PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACION URBANA

DE LA

ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA

DE BARCELONA

NORMAS URBANISTICAS

(FEBRERO 1976)



2458

CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA

4

Biblioteca AMB
10011670

CORPORACIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA

PLAN GENERAL METROPOLITANO DE ORDENACIÒN URBANA DE LA ENTIDAD MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA

Àrea metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis
BIBLIOTECA

NORMAS URBANISTICAS

4

Febrero 1976

R. 16396

INDICE

Páginas

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL . 5

Capítulo primero. Del ámbito, aplicación y vigencia del Plan General . . . 7

Capítulo 2.° Del desarrollo del Plan General 10

Capítulo 3.° De la ejecución del planeamiento 14

Capítulo 4.° De la vigencia del Plan General 17

Capítulo 5.° De las licencias urbanísticas 18

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 23

Capítulo primero. Disposiciones comunes 25

Capítulo 2.° Régimen del suelo urbano 30

Capítulo 3.° Régimen del suelo urbanizable programado 31

Sección 1.ª Disposiciones generales 31

Sección 2.ª Zonas de Centros Direccionales (11) 33

Subsección 1.ª Disposiciones comunes 33

Subsección 2.ª Centro Direccional de Comunicaciones del Prat . . 34

Subsección 3.ª Centro Direccional Comercial y de Reequipamiento de San Juan Despí 35

Subsección 4.ª Centro Direccional de San Cugat-Sardanyola . . . 36

Subsección 5.ª Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento Litoral-Provenzana 38

Subsección 6.ª Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento de San Andrés-Meridiana 39

Sección 3.ª Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19) 40

Sección 4.ª Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 2 (20 b) 42

Sección 5.ª Zona de Desarrollo Industrial (22 b) 48

Capítulo 4.° Régimen del suelo urbanizable no programado 50

Capítulo 5.° Régimen del suelo no urbanizable 53

Sección 1.ª Disposiciones comunes 53

Sección 2.ª Verde privado de interés tradicional (8 b) 54

Sección 3.ª Rústico protegido de valor agrícola (24) 55

Sección 4.ª Libre permanente (26) 57

Sección 5.ª Area forestal 58

TITULO III. SISTEMAS GENERALES 59

Capítulo primero. Disposiciones generales 61

Capítulo 2.° Sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección 63

Sección 1.ª Disposiciones generales 63

Sección 2.ª Sistema general portuario 63

Sección 3.ª Sistema general aeroportuario 66

Sección 4.ª Sistema general ferroviario 67

Sección 5.ª Sistema general viario 68

Páginas

Capítulo 3.º Sistema general de espacios libres 70
Sección 1.ª Disposiciones generales 70
Sección 2.ª Parques urbanos 70
Sección 3.ª Parques forestales 71

Capítulo 4.º Equipamientos comunitarios y Servicios técnicos metropolitanos 72
Sección 1.ª Disposiciones generales 72
Sección 2.ª Equipamientos comunitarios 73
Sección 3.ª Cementerios comarcales 75
Sección 4.ª Servicios Técnicos metroplitanos 75

TITULO IV. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO 79

Capítulo primero. 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 . . 102

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 111
Sección 4.ª Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos . . 112
Sección 5.ª Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano . . . 114

Capítulo 4.º Zonas 119
Sección 1.ª Norma preliminar 119
Sección 2.ª Zona de casco antiguo (12) 120
Sección 3.ª Zona en densificación urbana: Subzona I, intensiva, y II semiintensiva 122
Sección 4.ª Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15) 124
Sección 5.ª Zona sujeta a anterior ordenación volumétrica (18) 126
Sección 6.ª Zona de ordenaciones en edificación aislada (20 a) 127
Sección 7.ª Zona de verde privado protegido (8 a) 131
Sección 8.ª Zona industrial (22 a) 131
Sección 9.ª Zonas de remodelación (14 a y 14 b) 133
Sección 10.ª Zona de renovación urbana (16) 135

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 139

DISPOSICION ADICIONAL 142

DISPOSICIONES FINALES 143

TITULO I

Disposiciones de carácter general

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo Primero

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. – El Plan General es el resultado de la revisión y adaptación a la Ley del Suelo, del Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Barcelona, aprobado por la Ley de 3 de diciembre de 1953.

3. – Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio, que con los otros documentos exigidos por el artículo 9.º ter. 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.

