) dotaciones comunitarias.

2. – La previsión de estos elementos, designados genéricamente en estas Normas con el nombre de sistemas locales, completa, a nivel local, los sistemas generales y prolonga, a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los sistemas generales.

Art. 58. Determinación del suelo adscrito a sistemas locales. La determinación de los suelos adscritos a lo calificado en estas Normas como sistemas locales se hará, en su caso, en los Planes Especiales y en los Planes Parciales, con sujeción a los estándares o exigencias mínimas establecidas para cada zona en estas Normas. La edificación deberá ordenarse de forma que deje libre los terrenos necesarios para la creación de los sistemas locales.

Art. 59. Cesiones de suelo para sistemas locales. Las cesiones gratuitas de suelo para lo calificado en este Plan General como sistemas locales públicos, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y por lo que, en subordinación a ella, se dispone en estas Normas para las actuaciones en los distintos tipos de suelo y sistemas de ejecución.

Art. 60. Determinación de los sistemas generales y locales. 1. – Los sistemas generales y los locales en suelo urbano 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; los determinados en este Plan General; los previstos en los estándares regulados en estas Normas, necesitados de precisión en el planeamiento de detalle ulterior, y los que, respetando el mínimo establecido en este Plan General se establezcan en los Planes Parciales o en los Planes Especiales.

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 la titularidad demanial del Municipio, previa su adquisición por el mismo por expropiación, cesión gratuita según la ley o cualquier otro título.

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 por su naturaleza sean compatibles con la titularidad privada como está previsto en la Sección 2.ª del Capítulo 4.º, del Título III, si bien siempre quedarán vinculados a aquella afectación o destino.

Art. 62. Complementación de la estructura del territorio. La estructura del territorio de este Plan General, determinada por los sistemas generales, se completa mediante la zonificación, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable programado; la previsión de suelo para operaciones futuras, dentro de unas líneas generales de ordenación, coherentes con la total ordenación del conjunto, y la preservación de otro suelo, al que se le somete a protección para evitar su degradación e incorporación al área edificada.

Art. 63. Zonas. 1. – A los efectos de orientar el proceso de urbanización y el de edificación, el Plan General califica el suelo urbano y el suelo urbanizable programado en "zonas", sin perjuicio del destinado a sistemas generales y locales. Se entiende por "zona" la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme. Cuando los objetivos urbanísticos lo han exigido, el Plan ha distinguido, dentro de cada "zona", subzonas, para establecer una gradación en la edificabilidad, así como, en suelo urbanizable, tipos basados en la ordenación de la edificación.

2. – La acción urbanística, mediante Programas de Actuación en suelo urbanizable no programado, podrá justificar la aplicación de los conceptos de "zona". El Plan General, acorde con su función en esta clase de suelo, no adopta a "priori" una calificación zonal.

Art. 64. Unidad de zona. Se entiende por unidad de zona toda superficie homogéneamente calificada por este Plan General y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística e individualizada por una misma "área de referencia".

Art. 65. Area de referencia de unidad de zona. 1. – El área de referencia de una unidad de zona es la superficie que individualiza el mínimo polígono o unidad de actuación. Sirve de base para el cálculo, en su caso, del suelo destinado a sistemas locales y para el del techo edificable a través del índice de edificabilidad bruta o zonal. Delimita también la superficie a la que, una vez deducido el suelo destinado a sistemas locales, se aplica el índice de edificabilidad neto.

2. – Delimitan el área de referencia de cualquier unidad de zona las líneas de separación fijadas en los planos entre suelos de distinta calificación, excepto los viales de menos de treinta metros (30 m) de ancho que no crean límites en los tramos cuyos frentes se hallan sometidos a una misma zonificación.

3. – La superficie del área de referencia incluye todos los viales que no constituyen límite de la unidad de zona y hasta el eje en los tramos de vial que constituyen límite de tal unidad.

4. – Cuando todo o parte del suelo de un vial se obtuviere por expropiación o por otro mecanismo independiente del proceso urbanizador de la zona, el área de referencia no incluirá la citada porción de vial.

Art. 66. Reglas para la precisión de los límites de las zonas. 1. – La precisión de los límites de las zonas realizada en el Plan Especial o en el Plan Parcial deberá respetar las siguientes reglas:

a) no alterará la superficie de la zona delimitada en los planos b2 a escala 1:5.000, en más de un ocho por ciento de aumento o disminución, y

b) no alterará sustancialmente la forma de las unidades de zona.

2. – Los límites determinados por un Plan Parcial y los precisados en este Plan General coincidentes con alineaciones o límites de zonificación anteriores, no podrán ser objeto de modificación.

Art. 67. Ajustes en los límites de las zonas. 1. – La división del territorio en "zonas" y la delimitación de las mismas se realizan en este Plan General.

2. – Los Planes Especiales o los Planes Parciales, en sus respectivos casos, podrán corregir los límites de las "zonas" en los términos señalados en el artículo anterior cuando se trate de ajustes debidos a:

a) las alineaciones o líneas de edificación actuales;

b) las características topográficas del terreno;

c) los límites de las propiedades, y

d) la existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

Art. 68. Ambito de las condiciones de edificación de las zonas. Las condiciones de edificación establecidas para las distintas "zonas" rigen para los edificios u obras de nueva planta. Las obras de ampliación o reforma se ajustarán a lo dispuesto en los párrafos 4 y 5 del artículo 222.

Art. 69. Tipos de ordenación de la edificación. 1. – Los tipos de ordenación física de las zonas establecidos en este Plan General son los siguientes:

1) Edificación según alineaciones de vial. Corresponde a una edificación, entre medianeras, a lo largo de las calles o viales, regida básicamente por la altura reguladora máxima en función del ancho de la calle o vial y por la profundidad edificable.

2) Edificación aislada. Edificación aislada, establecida en atención a la forma y superficie de parcela y regulada básicamente atendiendo a los siguientes factores: altura máxima, índice de intensidad de edificación, porcentaje máximo de ocupación de parcela y distancias mínimas a los lindes de la misma.

3) Composición de volúmenes o edificación volumétrica específica. Tipo de ordenación en el que la edificación se determina mediante un coeficiente de edificabilidad zonal o neta. La concreción para cada unidad de la edificación se precisará en el Plan Parcial, en el Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle, a través de la composición de volúmenes.

4) Edificación tridimensional. Modelo de ordenación en que se interrelacionan los espacios públicos y privados, a distintos niveles y con diferentes destinos y usos. La determinación de este tipo de ordenación se hace en el Plan Parcial o en el Plan Especial.

Art. 70. Carácter de los máximos de volumen. 1. – Los parámetros de cada tipo de ordenación fijan, de forma conjunta a interdependientemente, los máximos envolventes de los volúmenes de edificación que permiten estas Normas.

2. – Los envolventes de volumen establecen unos límites que no pueden rebasarse y no son obligatorios hasta sus valores máximos, tanto en las obras de nueva planta como en las de ampliación, salvo en aquellos supuestos en que una norma específica imponga el deber de edificar hasta dichos topes máximos.

Art. 71. Conceptos sobre edificabilidad. 1. – Los conceptos sobre edificabilidad expresados bajo los nombres de "índice de edificabilidad zonal o bruta", "superficie de techo edificable", "envolvente máxima de edificación", "índice de edificabilidad neta", e "índice de edificabilidad complementaria zonal", utilizados en estas Normas, son los definidos a continuación.

2. – Se entiende por índice de edificabilidad zonal o bruta el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metro cuadrado techo edificable/metro cuadrado de suelo) del área de referencia de cada unidad de zona.

3. – La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajas y pisos.

Se computarán también para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las de las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conserven.

No se computarán las superficies de accesos públicos bajo pórticos y los soportales abiertos y las superficies de techo para dotaciones públicas.

4. – La envolvente máxima de edificación es la que resulta en función de los parámetros o constantes en cada tipo de ordenación.

5. – El índice de edificabilidad neta es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la máxima superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada zona, en suelo urbanizable.

6. – El índice de edificabilidad complementario zonal es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo (m^2t/m^2s), del área de referencia de cada unidad de zona, que en algunas zonas se adiciona a la edificabilidad zonal para destinarla exclusivamente a usos comerciales y de oficina. El techo resultante de esta edificabilidad podrá concentrarse o distribuirse homogéneamente cuando sea deseable y de interés general destinar una mayor superficie de techo a usos comerciales o de oficina. El exceso sobre la edificabilidad complementaria deberá detraerse, o substituirse en caso de edificaciones o usos ya existentes, de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de edificabilidad zonal.

Art. 72. Tipos de ordenación aplicables en cada zona. 1. – El tipo o tipos de ordenación aplicables en cada "zona" son los establecidos en las Normas específicas que regulan las zonas.

2. – Los conceptos de las constantes o parámetros que determinan las características de la edificación y el modo de medir los mismos se regulan en el capítulo 2.º del Título IV de estas Normas.

Art. 73. Protección del medio ambiente. La protección del medio ambiente y la conservación y protección de la naturaleza y del paisaje, en el marco del planeamiento urbanístico a nivel general, se realizará mediante la preservación del suelo de todo proceso de degradación, a través de las adecuadas medidas limitativas o prohibitivas que excluyan los usos que generen efectos perjudiciales.

Art. 74. Denegación de licencias motivada por la protección del medio ambiente. 1. – La Administración municipal denegará la licencia que habilite para la edificación, instalación o uso, cuando por las características de la actividad a desarrollar o por la disposición de la edificación y de sus instalaciones, o por los efectos del o sobre el entorno, o sobre la trama urbana y la de servicios de circulación, se puedan generar situaciones dañosas para el medio ambiente, como son las de contaminación atmosférica, perturbaciones por ruidos y vibraciones, riesgo de explosiones e incendios, riesgos mecánicos y similares, desfiguración de la perspectiva del paisaje o rotura de la armonía paisajística o arquitectónica.

2. – Los Ayuntamientos, o, en su caso, la Corporación Metropolitana reglamentarán los supuestos en que, según el párrafo anterior, se generan situaciones dañosas para el medio ambiente.

Art. 75. Protección de los conjuntos histórico-artísticos y los elementos naturales y paisajísticos. Los objetivos indicados en el epígrafe de este artículo se logran a través del respeto a todas las normas locales, promulgadas, en su caso, para los Municipios, a nivel de Ordenanza y, además, por las previsiones específicas contenidas en estas Normas acerca de la edificación y los usos y por la institución del Catálogo regulado en el artículo 25 de la Ley del Suelo.

Art. 76. Condiciones que deben cumplir los jardines públicos. Los jardines públicos, cuando se definan en Planes Especiales o Parciales, deben cumplir con carácter preceptivo, en cuanto a porcentajes de concentración, dimensiones mínimas, medidas por el radio de circunferencia inscribible en todo punto de su superficie, según zona y extensión de ésta, lo establecido en la siguiente:

TABLA

	NIVELES MINIMOS DE CONCENTRACION DE ZONAS VERDES LOCALES		
	% sobre total suelo destinado a jardín	% sobre área de referencia zona	tamaño radio mínimo (m)
Zona de Remodelación privada (14 a)	30	—	12
Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19)	60	10	15
Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 2 (20b)			
TIPO I	70	8	15
TIPO II	40	6	8
Zona de Desarrollo Industrial (22b)	80	7	12
Zona de Renovación Urbana-Rehabilitación (16)	40	2,5	10

Art. 77. Aplicación de las Normas del Título IV. 1. – Las Ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos en suelo que se ordene mediante Planes Parciales, deberán ajustarse a las disposiciones comunes contenidas en el Capítulo 2.º del Título IV de estas Normas. Cuando sea necesario establecer una reglamentación especial, deberá incorporarse a la Memoria del Plan Parcial un estudio que justifique su necesidad o conveniencia.

2. – Siempre que no establezcan otra cosa, las Normas Comunes contenidas en el Título IV serán de aplicación al suelo urbanizable, programado o no programado, que mediante Planes Parciales o Programas de Actuación y Planes Especiales, se incorpore al urbano.

Capítulo 2.º

Régimen del suelo urbano

Art. 78. Calificación de suelo urbano. 1. – El Plan General califica de suelo urbano el que por su situación dentro del casco urbano o por su urbanización según ordenaciones

anteriores o su inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación, merece aquella calificación. La delimitación de este suelo se hace en los planos b-1, a escala 1:10.000.

2. – En relación con la ordenación existente para el suelo urbano, este Plan:

a) modifica el planeamiento anterior, en cuanto a localización de sistemas generales, para atender, especialmente, las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos, consecuencia del desarrollo económico y social;

b) respeta las determinaciones sobre sistemas locales o complementarios de planes anteriores, según lo previsto en el artículo 167, con las modificaciones y perfeccionamientos que se grafían en los planos de ordenación;

c) mantiene las ordenaciones de volúmenes individualizadas a cada sector, provenientes de anteriores Planes Parciales o de Ordenaciones de manzana, mediante la calificación de las mismas como de zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica;

d) establece una correlación entre la zonificación de 1953 y la del presente Plan, con las modificaciones que, en cuanto a delimitación de zonas se grafían en los planos de ordenación, y respecto a régimen urbanístico resultan del Título IV de las presentes Normas, para cumplir el objetivo de la revisión.

Art. 79. Cesiones gratuitas en el suelo urbano. 1. – Las cesiones gratuitas obligatorias en el suelo urbano en las actuaciones poligonales de reforma interior o de remodelación, se determinarán en el Plan Especial y tendrán la siguiente extensión:

a) el suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de viales locales;

b) el suelo destinado a jardines públicos locales, y

c) el suelo destinado a centros públicos para impartir la educación general básica.

2. – La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados. Sin embargo, cuando los jardines públicos o las dotaciones docentes excedan de las necesidades del polígono o unidad de actuación, y no se delimitare un polígono mayor que permita asumir las cesiones de suelo, el terreno que exceda, de las previsiones del polígono, será objeto de expropiación forzosa, que dará lugar a la aplicación de contribuciones especiales.

Capítulo 3.º

Régimen del suelo urbanizable programado

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 80. Suelo urbanizable programado. 1. – Este Plan General califica 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. – En el suelo urbanizable programado 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) división del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General en Planes Parciales;
d) densidad máxima permitida de viviendas, en función del equipamiento comunitario;
e) estándares a los que se condicionan los Planes parciales, y
f) 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. Sin perjuicio de las precisiones que dentro del marco general de este Plan, puedan hacerse en los Planes Parciales que tienen por objeto el desarrollo de la ordenación en el suelo urbanizable programado, se respetará lo que en estas Normas, y la otra documentación del Plan General, se dispone sobre sistemas generales y equipamientos y sistemas locales y dotaciones.

Art. 82. Densidad de viviendas. Los Planes parciales para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en suelo urbanizable programado respetarán las determinaciones establecidas para cada zona o subzona respecto al uso de vivienda, número máximo o densidad máxima, que no podrán rebasarse, en ningún caso.

Art. 83. Aprovechamiento medio. 1. – El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de planeamiento tiene en todos ellos un mismo valor, por haberse homogeneizado las distintas situaciones urbanísticas a través de la delimitación de sectores realizada por el Plan, del contenido urbanístico fijado a las zonas, de la ponderación efectuada atendidos los usos, las intensidades, las cesiones y la repercusión del costo de la obra urbanizadora, y de la diversa proporción de sistemas generales incluidos en cada sector.

2. – En el ámbito del Plan, no se dan en consecuencia desequilibrios intersectoriales y por tanto el valor del aprovechamiento medio global de todo el suelo urbanizable programado coincide con el de cada uno de los sectores.

El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores, a los efectos de la gestión urbanística, y con independencia de la ponderación con que se operaría con fines comparativos, se cifrará por el cociente que resulte de dividir por la superficie total del sector, la superficie de techo edificable zonal, a la que se sumará, en el caso de sectores que incluyan suelos para sistemas generales de obligada compensación y cesión gratuita, la superficie de techo representativa del aprovechamiento de aquellos sistemas, cuantificada en razón a 0,2 m^2 de techo por m^2 de suelo destinado a dichos sistemas.

3. – Las cesiones de suelo correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento medio se efectuarán en terrenos que tengan asignados, en el Plan Parcial, un techo edificable equivalente al de este porcentaje medido sobre el aprovechamiento medio del sector cuantificado según lo indicado en el párrafo anterior.

Art. 84. Redes de servicios técnicos. El trazado de las redes fundamentales de los servicios previstos en este Plan General para el suelo urbanizable programado es el grafiado en los planos b-4, a escala 1:25.000, que contienen la leyenda identificadora.

Art. 85. Cesiones gratuitas en suelo urbanizable programado. Las cesiones gratuitas obligatorias se determinarán en el Plan Parcial y tendrán, como mínimo, la siguiente extensión:
a) el suelo destinado al 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, y

d) el diez por ciento del aprovechamiento del sector.

Art. 86. Obras en suelo urbanizable programado. 1. – En el suelo urbanizable programado no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar los sistemas generales metropolitanos o alguno de sus elementos. Para la urbanización de este suelo son indispensables el Plan Parcial, la delimitación del Polígono y el Proyecto de Urbanización.

2. – No se otorgarán licencias de edificación hasta tanto se ejecute la urbanización, aunque la parcela sobre la que se pretenda edificar cuente con indispensables elementos parciales de urbanización.

Art. 87. Desarrollo del Plan General en el suelo urbanizable programado. El desarrollo de este Plan General en el suelo urbanizable programado se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán, con sujeción a lo dispuesto en estas Normas, las determinaciones detalladas siguientes:

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

b) ajuste, precisión o corrección 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 restantes determinaciones del Plan General respecto a las condiciones de la edificación.

Art. 88. Zonas del suelo urbanizable programado. 1. – Este Plan General delimita y fija en el suelo urbanizable programado el régimen general de las "zonas" siguientes:

1. Centros Direccionales.
2. De Desarrollo Urbano - Intensidad 1.
3. De Desarrollo Urbano - Intensidad 2.
4. De Desarrollo Industrial.

2. – Los Centros Direccionales a que se refiere el apartado 1 del párrafo anterior se sitúan, además de en suelo urbanizable, en suelo urbano.

Art. 89. Sistemas de actuación. 1. – La ejecución de los polígonos en las zonas de suelo urbanizable programado se realiza mediante el sistema de actuación siguiente:

1. Zona de Centros Direccionales: el sistema de expropiación.
2. Zona de Desarrollo Urbano - Intensidad 1: el sistema de compensación o de cooperación.
3. Zona de Desarrollo Urbano - Intensidad 2: el sistema de compensación o de cooperación.
4. Zona de Desarrollo Industrial: se elegirá en el Plan Parcial.
5. Zona de Renovación Urbana: se elegirá en el Plan Parcial.

2. – Los Planes Parciales precisarán el sistema de actuación cuando el párrafo anterior formula una solución alternativa o, incluso, establecerán las fórmulas para su determinación al delimitar el polígono o unidad de actuación, a la vista de las circunstancias que concurran entre las mencionadas en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo.

Sección 2.ª

Zonas de Centros Direccionales (11)

Subsección 1.ª

Disposiciones comunes

Art. 90. Definición. 1. – Se incluyen en esta zona los centros direccionales de carácter metropolitano previstos en el ámbito territorial de este Plan General, exteriores al área central de Barcelona, siguientes:

1.º Centro de Comunicaciones del Prat.
2.º Centro Comercial y de Reequipamiento de San Juan Despí.
3.º Centro Direccional de San Cugat-Sardanyola.
4.º Centro Comercial y de Reequipamiento de Provenzana-Litoral.
5.º Centro Terciario y de Reequipamiento de San Andrés-Meridiana.

2. – Cada uno de estos centros se considera como una "sub-zona". El desarrollo y ejecución del planeamiento se realizará en estas subzonas, por la Corporación Metropolitana de Barcelona, según las prioridades establecidas en el Programa de Actuación contenido en este Plan General.

Art. 91. Desarrollo mediante Planes Parciales. 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.

Art. 92. Tipo de ordenación. 1. – El tipo de ordenación en las subzonas de Centros Direccionales se elegirá en el Plan Parcial, pudiendo optarse por el de "edificación volumétrica específica" o por el de "edificación tridimensional".

2. – En las subzonas en que este Plan respeta o incorpora previsiones de Planes Parciales, prevalecerá el tipo de ordenación establecido en los mismos.

Subsección 2.ª

Centro Direccional de Comunicaciones del Prat

Art. 93. Definición. Subzona con preponderancia de actividades relacionadas con un conjunto de medios de comunicación (aeropuerto, puerto, terminal ferroviaria y de autopista).

Art. 94. Distribución de superficies. 1. – Con carácter preceptivo, se reservará en el Plan Parcial, a los destinos que a continuación se expresan, la superficie de suelo que también se indica:

Destinos	Superficie en Hectárea
a) Edificios e instalaciones para actividades técnicas, administrativas, burocráticas, comerciales, de servicios, de almacenaje y similares, derivadas o directamente relacionadas con la actividad del aeropuerto, del puerto, y de las terminales ferroviaria y de autopista	12 Ha.
b) Supermercados, grandes almacenes, comercios, oficinas, centros de telecomunicación y telefonía, dispensarios, parques de bomberos, salas de espectáculos y aparcamientos anexos	20 Ha.
c) Residencias, Hoteles, Moteles, bares, restaurantes, cafeterías y similares; y viviendas para el personal de guarda y servicio	6 Ha.
d) Estación terminal de correspondencia e intercambio entre los diferentes medios de transporte (estación de ferrocarril, de autobuses, de correspondencia) y anexos y aparcamientos	140 Ha.
e) Estación mixta de recepción, almacenaje y distribución de mercancía y servicios anexos	110 Ha.
f) Zonas deportivas	16 Ha.
g) Parque urbano junto al Río Llobregat	25 Ha.

2. – La superficie reservada a zonas deportivas y parque urbano tiene el carácter de mínima obligatoria; las otras reservas podrán variar, en más o menos, hasta un 10 por 100.

Art. 95. Determinaciones que deben respetarse en el Plan Parcial. El Plan Parcial que se elabore para el desarrollo de las previsiones del Plan General en la subzona de Centro Direccional de Comunicaciones del Prat, respetará las siguientes determinaciones:

a) la distribución de superficies establecida en el artículo anterior;

b) la red peatonal será independiente de la red automovilística, y ésta bien conectada con la red exterior y dotada de amplios espacios para aparcamientos;

c) la dotación de estacionamientos anexos a las edificaciones e instalaciones se establecerá en la proporción mínima de una plaza de estacionamiento de veinticinco metros cuadrados (25 m^2), incluidos accesos, por cada ciento cincuenta metros cuadrados de techo (150 m^2t), y

d) el número máximo de viviendas se fijará para toda la subzona en cuatrocientas (400).

Subsección 3.ª

Centro Direccional Comercial y de Reequipamiento de San Juan Despí

Art. 96. Definición. 1. – Subzona con preponderancia de equipamientos comunitarios y actividades administrativas, burocráticas y comerciales.

2. – El Plan General incorpora, en esta subzona, las directrices del Plan Parcial de iniciativa pública, de San Juan Despí, reduciendo, sin embargo, el número de viviendas y mejorando los estándares urbanísticos. La reducción de la edificación para viviendas comporta el aumento de edificación para los usos relacionados en los apartados a) al e) del artículo siguiente.

Art. 97. Previsiones. En el Centro Direccional Comercial y de Reequipamiento de San Juan Despí se reservará suelo para las siguientes actividades:

a) edificios para oficinas públicas y privadas; actividades comerciales, profesionales y burocráticas; sedes de Bancos, Sociedades Comerciales, Financieras, de Seguros y similares;

b) edificaciones e instalaciones para usos recreativos;

c) Centros asistenciales y sanitarios; culturales, sociales, religiosos y docentes en sus distintas modalidades;

d) comercios, tiendas, almacenes, centros de exposición, supermercados y similares;

e) residencias, hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías, bares y similares, y

f) estacionamientos terminales.

Art. 98. Revisión del Plan Parcial del Polígono de San Juan Despí. 1. – Para la ordenación de esta subzona, a nivel de Plan Parcial, se procederá a revisar el planeamiento actual, adaptándolo a las exigencias que se infieren de las previsiones de este Plan General.

2. – Se establecen las siguientes determinaciones a tener en cuenta en la revisión del planeamiento parcial:

a) el índice de edificabilidad neto para uso de vivienda será de 2,70 m^2t/m^2s;

b) el número de viviendas previsto actualmente en 3.992, se reduce a un máximo permitido de viviendas de 3.500;

c) el techo recuperado como consecuencia de la reducción anterior (44.280 m^2t), sumado al calificado como de reserva de dotaciones en el Plan Parcial (78.400 m^2t), se destinará a los usos relacionados en los apartados a) al e) del artículo anterior; y

d) se mantendrán los 57.625 m^2t previstos en el Plan Parcial para dotaciones locales.

Subsección 4.ª

Centro Direccional de Sant Cugat - Sardanyola

Art. 99. Definición. 1. – La subzona de "centro direccional de Sant Cugat - Sardanyola" comprende cinco áreas.

I: comercial, burocrática, residencial, recreativa y cultural.

II: de exposiciones.

III: de parque urbano.

IV: universitaria.

V: de equipamientos.

2. – Este Centro Direccional comprende, además de los terrenos específicamente calificados, toda el área comprendida entre los ejes de los Túneles Central y Oriental, líneas a Sabadell de los Ferrocarriles de Cataluña y Parque del Tibidabo.

Art. 100. Previsión de usos. En las áreas del Centro Direccional de San Cugat - Sardanyola, se preverán espacios para las siguientes actividades:

Area I:

a) Oficinas públicas pertenecientes a los organismos estatales autónomos del Estado, regionales, provinciales, comarcales, municipales; sedes de instituciones de Derecho públi-

co; organismos de previsión, asistenciales y de beneficencia; de interés nacional, provincial, comarcal y urbano; centros sociales y culturales.

b) Sedes de grandes sociedades de banca, de instituciones financieras, de seguros y crédito y de otras actividades económicas y financieras.

c) Oficinas privadas, estudios profesionales, agencias comerciales e inmobiliarias, delegaciones y agencias de viaje.

d) Grandes almacenes de venta (supermercados, almacenes por departamentos, etc.), centros comerciales equipados para exposición, prospección de mercados y ventas, tiendas y pequeños comercios especializados.

e) Edificios para actividades culturales, centros de investigación y estudio, empresas de servicio, oficinas de consultores, empresas de ingeniería y similares.

f) Edificios para espectáculos y recreativos.

g) Servicios varios de interés urbano (estacionamientos, heliopuertos, etc.)

h) Establecimientos hoteleros, restaurantes, bares, cafeterías y similares.

i) Viviendas y residencias colectivas con techo no superior al cuarenta por ciento de la superficie total de techo edificable, computando en este porcentaje las áreas ya edificadas con fines residenciales.

Area II:

Exposiciones nacionales e internacionales, de carácter temporal o permanente.

Area III:

Parque urbano metropolitano, junto a las terrazas de la Riera de San Cugat, a las autopistas y vías del sector, en prolongación del Parque del Tibidabo.

Se admitirán usos deportivos y recreativos, cuya ocupación máxima no rebasará el 20 por cien y el techo edificable no excederá el índice de edificabilidad neto de 0,2 m^2t/m^2s (cero dos metros cuadrados techo sobre metro cuadrado suelo) sobre cada área asignada a estos usos.

Area IV:

Zona universitaria.

Area V:

Equipamientos generales metropolitanos; parque urbano; pequeños desarrollos urbanos.

Se comprende esta área entre el Tercer Cinturón, la prolongación del eje central de los Túneles del Tibidabo, la zona universitaria y la línea a Sabadell de los Ferrocarriles de Cataluña.

La delimitación de cada uno de los subsectores se hace en los planos de ordenación correspondientes de este Plan General.

Se aplicará el régimen correspondiente a cada uno de los sistemas o equipamientos o al tipo de ordenación elegido.

En esta Area se destinará a la modalidad de Zona de Desarrollo Urbano, intensidad 2, la superficie que se precisa en estas Normas.

Art. 101. Delimitación de Polígonos. Las Areas I, II y III constituirán un solo Polígono de Actuación. Las Areas IV y V constituirán, cada una de ellas, un Polígono de Actuación.

Art. 102. Distribución de superficies. La superficie total del suelo (674,03 Ha), sin computar las reservas de suelo para autopistas urbanas de prolongación de los Túneles del Tibidabo, se distribuirá entre las diferentes áreas, con sujeción al siguiente cuadro:

Area I:	
Area de referencia edificable, (espacios verdes locales en esta área: 20,58 Ha)	114,99 Ha.
Dotaciones locales	11,65 Ha.
Red viaria básica interna	15,60 Ha.
TOTAL	142,24 Ha.
Area II:	
Area de Exposición	47,18 Ha.
Red viaria básica	5,42 Ha.
Estacionamientos exteriores y terminales de transporte generales	2,40 Ha.
TOTAL	55,00 Ha.
Area III:	
Parques urbanos comarcales:	
1) Castillo de Sardanyola-Centro Direccional	54,44 Ha.
2) Parque Riera San Cugat (ligado al área de exposición)	65,25 Ha.
3) "Can Fatjó dels Xiprés"	20,24 Ha.
Red viaria interna básica	19,60 Ha.
TOTAL	159,53 Ha.
Area IV:	
Zona universitaria	228,58 Ha.
Red viaria básica interna	41,77 Ha.
TOTAL	270,35 Ha.
Area V:	
Equipamientos generales	9,84 Ha.
Parque urbano	17,78 Ha.
Desarrollo urbano - intensidad 2	19,29 Ha.
TOTAL	46,91 Ha.

Art. 103. Desarrollo mediante Planes Parciales. El Plan Parcial para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en esta subzona, respetará las siguientes determinaciones:

a) las prescripciones generales sobre estándares urbanísticos, condiciones de edificación y condiciones de uso establecidas en estas Normas;

b) la aplicación de un índice de edificabilidad neto de 3,60 m^2t en el suelo exclusivamente destinado, en el Plan Parcial, a usos comerciales y de oficinas, y que agoten la edificabilidad máxima prevista; y de 2,8 m^2t/m^2s para el resto de las edificaciones;

c) la superficie de techo destinado a vivienda y uso residencial no podrá rebasar el 40 por 100 del total techo edificable en el sector; y

d) no se permitirán las industrias de categoría 2.ª, 3.ª y 4.ª. Tampoco se admitirán los parques de vehículos y depósitos adscritos a empresas de transportes, o al autotransporte en empresas, o al almacenaje industrial.

Subsección 5.ª

Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento Litoral - Provenzana

Art. 104. Definición. La subzona designada con el nombre de "centro direccional terciario y de reequipamiento Litoral - Provenzana" responde a la insuficiencia de equipamientos comunitarios, o de interés general o interés social, y a la creación de un área de carácter comercial, representativa y cívica, con el objetivo de mejorar las condiciones de los sectores urbanos colindantes, principalmente, del Maresme, Suroeste del Besós, La Paz y la Mina.

Art. 105. Previsiones de usos. 1. – En esta subzona se preverán edificios para los siguientes usos:

a) Administrativos de los organismos públicos (4.500 m^2t); comerciales y locales de negocio (28.000 m^2t); techo para oficinas (28.000 m^2t); hoteleros (8.000 m^2t).

b) Terminal de autobuses urbanos, estación ferrocarril Maresme y terminal de "park and ride", con posible desarrollo en varias plantas: 2 Ha.

c) Parque urbano de superficie 7 Ha. Equipamientos deportivos mínimos en una sola área: 1,5 Ha. principalmente para instalaciones en pabellones cubiertos de tipo polideportivo de uso intensivo y una pista exterior de atletismo.

d) Equipamientos escolares para 200 plazas de enseñanza maternal y pre-escolar y 810 de bachillerato polivalente y escuela profesional: 1 Ha.

e) Equipamiento hospitalario de distrito y centro asistencial: 2 Ha.

f) Techo para vivienda: 120.000 m^2t.

2. – La superficie de suelo bruta destinada a los usos de los epígrafes a) y f) será de 10,2 Ha. y el índice de edificabilidad bruto sobre esta área de referencia será de 2,18 m^2t/m^2s. Asimismo sobre esta área de referencia se preverán 1.200 plazas de aparcamiento en el interior del área de edificación, a razón de una plaza por cada 100 m^2 útiles.

Subsección 6.ª

Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento de San Andrés - Meridiana

Art. 106. Definición. 1. – La subzona designada con el nombre de "centro direccional terciario y de reequipamiento de San Andrés - Meridiana" responde a la insuficiencia de equipamientos comunitarios, o de interés general o de interés social, en las áreas urbanas de San Andrés, Trinidad, Vallbona, Roquetas, Prosperidad y Verdún, y, por ello, a la necesidad de una adecuada dotación que cubra las exigencias de estos sectores, creando un área central de servicios públicos, sociales y comerciales.

2. – Junto al expresado objetivo básico, el centro direccional de San Andrés - Meridiana, establece dentro de su área un conjunto de equipamientos de ámbito metropolitano.

Art. 107. Previsiones sobre usos. 1. – El Plan Parcial deberá prever edificios para los siguientes usos:

a) Administrativos de los organismos públicos (4.500 m^2t); mercado de abastos (17.000 m^2t); comerciales y locales de negocio (38.000 m^2t); equipamientos de oficinas (30.000 m^2t); hoteleros (14.000 m^2t).

b) Terminal de autobuses interurbanos, regionales e internacionales, incluyendo actividades comerciales anexas y servicios de taller para 40 unidades y suministros: 1 Ha. Terminal de "park and ride", con posible desarrollo en varias plantas piso: 1,5 Ha.

c) Parque urbano, de superficie 5 Ha. Equipamientos deportivos mínimos en una sola área: 1,5 Ha., para instalaciones en pabellones cubiertos de tipo polideportivo y uso intensivo, así como una pista exterior de atletismo.

d) Equipamientos escolares para 500 plazas de enseñanza maternal y pre-escolar; 1.760 de Enseñanza General Básica y 810 plazas de bachillerato polivalente y escuela profesional sobre 2 Ha. de suelo.

e) Edificaciones para equipamientos socio-culturales y recreativos, para cines, teatros, bibliotecas, clubs, centros de juventud, casas regionales, salas de exposiciones: 6.000 m^2 de suelo.

f) Equipamiento hospitalario de distrito y centro asistencial: 3 Ha.

g) Techo para vivienda: 30.000 m^2t.

2. – La superficie de suelo bruta destinada a los usos de los epígrafes a) y g), será de 4,5 Ha. y el índice de edificabilidad bruto sobre esta área de 2,7 m^2t/m^2s. Asimismo, en esta área de suelo se preverán 2.400 plazas de estacionamiento en el interior del área de edificación, a razón de una plaza por cada 100 m^2 de techo.

Sección 3.ª

Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19)

Art. 108. Definición. 1. – Se comprende en esta zona el suelo urbanizable programado al que por sus características físicas y su ordenación urbana, se le asigna una mayor intensidad de uso y la más plena integración en el conjunto urbano.

2. – El desarrollo de las determinaciones de este Plan General en esta zona se realizará mediante Planes Parciales que, ajustándose a las previsiones del Plan General, logren los siguientes objetivos:

a) La compatibilidad de los desarrollos urbanos intensos con las necesidades colectivas respecto a calidad ambiental y estándares de urbanización; y

b) El logro de una composición unitaria, para lo cual no se establece en este Plan General una ordenación prefijada detallada, sino, tan sólo, unas condiciones a las relaciones entre volúmenes y espacios libres.

3. – La promoción y desarrollo en esta zona corresponde preferentemente a la iniciativa privada.

Art. 109. Edificabilidad. La edificabilidad en esta zona se ajustará a los siguientes criterios preceptivos:

1. **Indice de edificabilidad bruto**: 0,80 m^2t/m^2s (cero ochenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

2. **Indice de edificabilidad neto**: 2,12 m^2t/m^2s para edificación privada (dos doce metros cuadrados de techo por metro cuadrado suelo).

3. **Indice de edificabilidad complementario bruto para uso comercial**: 0,10 m^2t/m^2s del área de referencia (cero diez metros cuadrados de techo por metro cuadrado suelo).

Art. 110. Exigencias mínimas. Las actuaciones en esta zona mediante Planes Parciales respetarán las siguientes determinaciones mínimas:

a) superficie mínima para viales públicos: 22,40 por 100;
b) superficie mínima para estacionamientos públicos: 8 por 100;
c) Superficie mínima de espacios verdes locales: 14,40 por 100;
d) superficie mínima para centros culturales y docentes públicos y privados: 8 por 100, y
e) superficie mínima para otras dotaciones cívicas locales: 4,8 por 100.

Art. 111. Tipos de desarrollo de la edificación. 1. – La distribución de volúmenes de la edificación se realizará en el Plan Parcial de Ordenación con sujeción a uno de los tipos de desarrollo de la edificación siguientes:

I – Puntual.
II – En bloque alto.
III – En bloque bajo.
IV – Placa.

2. – Con carácter indicativo se establecen los siguientes criterios preferentes de elección de tipo de desarrollo de la edificación:

Tipo I:

a) en los sectores que den frente a grandes espacios agrícolas o forestales, parques, espacios para equipamientos, zona marítimo-terrestre y vías de comunicación rápida;
b) en las áreas irregulares de tamaño medio, sin claras directrices de ordenación urbana y de orientación de la edificación; de mediano tamaño de la propiedad del suelo y en las que sean admisibles la singularidad y altura de la edificación y la creación de elementos significativos para contribuir a la imagen urbana, sin perjudicar estética o ambientalmente el entorno; y
c) en las áreas de pequeña extensión en las que, además, sea posible obtener niveles de singularidad, sin originar perjuicios a los sectores colindantes.

Tipo II:

a) en las áreas de más de doce hectáreas, con sentido de nuevo ensanche metropolitano de los Municipios, en los que sea posible crear directrices de ordenación y crecimiento y un nuevo tipo de trama urbana relativamente autónomo, y
b) en las áreas de previsible gran demanda de usos y de crecimiento urbano, por su localización metropolitana y accesibilidad general.

Tipo III:

a) en las áreas de extensión media, situadas entre otros tipos de ordenación y de zona, y
b) en las áreas cuya propiedad del suelo se halle muy fraccionada.

Tipo IV:

a) en las áreas ubicadas junto a zonas de sustitución de la edificación antigua (12) o de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15), y
b) en las áreas en las que se pretenda una gran proporción de techo destinado a usos comerciales; usos de oficinas, con previsible superposición de actividades y usos; fuerte intensidad de empleo y necesidad de accesibilidad intensa.

Art. 112. Condiciones de edificación. 1. – La edificación podrá desarrollarse con sujeción a los tipos que se establecen en el artículo anterior. Para cada uno de estos tipos se fijan los porcentajes máximos de ocupación en proyección horizontal sobre el total del suelo, una vez deducidas las superficies establecidas en el correspondiente artículo de estas normas, de la edificación que está por debajo de las plantas características definidoras de los distintos horizontes que acotan, por encima, los volúmenes cuya protección se toma en consideración en cada caso.

2. – Los porcentajes de ocupación como proyección ortogonal sobre un plano horizontal de las plantas características que acotan los volúmenes son los siguientes:

	Plantas características				
Tipos de desarrollo de la edificación.	Planta 2 (Pb + 1)	Planta 4 (Pb + 1 + 2 + 3)	Planta 8 (Pb + 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7)	Planta 12 (Pb + 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)	Sin límite por encima (Pb + 12)
I. "Puntual"	35 %	30 %	20 %	16 %	10 %
II. "En bloque alto"	45 %	45 %	35 %	10 %	0 %
III. "En bloque bajo"	60 %	60 %	25 %	4 %	0 %
IV. "Placa"	80 %	70 %	20 %	0 %	

Art. 113. Otras condiciones de edificación. Se observarán las condiciones siguientes:

1.ª **Parcela mínima.** El mínimo de superficie de parcela admitida en esta zona será de seiscientos (600) metros cuadrados.

2.ª **Longitud de bloque.** El límite del tamaño de la edificación será de veintisiete (27) metros de longitud de bloque.

3.ª **Sótanos.** Los sótanos podrán ocupar toda la superficie del suelo de usos privados, incluso los espacios libres afectados a cada unidad de edificación o los conjuntamente afectados a más de una unidad de edificación, si es que no impiden el ajardinamiento.