4. – La referencia a la "Ley del Suelo", hecha tanto en este artículo como en los sucesivos, ha de entenderse que remite a la Ley de 12 de mayo de 1956, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, reformada por la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

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, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en el artículo 37,2) 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. 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 el artículo 1 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.

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 en 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 vinculan a la Administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos ministeriales, a realizar en el ámbito de este planeamiento, deberán cumplir las previsiones de este Plan, tal como se recoge en el artículo 7.º de estas Normas.

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 47 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 en disconformidad con el Plan.

3.–Para que puedan autorizarse usos u obras disconformes con 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.—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. 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 aquellos 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 pretendan realizar o realicen 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.	1
Sector portuario.	1 a
Sector de entorno portuario y marítimo-terrestre.	1 b
Sistema aeroportuario.	2
Sistema ferroviario.	3
Sistema de servicios técnicos.	4
Sistema viario básico.	5
Parques y Jardines urbanos.	
Actuales.	6 a
De nueva creación.	6 b
De ámbito urbano.	6 c
Equipamientos comunitarios y Dotaciones	
Actuales.	7 a
De nueva creación.	7 b
De ámbito metropolitano.	7 c
Protección de sistemas generales.	9
Parques forestales.	
De conservación.	27
De repoblación.	28
Reserva natural.	29
Zonas en suelo urbano.	
Centro Direccional.	11
Casco antiguo.	
De sustitución de la edificación antigua.	12
Conservación del centro histórico.	12 b

CONCEPTO	CLAVE
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	
Subzonas plurifamiliares	
Subzona I	20 a/6
Subzona II	20 a/5
Subzona III	20 a/7
Subzona IV	20 a/8
Subzona V	20 a/9
Subzonas unifamiliares	
Subzona VI	20 a/9 u
Subzona VII	20 a/10
Subzona VIII	20 a/11
Subzona IX	20 a/12
Verde privado protegido.	8 a
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 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 divida el territorio del Plan Parcial, según las previsiones contenidas en este Plan General.

c) Condiciones de edificabilidad 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 10-3 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 edificabilidad, se aplicarán, como Ordenanzas, las normas contenidas en el Título IV.

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 determinará, 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 10 bis 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 en el Plan General. Los reajustes requeridos para los objetivos a que se refiere el apartado primero, que no comporten una mayor edificabilidad, podrán hacerse mediante los Estudios de Detalle, siempre que se respete lo dispuesto en el artículo 10 bis 3) de la Ley del Suelo.

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, de 28 de noviembre, promoverán las operaciones de Reforma interior previstas en este Plan General, al regular las zonas de suelo urbano. También podrán promoverse operaciones de reforma interior no previstas en este Plan. 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 18 bis en relación con el 10 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 18 bis 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.

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 programadol 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, indistntamente, seleccionada mediante concurso.

2.–En las Bases del concurso se respetarán las condiciones mínimas establecidas en el artículo 132 de la Ley del Suelo y, además, las siguientes:

a) Determinarán concretamente la zona o zonas donde deberá localizarse la actuación urbanística;

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. La elaboración del Plan especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea del Plan General, cuando aquel no afecte sustancialmente a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan especial.

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. Aprobado este avance, se ajustará a sus previsiones la formación del Plan Parcial.

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) revocación 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 111,2) 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 llevan 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 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 inmobiliaria 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. 1.—Para la ejecución de los sistemas generales metropolitanos o de alguno de sus elementos, los terrenos se adquirirán a través de la expropiación forzosa, sin perjuicio de la afectación a este destino de terrenos que hubieran sido adquiridos por la Administración en virtud de otro título.

2.—Las actuaciones aisladas para la ejecución de sistemas locales o de alguno de sus elementos, se realizarán mediante expropiación forzosa. El coste de la expropiación podrá repercutirse 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 106-2 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. Delimitación de polígono. 1.—Los polígonos para la ejecución urbanística en suelo urbano deberán comprender, al menos, una unidad de zona.

2.—Se entiende por "unidad de zona" la superficie de suelo homogeneamente calificada por este Plan General y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística e individualizada por una misma área de referencia. El área de referencia se define en el artículo 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 106-2 de la Ley del Suelo, para la ejecución de este Plan General en suelo urbanizable programado se considera sistema preferente el de compensación.

Art. 32. Delimitación de polígono. 1.—La delimitación de los polígonos para la ejecución del planeamiento en el suelo urbanizable programado se hará en el Plan Parcial de Ordenación.

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 104,2) 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 88 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.

2. – Para los distintos sectores de la actuación urbanística mediante Planes Parciales de Ordenación, el Planeamiento reconoce como aprovechamiento de edificabilidad el fijado con carácter general en el párrafo anterior. 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 su-

puestos de sistema de compensación, con la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización.

2. – Concluída 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 los motivos que se expresen, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del Plan, o en su caso, del instrumento que contenga la elección del sistema de actuación.

3. – Se procederá por la Administración actuante a levantar actas administrativas o notarial indistintamente, en la 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. Trasmisión 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 al aspecto represivo o de defensa para mantener el orden urbanístico y evitar su infracción, como al directivo o de 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 erróneo 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 modificación del Plan cuando se dieren circunstancias justificativas suficientes y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 3.° y 4.° 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 estos 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 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.°

De las Licencias Urbanísticas

Art. 42. Actos sujetos a las licencias 1. – Están sujetas a previa licencia municipal las parcelaciones; las obras de edificación, tanto las de nueva planta, como las de ampliación, conservación, reparación o mejora; los usos y la modificación de los mismos; las obras de vaciado, excavación o rebaje; los derribos o demoliciones, totales o parciales; la extracción de áridos; la tala de árboles; el establecimiento de jardines; la modificación de las características físicas del suelo; la colocación de carteles de publicidad o propaganda; la instalación de redes de servicios; la apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales e 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 167, 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. Plano de situación a escala 1:500

a. 3. Plano de información a escala 1:500

a. 4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar, a escala 1:100

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.

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 1:500;

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 20 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 incluído 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 67 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 reuna todos los elementos de urbanización definidos en estas Normas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 67 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;
d) red eléctrica de baja tensión, y
e) alumbrado público.

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 hubiera 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 171 bis 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 172 bis 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

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo Primero

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.°, 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.° y 3.° 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 localización y precisión de las determinaciones de los apartados f) y g) en el suelo urbanizable se realizará mediante los Planes Parciales 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.° 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 del suelo de sistemas locales. 1. – El destino del suelo a sistema local viario y a jardín o espacio verde público determina, una vez operada la transmisión del suelo mediante cesión obligatoria gratuita, en los casos en que así proceda, la titularidad demanial o pública del Municipio.

2. – El destino a estacionamientos y a equipamiento comunitarios y la titularidad privada del suelo así afectado, son compatibles, siempre que quede asegurada la vinculación al destino previsto en el Plan.

3. – El suelo destinado a un equipamiento que comporte la cesión obligatoria gratuita o el que se adquiera por la Administración en virtud de cualquier otro título, que-

dará sometido al régimen de dominio público local, de uso o servicio público, según los casos, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

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 equipamientos. 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 homogeneamente calificada por este Plan General y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística e individualizados 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 grafiadas en los planos entre suelos de distinto destino en la ordenación, como son las de la calificación del suelo, la zonificación y los sistemas generales. Sin embargo, los viales de menos de treinta metros (30 m.) de ancho no crean límites en los tramos cuyos frentes se hallen sometidos a una misma ordenación; y los viales de treinta (30 m.) o más metros podrán no constituir límites si así se establece en el Plan Especial o en el Plan Parcial.

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.

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" 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 tanto para los edificios u obras de nueva planta como para las obras de ampliación o reforma de las edificaciones existentes.

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 viarias.** 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 parcelas limítrofes.

3) **Composición de volúmenes o edificación volumétrica específica.** Tipo de ordenación en el que la edificación se determina mediante un coeficiente de edificabilidad zonal. 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 e 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.

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.° 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. 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.

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 20 de la Ley del Suelo.

Art. 76. Condiciones que deben cumplir los jardines públicos. Los jardines públicos, cuando se definan en Planes Especiales o Planes 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	% 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, deberá 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 establezca 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 Parciales, se incorpore a lo 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.—Para el suelo urbano este Plan introduce modificaciones que se refieren a:

a) Sistemas generales;

b) Equipamientos comunitarios;

c) Reajustes en la calificación y régimen de las zonas.

Las modificaciones introducidas en el suelo urbano en orden a sistemas generales, equipamientos comunitarios y reajuste en la calificación y régimen de las zonas, se interpretarán, en caso de duda, en sentido favorable a la menor densidad y a la mejora de la dotación de sistemas y equipamientos.

3.—Este Plan respeta, en lo no modificado por el mismo, la ordenación contenida en Planes anteriores, definitivamente aprobados; ejecutados o en proceso de ejecución; generales, parciales o especiales. Por esto se mantienen en lo que no esté en oposición con este Plan General, los terrenos destinados a sistemas (viales, parques, jardines), a equipamientos comunitarios, a edificación pública, a edificación privada.