La primera y segunda planta sótano no se computarán en la edificabilidad permitida.

Art. 114. Condiciones de uso. Las condiciones de uso en esta "zona" son las establecidas para la "zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica", reguladas en el Título IV de estas Normas.

Sección 4.ª

Zona de desarrollo Urbano, Intensidad 2. (20 b)

Art. 115. Definición. Se comprende en esta zona el suelo urbanizable programado al que por sus características físicas y su situación urbana, el Plan General destina a una ordenación de moderada intensidad de edificación, de predominio de los edificios en

orden abierto, con espacios ajardinados anexos, en que se logren adecuados niveles de quietud y reposo y protección de los valores paisajísticos y ambientales.

Art. 116. Tipos de ordenación. 1. – La elección del tipo de ordenación se realizará en el Plan Parcial, pudiendo optar la iniciativa privada, o la acción de la Administración, por el de ordenación volumétrica específica o por el de edificación aislada, designados respectivamente, en esta Sección con las indicaciones tipo I y tipo II.

2. – Con carácter indicativo se establecen los siguientes criterios preferentes para orientar la elección:

Tipo I:

a) en los sectores contiguos a zonas de suelo urbano o a zonas de desarrollo, intensidad 1, rodeadas de vegetación preservadas del proceso de edificación;

b) en los sectores de predominio para usos residenciales, y

c) en los sectores con propiedades de grande o mediana extensión, de promoción predominante privada de un propietario o un conjunto de propietarios promotores de la urbanización.

Tipo II:

En los sectores contiguos o próximos a áreas de vivienda unifamiliar, con predominio de parcelas de superficie no inferior a ochocientos (800) metros cuadrados.

Art. 117. Edificabilidad. La edificabilidad en esta zona se ajustará a los siguientes criterios preceptivos:

Tipo I:

1. – **Indice de edificabilidad bruto:** 0,60 m^2t/m^2s (cero sesenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo);

2. – **Indice de edificabilidad neto:** 1,20 m^2t/m^2s, sobre el suelo deducido el destinado a los fines expresados en el artículo 57 (uno veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado suelo neto);

Tipo II:

1. – **Indice de edificabilidad bruto:** 0,60 m^2t/m^2s (cero sesenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo);

2. – **Indice de edificabilidad neto:** Variable según número máximo de viviendas y tamaño de parcela, sin que pueda rebasar de 1,30 m^2t/m^2s (uno treinta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela neta).

El terreno con pendiente superior al 30 por 100, no será edificable, salvo en edificación aislada que podrá llegar al 50 % con aplicación de lo previsto en el artículo 255 de estas Normas.

Art. 118. Exigencias mínimas. Las actuaciones en esta zona mediante Planes Parciales de Ordenación respetarán las siguientes determinaciones o estándares mínimos:

Tipo I:

a) superficie mínima para viales públicos: 19,20 por 100;

b) superficie mínima para estacionamientos: 6 por 100;

c) superficie mínima para espacios verdes locales públicos: 10,80 por 100, y

d) superficie mínima para equipamientos locales, de interés público, social, o cívico: 10,80 por 100.

Tipo II:

a) superficie mínima para viales públicos: 19,60 por 100;

b) superficie mínima para estacionamientos públicos: 1,2 por 100;

c) superficie mínima para espacios verdes locales públicos: 10,80 por 100, y

d) superficie mínima para equipamientos locales, de interés público, social o cívico: 8,40 por 100.

Art. 119. Condiciones de edificación: Tipo I. Para el tipo I las condiciones de edificación son las siguientes:

1.ª Altura máxima: 18,50 metros con el tope máximo de planta baja y cinco plantas de pisos.

2.ª Parcela mínima: El mínimo de parcela para cada unidad de edificación se fija en dos mil (2.000) metros cuadrados.

3.ª Ocupación de parcela: La edificación podrá ocupar en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, hasta un máximo del 70 por 100 de parcela neta. Se prohíben los cuerpos salientes cuya proyección rebase dicho límite.

4.ª Distancias mínimas: Los cuerpos de edificación deben separarse una distancia mínima de doce (12) metros de los límites de la unidad de zona, sin perjuicio de respetar, además, las distancias mínimas que por aplicación del tipo de ordenación volumétrica específica procedan.

5.ª Sótanos: Los sótanos podrán ocupar, además de la parte correspondiente a la ocupación fijada para las edificaciones, un 30 por 100 de los espacios libres entre bloques, siempre que se justifique tal solución en el proyecto de acondicionamiento como jardín de estos espacios libres. La primera y segunda planta sótano no se computarán a los efectos de la edificabilidad permitida.

Art. 120. Densidad de viviendas. La densidad de viviendas para el tipo I no podrá ser superior a cincuenta y ocho (58) viviendas por hectárea de suelo ordenado, y para el tipo II el tope máximo de viviendas por hectárea, también bruta, no podrá exceder de sesenta (60) viviendas.

Art. 121. Condiciones de edificación: Tipo II. Las condiciones de edificación para el tipo II son las siguientes:

1.ª Parcela mínima: El mínimo de parcela admitido para esta zona y tipo será de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con las siguientes excepciones:

a) Las parcelas de superficie inferior resultantes de ordenaciones anteriores y que se hubieren realizado con licencia o hubieran sido objeto de legalización o que de haberse solicitado la licencia al tiempo de la parcelación, fehacientemente justificada, hubiera procedido el otorgamiento de la misma;

b) las parcelas de superficie no inferior a doscientos cincuenta (250) m^2, procedentes de parcelaciones anteriores a la publicación de este Plan General y que limiten por todos sus lados con vías públicas o parcelas edificadas.

Como excepción a lo dispuesto en el artículo 117 y en atención a la menor superficie de las parcelas, la intensidad neta de edificación en los casos de los apartados anteriores es de 0,60 metros cuadrados techo/metros cuadrados suelo.

2.ª Frente mínimo y profundidad mínima: Se ajustará a lo dispuesto en el cuadro siguiente en función del tamaño de la parcela:

Tamaño / Frente y Profundidad	De 400 a menos de 800 (m^2)	De 800 a menos de 1100 (m^2)	De 1100 a menos de 1300 (m^2)	De 1300 a menos de 1500 (m^2)	De 1500 a menos de 1700 (m^2)	De 1700 en adelante. (m^2)
Frente mínimo de parcela a vía pública (en m.).	14	20	24	28	32	36
Mínima profundidad de parcela (en m.).	25	30	35	40	45	50

3.ª Altura máxima. La altura reguladora máxima y el número tope de plantas, sin tolerancia alguna por encima de esta altura o número de plantas, es la de 10,15 metros correspondientes a planta baja y dos pisos, en la edificación unifamiliar, individualizada o agrupada, y la de 11,80 metros correspondientes a planta baja y tres pisos, en la vivienda plurifamiliar.

En la edificación sobre pilares en que la planta baja sea libre en más del ochenta por ciento de su superficie, se permitirá aumentar la altura en tres metros.

4.ª Densidad de viviendas: El número máximo de viviendas se establece en función de la superficie de la parcela con sujeción al cuadro siguiente:

	De 400 a menos de 800 m^2	De 800 a menos de 1100 m^2	De 1100 a menos de 1300 m^2	De 1300 a menos de 1500 m^2	De 1500 a menos de 1700 m^2	De 1700 m^2 en adelante.
Edificación unifamiliar	1	2	3	4	5	6
Viviendas en jardín.	No se permiten	6	9	12	15	18

5.ª Modo de ordenación del volumen edificable. Podrá determinarse en el Plan Parcial el modo de ordenación del volumen edificable en cada parcela y si éste no lo determinase se elegirá por el promotor de la edificación al redactarse el Proyecto de Edificación, entre alguno de los modos siguientes:

a) edificación para vivienda unifamiliar individualizada;
b) edificación para vivienda unifamiliar agrupada;
c) edificación para vivienda plurifamiliar en jardín.

Podrán compatibilizarse los modos a) y b) de ordenación; el modo c) no es compatible con los modos a) y b) en una misma área o unidad territorial inferior al sector.

6.ª Tanto por ciento de ocupación de parcela. La máxima ocupación de la edificación en planta baja se establece en función de la superficie o tamaño de la parcela, con sujeción al cuadro siguiente:

Superficie parcela (en m²)	Ocupación máxima (porcentaje)
De 400 a menos de 800	30 %
De 800 a menos de 1100	30 %
De 1100 a menos de 1300	32 %
De 1300 a menos de 1500	34 %
De 1500 a menos de 1700	36 %
De 1700 a menos de 2000	38 %
De 2000 en adelante	40 %

La ocupación se medirá en proyección vertical sobre el terreno de todas las plantas con sus salientes y elementos anexos a la edificación.

7.ª Separaciones mínimas a los lindes de parcela: Se regirá por lo dispuesto en el siguiente cuadro:

	Edificación unifamiliar individualizada	Edificación unifamiliar agrupada o viviendas en jardín
Del frente a vía pública	6 metros	6 metros
De los laterales de parcela.	3 metros	4 metros
Del fondo o fondos de parcela.	6 metros	8 metros

La separación mínima establecida en el cuadro anterior debe respetarse en todo elemento del volumen edificado, incluso en los cuerpos y elementos salientes.

8.ª Construcciones auxiliares: Se permiten siempre que cumplan los siguientes requisitos.

a) que su edificabilidad sumada a la del edificio principal no rebase la intensidad de edificación permitida en cada parcela;

b) que la ocupación máxima de estas construcciones anexas no rebase el veinte por ciento de la superficie ocupable en planta baja;

c) que se compute a los efectos de ocupación máxima de parcela, y

d) que la altura máxima de estas construcciones auxiliares no rebase los 3,60 metros.

Se permitirá adosarlas a las cercas, siempre que la longitud en los laterales de parcela, ocupados dentro de la faja no edificable, no sobrepase en la dirección del linde, sumados todos los cuerpos anexos construidos, los siete metros.

9.ª Movimientos de tierras en los lindes. Cuando sea necesaria la nivelación del suelo en terrazas, éstas se determinarán de tal modo que los muros de contención de tierras sobre la cota natural del terreno a lo largo de todo el linde, no sobrepasen, en

ningún caso, por encima de la cota natural del linde, una altura superior a 1,50 metros y, por debajo de la cota natural del linde, una altura de 2 metros. Los desniveles superiores deberán resolverse con taludes de inclinación mínima de dos de base por uno de altura.

10.ª Sótanos. No podrá ocuparse con los sótanos una superficie mayor a la máxima ocupable en planta baja por la edificación.

El número de plantas sótanos no computables a efectos de edificabilidad, será, como máximo, de dos.

Art. 122. Condiciones de Uso. Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

1. – **Vivienda**: Se admite.

2. – **Residencial**: Se admite.

En el tipo II, sin embargo, este uso se limita a una superficie de techo de la edificación que será, como máximo, el equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a doce parcelas mínimas. En las áreas de vivienda unifamiliar este máximo queda limitado al correspondiente a seis parcelas mínimas.

3. – **Comercial**: Se admite en planta baja de edificios de vivienda plurifamiliar con un tope máximo de seiscientos metros cuadrados (600 m²) por establecimiento.

En las áreas de vivienda unifamiliar, se podrán autorizar comercios o locales para prestación de servicios al público, destinados a cubrir las necesidades cotidianas, hasta un tope máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) por local.

En el Plan Parcial de Ordenación podrán preverse establecimientos de mayores dimensiones de las fijadas en los dos párrafos anteriores, en edificios independientes.

4. – **Oficinas**: Se admite con sujeción a las siguientes reglas:

a) En edificio independiente en los sectores ordenados conforme al tipo I;

b) En locales que no rebasen una superficie de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) en las áreas del tipo II, de vivienda plurifamiliar;

c) En las áreas de tipo II, de vivienda unifamiliar, hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela.

5. – **Industrial**: Se admiten en las áreas de tipo II, de vivienda unifamiliar, únicamente las industrias de categoría 1.ª en situación 1-a y 2-a.

En las áreas de tipo II, de viviendas plurifamiliares, y de tipo I, se admiten exclusivamente industrias de categoría 2.ª, en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3, 4-a y 4-b.

6. – **Sanitario**: Se admite el de dispensarios, consultorios y ambulatorios. Se admite el de clínicas, sanatorios y similares en parcelas de hasta doce mil metros cuadrados (12.000 m²) y capacidad máxima por establecimiento de 50 camas. Para parcelas de más de 12.000 m² se admite sin otro límite de capacidad que el derivado de las condiciones de edificación.

7. – **Religioso-cultural**: Se admite.

8. – **Recreativo**: Se admite con sujeción a las siguientes reglas:

a) en áreas de tipo II, de vivienda unifamiliar, en parcelas de hasta mil seiscientos metros cuadrados (1600 m²) por establecimiento y con prohibición de destinar varias parcelas al servicio de un solo establecimiento. Se admiten salas hasta un aforo máximo de 100 plazas;

b) en áreas de tipo II, de vivienda plurifamiliar, se admite en parcelas hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) por establecimiento. Se admiten salas hasta un aforo máximo de 250 plazas.

c) en áreas de tipo I, se admiten en parcelas hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de superficie por establecimiento.

El Plan Parcial podrá prever instalaciones recreativas y salas de mayores dimensiones en parcelas de más de cuatro hectáreas, siempre que se resuelvan los problemas de generación de tráfico y de separación de las áreas de viviendas.

9. – **Deportivo**: Se admite.

Sección 5.ª

Zona de Desarrollo Industrial (22 b)

Art. 123. Definición. 1. – Se califica de "zona de desarrollo industrial" el suelo urbanizable programado previsto predominantemente para actividades industriales y de almacenes que por las características de la actividad o de los materiales o productos que traten, o de los elementos técnicos empleados, no generen situaciones de riesgo para la salubridad o la seguridad no susceptibles de medidas correctoras que eliminen todo peligro a la salud y a la seguridad, tanto el directo o personal como el ambiental o de degradación del medio ambiente.

2. – Se fijan los siguientes grados:

Grado 1.º

Comprende la grande y la mediana industria, sobre parcela mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m^2) por establecimiento.

Grado 2.º

Comprende la pequeña industria, los talleres artesanos y los depósitos y almacenes, sobre parcela mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m^2) por establecimiento.

Art. 124. Desarrollo del Plan General. Las zonas de Desarrollo Industrial que deben ordenarse, a nivel de detalle, por un Plan Parcial con sujeción a las determinaciones generales de este Plan General, deberán prever la ubicación de actividades de grado 1.º (grande y mediana industria) y actividades de grado 2.º (pequeña industria, talleres artesanos, depósitos y almacenes) en la proporción que, al estudiar el planeamiento parcial, responda a las necesidades de la demanda de suelo según el Programa de Actuación de este Plan General.

Art. 125. Edificabilidad. El índice de edificabilidad bruto de cada unidad de zona es el de cero sesenta y seis metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,66 m^2t/m^2s).

Art. 126. Estándares urbanísticos. El Plan Parcial de Ordenación para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en la zona de desarrollo industrial respetará las siguientes determinaciones mínimas:

a) superficie mínima de viales públicos: 24 por 100;
b) superficie mínima para estacionamientos: 6 por 100;
c) superficie mínima de verde público local: 10 por 100;
d) superficie mínima para equipamientos públicos y sociales: 5 por 100.
e) anchura mínima de las vías de acceso: veinticinco metros (25 m.).
f) anchura mínima de las vías interiores: quince metros (15 m.), y

g) previsión de franjas de protección, con jardinería o arbolado, para separar la unidad de zona de los suelos de distinta zonificación y de los viales exteriores circundantes: fajas de una anchura mínima de quince metros (15 m.)

Art. 127. Tipo de ordenación. El tipo de ordenación en la Zona de Desarrollo Industrial corresponde al de edificación aislada, rodeada de espacios libres.

Art. 128. Condiciones de edificación. Las condiciones de edificación en la zona de desarrollo industrial son las siguientes:

	GRADO I	GRADO II
Condición 1.ª: Altura máxima permitida:	15 m	15 m
Condición 2.ª: Parcela mínima admitida:	2.500 m^2	800 m^2
Condición 3.ª: Tanto por ciento de ocupación máxima de parcela neta:	50 %	70 %
Condición 4.ª: Mínimo de fachada admitida:	36 m	18 m
Condición 5.ª: Profundidad mínima de parcela:	50 m	30 m
Condición 6.ª: Separaciones mínimas de la edificación o estructuras de la instalación a los límites de parcela o agrupación:		
a) al linde frontal a la vía pública	12 m	10 m
b) a restantes linderos	5 m	3 m
Condición 7.ª: Edificabilidad neta máxima.	1,10 m^2t/m^2s	1,60 m^2t/m^2s

Art. 129. Reglas complementarias al 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, conexas 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 objetivos.

4. – En el caso de parcelas situadas en sectores de grado 2.º, se admite la agrupación de dos o más establecimientos hasta alcanzar la fachada conjunta una longitud total máxima de cien (100) metros. La unidad resultante de la agrupación, que no podrá ser inferior a la suma de parcelas de superficie mínima por cada uno de los establecimientos, constituirá una parcela indivisible, de modo que no podrán instalarse en ella más establecimientos que el número de parcelas agrupadas, ni rebasarse el volumen edificable permitido ni aumentarse el porcentaje de ocupación.

5. – Los espacios no edificables de cada parcela sólo podrán dedicarse a estacionamiento, viales interiores, almacenaje al aire libre o espacios ajardinados, verdes o de

arbolado. El espacio destinado a estacionamiento podrá cubrirse con elementos de protección abiertos que no impliquen una obra permanente de edificación.

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

7. – 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.

Art. 130. Condiciones de uso. Las condiciones de uso en la "Zona de Desarrollo Industrial" se rigen por lo dispuesto en el título IV sobre usos en la "Zona Industrial" de suelo calificado como urbano.

Capítulo 4.º

Régimen del suelo urbanizable no programado.

Art. 131. Definición. 1. – Este Plan General califica como suelo urbanizable no programado el que puede ser objeto de urbanización mediante Programas de Actuación Urbanística y, en desarrollo de los mismos, de Planes Parciales de Ordenación. La delimitación de este suelo se hace en los planos b1 a escala 1:10.000 y se identifica con el número (21).

2. – En este suelo el Plan General señala los usos no permitidos y establece las directrices mínimas sobre la actuación urbanística futura a fin de orientar la misma 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 municipal 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 Urbanísticos. 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 Urbanístico, para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. – Las determinaciones establecidas en este Plan General para los Programas de Actuación Urbanística son las siguientes:

a) unidad territorial mínima de actuación;
b) edificabilidad y densidad máxima de viviendas;
c) viales, espacios libres y dotaciones mínimas;
d) usos prohibidos;
e) tipo de Ordenación, y
f) cesiones obligatorias mínimas.

Art. 133. Dimensión mínima de actuación. La dimensión mínima de las actuaciones en suelo urbanizable no programado mediante Programas de Actuación Urbanística, será la correspondiente a un territorio de, al menos, cinco hectáreas, salvo lo previsto en los planos de ordenación de este Plan General.

Art. 134. Edificabilidad. 1. – La edificabilidad bruta máxima en las actuaciones mediante Programas de Actuación Urbanística será la correspondiente al índice 0,25 m^2t/m^2s.

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

Art. 135. Concentración de edificabilidad. 1. – 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.

2. – 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.

3. – 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. Las actuaciones en suelo urbanizable no programado mediante Programas de Actuación Urbanística 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. 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.

2. – Las Bases del Concurso convocado para la formulacióIn y ejecución de estos Programas señalarán los usos permitidos y, en su caso, la distribución o proporción de los mismos en el área de actuación.

3. – No se admitirán en este suelo, en todo el ámbito de este Plan General, usos industriales, excepto los admitidos en la "Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 2", regulada en el Capítulo referente al suelo urbanizable programado.

Art. 138. Tipo de Ordenación. 1. – La ordenación en el suelo urbanizable no programado que en virtud de un Programa de Actuación Urbanística y los instrumentos de ordenación urbana sea objeto de la acción urbanizadora, 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 el mismo.

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. 139. Elección de otro tipo de ordenación. Cuando la evolución de la situación urbanística o la aparición de nuevas concepciones o necesidades justifique la adopción de otros criterios de ordenación, distintos de los previstos en el artículo anterior, podrá elegirse otro tipo de ordenación, aunque no fuera de los previstos en estas Normas, justificándose la elección en la documentación del Programa de Actuación o del Plan Parcial, sin incrementar la edificabilidad neta ni el número de viviendas.

Art. 140. Determinaciones mínimas. Las Bases del Concurso para la Formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística en suelo urbanizable no programado 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.

Art. 141. Cesiones obligatorias. 1. – Las Bases del Concurso para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística concretarán las cesiones gratuitas que deberán realizarse a la Administración, que no serán inferiores a las siguientes:

a) el suelo destinado a viales y estacionamientos públicos;

b) mil quinientos metros cuadrados por hectárea bruta del suelo objeto de ordenación para verde público, y

c) quinientos cuarenta metros cuadrados por hectárea bruta del suelo objeto de ordenación para dotaciones de titularidad demanial pública;

2. – En las cesiones mínimas establecidas anteriormente no se incluye la del diez por ciento del aprovechamiento medio, que se regirá por lo dispuesto en el artículo 146-4 de la Ley del Suelo.

Art. 142. Limitaciones. 1. – En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos 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 los mismos edificaciones, salvo aquéllas 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 tramitirá con sujeción a lo dispuesto en el artículo 43-3 de la Ley del Suelo.

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 5.º

Régimen del suelo no urbanizable

Sección 1.ª

Disposiciones comunes

Art. 143. Calificación y normas. 1. – Este Plan General califica como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores de orden agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, o por exigencias de limitar la dinámica urbana, deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitar su degradación.

2. – El suelo no urbanizable se rige por lo dispuesto en este Capítulo. Los Planes especiales que se elaboren para el desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan respecto al suelo no urbanizable respetarán las determinaciones contenidas en el mismo. No podrán ampliarse las posibilidades de edificación o admitirse usos en oposición a lo previsto en estas Normas.

Art. 144. Suelo no urbanizable. 1. – El Plan General califica de suelo no urbanizable el que queda delimitado como tal en los planos b)1, a escala 1:10.000.

2. – En el suelo no urbanizable no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales, paisajísticos y los extractivos actuales que aparecen perimetrados en el plano b)2, a escala 1:5000. Deberá, en todo caso, asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo, flora, fauna o paisaje.

3. – Dentro del suelo no urbanizable el Plan define las infraestructuras que corresponden a este suelo.

Art. 145. Modalidades. 1. – Es suelo no urbanizable el calificado en este Plan General como "verde privado de interés tradicional" (8 b), "rústico protegido de valor agrícola" (24), "espacios libres permanentes" (26) y "áreas forestales" (30).

2. – Los parques forestales (27, 28, 29), aunque ordenados con el propósito de asegurar su conservación, protección y mejora como reservas naturales, se regulan en este Plan General como sistemas generales metropolitanos.

3. – Este Plan General ordena como cementerios (25) el conjunto de pequeños cementerios dispersos en áreas forestales con predominio de espacios libres, destinados a vegetación o masas arbóreas. Su regulación se contiene en el Título III de estas Normas, en atención a su destino a servicios de interés público.

Art. 146. Obras. 1. – En los terrenos comprendidos en cualquiera de las modalidades de suelo no urbanizable no podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones que las permitidas por estas Normas.

2. – Sólo a través de un Proyecto tramitado con arreglo al artículo 43-3 de la Ley del Suelo se permitirán establecimientos hoteleros o similares, y tanto en éstos como en los edificios destinados a viviendas familiares se respetarán, en todo caso, el índice de edificabilidad establecido por estas Normas, aun en aquellos supuestos en que se aplique el artículo 86-1 de la Ley del Suelo.

Sección 2.ª

Verde privado de interés tradicional (8 b)

Art. 147. Definición. 1. – Se califica de "verde privado de interés tradicional" el suelo no urbanizable ocupado por edificaciones antiguas y sus entornos destinados a jardines, parques, arbolado, áreas de vegetación y otras similares, que debe conservarse por el valor de las edificaciones o sus espacios naturales anexos.

2. – Cuando se incluyan en el Catálogo que establece el artículo 25 de la Ley del Suelo, se aplicarán, además del régimen propio de este Catálogo, las disposiciones contenidas en esta Sección y las que con carácter general rigen en el suelo no urbanizable.

3. – El régimen urbanístico en los terrenos que, no obstante estar situados en suelo urbano, se califican excepcionalmente de "verde privado de interés tradicional", se regirá por lo dispuesto en esta Sección.

Art. 148. Protección de la edificación. 1. – Se autorizan las obras de consolidación, conservación y mejora de las edificaciones existentes en el suelo privado de interés tradicional.

2. – No podrán realizarse en este suelo obras de edificación de nueva planta.

Art. 149. Protección de arbolado y paisaje. 1. – Se conservará la ordenación actual del arbolado, jardines, áreas de vegetación y otras similares existentes. Se admitirán las operaciones de creación, mejora y conservación de este suelo y de los mantos de vegetación y arbolado.

2. – Además de lo dispuesto con carácter general en la regulación de las licencias, deberá acompañarse a toda solicitud de obras, tala de árboles, establecimiento o modificación de la jardinería y similares, una Memoria detallando las medidas a realizar, encaminadas a la creación, mejora o conservación de este suelo y de su manto de vegetación o arbolado, dentro de la parcela en la que se pretende llevar a cabo la operación.

Art. 150. Limitaciones de la propiedad. 1. – La ordenación contenida en esta Sección respeta la plenitud de la propiedad privada, en consonancia con el destino actual del suelo calificado de verde privado de interés tradicional.

2. – Si razones de interés público o comunitario determinaran la inclusión en el Catálogo y, en virtud de esta inclusión, el establecimiento de limitaciones singulares que restringieran el contenido definido en esta Sección, el propietario tendrá derecho a una justa indemnización en la medida precisa de esta limitación singular.

Sección 3.ª

Rústico protegido de valor agrícola (24)

Art. 151. Definición. Se califica de "rústico protegido de valor agrícola" el suelo no urbanizable que por su destino agrícola o por su situación, debe preservarse del proceso de incorporación a áreas urbanas.

Art. 152. Condiciones de edificación. Las edificaciones que se autoricen en suelo rústico protegido de valor agrícola deberán respetar las siguientes condiciones:

Condición 1.ª – Tipo de ordenación: Será el propio del suelo destinado tradicionalmente al aprovechamiento agrícola.

Condición 2.ª – Indice de edificabilidad neta sobre parcela rústica: 0,01 m^2t/m^2s, sin que el volumen rebase un metro cúbico por treinta metros cuadrados.

Condición 3.ª – Parcela mínima: El mínimo de parcela a efectos de edificación admitida para este suelo es la de 20.000 m^2 en terreno de regadío y de 50.000 m^2 de secano.

Condición 4.ª – Ocupación máxima: Las construcciones podrán ocupar, como máximo, el 1,50 por 100 de la superficie de la parcela, en proyección normal sobre el suelo e incluidas las plantas sótanos.

Condición 5.ª – Altura: La altura máxima reguladora de las edificaciones será de 11,60 metros.

Condición 6.ª – Separación: Las construcciones en este suelo deberán separarse, como mínimo, 15 metros de los linderos de cada parcela.

Art. 153. Fachada mínima. El mínimo de fachada a la autopista de Castelldefels (C-246) de las parcelas con frente a esta vía pública será de doscientos metros.

Art. 154. Adaptación de las obras al ambiente. 1. – Las construcciones autorizables en el suelo rústico protegido de valor agrícola deberán en su situación, altura, composición volumétrica y estética, adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, de modo que no alteren la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

2. – Se asegurará la no visibilidad de aquellos particulares de la edificación o instalación que afecten a cocinas, lavabos, lavaderos, almacenes y similares, colocando, al efecto, elementos naturales o artificiales en consonancia con el carácter y el ambiente del lugar.

Art. 155. Condiciones de uso. 1. – Siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad establecidas en esta Sección, se admiten en el suelo rústico protegido de valor agrícola los siguientes usos:

a) El de vivienda unifamiliar destinada al trabajador agrícola.

b) Los usos agrícolas de huerta, floral, ornamental, frutal y pecuarios, así como actividades directamente vinculadas a ellos, pero no los usos industriales agropecuarios independientes.

2. – Se prohíben los usos no admitidos expresamente en este precepto y el siguiente.

Art. 156. Otras actividades permitidas. También se admitirán en el suelo rústico protegido, las actividades extractivas actuales y las justificadas por el descubrimiento de riquezas, permitidas por la legislación específica en la materia.

Art. 157. Usos dañosos o perjudiciales. Los usos que aun cumpliendo lo establecido en los artículos anteriores, pudieran causar daños o perjuicios al destino agrícola de las fincas colindantes o de la zona o del sector, no podrán autorizarse.

Art. 158. Sector del Delta del Llobregat. En el sector del Delta del Llobregat comprendido entre el río Llobregat, las autopistas de Castelldefels y de Valencia por la costa y el núcleo de Castelldefels, grafiado en el correspondiente plano de ordenación, podrá elaborarse y aprobarse un Plan Especial que en desarrollo de este Plan General ordene dicho sector, con el designio de proteger sus características y preservarlo de la incorporación a áreas urbanas, y prevea y resuelva los problemas de estacionamiento y los de acceso a vías públicas, para que este acceso no se haga directamente desde las calzadas centrales de las vías de la red básica.

Art. 159. Plan Especial de una parte del sector del Delta del Llobregat. 1. – A través de un Plan Especial se delimitarán, dentro del sector del Delta del Llobregat, sendas franjas a ambos lados de la autovía de Castelldefels de doscientos metros de profundidad, que estén de acuerdo con la ecología y no contradigan los objetivos del Plan General, y se ordenarán dichas franjas con una edificabilidad máxima de 0,2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, para alguno de los usos definidos en el artículo siguiente.

2. – El exceso de edificabilidad sobre la normal en suelo rústico protegido de valor agrícola, fijada en 0,01 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, se compensará mediante la cesión al Patrimonio Público Municipal de, al menos, el diez por ciento de la superficie que hubiera sido precisa para realizar la mayor edificación.

Art. 160. Usos permitidos. Dentro del suelo a que se refiere el artículo anterior y siempre que se cumpla lo dispuesto en el mismo y en el que regula las condiciones generales de edificación del suelo rústico protegido de valor agrícola, en lo no exceptuado por aquel precepto, se admiten, además de los usos permitidos en esta clase de suelo, los siguientes:

a) usos comerciales de consumo doméstico y los concretados a la venta o exposición de flores, mobiliario, embarcaciones, vehículos terrestres y aéreos, maquinaria y piezas de recambio y materiales de recuperación y reciclaje;

b) estaciones de servicios de carretera (suministro de gasolina y otros adscritos a los vehículos) y talleres de reparación de automóviles o embarcaciones, y

c) hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías y bares.

Sección 4.ª

Libre permanente (26)

Art. 161. Definición. 1. – Se comprende bajo la calificación de "libre permanente" el suelo no urbanizable no incluido en las modalidades de "verde privado de interés tradicional" y "rústico protegido de valor agrícola".

2. – Por su situación o por sus características topográficas o físicas, no podrá destinarse este suelo a edificación alguna, excepto a aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o entretenimiento de obras y servicios públicos, previa la correspondiente indemnización.

Art. 162. Usos permitidos. No se admitirán otros usos en este suelo que el agrícola y el forestal y el de construcciones o instalaciones destinadas directamente a la explotación de la finca de que se trate. Cuando este suelo se encuentre dentro del área de influencia de un sistema general, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable en la materia y a lo que establecen estas Normas al reglamentar los sistemas generales.

Sección 5.ª

Area forestal (30)

Art. 163. Definición. 1. – Bajo la calificación de área forestal se incluyen los terrenos de suelo no urbanizable con vegetación arbórea.

2. – La parcela mínima, indivisible a efectos de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley del Suelo, será en las áreas forestales la de diez (10) hectáreas.

3. – La calificación de área forestal no legitima la expropiación del correspondiente suelo, que podrá ser adquirido, no obstante, por la Administración mediante cesión gratuita, compra o permuta, de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 164. Usos. 1. – Los terrenos de las áreas forestales no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza forestal o que lesionen el valor específico de la vegetación arbórea que se quiere proteger.

2. – Se prohiben las edificaciones con excepción de las que exija la explotación forestal, según su especial legislación.

Art. 165. Aprovechamiento de los productos forestales. 1. – Los aprovechamientos de los productos forestales se realizarán dentro de los límites que permiten los intereses de su conservación y mejora, de acuerdo con lo previsto en la legislación especial sobre la materia.

2. – En ningún caso se permitirá en las áreas forestales la apertura de vías distintas de las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

TITULO III

Sistemas

Capítulo Primero

Disposiciones Generales

Art. 166. Contenido de este Título. 1. – Los sistemas generales regulados en este Título son el conjunto de elementos, de ámbito supralocal que, ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios técnicos y equipamientos comunitarios, a nivel de ordenación metropolitana.

2. – Se denominan sistemas locales o complementarios (viales, estacionamientos, dotaciones) a los que completan, a nivel local, la estructura integrada por los sistemas generales.

Art. 167. Sistemas Locales. 1. – Este Plan respeta, en lo no modificado expresamente por el mismo, los sistemas locales o complementarios previstos en Planes anteriores, generales, parciales o especiales; de reforma interior, extensión o ensanche; ejecutados, en proceso de ejecución o pendientes de ejecución. Los Planes que en desarrollo de este Plan General se aprueben, definirán, con sujeción a las previsiones generales, las alteraciones que, en su caso, sea preciso introducir en los sistemas locales.

2. – La ordenación de los sistemas locales que se haga en Planes especiales o en Planes Parciales, deberá ser coherente con 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.

Art. 168. Actuación 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, para instalaciones de los Servicios Técnicos y Parques Urbanos, se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos dentro de sectores de planeamiento, mediante el sistema de expropiación. Se exceptuarán los suelos para Equipamientos en la actualidad de dominio y gestión privadas o asignados como tales por el Plan Especial, en cuyo caso el sistema de actuación será el de compensación.

2. – A los suelos ubicados en el interior de sectores de planeamiento parcial y destinados a sistemas generales de dominio y uso público les alcanzará, en base a la institución

del aprovechamiento medio, la obligación de la cesión gratuita de suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector.

Art. 169. Valor Urbanístico. El valor urbanístico que corresponderá a los sistemas generales ubicados fuera de los sectores de planeamiento parcial será el que les corresponde según su situación conforme al rendimiento que se les atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración. Este valor no sobrepasará en ninguna situación urbanística al que corresponda a un aprovechamiento máximo de 0,2 m.² de techo por m.² de suelo, techo que se atribuye a aquellos sistemas cuando están ubicados dentro de los sectores de planeamiento parcial.

Art. 170. Titularidad y afectación del suelo. 1. – El suelo que el Plan afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa o cesión gratuita en los casos en que proceda por la ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.

2. – La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público, respecto de aquellos sistemas generales en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

3. – Sin perjuicio de lo que dispone la legislación específica en la materia, el Plan admite la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en aquellos casos en que es compatible esta titularidad y destino. La mutación de destino a sistemas generales requerirá la revisión o la modificación del Plan, salvo lo que dispone el art. 17.

4. – Lo dispuesto en el número anterior es sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación y de la expropiación para la adquisición del suelo destinado a una finalidad legitimadora de la transferencia coactiva.

Art. 171. Terrenos destinables 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 unos usos 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 tanto no se programe su actuación o se proceda a su expropiación, sin perjuicio del derecho atribuido al propietario por el art. 69 de la Ley del Suelo.

Art. 172. Valoración de Terrenos destinados a equipamientos o/y espacios verdes. 1. – Los terrenos situados en suelo urbano que según lo dispuesto en este Plan General se destinan a equipamientos o espacios verdes, en la zona de renovación urbana en transformación de uso (17), se valorarán, a efectos expropiatorios, atendiendo a la edificabilidad que correspondería a estos terrenos de haber sido calificados como edificables, según las condiciones de volumen y uso aplicables a la zona de su situación.

2. – El coste de estas expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por esta actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Capítulo 2.º

Sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección

Sección 1.ª

Disposiciones Generales

Art. 173. Sistemas de comunicaciones. 1. – El Plan General establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de su ulterior previsión o desarrollo a nivel de detalle, de los sistemas generales de comunicación y del entorno de estos sistemas, necesitado, por esta inmediación, de una especial regulación.

2. – Los sistemas generales de comunicación son los siguientes:

a) sistema general portuario;
b) sistema general aeroportuario;
c) sistema general ferroviario, y
d) sistema general viario

3. – La zona marítimo-terrestre, incluso la no directamente relacionada con el objetivo de las comunicaciones, se ordena, sin embargo, bajo el régimen de sistema general, en atención a su naturaleza y función.

Art. 174. Espacios de protección de sistemas generales. Este Plan General delimita, entre los espacios libres afectados a la protección de sistemas generales, el de comunicaciones, como suelo que por su inmediación al sistema, y afectado por el conjunto de limitaciones que tienen su causa en él mismo, no puede ser edificado. Si por el sistema general la finca experimenta merma en su acceso a la vía pública, se le procurará otro sustitutivo, y respecto de los edificios ya existentes, su propietario podrá realizar obras de conservación y de mejora con arreglo a su destino .

Sección 2.ª

Sistema general portuario (1)

Art. 175. Definición y régimen. 1. – El sistema general portuario regulado en esta Sección es el constituido por el puerto de Barcelona y su entorno portuario y por los demás puertos del ámbito metropolitano definido en el art. 1.º de estas Normas.

2. – El régimen de los espacios portuarios y de la zona marítimo-terrestre, con inclusión de las playas, se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial en la materia.

3. – Se respetará, además, lo que por razones urbanísticas y en ejercicio de la competencia atribuida por la Ley del Suelo, se establece en estas Normas y en los Planes que desarrollen las determinaciones de este Plan General.

Art. 176. Sectores en el sistema portuario. 1. – Dentro del sistema portuario se distinguen los sectores del puerto (1a), del entorno portuario (1b) y de la zona marítimo-terrestre (1c).

2. – El primer sector, o del puerto, incluye el suelo comprendido dentro del ámbito de competencia de la Junta del Puerto de Barcelona y el existente entre la línea que delimita la zona marítimo-terrestre y el límite interior del sector del puerto, sin perjuicio del desplazamiento de dicha línea, en igual proporción y longitud que las que resulten de los terrenos que puedan ganarse al mar; el segundo sector, o del entorno portuario, es el área territorial inmediata al puerto, delimitada en el plano b 2 a escala 1:5000; y el tercer sector, o de la zona marítimo-terrestre, que podrá dividirse en subsectores a los efectos del desarrollo de la ordenación, es el constituido por los terrenos deslindados para establecer la línea exterior de separación de esta zona, incluso por los enclaves que se hayan respetado como de propiedad privada.

Art. 177. Usos en el puerto. Dentro del área portuaria, o espacio delimitado como puerto, se admiten los usos de industria y almacenes, y los demás directamente relacionados con las funciones del puerto, respecto al transporte, almacenaje y distribución.

Art. 178. Entorno portuario. 1. – El destino del entorno portuario es la ubicación de actividades relacionadas con el puerto.

2. – En el entorno portuario se admiten los usos industriales de oficinas y de comercio, inmediatamente relacionados con la actividad portuaria; se excluye cualquier otro uso distinto del anterior.

3. – Para el ordenado desarrollo del entorno portuario se elaborará, conjuntamente con el puerto, un Plan Especial en el que se prevean, simultáneamente, la ordenación del puerto y la de su entorno, precisándose tanto la organización del puerto como la localización de las actividades industriales complementarias que tengan cabida en el entorno. Este Plan Especial, fijará el régimen urbanístico del entorno portuario y asegurará a las industrias ubicadas en el mismo el correcto acceso desde el puerto y desde otras vías de comunicación.

Art. 179. Condiciones de edificación. El Plan Especial fijará las condiciones de edificación de conformidad con las siguientes determinaciones:

a) edificabilidad zonal o bruta: 0,70 m^2t/m^2s (cero setenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo), y

b) ocupación máxima sobre parcela de las delimitadas por el Plan Especial, setenta por ciento (70 %).