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.

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 respeterán 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 la superficie total del suelo urbanizable programado es equivalente al de cada uno de los sectores y a todos los efectos de la gestión urbanística se fija en 0,2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2.–El aprovechamiento medio de los distintos sectores es igual para todos ellos porque los índices de edificabilidad zonal se han elegido de tal modo que, contemplados los usos admitidos y los valores relativos a cada uno de ellos, resultan iguales una vez ponderados con las correspondientes cesiones obligatorias.

3.–Cuando en un sector se comprenden suelos con distintas calificaciones, el aprovechamiento medio se fija en el que resulta de ponderar los índices de edificabilidad zonal con las superficies de las respectivas zonas.

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. 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.
5. De Renovación Urbana.

Art. 89. Sistemas de actuación. 1.—La ejecución de los polígonos en las zonas de suelo urbanizable programado se realiza preferentemente 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 106-2 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. 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 "subzona". 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 pudiendo, sin embargo, introducir las correcciones, modificaciones o rectificaciones accidentales precisas para la mejor realización de los objetivos de este Plan.

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, en lo que no resulte modificado o sustituido por las normas específicas de cada subzona.

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, sin perjuicio de las correcciones o ajustes que sea preciso realizar al elaborar el Plan Parcial, se reservará en el mismo, 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.

Destinos	Superficie en Hectárea
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. 1.—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, sin perjuicio de las correcciones que al elaborar el Plan Parcial sean necesarias;

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 planteamiento 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 San Cugat - Sardanyola

Art. 99. Definición. 1.—La subzona de "centro direccional de San 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, todo 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 público; 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 servicios, 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 (671,14 Ha.), sin computar las reservas de suelo para autopistas urbanas de prolongación de los Túneles del Tibidabo, se distribuirá entre las diferentes áreas, sin perjuicio de las correcciones o ajustes que sean precisos al elaborar el Plan Parcial, 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	159,64 Ha.

Area IV:

Zona universitaria	228,58 Ha.
Red viaria básica interna	41,77 Ha.
TOTAL	267,35 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 adscriptos 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 este área de referencia será de 2,18 m^2t/m^2s. Asimismo sobre este 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 este área de 2,7 m^2t/m^2s. Asimismo, en este 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 solo, 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 uno 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: 4,80 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, por debajo de las plantas características que acotan los volúmenes, son los siguientes:

Tipos de desarrollo de la edificación.	Plantas características				
	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**: 0,80 m^2t/m^2s (cero ochenta 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 %.

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, hasta un máximo del 70 por 100 de parcela neta. Se prohiben 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 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 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 2 y en atención a la menor superficie de las parcelas, la intensidad de edificación en los casos de los apartados anteriores es de 0,60 m^2s/m^2s.

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 m²	De 800 a menos de 1100 m²	De 1100 a menos de 1300 m²	De 1300 a menos de 1500 m²	De 1500 a menos de 1700 m	De 1700 en adelante.
Frente mínimo de parcela a vía pública.	14	20	24	28	32	36
Mínima profundidad de parcela.	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 10,15 metros correspondiente a planta baja y dos pisos, en la edificación unifamiliar, individualizada o agrupada, y la de 11,80 metros correspondiente 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 m²	De 800 a menos de 1100 m²	De 1100 a menos de 1300 m²	De 1300 a menos de 1500 m²	De 1500 a menos de 1700 m²	De 1700 en adelante
Edificación unifamiliar.	1	2	2	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, pudiendo elegir 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 m^2)	Ocupación máxima (porcentaje)
De 400 a 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 ortogonal 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 computable 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, cómo 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 m 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 m) 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 admite en las áreas de Tipo II, de vivienda unifamiliar, únicamente las industrias de categoría 1.ª en situación 1.ª.

En otras áreas se admite el uso industrial, salvo las industrias de categorías 3.ª y 4.ª y las de 2.ª categoría en situación 1.ª y 2.ª.

Se admiten las estaciones de servicio y los talleres de reparación de vehículos, en locales que no rebasen los quinientos metros cuadrados (500 m²) y situados en áreas separadas, al menos veinticinco metros (25) de cualquier vivienda o solar dedicado a edificación de viviendas.