Art. 180. Limitaciones urbanísticas. 1. – En la zona marítimo-terrestre, incluso en los enclaves privados a que se refiere el art. 4.º de la Ley 28/1969, además de las limitaciones establecidas en dicha Ley, regirán las que por razones urbanísticas se imponen en virtud de este Plan General.

2. – No podrán realizarse en esta zona obras o instalaciones para usos de vivienda, residencial, oficinas, sanitario, industrial o cultural. Se admiten los usos recreativos y deportivos, y los comerciales directamente relacionados con el servicio o la utilización del mar o de las playas.

3. – En el sector portuario y para entorno portuario las licencias que se otorguen deberán ajustarse a las determinaciones del Plan Especial. En tanto éste no se apruebe, sólo se admitirá el otorgamiento de licencias para la ampliación o reforma de industrias en funcionamiento en edificios existentes siempre que el volumen de las ampliaciones no rebase el cincuenta por ciento del existente.

Art. 181. Condiciones de edificación en la franja inmediata a la zona marítimo-terrestre. 1. – En el suelo urbanizable y en el no urbanizable inmediato a la zona marítimo-terrestre, en una franja delimitada por el correspondiente Plan Parcial, por una línea paralela a la exterior o de tierra de aquella zona, y a una distancia de por lo menos 150 metros, no se permitirán edificaciones o instalaciones para viviendas (unifamiliares, plurifamiliares o apartamentos), hoteles, moteles, apartohoteles y similares, oficinas e industria.

2. – Las edificaciones para los usos permitidos, en el suelo urbanizable que se ordene mediante un Plan Parcial, se regirán por lo dispuesto en las condiciones de edificación aplicables a la zona.

3. – En suelo urbano adyacente a la zona marítimo-terrestre, destinado a la edificación, regirá lo que disponga su ordenación específica. Las condiciones de edificación en los terrenos destinados a sistemas generales o a equipamientos son las establecidas para el sistema o equipamiento de que se trate, aunque se ubique dentro de la franja que dice el número 1 de este artículo.

Art. 182. Necesidad de licencia municipal. 1. – El otorgamiento de concesión demanial no es bastante para que puedan llevarse a cabo las instalaciones, obras o usos permitidos en el puerto, el entorno portuario y la zona marítimo-terrestre. Se necesitará además de la concesión o de la autorización estatal, en su caso, la licencia municipal.

2. – En el trámite de informe que regula el artículo 10 de la Ley 28/1969, de 26 de abril, respecto a las concesiones en zona marítimo-terrestre, los Ayuntamientos interesados o la Corporación Metropolitana podrán oponerse al otorgamiento de las concesiones que impliquen un uso o una edificación contraria a lo previsto en este Plan General o en los que se aprueben para su desarrollo.

Art. 183. Defensa del medio ambiente. 1. – En el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal deberán incorporarse los informes precisos para conocer la influencia de la actividad sobre el medio ambiente.

2. – La licencia se condicionará a la adopción de las medidas que aseguren la calidad ambiental de los núcleos urbanos comprendidos dentro del área de influencia de la actividad y la preservación de esta calidad y de las zonas inmediatas agrícolas, turística o costera, respecto a los efectos nocivos de humos, olores y otros elementos deterioradores del medio ambiente. También se condicionará, en su caso, la licencia a la adopción de medidas que eviten los vertidos directos de aguas residuales al mar.

Art. 184. Planes Especiales. 1. – En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General, deberán redactarse Planes Especiales para cada uno de los subsectores del litoral a fin de ordenar los usos y establecer, en su caso, el régimen de las instalaciones y edificaciones.

2. – Los Planes Especiales de ordenación en la zona marítimo-terrestre, además de ajustarse a las previsiones establecidas en la Ley 28/1969, atenderán a los condicionamientos urbanísticos del sector y a los derivados del régimen urbanístico de las zonas limítrofes.

Art. 185. Puertos deportivos. 1. – El régimen de los puertos deportivos es el establecido en la Ley 55/1969, de 26 de abril, y en las previsiones contenidas en los Planes Especiales respecto a la ubicación y ordenación urbanística del puerto, que deberán formarse en todo caso.

2. – El otorgamiento de la concesión de puertos deportivos no exime de la obligación de obtener la licencia municipal, en los supuestos previstos en las presentes Normas, como técnica de control para velar por el cumplimiento del planeamiento metropolitano. El concesionario solicitará licencia municipal, y si el proyecto de obras por él presentado se ajustara al planeamiento, en cuanto a ubicación y ordenación urbana, se otorgará la licencia.

Sección 3.ª

Sistema general aeroportuario (2)

Art. 186. Definición. 1. – El sistema aeroportuario comprende el conjunto del aeródromo o aeropuerto de Barcelona y su zona de servicio. El área circundante al aeropuerto, constituida por el territorio sometido a las servidumbres aéreas o zona subperiférica del aeropuerto, está sujeta a lo dispuesto en la legislación especial en la materia y a lo establecido en esta Sección.

2. – La delimitación de la zona inmediata al conjunto del aeropuerto y su área de servicio, sometida a las condiciones urbanísticas establecidas en esta Sección, sin perjuicio del estatuto de limitaciones por razones aeronáuticas, es la reflejada en el plano b 2, a escala 1:5.000.

Art. 187. Condiciones de la edificación. – En el suelo exterior al aeropuerto y su zona de servicio, regirán las siguientes condiciones de edificación, sin perjuicio de respetar, además, las limitaciones aeronáuticas:

Condición 1.ª: Tipo de ordenación: en esta zona es el de edificación aislada.

Condición 2.ª: Altura máxima de edificación permitida: es la de 10,50 metros.

Condición 3.ª: Parcela: la superficie mínima, para cualquiera de los usos permitidos, será la de dos mil metros cuadrados (2000 m^2) y la longitud mínima de fachada la de treinta metros (30 m) medidos en la alineación a la vía pública a que dé frente.

Condición 4.ª: Ocupación máxima: la de parcela con edificaciones o instalaciones será del 40 por 100 de la superficie total de la parcela.

Condición 5.ª: Separaciones mínimas: entre edificios y límites de parcela serán las siguientes:

a) **Del frente a vía pública:** 10 m si el ancho de la vía pública, primaria o secundaria, y su área de protección, es igual o superior a 60 m; 15 m si este ancho es inferior a 60 m. La mínima separación entre edificación y frente a vía pública, cuando no se trate de frente a vías primarias o secundarias, será de ocho metros (8 m).

b) **A linde lateral:** La mínima separación lateral entre la edificación y la proyección de los vuelos, y los límites de parcela, será de tres metros (3 m).

c) **Al fondo:** La mínima distancia al fondo de parcela será de tres metros (3 m).

Los espacios libres resultantes de la separación entre edificación y vía pública podrán destinarse a estacionamiento, áreas de carga fuera de la calzada y almacenaje al aire libre, siempre que no entorpezcan el acceso a la vía pública y se respete la ordenación en cuanto a estos accesos.

Art. 188. Condiciones de uso. 1. – En la zona exterior al aeropuerto y su área de servicio, además de permitirse los usos actuales al aire libre, como son el agrícola, el forestal, el de jardines botánicos, el de invernaderos, el de factorías piscícolas, el de almacenaje, el de aprovechamiento de terrenos mediante canales (llamado las Marinas) y el deportivo, se mantienen las afectaciones a servicios técnicos de interés público (como las plantas de depuración y las de tratamiento de agua; estaciones de bombeo; depósitos y parques móviles; subestaciones de energía eléctrica y similares) y a su mejora y ampliación, así como a cementerios.

2. – En las edificaciones de esta zona se admiten, además de los usos permitidos en el suelo no urbanizable, los siguientes:

a) Usos comerciales de consumo doméstico y los concretados a la exposición, almacenaje y venta de flores, mobiliario, embarcaciones, vehículos terrestres y aéreos, maquinaria y piezas de recambio y materiales de recuperación y reciclaje;

b) hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías, bares y similares;

c) estaciones de servicio de carretera (suministros de gasolina y otros adscritos a los vehículos), talleres de reparación de automóviles o embarcaciones, y

d) almacén de materiales de construcción, bienes de equipo, maquinaria y similares e industrias de embotellado y envasado de productos sin operaciones de transformación.

3. – También se admiten en esta zona terminales de taxis, camiones y autobuses, estacionamientos y aparcamientos y todos los relacionados con el aeropuerto y el servicio del mismo, que presten o suministren a los usuarios o al servicio público aeroportuario una utilidad directamente relacionada con el mismo.

Art. 189. Seguridad aeroportuaria. 1. – Los usos situados dentro del sistema aeroportuario deben cumplir los requisitos que sobre iluminación, humos, radio, electrónica y otros, vienen impuestos por razones de la seguridad de la navegación aérea.

2. – La licencia municipal no se concederá sin que previamente se haya obtenido la autorización o el informe, en su caso, de los órganos competentes en materia de protección de los aeropuertos y de la navegación aérea.

Art. 190. Planes Parciales. – Para la protección del suelo urbanizable comprendido fuera del aeropuerto, deberán elaborarse Planes Parciales que, en atención a las exigencias de la vecindad del aeropuerto, establezcan otros límites de altura a la edificación o regulen restrictivamente los usos permitidos y, en general, regulen el régimen urbanístico del suelo, de la edificación y de los usos, en contemplación del sistema aeroportuario.

Sección 4.ª

Sistema general ferroviario (3)

Art. 191. Régimen de limitaciones. 1. – Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este sistema y al entorno o espacio sometido a un régimen de limitaciones en razón de este sistema.

2. – La construcción y edificación y el establecimiento de instalaciones y, en su caso, los usos, en el suelo inmediato a las vías férreas, están sujetas a las limitaciones que por razones de seguridad o de conservación de las vías se establecen en la legislación de policía de ferrocarriles.

Art. 192. Limitaciones por razones urbanísticas. – Además de las limitaciones establecidas por la legislación especial en materia ferroviaria respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, y sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General, por razones de ordenación urbana, la inedificabilidad en toda la franja colindante por uno y otro lado del ferrocarril, en una anchura de veinte metros contados desde el eje de la vía férrea más próxima, salvo para edificios o instalaciones a servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio ferroviario, una ubicación más próxima a la vía.

Art. 193. Aplicación de la limitación en áreas edificadas. 1. – La inedificabilidad establecida en el artículo anterior se aplicará cualquiera que sea la calificación del suelo inmediato al sistema ferroviario, incluso en aquellas áreas en que se hubieran realizado edificaciones dentro de la franja de protección definida en el artículo precedente.

2. – Sin embargo, en el suelo urbano, cualquiera que fuera su zonificación y sin perjuicio de las operaciones de reforma que pudieran realizarse, no regirá la limitación de inedificabilidad en la franja de veinte metros cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial. En este caso, la edificación seguirá la alineación existente frente a este vial, aunque se sitúe dentro de la franja de veinte metros definida en el artículo anterior.

Art. 194. Planes Parciales de sectores inmediatos a las vías férreas. 1. – Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado o no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por estas Normas.

2. – Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la franja inedificable de veinte metros de anchura a espacios verdes o estacionamientos, podrá destinarse este suelo a esta finalidad, computándolo a estos efectos.

Art. 195. Vallado de las líneas férreas y pasos a nivel. 1. – La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, requerirá el vallado de las líneas o el establecimiento de adecuados medios de seguridad. El coste del vallado o de los medios de seguridad se reputará como gasto de urbanización, a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización.

2. – La supresión de los pasos a nivel, y su sustitución por otros a distinto nivel, se regulará por la legislación específica en la materia. Cuando en virtud de lo dispuesto en esta legislación, la supresión o sustitución sea por cuenta, en todo o en parte, de la Administración Pública titular de la carretera o de la calle, y la mayor intensidad de circulación obedezca a la urbanización del sector inmediato a la línea férrea, el coste de la supresión o sustitución se reputará gasto de urbanización, exigible a la persona o personas obligadas a soportar los gastos de urbanización.

Sección 5.ª

Sistema viario básico (5a)

Art. 196. Definición. 1. – La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema general viario, de carácter fundamental para el área metropolitana de Barcelona en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.

2. – El régimen de la red viaria básica será el que corresponda, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

3. – La red viaria secundaria y local, tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías, no comprendidas en la

red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

4. – Los grafismos que figuran en los planos b.2 (a escala 1:5000), dentro de los límites zonales reservados para la red viaria básica, son esquemas orientativos de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros elementos análogos, con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos que se formen y aprueben posteriormente y, en su caso, los sobrantes que no se utilicen a tales efectos se destinarán, en fases intermedias de ejecución, a espacios libres de protección o verde.

Art. 197. Tipos de vías. 1. – Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, el presente Plan General establece los siguientes tipos de vías:

a) Autopistas urbanas, que se regirán, en todo caso, por la Ley 51/1974, de 19 de diciembre.

b) Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicios, y comprenden las autovías, las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales, y las grandes arterias del ámbito metropolitano de Barcelona.

c) Arterias urbanas y arterias cívicas: vías urbanas de interés metropolitano, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona.

d) Vías de la red local: las demás vías no enumeradas.

2. – Los tipos de vías a) y b) del párrafo anterior constituyen la red viaria básica primaria. Las arterias urbanas del apartado c) de dicho párrafo integran la red viaria básica secundaria, y las cívicas, la red viaria básica cívica.

3. – La delimitación de la red viaria básica se hace en los planos b 1, a escala 1:10.000, y en los planos b 2, a escala 1:5.000, se grafía la red viaria básica, así como algunas de las vías locales que exigen reserva de suelos hasta hoy edificables.

Art. 198. Régimen de las vías públicas y de su entorno. 1. – En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974, de 19 de diciembre.

2. – De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 51/1974 no tendrán la consideración de carreteras:

a) las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales;

b) los caminos de servicio de que sean titulares el Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades locales y demás personas de Derecho Público, y

c) los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

3. – Las travesías y las redes arteriales de las poblaciones incluidas en el ámbito metropolitano, se regirán por las disposiciones del Título IV y por las demás contenidas en la Ley 51/1974 en lo que resulten aplicables.

4. – Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas queden sometidas a la Ley 51/1974, se rigen por lo en ésta dispuesto sobre limitaciones de la propiedad, en sus artículos 32 a 40, ambos inclusive, y sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

5. – Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación, con independencia de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica.

Art. 199. Areas suplementarias de protección de cruces. 1. – En los cruces entre dos vías de la red básica que no sean estatales o provinciales, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de ocho metros (8 m) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a diez metros (10 m), el radio de la circunferencia podrá reducirse a seis metros (6 m).

2. – En los Planes Parciales o Especiales o, en su caso, en los Estudios de Detalle se precisará la forma de los chaflanes y, salvo razones justificadas en contra, en los cruces situados dentro de sectores de manzanas regulares o sensiblemente rectangulares, las esquinas se resolverán obligatoriamente en chaflán a cuarenta y cinco grados (45°) respetando el área suplementaria de protección.

Capítulo 3.°

Sistema general de espacios libres

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 200. Sistema de espacios libres. 1. – Los espacios libres que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio ordenado por este Plan General son:

a) los parques urbanos, y
b) los parques forestales.

2. – Los parques urbanos, regulados en este Capítulo, se ordenan como un sistema general. Se diferencian de los jardines urbanos en el carácter más local de éstos. Los parques forestales, como distintos de las áreas forestales, preservadas del proceso urbano, participan de la naturaleza y el régimen general de los parques urbanos.

Art. 201. Espacios libres vinculados a la protección de sistemas. 1. – Los suelos inmediatos a los sistemas de comunicaciones y los comprendidos dentro de áreas de protección de servicios técnicos (como líneas de energía eléctrica) o de otros servicios (como cementerios) y los suelos que por su inmediación a cursos hidrográficos o por sus características topográficas, deben preservarse de la edificación y someterlos, por exigencias de la ordenación, al régimen de espacios libres, están grafiados en los planos b 2 a escala 1:5.000, con la identificación (9).

2. – Su destino es el propio de los espacios verdes inedificables. Se aplica a los mismos lo dispuesto en el artículo 174, bajo el epígrafe "espacios de protección de sistemas generales".

Sección 2.ª

Parques urbanos (6)

Art. 202. Definición. 1. – Son parques urbanos los suelos destinados a espacios verdes de gran superficie (superior a doce mil metros cuadrados-12.000 m^2).

2. – El Plan destina a parques y jardines urbanos los actuales de hecho y de derecho (6 a) y los que, por exigencias de la calidad de la ordenación, se prevén al servicio de uno o varios Municipios (6 b) o con alcance metropolitano (6 c).

3. – Distintos de los parques urbanos son los jardines urbanos, de menor superficie y de interés local.

Art. 203. Usos permitidos. En las áreas de parque urbano, sin perder, en ningún caso, la naturaleza de dominio público, sólo se admiten los usos públicos y los usos colectivos que estén especialmente previstos en el Plan Especial que se apruebe al efecto y que respeten, en todo caso, las siguientes condiciones:

1.ª – Las edificaciones no rebasarán la ocupación del cinco por ciento (5 %) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquéllas.

2.ª – La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de diez metros (10 m). Se admitirá un cuerpo singular de hasta quince metros (15 m), siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo.

Art. 204. Terrenos de propiedad privada. 1. – Los terrenos de particulares que según este Plan se califican de parques urbanos, o constituyen enclaves en parques de dominio público, están sometidos a la legislación específica forestal y a lo establecido en este Plan, con objeto de asegurar su destino en la ordenación.

2. – La Administración municipal o, en su caso, la metropolitana, con título legitimador en este Plan, podrán expropiar estos terrenos para someterlos, en cuanto titularidad y destino, al régimen del dominio público.

Sección 3.ª

Parques forestales (27), (28) y (29)

Art. 205. Régimen aplicable. 1. – Los parques forestales, ordenados en este Plan General, como espacios libres o verdes, además de sometidos a la legislación específica sobre defensa y conservación de masas forestales, y a lo que, respecto a zonas verdes, se establece en la legislación urbanística, quedan sujetos a las presentes Normas.

2. – Los parques forestales comprendidos en esta calificación son los siguientes:

a) parques forestales a conservar en áreas de bosque existente (27);

b) parques forestales a repoblar, en áreas antiguamente bosques o susceptibles de convertirse en bosques (28), y

c) parques forestales que deben ser protegidos como una reserva natural (29).

Art. 206. Titularidad y afectación a parque forestal. El destino de terrenos, en virtud de este Plan, a parques forestales no requiere necesariamente la titularidad pública. Las fincas de propiedad particular que, según tal planeamiento se califican como parques forestales, o constituyen enclaves en parques de titularidad pública, podrán ser expropiados actuando este Plan como título legitimador de la expropiación, previa formulación de una relación de propietarios y descripción de bienes o derechos que habrá de ser aprobada por el Organismo expropiante previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley del Suelo.

Art. 207. Protección del parque forestal. 1. – Los terrenos integrantes de los parques forestales no podrán ser dedicados a usos, aprovechamientos o utilizaciones que implicaren transformación de su destino en el Plan.

2. – Además de la intervención atribuida a la Administración forestal, la Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos velarán para impedir que con el pretexto de apertura de vías forestales, tala de árboles u otras operaciones, se realicen aprovechamientos que entrañen un atentado al carácter de los Parques forestales.

Art. 208. Planes Especiales. En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General, se elaborarán Planes Especiales para cada uno de los parques forestales, en los que se regularán, con sujeción al Plan General, los distintos aspectos del régimen de los parques como espacios verdes. Estos Planes Especiales no serán necesarios cuando se trate de edificaciones al servicio directo de la conservación del parque forestal o éste sea de titularidad pública.

Art. 209. Reserva natural. – En los parques forestales que deben ser protegidos como reserva natural no se permitirán otros usos y edificaciones que los adscritos a la protección y conservación del parque, y los directamente relacionados con la actividad científica justificativa de la calificación de reserva natural, como es la conservación de la flora, fauna y otros valores.

Art. 210. Condiciones de utilización. 1. – No se otorgarán licencias de edificación o uso del suelo en terrenos calificados como parques forestales hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial.

2. – La utilización prevista en el Plan Especial deberá respetar, en todo caso, las siguientes condiciones:

1.ª Se prohibirán las actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción, deterioro o desfiguración de las especies forestales existentes.

2.ª El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan la calificación urbanística.

3.ª En los lugares que al efecto se delimiten en el Plan Especial, podrá autorizarse la edificación para usos recreativos o culturales, en fincas que cuenten, al menos, con una superficie de cien mil metros cuadrados (100.000 m^2), sin que la edificación, incluidas las construcciones auxiliares y las instalaciones, rebase el cero cinco por ciento (0,5 por 100) de la parcela, ni el volumen edificable supere el metro cúbico por cada treinta metros cuadrados de suelo.

3. – El Plan Especial contendrá medidas adecuadas para fomentar el disfrute público de los terrenos calificados de parque forestal.

Capítulo 4.º

Equipamientos comunitarios y servicios técnicos metropolitanos

Sección 1.ª

Disposiciones Generales

Art. 211. Contenido de este capítulo. 1. – Como elementos de la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General destina a equipamientos comunitarios los suelos grafiados en los planos b 2 y b 3 a la escala 1:5.000 y 1:10.000, respectivamente, con la referencia (7), complementados, a nivel local, por las dotaciones comunitarias, con igual identificación.

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 públicos técnicos (4)

Sección 2.ª

Equipamientos comunitarios (7)

Art. 212. Tipos de equipamientos comunitarios. 1. – Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás accesiones o servicios sobre los mismos, se clasifican en los tipos siguientes:

a) **Equipamientos docentes:** Centros docentes, públicos o privados, y anexos deportivos.

b) **Equipamientos sanitario-asistenciales.** Centros Sanitario-asistenciales y geriátricos, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; y cementerios.

c) **Equipamientos culturales y religiosos.** Templos, Centros religiosos, Centros o instalaciones para Congresos, Exposiciones, Salas de reuniones, de interés público, social o comunitario; y anexos deportivos y recreativos.

d) **Equipamientos deportivos y recreativos.** Edificaciones e instalaciones deportivas; campamentos; centros de recreo o expansión; balnearios y establecimientos de baños y otros turísticos no residenciales, de interés público, social o comunitario; y anexos de servicios.

e) **Equipamientos de abastecimientos y suministros.** Mataderos, Mercados y otros Centros de abastecimiento, siempre de titularidad pública, aunque de posible gestión privada, y áreas de servicio.

f) **Equipamientos técnico-administrativos y de seguridad.** Centros o edificios para servicios de la Administración Pública, servicios de Seguridad o Militares y otros de interés público.

2. – Los suelos para equipamientos comunitarios son los grafiados en los planos b 2 y b 3, a escala 1:5.000 y 1:10.000, con los números de identificación 7-a, 7-b y 7-c. El número 7-a representa los equipamientos existentes, o en ejecución o con licencia; el número 7-b, los suelos reservados para equipamientos de nueva creación y ámbito local, y el número 7-c se asignará a los suelos para equipamientos de nueva creación de interés supralocal o metropolitano.

Art. 213. Destino de los actuales equipamientos. 1. – Los equipamientos calificados como tales y ya existentes o que estén en ejecución, anteriores al Plan Comarcal de 1953 o realizados conforme a éste y a los Planes Parciales de su desarrollo, quedarán afectados al mismo tipo de equipamiento existente o previsto, según la clasificación del artículo anterior.

2. – Para la mutación del tipo de alguno de dichos equipamientos se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente en relación con la modificación relativa a los nuevos equipamientos.

Art. 214. Determinación del emplazamiento de nuevos equipamientos. 1. – En el plazo de dos años, a contar de la aprobación de este Plan General, la Corporación Metropolitana elaborará uno o varios Planes Especiales, para su aprobación definitiva por el Organismo competente, en los cuales se determinará en forma pormenorizada el tipo de equipamiento a que se afecta cada parcela reservada genéricamente a tal fin.

2. – En dichos Planes Especiales, que podrán ser por sectores de la Administración o por términos municipales o subáreas del territorio metropolitano, se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Departamentos de la Administración Central y de cualquier otra Administración pública, territorial o funcional, así como la colaboración de los particulares.

3. – En el caso de que dichos Planes Especiales no agotaren la determinación de tipos de equipamientos en todos los suelos calificados para ellos, podrá hacerse dicha determinación en otro u otros Planes Especiales posteriormente.

4. – La mutación del destino de un suelo, del tipo inicialmente determinado para el mismo a otro tipo de equipamiento comprendido en letra o epígrafe distinto del artículo 212, requerirá su nueva afectación en el Plan Especial.

5. – La determinación del tipo de equipamiento 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.

6. – Cuando un equipamiento no fuere necesario y el suelo no se afectara a otro tipo de equipamiento comunitario, dicho suelo será destinado a parque o jardín público.

Art. 215. Desarrollo de las previsiones sobre equipamientos comunitarios. La concreción del tipo de equipamiento o la mutación del ya concretado se efectuará con sujeción a lo siguiente:

1.° El procedimiento se incoará a instancia de parte o a propuesta de cualquier Departamento ministerial, de alguno de los Ayuntamientos integrados en la Entidad Metropolitana o por decisión de ésta.

2.° Se elaborará un Plan Especial integrado, al menos, por los siguientes documentos:

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

b) Planos de información y de situación o emplazamiento.

c) En su caso, Estudio económico sobre las variaciones que en este aspecto se introduzcan.

3.º El Plan Especial se someterá a información pública por un plazo de un mes y se otorgará audiencia a la Corporación local afectada. Se citará individualmente para la información pública a los propietarios afectados. Decididas las reclamaciones, si las hubiere, el órgano competente otorgará la aprobación definitiva.

Art. 216. Preferencia de titularidad pública de equipamientos. 1. – Durante el plazo de dos años, establecido en el artículo 214, todos los suelos calificados para equipamientos se entenderán reservados, a fin de facilitar la mejor elaboración de los Planes Especiales para su posible y preferente adquisición por la Administración actuante por cualquier título jurídico, incluido el de cesión obligatoria según la ley, en los casos en que proceda.

2. – Durante el mismo plazo, se considerarán dichos terrenos como inedificables por los propietarios, salvo que previa propuesta del respectivo Ayuntamiento, la Corporación Metropolitana les otorgue autorización para algún tipo de equipamientos susceptibles de titularidad privada, si se favorece o adelanta el objetivo social propuesto y no se perjudica los programas de actuación de las Entidades interesadas. Dicha autorización será concedida en todo caso si se trata de ampliación o instalación complementaria de un equipamiento ya existente y los terrenos tienen la calificación de destino a equipamientos. Esta regla será también de aplicación durante el tiempo contemplado en el párrafo siguiente, siempre que dichos terrenos no hayan sido destinados concretamente a un equipamiento de titularidad pública.

3. – Aprobado el Plan Especial que determine la afectación a un tipo de equipamiento o, en su defecto, a los tres años de la aprobación de este Plan General Metropolitano, el propietario podrá requerir a la Administración para que le adquiera el inmueble por expropiación, y transcurrido otro año sin haberse consumado, quedará libre para la construcción o instalación de cualquier equipamiento que por su naturaleza sea susceptible de titularidad privada; pero no tendrá este derecho si el Plan Especial hubiere concretado el destino del terreno a un equipamiento de titularidad pública, en cuyo supuesto y en todos en los que el tiempo de inedificabilidad privada lo justifique desde el principio, podrán sus propietarios acogerse a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley del Suelo.

Art. 217. Condiciones de edificación. 1. – La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales, que deberá respetar, y a la integración en el sector en que se ubiquen. A tal fin, se determinarán las distintas condiciones urbanísticas en un Plan Especial.

2. – Cuando falte el Plan Especial, se observarán las siguientes condiciones:

a) en suelo urbano, para toda clase de equipamientos regirá el tipo de ordenación de la zona donde se ubica el equipamiento o, en su caso, de la zona contigua, y se respetarán las condiciones de edificación vigentes en la misma zona, y

b) en suelo urbanizable y sólo para los equipamientos de titularidad pública regirán las siguientes reglas:

Tipo de ordenación: edificación aislada.

Altura máxima: 12 m., que podrá rebasarse, cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento, hasta un máximo de 18 m.

Ocupación máxima en planta baja: 60 por 100.

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 jardines y patios.

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

Sección 3.ª

Cementerios Comarcales (25)

Art. 218. Definición. Como distintos de los cementerios ordinarios, se ordenan en este Plan, a nivel general, los grandes cementerios comarcales, integrados por un conjunto de cementerios en áreas con predominio de la vegetación arbórea, sobre las construcciones y las instalaciones.

Art. 219. Plan Especial. El desarrollo de las previsiones de este Plan General sobre grandes cementerios comarcales se realizarán mediante Planes Especiales, que contemplarán la ordenación de las áreas específicas del cementerio y la de sus entornos a fin de asegurar la protección y relación con las zonas contiguas.

Sección 4.ª

Servicios Técnicos Metropolitanos (4)

Art. 220. Finalidad de la ordenación. 1. – El Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos (de electricidad, de abastecimiento de aguas, de gas y otros) y a este fin, y al de los complementarios (como son las estaciones depuradoras de aguas, terminales del alcantarillado y otras), establece las precisas reservas de suelo y las de protección. En estas reservas de suelo se comprenderán también las referentes a vertederos y demás instalaciones de tratamiento y eliminación de basuras.

2. – Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios, se considerarán como espacios libres verdes.

Art. 221. Reservas de suelo. 1. – Los espacios reservados para la infraestructura de los servicios de electricidad, de abastecimiento de agua, de gas; de estaciones depuradoras de aguas y terminales de alcantarillado; de servicios de telecomunicación; de parques de material de limpieza y maquinaria adscrita a los servicios públicos; y las terminales de transporte de superficie y aparcamientos de ámbito general, son los grafiados en los planos b 2 y b 4 a escala 1:5.000 y 1:25.000, respectivamente.

2. – El desarrollo de los servicios de infraestructura a que se refiere el presente artículo y el destino de las reservas de suelo necesarias para los servicios técnicos metropolitanos se concretarán por la Corporación Metropolitana de Barcelona, de acuerdo con los Organismos pertinentes, mediante la redacción de Planes Especiales que fijen la situación, trazado y características de sus elementos.

TITULO IV

Reglamentación detallada del suelo urbano

Capítulo 1.º

Disposiciones generales

Art. 222. Aplicación de las normas de este Título. 1. – Este Título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 12-2, 1f), de la Ley del Suelo.

2. – Las normas de este Título se aplicarán al suelo urbanizable, que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

3. – Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudios de detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

4. – Las edificaciones anteriores a este Plan que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al art. 154-3) de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

5. – Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, o parques y jardines.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior, que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

6. – A las edificaciones comprendidas en el apartado 5, se aplicará lo dispuesto en el artículo 60, - 2 y 3 de la Ley del Suelo.

Capítulo 2.º

De las disposiciones comunes a los tipos de ordenación

Sección 1.ª

Normas aplicables a todos los tipos de ordenación de la edificación

Art. 223. Significado de los conceptos utilizados. 1. – Esta sección contiene la reglamentación detallada de las constantes o parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.

2. – Cuantas veces se emplean en estas Normas los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado siguiente:

a) **Parcela.** Porción de suelo urbano edificable.

b) **Solar.** Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para su inmediata edificación.

c) **Planta Baja.** Piso bajo del edificio a nivel del suelo, o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan las Normas.

d) **Planta sótano.** La situada por debajo de la planta baja.

e) **Planta piso.** Toda planta de edificación que esté por encima de la planta baja.

f) **Elementos técnicos de las instalaciones.** Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes:

Filtros de aire; depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensor; espacios para recorrido extra de los ascensores e, incluso, para acceso de éstos al plano de terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de ropa y otros.

g) **Cuerpos salientes.** Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada de la alineación interior, o del espacio libre a interior de manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables, ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

h) **Elementos salientes.** Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de edificación.

i) **Patio de luces.** Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

j) **Patios de ventilación.** Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias distintas de dormitorios o estancias.

Se entiende por estancia el aposento, sala o cuarto donde se habita normalmente y no destinado a dormitorio.

Art. 224. Indice de intensidad neta de edificación por parcela. 1. – El índice de intensidad neta de edificación por parcela es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en cada parcela por la superficie de ésta. La edificabilidad máxima permitida es el resultado de la distribución –comportada por la ordenación de volúmenes– entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de zona.

2. – En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas, por encima de la planta sótano. Se computarán también en la edificabilidad los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, los patios de luces y los de ventilación.

3. – La edificabilidad total, computada según el número anterior, no superará en las parcelas en pendiente la que resultare de la edificación en terreno en plano horizontal.

Art. 225. Planta baja. 1. – La planta baja es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible. Sin embargo, en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquélla cuyo pavimento se halle situado entre 0,60 m. por encima y 0,60 m. por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que a la parcela corresponden.

En los casos en que a consecuencia de la pendiente, exista más de una planta en el tipo de ordenación según alineaciones, que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela la de posición inferior.

Para este mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de distintas parcelas, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

2. – La altura libre mínima de la planta baja será la siguiente:

TIPO DE ORDENACION	OTRA REFERENCIA	ALTURA
Edificación según alineaciones de vial		2,75 m.
Edificación aislada	– planta baja abierta	3 m.
	– planta baja cerrada	2,50 m.
Otros tipos de ordenación		3,70 m.

3. – La altura mínima del techo de la planta baja sobre la cota de referencia de la altura reguladora en la edificación según alineaciones de vial será de cuatro (4) metros para anchos de vial de veinte (20) metros o más y de 3,70 metros para anchos menores de veinte metros.

4. – No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.

5. – Los altillos se permiten en planta baja cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior. También se permiten los destinados a dependencias de la portería o conserjería cuando no sean utilizables como vivienda.

Los altillos:

a) se separarán un mínimo de tres (3) metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio, y

b) su altura libre mínima, debajo y encima, será de 2,50 metros. Si la parte superior se destina a depósito de materiales, no será preciso que cumpla tal condición.

Art. 226. Planta sótano. 1. – Las plantas sótanos en el tipo de ordenación según alineaciones del vial, son las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causas de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. – Las plantas sótanos, en los otros tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de

un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

3. – En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso residencial y sanitario. Los sótanos, por debajo del primero, sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares. No obstante podrán autorizarse otros usos, distintos del de vivienda y del residencial, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros y el desalojo, con seguridad, de las personas en estos eventos.

4. – La altura libre de las plantas sótanos será al menos de 2,20 metros.

Art. 227. Altura de las plantas piso. – La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 m. La altura total, incluido forjado, se reglamenta en cada zona.

Art. 228. Elementos técnicos de las instalaciones. 1. – Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

2. – Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Art. 229. Cuerpos salientes. 1. – Los cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana, o de la alineación de la edificación, cumplirán en todo caso, lo dispuesto en este artículo.

2. – Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos sus lados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnan estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros semejantes.

3. – a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.

b) La misma regla se aplicará a los cuerpos salientes semicerrados. Sin embargo, a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, dejará de computarse la parte que esté abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada.

c) Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima en planta baja y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además a los efectos de separaciones a los lindes de parcela.

4. – En todos los tipos de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

5. – Se admiten con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a cada zona, los cuerpos salientes, a partir de la primera planta.

6. – Se entiende por plano límite lateral de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Éste plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianera.

Art. 230. Vuelo máximo de los cuerpos salientes. El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos, es el que se establece en este artículo para los distintos tipos de ordenación:

I. **Tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial:** 1. – En las zonas a las que corresponda este tipo de ordenación salvo las de casco antiguo que tienen normativa especial por consideraciones especiales, regirán las siguientes prescripciones: El

vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho de vial. Si por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a 1,50 metros, se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae, con el límite máximo de 1,50 m.

2. – El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un vuelo máximo, en todo caso, de 1,50 m.

En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.

3. – Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cerrados y los semicerrados no podrán ocupar más de un tercio de dicha longitud. En uno y otro caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral del vuelo, que se sitúa a un metro de la medianera.

Cuando el vuelo de los cuerpos cerrados o semicerrados no sea superior a 45 cm podrán ocupar más de un tercio de la longitud de fachada, siempre que no rebase la superficie que le correspondería en caso de máximo vuelo.

II. **Tipo de ordenación de edificación aislada**: 1. – En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los lindes de parcela, se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados y los abiertos.

III. **Tipo de ordenación volumétrica específica**: 1. – Los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos, se limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación. Cuando por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a 1,80 m. se reducirá el vuelo a esta dimensión máxima.

2. – Se aplicará en este tipo de ordenación lo establecido para el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial en el apartado 3).

Art. 231. Elementos salientes. 1. – Los elementos salientes, como son los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros similares fijos se limitarán en cuanto a su vuelo, a lo dispuesto para los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes, aplicables en todos los tipos de ordenación.

a) Se admiten los elementos salientes en planta baja, de edificación que dé frente a la calle de más de 6 metros de ancho, y siempre que no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho del vial, de una décima parte del ancho de la acera, y de 0,40 m., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de fachada, o de 0,15 m. si ocupan más de este quinto de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera y su vuelo no sea superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 metros, con un tope máximo de 1,50 metros cuando sean opacos y de 3 metros cuando sean translúcidos.

c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m. para las calles de menos de 20 metros y hasta un máximo de 0,90 m para las calles de 20 ó más metros.

2. – Los elementos salientes no permanentes, como son los toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas Normas. Regirán respecto de los mismos, lo establecido en las Ordenanzas Municipales.

Art. 232. Ventilación e iluminación. 1. – a) En los edificios de viviendas, los dormitorios y estancias interiores no podrán autorizarse si no reciben ventilación e iluminación a

través, al menos, de patios de luces. La ventilación e iluminación de otras dependencias distintas de las destinadas a dormitorios o estancias, y las de las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán hacerse mediante patios de ventilación.

b) La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patios de luces o de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas, no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a usos comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patios de luces o de ventilación. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos o medios técnicos de probada eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

d) El uso de los citados medios técnicos debe ser regulado por Ordenanzas municipales de construcción.

2. – Lo dispuesto en este artículo sobre patios y lo establecido en los artículos siguientes sobre patios de luces y de ventilación es aplicable también a las obras de ampliación, para adición de nuevas plantas. Para autorizar esta ampliación, en los casos en que está admitida, se requerirá, además, la adecuación de las características y dimensiones de los patios, incluso de los correspondientes a las plantas edificadas, a las condiciones de tamaño y forma exigidas en estas Normas.

Art. 233. Patios de luces. 1. – Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren a otros espacios libres o a viales y son mixtos los abiertos a estos espacios.

2. – La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión del patio interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de tres metros (3 m) que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos metros (2 m) y que sus superficies mínimas obedezcan a la tabla siguiente:

Altura del patio (n.º de plantas piso)	Superficie mínima (m^2)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
más de 7	22

3. – Los patios de luces mixtos, que son aquellos abiertos en alguna o algunas de sus caras a espacios libres o vial, deberán respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior de este artículo. No será aplicable, por el contrario, a estos patios, las superficies mínimas fijadas en la Tabla anterior.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos.

4. – El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable a los efectos de estas Normas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a la forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y los mixtos.

5. – A los efectos de lo dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores, se tendrán en cuenta, además, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con salientes u otros elementos o servicios, como son los lavaderos.

b) La altura del patio a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas desde la más baja que lo precise servida por el patio hasta la más elevada.

c) El pavimento del patio estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

d) Los patios podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20 por 100 superior a la del patio.

Art. 234. Patios de ventilación. 1. – Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos, como los de luces.

2. – La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación depende de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de un diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos (2) metros que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos metros (2 m) y con una superficie mínima según la tabla siguiente:

Altura del patio (n.º de plantas piso)	Superficie mínima m^2
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
más de 7	17

3. – Regirán respecto de los patios de ventilación las siguientes reglas:

a) No se permite reducir las luces mínimas interiores con salientes

b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que lo precise, hasta la más alta servida por el patio.

c) El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

4. – Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luces mixtos.

5. – Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya con una superficie de ventilación mínima del 20 por 100 superior a la del patio.

Art. 235. Mínimo de superficie conjunta de patios en planta piso. 1. – En las zonas de Casco antiguo: sustitución de la edificación antigua (12) y en densificación urbana, extensiva (13 a) y semiintensiva (13 b), sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de superficie establecidas para los patios de luces y de ventilación la suma de las correspondientes a las que en las plantas piso de un edificio se establezcan, alcanzará un porcentaje en relación con la superficie edificable a la altura reguladora, superior al doce (12).

2. – Las porciones de parcela contiguas al espacio libre interior de manzana que puedan quedar sin edificar computarán en el cálculo del citado porcentaje.

Sección 2.ª

Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial

Art. 236. Parámetros específicos. 1. – En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial, los parámetros que determinan las características de la edificación son de carácter principal y de carácter secundario.

Son principales:

a) alineación de vial;
b) línea de fachada;
c) ancho de la calle o vial;
d) altura reguladora máxima;
e) número máximo de plantas;
f) medianeras;
g) manzana;
h) profundidad edificable, e
i) espacio libre interior de manzana

Son secundarios:

j) retranqueo de la edificación.

2. – Cuantas veces se empleen en estas Normas los conceptos citados, tendrán el significado siguiente:

a) **Alineación de vial.** Es la línea que establece a lo largo de los viales límites a la edificación.

b) **Línea de fachada.** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

c) **Ancho de vial.** Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que sirve para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

d) **Altura reguladora máxima.** La que pueden alcanzar las edificaciones, salvo excepciones expresas.

e) **Número máximo de plantas.** Número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben respetarse conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.

f) **Medianera.** Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.

g) **Manzana.** Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

h) **Profundidad edificable.** Es la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación.

i) **Espacio libre interior de manzana.** Es el espacio libre de edificación o edificable, en su caso, sólo en planta baja y sótanos que resulta de aplicar las profundidades edificables.

j) **Retranqueo de la edificación.** Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. El retranqueo puede ser de manzana, de edificación o de plantas.

Art. 237. Alineación de vial. 1. – En el tipo de ordenación regulado en esta sección, la alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial, salvo en los casos de retranqueo permitido.

2. – Los retranqueos permitidos son los que disponen las Normas del Plan General al regular el régimen de las distintas zonas. Cuando las Normas permiten retranqueos, éstos se sujetarán a lo dispuesto en el correspondiente artículo.

Art. 238. Ancho de vial. 1. – a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otra irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.

c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre dicho punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchos de vial diferentes para frentes opuestos y tramos próximos de un mismo vial, y en suelo de igual zonificación, se tomará como ancho de vial el ancho promedio que asegure un número máximo de plantas uniforme.

2. – El ancho vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho vial será el que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a estos efectos, se ceda y urbanice con sujeción a las normas sobre ejecución.

Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquéllos para lo que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Art. 239. Altura. 1. – La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las normas aplicables a cada zona, atendiendo al ancho de la calle a que den frente los edificios o a la calificación urbanística de la zona.

2. – La altura se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso de azotea o cubierta plana.

3. – Por encima de la altura reguladora máxima, sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de los aleros. El desván resultante no será habitable.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total máxima de sesenta (60) centímetros.

c) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores, que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estas barandas no podrá exceder los 1,80 m.

d) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1,80 metros si son opacos y de 2,50 metros si son transparentes, rejas o similares.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones.

f) Los remates decorativos de las fachadas.

Art. 240. Reglas sobre determinación de alturas. La altura se mide conforme a lo dispuesto en el número dos del artículo anterior. La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es distinta para cada uno de los supuestos siguientes:

1. – **Edificios con frente a una sola vía:**

a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma, es menor de 0,60 m, la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.

b) Si la diferencia de niveles es mayor de 0,60 m la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 3 m por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.

2. – **Edificios con frente a dos o más vías, formando esquina o chaflán:**

a) Si la altura fuera la misma en cada frente de vial, se aplicará lo dispuesto en el número 1) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran distintas, las mayores de ellas podrán correrse por las calles más estrechas adyacentes, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho en caso de acuerdo curvo que, con un límite máximo de treinta (30) metros, sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media el ancho de la calle adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor ancho, de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de mayor ancho. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior, se aplicará al resto de la fachada la altura pertinente al ancho de vial a que corresponde, como si dicho resto constituyese unidad independiente.

3. – **Edificación con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán:** Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán, en cuanto altura, como si se tratase de edificios independientes.

4. – **Edificios en manzana que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior:**

a) La altura reguladora se determinará por el ancho de vial a que dé frente cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la del frente opuesto. Si la manzana no alcanza en algún punto un ancho de veinte (20) metros medido por la suma de las distancias desde el lugar geométrico citado a las alineaciones

de los frentes de vial opuesto, la altura reguladora máxima será uniforme para todo el sector de la manzana considerado e igual a la que corresponda al vial de mayor ancho.

b) Los casos particulares a que den lugar alineaciones muy irregulares serán resueltos por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

5. – **Edificios con frentes a plazas:**

Las alturas reguladoras máximas se determinarán en este caso atendiendo a la mayor de las alturas correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen a ella. Las dimensiones de la plaza no justificarán una mayor altura.

Para la determinación de la altura en los casos de edificación con frente a plazas, no se tendrán en cuenta aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

6. – **Edificios con frente a parques, jardines, equipamientos y dotaciones:**

En estos casos, la altura reguladora máxima será la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos al de que se trate.

7. – **Edificios con frente, a través de vial, a suelo destinado a otros sistemas:**

Cuando el solar, a través de su vial, dé frente a suelo destinado a otros sistemas, como ferrocarriles, líneas de transporte de energía o gaseoductos, cauces de ríos, zonas marítimo-terrestres u otras, la altura reguladora será la correspondiente a un ancho de vial doble del vial al que recae el solar. Los mayores anchos por la existencia de aquellos sistemas, o de otros viales en su lado opuesto, no se tendrán en cuenta, en ningún caso, a los efectos del cálculo de la altura reguladora.

Art. 241. Reglas sobre medianeras. 1. – Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

2. – Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25°.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Art. 242. Profundidad edificable. 1. – La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación.

2. – La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de los frentes de vía pública, de una figura semejante a la de la manzana y cuya superficie equivalga, como mínimo, en la zona de casco antiguo subzona I, al 40 por 100 de la superficie total; y, en las de densificación urbana, al 30 por 100 de dicha superficie.

La figura interior que cumpla la anterior condición de superficie deberá cumplir a su vez, entre alineaciones interiores de la edificación, las separaciones mínimas que a continuación se fijan en base al diámetro de la máxima circunferencia inscribible. La dimensión del diámetro, función del mayor número tope de plantas de una cualquiera de las fachadas del espacio libre interior de manzana en las que deba comprobarse el cumplimiento de la separación mínima, será la siguiente:

Número tope de plantas	Hasta PB + 2P	PB + 3P y PB + 4P	Más de PB + 4P
Diámetro mínimo (en metros)	6	12	20

El cumplimiento de la distancia mínima entre fachadas interiores, cuando con la aplicación del criterio de superficie no se alcanzaran, se obtendrá por disminución de la superficie edificable inicialmente obtenida, hasta que la traslación, paralelamente a sí mismas de todas las caras del espacio libre interior de la manzana, entre las que no se cumpliera tal exigencia, permita la inscripción.

Cuando dos caras del espacio libre interior formen ángulo menor de 60°, aunque el ángulo esté truncado, la inscripción de la circunferencia anteriormente citada, deberá cumplirse situando el centro en el punto de la bisectriz que diste del vértice (real o virtual) dos veces el diámetro de la circunferencia que le correspondiere. Si no pudiera inscribirse la circunferencia trazada con este centro y diámetro, las alineaciones que lo impidan se trasladarán paralelamente en toda su longitud para que, manteniéndose inmóvil el centro de la circunferencia, ello suceda.

Los ángulos agudos menores de cuarenta y cinco grados (45°) deberán truncarse de modo que resulte una línea de fachada no menor de seis metros (6 m).

3. – Para los casos de manzanas irregulares y con alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal y otros similares, la línea límite de la profundidad edificable podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada, siempre que no resulte mayor superficie edificable en planta baja. Para la determinación de esta alineación se elaborará, en cada caso, y con referencia a toda la manzana, un Estudio de Detalle.

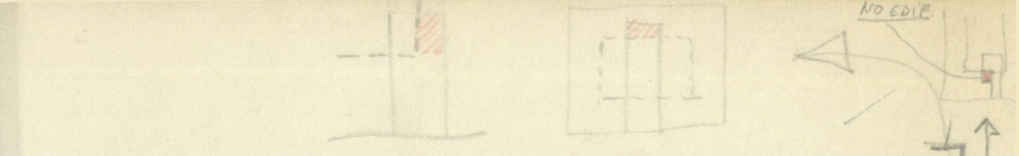
4. – En las manzanas sensiblemente rectangulares, las profundidades edificables, calculadas conforme al procedimiento citado, podrán incrementarse dos metros (2 m), cuando a través del Plan Especial de Reforma Interior se restrinja el número tope de plantas en la edificación con frente a las alineaciones de menor dimensión, y en la parte de éstas que no forman esquina o chaflán, a una planta baja y una planta piso. Todo ello de manera que, aun sin agotar la altura reguladora máxima que le correspondería, permita abrir la manzana por encima de esta primera planta.

5. – Cuando cumplidas las condiciones del apartado 2, resulten en alguna alineación edificaciones con una profundidad edificable inferior a once metros (11 m) se tomará esta dimensión como la profundidad edificable, siempre que sea posible inscribir una circunferencia de 8 metros de diámetro. Cuando por razones de las dimensiones de la manzana ni siquiera fuera posible cumplir la última condición, el conjunto de las parcelas, cuyo ancho total entre alineaciones de vialidad opuestas fuese inferior a treinta metros (30 m), será totalmente edificable.

6. – Para aquellas manzanas en esta situación que superen la dimensión de treinta metros (30 m), la profundidad edificable será de once metros (11 m).

7. – Las parcelas que no fueran totalmente edificables por rebasar, entre frentes de vialidad opuestos, el ancho de treinta metros (30 m) y a su vez no dieren frente al espacio libre interior de manzana, se abrirán a éste a través de una ampliación mediante patios de ventilación. Las dimensiones de éstos deberán permitir la inscripción de un círculo de 8 metros (8 m) de diámetro. Los centros de tales círculos se situarán en el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones opuestas.

8. – a) La profundidad edificable en cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes.



b) Las porciones de parcela que excedieran de la profundidad edificable formarán parte del "espacio libre interior de manzana". No serán edificables por encima de la planta baja, aunque les correspondiera por otra alineación de vialidad. Igual consideración tendrán y a la misma restricción se sujetarán las porciones de solar comprendidas entre el límite posterior de los solares que no alcancen la profundidad edificable y el límite del espacio libre interior de manzana.

El solar que no alcance la profundidad edificable no podrá construirse si su profundidad promedia es inferior a ocho metros.

c) La profundidad edificable no vendrá modificada por la existencia de pasajes ni por inclusión en el espacio libre interior de manzana, o en algunas de las parcelas con frente a vía pública, de suelo público destinado a jardín, parque, dotaciones, equipamientos o verde privado protegido. En este caso el cálculo de la profundidad edificable se hará en la forma establecida por estas Normas, como si dichas parcelas fueran edificables para usos privados.

9. – En ninguno de los casos contemplados en los epígrafes 6 y 7 será posible construir cuerpos salientes sobre el espacio libre interior de manzana, ni siquiera los abiertos.

10. – En los casos de retranqueo de todo el frente de alineación de una manzana, la profundidad edificable de la edificación en este frente vendrá disminuida en la dimensión del retranqueo.

11. – Los pasajes situados en espacio interior de manzana podrán edificarse a una altura reguladora de 7,80 m. o, como máximo de PB + 1P planta piso, retirada la edificación de la alineación del pasaje la distancia normal de jardín o de patio de cada pasaje. La profundidad máxima edificable será de 12 m siempre que no rebase la mitad de la distancia que media entre la alineación de la edificación del pasaje y la alineación del respectivo espacio libre interior de manzana. Las parcelas emplazadas en los encuentros del pasaje con alineaciones de la manzana, sujetarán su edificación a las condiciones de edificación del pasaje, cuando en la reglamentación de éste expresamente se determine.

Art. 243. Espacio libre interior. 1. – En las zonas en las que se permita la ocupación con edificaciones del espacio libre interior de manzana, cuyos límites tendrán la consideración de alineaciones, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

a) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª que la longitud de fachada o frente mínimo de parcela a vial sea igual o superior a la fachada mínima,

2.ª que la superficie de la parcela en el espacio libre interior de manzana sea superior a ciento veinte (120) metros cuadrados,

3.ª que sea inscribible, en la porción de parcela situada en el espacio libre interior de manzana, un círculo de diámetro igual o mayor que la fachada mínima, y

4.ª que en la zona semintensiva (13b.), la superficie total del interior de manzana sea superior a 1.000 m².

b) La edificación podrá ocupar con plantas sótanos la totalidad de la parcela, cuando ésta cumpla las condiciones 1.ª y 2.ª del anterior apartado a).

2. – La edificación en el espacio libre interior de manzana, sólo podrá extenderse, referido a la rasante de una calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior de la edificación de la parcela y la alineación interior opuesta de la manzana.

Esta profundidad límite deberá reducirse en los casos de desnivel entre fachadas opuestas de la manzana de modo que la edificación en el espacio libre no rebase un plano ideal, trazado a cuarenta y cinco grados desde el límite de la profundidad edificable de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente a la planta baja. Tampoco rebasará el plano

trazado en igual forma desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a los otros frentes de manzana.

En los casos en que la parcela rebase la profundidad que dice el párrafo primero de este apartado segundo, sin llegar a otra calle el resto de la parcela no podrá edificarse a mayor altura de la que correspondería a un solar con frente a la alineación opuesta y que tuviera por longitud de fachada el segmento interceptado, en este frente, por dos perpendiculares al mismo, trazadas desde los dos puntos extremos posteriores del solar real.

Art. 244. Retranqueos. 1. – Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

a) retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana;
b) retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio;
c) retranqueo en plantas piso, y
d) retranqueo en plantas piso junto a la medianera.

2. – Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre como consecuencia del retranqueo se destine a ensanchamiento de la calle. Este suelo será de cesión gratuita al Municipio, para destinarlo a ensanchamiento de vial, y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente. La altura reguladora máxima aplicable a las fincas retranqueadas será la que corresponda al ancho del vial, incluido el ensanchamiento. El retranqueo será uniforme en toda la alineación; deberá comprender todo el tramo de manzana entre calles; y la profundidad edificable quedará disminuida en la profundidad del retranqueo. Se determinará la profundidad partiendo de la alineación de vialidad, y no de la alineación retranqueada. De la altura reguladora máxima consecuencia del ensanchamiento, sólo se beneficiará la finca retranqueada. En los demás tramos de calle y en el frente, opuesto a la retranqueada, aunque se edifique después del retranqueo, la altura reguladora máxima se determinará atendiendo al ancho del vial, anterior al ensanchamiento. La licencia de edificación se otorgará condicionada a la cesión gratuita y a la obligación de soportar los costos de la urbanización, incluso los del Proyecto de Urbanización.

La cesión se formalizará en documento administrativo, que facultará a la Administración para la ocupación del terreno. Para asegurar la obligación de satisfacer los costos de la urbanización, el Ayuntamiento podrá condicionar la efectividad de la licencia a la constitución de garantía real o personal suficiente. A estos efectos los Servicios Técnicos Municipales elaborarán un anteproyecto, integrado por el plano o planos necesarios y una Memoria en que se incluirá una valoración aproximada de los costos de la Urbanización.

3. – Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas, y en parte de un frente de manzana, se admiten, por regla general cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros. Cuando se trate de edificios destinados a usos públicos o colectivos la longitud mínima es de catorce (14) metros;
b) que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta (3,60) metros de cada medianera;
c) que en su ejecución se diferencien claramente, el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

a) no dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo;
b) no modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación de vial o calle;
c) no dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.

4. – Los retranqueos de la modalidad c), esto es, en plantas piso sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurran los siguientes requisitos:

a) que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros;

b) que el retranqueo se inicie a más de 3,60 metros de cada medianera;

c) que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.

5. – Los retranqueos de la modalidad d) no se admitirán más que por encima de la planta baja, y deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela;

b) que se separe a todo lo largo de la medianera al menos 3,60 metros.

c) que en el espacio libre interior de manzana pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, diez (10) metros de radio.

6. – Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

a) en planta baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales, de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo, de 1,80 metros y altura libre mínima de 3,60 metros.

b) los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Art. 245. Ordenación de volúmenes. 1. – Mediante Estudios de Detalle podrá preverse una ordenación de volúmenes edificables en los casos siguientes:

a) que se refieran a una manzana completa;

b) que se refieran a una o varias parcelas que cumplan las condiciones que se establecen en el párrafo siguiente:

Condición 1.ª

Parcela mínima de 2.500 m².

Condición 2.ª

Parcela o parcelas que den frente a dos vías de más de 30 m. formando chaflán, esquina o acuerdo curvo, delimitados por las alineaciones vigentes o resultantes de la nueva edificación o a plazas de más de 2.000 m² y más de 40 m. de ancho.

Condición 3.ª

Las parcelas con frente a dos o más vías deberán tener una longitud de fachada a cada frente de vía pública superior a 20 m y, en casos de chaflán o acuerdo curvo, deberán tener una longitud mínima de 14 m desde el punto de flexión o tangencia hasta la medianera correspondiente, y su desarrollo total, sumado el de todos los frentes de vía pública, no podrá ser inferior a 40 metros. Para las parcelas con frente a plazas, la longitud mínima de fachada será de 30 metros.

Condición 4.ª

El espacio libre interior de manzana, existente o que resultare, deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de 15 metros de radio.

Cuando conjuntamente con el Estudio de Detalle se elabore un proyecto arquitectónico que comprenda toda la manzana, podrá prescindirse de esta condición.

2. – Mediante el Estudio de Detalle podrá realizarse una compensación de volúmenes a través de algunas de las modalidades siguientes:

a) con sujeción al índice de edificabilidad neta fijado en estas Normas para la zona de que se trate.

b) con incremento del índice de edificabilidad neto correlativo a la edificabilidad de suelo edificable que, voluntariamente, se ceda gratuitamente al Municipio para espacios libres, la edificabilidad total no podrá rebasar la establecida, como máximo para el terreno objeto del Estudio de Detalle en el Plan General o, en su caso, en el Plan Parcial.

3. – La ordenación de volúmenes en los dos supuestos del número anterior, se ajustará a las siguientes reglas:

a) respetará las prescripciones sobre:
- alineaciones de vialidad
- medianeras
- cuerpos salientes
- elementos salientes
- patios de luces y ventilación

b) podrá establecer soluciones distintas en cuanto a los otros parámetros principales y secundarios del tipo de ordenación que se regula en esta Sección;

c) los cuerpos de edificación por encima de la altura reguladora establecida en estas normas no podrán ventilar a patios de luces;

d) el cuerpo de edificación que sobrepase la altura reguladora podrá ocupar por planta, según tamaño de parcela, el porcentaje máximo de la superficie de parcela, situado dentro de la profundidad edificable que se establece en el cuadro siguiente:

Superficie de parcela	% máximo de ocupación
entre 2.500 y 3.000 m²	60
hasta 4.000 m²	55
hasta 5.000 m²	50
hasta 6.000 m²	46
hasta 7.000 m²	42
hasta 8.000 m²	38
más de 8.000 m²	35

e) la altura de los cuerpos de edificación, por encima de la altura reguladora, será tal que se cumplan las separaciones a las edificaciones fijadas para el tipo de ordenación volumétrica específica.

Sección 3.ª

Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada

Art. 246. Parámetros utilizados en este tipo de ordenación. Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son:

a) forma y tamaño de la parcela;
b) ocupación máxima de parcela;
c) altura reguladora máxima;
d) número máximo de plantas;
e) separaciones mínimas, y
f) edificaciones auxiliares.

Art. 247. Forma y tamaños de la parcela. Se precisarán en el detalle de la reglamentación de cada zona.

Art. 248. Desarrollo del volumen edificable. 1. – El máximo volumen edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos salientes y de elementos salientes, podrá desarrollarse, según la zona, en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen para edificaciones auxiliares.

2. – Cuando en la regulación de la zona se fijan, en función del tamaño de la parcela, límites máximos al número de unidades independientes de residencia o de viviendas o número máximo de unidades de edificación independientes resultantes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, deberán respetarse, aunque esto comporte que no pueda aprovecharse el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

Art. 249. Ocupación máxima de parcela. 1. – La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

2. – Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela, en el caso de viviendas unifamiliares. En otro caso podrá también ocuparse hasta el 30 por 100 del espacio restante, siempre que se justifique tal solución en proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

Art. 250. Suelo libre de edificación. 1. – Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

2. – Los propietarios de dos o más parcelas contíguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados.

3. – Los propietarios podrán ceder gratuitamente al Municipio estos suelos, lo que comportará, para el Municipio, el deber de su conservación con sujeción a las normas sobre jardines públicos, siempre que el Municipio considere que concurren razones de interés público, social o comunitario.

Art. 251. Altura máxima y número de plantas. 1. – La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación, que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de planta baja.

2. – Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinan en las Normas de cada zona. En ellas se distinguen dos valores, según que la edificación sea palafítica o no.

3. – Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30 %) y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros.

El desván resultante no será habitable salvo en las viviendas unifamiliares.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total de sesenta (60) centímetros.

c) Las barandas hasta una altura máxima de 1,80 m.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

4. – Se tendrá en cuenta la posibilidad, admitida en algunas zonas, de construir plantas bajas palafíticas, en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad, la parte de planta que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interrumpen eventualmente la continuidad del espacio abierto tales como cuerpos de escaleras, ascensores, volúmenes técnicos, espacios de conserjería, locales comerciales y similares, computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima del techo edificable. No se permitirá la construcción de altillos.

Art. 252. Separaciones mínimas. 1. – Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son las establecidas en cada caso en estas Normas.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación incluidos los cuerpos salientes. En ciertas zonas se determinan valores mínimos absolutos.

La separación entre dos cuerpos de edificación independientes, situados dentro de una misma parcela, se regula por la distancia mínima que media entre cada edificación y los cuerpos de edificación próximos que están construidos y que sean los más altos. Asimismo se establecen valores mínimos a estas separaciones en algunas zonas.

2. – Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán en el caso de viviendas unifamiliares respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 249.

Art. 253. Construcciones auxiliares. 1. – Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda y otras análogas.

2. – La construcción de edificaciones auxiliares se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona y, en su caso, a lo dispuesto en el Plan General o en el Plan Parcial, en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

Art. 254. Cercas. 1. – Las cercas con frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes, se regularán, en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones establecidas para cada zona o sector en que ésta se divida, en las Ordenanzas del Plan Parcial o Especial.

2. – Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarlas o retranquearlas en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio

entre edificación y alineación pública, deberá mantenerse, sistematizado con jardinería, a cargo del propietario de dicho suelo.

3. – La altura máxima de las cercas opacas en las lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1,50 m medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

Art. 255. Adaptación topográfica y movimiento de tierras. Para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30 %), que estén situadas en zonas para las que es obligado este tipo de ordenación, regirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitido:

Del 30 al 50 por 100, se disminuye en 1/3.

Del 50 al 100 por 100, se disminuye en 1/2.

Más del 100 por 100 se prohíbe la edificación.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1.ª Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde.

2.ª Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 metros.

Sección 4.ª

Normas aplicables al tipo de ordenación según volumetría específica.

Art. 256. Objetivos en este tipo de ordenación. La composición u ordenación de volúmenes, propia de este tipo de ordenación, se realizará para cada sector en el Plan Parcial o en el Plan Especial que corresponda según la calificación del suelo.

Éstos Planes deberán aplicar las condiciones urbanísticas establecidas para cada zona. Una vez que por aplicación de estas condiciones se determine o fije el destino concreto del suelo, operarán los parámetros propios del tipo de ordenación por volumetría específica, a fin de alcanzar los siguientes resultados:

a) la distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas;
b) la ordenación, precisa o flexible, pero inequívoca, de la forma de la edificación, y
c) la colocación relativa de la edificación con un criterio de uniformidad.

Art. 257. Distribución de la edificabilidad neta. 1. – La distribución de la edificabilidad neta se fijará mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad correspondiente.

2. – Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas son los siguientes:

a) forma y tamaño de la parcela;
b) ocupación máxima de parcela, y
c) longitud mínima de fachada.

3. – La superficie mínima de parcela y de frente mínimo a vía pública se regula en las Normas aplicables en cada zona.

Art. 258. Ordenación de la forma de la edificación. 1. – La ordenación de la forma de la edificación se realizará en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, mediante una de las siguientes modalidades:

a) a través de la fijación de:
- alineaciones de edificación;
- cotas de referencia de la planta baja;
- altura máxima y número tope de plantas.

b) a través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

2. – La superposición de la forma de la edificación, determinada con sujeción a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y las paredes que deberán construirse en régimen de medianería.

3. – Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de la ordenación, precisa o flexible, de la forma de la edificación son los siguientes:

a) la alineación de edificación;
b) las cotas de referencia de la planta baja;
c) la altura máxima;
d) el número tope de plantas;
e) el perímetro regulador, y
f) el perfil regulador;

4. – La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:

a) separación mínima entre edificaciones, y
b) separación mínima de la edificación a los límites de zona y a los ejes del vial.

Art. 259. Configuraciones de la ordenación. 1. – La ordenación de la forma de la edificación podrá adoptar una de las siguientes modalidades:

a) configuración de un solo modo. Es la llamada configuración unívoca o precisa. Los parámetros específicos de esta configuración son:
- alineaciones de edificación;
- altura máxima;
- número tope de plantas.

b) configuración flexible o variable. Los parámetros específicos de esta configuración son:
- perímetro regulador;
- perfil regulador;

2. – La cota de referencia de la planta baja, es un parámetro común a las modalidades unívoca o precisa y flexible o variable.

Art. 260. Ocupación máxima de parcela. 1. – Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos con carácter general, para todos los tipos de ordenación. Las Normas de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.

2. – Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.

Este porcentaje es el establecido por las Normas para cada zona y, en su defecto, el que establezcan los Planes que se aprueben para el desarrollo de las previsiones de este Plan General.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

3. – Es aplicable a este tipo de ordenación lo dispuesto en el artículo 257 de estas Normas.

4. – Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones podrán rebasar la ocupación máxima de la parcela en planta baja. Podrán ocupar hasta un treinta por ciento en planta sótano del correspondiente al espacio libre de edificación, que sea propiedad privada.

Art. 261. Cota de referencia de la planta baja. 1. – El Plan Parcial o el Plan Especial, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General estableciendo, en todo caso, en lo que fuere preciso para completar la ordenación contenida en este Plan, las siguientes prescripciones o determinaciones:

a) regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización; y

b) cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes y en los de ordenación de la edificación, sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos.

Podrá adoptarse como plano de nivelación, la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

2. – Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.

3. – Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar, en uno u otro caso, los 0,60 m., cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

La variación requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. También podrá incorporarse esta documentación al proyecto de edificación, pero en este caso previamente al otorgamiento de la licencia, deberá seguirse la tramitación establecida en el artículo 41 de la Ley del Suelo, correspondiendo la aprobación, incluso la definitiva, a la Corporación Municipal competente para el otorgamiento de la licencia. La aprobación y el otorgamiento de la licencia podrá resolverse en unidad de acto.

Art. 262. Parámetros en la configuración unívoca. Se tendrán en cuenta en esta modalidad de la ordenación de la forma de la edificación las siguientes reglas:

1.ª) **alineaciones de edificación:**

Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, que determinan los límites de la planta baja.

A falta de regla especial en el Plan Parcial o en el Plan Especial sobre retranqueos, se aplicarán en lo compatible con la regulación específica, las Normas aplicables al tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.

2.ª) **altura máxima y número de plantas:**

a) La altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o partes de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

b) Las alturas máximas y el número tope de plantas, en cada zona, son las establecidas en estas Normas y, en su defecto, las que deben establecerse en el Plan Parcial o en el Plan Especial, que respetarán, en todo caso, las prescripciones de estas Normas.

c) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

– la cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros; el desván resultante no será habitable.

– las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total de sesenta (60) centímetros.

– las barandas hasta una altura máxima de 1,80 m.;

– los elementos técnicos de las instalaciones;

– los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativos.

d) Se tendrá en cuenta, en determinadas zonas, la facultad de edificar de modo palafítico, en cuyo caso la planta baja no computará a efectos de edificabilidad, en la parte que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interfieren eventualmente la continuidad del espacio abierto, tales como cuerpos de escalera, cajas de ascensor, los volúmenes técnicos, los espacios de conserjería o de recepción, los garajes, los locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos del cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

Art. 263. Parámetros de la configuración flexible. 1. – Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación de la edificación son el perímetro y el perfil regulador.

2. – Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o en el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal.

La ocupación de la edificación en planta baja no podrá ser superior al 80 % de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.

3. – Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas a determinar el máximo envolvente de volumen dentro del cual pueda inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.

Cuando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plano. Cuando dicho límite superior tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta será suficiente la fijación del perfil de dicho límite. En otros casos el Plan Parcial o el Plan Especial adoptará los medios de representación oportunos para la clara fijación de las limitaciones citadas.

En las zonas para las que estas Normas fijan altura máxima, el envolvente del volumen máximo no podrá rebasarla. En los demás casos, el perfil regulador no podrá alcanzar alturas que superen más de tres plantas-piso, número de plantas que resultaría de agotar en cada planta piso la superficie comprendida dentro del perímetro regulador.

Art. 264. Localización relativa de la edificación. 1. – Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:

a) separaciones mínimas entre edificaciones; y

b) separaciones mínimas de la edificación a los ejes de vial y a los límites de zona.

El régimen de estos parámetros es el establecido en este artículo, completado, en su caso, por las determinaciones del Plan Parcial o del Plan Especial.

2. – La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretenden la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y asoleo.

a) A efectos de preservación de la intimidad la distancia mínima entre dos edificios próximos es la siguiente:

– Edificios de Pb, Pb + 1P y Pb + 2 P:4 m.
– Edificios de Pb + 3 P y Pb + 4 P:10 m.
– Edificios de Pb + 5 P, Pb + 6 P y Pb + 7 P:18 m.
Edificios de altura superior a Pb + 7 P:20 m.

b) A efectos de iluminación y asoleo, la conjugación de las distancias entre edificaciones con la altura de éstas, determinados ambos parámetros en el Plan Especial o en el Plan Parcial, será tal que se asegure a toda planta de edificación, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de enero de cada año.

Los ángulos de altitud y acimut del sol para el área metropolitana de Barcelona, en el día indicado, son los siguientes:

HORA	ALTITUD	ACIMUT
10 h.	24°	149°
11 h.	28°	164°
12 h.	30°	180°
13 h.	28°	196°
14 h.	24°	211°

La condición de una hora de sol a toda planta de edificación se medirá del siguiente modo:

b.1) En los edificios cuya profundidad edificable o ancho, sea inferior a 16 metros, su disposición será tal que no quede sin asoleo, en una longitud de fachada superior a 5 metros, una de las fachadas situadas en la dirección del largo de la edificación, una vez proyectadas a diferentes horas las sombras de las edificaciones próximas.

Sin embargo, cuando se disponga viviendas sin ventilación cruzada (sin dar frente a dos fachadas opuestas), la anterior consideración deberá cumplirse para las dos fachadas de la edificación en la dirección de su largo.

b.2) En los edificios cuya profundidad edificable o ancho sea superior a los 16 metros, deberán cumplirse las anteriores condiciones de asoleo en todas las fachadas de la edificación, en la dirección de su largo.

b.3) Cuando una edificación se proyecte con retranqueos en su fachada, éstos deberán cumplir las dimensiones de los patios de ventilación, sin que les sean de aplicación a los planos de la edificación que los delimitan, las anteriores condiciones de asoleo.

3. – Las edificaciones que según el Plan Parcial o el Plan Especial puedan levantarse con frente a la red viaria básica o próximas a los límites de zona, deberán preverse en aquellos Planes de modo que, atendidas la altura y la distancia al vial o al límite de zona, los volúmenes queden comprendidos dentro de ángulos trazados de la siguiente forma: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial o del límite de la zona y normal a ellos, y recta pasando por el mismo punto situado en plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados.

Sección 5.ª

Normas aplicables al tipo de ordenación tridimensional

Art. 265. Definición. 1. – El modelo de ordenación, designado con el nombre de ordenación tridimensional, es el definido en el artículo 69, 4) de estas Normas.

2. – El Plan Parcial o el Plan Especial contendrá las determinaciones necesarias para asegurar un tratamiento unitario en el desarrollo de la urbanización y de la edificación.

Art. 266. Planes de iniciativa privada. 1. – Los planes de iniciativa privada que adopten el modelo de ordenación tridimensional deberán contener, además de los documentos exigidos con carácter general y los precisos para la ordenación de los volúmenes con sujeción a estas Normas, un estudio económico de ejecución de infraestructuras y de conservación y mantenimiento de los espacios libres, incluidos los artificiales.

2. – Las garantías exigidas en el planeamiento de promoción privada deberán preverse atendiendo, además, a los mayores costos que comporta la ordenación tridimensional y, en su caso, la conservación de espacios naturales o artificiales a cargo de particulares.

Art. 267. Subtipos de ordenación tridimensional. 1. – Los subtipos de ordenación tridimensional previstos en este Plan General son:

a) El de malla infraestructural de redes de servicio y de transporte público o de superposición de infraestructuras de transportes y servicios.

b) El de placa tridimensional de espacios libres.

2. – En el primero de los subtipos, los espacios libres públicos se sitúan sobre el suelo y no en plantas-pisos. La segunda modalidad sitúa en plantas-pisos espacios libres públicos.

Art. 268. Subtipo malla infraestructural. 1. – El desarrollo de las previsiones de este Plan General para la ordenación tridimensional según el subtipo de malla infraestructural de redes de servicio y de transporte público, requiere la elaboración de un Plan Especial o, en su caso, de un Plan Parcial.

2. – El Plan, además de los documentos establecidos con carácter general, requerirá necesariamente la incorporación al mismo de un proyecto de la malla infraestructural.

3. – Se contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

a) Usos permitidos en cada planta-piso.

b) Cotas de referencia o rasantes de conexión con la malla tridimensional de infraestructuras.

c) Coordinación de los diferentes usos con las cotas en que se sitúen los diferentes medios de transporte.

d) Localización de los espacios destinados a canales de comunicación, para los diferentes medios de transporte.

e) Comunicaciones horizontales y verticales, accesos, correspondencias y espacios para circulación de peatones.

f) Localización de espacios libres para ventilación de las diferentes unidades de edificación.

g) Solución de los problemas de vecindad entre unidades privadas y también respecto a espacios públicos.

4. – La edificación situada por encima del nivel a partir del cual no haya espacios públicos para la malla de vialidad y transportes, se regirá por el tipo de ordenación por volumetría específica.

Art. 269. Subtipo placa tridimensional. 1. – Se aplica al subtipo tridimensional todo lo dispuesto en el artículo anterior. Deberá, por tanto, aprobarse el Plan Especial o, en su caso, el Plan Parcial e incorporar como documento del mismo un proyecto de infraestructura que prevea las soluciones técnicas respecto a su ejecución, y que resuelva las condiciones de seguridad, higiene, estética y funcionamiento del conjunto.

2. – Además de lo dispuesto en el número anterior y, por remisión, en el apartado 3) del artículo precedente, se contendrán las siguientes determinaciones:

a) Usos admitidos en cada planta y régimen de compatibilidad y limitaciones, en su caso.

b) Areas que tienen un destino y una conservación pública.

3. – La Administración municipal y, en su caso, la competente para la aprobación del Plan, podrá exigir por razones técnico-urbanísticas los planos, estudios, proyectos que, en caso de promoción privada, aseguren la realización del Plan.

Cuando se promueva y, en su caso, se ejecute por diferentes promotores la placa tridimensional y las construcciones por encima de la última planta con espacios públicos, la Administración exigirá los documentos que dice el párrafo anterior y las garantías precisas para asegurar las condiciones de calidad y de coordinación dimensional que debe cumplir la construcción.

Art. 270. Espacios libres. 1. – El promotor del Plan podrá ofrecer, y la Administración aceptar, que la reserva de suelo para dotaciones públicas y su correspondiente cesión se efectúen sin perjuicio de la eficaz prestación del servicio mediante la ubicación de aquéllos en una planta elevada. Los espacios libres de cesión obligatoria podrán disponerse para idéntico fin, y en los términos que convengan la Administración y el particular, en planta elevada, siempre que su superficie no venga reducida.

2. – La previsión de espacios para estacionamientos no será inferior al doble de los establecidos con carácter general, para estacionamientos al aire libre.

Art. 271. Apreciación del interés público del Plan de iniciativa privada. 1. – La Administración competente, en las diversas fases de aprobación, valorará el interés público, social o comunitario de la iniciativa privada, acogida a uno de los subtipos de ordenación tridimensional.

2. – Podrá denegarse la aprobación no sólo por no ajustarse el Plan a las previsiones legales y a lo que, en su caso, establecen estas Normas, sino además, por razones técnico-urbanísticas, o de interés público, social o comunitario. También podrá denegarse cuando los intereses generales hacen más deseable otra solución urbanística.

Capítulo 3.º

Régimen de los usos

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 272. Clases de usos. 1. – A efectos de estas Normas y de las que, en desarrollo de este Plan General, se incluyan en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, se establecen las siguientes clases de usos:

1.1 Usos permitidos.

1.2 Usos prohibidos.

2.1 Usos públicos.
2.2 Usos privados.
2.3 Usos colectivos.

3.1 Uso de vivienda.
3.2 Uso residencial.
3.3 Uso comercial.
3.4 Uso de oficinas.
3.5 Uso industrial.
3.6 Uso sanitario.
3.7 Uso religioso y cultural.
3.8 Uso recreativo.
3.9 Uso deportivo.

4.1 Uso de estacionamiento.
4.2 Uso de garage-aparcamiento.

2. – El uso correspondiente a casas-cuarteles, comisarías de policía y otras utilizaciones análogas, se entiende compatible con cualquiera de los usos antes relacionados.

Art. 273. Usos permitidos. 1. – Son usos permitidos los que en la regulación de las zonas o sub-zonas están expresamente admitidos en las mismas y, en su caso, no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

2. – Determinados usos requieren, para ser admitidos, ciertas limitaciones o imponen la necesidad de una regulación especial del entorno.

Son estos usos los siguientes:

a) usos compatibles;
b) usos condicionantes;
c) usos condicionados;
d) usos temporales, y
e) usos provisionales.

3. – Son usos compatibles los que pueden simultanearse o coexistir. La licencia municipal podrá condicionarse a que se establezcan las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma del uso para que puedan concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar.

4. – Son usos condicionantes aquéllos que por sus características requieran regulaciones específicas del entorno.

5. – Son usos condicionados los que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos.

6. – Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

7. – Son usos provisionales los que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 58,2 de la Ley del Suelo.

Art. 274. Usos prohibidos. 1. – Son usos prohibidos aquéllos que impiden las Normas de este Plan, las Ordenanzas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad, o tranquilidad.

2. – También son usos prohibidos aquéllos que, aun no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma del uso.

Art. 275. Usos públicos, privados y colectivos. 1. – Son usos públicos, a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

2. – Son usos privados los que no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

3. – Son usos colectivos los privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.

4. – En los usos públicos se comprenden, asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Art. 276. Uso de vivienda. La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:

a) Vivienda unifamiliar. Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

Art. 277. Uso residencial. 1. – Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como son residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, aparto-hoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

Art. 278. Uso comercial. 1. – Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

2. – Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Art. 279. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas, y los despachos profesionales.

Art. 280. Uso industrial. 1. – Se comprenden en este uso los siguientes:

1.º Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2.º Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

3.º Los talleres de reparación.

4.º Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garages.

5.º Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

2. – Distintos de los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán por

lo dispuesto en la legislación específica en la materia y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

Art. 281. Uso sanitario. 1. – Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

2. – También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 282. Uso religioso y cultural. Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares. También se comprende el de actividades de tipo religioso como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Art. 283. Uso recreativo. El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre; no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.

Art. 284. Uso deportivo. Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art. 285. Simultaneidad de usos. 1. – Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2. – Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

Sección 2.ª

Disposiciones sobre uso industrial

Art. 286. Clasificación. 1. – A efectos de la admisión del uso industrial, se clasifican las industrias y asimiladas, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por el entorno en que están situadas.