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. – **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 (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 100 plazas;

b) en áreas de TIPO II, de vivienda plurifamiliar, se admite en parcelas hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 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 (2.500 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 en uno y otro grado 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 fajas 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 mínimas 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	600 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.		
a) linde frontal a la vía pública	12 m	10 m
b) al linde lateral de parcela:	5 m	3 m
c) al linde de fondo de parcela:	6 m	6 m
Condición 7.ª: Edificabilidad neta:	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 una 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 1:10000 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 limi*taciones que deben respetarse y las determinaciones a que deben sujetarse las actuaciones mediante Programas Urbanísticos, 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.

Art. 134. Edificabilidad. 1.–La edificabilidad bruta máxima en las actuaciones mediante Programas de Actuación Urbanística será la correspondiente al índice 0,48 m^2t/m^2s.

2. – El módulo de densidad de viviendas no podrá ser superior a treinta (30) 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 formulación 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 al 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 justifiquen 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.

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 132, 4) de la Ley del Suelo.

Art. 142. Limitaciones. 1.—En tanto no se aprueben ! rogramas 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 aquellas vinculadas a la explotación agrícola o forestal del suelo, con un índice de edificabilidad neta sobre parcela de 1 $m^3/30$ m^2s.

2.—Podrán realizarse edificaciones o instalaciones de interés público que requieran necesariamente su ubicación en este suelo, respetándose, en todo caso, los topes de edificabilidad establecidos en estas Normas y elaborando previamente un Plan Especial abreviado o sumario que se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 34 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.

3.–No obstante lo dispuesto en el número anterior, podrá destinarse el suelo no urbanizable a sistemas generales o a equipamientos públicos previa la aprobación de un Plan Especial y la modificación previa o simultánea de este Plan, en lo preciso.

Art. 144. Suelo no urbanizable. 1.–El Plan General califica de suelo no urbanizable el no incluido en alguno de los tipos de suelo urbano y suelo urbanizable y, además, el que aún estando enclavado en áreas de este suelo, se delimita en los planos con alguna de las identificaciones que se indican en el artículo siguiente, y se le somete a medidas de protección para evitar su inclusión en un proceso de urbanización. La delimitación de estos suelos se hace en los planos b1 a escala 1:10000.

2.–En el suelo no urbanizable no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales, paisajísticos y extractivos. Deberá, en todo caso, asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo, flora, fauna o paisaje, acondicionando las

6. F **Sanitario**: Se admite el de dispensarios, consultorios y ambulatorios. Se admite

3.–Sin embargo, podrá destinarse suelo no urbanizable a alguna de las siguientes finalidades:

a) sistemas generales;

b) equipamientos comunitarios, y

c) servicios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

4.–Para el destino a sistemas generales será preciso que el mismo esté previsto en el Plan General o se proceda a su revisión o modificación.

5.–La ejecución de equipamientos comunitarios o de servicios o instalaciones de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable, requerirá la elaboración de un proyecto, integrado, al menos, por los documentos exigidos para obtener la licencia de

b) en áreas de TIPO II, de vivienda plurifamiliar, se admite en parcelas hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) por establecimiento. Se admiten salas hasta un aforo máximo de 250 plazas.

b) si obtuviera esta aprobación previa, se someterá a información pública durante quince días, y audiencia por igual plazo al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados, y

c) ultimada la información pública y la audiencia a los Ayuntamientos, se emitirá informe por los servicios jurídicos y técnicos de la Corporación Metropolitana, que deberán rendirle en plazo de ocho días, y se someterá a la aprobación definitiva de la citada Corporación.

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".

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 tanto no se actúe mediante Programa de Actuación Urbanística 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. – En aquellos suelos en que se permiten edificios destinados a vivienda familiar o a establecimientos hoteleros o similares, se respetará, en todo caso, el índice de edificabilidad establecido por estas Normas, aún en aquellos supuestos en que se aplique el artículo 69 bis 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 20 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 y restringirse la edificación y los usos no agrícolas.

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 de edificación aislada por parcelación.

Condición 2.ª—Indice de edificabilidad neta sobre parcela: 0,01 m^2t/m^2s, sin rebasar a 1 $m^3/30$ m^2s.

Condición 3.ª—Parcela mínima: el mínimo de parcela neta admitido para este suelo es el de veinte mil (20.000) metros cuadrados en terreno de regadío y de cincuenta mil (50.000) en secano.

Condición 4.ª—Ocupación máxima: Las construcciones podrán ocupar como máximo el 15 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 m.