2. – Por el primer concepto se clasifican en seis categorías; y por el segundo criterio se establecen seis situaciones.

Art. 287. Categorías. 1. – La clasificación de industrias es la siguiente:

1.ª categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2.ª categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3.ª categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados.

4.ª categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.

5.ª categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6.ª categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

2. – La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes en concordancia con los grados de molestia que se determinan en el artículo 289.

2.1. La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW. cada uno.

2.2. Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kW. cada uno.

2.3. Las actividades de tercera categoría comprenden aquéllas que, aun con la adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.

2.4. Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2.5. La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

2.6. La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3. – Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención, de aparatos elevadores y análogas.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

3.1. Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal, y en casos especiales, por las Normas de Servicios Técnicos Municipales y, en su defecto, de la Comisión Delegada de Saneamiento.

3.2. Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

3.3. Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda, los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.

3.4. Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

3.5. Los almacenes definidos en el artículo 280, 1, 2.º, se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

3.6. Las estaciones de servicio en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se considerarán de segunda categoría.

Los locales en situación 3.ª podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, con o sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes.

Art. 288. Situación de los locales industriales según su ubicación. 1. – A efectos del uso industrial se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a la que la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso, y por plantas sótanos las inferiores a la planta baja.

2. – Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

3. – Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

c) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

d) Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 mts.

4. – Para tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación a su entorno, las situaciones se clasificarán en:

Situación 1.ª

a) En planta piso en edificio de viviendas, y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

b) En planta piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.

Situación 2.ª

a) En plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable de edificio con vivienda, y con acceso exclusivo e independiente.

b) En planta baja o inferior de edificio no industrial, no destinado a uso de vivienda y con acceso exclusivo directo inmediato desde la vía pública.

c) En planta baja o inferior de edificio no industrial no inmediato a la vía pública, no incluido en los casos a) y b), y con acceso independiente desde la vía pública.

Situación 3.ª

Edificios o locales clasificados como industriales en interior de manzana.

Situación 4.ª

a) En edificios calificados como industriales, con fachada a la calle, no exclusivo para la misma actividad.

b) En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

Situación 5.ª

a) En edificios situados en zonas industriales y aislados por espacios libres.

b) En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a 7 mts.

Situación 6.ª

En edificios aislados en zonas alejadas de núcleos urbanos.

	SITUACIONES													
CATEGORIAS		1.ª		2.ª			3.ª	4.ª		5.ª		6.ª	
		a	b	a	b	c	a	a	b	a	b		
	1.ª	0'03 3	0'03 6	ARTICULO 291 e)									kW/m². Pot. total máxima
	2.ª	no	no	0,045 15	0'052 21	0'060 24	0'067 67'5	0'075 375	0'075 375	llm.	llm.	llm.	kW/m². Pot. total máxima
	3.ª	no	no	no	0'052 21	0'060 24	0'067 90	0'075 375	0'075 375	llm.	llm.	llm.	kW/m². Pot. total máxima
	4.ª	no	no	no	no	no	no	llm.	llm.	llm.	llm.	llm.	Pot. total
	5.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	llm.	llm.	Pot. total
	6.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	llm.	Pot. total
	llm. = ilimitado												

Art. 289. Límites máximos en cada categoría. 1. – Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, se refieren a los siguientes elementos:

a) Relación de potencia por metro cuadrado de superficie destinada a uso industrial;

b) Potencia mecánica; y

c) Grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

2. – La determinación de categorías se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

Molestias:

Ruido (en exterior del local propio y vecino más afectado).
Humos, gases, vahos y olores.
Polvo.
Aguas residuales.
Residuos industriales.
Transportes, carga y descarga.
Instalaciones visibles.
Aglomeraciones del personal.
Calor.
Vibraciones.

Nocividad e insalubridad:

Gases y elementos contaminantes.
Aguas residuales.
Materias y manipulación.
Radiaciones.
Vertidos y desperdicios.

Peligrosidad:

Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.
Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
Materiales explosivos.
Derrames y vertidos de agresivos químicos.
Condicionantes y aptitud del local.
Condicionantes y aptitud de los accesos.

3. – Las industrias de categoría superior a 2.ª no serán toleradas a menos de catorce (14) metros de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Recíprocamente tampoco podrán autorizarse los usos reseñados respecto de toda industria legalmente establecida de categoría superior a la 2.ª, a menor distancia de la indicada.

4. – Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en kW/m² y kW totales para la potencia mecánica, son los consignados en el cuadro adjunto al art. 288.

Por la Administración se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.

5. – Los límites sonoros se medirán en decibelios A y su determinación se efectuará en el exterior del edificio propio y en el interior del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 3 dBA sobre el nivel de fondo.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

6. – Se entenderá como ruido de fondo el ambiental, sin los valores puntas accidentales.

7. – Los límites de potencia fijados en el cuadro anterior tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor, podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos municipales y con la conformidad de la Comisión Delegada de Saneamiento, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad no rebase la categoría autorizada en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

Art. 290. Calificación de actividades. 1. – Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan y a lo previsto por las Ordenanzas Municipales actuales o las que se promulguen en lo sucesivo, con respeto, en todo caso, de estas Normas del Plan General.

2. – Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

Art. 291. Límites de kW/m² y de potencia mecánica según categoría. 1. – Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en kW/m² y potencia total, son los que figuran en el cuadro adjunto al artículo 288.

2. – Para la aplicación de estos límites se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

c) Cuando una misma actividad industrial ocupe varias situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas, estará de acuerdo con el cuadro mencionado en este artículo.

d) Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.

e) Los límites máximos según los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

Art. 292. Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras. 1. – Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

2. – Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

Art. 293. Modificación de categoría. 1. – Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de 3.ª categoría pueda ser considerada de 2.ª:

a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m^2) disponga de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con capacidad mínima de un camión, hasta quinientos metros cuadrados (500 m^2) de superficie industrial y de dos camiones para mayores superficies.

g) Que desde las 21 horas a las 8 horas sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

2. – Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en locales no situados bajo viviendas.

3. – En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

Sección 3.ª

Areas extractivas

Art. 294. Areas extractivas. 1. – El Plan General ha señalado unas áreas dentro del suelo destinado a parque forestal, equipamientos comunitarios y otras afectaciones generales, en las que se permiten usos extractivos, con un carácter de provisionalidad, en tanto la importancia de estos usos y los objetivos urbanísticos no justifiquen el específico destino previsto en el Plan.

2. – Los Ayuntamientos, y en su caso, la Corporación Metropolitana adoptarán, dentro de su competencia, las medidas precisas para asegurar las condiciones ambientales y la adecuación final del suelo a la previsión contenida en el Plan.

3. – El uso extractivo, como comprendido en el artículo 178 de la Ley del Suelo, estará sujeto a licencia. A esta licencia se incorporará el contenido preciso para asegurar que a la cesación o terminación de la actividad extractiva, el suelo quedará adaptado a las condiciones necesarias para servir a su destino urbanístico. Podrán afianzarse estos objetivos mediante cualquiera de las formas de garantía real u obligacional válidas en Derecho. El titular de la explotación, que a la vez, sea propietario del suelo, podrá ofrecer, en sustitución de las fórmulas de garantía, la cesión gratuita del suelo al Patrimonio Municipal, para que se transfiera dicha titularidad al término de la explotación. La Administración podrá aceptar esta cesión siempre que el plazo de explotación concedido no se fije en más de cincuenta años.

4. – Lo dispuesto en el número anterior es sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación y de la expropiación para la adquisición del suelo destinado a una finalidad legitimadora de la transferencia coactiva.

Sección 4.ª

Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos

Art. 295. Definición. 1. – Se entiende por "estacionamiento" el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

2. – Se designan con el nombre de "aparcamiento", los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o edificaciones, y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

Art. 296. Reserva de espacios para estacionamiento. 1. – Los Planes Parciales, en suelo urbanizable, y los Planes Especiales, en las reservas para equipamientos generales y cementerios, deberán prever suelo para estacionamientos, en función de la edificabilidad y usos, de modo que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles.

2. – También deberán preverse para estacionamiento en los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de remodelación y a aquellas otras, de distinta calificación, en que la reforma interior comporte un volumen global de edificación superior al actual.

Art. 297. Condiciones de los estacionamientos en los Planes Parciales y en los Planes Especiales. Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para estacionamientos respetarán las siguientes reglas:

a) No se computarán, para estacionamientos, las superficies de calzadas.

b) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de estacionamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse. Toda fracción superior a la mitad, deberá computarse como un espacio más para estacionamiento.

c) Los espacios de estacionamiento, exigidos en estas Normas, deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a distancias excesivas a las edificaciones e instalaciones.

d) Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse, como mínimo, una superficie de suelo de 2,40 metros de ancho por 5,40 metros de longitud.

e) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente de la calzada, mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de los vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública no sobrepasará los 7,50 metros.

f) Todos los espacios de estacionamientos deberán estar pavimentados.

g) Los espacios abiertos para estacionamientos deberán integrarse en el paisaje urbano. A estos efectos se dispondrá el entorno preciso del arbolado, jardinería, taludes u otros elementos que aseguren esta integración.

h) La iluminación para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramiento en los sectores, zonas o lugares próximos que ocasionen molestias.

k) En las áreas de estacionamiento no se permite ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento o limpieza de los vehículos.

Art. 298. Previsión de aparcamientos en los edificios. 1. – Los edificios de nueva planta deberán proyectarse para que cuenten con aparcamientos, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.

2. – Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

A) **Edificios de viviendas**

a) En suelo urbano, una plaza por cada vivienda de más de ciento treinta metros cuadrados (130 m²) o una plaza por cada dos viviendas de ochenta a ciento treinta metros cuadrados (130 m²) y una plaza por cada cuatro viviendas menores de ochenta metros cuadrados, todo referido a superficie construida.

b) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial, las que se fijen en el mismo, con el límite mínimo de una plaza, al menos, por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de edificación, completándose el estándar legal a través de la reserva de superficie de estacionamiento.

c) En suelo urbano, objeto de un Plan Especial de Reforma Interior, las que se fijen en el mismo, con el mínimo de una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de techo edificable potencial.

B) **Edificios públicos o privados para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares.**

Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

C) **Edificios con locales comerciales al por menor y grandes almacenes de venta.**

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m², deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) de superficie construida.

D) **Industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial.**

Una plaza de aparcamiento por cada local de superficie superior a cien metros cuadrados (100 m²) con el mínimo de una plaza por cada 100 m² de superficie útil.

E) **Teatros, Cinematógrafos, Circos, Salas de Fiestas, Salas de Espectáculos, Palacios o Salas de Congresos y Convenciones, Auditorium, Gimnasios y análogos.**

Una plaza de aparcamiento por cada quince localidades y en lo que exceda de quinientas localidades de aforo, una plaza por cada diez localidades.

F) **Hoteles, Residencias y similares.**

a) Hoteles de cuatro y cinco estrellas, una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones dobles o el equivalente sencillas.

b) Hoteles de tres estrellas, una plaza por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente sencillas.

c) Los demás, una plaza por cada seis habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

G) **Clínicas, Sanatorios, Hospitales.** Una plaza de aparcamiento por cada diez camas.

H) **Bibliotecas, Galerías de Arte, Museos y análogos.** Una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) en aquellos locales de superficie superior a mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m^2).

3. – Las exigencias establecidas en los párrafos anteriores son mínimas y, en consecuencia, podrán establecerse otras superiores en las Ordenanzas municipales sobre aparcamiento.

Art. 299. Reglas sobre la previsión de aparcamientos en edificios. 1. – Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

2. – Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento adecuadas aplicando, por analogía, los módulos del artículo anterior.

3. – Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. Cuando se trate de "industrias", para la aplicación de esta regla con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al 25 por 100 de la anterior a la ampliación.

4. – También se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

5. – Cuando de la aplicación de los módulos del artículo anterior, la exigencia de plazas de aparcamiento sea inferior a cuatro, y pueda atenderse al previsible número de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin entorpecer las áreas de circulación y estacionamiento, podrá exonerarse de la obligación de reserva de aparcamientos en el propio edificio.

6. – Podrán sustituirse total o parcialmente las previsiones de espacios para aparcamientos en los edificios, por la previsión de espacios contiguos de aparcamiento, cuando el sector o la zona urbana, por sus peculiaridades y función urbana, los permitiera o lo exigiera, pero la autorización establecerá las condiciones pertinentes para garantizar la imposibilidad de que unos mismos aparcamientos puedan servir para distintos edificios.

Art. 300. Condiciones de los aparcamientos. 1. – La anchura de los accesos a aparcamientos no será inferior a 5,40 m para dos sentidos de circulación y a 3 m para un solo sentido. Esta anchura deberá respetarse en la entrada del aparcamiento y en el tramo correspondiente, al menos, a los cuatro primeros metros a partir de la entrada.

2. – Los aparcamientos con capacidad para más de cuarenta plazas deberán contar con acceso para peatones desde el exterior, separado del acceso de vehículos o adecuadamente protegido y con un ancho mínimo de 0,90 m.

Art. 301. Ordenanzas sobre aparcamientos. Las Ordenanzas municipales o metropolitanas que se promulguen para regular las condiciones técnicas de la construcción de aparcamientos y de sus instalaciones, en todos sus aspectos, y de las de seguridad, vigilancia y protección contra incendios, ruidos y otros riesgos o molestias, respetarán lo establecido en estas Normas y, en su caso, lo dispuesto en preceptos sobre aparcamientos de jerarquía superior a la metropolitana o municipal.

Sección 5.ª

Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano

Art. 302. Zona de casco antiguo: de sustitución de la edificación antigua y de conservación del Centro histórico. En esta zona se permiten los siguientes usos:

1.º Vivienda. Se permite en todas sus categorías. Será obligatorio el uso de vivienda unifamiliar en los sectores que se han desarrollado con anterioridad a este Plan General con sujeción a esta modalidad de vivienda, salvo en los solares recayentes a calles o plazas de más de 18 m de ancho en que se admiten todos los usos de vivienda.

2.º Residencial. Se admite.

3.º Comercial. Se admite en edificios exclusivos sin limitación y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar, hasta un máximo de superficie del local de 600 m². En áreas de vivienda unifamiliar, se admiten locales de hasta 250 m².

4.º Sanitario. Se admiten los dispensarios y consultorios y los centros sanitarios especializados con el límite de capacidad máximo de 150 camas.

5.º Recreativo. Se admite.

6.º Deportivo. Se admiten instalaciones cubiertas de hasta 1.500 m² e instalaciones al aire libre de hasta 2.000 m².

7.º Religioso y Cultural. Se admite.

8.º Oficinas. Se admite.

9.º Industrial. Se regula por lo dispuesto en el artículo siguiente.

10.º Estacionamiento y Aparcamiento. Se permitirá en edificio de uso exclusivo con fachada a la calle siempre que atendida su capacidad y el ancho de la calle en que tenga frente no produzca molestias u obstrucciones de tránsito. En los demás casos se estará a la regulación del uso industrial.

Art. 303. Zonas en densificación urbana (intensiva y semiintensiva). En esta zona se admiten los siguientes usos:

1.º Vivienda. Plurifamiliar y apartamentos. Se admite la vivienda unifamiliar cuando por la disposición o superficie del solar no pueda aprovecharse el mismo para la vivienda plurifamiliar, por la imposibilidad de cumplir condiciones sobre fachada mínima, profundidad edificable, patios de luces y de ventilación.

2.º Residencial. Se admite.

3.º Comercial. Se admite.

4.º Sanitario. Se admite.

5.º Recreativo. Se admite.

6.º Deportivo. Se admite.

7.º Religioso y Cultural. Se admite.

8.º Oficinas. Se admite.

9.º Industria. Se admite el uso industrial en categoría 1.ª, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4 y categoría 2.ª, en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.

En las zonas de densificación urbana, a que se refiere el gráfico adjunto a estas Normas, se admitirán, además, la industria de 3.ª categoría en situaciones 2-c, 3 y 4-b.

Art. 304. Usos colectivos o usos públicos en grandes superficies. 1. – No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se condicionan los usos públicos y los usos colectivos en superficies superiores a los 10.000 m² a que la disposición de la edificación o instalaciones, la ordenación de los volúmenes, la composición estética, el destino de la edificación o instalaciones o el tráfico que generen, no rompan la armonía urbana.

2. – Cuando no se adapte el proyecto a estas condiciones o por las características de la edificación, instalación o uso no pueda asegurarse la armonía urbana, no se autorizarán tales usos públicos o usos colectivos en superficies que rebasen los 10.000 m².

Art. 305. Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria. En esta zona se admiten los siguientes usos:

1.º Vivienda unifamiliar y plurifamiliar. El tipo unifamiliar es obligatorio en los sectores en que predomine esta modalidad.

2.º Residencial. Se admiten las residencias comunitarias y los establecimientos hoteleros.

3.º Comercial. Se admite en edificios exclusivos sin limitación y en planta baja de los edificios de viviendas plurifamiliares, hasta un máximo de superficie de local de 250 metros cuadrados. En las áreas de vivienda unifamiliar se admiten locales de hasta doscientos cincuenta metros cuadrados, para modalidades comerciales de artículos o servicios cotidianos.

Los locales para la prestación de servicios a particulares, en los que no se generen molestias, incomodidades, insalubridades o peligros, podrán ubicarse en plantas pisos.

4.º Sanitario. Se admiten los dispensarios y consultorios y los centros especializados que no rebasen la capacidad de cincuenta camas.

5.º Recreativo. Se admite.

6.º Religioso y Cultural. Se admite.

7.º Deportivo. Se permite en instalaciones cubiertas hasta de cuatrocientos metros cuadrados y al aire libre hasta de 600 metros cuadrados por establecimiento.

8.º Oficinas. Se admite sin limitación, salvo en los edificios de vivienda unifamiliar que se admite hasta un máximo del 25 % de la superficie de techo edificable en cada parcela. Se admiten los despachos de profesiones liberales sin limitación.

9.º Industria. Se admite en categoría 1.ª, situaciones 1-a, 2-a, 2-b y 2-c y categoría 2.ª, situaciones 2-a, 2-b y 2-c.

Art. 306. Zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica. 1. – Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

1.º Vivienda. Se admite el uso de vivienda plurifamiliar. Cuando en virtud de lo dispuesto en el planeamiento anterior, la vivienda deba ser unifamiliar, sólo se admitirá este uso de vivienda.

2.º Residencial. Se admite.

3.º Comercial. Se admite.

4.º Sanitario. Se admite.

5.º Recreativo. Se admite.

6.º Deportivo. Se admite.

7.º Religioso y Cultural. Se admite.

8.º Oficinas. Se admite.

9.º Industrial. Se admiten los usos industriales de 1.ª y 2.ª categoría. También se admite el uso industrial de categoría 3.ª, en edificaciones separadas de viviendas y situadas en sectores industriales precisados en el anterior planeamiento.

2. – Cuando el planeamiento anterior no permita algunos de los usos anteriores o los permita con restricciones, se aplicarán preferentemente las Normas de dicho planeamiento.

3. – Es aplicable a esta zona lo dispuesto en el artículo 304 sobre usos colectivos y usos públicos en grandes superficies, de la reglamentación de usos en la zona de densificación urbana.

Art. 307. Subzonas Unifamiliares VI, VII, VIII y IX de ordenación en edificación aislada. En estas subzonas se admiten los siguientes usos:

1.º Vivienda. Se permite únicamente la vivienda unifamiliar.

2.º Residencial. Se admite el uso residencial pero limitado a una superficie de techo de la edificación que será, como máximo, equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a seis parcelas mínimas.

3.º Comercial. Podrán autorizarse comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de 250 m².

4.º Oficinas. Se admiten hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela. Se admiten los despachos de profesiones liberales sin limitación.

5.º Sanitario. Se admite con un límite máximo de cincuenta camas por establecimiento.

6.º Religioso y Cultural. Se admite.

7.º Recreativo. Se admite con el límite máximo de 400 m² por establecimiento o instalación.

8.º Deportivo. Se admite.

9.º Industrial. Se admiten únicamente las industrias de categoría 1.ª en situación 2-a, 2-b y 2-c. Se admiten las estaciones de servicio y los talleres de reparación de vehículos, con superficie que no supere los 300 m².

Art. 308. Subzonas plurifamiliares I, II, III y IV de ordenación en edificación aislada. Las condiciones de uso serán las siguientes:

1.ª Vivienda. Se permite la plurifamiliar y la unifamiliar. Esta última será obligatoria cuando no se alcancen los mínimos de parcela.

2.ª Residencial. Se admite el uso residencial pero limitado a una superficie de techo de la edificación que será, como máximo, equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a seis parcelas mínimas.

3.ª Comercial. Podrán autorizarse comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de 250 m².

4.ª Oficinas. Se admiten hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela. Se admiten los despachos de profesiones liberales sin limitación.

5.ª Sanitario. Se admite el uso sanitario de establecimientos con capacidad superior a cincuenta camas en edificaciones en parcelas de más de 12.000 m² de superficie. En parcelas inferiores se admite el uso sanitario sin otra limitación que el de una capacidad máxima de 50 camas.

6.ª Religioso y Cultural. Se admite.

7.ª Recreativo. Se admite en parcelas de hasta 1.600 m² por establecimiento y con prohibición de destinar varias parcelas al servicio de un solo establecimiento. Se admiten salas hasta un aforo máximo de cien plazas.

8.ª Deportivo. Se admite sin restricciones.

9.ª Industrial. Se admiten únicamente las industrias de categoría 1.ª en situación 2-a, 2-b y 2-c. Se admiten las estaciones de servicio y los talleres de reparación de vehículos, con superficie que no supere los 300 m² y separados, al menos, 25 metros de cualquier vivienda o solar dedicado a edificación para vivienda.

Art. 309. Subzona plurifamiliar V de ordenación en edificación aislada. Las condiciones de uso en esta subzona son las siguientes:

1.ª Vivienda. Se admite. En parcelas de superficie inferior a 400 m² edificable sólo se admite la vivienda unifamiliar.

2.ª Residencial. Se admite.

3.ª Comercial. Se admite en planta baja con un límite máximo de superficie de 600 m². Se admiten los destinados a prestación de servicios a particulares que no causen molestias, incomodidades, insalubridades o peligros en plantas pisos, hasta una superficie máxima por local de 250 m².

4.ª Oficinas. Se admiten en locales que no excedan de 400 m².

5.ª Sanitario. Se admite con el mismo límite que en el artículo anterior.

6.ª Recreativo. Se admite en parcelas hasta 2.500 m² por establecimiento y salas con un aforo que no exceda a 250 plazas.

7.ª Deportivo. Se admite.

8.ª Religioso y Cultural. Se admite.

9.ª Industrial. Se admite el uso industrial en categoría 1.ª, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4, y categoría 2.ª en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b. En las zonas de densificación urbana 13a y 13b se admitirán, además, las industrias de categoría 3.ª, en situaciones 2-c, 3 y 4-b.

Art. 310. Zona de verde privado protegido. En esta zona sólo se permite el uso de vivienda unifamiliar.

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 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª. Se admite, asimismo, la categoría 5.ª en situaciones 5-b.

Se admiten los comercios al por mayor y los parques de vehículos y maquinaria.

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. 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. – Se prohíbe el uso residencial y los no expresamente admitidos en las condiciones anteriores, con excepción del uso de estacionamiento y garage-aparcamiento.

Art. 312. Zonas de remodelación. 1. – En las zonas de remodelación, tanto públicas como privadas, se admiten los siguientes usos:

1.º Vivienda. Se admite la plurifamiliar.

2.º Residencial. Se permite.

3.º **Comercial.** Se permite.
4.º **Oficinas.** Se permite.
5.º **Sanitario.** Se permite.
6.º **Religioso y Cultural.** Se permite.
7.º **Recreativo.** Se permite.
8.º **Deportivo.** Se permite.
9.º **Industrial.** Se permite en categorías 1.ª y 2.ª en todas sus situaciones y 3.ª en situación 4, salvo que en el Plan de Reforma Interior se establezca un criterio más restrictivo.

2. – Los usos públicos y los usos colectivos en grandes superficies se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 304.

Art. 313. Zona de renovación urbana. En la zona de renovación urbana rehabilitación se admitirán los siguientes usos:

1.º **Vivienda:** Se admite. Sólo se permitirá la vivienda unifamiliar en los sectores desarrollados actualmente con este tipo de viviendas en los terrenos con pendientes superiores al 20 por 100.

2.º **Residencial:** Se admite.

3.º **Comercial:** Se admite en las plantas bajas de edificios de vivienda plurifamiliar. En las áreas de vivienda unifamiliar se admiten locales independientes de hasta 250 m cuadrados, destinados a comercios y servicios cotidianos.

Podrá preverse en los Planes Especiales centros comerciales en edificios independientes en las áreas de vivienda plurifamiliar.

4.º **Oficinas:** Se admite. Sin embargo, en las áreas de vivienda unifamiliar no podrá destinarse a este uso más del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela.

5.º **Religioso y Cultural:** Se admite.

6.º **Sanitario:** Se admite el de dispensarios, consultorios y ambulatorios y el de clínicas, sanatorios y análogos hasta una capacidad máxima de 50 camas en parcelas de hasta 2.000 m². Se admite sin límite de capacidad en parcelas mayores.

7. **Recreativo:** En áreas de vivienda plurifamiliar se admiten instalaciones de hasta 2.500 m² de superficie por establecimiento y salas con aforo máximo de 250 plazas.

En áreas de vivienda unifamiliar se admiten instalaciones en parcelas de hasta 1.600 m² y salas de aforo que no rebasen 100 plazas.

Podrán autorizarse instalaciones y salas de mayor superficie o aforo en parcelas de más de cuatro hectáreas, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de separación de las áreas de vivienda.

8.º **Deportivo.** Se admite.

9.º **Industrial:** En las áreas de vivienda unifamiliar sólo se admiten las industrias de categoría 1.ª en situación primera. En las áreas de vivienda plurifamiliar sólo se admiten las industrias de categoría 1.ª en cualquier situación y las de categoría 2.ª en situaciones 1.ª y 2.ª.

CAPITULO 4.º

ZONAS

Sección 1.ª

Norma Preliminar

Art. 314. Calificaciones zonales. La zonificación en el suelo urbano comprende las calificaciones siguientes:

1. Zona de casco antiguo:
   - Subzona I: sustitución de la edificación antigua (12)
   - Subzona II. conservación del centro histórico (12b)
2. Zona en densificación urbana:
   - Subzona I: intensiva (13a)
   - Subzona II: semiintensiva (13b)
3. Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15)
4. Zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica (18)
5. Zona de ordenación en edificación aislada
   - Subzonas plurifamiliares:
   - Subzona I (20 a/6)
   - Subzona II (20 a/5)
   - Subzona III (20 a/7)
   - Subzona IV a (20 a/9) b (20 a/9b)
   - Subzona V (20 a/8)
   - Subzonas unifamiliares:
   - Subzona VI (20 a/9u)
   - Subzona VII (20 a/10)
   - Subzona VIII (20 a/11)
   - Subzona IX (20 a/12)
6. Zona de verde privado protegido (8a)
7. Zona industrial (22a)
8. Zona de remodelación física
   - Subzona I: remodelación pública (14a)
   - Subzona II: remodelación privada (14b)
9. Zona de renovación urbana: transformación del uso (17)
10. Zona de renovación urbana: rehabilitación (16).

Sección 2.ª

Zona de casco antiguo (12)

Art. 315. Definición. 1. – Comprende esta zona los antiguos núcleos urbanos de las poblaciones comprendidas en el ámbito territorial de la Entidad Municipal Metropolitana,

necesitados de mejora urbana, pero sin cambiar sustancialmente sus características urbanas, y el centro histórico de Barcelona, objeto de especial preservación y protección.

2. – En la zona de casco antiguo se distingue una subzona I, de sustitución de la edificación antigua (12), de aplicación a todos los núcleos antiguos distintos del de Barcelona, y una subzona II, de conservación del centro histórico (12b), referida preferentemente a aquél.

Art. 316. Edificabilidad. 1. – La edificabilidad en las zonas de casco antiguo resulta de las condiciones de edificación definidas para cada subzona y de las genéricas a los parámetros del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2. – En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, se define un índice de edificabilidad neto, entre alineaciones vigentes, de 1,40 m^2t/m^2s. (uno cuarenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo), de aplicación a las actuaciones de reforma interior o de composición de volúmenes de una manzana a través de Estudios de Detalle.

3. – En la subzona II, de conservación del centro histórico, no se admiten las ordenaciones de volúmenes que supongan modificaciones de la ordenación existente o de las alturas usuales.

4. – Los Planes Especiales de reforma interior que contemplen la reordenación global de un sector, se sujetarán al tope de 0,84 m^2t/m^2s (cero ochenta y cuatro metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

Art. 317. Estándares en operaciones de reforma interior. Los Planes de Reforma Interior que se aprueben para las actuaciones en la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, deberán respetar las determinaciones siguientes:

a) porcentaje de suelo para viales y estacionamientos públicos: 23,52 por 100;

b) porcentaje de suelo para espacios verde locales y dotaciones comunitarias: 16,48 por 100, y

c) densidad neta máxima de viviendas: 120 viv/Hectárea.

(334)

Art. 318. Número máximo de viviendas por parcela. Las solicitudes de edificación en la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, limitarán el número de viviendas por parcela, al que por exceso resulte del tope de doscientas viviendas por hectárea de suelo, o parte proporcional, edificable en cada parcela a la altura reguladora correspondiente.

Art. 319. Tipo de Ordenación. Corresponde al de edificación según alineaciones de vial vigentes.

Art. 320. Condiciones de edificación. 1.ª **Alineaciones.** No es obligatorio que la edificación ocupe todo el frente de parcela, pudiendo retranquearse parte de la fachada o separarse la edificación de la medianería. En particular el rentranqueo será obligatorio cuando existan jardines y patios cuya conservación sea preceptiva.

Los retranqueos no podrán incumplir en cuanto a separación de paramentos las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces y de iluminación.

Las paredes medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada. Se prohíben las terminaciones en tabique pluvial visto y los enlucidos y revestimientos superficiales de mal comportamiento a la intemperie.

2.ª **Profundidad máxima edificable.** En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, la profundidad edificable resultará de una ocupación, a la altura reguladora, del sesenta por ciento (60 por 100) de la superficie de la manzana. Las mayores restricciones por efecto del tamaño del espacio libre interior, o los casos particulares resultantes de

manzanas totalmente edificables, se regirán por lo regulado con carácter general para el tipo de ordenación según alineaciones de vial. En las agrupaciones de edificación en hilera sin zonificación uniforme de toda la manzana, la profundidad máxima edificable será la correspondiente a la mayoría de los edificios antiguos existentes entre dos calles consecutivas.

El espacio libre interior de manzana no será edificable en planta baja. Se permitirá la construcción de sótanos para aparcamientos, siempre que se asegure la posibilidad de ajardinamiento sobre la cubierta del mismo.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la profundidad edificable como máximo será la de las edificaciones contiguas existentes, en tanto se redacte la determinación en particular y en detalle en el Plan Especial.

El límite de la profundidad edificable tendrá en cuenta de modo especial, la forma y disposición de las parcelas y la existencia de patios interiores. En los casos de parcelación irregular y no normal a la alineación, dicho límite podrá reajustarse a través del citado Plan Especial o de un Estudio de Detalle.

3.ª **Alturas.** En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, la altura reguladora máxima y el número de plantas se determinan en función del ancho del vial a que dé frente la edificación, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho del vial (metros)	Altura reguladora máxima (metros)	Número tope plantas
De menos de 8 m.	7,55	PB y 1 piso
De 8 a menos de 12 m.	10,60	PB y 2 pisos
De 12 a menos de 15 m.	13,65	PB y 3 pisos
De 15 metros en adelante	16,70	PB y 4 pisos

Sin embargo, en los solares con longitud de fachada inferior a 6,50 m, la altura máxima permitida nunca podrá rebasar la de 10,60 m, correspondiente a planta baja y dos pisos.

La altura libre mínima de la planta baja será la establecida de modo general en las disposiciones comunes al tipo de ordenación según alineaciones de vial. La altura mínima del techo de la planta baja sobre la cota de referencia de la altura reguladora a que hace referencia el artículo 225-3 será de cuatro (4) metros, excepto para el caso de viviendas unifamiliares en que podrá reducirse hasta 3,30 metros. La altura total mínima, incluido el forjado, será por planta piso de 3,05 metros.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la altura en un tramo de vial será la promedia de las edificaciones existentes, sin que entren en el cómputo las fachadas de los solares inedificados. El número tope de plantas admitido será, una vez hecho el cómputo de la altura, el que resulte por defecto de suponer una altura mínima de planta baja de cuatro (4) metros y una altura mínima, incluido forjado, por planta piso de 3,05 metros.

4.ª **Fachada mínima.** La longitud mínima de fachada será de 6,50 m. salvo para viviendas unifamiliares en que se admite la edificación en solares de fachada no inferior a los 4,80 m.

5.ª **Cuerpos y elementos salientes.** En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, se prohíben los cuerpos y elementos salientes con las siguientes excepciones:

a) se admiten los balcones que no sobresalgan más de veinte (20) centímetros en calles de menos de seis (6) metros, y cuarenta y cinco (45), en aquellas de más de seis metros y menos de doce (12);

b) se admiten los salientes de cornisas y de aleros de cubierta con un vuelo máximo de 45 cm.;

c) se admiten los salientes de azoteas y cubiertas planas con un vuelo máximo de 15 cm, y

d) se admiten cuerpos salientes en las edificaciones recayentes a vía de más de 12 m de ancho, siempre que no sobrepasen de la línea de fachada un veinteavo del ancho de la calle.

En proyección horizontal, con el fin de que sean miradores, no ocuparán en su anchura total más de la mitad de la longitud de la fachada, ni cada uno de los cuerpos salientes tendrá una anchura superior a 3,60 m.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, serán de aplicación los criterios fijados a la subzona I, en tanto no sean objeto de regulación de detalle basada en los caracteres compositivos de cada parte de calle.

Sección 3.ª

Zona en densificación urbana: Subzona I, intensiva y subzona II, semiintensiva (13)

Art. 321. Definición. Comprende esta zona los ensanches intensivo y semi-intensivo, urbanos y sub-urbanos, y de extensión urbana, de uso prioritariamente de vivienda, necesitados de mejora urbana para corregir la densificación congestiva y aumentar los niveles de dotaciones, servicios y espacios verdes locales.

Art. 322. Edificabilidad. 1. – La edificabilidad en las zonas de densificación urbana se define por la envolvente máxima de volumen que resulte de la aplicación de las condiciones de edificación en esta zona y de los parámetros del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2. – El índice de edificabilidad neto para las actuaciones en esta zona mediante Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, de ordenación de volúmenes, se fija en 2,20 m^2t/m^2s en la subzona I, intensiva, y en 1,80 m^2t/m^2s para la subzona II, semiintensiva.

3. – El índice de edificabilidad zonal es de 1,20 m^2t/m^2s para la subzona I, intensiva, y de 1,00 m^2t/m^2s para la subzona II, semiintensiva.

Art. 323. Número máximo de viviendas por parcela. Las edificaciones que se levanten en la subzona I, intensiva, y en la subzona II, semiintensiva, no sobrepasarán por parcela un número de viviendas igual al que resulte por exceso de aplicar el tope de 350 (358) y 250 viviendas, respectivamente, por hectárea de suelo, o parte proporcional, edificable a la altura reguladora correspondiente.

Art. 324. Actuaciones de reforma interior. 1. – Los sectores que no alcancen los estándares de espacios verdes y de dotaciones comunitarias en proporción a la densidad de población, podrán ser objeto de actuaciones de reforma interior para mejorar aquellos niveles o reducir el potencial edificable de modo homogéneo en toda la zona o subzona.

2. – El Plan Especial de Reforma Interior incluirá un estudio de etapas para la ejecución de la reforma interior en función de la mayor densificación e insuficiencia de espacios libres y dotaciones y del desarrollo de la edificación en los cinco años anteriores en la unidad de zona, así como del grado de densificación alcanzado.

Art. 325. Estándares en operaciones de reforma interior. Los Planes de Reforma Interior que se elaboren para actuaciones en zonas de densificación urbana deberán respetar las determinaciones contenidas en la siguiente tabla:

SUBZONA	Densidad neta máxima viviendas	Porcentaje (%) de viales y estacionamientos	Porcentaje (%) de espacios verdes locales y dotaciones
Intensiva (13a)	220 viv/Ha.	28,80 %	25,70 %
Semiintensiva (13b)	175 viv/Ha.	24,50 %	17,50 %

Art. 326. Tipo de ordenación. En las dos subzonas de la zona de densificación urbana el tipo de ordenación es el de edificaciones según alineaciones de vial.

Art. 327. Condiciones de edificación: Subzona I. Las condiciones que rigen la edificación en la subzona I, intensiva, de las zonas en densificación urbana, son las siguientes:

1.ª **Alineaciones.** Rige lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2.ª **Alturas.** La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se determinan en función del ancho del vial a que dé frente la edificación, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope plantas
De menos de 8 m.	8,55 m.	PB + 1 piso
De 8 a menos de 12 m.	11,60 m.	PB + 2 pisos
De 12 a menos de 15 m.	14,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 a menos de 20 m.	17,70 m.	PB + 4 pisos
De 20 a menos de 30 m.	20,75 m.	PB + 5 pisos
De 30 m. o más metros	23,80 m.	PB + 6 pisos

La altura mínima de las plantas, incluidos los forjados y pavimento, será de 3,05 m. La altura de la planta baja se regirá por lo establecido en las disposiciones comunes para el tipo de ordenación según alineaciones de vial.

3.ª **Fachada mínima.** La mínima anchura de fachada permitida será de 8 m.

4.ª **Cuerpos salientes.** Se prohíben los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los edificios recayentes a viales de menos de 8 m. de ancho.

5.ª **Espacio libre interior de manzana.** La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida en las condiciones generales de tipo de ordenación según alineaciones de

vial, no rebasará la altura libre de 4,50 m (cuatro cincuenta) medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y deberá cubrirse mediante azotea.

Art. 328. Condiciones de edificación: Subzona II, semiintensiva: Las condiciones que rigen la edificación en la subzona II, semiintensiva, de las zonas en densificación urbana son las siguientes:

1.ª **Alineaciones.** Sólo se admite el retranqueo a la alineación vial (en planta piso), regulado conforme a las condiciones generales del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2.ª **Alturas.** La altura reguladora máxima y el número de plantas se determina en función del ancho de vial a que dé frente la edificación, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope de plantas
De menos de 8 m.	7,55 m.	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11 m.	10,60 m.	PB + 2 pisos
De 11 a menos de 15 m.	13,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 m. o más metros	16,70 m.	PB + 4 pisos

La altura mínima de la planta baja será la establecida de modo general en las disposiciones comunes al tipo de ordenación según alineaciones de vial.

La altura total mínima, incluido forjado, será de 2,75 metros por planta piso, excepto en las edificaciones con frente a calles de más de quince metros (15 m), en las que será obligada la altura mínima de 3,05 m.

3.ª **Fachada mínima.** La mínima anchura de fachada permitida será de 6,50 m. salvo las situaciones existentes en el momento de aprobación del presente Plan General con construcciones laterales que impiden dicha fachada, para las que el mínimo se reduce a 4,50 m.

4.ª **Cuerpos salientes.** Se prohíben los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los edificios recayentes a viales de menos de 11 m. de ancho.

5.ª **Espacio libre interior de manzana.** La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida en las condiciones generales de tipo de ordenación según alineaciones de vial, no rebasará la altura libre de tres treinta (3,30) metros medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y deberá cubrirse mediante azotea.

Sección 4.ª

Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15)

Art. 329. Definición. 1. – Comprende esta zona un conjunto de superficies urbanizadas y edificadas, con tipos de ordenación específico, como son las edificaciones desarrolladas en pasajes, las casas en hileras con jardín frontal a la vía pública, viviendas ordenadas con parcelación gótica, estrecha o tradicional y otras. Se identifica esta zona en los planos con la indicación (15).

2. – La ordenación de esta zona, contenida en estas Normas, y la que se desarrolle mediante Planes Especiales, responde al mantenimiento de las actuales condiciones de edificación preservándola de aumentos de volumen y densidad, y a la conservación de la actual estructura urbana.

Art. 330. Edificabilidad. 1. – La edificabilidad en esta zona se define por la envolvente máxima del volumen que resulte de la aplicación de las condiciones de edificación de cada unidad de zona.

2. – Las condiciones de edificación de cada unidad de zona serán las establecidas en la Ordenanza del Plan Especial, que deberá ser aprobada en los plazos que se fijan en la Disposición final segunda, con sujeción a las determinaciones contenidas en esta Sección.

3. – En tanto no se publique el Plan Especial, las obras y edificaciones de nueva planta y las obras de ampliación y reforma, se ajustarán, en cuanto a las condiciones de edificación y a las condiciones estéticas, a la estructura urbana y edificatoria del conjunto determinante de la calificación de esta zona y, especialmente, a las siguientes:

1.ª **Altura.** Será la que aproximadamente alcancen la mayoría de los edificios que responden a la estructura edificatoria de la zona.

2.ª **Alineaciones.** Las edificaciones responderán a la alineación que prevalezca en las edificaciones de la zona.

3.ª **Ocupación de parcela.** Respetará la ocupación preexistente con posibilidad de aumento en planta baja hasta en un 10 por 100.

4.ª **Intensidad de edificación.** La intensidad neta de edificación de las parcelas sin edificar no rebasará los 0,90 m^2t/m^2s (cero noventa metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

Art. 331. Tipo de ordenación. En el Plan Especial para la ordenación de superficies comprendidas en la calificación de "zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria" se elegirá, como tipo de ordenación, el de "edificación según alineaciones de vial" o el de "edificación aislada", en atención a las características de la zona que interesa conservar.

Art. 332. Criterios de aplicación obligatoria en los Planes Especiales. 1. – Los Planes Especiales que deben elaborarse para la ordenación de cada unidad de zona contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

a) dimensiones y función de los espacios libres públicos en relación con los espacios destinados a jardines privados;

b) reservas de suelo para estacionamientos libres y para centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público o de interés social;

c) condiciones de la edificación, como son las referentes a la altura, mínimo de fachada, profundidad edificable, gálibo o línea de edificios;

d) características de la ordenación en sus distintos aspectos;

e) condiciones estéticas;

f) régimen de los cuerpos y elementos salientes y de las construcciones auxiliares;

g) régimen de los muros medianeros, y

h) características del tipo de cubiertas y de los aleros y cornisas.

2. – Los Planes Especiales deberán comprender, al menos, los siguientes documentos:

a) Planos de información;

b) Planos de ordenación;

c) Ordenanzas;

d) Memoria;

e) Estudio económico, y

f) Plan de etapas.

Los planos de ordenación se elaborarán a escala mínima 1:2.000.

3. – Los Planes Especiales de esta zona están sujetos a los siguientes criterios mínimos:

a) La intensidad neta de edificación en las obras de nueva planta y en las de ampliación o reforma no rebasará el 0,90 m^2t/m^2s;

b) deberán mantenerse y, en su caso, recuperarse, las características de la edificación originaria, y

c) se mantendrá la altura promedio de la edificación existente y se ajustará a ella la edificación futura.

4. – En la zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria se prohíbe la compensación en volumen.

Sección 5.ª

Zona sujeta a anterior ordenación volumétrica (18)

Art. 333. Definición. Comprende esta "zona" áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización con elementos suficientes para la calificación de suelo urbano, en que la edificación corresponde al tipo de ordenación por volumetría específica, según Plan Parcial u ordenación de manzana definitivamente aprobados, o con concreción de volumen específico aprobado.

Art. 334. Edificabilidad. 1. – En la zona sujeta a anterior ordenación volumétrica, la edificación se regirá por lo dispuesto en los Planes Parciales u Ordenaciones de manzana. Para lo no especificado en ellos se aplicarán las Normas de este Plan General y, en especial, las contenidas en los artículos 225-4, 229, 233, 234 y 262-2.ª c).

2. – La superficie de techo edificable será la que resultare de la ordenación volumétrica establecida.

3. – No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, prevalecerán las alineaciones establecidas en este Plan General, cuando fueren distintas de las fijadas en el Plan Parcial u ordenación de manzana.

Art. 335. Tipo de ordenación. Corresponde al de composición de volúmenes o edificación volumétrica específica.

Art. 336. Modificaciones en la ordenación. 1. – Deberán aprobarse Planes Especiales y, en su caso, Estudios de Detalle:

a) Cuando este Plan General modificare alguna de las determinaciones del Plan Parcial u ordenación de manzanas, que no sean aquéllas a que se refieren los artículos citados en el artículo 334-1;

b) cuando resulte aconsejable la modificación de volúmenes, o de su ordenación;

c) cuando en los sectores no urbanizados totalmente, sea aconsejable el aumento de los sistemas o de las dotaciones, y

d) cuando se determine que sean objeto de "revisión" por este Plan General.

2. – Los Planes Especiales y, en su caso, los Estudios de Detalle no podrán aumentar la superficie de techo edificable ni alterar el tipo de ordenación ni aumentar el número de viviendas fijadas en los Planes cuya ordenación se modifique.

Sección 6.ª

Zona de ordenación en edificación aislada (20 a)

Art. 337. Definición. Comprende esta zona áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización, con elementos suficientes para la calificación como suelo urbano, de edificación, rodeadas de vegetación y con densidad variable de viviendas, según subzonas.

Art. 338. Subzonas. 1. – En la zona de ordenación en edificación aislada se establecen distintas subzonas, que responden a la variedad originaria.

2. – Son estas subzonas:

Plurifamiliares	Unifamiliares
I (20 a/6)	VI (20 a/9 u)
II (20 a/5)	VII (20 a/10)
III (20 a/7)	VIII (20 a/11)
IV { a 20 a/9 b 20 a/9b	IX (20 a/12)
V (20 a/8)	

3. – En los Estudios de Detalle referentes a las subzonas unifamiliares no podrá aumentarse el número de viviendas que por efecto del tamaño mínimo de parcela corresponda a una zona.

Art. 339. Tipo de ordenación. En todas las subzonas el tipo de ordenación aplicable es el de "edificación aislada".

Art. 340. Edificabilidad. 1. – Los índices de edificabilidad neta para cada una de las subzonas son los establecidos en el siguiente cuadro:

Subzonas	Neta m^2t/m^2s
Plurifamiliares:	
I 20 a/6	0,25
II 20 a/5	0,50
III 20 a/7	0,75
IV { a 20 a/9 b 20 a/9b	1,00
V 20 a/8	1,50
Unifamiliares:	
VI 20 a/9u	1,00
VII 20 a/10	0,75
VIII 20 a/11	0,50
IX 20 a/12	0,25

2. – En las subzonas unifamiliares, el índice de 1,00 m^2t/m^2s se reduce a 0,75 m^2t/m^2s para aquellas parcelas de superficie inferior a la de la mínima (400 m^2).

Art. 341. Actuaciones de reforma interior. 1. – Los sectores que no alcancen los estándares de espacios verdes y de dotaciones comunitarias en proporción adecuada a la densidad de población, podrán ser objeto de operaciones de reforma interior.

2. – El Plan de Reforma Interior, a partir de los actuales niveles de espacios libres y dotaciones, deberá prever los necesarios espacios y dotaciones en consonancia con los potenciales de edificación y la densidad zonal.

3. – Los Planes de Reforma Interior respetarán los estándares que se establecen en la TABLA subsiguiente:

SUBZONAS	Densidad neta máxima viviendas/Ha.	Porcentaje % de suelo para viales y estacionamientos	Porcentaje % de suelo para espacios verdes y dotaciones.
plurifamiliares			
I	25	18	10
II	50	18	10
III	75	20	10
IV a	100	20	12
IV b	100	24	12
V	150	24	12
unifamiliares:			
VI	25	22	11
VII	16	20	10
VIII	10	18	10
IX	5	18	10

Art. 342. Condiciones de edificación en las subzonas plurifamiliares. 1. – Las superficies mínimas de parcela y la longitud mínima de fachada, en estas subzonas se rigen por el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m^2)	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IV a	400	14
IV b	1.500	20
V	800	15

Como excepción a lo establecido en el Cuadro anterior, se admiten parcelas de superficies y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley de 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no haya sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953 o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, los índices de edificabilidad netos del artículo 340 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tiene reducida su superficie respecto a la mínima exigida en el cuadro anterior. Sin embargo, se exceptúan de esta reducción de edificabilidad las parcelas en las que se construya únicamente una vivienda.

2. – La ocupación máxima de parcela para las subzonas plurifamiliares será la siguiente:
Subzona I, el quince por ciento de la superficie;
Subzona II, el veinte por ciento;
Subzona III, el treinta por ciento;
Subzona IV, tipo a, el cuarenta por ciento;
Subzona IV, tipo b, el veinticinco por ciento, y
Subzona V, el treinta por ciento.

3. – La altura máxima autorizada y el número tope de plantas se establecen en 9,15 (nueve con quince) metros y en planta baja más dos plantas piso, salvo para la subzona IV, tipo b, y la subzona V, cuyos valores son los que se establecen a continuación.

4. – En la subzona IV, subtipo b, la altura máxima será de 15,25 metros y el número tope de plantas el de planta baja más cuatro plantas piso.

5. – En la subzona V, la altura y el número tope de plantas varían con el ancho de vial de conformidad con la siguiente relación:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope de plantas
De menos de 8 m.	7, 55 m.	PB y 1 piso
De 8 a menos de 11 m.	10,60 m.	PB y 2 pisos
De 11 a menos de 15 m.	13,65 m.	PB y 3 pisos
De 15 m. o más m.	16,70 m.	PB y 4 pisos

6. – En las subzonas I y II se admiten en las condiciones de construcción palafítica alcanzar la altura de 12,20 metros correspondientes a planta baja más tres plantas piso. Las condiciones para que la edificación reúna las características de palafítica se regulan en el tipo de edificación aislada. En la subzona IV, subtipo b, la planta baja deberá dejarse abierta en un 75 por 100 de la superficie ocupada por la edificación.

7. – La subzona V, vendrá obligada a un máximo de dos unidades de vivienda por planta piso, excepto en las parcelas con frente a calles de ancho igual o superior a veinte metros en las que este máximo se fija en cuatro unidades.

8. – La separación de la edificación a los lindes de parcela y la separación entre edificaciones en parcela, respetarán las distancias mínimas siguientes:

Subzona	Separación a lindes (m) frente-lateral-fondo.			Separación entre edificaciones de una misma parcela en relación a alturas.
I	12	8	10	1
II	10	6	8	1
III	8	4	6	1
IV a	3	3	3	1
IV b	8	5	6	1/2
V	4	4	5	1

9. – Se admiten las construcciones auxiliares, dentro del máximo de ocupación de parcela establecido en la condición 2.ª, y respetando los topes de altura y ocupación máxima con edificaciones auxiliares, que se establecen en el cuadro siguiente:

Subzona	Altura máxima (metros)	Ocupación máxima (% de superficie)
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IV a	—	– No se admite
IV b	—	– No se admite
V	—	– No se admite

Art. 343. Condiciones de edificación en las subzonas unifamiliares. 1. – La superficie mínima de parcela, la longitud mínima del frente al vial y la ocupación máxima de parcela en estas subzonas son las que se establecen en el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m^2)	Longitud (m)	Ocupación (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de superficie y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregación o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no hayan sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953, o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, los índices de edificabilidad netos del artículo 340 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tiene reducida su superficie respecto a la mínima exigida en el cuadro anterior.

2. – La altura máxima y el número de plantas de la edificación principal; y la altura máxima y porcentaje de ocupación con construcciones auxiliares, dentro de la ocupación máxima establecida en la condición primera, se rige por lo previsto en el siguiente cuadro:

Subzona	Edificación altura máxima	Tope plantas	Edificación auxiliar alt. y ocupación	
VI	9,15 m.	PB y 2 P	3,30 m.	7 %
VII	9,15 m.	PB y 2 P	3,30 m.	5 %
VIII	9,15 m.	PB y 2 P	3,30 m.	3 %
IX	9,15 m.	PB y 2 P	3,30 m.	2 %

Cuando en la subzona VI la superficie de la parcela sea inferior a 400 metros, pero resulte edificable en virtud de lo dispuesto en la condición primera, la altura máxima permitida será de 7 metros y el número tope de plantas, el de baja y un piso.

3. – La separación de la edificación a los lindes de la parcela y la separación entre edificaciones en parcela, respetarán las distancias mínimas siguientes:

Subzona	Separación a lindes (m) frente-lateral-fondo			Separación entre edificaciones de una misma parcela en relación a alturas.
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	8	5	8	1
IX	12	10	12	1

Cuando en la subzona VI la superficie de la parcela no alcance los 400 metros cuadrados, pero sea edificable, la separación mínima al linde lateral de la parcela será de 2 metros.

Sección 7.ª

Zona de verde privado protegido (8a)

Art. 344. Definición. Se califica de "zona de verde privado protegido" el suelo urbano con edificaciones aisladas, generalmente con entornos ajardinados de interés.

Art. 345. Edificabilidad. 1. – Se conservará, en esta zona, la edificación actual, permitiéndose, tan sólo, aumentar la edificabilidad hasta un máximo del diez por ciento, mediante obras de mejora que no desvirtúen el carácter del edificio ni de los espacios ajardinados.

2. – En las parcelas de más de tres mil (3.000) metros cuadrados, se autoriza otra edificación para vivienda unifamiliar por cada 2.500 metros cuadrados de exceso sobre los 3.000 metros cuadrados. Cada una de estas edificaciones de vivienda unifamiliar no podrá rebasar los 500 m^2t (500 metros cuadrados de techo edificable).

Art. 346. Tipo de ordenación. La ordenación en esta zona corresponde al tipo de edificación aislada.

Art. 347. Condiciones de edificabilidad. 1. – En los edificios existentes se admiten las obras de conservación, consolidación, reparación, modernización y mejora. Las obras de mejora se ajustarán a lo dispuesto en el artículo respecto a la edificabilidad.

2. – Las obras o edificaciones de nueva planta permitidas en esta zona, según lo dispuesto en el artículo citado en el número anterior, respetarán las siguientes condiciones:

a) altura máxima permitida: 9 metros;
b) superficie máxima de techo edificable: 500 metros cuadrados por vivienda;
c) distancia mínima al frente de vial: 6 metros, y
d) distancia mínima a cada uno de los lindes de la parcela: 4 metros.

3. – La parcela actual de superficie que no supere los 3.000 metros cuadrados es parcela mínima indivisible. Se permitirá la parcelación por encima de estos 3.000 metros cuadrados para crear parcelas mínimas de, al menos, 2.500 metros cuadrados.

Sección 8.ª

Zona industrial (22 a)

Art. 348. Definición. Se califica de zona industrial el suelo urbano destinado principalmente a la ubicación de industrias y almacenes, que por la naturaleza de la actividad o de los materiales o productos que traten, o de los elementos técnicos empleados, no generen situaciones de riesgo para la salubridad o la seguridad o no sean susceptibles de medidas correctoras que eliminen todo riesgo a la salud y a la seguridad, personal como ambiental, o de degradación del medio ambiente.

Art. 349. Tipo de ordenación. 1. – El tipo de ordenación en la zona industrial que contare con Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General será el establecido en el indicado Plan Parcial o, en su defecto, según alineaciones de vial.

2. – No obstante, mediante Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, podrá modificarse para ciertos sectores su tipo de ordenación según alineaciones de vial, para adecuarlo al de edificación aislada rodeado de patios de servicio.

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 limitaciones siguientes:

1.ª 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.ª 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) Ocupación máxima de parcela: 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	8	PB + 1 Piso
De 8 a menos de 11	12	PB + 2 Pisos
De 11 en adelante	16	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 medidos desde la rasante de la calle a la parte inferior 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.

g) 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 resulte obligado rebasar los límites de edificación anteriormente señalados, quedarán sujetos en su instalación a autorización especial.

Art. 351. Modificación de las condiciones de edificabilidad. Las condiciones de edificación establecidas en el artículo anterior o las aplicables en virtud del Plan Parcial anterior, podrán modificarse mediante un Plan Especial cuando circunstancias justificadas de ubicación industrial o del proceso tecnológico lo aconsejen, siempre que se respeten las siguientes determinaciones:

a) las condiciones de uso establecidas en esta Sección;

b) el volumen máximo de edificación permitido por las reglas del artículo anterior, y

c) el mínimo de espacios libres ajardinados o de vegetación previstos en los respectivos Planes Parciales.

Art. 352. Elementos de urbanización. 1. – Para autorizar las edificaciones destinadas a usos industriales será preciso que el suelo tenga los elementos y servicios internos de la urbanización y, además, que cuente con adecuados accesos, con calzada pavimentada y alumbrado público, desde las vías generales.

2. – Podrá autorizarse la edificación industrial condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización, en los términos que resulten del planeamiento y, en su caso, comprendidos en el contenido de la licencia de edificación. Esta licencia no autorizará a la iniciación de las obras hasta tanto se haya constituido garantía suficiente de la ejecución de la obra de urbanización. La garantía podrá constituirse en metálico o fondos públicos, o mediante aval bancario o hipoteca mobiliaria o inmobiliaria, incluso sobre la misma finca objeto de la edificación.

Sección 9.ª

Zonas de remodelación (14a y 14b)

Art. 353. Definición. 1. – Corresponden las "zonas de remodelación" al suelo urbano en que la calidad de la vida propugnada por este Plan General hace necesario la transformación, modificación o sustitución de los usos en un proceso dinámico continuado de mejora urbana con aumento de los niveles de dotaciones comunitarias.

2. – En estas zonas se establecen dos modalidades de remodelación en atención a la actuación pública o a la actuación privada que podrán colaborar y sustituirse entre sí. Son la zona de remodelación pública (14a) y la zona de remodelación privada (14b).

Art. 354. Actuación en las zonas de remodelación. 1. – En las zonas de remodelación pública se elaborarán Planes de Reforma Interior para el desarrollo de este Plan General, en los que se fijarán el plan de etapas y las condiciones precisas para que se cumpla el objetivo de relocalización de los arrendatarios de las construcciones existentes, a que se refiere el Programa de Actuación. Los propietarios podrán solicitar la aplicación del sistema de compensación al amparo del artículo 119 de la Ley del Suelo. En defecto de colaboración de la iniciativa privada, el sistema de actuación será el de expropiación, sin perjuicio, en su caso, de la liberación que proceda con arreglo a la legislación vigente. Transcurridos dos años de la aprobación del Plan General Metropolitano, sin que la Administración haya elaborado el Plan de Reforma Interior, podrá aplicarse la remodelación privada según el párrafo siguiente.

2. – Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en las zonas de remodelación privada, los particulares podrán promover Planes de Reforma Interior, en los que el sistema de actuación será el de cooperación. Igualmente, cuando la unidad de zona calificada de remodelación comprenda una sola manzana o parte de ella, cuyas alineaciones se hallen abiertas y se mantengan, podrá establecerse la ordenación de la edificación a través de un Estudio de Detalle. Cuando la iniciativa privada no promueva las operaciones de reforma interior o los planes elaborados por los particulares no respondan a los objetivos de este Plan General, la Administración asumirá la iniciativa de la reforma y la actuación a través del sistema de cooperación, salvo que las razones de urgencia o de necesidad pública aconsejen la actuación mediante el sistema de expropiación.

Art. 355. Tipos de ordenación. 1. – En las zonas de remodelación públicas el tipo de ordenación se elegirá en el Plan de Reforma Interior, pudiéndose optar entre el de "edificación volumétrica específica" y el de "edificación tridimensional".

2. – En las zonas de remodelación privada el tipo de ordenación será el de "edificación volumétrica específica".

Art. 356. Estándares urbanísticos. 1. – Para las zonas de remodelación pública el Plan de Reforma Interior establecerá los estándares en proporción que mejore los destinos actuales a viales, estacionamientos, espacios libres y dotaciones comunitarias.

2. – En las zonas de remodelación privada los Planes de Reforma Interior respetarán los mínimos siguientes:

a)	para viales locales	25,20 %
b)	estacionamientos	5,40 %
c)	espacios verdes locales	16,20 %
d)	dotaciones comunitarias	11,70 %
		58,50

Art. 357. Edificabilidad. 1. – En las zonas de remodelación pública la edificabilidad será la que se establezca en los Planes de Reforma Interior, que no podrán rebasar la edificación global existente en el sector.

El cómputo de esta edificabilidad se efectuará contabilizando por usos las superficies de techo en planta baja y en plantas pisos.

Se podrá aumentar la edificación para viviendas hasta un doce por ciento de las viviendas existentes, y el techo para este uso de vivienda no rebasará al que resulte de multiplicar por cien metros cuadrados el número máximo de viviendas.

2. – En las zonas de remodelación privada los índices de edificabilidad serán los siguientes:

a) bruto: 0,90 m^2t/m^2s,

b) neto: 2,89 m^2t/m^2s,

c) complementario zonal: 0,30 m^2t/m^2s.

3. – En los Estudios de Detalle el índice de edificabilidad referido a la superficie de la manzana será de dos (2) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, y la superficie a reservar para espacios libres y dotaciones del 30 por 100.

Art. 358. Condiciones de edificación. 1. – Las condiciones de edificación en las zonas de remodelación pública se determinarán en el Plan de Reforma Interior con sujeción al tipo de ordenación elegido y al tope de edificabilidad que se establece en el número primero del artículo anterior.

2. – Las condiciones de edificación en las zonas de remodelación privadas serán las resultantes del tipo de ordenación, de los índices de edificabilidad, de los estándares urbanísticos y de las siguientes:

a) Parcela mínima: 600 m^2.

b) Fachada mínima a la vía pública: 13,50 m.

c) Altura máxima: En las unidades de zona de remodelación inferiores a los 12.000 m^2 de suelo, la altura máxima no sobrepasará en un tercio la altura de la edificación más alta que sea posible edificar en los frentes de las áreas vecinas en razón de su calificación urbanística. En las unidades de zona de remodelación superiores a los 12.000 m^2 de suelo, la altura máxima será la que corresponda por el tipo de ordenación de la edificación escogida.

Sección 10.ª

Zona de renovación urbana: Rehabilitación (16)

Art. 359. Definición. Corresponde la "zona de renovación urbana" al suelo con bajo nivel de dotaciones y áreas de edificación necesitadas de mejora, en la que a través de

una acción ordenada y progresiva de rehabilitación deben alcanzarse niveles adecuados de urbanización, dotaciones y calidad de la edificación.

Art. 360. Tipos de ordenación. 1. – Para la actuación en esta zona se elaborarán Planes Especiales en los que se elegirá el tipo de ordenación de la edificación a aplicar en cada uno de los sectores, adecuado a las características de los mismos.

2. – El tipo de ordenación aplicable, según estas características, será alguno de los siguientes:

a) edificación según alineaciones viales;

b) edificación aislada, y

c) edificación según volumetría específica.

3. – Podrán también adoptarse en el Plan Especial subtipos precisos y locales adecuados a aquellos sectores que responden actualmente a una modalidad de edificación según ordenaciones espontáneas o libres, no predeterminadas con sujeción a un modelo definido. Para estos sectores el tipo de ordenación podrá regularse de forma singularizada, a través de envolventes máximos de volumen, en ampliación de la edificación existente y de la determinación precisa de los espacios libres privados de jardín, o mediante la aplicación de las constantes o parámetros de los tipos de edificación según alineaciones de vial o de edificación aislada.

Art. 361. Desarrollo del Plan General. 1. – Para el desarrollo de este Plan General, en la zona de renovación urbana, a fin de lograr adecuados niveles de urbanización, dotaciones y edificación, mediante acciones de conservación, rehabilitación y reordenación en forma escalonada, progresiva y armónica, se elaborarán y se llevarán a efecto Planes Especiales.

2. – Los Planes Especiales deberán contener los siguientes documentos mínimos:

a) planos de información;

b) estudio sobre la situación del sector y las soluciones propugnadas para la renovación;

c) planos de ordenación;

d) estudio económico sobre los costos de la urbanización; las dotaciones y servicios públicos; y la incidencia de la rehabilitación sobre la edificación privada;

e) ordenanzas sobre los niveles mínimos, en cada etapa, exigibles en orden a la urbanización y a la edificación, y

f) plan de etapas.

3. – Cuando los costes de mejora de la edificación para alcanzar los niveles deseados superen racionalmente el beneficio comunitario de la rehabilitación, o la conservación de la edificación dificulte sustancialmente la actuación urbanística para dotar al sector de los viales, aparcamientos y espacios libres, de los centros docentes, de los centros asistenciales y otros servicios de interés público, social o cívico, se procederá a la remodelación del sector, en que se den estos condicionantes, aprobándose, a tal fin, un Plan Especial.

Art. 362. Edificabilidad. 1. – El índice de edificabilidad bruto máximo en esta zona será el de 0,70 m^2t/m^2s (cero setenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

2. – El índice de edificabilidad neto promedio será el de 1,37 m^2t/m^2s (uno treinta y siete metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

3. – Los máximos índices de edificabilidad netos permitidos en las áreas de cada tipo de ordenación establecidos en esta zona, sujetos en sus valores específicos al cumplimiento del valor promedio de la zona, son los siguientes:

a) Areas de edificación según alineaciones: 1,50 m^2t/m^2s.
b) Areas de edificación aislada: 1 m^2t/m^2s.
c) Areas de edificación según volumetría específica: 2,20 m^2t/m^2s.
d) Areas de edificación según ordenación libre: 1,20 m^2t/m^2s.

Art. 363. Densidad de viviendas. Los Planes Especiales para la renovación de esta zona, a través de un proceso de restauración, rehabilitación y mejora de la misma, para su conversión en áreas con los elementos de urbanización adecuados a la calificación de suelo urbano, fijarán la densidad de viviendas por hectáreas sin rebasar el de setenta y cinco (75) viviendas.

Art. 364. Exigencias mínimas a que deberán ajustarse los Planes Especiales. Los Planes Especiales para la actuación en estas zonas deberán prever las reservas suficientes de suelo para atender a los mínimos siguientes:
a) 36 metros cuadrados de suelo por vivienda para viales y estacionamientos públicos;
b) 18 metros cuadrados de suelo por vivienda para espacios verdes públicos locales;
c) 12 metros cuadrados de suelo por vivienda para centros docentes locales, y
d) 9,60 metros cuadrados de suelo por vivienda para otras dotaciones de interés público o interés social.

Art. 365. Condiciones de la edificación. 1. – Las condiciones generales de la edificación, y las estéticas, las sanitarias y las de uso se precisarán, en lo necesario, en las Ordenanzas del Plan Especial.
2. – Los parámetros o constantes de la edificación que se precisen o detallen en el Plan Especial, respetarán las condiciones siguientes:

I. Areas de edificación según alineaciones:
Condición 1.ª Altura reguladora máxima en función de la anchura del vial y con tope máximo de plantas, sin admisión de áticos. Regirá el cuadro del artículo 328.
Condición 2.ª Frente mínimo de parcela: 6,50 m.
Condición 3.ª El espacio libre interior de manzana no será edificable.

II. Areas de edificación aislada:
Condición 1.ª La altura reguladora máxima es la de 9,15 m. correspondiente a planta baja y dos plantas como tope máximo.
Condición 2.ª La superficie mínima de parcela es de 250 metros cuadrados.
Condición 3.ª El porcentaje máximo de ocupación de parcela es del 40 por 100. La ocupación del subsuelo se regulará por lo dispuesto en el artículo 249.
Condición 4.ª La separación mínima a los límites de parcela se establece en 3 metros para el frente y 2 metros para los laterales y para el fondo.
Condición 5.ª Se admiten las edificaciones auxiliares sin rebasar la ocupación máxima de parcela.

III. Areas de edificación según volumetría específica:
Condición 1.ª La altura máxima admitida es la de 21,25 metros correspondiente a planta baja y seis pisos como tope.
Condición 2.ª La parcela mínima admitida es la de 800 metros cuadrados.

IV. Areas de edificación según ordenación libre:

Se aplicarán las condiciones de las Areas de edificación aislada, pero respetando las situaciones actuales de menores distancias a límites de parcela.

Art. 366. Conservación y mejora de la edificación. 1. – Los propietarios de edificaciones en zonas de renovación urbana (16) deberán proceder, con sujeción a las previsiones temporales contenidas en el correspondiente Plan Especial, a la realización de las obras necesarias para la conservación y reforma, a fin de cumplir las determinaciones establecidas en la Ordenanza.

2. – Para la efectividad de este deber, el Ayuntamiento y, en su caso, la Corporación Metropolitana, ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de dichas obras, una vez publicado el Plan Especial del que forme parte integrante la Ordenanza que las establezca.

Sección 11

Zona de renovación urbana en transformación del uso (17)

Art. 367. Definición. 1. – Comprende "la zona de renovación urbana en transformación del uso" (17) los terrenos con edificaciones o usos inadecuados, pero aptos para absorber los déficits de viales, zonas verdes y equipamientos.

2. – Esta calificación urbanística permite mantener en servicio los usos existentes sin dejarlos fuera de ordenación, en tanto no se lleve a cabo la transformación prevista, según lo dispuesto en los artículos 171 y 172.

Art. 368. Régimen urbanístico. 1. – Hasta tanto que no se programe la actuación encaminada a la adquisición del terreno para destinarlo a equipamientos o espacios verdes, 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 mejora de las condiciones estéticas o higiénicas de las edificaciones, pero no aumentar el volumen; y

b) desarrollar la actividad propia de las instalaciones existentes y destinar el local, en el supuesto de traslado de la industria, a almacén de productos para su venta o distribución.

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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. 1. – En los terrenos destinados en este Plan General a "parque forestal", en cualquiera de sus modalidades (27, 28 ó 29) en que existieren a la entrada en vigor de estas Normas, edificaciones o urbanizaciones contrarias al planeamiento anterior, que no hubieran sido objeto de legalización, se aplicarán las siguientes medidas;

a) Cuando no hubiere transcurrido un año desde la total terminación de la obra, la Corporación Metropolitana de Barcelona instruirá expediente en que, con audiencia del titular de la obra y de los interesados legítimos y directos, e informe de los servicios jurídicos y técnicos, decidirá acerca de la disconformidad de la obra con el planeamiento anterior y el actual y resolverá con sujeción a lo que establecen los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las facultades de otras Autoridades, conforme a los citados artículos.

b) Si se tratase de edificaciones posteriores al Plan de 1953 y contrarias a éste y desde la terminación de la obra hubiese transcurrido más de un año, se considerará a las mismas en situación de fuera de ordenación y carentes de plan o licencia que las legitime, a todos los efectos y, entre ellos, los expropiatorios. Si se procediere a la expropiación de estos terrenos, no se incluirán en el justiprecio las obras, edificaciones e instalaciones que estando en disconformidad con el planeamiento anterior y no siendo tampoco legalizables con el actual, se hubieren realizado sin previo plan o proyecto, regularmente aprobado y sin licencia. Lo dispuesto en este apartado es aplicable a las obras a que se refiere el anterior cuando no se ejerciere la potestad mencionada en el indicado apartado.

2. – Los terrenos calificados de parque forestal, en que existieren urbanizaciones o edificaciones de las indicadas en el párrafo 1. de esta disposición, podrán ser objeto de expropiación, por implicar esta calificación y la aprobación de este Plan, la utilidad pública y la necesidad de la ocupación. Para proceder a la expropiación se elaborará un programa o proyecto de expropiación, integrado por un plano de delimitación, un documento en que se describan los bienes o derechos afectados y se relacionen los propietarios y un estudio económico sobre el costo de la expropiación; aprobado inicialmente por la Corporación Metropolitana de Barcelona, se someterá a información pública y audiencia de los Ayuntamientos afectados por plazo de quince días y se aprobará definitivamente por la misma Corporación.

3. – La Corporación Metropolitana, oído el Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados, podrá aceptar la cesión gratuita de estos terrenos y reconocer al cedente un derecho de superficie, integrado por la edificación existente, por un plazo que no exceda de setenta y cinco años. La cesión y el reconocimiento del derecho de superficie deberán formalizarse en escritura pública que se reflejará en el Registro de la Propiedad.

Segunda. 1. – El Plan General y bajo la referencia de identificación 22b, delimita suelo en el que existen urbanizaciones y edificaciones industriales que carecen, actualmente, de plan, proyecto o licencia que las legitime y las asigna un destino industrial; estas obras de urbanización y edificación o instalación, se consideran legalizables, siempre que se cumplan los trámites que se expresan en los apartados siguientes y en razón al destino preferentemente industrial que se les asigna.

2. – El promotor de las obras, o sus causahabientes, por cualquier título, elaborarán un Plan Especial que contendrá las siguientes determinaciones:

a) condiciones de edificabilidad;
b) condiciones de uso;
c) equipamientos comunitarios;
d) sistemas generales;
e) cesiones de suelo gratuitas, y
f) esquema de urbanización.

3. – El promotor, o sus causahabientes, asumirán las siguientes obligaciones:

a) realizar o, en su caso, completar la urbanización con sujeción a lo previsto en el Plan Especial;
b) realizar las cesiones gratuitas de terreno, y
c) garantizar el cumplimiento de los compromisos de urbanización con sujeción al plan de etapas incorporado al Plan.

4. – El Plan Especial se integrará por los siguientes documentos:

a) planos informativos,
b) memoria,
c) estudio económico,
d) documento de obligaciones contraídas,
e) ordenanzas,
f) plan de etapas.

5. – El Plan Especial podrá incorporar a su contenido las determinaciones y documentación precisas para servir, a la vez como proyecto de urbanización, haciendo innecesaria la elaboración y aprobación separada de este instrumento.

Tercera. Para adaptar a las previsiones de este Plan General las alineaciones exteriores o de vial y las alineaciones interiores o de manzana y las que definen la línea de edificación y el espacio libre de manzana actual y, en general, para resolver los problemas de alineaciones y rasantes originados por las modificaciones introducidas por este Plan General, se elaborarán, si fuese preciso, Estudios de Detalle, con las determinaciones, contenido y límites que establece el artículo 15 de estas Normas. El correspondiente plano de ordenación se elaborará a escala 1:2.000.

Cuarta. 1. – Las urbanizaciones situadas dentro del suelo urbano calificado de "zona de renovación urbana: rehabilitación (16)" que reúnan adecuados niveles de urbanización, dotaciones y calidad de la edificación y que se hubieran ejecutado sin previo Plan Parcial o sin ajustarse a las prescripciones del mismo, se respetarán en el Plan Especial que se elabore para la actuación urbanística según lo previsto en estas Normas.

2. – Cuando la urbanización no reúna los adecuados niveles en elementos y servicios de urbanización, dotaciones o calidad de edificación, pero pueda alcanzar los fijados en el correspondiente Plan Especial, y su Ordenanza, dentro de las etapas previstas en el mismo, se respetará esta urbanización condicionada a que se ejecuten, de acuerdo con las previsiones del Plan, las obras de urbanización, se dote al área de los viales, estacionamientos, espacios verdes y equipamientos locales y se mejore la calidad de la edificación para alcanzar aquellos niveles.

Quinta. 1. – Hasta tanto no se aprueben y publiquen los Planes de Reforma Interior de las zonas de remodelación se respetarán los usos y edificaciones disconformes con este Plan General, y, en consecuencia, se admitirán las obras de consolidación, conservación, reparación y modernización de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir o reducir los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos de las instalaciones industriales.

2. – Cuando las edificaciones o instalaciones estuvieran situadas en suelo destinado a sistemas generales o equipamientos comunitarios se admitirán las obras del párrafo anterior, excepto las de consolidación.

Sexta. 1. – Se respetará la edificación en los actuales solares destinados a equipamiento comunitario, permitiéndose, además, las obras de consolidación, conservación, reparación y mejora siempre que se mantenga la afectación a equipamiento y las exigencias funcionales que éste requiera.

2. – La cesación de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no autoriza para destinar el suelo o la edificación a otra finalidad. La Administración, con título legitimador en este Plan, en virtud del destino a equipamiento y del interés público de éste, podrá proceder a su expropiación.

Séptima. 1. – Las licencias a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo, que hayan sido otorgadas antes del día de la publicación del acto de aprobación definitiva del presente Plan General y las que se expidan como consecuencia de peticiones presentadas en los Registros de los respectivos Ayuntamientos antes de la misma fecha, cuando no se refieran a terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes o red viaria o reservados para equipamientos comunitarios y centros públicos, tendrán efectividad conforme a las normas urbanísticas vigentes cuando las licencias fueron solicitadas y conferirán derecho a sus titulares para realizar cuanto en la licencia se concrete. Sin embargo, dichas licencias quedarán sin efecto, si a los dos años los edificios a que se refieran no han cubierto aguas, o a los tres años si no han sido terminados. Los plazos se contarán desde la fecha de aprobación definitiva del Plan o de las del otorgamiento o firmeza de la licencia, si éstos fueran posteriores, y quedará reducido al que aparezca señalado en la licencia si éste fuera inferior.

2. – Los titulares de estas licencias podrán acogerse a las normas del presente Plan, solicitándolo del Organismo que expidiera la licencia, que resolverá lo procedente al efecto.

Octava. Los Planes Parciales de sectores integrados en el ámbito territorial de este Plan General que se hallaran en curso de revisión o modificación por parte del respectivo Ayuntamiento deberán ajustarse a las determinaciones del presente Plan.

Novena. Las industrias legalmente instaladas en terrenos calificados de zona de renovación urbana en transformación del uso (17) en el momento de entrar en vigor el presente Plan podrán aumentar la superficie utilizada y la potencia instalada, siempre que su expropiación no estuviera contemplada en los Programas de Actuación, en desarrollo de este Plan General, la superficie ampliada no lo sea sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación inicial y la construcción y potencia instalada no rebasen las permitidas por la calificación que tenían en el planeamiento vigente anterior, ni suponga aumento de volumen edificable con respecto al mismo.

Décima. Los locales de negocio industrial afectados por Sistemas Generales para red viaria básica y equipamientos en tanto no se haya iniciado el procedimiento de expropiación, podrán ser ocupados por nuevas actividades siempre que se proceda a la expresa renuncia de cualquier derecho o indemnización que pudiera corresponder; si dichas actividades fueran de naturaleza industrial, su categoría será igual o inferior a la de la actividad emplazada.

Undécima. Las industrias que contaren con licencia regularmente otorgada o hubieren sido objeto de legalización en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, podrán ser ampliadas bajo las siguientes condiciones:

a) Aumentando la potencia instalada hasta el límite que les correspondiere por las condiciones de uso de la zonificación del planeamiento anterior vigente.

b) No sobrepasarán los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, dentro de la categoría y situación establecidas en estas Normas para la zona respectiva.

c) Las industrias que sobrepasen los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad de la zona y situación, no podrán acogerse a esta ampliación a menos que adapten la totalidad de sus instalaciones a los citados límites admitidos en estas Normas para la zona.

d) La ampliación deberá realizarse sobre terrenos propios de la industria, en el momento de entrar en vigor el presente Plan General.

Duodécima. En los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, cuyo volumen sea disconforme por haberse modificado las condiciones de edificación por las que se autorizó su construcción, se admitirá la instalación de nuevas industrias con las siguientes limitaciones:

a) La industria o actividad se admitirá sobre el edificio y parcela existente cuando no comporte aumento de superficie o volumen construido.

b) La categoría de la industria se mantendrá dentro de los límites admitidos para la zona de su emplazamiento.

c) Será necesaria la previa justificación de que el edificio existía, con autorización, al aprobarse el presente Plan General y que en el mismo se desarrollaba una actividad industrial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. 1. – Para regular en suelo urbano aquellos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios no previstos en las presentes normas, la Corporación Metropolitana en el plazo de un año, a contar de la aprobación definitiva del Plan General, formará y someterá a la aprobación del órgano competente las Ordenanzas Metropolitanas, de aplicación en todo el ámbito de la entidad.

2. – En tanto no se produzca la aprobación definitiva de las Ordenanzas Metropolitanas, regirán las Ordenanzas municipales de los respectivos municipios, o, en su defecto, las Ordenanzas municipales de Barcelona, para regular los aspectos señalados en el apartado anterior.