Condición 6.ª—Separación: Las construcciones en este suelo deberán separarse como mínimo 60 m. de los linderos de cada parcela.

Condición 7.ª—Construcciones auxiliares: Se admiten siempre que se respeten las siguientes determinaciones:

a) que se separen, como mínimo, 60 m de los linderos de cada parcela;
b) que como máximo ocupen un 2 por 100 de la superficie de la parcela;
c) que la altura máxima no sobrepase 7,60 m, y

d) que el techo edificado, sumado al de la edificación principal, no sobrepase el índice de edificabilidad establecido en la condición 2.ª de este artículo.

Art. 153. Excepción a la condición 2.ª del artículo anterior. Como excepción a lo establecido en la condición 2.ª del artículo anterior, se admite un índice de edificabilidad máximo sobre parcela de 0,1 m^2t/m^2s, sin rebasar a 1 $m^3/3$ m^2s. en los siguientes supuestos:

a) cuando se trate de construcciones destinadas a la explotación agrícola que guarden directa relación con la naturaleza y destino de la finca, y

b) cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamientos generales de interés público de carácter asistencial, sanitario, cultural, educativo, recreativo o deportivo.

Art. 154. 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. 155. 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. 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 en parcela mínima de veinte mil metros cuadrados en terreno de regadío y de cincuenta mil en secano;

b) Los usos de carácter asistencial, sanitario, cultural, educativo, recreativo y deportivo, y

c) Los usos agrícolas de huerta, floral y frutal. También se admitirán los agrícolas y pecuarios directamente relacionados con la naturaleza y el destino de la finca, pero no los usos industriales agrícolas 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.—La relación de usos establecida en este artículo es de carácter cerrado. Se prohiben los usos no admitidos expresamente en este precepto.

Art. 167. Usos dañosos o perjudiciales. Los usos que aún 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 podran 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 0,1 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 cincuenta 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, entretenimiento o servicio de obras públicas, 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

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 78 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 generales

TITULO III

SISTEMAS GENERALES

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 sitemas 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. Adquisición del suelo. – Los terrenos necesarios para los sistemas generales y los equipamientos comunitarios de titularidad pública, o para alguno de sus elementos, que no se obtengan mediante cesiones, se adquirirán por expropiación forzosa.

Art. 169. Imputación a sistemas locales. 1. – Cuando se ejecute un Plan Parcial, en suelo urbanizable, o un Plan Especial, en suelo urbano, podrá imputarse a sistemas locales o complementarios de cada zona, de los de cesión de suelo gratuita obligatoria, parte del suelo destinado a equipamientos comunitarios o a parques urbanos. Se requerirá para la imputación que los suelos destinados a equipamientos o a parque estén contiguos al sector objeto del Plan Parcial o del Plan Especial; que no estén en servicio o en curso de ejecución y que el suelo, al quedar compensado por el coeficiente de edificabilidad bruta de la zona, se ceda gratuitamente al Municipio de igual modo que si se destinara a sistemas locales de cesión obligatoria.

2. – Deberán cumplirse, además, las siguientes condiciones:

a) que se trate de suelo asignado por el Plan General a equipamientos comunitarios y que se destine por el Plan Parcial o el Plan Especial a dotaciones; o de suelo calificado como Parque urbano que se destine a Jardín Urbano;

b) que la porción del suelo del equipamiento o del parque a que alcance la compensación, no rebase el ochenta por ciento (80 por 100) de la superficie del suelo a reservar y ceder para el complementario sistema local, y

c) que el polígono de actuación se configure por el área de referencia de la unidad de zona y la superficie de suelo objeto de compensación, constituyéndose la superficie total como un único polígono.

Art. 170. Titularidad y afectación del suelo. 1. – El destino del suelo a sistemas generales no significa necesariamente que adquiera la naturaleza de dominio público. 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 cualquier de los títulos con eficacia traslativa, sin perjuicio de lo que dispone la legislación específica en la materia.

2. – La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del domini o 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, a salvo de lo que se dispone en el artículo 17.

4. – Lo dispuesto en el número anterior es sin perjuicio de la potestad administrativa de renovación 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 1:5000 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.

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, a fin de que los propietarios perciban una justa indemnización por la privación de su propiedad en beneficio del interés público comunitario.

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. 1. – 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.

2. – Cuando estos espacios libres estén comprendidos dentro de áreas de suelo urbanizable, podrán computarse a los efectos del volumen edificable, localizando la edificabilidad en la unidad de zona contigua, siempre que la edificabilidad resultante no represente, en relación a la superficie total de techo edificable de una unidad de zona, un aumento superior al 8 por 100 y se cumplan las condiciones del artículo 169.