3. – La aplicación de las Ordenanzas Metropolitanas dejará a salvo, en su caso, las especiales que exijan las peculiaridades de cada municipio.

Segunda. La Corporación Metropolitana en el plazo de dos años, a contar de la aprobación definitiva del Plan General Metropolitano, redactará el Nomenclátor indicativo de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a que se refiere el art. 289.4 de las presentes Normas.

Dicho Nomenclátor, junto con la determinación de las categorías admisibles en cada zona, será elevado a la aprobación del Organismo competente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de este Plan General, se redactarán los Planes Especiales de Reforma Interior en las zonas de remodelación pública.

Segunda. En el plazo de un año, a contar desde la publicación de la aprobación de este Plan General, se aprobarán los Planes Especiales para cada una de las "zonas de conservación de la estructura urbana y edificatoria", previstos en la regulación de estas zonas.

ANEXOS

LEY DE 3 DE DICIEMBRE DE 1953, SOBRE ORDENACION URBANA DE BARCELONA Y SU COMARCA

El desarrollo urbano de la ciudad de Barcelona sobrepasa ampliamente los límites de su término municipal, extendiendo su influencia creciente sobre la comarca circundante.

La previsión de un porvenir razonable para este gran conjunto urbano hace necesario preparar las medidas convenientes para que todos los núcleos existentes y las diferentes iniciativas urbanísticas se desarrollen de acuerdo con un Plan que garantice el orden y la prosperidad del futuro, sin que sea necesario proceder a la anexión de los Municipios afectados.

El proceso urbanístico requiere cada vez más la colaboración asidua de las numerosas entidades públicas y particulares, cuyos intereses se vinculan al desarrollo de la ciudad, resultando indispensable establecer un medio de colaboración estrecha y constante.

Por otra parte, la complejidad de la técnica urbanística exige un esfuerzo singular para afrontar con decisión las circunstancias agudas que en el momento presente ofrecen los problemas urbanos, muy especialmente el de una adecuada política de suelo, que permita obtener solares en las debidas condiciones para la construcción de toda clase de viviendas y asimismo garantice los espacios verdes, tan necesarios para la salud y el decoro de las ciudades, y el emplazamiento de los edificios de carácter público y social.

Todo ello aconseja organizar para la comarca de Barcelona, de análoga forma a lo que se ha hecho para Madrid, Bilbao y Valencia, el dispositivo legal que apruebe el Plan comarcal estudiado por la Comisión Superior de Ordenación Provincial y ofrezca las garantías necesarias para su perfecto desenvolvimiento.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas,

DISPONGO

Artículo primero. – Para la ejecución de la presente Ley y desarrollo del Plan de Ordenación Urbana de Barcelona y su comarca se crea la Comisión de Urbanismo de Barcelona, con el carácter de Corporación de Derecho Público, dotada de plena personalidad jurídica. Su Presidente será el Gobernador civil de la provincia, y la integrarán representaciones de las Corporaciones y Departamentos ministeriales relacionados con el Plan en la forma que reglamentariamente se establezca.

Artículo segundo. – En el seno de la Comisión de Urbanismo se constituirá una Comisión Ejecutiva, presidida por el Alcalde de Barcelona.

Como órgano ejecutivo de la Comisión de Urbanismo, y para el desarrollo de las funciones que le están conferidas, se crea la Gerencia del Plan Comarcal, cuyo titular actuará a las órdenes del Presidente de la Comisión Ejecutiva.

El Gerente del Plan Comarcal de Barcelona será designado por el Ministro de la Gobernación, quien podrá decretar igualmente su cese por conveniencia de los servicios.

Artículo tercero. – Se aprueba el Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Barcelona redactado por la Comisión Superior de Ordenación Provincial, el cual, al desarrollarse en planes parciales, podrá ser modificado en aquellos extremos que se considerasen modificables para la mejor realización de sus fines.

El Plan Comarcal afecta a los términos municipales de Barcelona, Badalona, Castelldefels, Cornellá, Esplugas, Gavá, Hospitalet de Llobregat, Les Botigues de Sitges, Molins de Rey, Moncada y Reixach, Montgat, Pallejá, Papiol, Prat de Llobregat, Ripollet, San Adrián de Besós, San Baudilio de Llobregat, San Cugat del Vallés, San Clemente de Llobregat, San Feliu de Llobregat, San Juan Despí, San Justo Desvern, San Vicente dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramanet, Tiana, Viladecans y Sardañola.

Artículo cuarto. – El Plan Comarcal constituirá base obligada para la redacción de los planes parciales de ordenación urbana y de los proyectos de todas clases de obras. Las modificaciones del Plan Comarcal serán aprobadas por el Gobierno, a propuesta del Ministro de la Gobernación, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo de Barcelona, o a propuesta de dicha Comisión de Urbanismo, como resultado del estudio de los planes parciales.

Artículo quinto. – El desarrollo y la ejecución del Plan Comarcal de Barcelona corresponderá a los respectivos Ayuntamientos y, en su defecto, a la Comisión de Urbanismo.

Corresponderá a los Departamentos ministeriales el desarrollo y la ejecución del Plan Comarcal en la esfera de sus respectivas jurisdicciones. La Comisión de Urbanismo podrá recabar de dichos Departamentos la formulación de los proyectos necesarios para el desenvolvimiento del Plan, en cuanto afecten a servicios estatales, para lo cual la Comisión podrá costear su importe total o parcialmente.

Artículo sexto. – Serán atribuciones de la Comisión de Urbanismo proponer a la Superioridad la aprobación de los planes parciales, y, en su caso, las modificaciones que procedan del Plan Comarcal, aprobar los planes económicos y establecer los servicios públicos de interés comarcal.

Artículo séptimo. – A la Comisión Ejecutiva corresponderá el desarrollo del Plan Comarcal, en cuanto no se trate de funciones reservadas al Pleno de la Comisión de Urbanismo. Asimismo tendrá la función orientadora y fiscalizadora de la labor asignada a la Gerencia del Plan.

Artículo octavo. – Como órgano de la Comisión Ejecutiva, corresponde al Gerente la ejecución de los acuerdos de la Comisión de Urbanismo y de la Comisión Ejecutiva, en cuanto se refieran al Plan Comarcal; el desarrollo de la gestión económica y la ordenación de pagos. Asimismo ejercerá el Gerente la función fiscalizadora, tanto en la preparación de planes parciales, como en su desarrollo y ejecución.

Artículo noveno. – Para la ejecución de las obras del Plan Comarcal y de las expropiaciones o adquisiciones correspondientes, el Estado otorgará a la Comisión de Urbanismo de Barcelona, durante veinte años, una subvención mínima anual de veinticinco millones de pesetas.

La Comisión de Urbanismo podrá emitir empréstitos, aplicando la subvención del Estado al pago de anualidades correspondientes y a los intereses y amortizaciones. Las condiciones del empréstito deberán ser autorizadas por el Gobierno.

Artículo décimo. – El Presidente de la Comisión de Urbanismo velará por la corrección de las infracciones de los planes aprobados. A tal efecto, tendrá facultades para ordenar

la paralización y derribo de las obras que estuvieran en contradicción con los planes aprobados, así como para imponer multas en cuantía que no exceda de cincuenta mil pesetas. Contra estas multas cabrá únicamente el recurso de alzada, dentro de los quince días siguientes a su notificación, ante el Ministro de la Gobernación, que oirá previamente a la Comisión de Urbanismo.

Artículo undécimo. – La Comisión de Urbanismo, oídas las Corporaciones municipales afectadas, propondrá al Ministro de la Gobernación los recursos con que los Ayuntamientos deberán contribuir a la ejecución del Plan Comarcal. La resolución ministerial será precedida del informe de la Dirección General de Administración Local.

Disposición transitoria. – La Comisión de Urbanismo de Barcelona, además de las funciones específicas que se le asignan por la presente Ley, asumirá las funciones de la Comisión Superior de Ordenación de la Provincia, creada por Decreto de veinticinco de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, que queda derogado.

Dicha Comisión continuará desarrollando su actual cometido hasta tanto se apruebe el Reglamento orgánico para el desarrollo de la presente Ley.

Disposición final. – A propuesta del Ministro de la Gobernación y mediante Decreto acordado en Consejo de Ministros, el Gobierno podrá disponer la aplicación a la Comisión de Urbanismo de Barcelona de aquellos preceptos que, sin oponerse a lo establecido en la presente Ley, se contienen en las siguientes disposiciones: Decreto de catorce de octubre de mil novecientos cuarenta y nueve, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley de Ordenación Urbana de Valencia y su comarca; Decreto de uno de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, por el que se aprueba la Ordenación Urbanística de Bilbao y su zona de influencia, y Decreto de uno de marzo de mil novecientos cuarenta y seis, por el que se regula la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores.

Dada en el Palacio de El Pardo a tres de diciembre de mil novecientos cincuenta y tres.

FRANCISCO FRANCO

ACUERDO DEL CONSEJO PLENO DE LA COMISION DE URBANISMO Y SERVICIOS COMUNES DE BARCELONA Y OTROS MUNICIPIOS, DE 29 DE MARZO DE 1974, DE "APROBACION INICIAL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA.

"1.º Aprobar inicialmente el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA, como Revisión del "Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Barcelona".

2.º Suspender, al amparo del art. 22 de la vigente Ley del Suelo, por plazo de un año a partir del día siguiente al de publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia, el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y edificación en los suelos de la Comarca calificados por el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA como "sistemas generales, territoriales y locales", excepto cuando en ellos se desarrollen actuaciones acordes con las disposiciones de este Plan. Los límites del suelo de estos sistemas precisados en los planos normativos del Plan constituyen el perímetro de aplicación de la suspensión de licencias. A los efectos de lo anteriormente prevenido, se entiende que la limitación establecida en el

párrafo 2 del artículo 22 invocado, en orden a que durante cinco años no podrán acordarse nuevas suspensiones, queda constreñida a las suspensiones que pretendieran acordarse por razón de este Plan General y no por otros planeamientos, elaborados o que se elaboren, en cumplimiento de lo dispuesto por la propia Ley del Suelo.

3.° Someter a información pública el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA, de acuerdo con los artículos 32 y concordantes de la vigente Ley del Suelo, por plazo de un mes, prorrogable por quince días naturales más.

4.° Dar a continuación audiencia a todos los Ayuntamientos de la Comarca de Barcelona por plazo de un mes prorrogable por quince días naturales más.

5.° Solicitar informe de los Departamentos Ministeriales y Diputación Provincial de Barcelona.

6.° Felicitar al Director, al Coordinador, al Equipo Técnico y a todos los colaboradores que han intervenido en la Revisión del Plan Comarcal de 1953, por el esfuerzo realizado y por la calidad del trabajo."

ACUERDO DEL CONSEJO PLENO DE LA CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA, DE 6 DE FEBRERO DE 1976, DE "APROBACION INICIAL" DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACION URBANA DE LA ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA.

1.° Aprobar inicialmente el "Plan general Metropolitano de Ordenación urbana de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona", resultado de la revisión y de la adaptación a la Ley del Suelo, reformada por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, del Plan Comarcal aprobado por la Ley de 3 de diciembre de 1953.

2.° Someter a información pública el Plan general durante un mes y, simultáneamente, al amparo del art. 7.°-2 del Decreto-Ley 13/1975, de 17 de noviembre, dar audiencia a las Corporaciones locales a cuyo territorio afecta.

3.° Expresar, a efectos de lo previsto en el art. 22 de la Ley del Suelo, reformada por la Ley 19/1975, que las zonas del territorio objeto del planeamiento afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias son, de acuerdo con el régimen urbanístico introducido por el Plan, las calificadas para sistemas: portuario (1a y 1b), aeroportuario (2), ferroviario (3), instalaciones para servicios técnicos (4), red viaria básica (5), parques y jardines urbanos (6a, 6b y 6c), equipamientos comunitarios y dotaciones (7a, 7b y 7c), protección de sistemas generales (9) y parques forestales (27, 28 y 29); y las zonas de remodelación pública (14a) y de renovación urbana, transformación del uso (17-6 y 17-7). En cualquier caso se exceptúan de la suspensión las actuaciones en las citadas zonas acordes con las disposiciones de este Plan.

4.° Mantener, sin perjuicio de lo expresado en el extremo anterior, por el plazo máximo de dos años fijado por la Ley, contado desde el 30 de abril de 1974, la suspensión que esté vigente de licencias para aquellos suelos que, objeto de calificación como parques urbanos (6) y equipamientos (7) en el proyecto de Plan sometido a información pública en dicha fecha, tengan otra distinta en el presente Plan.

ACUERDO DEL CONSEJO PLENO DE LA CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA, DE 20 DE ABRIL DE 1976, DE "APROBACION PROVISIONAL" DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACION URBANA DE LA ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA.

I Aprobar provisionalmente el Plan General Metropolitano de Ordenación urbana de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, con las modificaciones que, en vista del resultado de la información pública y de la audiencia a las Corporaciones locales afectadas, analizado en el documento Anexo núm. 1, se estiman procedentes, que son las que se relacionan en los documentos Anexos núms. 2, 3 y 4 y las que se grafían en los planos; con las siguientes enmiendas:

Enmienda primera: En el término municipal de Santa Coloma de Gramanet se suprime el tramo de enlace de la prolongación de la Rambla de San Sebastián, desde la calle Sicilia hasta el término municipal de Badalona, manteniéndose el trazado del Plan Comarcal aprobado por Ley de 3 de diciembre de 1953.

Enmienda segunda: Los párrafos 2 y 3 del art. 216 de las Normas quedan redactados así:

2. Durante el mismo plazo, se considerarán dichos terrenos como inedificables por los propietarios, salvo que previa propuesta del respectivo Ayuntamiento, la Corporación Metropolitana les otorgue autorización para algún tipo de equipamientos susceptibles de titularidad privada, si se favorece o adelanta el objetivo social propuesto y no se perjudica los programas de actuación de las Entidades interesadas. Dicha autorización será concedida en todo caso si se trata de ampliación o instalación complementaria de un equipamiento ya existente y los terrenos tienen la calificación de destino a equipamientos. Esta regla será también de aplicación durante el tiempo contemplado en el párrafo siguiente, siempre que dichos terrenos no hayan sido destinados concretamente a un equipamiento de titularidad pública.

3. Aprobado el Plan Especial que determine la afectación a un tipo de equipamiento o, en su defecto, a los tres años de la aprobación de este Plan General Metropolitano, el propietario podrá requerir a la Administración para que le adquiera el inmueble por expropiación, y transcurrido otro año sin haberse consumado, quedará libre para la construcción o instalación de cualquier equipamiento que por su naturaleza sea susceptible de titularidad privada; pero no tendrá este derecho si el Plan Especial hubiere concretado el destino del terreno a un equipamiento de titularidad pública, en cuyo supuesto y en todos en los que el tiempo de inedificabilidad privada lo justifique desde el principio, podrán sus propietarios acogerse a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley del Suelo.

Enmienda tercera: En el término municipal de Barcelona, la calle Encarnación, entre la proyectada Vía O y la Avda. del General Sanjurjo, queda con su actual anchura, o sea sin la ampliación prevista en el Plan según fue inicialmente aprobado.

Enmienda cuarta: En el mismo término municipal, la proyectada ampliación de la calle Badal, en la Barriada de Sants, Distrito VII, se califica de 17-5.

Enmienda quinta: En la rectificación del Programa de Actuación, núm. 3, 7, que incluye el párrafo titulado "Relocación de afectados", se añade lo siguiente: "si fuere posible, dicha relocación se hará lo más cerca de su actual ocupación; a cuyo fin, se procurará

que el Patronato Municipal de la Vivienda y demás entes análogos sean adjudicatarios de solares resultantes de la actuación urbanística, para su construcción y posible oferta a los afectados, en condiciones normales".

Enmienda sexta: Cuando el Estudio Económico Financiero se refiere a Sistemas territoriales (pág. 14), debe entenderse sustituida tal terminología por la que resulta de las Normas, o sea "no urbanizables".

II. Elevar el Plan a la Comisión Provincial de Urbanismo para el trámite de aprobación definitiva.

III. Acogiendo Moción formulada por el Consejero Sr. Puiggarí, por unanimidad, interesar de la Comisión Provincial de Urbanismo que, al aprobarse definitivamente el Plan, se establezca la siguiente observación: "En los sectores calificados en el Plan como forestales en los términos de Papiol, San Feliu de Llobregat, San Cugat del Vallés y Molins de Rey se delimitarán los terrenos actualmente destinados a uso agrícola, los cuales quedarán calificados como Rústico protegido de valor agrícola (24)".

IV. Someter a la consideración de dicha Comisión, en virtud de Moción presentada por el Consejero Sr. Güell, la posibilidad de que, al aprobarse definitivamente el Plan, la calle Moyanés de Barcelona quede con su anchura actual, sin la ampliación proyectada en el Plan.

V. Facultar a la Presidencia para que, previo informe del Gerente y de los Directores de Servicios, efectúe una corrección de estilo de los documentos del Plan y una integración de todas las enmiendas, incluso en los planos, que impliquen diferencias entre el Plan aprobado inicialmente y el que lo es provisionalmente, a fin de que todo quede en documentos únicos.

VI. Acogiendo Moción de la Presidencia, interesar de la Superioridad que se acuerde la formación de un Plan Director de Coordinación de Cataluña. Una vez aprobado tal Plan y según ordena el art. 8 bis. 4 de la vigente Ley del Suelo, la Corporación Metropolitana procederá a la adaptación-revisión de su Plan general Metropolitano de Ordenación urbana en lo que sea necesario y en el plazo de un año.

ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE BARCELONA, DE 14 DE JULIO DE 1976, DE "APROBACION DEFINITIVA" DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACION URBANA DE LA ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA.

I. PARTE EXPOSITIVA

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 15, números uno y dos del Decreto-Ley 5/1974 de 24 de agosto, es competente esta Comisión Provincial de Urbanismo para conocer, en especial, de:

"La aprobación de los Planes Generales y del Plan Metropolitano."

Asimismo el Decreto 3280/1974 de 28 de noviembre, en particular en su Artículo 4°, establece que corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo:

"B. – En el ámbito territorial de la Corporación Metropolitana de Barcelona:

Primero. – La aprobación del Plan Metropolitano, entendiéndose por tal el general comarcal del territorio constituido por los términos de los Municipios relacionados en el Artículo segundo, punto uno del citado Decreto-Ley."

Esta declaración y asignación de competencia se refuerza además en la DISPOSICION TRANSITORIA del propio Decreto, en los términos siguientes:

"De acuerdo con lo establecido en el art. 4 del presente Decreto, corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona acordar lo procedente en orden a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Barcelona, que actualmente está tramitándose".

La competencia de la Comisión Provincial de Urbanismo, en orden a pronunciarse sobre la aprobación definitiva de la revisión del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, se extiende al examen del mismo en "todos sus aspectos" a tenor de lo dispuesto en el Art. 41.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido ha sido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

El ámbito territorial afectado por el Plan General Metropolitano que se examina se corresponde con el señalado en el Art. 3 de la Ley de 3 de diciembre de 1953, que es, por otra parte, el mismo al que se extiende la competencia de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, según los términos en que se produce el Art. 2 del Decreto-Ley citado 5/1974, de 24 de agosto.

El procedimiento seguido en la revisión del precedente Plan Comarcal, cuya denominación cambia única y exclusivamente por ajuste, tanto a la nueva terminología introducida por la Ley del Suelo Reformada, como a la que corresponde a la actual estructura administrativa de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona, es concordante con lo establecido en el Art. 32 de la Ley del Suelo, en cuanto se refiere al plazo de información pública y audiencia de corporaciones, modificado por Decreto-Ley 13/1975, de 17 de noviembre.

Por otra parte, la existencia de una primitiva aprobación inicial en 29 de marzo de 1974 acordada por la entonces Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, y de otra aprobación inicial posterior, ha venido impuesta especialmente por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 19/1975 de 2 de mayo que, al estipular la necesaria adaptación de los Planes Generales de Ordenación vigentes en aquel momento a lo establecido en dicha Ley, incidió en el curso del procedimiento de revisión del Plan.

Los textos legales citados anteriormente han sido reconocidos en la "Tabla de vigencias de disposiciones afectadas por la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", según lo determina el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

II. PARTE DISPOSITIVA

Aprobar definitivamente el Plan General Metropolitano de Barcelona, remitido por la Corporación Municipal Metropolitana con las rectificaciones que más adelante se dirán, y por las razones que en cada caso se expresan, que habrán de ser incorporadas en la documentación correspondiente por la referida Corporación. El Plan será ejecutivo desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las aludidas rectificaciones son las siguientes:

I. RECTIFICACIONES TECNICO-URBANISTICAS

1.º SISTEMA PORTUARIO

La especial importancia que el sistema portuario entraña, exige la previsión de la reserva necesaria de suelo para la ampliación del puerto y creación de un entorno en el que se puedan desarrollar las actividades correspondientes al propio sistema.

Asimismo, las consecuencias que la desviación del cauce del río Llobregat ha de producir, determinan que el territorio que formando parte del puerto y de su entorno, se describe a continuación, quede ordenado del modo siguiente:

1). Se califica como zona "1a" la franja de terreno que con una profundidad de 150 metros a contar desde la línea marítimo-terrestre, queda comprendida entre la margen izquierda, aguas abajo, del río Llobregat y la también margen izquierda de la futura desviación del cauce del citado río.

2). A partir de la franja antes descrita, calificada como "1a", se establece una segunda franja de 350 metros de profundidad, comprendida también entre las márgenes citadas del cauce actual y futuro del río Llobregat, a las que serán de aplicación las calificaciones de "1a" y "1b", con la extensión, cada una de ellas, y distribución que se fije en el Plan Especial que se habrá de redactar conforme a lo dispuesto en el apartado 4.º. El propio Plan Especial podrá prever otras reservas de terreno para sistemas.

3). El resto de los terrenos comprendidos entre la franja de 350 metros de profundidad, descrita en el apartado 2.º, la vía proyectada sensiblemente paralela a la línea marítimo-terrestre, distante unos 1.400 metros, tierra adentro, y las márgenes antes citadas del actual y futuro cauce del río Llobregat, quedan calificadas como "1b".

4). En el plazo de dos años, la Corporación Municipal Metropolitana, con la intervención, en todo caso, de la Junta del Puerto, Consorcio de la Zona Franca, Ayuntamiento del Prat de Llobregat y demás Corporaciones y entidades interesadas, deberá redactar un Plan Especial del sistema portuario cuyo ámbito se extenderá, además, al territorio al que se refieren los tres apartados anteriores, en el que, de acuerdo con las propuestas que se formulen por los organismos interesados, se establecerá la estructura y ordenación definitiva de dicho territorio, así como la distribución y regulación de los usos del suelo y de la edificación, basados en las calificaciones antes señaladas. El propio Plan deberá contener los estudios y determinaciones tendentes a evitar la salinización del Delta y garantizar la protección del cauce.

5). Entretanto se redacta el Plan Especial, en los sectores a que se refieren los núms. 2 y 3 de este epígrafe, el otorgamiento de licencias para ampliación o reforma de industrias en funcionamiento, en edificios existentes, no podrá exceder del cincuenta por ciento del volumen que actualmente posean. En el sector del puerto las licencias se ajustarán a la ordenación vigente en el mismo.

6). La franja de terreno comprendida entre las márgenes izquierda del actual y futuro cauce del río Llobregat, por encima de la línea situada a unos 1.400 metros, tierra adentro, se calificará de 22 a., sin perjuicio de las servidumbres aéreas que le afectan ni de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

7). El actual cauce del mencionado río, una vez realizada la desviación del mismo por encima de la línea a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, quedará calificada de 6c y 7c, a determinar en el Plan Especial que al efecto será redactado.

2.º INFRAESTRUCTURA VIARIA

A. URBANA

a) **Calle Badal (Barcelona).**—Se considera que las afectaciones aprobadas deben reportar los mínimos perjuicios económicos y sociales por lo que se califica como Zona 17-5b.

b) **Calle Moyanés (Barcelona).** – Teniendo en cuenta el enlace de la misma con otras de tipo viario básico de la ciudad, el sector de la c/Moyanés y el comprendido entre la c/Cruz Cubierta hasta la c/Tarragona en su cruce con la c/Aragón, se califica como zona 17-5.

c) **Calle Encarnación (Barcelona).** – En base a las alegaciones presentadas, se modifica el trazado de esta vía y será el que figura grafiado en la Hoja IX-33 del plano rectificado que se incorpora al expediente.

d) **Calle Ginebra (Barcelona).** – Su ejecución quedará incluida en el Plan Especial que se redactará para el conjunto de la remodelación del barrio de la Barceloneta.

e) **Otras vías (Barcelona).** – El especial carácter cívico que deben tener las calles Av. García Morato, Prolongación Av. Catedral, prolongación c/ Gerona y Vía O, sin perjuicio de su inclusión al sistema general viario, determina su calificación de 5b.

En sus entornos deberán, a través de los correspondientes Planes Especiales, aplicarse criterios del mayor respeto posible a la trama urbana que afectan, al entorno en que están insertas, y a las tipologías, volúmenes y carácter de los barrios. Estos planeamientos deberán significar una mejora de las condiciones de salubridad, dotaciones de equipamiento y espacios libres para uso de las áreas colindantes y procurarán la permanencia de la población residente en el barrio.

f) **Calles Menéndez Pelayo, Trav. de Gracia, Bailén y Córcega (Barcelona).** – El perímetro urbano comprendido entre las calles Menéndez Pelayo, Trav. de Gracia, Bailén y Córcega de la ciudad de Barcelona, afectado en el Plan por la calificación de remodelación pública 14-a, atribuida en general al referido sector, deberá ser resuelto mediante un detallado estudio a nivel de Plan Especial de Reforma Interior, y al referirse a una zona de la ciudad muy densificada, se habrá de efectuar dicho estudio en plazo de dos años con el máximo respeto a las alturas y a las características típicas del sector, así como a la obtención de equipamientos comunitarios.

g) **Sector Collblanch-Torrasa en el término de Hospitalet.** – Perímetro delimitado por las calles Riera Blanca, General Primo de Rivera, General Sanjurjo y Montseny. La afectación calle Montseny en el tramo comprendido entre las calles General Sanjurjo y Riera Blanca que procede de un Plan Parcial definitivamente aprobado, deberá calificarse como 17-5b.

Para el perímetro afectado de calificación 14a se realizará, en el plazo de dos años, el estudio de remodelación del barrio o sector a nivel de Plan Especial de Reforma Interior.

La manzana comprendida entre las calles Llansá, París, Pujós y Vallparda del barrio de Torrasa en Hospitalet, quedará calificada de 14a, con la excepción, únicamente, del equipamiento escolar actualmente existente en dicha manzana que se califica como 7a.

B. ARTERIAL

La colección de planos remitida por la Delegación del Ministerio de Obras Públicas e integrada por el estudio de la Red Arterial Metropolitana-Planeamiento 1974 y el relativo a la Infraestructura de Abastecimiento de Aguas y Saneamiento del Area Metropolitana se incorpora al expediente y se remite a la Corporación, a fin de que se refleje en la documentación gráfica del Plan.

Ello no produce afectaciones distintas de las que resultan como consecuencia del trazado que consta en la aprobación provisional del Plan, sin perjuicio de los derechos que la legislación vigente en la materia confiere al Ministerio de Obras Públicas en el estudio y ejecución de los proyectos.

3.º DEFENSA DE LAS EDIFICACIONES ARTISTICAS, HISTORICAS Y LUGARES DE INTERES TRADICIONAL Y PAISAJISTICO.

A tenor del contenido del Art. 16 del Decreto 3276/74, de 28 de noviembre, la Corporación Municipal Metropolitana, en el plazo máximo de dos años, contados desde la apro-

bación del Plan, deberá redactar para todo el ámbito de su competencia un Plan Especial de Defensa mediante la inclusión en catálogo de edificaciones, lugares y paisajes situados en el ámbito del Plan General de forma que se garantice la salvaguarda de los valores que éstos encierran.

4.° SISTEMAS DE PARQUES, JARDINES Y EQUIPAMIENTOS.

a) Sistemas de parques y jardines.

Los documentos gráficos del Plan en los cuales quedan señalados los terrenos y parcelas, con siglas de los sistemas 6a, 6b y 6c, 7a, 7b y 7c, deben ser corregidos, cuando proceda, a tenor de su consideración en locales o metropolitanos y además en forma que no ofrezca duda alguna sobre los actualmente existentes, los que sean objeto de modificación, o de nueva creación, habida cuenta de lo establecido en el Art. 9 y concordantes de las Normas.

b) Centros Religiosos.

Se califican de equipamientos (7a) la antigua Parroquia de San Martín "dels Provensals", sita en la Plaza Ignacio Juliol, así como el Santuario del Carmelo.

c) Cementerios.

Los cementerios existentes en la actualidad, que a continuación se indican, San Andrés, Cementerio del Este (Cementiri Vell) y Sarriá, deberán mantener la calificación de 7a, en consideración a sus valores tradicionales y culturales.

d) Sector Can Enseña.

En los terrenos procedentes del Hospital de San Pablo "Instituto Mental de la Santa Cruz", situados en el sector de Can Enseña se procederá a reajustar la ordenación con sujeción a las siguientes condiciones:

1.ª Mantenimiento de la edificabilidad concedida en la aprobación provisional, en los terrenos actuales o en los correspondientes a otra ubicación con sus mismas condiciones.

2.ª Previsión y reserva de una superficie de cuatro hectáreas con destino a equipamientos y dotaciones comunitarias.

3.ª Conservación del establecimiento hospitalario existente y en servicio en la actualidad hasta tanto no se cuente con otro de características equivalentes al actual.

5.° TERRENOS DENOMINADOS DE "LA ESPAÑA INDUSTRIAL".

Para los terrenos comprendidos en el perímetro delimitado por las calles Premiá de Mar, Ermengarda, Muntadas y Párroco Triadó, denominados de "La España Industrial", deberá procederse a la redacción del oportuno Plan Especial de Reforma Interior en cuyo Plan, el suelo calificado de 14b, quedará sujeto a las condiciones de edificación señaladas en el párrafo 2.° del Art. 357 de las Normas del Plan (0,9 m^2t/m^2s y complementaria zonal de 0,3 m^2t/m^2s). Asimismo y derivada de la ordenación estudiada según el referido Plan Especial deberán quedar garantizadas las reservas de espacios libres de uso público cuya superficie no será inferior al 50 % de los terrenos incluidos en aquella calificación 14b, y además, con el fin de obtener una utilización conveniente a los fines perseguidos con dichos espacios libres, se dispondrá de una concentración de los mismos en un área no inferior a 10.000 m^2, destinados a zona verde pública.

6.° PATRIMONIO DEL ESTADO.

Se mantienen las afectaciones propuestas por el Plan General Metropolitano para los terrenos que constituyen el Patrimonio del Estado, calificaciones 6a, 6b y 6c, debido a los déficits de espacios libres existentes en la actualidad y en orden a un mejoramiento del equipo urbano del propio Plan. Ello no obstante, la Corporación Municipal Metropolitana procurará los espacios necesarios para atender los servicios públicos que en virtud de aquellas afectaciones han quedado alterados y de los cuales no es posible prescindir.

7.º POLIGONOS DE CARACTER SOCIAL.

Dado el carácter social de los polígonos que se mencionan, se adoptan las determinaciones siguientes:

a) Ciudad Badía: Se califica como 7b la zona prevista como 6b, obtenida por desplazamiento del cinturón viario que discurre por su extremo SE, en su actual estado.

b) Grupo Onésimo Redondo (Hospitalet): Se mantiene la ordenación actual.

c) Grupo San Cosme (El Prat): Se califica como zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica (18).

d) Trinitat Nova (Barcelona): La estructura urbanística del sector Trinitat Nova, comprendido dentro del perímetro delimitado por la Avda. Meridiana, la Vía Favencia, la calle Aiguablava y la calle Garbí en su extremo Norte, más una franja comprendida entre la citada calle Aiguablava y una línea sensiblemente paralela a la misma, y situada a unos 200 m. a su Este y al Norte, asimismo de la calle Garbí, será objeto de un Plan Especial de Reforma Interior que sobre la base del mantenimiento del trazado y trama viaria local e interior del citado perímetro e instalaciones de carácter general y comunitarias de la ciudad y construcciones existentes, pueda dar solución y cabida a las reservas de espacios libres, así como al equipamiento proporcionado y adecuado a las necesidades de la población residente en el sector.

e) Viviendas del Congreso.

La delimitación de las calificaciones se ajustará a la real ocupada por el grupo de viviendas, situado entre las calles Concilio de Trento, 7-15, Bilbao, 235-239, Verneda, 24-34 y calle sin nombre.

8.º OTRAS MODIFICACIONES

a) "En la hoja IV-64, Zona Industrial 22a. correspondiente al Plan Parcial Baricentro, se respetarán las servidumbres de la Ley de Carreteras n.º 51/74 de 19 de Diciembre, para precisar las franjas no edificables de protección del sistema viario."

b) "En la hoja VIII-6, dejar sin efectos las correcciones introducidas en la aprobación provisional en relación con la inicial, en base a la obtención de un parque de mayor extensión."

c) En la hoja VIII-46, dejar sin efecto las correcciones introducidas en la aprobación provisional con respecto a la inicial en la zona verde paralela a la calle General Manso, de San Feliu de Llobregat y San Justo Desvern, con el fin de conseguir un más racional aprovechamiento de las zonas verdes."

d) "En la hoja VIII-53, Urbanización Can Vía de Santa Coloma de Cervelló, atendiendo al régimen jurídico del suelo, el suelo calificado de 20a/11 ciudad jardín extensiva se califica de 21, desarrollo urbano opcional, por entender que, dada la situación de la finca, debe considerarse incluida dentro del suelo urbanizable no programado."

e) "En la hoja IX-3, dejar sin efecto los cambios de calificación 20a/5 y 6b introducidos en la aprobación provisional, respetando la calificación 26 de la aprobación inicial, en la bifurcación de carretera Conrería con el antiguo trazado de la carretera de Cornellá a Fogás de Tordera, en defensa de un suelo no urbanizable calificado de libre permanente, que es preciso mantener."

f) "En la hoja IX-12, los suelos que sufrieron en la aprobación provisional cambios de calificación a 20a/5, 7a y 7b, del municipio de Tiana quedan calificados de 21, desarrollo urbano opcional, por entender que, dada la situación y características de la finca, debe considerarse incluida dentro del suelo urbanizable no programado. En la futura planificación que se realice se reservará para equipamientos colectivos un mínimo de 15.000 m^2."

g) "En la hoja IX-17, dejar sin efecto las correcciones introducidas en la aprobación provisional que cambiaban terrenos calificados de 7b, en terrenos calificados de 20a/10, conservando la calificación inicial de 7b, en base a la necesaria previsión de equipamientos y dotaciones locales en el sector."

h) "En la hoja IX-18, dejar sin efecto la calificación de 13b, introducida en el acto de aprobación provisional en la Rambla de San Sebastián de Santa Coloma de Gramanet, volviendo a la calificación de aprobación inicial de 17-5, por entender que la solución viaria prevista en la aprobación inicial debe ser mantenida como solución óptima para la fluidez del tráfico. En tanto que el Ayuntamiento citado no acuerde la expropiación de viviendas calificadas de 17-5 se arbitrará una solución provisional de tráfico que dé continuidad a la citada Rambla."

i) "En la hoja IX-19, se deja sin efecto el cambio de calificación a 22a, introducido en la aprobación provisional que afecta al terreno calificado inicialmente como de 17-6, situado en el chaflán de las calles Martín Pujol y Rector de Badalona, prolongándose dicha calificación hasta alcanzar la nueva vía prevista por el Plan dada la necesidad de previsión de parques y jardines en el sector de referencia. Con objeto de conseguir una justa distribución de cargas y beneficios en el sector indicado, la valoración a efectos urbanísticos de dicho terreno calificado de 17-6, se hará teniendo en cuenta la media del sector de remodelación interior en que están incluidos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172 de las Normas."

j) "En la hoja V-57, se introdujo en el acto de aprobación provisional la calificación de 21 y 7b en terrenos calificados de 7c. Se recomienda que dichos terrenos, del término municipal de Moncada y Reixach, atendiendo a su condición de suelo urbanizable no programado sean objeto de un programa de actuación pública".

k) "En la hoja VIII-40, dejar sin efecto las calificaciones de 20a/9 y 20a/11, introducidas en el acto de aprobación provisional, manteniendo las de 28, 7a y 6c, otorgadas en la aprobación inicial, en el sector urbano comprendido entre la carretera de Vallvidrera, 2.º Cinturón y calle Montevideo, carretera de las Aguas y calle Nuestra Señora de Lourdes, de Barcelona, en base a la necesidad de mantener las reservas oportunas para los sistemas correspondientes."

l) "En la hoja IX-49, dejar sin efecto la corrección introducida en la aprobación provisional en la manzana calificada inicialmente por 6c situada junto al Paseo de Montjuich y Paseo Colón de Barcelona, dada la necesidad de mantener las reservas de terrenos para parques y jardines públicos de ámbito local en el sector de referencia."

m) "En la hoja XI-5, dejar sin efecto en Viladecans la calificación de 13b, ubicada en zona 6b, entre las calles C. Tomás Bretón, Avenida Ballester y calles por abrir prolongación de la avenida Luis Moré del Castillo y Escoda, dada la necesidad de mantener las reservas de terrenos para parques y jardines públicos de ámbito local en el sector de referencia."

n) "En la hoja XI-22 la zona situada al Este de la Laguna de la Murtra de Viladecans calificada de 7a y 7c en la aprobación provisional pasará a tener la calificación de 17/5b, a la vista de la precisión de mantener la necesaria vía cívica prevista."

ñ) "En la hoja XI-22, los cambios de calificación de la aprobación provisional de 24 a 21 y 7b contiguos a la vía paralela a la autovía, se consideran por su magnitud e importancia, injustificados por lo que se mantendrá la calificación de 24 de la aprobación inicial."

o) "En las hojas VIII-39, VIII-40 y VIII-47, la franja comprendida entre las calles Font del Lleó, Avenida Pearson, límite de la zona de protección anterior de Carretera de las Aguas, de 60 m. de anchura y prolongación de la calle Ntra. Sra. de Lourdes, se califica como 21 por entender que, dadas las características del territorio, debe integrarse éste dentro del suelo urbanizable no programado. Su ordenación se sujetará a las determinaciones siguientes:

1.ª – El coeficiente de edificabilidad se fija en 0'125 m^2t/m^2s.

2.ª – La edificación se localizará en la mitad inferior, con frente a la calle Font del Lleó, mientras que la zona verde se concentrará en la superior."

p) En la hoja VIII-31 y VIII-39 las zonas calificadas en la aprobación provisional de 16, 14a, 6b y 7b, del sector Apeadero Vallvidrera Las Planas se califican de 21, por entender

que dadas las características del territorio procede su integración dentro del suelo urbanizable no programado, y por permitir resolver en justicia el carácter social del problema existente en aquella zona. En el plazo máximo de un año se establecerán las bases de Actuación Urbanística por el Ayuntamiento de Barcelona."

II. RECTIFICACIONES NORMAS URBANISTICAS

En las Normas Urbanísticas deberán ser modificados los artículos que se expresan, en unos casos para facilitar la interpretación de los mismos mediante ligeros retoques de matiz; en otros, para mantener incólume la fidelidad de las determinaciones del Plan General Metropolitano en el subsiguiente desarrollo del mismo a través de planes parciales o especiales; en ocasiones, por haberse variado conceptualmente la primitiva redacción en aras a evitar presuntas infracciones legales; por último, en materia industrial se introducen profundas modificaciones a los efectos de ajustar la normativa del Plan General Metropolitano a las modernas tendencias preconizadas por la Comisión Delegada de Saneamiento.

Como consecuencia de dichas modificaciones se produce, de una parte, la consiguiente repercusión en determinados supuestos en los planos de información y ordenación urbanística. De otra, surge la necesidad de ajustar la normativa, en su totalidad, a las modificaciones referidas para que la interrelación entre distintos preceptos resulte coordinada y eficaz.

Las modificaciones a introducir son las siguientes:

ARTICULO 5.º

El apartado 1.º queda de la siguiente forma redactado:

"1. – Las determinaciones de este Plan vincularán a la Administración y a los particulares."

ARTICULO 7.º

En el apartado 1.º se suprime el inciso siguiente:

"Las actuaciones que se propongan realizar los Departamentos Ministeriales en el territorio al que extiende su vigencia este Plan General, deberán adaptarse a lo dispuesto en el mismo."

ARTICULO 9.º

En el código de identificación los preceptos correspondientes a las claves 5, 6 y 7 quedan como sigue:

"Sistema viario básico.

– Red viaria básica.	5
– Vías cívicas.	5 b
Parques y jardines urbanos.	
– Actuales de carácter local.	6a
– De nueva creación de carácter local.	6 b
– Actuales y de nueva creación a nivel metropolitano.	6 c
Equipamientos comunitarios y dotaciones.	
– Actuales.	7 a
– De nueva creación a nivel local.	7 b
– De nueva creación a nivel metropolitano.	7 c"

ARTICULO 13.

En el apartado 2 c) la palabra "edificabilidad" debe ser sustituida por la palabra "edificación".

En el apartado 4 debe hacerse idéntica corrección.

ARTICULO 15.

El apartado 3.º queda redactado de la forma siguiente:

"El Estudio de Detalle no alterará la edificabilidad prevista para cada zona y tipo de ordenación en el Plan General."

ARTICULO 19.

El apartado 2 a) debe decir: "Delimitarán dentro de los ámbitos previstos en el Plan los sectores objeto de actuación."

ARTICULO 20.

En el apartado 2 se suprime el inciso final:

"La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea del Plan General, cuando aquél no afecte sustancialmente a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial."

ARTICULO 21.

En el apartado 2 b) se suprime el inciso final:

"Aprobado este avance, se ajustará a sus previsiones la formación del Plan Parcial."

ARTICULO 23.

En el apartado 3 c) se sustituye la frase:

"Revocación del Plan" por "Suspensión de los efectos del Plan."

ARTICULO 40.

El apartado 1 queda redactado como sigue:

1. – La vigilancia del Plan General tenderá, tanto a su defensa para el mantenimiento del orden urbanístico, sancionando en su caso las infracciones, como a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, con el propósito de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias nuevas o por el tratamiento de las estimadas en un principio. La Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos, cada uno dentro de su esfera de competencia, promoverán la revisión o la modificación del Plan cuando se dieran circunstancias justificativas suficientes y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 3.º y 4.º de estas Normas."

ARTICULO 61.

En la última línea del apartado 2 se sustituye:

"vinculada" por "vinculadas".

ARTICULO 65.

En el apartado 2 se suprime el inciso final:

"y los viales de treinta (30) o más metros podrán no constituir límites si así se establece en el Plan Especial o en el Plan Parcial."

ARTICULO 67.

En el apartado 2 y después de la palabra "zonas" se añade:

"en los términos señalados en el artículo anterior".

ARTICULO 78.

Se da al apartado 2 la siguiente redacción:

"2. – En relación con la ordenación existente para el suelo urbano, este Plan:

a) modifica el planeamiento anterior, en cuanto a localización de sistemas generales,

para atender, especialmente, las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos, consecuencia del desarrollo económico y social;

b) respeta las determinaciones sobre sistemas locales o complementarios de Planes anteriores, según lo previsto en el artículo 167, con las modificaciones y perfeccionamientos que se grafían en los planos de ordenación;

c) mantiene las ordenaciones de volúmenes individualizadas a cada sector, provenientes de anteriores Planes Parciales o de Ordenaciones de Manzana, mediante la calificación de las mismas como de zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica;

d) establece una correlación entre la zonificación de 1953 y la del presente Plan, con las modificaciones que, en cuanto a delimitación de zonas se grafían en los planos de ordenación y respecto a régimen urbanístico resultan del Título IV de las presentes Normas, para cumplir el objetivo de la revisión."

Se suprime el apartado 3.º

ARTICULO 83.

Queda redactado de la siguiente forma:

"Aprovechamiento medio.

1). – El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de planeamiento tiene en todos ellos un mismo valor, por haberse homogeneizado las distintas situaciones urbanísticas a través de la delimitación de sectores realizada por el Plan, del contenido urbanístico fijado a las zonas, de la ponderación efectuada atendidos los usos, las intensidades, las cesiones y la repercusión del costo de la obra urbanizadora, y de la diversa proporción de sistemas generales incluidos en cada sector.

2). – En el ámbito del Plan, no se dan en consecuencia desequilibrios intersectoriales, y, por tanto, el valor del aprovechamiento medio global de todo el suelo urbanizable programado coincide con el de cada uno de los sectores.

El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores, a los efectos de la gestión urbanística, y con independencia de la ponderación con que se operaría con fines comparativos, se cifrará por el cociente que resulte de dividir por la superficie total del sector, la superficie de techo edificable zonal, a la que se sumará, en el caso de sectores que incluyan suelos para sistemas generales de obligada compensación y cesión gratuita, la superficie de techo representativa del aprovechamiento de aquellos sistemas, cuantificada en razón a 0,2 m^2 de techo por m^2 de suelo destinado a dichos sistemas.

3). – Las cesiones de suelo correspondientes al 10 % del aprovechamiento medio se efectuarán en terrenos que tengan asignados en el Plan Parcial, un techo edificable equivalente al de este porcentaje medido sobre el aprovechamiento medio del sector cuantificado según lo indicado en el párrafo anterior."

ARTICULO 89.

En el apartado 1 se suprime la palabra "preferentemente".

ARTICULO 91.

Se suprime el inciso final:

"pudiendo, sin embargo, introducir las correcciones, modificaciones o rectificaciones accidentales precisas para la mejor realización de los objetivos de este Plan."

ARTICULO 92.

Se suprime el inciso final:

"en lo que no resulte modificado o sustituido por las normas específicas de cada subzona."

ARTICULO 94.

En el párrafo 1 se suprime la frase:

"sin perjuicio de las correcciones o ajustes que sea preciso realizar al elaborar el Plan Parcial."

ARTICULO 95.

En el apartado 1 a) se suprime el inciso final:

"sin perjuicio de las correcciones que al elaborar el Plan Parcial sean necesarias."

ARTICULO 102.

En el párrafo 1 se suprime la frase:

"sin perjuicio de las correcciones o ajustes que sean precisas al elaborar el Plan Parcial."

ARTICULO 117.

Se introduce la siguiente rectificación:

En el tipo II n.º 1 el índice de edificabilidad bruto debe ser de 0'60 m^2t/m^2s. en lugar de 0'80 m^2t/m^2s.

ARTICULO 121.

El párrafo 2.º de la condición 1.ªb) queda redactado de la siguiente forma:

"Como excepción a lo dispuesto en el artículo 117 y en atención a la menor superficie de las parcelas, la intensidad neta de edificación en los casos de los apartados anteriores es de 0'60 m^2t/m^2s."

En el párrafo 1.º de la condición 5.ª se sustituye la frase "pudiendo elegir" por la palabra "entre".

ARTICULO 128.

Se modifica lo siguiente:

Condición 6.ª: Separaciones mínimas de la edificación o estructuras de la instalación a los límites de parcela o agrupación:

a)	al linde frontal a la vía pública:	12 m	10 m
b)	a restantes linderos:	5 m	3m

ARTICULO 143.

Se suprime en su totalidad el apartado 3.

ARTICULO 144.

Se da al precepto la siguiente redacción:

"Suelo no urbanizable.

1. – El Plan General califica de suelo no urbanizable el que queda delimitado como tal en los planos b)1 a escala 1/10.000.

2. – En el suelo no urbanizable no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales, paisajísticos y los extractivos actuales que aparecen perimetrados en el plano a escala 1/5.000 b)2. Deberá, en todo caso, asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo, flora, fauna o paisaje.

3. – Dentro del suelo no urbanizable el Plan define las infraestructuras que corresponden a este suelo."

ARTICULO 151.

Se suprime el inciso final "y restringirse la edificación y los usos no agrícolas".

ARTICULO 152.

Se da al precepto la siguiente redacción:

'Condiciones de edificación:

Las edificaciones que se autoricen en suelo rústico protegido de valor agrícola deberán respetar las siguientes condiciones:

Condición 1.ª Tipo de ordenación: Será el propio del suelo destinado tradicionalmente al aprovechamiento agrícola.

Condición 2.ª Indice de edificabilidad neta sobre parcela rústica 0'01 $m^2t/m^2s.$, sin que el volumen rebase un metro cúbico por treinta metros cuadrados.

Condición 3.ª Parcela mínima: El mínimo de parcela a efectos de edificación admitida para este suelo es la de 20.000 m^2 en terreno de regadío y de 50.000 m^2 de secano.

Condición 4.ª Ocupación máxima: Las construcciones podrán ocupar como máximo el 1'50 % de la superficie de la parcela, en proyección normal sobre el suelo e incluidas las plantas sótanos.

Condición 5.ª Altura: La altura máxima reguladora de las edificaciones será de 11'60 metros.

Condición 6.ª Separación: Las construcciones en este suelo deberán separarse como mínimo 15'00 metros de los linderos de cada parcela."

ARTICULO 153.

Se deja sin contenido. (1)

ARTICULO 156.

Se da al artículo la siguiente redacción: (2)

"Artículo 156.- Condiciones de uso.- 1. – Siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad establecidas en esta Sección, se admiten en el suelo rústico protegido de valor agrícola los siguientes usos:

a) El de vivienda unifamiliar destinada al trabajador agrícola.

b) Los usos agrícolas de huerta, floral, ornamental, frutal y pecuarios, así como actividades directamente vinculadas a ellos, pero no los usos industriales agropecuarios independientes.

2. – También se admitirán las actividades extractivas actuales y las justificadas por el descubrimiento de riquezas, permitidas por la legislación específica en la materia.

3. – Se prohíben los usos no admitidos expresamente en este precepto."

ARTICULO 159.

Queda redactado como sigue:

"Plan Especial de una parte del sector del Delta del Llobregat.

1. – A través de un Plan Especial se delimitarán dentro del Sector del Delta del Llobregat sendas franjas a ambos lados de la autovía de Castelldefels de doscientos metros de profundidad, que estén de acuerdo con la ecología y no contradigan los objetivos del Plan General y se ordenarán dichas franjas con una edificabilidad máxima de 0,2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, para alguno de los usos definidos en el artículo siguiente.

2. – El exceso de edificabilidad sobre la normal en suelo rústico protegido de valor agrícola, fijada en 0,01 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo se compensará mediante la cesión al Patrimonio Público Municipal de, al menos, el diez por ciento de la superficie que hubiera sido precisa para realizar la mayor edificación."

ARTICULO 160.

Queda redactado de la forma siguiente:

"Usos permitidos. – Dentro del suelo a que se refiere el artículo anterior y siempre que

(1) Para mantener la numeración correlativa del articulado, se ha redactado el actual artículo n.º 153 de las Normas Urbanísticas con el texto del anterior art. 154 de la Aprobación Provisional, de fecha 20 de abril 1976.

(2) El presente art. 156 modificado se ha dividido en los arts. 155 y 156 de las actuales Normas, para conservar la numeración correlativa después de la anulación del art. 153.

se cumpla lo dispuesto en el mismo y en el que regula las condiciones generales de edificación del suelo rústico protegido de valor agrícola; en lo no exceptuado por aquel precepto, se admiten además de los usos permitidos en esta clase de suelo, los siguientes:

a) Usos comerciales de consumo doméstico y los concretados a la venta o exposición de flores, mobiliario, embarcaciones, vehículos terrestres y aéreos, maquinarias y piezas de recambio y materiales de recuperación y reciclaje;

b) Estaciones de servicios de carretera (suministro de gasolina y otros adscritos a los vehículos) y talleres de reparación de automóviles o embarcaciones, y

c) Hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías y bares."

ARTICULO 161.

En el apartado 2, se sustituye la frase "o servicio de obras públicas" por "de obras y servicios públicos".

Título III, la rúbrica de dicho título se sustituye por la siguiente:

SISTEMAS.

ARTICULO 168.

Queda redactado de la siguiente forma:

Actuación 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, para instalaciones de los Servicios Técnicos y Parques Urbanos, se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos dentro de sectores de planeamiento, mediante el sistema de expropiación. Se exceptuarán los suelos para Equipamientos en la actualidad de dominio y gestión privadas o asignados como tales por el Plan Especial, en cuyo caso el sistema de actuación será el de compensación.

2. – A los suelos ubicados en el interior de sectores de planeamiento parcial y destinados a sistemas generales de dominio y uso público les alcanzará, en base a la institución del aprovechamiento medio, la obligación de la cesión gratuita de suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector.

3. – El valor urbanístico que corresponderá a los sistemas generales ubicados fuera de los sectores de planeamiento parcial será el que les corresponde según su situación conforme al rendimiento que se les atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración. Este valor no sobrepasará en ninguna situación urbanística al que corresponda a un aprovechamiento máximo de 0'2 m^2 de techo por m^2 de suelo, techo que se atribuye a aquellos sistemas cuando están ubicados dentro de los sectores de planeamiento parcial."

ARTICULO 169.

Se deja sin contenido.

ARTICULO 174.

Se suprimen en su totalidad los apartados 2 y 3.

ARTICULO 178.

El párrafo 3 queda redactado del siguiente modo:

"3. – Para el ordenado desarrollo del entorno portuario se elaborará, conjuntamente con el puerto, un Plan Especial en el que se prevean, simultáneamente, la ordenación del puerto y la de su entorno, precisándose tanto la organización del puerto como la localización de las actividades industriales complementarias que tengan cabida en el entorno. Este Plan Especial, fijará el régimen urbanístico del entorno portuario y asegurará a las industrias ubicadas en el mismo, el correcto acceso desde el puerto y desde otras vías de comunicación."

ARTICULO 179.

Queda redactado de la siguiente forma:

"**Art. 179. Condiciones de edificación.** – El Plan Especial fijará las condiciones de edificación de conformidad con las siguientes determinaciones:

a) edificabilidad zonal o bruta: 0'70 m^2t/m^2s.

b) ocupación máxima sobre la parcela de las delimitadas por el Plan Especial, 70 %."

ARTICULO 181.

Se da al apartado 1 la siguiente redacción:

"1. – En el suelo urbanizable y en el no urbanizable inmediato a la zona marítimo-terrestre, en una franja delimitada por el correspondiente Plan Parcial por una línea paralela a la exterior o de tierra de aquella zona, y a una distancia de por lo menos 150 metros, no se permitirán edificaciones o instalaciones para viviendas (unifamiliares, plurifamiliares o apartamentos), hoteles, moteles, apartohoteles y similares, oficinas e industria."

ARTICULO 194.

Se suprime totalmente el apartado 2. (3)

ARTICULO 202.

El número 2 debe decir:

"El Plan destina a parques y jardines urbanos los actuales –de hecho o de derecho– (6a) y los que, por exigencias de la calidad de la ordenación, se prevén al servicio de uno o varios Municipios (6b) o con alcance metropolitano (6c)."

ARTICULO 203.

En el primer párrafo y después de la frase "En las áreas de parque urbano", se intercala la frase "sin perder en ningún caso, la naturaleza de dominio público."

ARTICULO 210.

Queda redactado en la forma siguiente:

"**Art. 210. Condiciones de utilización.** 1. – No se otorgarán licencias de edificación o uso del suelo en terrenos calificados como parques forestales hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial.

2. – La utilización prevista en el Plan Especial deberá respetar, en todo caso, las siguientes condiciones:

1.ª Se prohibirán las actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción, deterioro o desfiguración de las especies forestales existentes.

2.ª El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan la calificación urbanística.

3.ª En los lugares, que al efecto se delimiten en el Plan Especial, podrá autorizarse la edificación para usos recreativos o culturales, en fincas que cuenten, al menos, con una superficie de cien mil metros cuadrados (100.000 m^2), sin que la edificación, incluidas las construcciones auxiliares y las instalaciones rebase el cero cinco por ciento (0,5 por 100) de la parcela, ni el volumen edificable supere el metro cúbico por cada treinta metros cuadrados de suelo.

3. – El Plan Especial contendrá medidas adecuadas para fomentar el disfrute público de los terrenos calificados de Parque forestal."

ARTICULO 214.

En el apartado 1 se sustituye la frase "La Comisión Provincial de Urbanismo" por "El Organismo competente".

(3) Al suprimir el apartado 2. del art. 194, de la Aprobación Provisional, el primitivo apartado 3. ha pasado a ser el nuevo apartado 2. de las Normas Urbanísticas.

ARTICULO 215.

En la primera línea de los apartados 2.º y 3.º se sustituye la frase "o Proyecto" por "Especial".

ARTICULO 217.

Se añade un apartado 3.º con el siguiente contenido:

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

ARTICULO 218.

La redacción del artículo queda como sigue:

"Art. 218. Definición. Como distintos de los cementerios ordinarios, se ordenan en este Plan, a nivel general, los grandes cementerios comarcales, integrados por un conjunto de cementerios en áreas con predominio de la vegetación arbórea, sobre las construcciones y las instalaciones".

ARTICULO 219.

Se suprime la palabra "forestales".

ARTICULO 221.

Se agrega el apartado 2 con la siguiente redacción:

"2. – El desarrollo de los servicios de infraestructura a que se refiere el presente artículo y el destino de las reservas de suelo necesarias para los servicios técnicos metropolitanos se concretarán por la Corporación Municipal Metropolitana, de acuerdo con los organismos pertinentes, mediante la redacción de Planes Especiales que fijen la situación, trazado y características de sus elementos."

ARTICULO 234.

En el apartado 1 la palabra "exteriores" queda sustituida por "interiores".

ARTICULO 270.

El párrafo 1.º queda redactado en la forma siguiente:

"1. – El promotor del Plan podrá ofrecer y la Administración aceptar que la reserva de suelo para dotaciones públicas y su correspondiente cesión se efectúen sin perjuicio de la eficaz prestación del servicio mediante la ubicación de aquéllos en una planta elevada. Los espacios libres de cesión obligatoria podrán disponerse para idéntico fin, y en los términos que convengan la Administración y el particular, en planta elevada siempre que su superficie no venga reducida."

ARTICULO 271.

En el apartado 1 se sustituye la frase "en la fase de aprobación provisional" por "en las diversas fases de aprobación."

En el párrafo 2.º se suprime la palabra "provisional".

ARTICULO 278.

En el apartado 2.º se suprime la palabra "graves".

ARTICULO 280

En el apartado 1-4.º se añade la frase "y garages".

ARTICULO 287.

Se da al artículo la siguiente redacción:

"Art. 287. Categorías. 1. – La clasificación de industrias es la siguiente:

1.ª categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2.ª categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3.ª categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados.

4.ª categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.

5.ª categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6.ª categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

2. – La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes en concordancia con los grados de molestia que se determinan en el artículo 289.

2.1. La Primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW cada uno.

2.2. Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones, que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleados y motores de potencia inferior a 3 kW cada uno.

2.3. Las actividades de tercera categoría comprenden aquéllas que aun con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.

2.4. Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2.5. La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

2.6. La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3. – Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención, de aparatos elevadores y análogas.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir, correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

3.1. Se entiende por instalación auxiliar de una industria, los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal y, en casos especiales, por las Normas de Servicios Técnicos Municipales, y en su defecto, de la Comisión Delegada de Saneamiento.

3.2. Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza o por las molestias que produzcan les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

3.3. Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda, los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.

3.4. Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

3.5. Los almacenes definidos en el artículo 280,1,2º se clasificarán en general, como de 2.ª categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

3.6. Las estaciones de servicio en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se considerarán de 2.ª categoría.

Los locales en situación 3.ª podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, con o sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes."

ARTICULO 289.

Se da al artículo la siguiente redacción:

"Art. 289. Límites máximos en cada categoría. 1 – Los límites máximos en cada categoria y para cada una de las posibles situaciones se refieren a los siguientes elementos:

a) relación de potencia por metro cuadrado de superficie destinada a uso industrial;
b) potencia mecánica, y
c) grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

2. – La determinación de categorías se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

Molestias

Ruido (exterior del local propio y vecino más afectado).
Humos, gases, vahos y olores.
Polvo.
Aguas residuales.
Residuos industriales.
Transportes, carga y descarga.
Instalaciones visibles.
Aglomeraciones del personal.
Calor.
Vibraciones.

Nocividad e insalubridad.

Gases y elementos contaminantes.
Aguas residuales.
Materias y manipulación.
Radiaciones.
Vertidos y desperdicios.

Peligrosidad.

Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.

Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

Materiales explosivos.

Derrames y vertidos de agresivos químicos.

Condicionantes y aptitud del local.

Condicionantes y aptitud de los accesos.

3. – Las industrias de categoría superior a 2.ª no serán toleradas a menos de catorce metros (14) de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Recíprocamente tampoco podrán autorizarse los usos reseñados respecto de toda industria legalmente establecida de categoría superior a la 2.ª, a menor distancia de la indicada.

4. – Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresados en kW/m.^{2} y kW totales para la potencia mecánica, son los consignados en el cuadro adjunto.

Por la Administración se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.

5. – Los límites sonoros se medirán en decibelios A y su determinación se efectuará en el exterior del edificio propio y en el interior del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 3 dBA sobre el nivel de fondo.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

6. – Se entenderá como ruido de fondo el ambiental, sin los valores puntas accidentales.

7. – Los límites de potencia fijados en el cuadro anterior tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor, podrán ser rebasados en aquellos casos en que a juicio de los Servicios Técnicos municipales y con la conformidad de la Comisión Delegada de Saneamiento, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad, no rebase la categoría autorizada en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha, precisará una certificación del técnico responsable de la instalación acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado."

ARTICULO 292.

Se da al artículo la siguiente redacción: (4)

"Art. 292. Ampliación de industrias actualmente legalizadas y disconformes con el Plan General en base a las condiciones de uso de la zona en que se hallen.

1. – Las industrias que contaron con licencia regularmente otorgada o hubieren sido objeto de legalización en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, podrán ser ampliadas bajo las siguientes condiciones:

a) Aumentando la potencia instalada hasta el límite que les correspondiere por las condiciones de uso de la zonificación del planeamiento anterior vigente.

b) No sobrepasarán los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, dentro de la categoría y situación establecidas en estas Normas para la zona respectiva.

c) Las industrias que sobrepasen los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad de la zona y situación, no podrán acogerse a esta ampliación a menos que adapten la totalidad de sus instalaciones a los citados límites admitidos en estas Normas para la zona.

d) La ampliación deberá realizarse sobre terrenos propios de la industria en el momento de entrar en vigor el presente Plan General."

(4) Por el carácter de norma transitoria que tiene este precepto, se ha incluido en las Normas como Disposición Transitoria undécima, recogiendo el actual art. 292 el apartado 1. del primitivo art. 293.

ARTICULO 292 bis.

Se crea un nuevo precepto con el siguiente contenido: (5)

"Art. 292 bis. Nuevas industrias en edificios con volumen disconforme. En los edificos existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, cuyo volumen sea disconforme por haberse modificado las condiciones de edificación por las que se autorizó su construcción, se admitirá la instalación de nuevas industrias con las siguientes limitaciones:

a) La industria o actividad se admitirá sobre el edificio y parcela existente cuando no comporte aumento de superficie o volumen construido.

b) La categoría de la industria se mantendrá dentro de los límites admitidos para la zona de su emplazamiento.

c) Será necesaria la previa justificación de que el edificio existía, con autorización, al aprobarse el presente Plan General y que en el mismo se desarrollaba una actividad industrial."

ARTICULO 293.

El apartado 1 e) queda con la siguiente redacción:

"e). – Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro no se incremente en más de 3 dBA."

ARTICULO 307.: 9.º

Se suprime el final del párrafo desde:

"y separados, al menos, 25 metros de cualquier vivienda o solar dedicado a edificación para vivienda."

ARTICULO 319.

La redacción de este precepto queda como sigue:

"ART. 319. Tipo de ordenación. Corresponde al de edificación según alineaciones del vial vigentes."

ARTICULO 342.

El apartado 1 a partir del cuadro se redacta como sigue:

"Como excepción a lo establecido en el Cuadro anterior, se admiten parcelas de superficies y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley de 12-5-56 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y que no haya sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953 o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, los índices de edificabilidad netos del artículo 340 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tiene reducida su superficie respecto a la mínima exigida en el cuadro anterior. Sin embargo, se exceptúan de esta reducción de edificabilidad las parcelas en las que se construya únicamente una vivienda.

ARTICULO 343.

El apartado 1 a partir del cuadro se redacta como sigue:

"Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de super-

(5) Por el carácter de norma transitoria que tiene este precepto se ha incluido en las Normas como Disposición Transitoria duodécima.

ficies y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregación o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no hayan sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953 o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, los índices de edificabilidad netos del artículo 340 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tiene reducida su superficie respecto a la mínima exigida en el cuadro anterior."

ARTICULO 358.

El apartado 2 c) tendrá la siguiente redacción:

"c) Altura máxima: En las unidades de zona de remodelación inferiores a los 12.000 metros cuadrados de suelo, la altura máxima no sobrepasará en un tercio la altura de la edificación más alta que sea posible edificar en los frentes de las áreas vecinas en razón de su calificación urbanística. En las unidades de zona de remodelación superiores a los 12.000 metros cuadrados de suelo, la altura máxima será la que corresponda por el tipo de ordenación de la edificación escogida."

ARTICULO 368.

Al final del apartado 2.° debe añadirse un punto y aparte que diga lo siguiente:

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

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

En el apartado 1.° después de la frase "en el que existen urbanizaciones y edificaciones", debe añadirse la palabra "industriales".

DISPOSICION TRANSITORIA OCTAVA

La disposición queda redactada como sigue:

"Los Planes Parciales de sectores integrados en el ámbito territorial de este Plan General que se hallaran en curso de revisión o modificación por parte del respectivo Ayuntamiento, deberán ajustarse a las determinaciones del presente Plan."

DISPOSICION TRANSITORIA NOVENA

La disposición transitoria novena queda redactada como sigue:

"Las industrias legalmente instaladas en terrenos calificados de zona de renovación urbana en transformación del uso (17), en el momento de entrar en vigor el presente Plan, podrán aumentar la superficie utilizada y la potencia instalada, siempre que su expropiación no estuviera contemplada en los Programas de Actuación, en desarrollo de este plan General, la superficie ampliada no lo sea sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación inicial, y la construcción y potencia instalada no rebasen las permitidas por la calificación que tenían en el planeamiento vigente anterior, ni suponga aumento de volumen edificable con respecto al mismo."

DISPOSICION TRANSITORIA DECIMA

La disposición transitoria décima queda redactada como sigue:

"Los locales de negocio industrial afectados por Sistemas Generales para Red viaria bá-

sica y equipamientos, en tanto no se haya iniciado el procedimiento de expropiación, podrán ser ocupados por nuevas actividades siempre que se proceda a la expresa renuncia de cualquier derecho o indemnización que pudiera corresponder; si dichas actividades fueran de naturaleza industrial su categoria será igual o inferior a la de la actividad emplazada."

DISPOSICION ADICIONAL

Se suprime el texto correspondiente a la Disposición Adicional, quedando sustituido por el siguiente:

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

La disposición adicional, queda redactada como sigue:

"1. – Para regular en suelo urbano aquellos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios, no previstos en las presentes Normas, la Corporación Metropolitana, en el plazo de un año, a contar de la aprobación definitiva del Plan General, formará y someterá a la aprobación del órgano competente, las Ordenanzas Metropolitanas de aplicación en todo el ámbito de la Entidad.

2. – En tanto no se produzca la aprobación definitiva de las Ordenanzas Metropolitanas, regirán las Ordenanzas Municipales de los respectivos municipios, o, en su defecto, las Ordenanzas Municipales de Barcelona, para regular los aspectos señalados en el apartado anterior.

3. – La aplicación de las Ordenanzas Metropolitanas dejará a salvo, en su caso, las especialidades que exijan las peculiaridades de cada Municipio".

Se añade una Disposición adicional segunda con el siguiente contenido:

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA

"La Corporación Metropolitana, en el plazo de dos años a contar de la aprobación definitiva del Plan General Metropolitano, redactará el Nomenclátor indicativo de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, a que se refiere al artículo 289.3 de las presentes Normas.

Dicho Nomenclátor, junto con la determinación de las categorías admisibles en cada zona, será elevado a la aprobación del Organismo competente".

III.

Los Planes Especiales que en virtud de lo establecido en el apartado I' de este acuerdo han de formularse por la Corporación Municipal Metropolitana, y los Planes Especiales cuyo objeto es la determinación y concreción de los Servicios Técnicos calificados como 4 y dotaciones en los sistemas calificados como 7, una vez aprobados por la citada Corporación se elevarán seguidamente a la Comisión Provincial de Urbanismo para el ejercicio de las facultades que a ésta correspondan.

IV.

El expediente del Plan General Metropolitano, en cuanto se refiere a la documentación gráfica, se conforma en este acto, mediante diligencia firmada por el Secretario de la Comisión, en triplicado ejemplar, debiendo remitirse uno de ellos a la Corporación Municipal Metropolitana para que se introduzcan las modificaciones ordenadas; asimismo,

deberán reflejarse las que se deriven de los errores de hecho detectados y que diligenciados quedan reflejados en la documentación. Los restantes ejemplares quedarán en custodia de esta Comisión a los efectos de compulsar la documentación gráfica definitiva que en su día remita la referida Corporación para su legalización y sellado último.

La Corporación Municipal Metropolitana deberá corregir el código de identificación de calificaciones urbanísticas que figura en los planos, de acuerdo con las modificaciones introducidas en el artículo 9.º de las Normas.

Asimismo, la Corporación, al llevar a cabo la refundición de las Normas Urbanísticas del Plan, corregirá todas las referencias legales a la Ley del Suelo y Ordenación Urbana que hasta el momento se ha mantenido en conexión con el texto resultante de la reforma operada a la Ley 19/1975, de 2 de mayo y habrán de hacerse al articulado del Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, salvo aquellos supuestos en los que la referencia a las fechas de los diversos textos de la citada Ley sea límite temporal para el ejercicio de actividades y derechos.

Contra el anterior acuerdo, que no agota la vía administrativa, cabe la interposición de Recurso de Alzada ante el Ministerio de la Vivienda, en el plazo de quince días, a tenor de lo establecido en el artículo 6.º del Decreto 3280/1974, de 28 de noviembre, y Art. 233 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, antes citado.

Barcelona, 16 de julio de 1976

RECTIFICACION DE ERRORES, DE FECHA 22 DE JULIO DE 1976, AL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE 14 DE JULIO DE 1976, EN RELACION CON EL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE BARCELONA.

RECTIFICACIONES ALUDIDAS

1. – Apartado II, Epígrafe I', párrafo 2.º, letra b

Dice: Calle Moyanés (Barcelona). Teniendo en cuenta el enlace de la misma con otras de tipo básico de la ciudad, el sector de la calle Moyanés, comprendido.....

Debe decir: Calle Moyanés (Barcelona). Teniendo en cuenta el enlace de la misma con otras de tipo viario básico de la ciudad, el sector de la calle Moyanés y el comprendido

2. – Apartado II, Epígrafe I', párrafo 4.º, letra d, n.º 3

Dice: Conservación del establecimiento hospitalario existente hasta tanto.....

Debe decir: Conservación del establecimiento hospitalario existente y en servicio en la actualidad hasta tanto.....

3. – Apartado II, Epígrafe I', párrafo 8.º, letra p

Dice: En la Hoja VIII-3.....

Debe decir: En la Hoja VIII-31 y VIII-39.....

4. – Apartado II, Epígrafe II', Artículo 19.

Dice: Delimitarán dentro de los términos previstos...

Debe decir: "Delimitarán dentro de los ámbitos previstos...

5. – Apartado II, Epígrafe II', Artículo 78, letra d), línea 6.ª.

Dice: ...urbanístico resultante del Título IV...

Debe decir: ...urbanístico resultan del Título IV...

6. – Apartado II, Epígrafe II', Artículo 221, n.º 2, línea 7.ª

Dice: ...acuerdo con los organismos partinentes...

Debe decir: ...acuerdo con los organismos pertinentes...

Barcelona, 22 de julio de 1976.

EL GOBERNADOR CIVIL,
PRESIDENTE DE LA COMISION,
SALVADOR SANCHEZ-TERAN HERNANDEZ

C-3137

RECTIFICACION DE ERRORES, DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 1976, AL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE 14 DE JULIO DE 1976, EN RELACION CON EL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE BARCELONA, COMO COMPLEMENTO DE LA ANTERIOR RECTIFICACION INSERTA EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DEL 24 DE JULIO DE 1976.

1. – Apartado II, Epígrafe I', párrafo 1.º, núm. 4, al principio dice:

"En el plazo de dos años, la Corporación Municipal Metropolitana, con la intervención, en todo caso, de la Junta del Puerto, Consorcio de la Zona Franca y demás Corporaciones y entidades interesadas...

Debe decir: En el plazo de dos años, la Corporación Municipal Metropolitana, con la intervención, en todo caso, de la Junta del Puerto, Consorcio de la Zona Franca, Ayuntamiento del Prat de Llobregat y demás Corporaciones y entidades interesadas...

2. – Apartado II, Epígrafe I', párrafo 4.º, letra d), núm. 1, dice: 1.ª Mantenimiento de la edificabilidad concedida en la aprobación provisional, en los terrenos actuales o en los correspondientes a otra ubicación.

Debe decir: 1.ª Mantenimiento de la edificabilidad concedida en la aprobación provisional, en los terrenos actuales o en los correspondientes a otra ubicación, con sus mismas condiciones.

3. – Apartado II, Epígrafe I', párrafo 1.º, núm. 6, al final dice: La franja de terreno comprendida entre las márgenes izquierda del actual y futuro cauce del río Llobregat, por encima de la línea situada a unos 1.400 metros, tierra adentro se calificará de 22 a., sin perjuicio de las servidumbres aéreas que le afectan.

Debe decir: La franja de terreno comprendida entre las márgenes izquierda del actual y futuro cauce del río Llobregat, por encima de la línea situada a unos 1.400 metros, tierra adentro, se calificará de 22 a., sin perjuicio de las servidumbres aéreas que le afectan ni de lo dispuesto en el párrafo siguiente."

Barcelona, 3 agosto de 1976

INDICE

PROLOGO 3

NORMAS URBANISTICAS 13

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL 13

Capítulo 1.°. Del ámbito, aplicación y vigencia del Plan General 13
Capítulo 2.°. Del desarrollo del Plan General 17
Capítulo 3.°. De la ejecución del planeamiento 20
Capítulo 4.°. De la vigilancia del Plan General 23
Capítulo 5.°. De las licencias Urbanísticas 24

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 29

Capítulo 1.°. Disposiciones comunes 29
Capítulo 2.°. Régimen del suelo urbano 34
Capítulo 3.°. Régimen del suelo urbanizable programado 35
Sección 1.ª. Disposiciones generales 35
Sección 2.ª. Zonas de Centros Direccionales (11) 38
Subsección 1.ª. Disposiciones generales 38
Subsección 2.ª. Centro Direccional de Comunicaciones del Prat 38
Subsección 3.ª. Centro Direccional Comercial y de Reequipamiento de San Juan Despí 39
Subsección 4.ª. Centro Direccional San Cugat-Sardanyola 40
Subsección 5.ª. Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento Litoral-Provenzana 43
Subsección 6.ª. Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento de San Andrés-Meridiana 43
Sección 3.ª. Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19) 44
Sección 4.ª. Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 2 (20b) 46
Sección 5.ª. Zona de Desarrollo Industrial (22b) 52

Capítulo 4.°. Régimen del suelo urbanizable no programado 54
Capítulo 5.°. Régimen del suelo no urbanizable 57
Sección 1.ª. Disposiciones comunes 57
Sección 2.ª. Verde privado de interés tradicional (8b) 58
Sección 3.ª. Rústico protegido de valor agrícola (24) 58
Sección 4.ª. Libre permanente (26) 60
Sección 5.ª. Area forestal (30) 60

TITULO III. SISTEMAS 63

Capítulo 1.º. Disposiciones generales 63

Capítulo 2.º. Sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección . 65

Sección 1.ª. Disposiciones generales 65
Sección 2.ª. Sistema general portuario 65
Sección 3.ª. Sistema general aeroportuario 68
Sección 4.ª. Sistema general ferroviario 69
Sección 5.ª. Sistema viario básico 70

Capítulo 3.º. Sistema general de espacios libres 72

Sección 1.ª. Disposiciones generales 72
Sección 2.ª. Parques urbanos 73
Sección 3.ª. Parques forestales 73

Capítulo 4.º. Equipamientos comunitarios y Servicios técnicos metropolitanos . 75

Sección 1.ª. Disposiciones generales 75
Sección 2.ª. Equipamientos comunitarios 75
Sección 3.ª. Cementerios comarcales 78
Sección 4.ª. Servicios Técnicos metropolitanos 78

TITULO IV. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO 79

Capítulo 1.º. Disposiciones generales 79

Capítulo 2.º. De las disposiciones comunes a los tipos de ordenación 80

Sección 1.ª. Normas aplicables a todos los tipos de ordenación de la edificación . 80
Sección 2.ª. Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial . . . 86
Sección 3.ª. Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada . . . 94
Sección 4.ª. Normas aplicables al tipo de ordenación según volumetría específica 97
Sección 5.ª. Normas aplicables al tipo de ordenación tridimensional 101

Capítulo 3.º. Régimen de los usos 103

Sección 1.ª. Disposiciones generales 103
Sección 2.ª. Disposiciones sobre el uso industrial 106
Sección 3.ª. Areas extractivas 112
Sección 4.ª. Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos 113
Sección 5.ª. Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano 116

Capítulo 4.º. Zonas 121

Sección 1.ª. Norma preliminar 121
Sección 2.ª. Zona de casco antiguo (12) 121
Sección 3.ª. Zona en densificación urbana: Subzona I, intensiva, y subzona II, semiintensiva (13) 123
Sección 4.ª. Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15) . 125
Sección 5.ª. Zona sujeta a anterior ordenación volumétrica (18) 127
Sección 6.ª. Zona de ordenaciones en edificación aislada (20a) 129
Sección 7.ª. Zona de verde privada protegida (8a) 133
Sección 8.ª. Zona industrial (22a) 134
Sección 9.ª. Zonas de remodelación (14a y 14b) 136
Sección 10.ª. Zona de renovación urbana (16) 137
Sección 11.ª. Zona de renovación urbana en transformación del uso (17) 140

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 141

DISPOSICIONES ADICIONALES 144

DISPOSICIONES FINALES 145

TEXTOS ANEXOS

I. Ley de 3 de diciembre de 1953, sobre ordenación urbana de Barcelona y su Comarca 146

II. Acuerdo del Consejo Pleno de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, de 29 de marzo de 1974, de "aprobación inicial" del Plan General de Ordenación Urbana y Territorial de la Comarca de Barcelona 148

III. Acuerdo del Consejo Pleno de la Corporación Metropolitana de Barcelona, de 6 de febrero de 1976, de "aprobación inicial" del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona . . . 149

IV. Acuerdo del Consejo Pleno de la Corporación Metropolitana de Barcelona, de 20 de abril de 1976, de "aprobación provisional" del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de la Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona . 150

V. Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona, de 14 de julio de 1976, de "aprobación definitiva" del Plan General Metropolitano de Ordenación Urbana de la Entidad Municipal de Barcelona 151

VI. Rectificación de errores, de fecha 22 de julio de 1976, al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 14 de julio de 1976, en relación con el Plan General Metropolitano de Barcelona 172

VII. Rectificación de errores, de fecha 3 de agosto de 1976, al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 14 de julio de 1976, en relación con el Plan General Metropolitano de Barcelona, como complemento de la anterior rectificación inserta en el Boletín Oficial de la Provincia del 24 de julio de 1976. 172

- Cond. edificabilidad : 327
- Densidad y nº viv. : 323
- Tipo ordenación : 326
- Fachada mín., a.r.m. y nº plantas : 327
- Alturas P.B. 225 ——— Ord. Barc. Art. 57.
- Edificación en patio int. de manzana : 243.
- Cuerpos salientes : 230 y 238
- Porcentaje patios : 235.

* USOS : 303

* CALCUL DE TASAS

P.V.P. 800 ptas.