3. – Cuando se proceda a la expropiación de suelo para destinarlo a un sistema general, no se comprenderá en la indemnización debida al propietario expropiado cantidad alguna por razón de la inedificabilidad del área de influencia del sistema, por compensarse, en su caso, esta restricción, mediante lo establecido en el párrafo anterior.

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 artículo 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 (1 a), el entorno portuario (1 b) y de la zona marítimo-terrestre (1 b).

2. – El primer sector, o del puerto, incluye el suelo comprendido dentro del ámbito de competencia de la Junta del Puerto de Barcelona; 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, en 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, y, además, servirá de reserva de suelo para futuras ampliaciones del 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 en función de lo establecido en el número primero de este artículo, se elaborará por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Corporación Metropolitana, un Plan Especial, en el que, con la información preceptiva de los Departamentos Ministeriales interesados en la actividad portuaria, se precisará el régimen urbanístico del entorno portuario.

Art. 179. Condiciones de edificabilidad. 1. – La edificación en el sector del entorno portuario será libre, en función de las características de cada industria, en cuanto a superficie y configuración de la parcela y condiciones de la edificación, pero deberá respetar, en todo caso, las determinaciones que se establecen en el apartado siguiente.

2. – Las edificaciones que pretendan levantarse en el entorno portuario, deberán cumplir las determinaciones mínimas siguientes:

a) la edificación total no podrá rebasar un índice promedio de 0,70 m^2t/m^2s de edificabilidad bruta, y

b) la ocupación máxima, como promedio, no podrá rebasar una ocupación del setenta por ciento.

Art. 180. Limitaciones urbanísticas. 1. – En la zona marítimo-terrestre, incluso en los enclaves privados a que se refiere el artículo 4.° 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.

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, no se permitirán edificaciones o instalaciones para viviendas (unifamiliares, plurifamiliares o apartamentos), hoteles, moteles, aportohoteles 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 permitidas 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 Ayuntamiento 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.

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 presentada se ajustare 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 (2.000 m^2) y la longitud mínima de fachada la de treinta metros (30 m) medidos en la alineación a la vía pública a que de 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 e instalaciones en esta zona se admiten los siguientes usos:

Comercial: exposición, almacenaje y venta de mobiliario, bienes de equipo, maquinaria y similares.

Residencial: hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías, bares y similares.

Industrial: almacenes 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 relpecto 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 al 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. 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. – En estos Planes Parciales la inedificabilidad establecida por estas Normas, podrá ser ampliada o reducida, respecto de sectores, áreas o lugares determinados, siempre que se respete, en todo caso, el estatuto de limitaciones de la legislación ferroviaria.

3. – 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 general viario

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.

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: 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) b) y c) del párrafo anterior constituyen la red viaria básica.

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.º

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 dispuestos en el artículo 174, bajo el epígrafe "espacios de protección de sistemas generales".

Sección 2.ª

Parques urbanos

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 (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).

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 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 expropiadas actuando este Plan como título legitimador de la expropiación.

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 el este Plan General, se elaborarán ! lanes 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 cuan-

do 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, la fauna y otros valores.

Art. 210. Condiciones de edificación. – Los usos permitidos en los Parques forestales deberán respetar, en todo caso, las siguientes condiciones:

1.ª – La parcela mínima a efectos de edificación deberá tener una superficie de más de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m^2).

2.ª – La ocupación máxima de parcela por la edificación no podrá rebasar el 15 por 100 de la superficie total de la parcela. A estos efectos se computarán la edificación, las construcciones auxiliares y las instalaciones.

3.ª – El volumen edificable máximo será el correspondiente a 1 $m^3/15$ m^2 (un metro cúbico por cada quince metros cuadrados de suelo).

4.ª – Sólo se permitirá una vivienda por parcela mínima y siempre que tenga un carácter rural o forestal o esté al servicio de otros usos permitidos en el Parque.

5.ª – Las nivelaciones no podrán afectar a más de (2.000 m^2) dos mil metros cuadrados de superficie de suelo; los muros de fábrica no tendrán alturas superiores a los dos metros, debiendo resolverse los desniveles superiores con taludes de pendiente inferior a dos de base por uno de altura.

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 b2. y b3. 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

Art. 212. Clases de equipamientos. 1. – Los equipamientos comunitarios docentes (para las distintas modalidades y grados de la docencica y formación técnica y profesional), sanitario-asistenciales (centros sanitarios, geriátricos y similares), culturales y religiosos, deportivos y recreativos, de abastecimientos y suministros, y los técnico-administrativos y de seguridad, concebidos a escala supralocal, se regirán específicamente por lo dispuesto en este Capítulo.

2. – Los suelos destinados a equipamientos comunitarios son los grafiados en los planos b2 y b3 a escala 1:5.000 y 1:10.000 respectivamente, con la identificación 7a), 7b) y 7c).

3. – Los planos grafían con la referencia 7a) los equipamientos actualmente existentes o en ejecución; con la 7b) los suelos reservados a equipamientos actualmente, aún no ejecutados, para los que se mantiene el mismo destino; con la 7c) los suelos que se reservan, además, en este Plan, para equipamientos al servicio de varios Municipios o de una sub-área del ámbito metropolitano o de todo este ámbito.

Art. 213. Emplazamientos admitidos en los suelos de equipamientos. – En los suelos destinados a equipamientos comunitarios se emplazarán las edificaciones, instalaciones o servicios siguientes:

1. – **Equipamientos docentes**: Centros docentes, públicos o privados, y anexos deportivos.

2. – **Equipamientos sanitario-asistenciales**: Centros sanitarios, asistenciales y geriátricos, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y Cementerios.

3. – **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.

4. – **Equipamientos deportivos y recreativos**: Edificaciones e instalaciones deportivas; campamentos; centros de recreo o expansión; balnearios y establecimientos de baños y otros turísticos no residenciales, social o comunitarios; y anexos de servicios.

5. – **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.

6. – **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.

Art. 214. Preferencia Pública. 1. – Los equipamientos comunitarios, destinados a servicios o usos públicos, colectivos o comunitarios, de titularidad pública o de titularidad privada, y de gestión pública o gestión privada en el caso de titularidad pública, se ejecutarán en los suelos reservados en el Plan a esta finalidad, sin perjuicio de la ubicación también de estos usos en otro suelo, conforme con la reglamentación establecida para las zonas.

2. – Preferentemente, el suelo afectado para equipamientos comunitarios se reserva para los de titularidad pública, bien de gestión pública, bien de gestión privada, conforme a las formas concesionales del dominio o del servicio público. Cuando la iniciativa pública, estatal, municipal o de la Corporación Metropolitana no proceda a la adquisición del

suelo reservado a equipamiento, los particulares, titulares del dominio, o de un derecho que les faculte para el aprovechamiento del suelo, como superficiario, usufructuario u otro, podrán destinar el suelo a equipamiento previsto en el Plan, sin que se admita, en tanto no se revise o modifique éste, otro destino. A estos efectos, el particular advertirá a la Corporación Metropolitana y al Ayuntamiento, de su propósito y si transcurrieren dos años sin que por aquélla o por el Ayuntamiento se proceda a iniciar el procedimiento expropiatorio, cesará la preferencia pública para el destino a equipamiento. La Corporación metropolitana y el Ayuntamiento podrán, antes de vencido el plazo de dos años, permitir la iniciativa privada para la indicada finalidad de equipamiento comunitario, cuando no estuviere prevista en los programas públicos la adquisición del suelo reservado.

Art. 215. 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.

Art. 216. Destino de los equipamientos. 1.—Los suelos reservados para equipamientos existentes o previstos en el Plan Comarcal de 1953 o en los Planes Parciales que lo han desarrollado, se destinan en el presente Plan General a los mismos fines para los que fueron creados y se clasifican en los siguientes grupos:

a) Equipamientos docentes.
b) Equipamientos sanitario-asistenciales.
c) Equipamientos culturales y religiosos.
d) Equipamientos deportivos y recreativos.
e) Equipamientos de abastecimientos y suministros.
f) Equipamientos técnico-administrativos y de seguridad.

2.—La concreción del destino de los demás suelos reservados a equipamiento comunitario, así como, en su caso, la mutación de destino, dentro de las modalidades de equipamiento a que se refiere el párrafo anterior, se sujetará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 217. Desarrollo de las previsiones sobre equipamientos comunitarios. 1.—El desarrollo de las previsiones de este Plan General sobre equipamientos comunitarios, se realizará en suelo urbano, por regla general mediante Planes Especiales, que comprendan, como mínimo, una subárea funcional del ámbito territorial metropolitano.

2.—La concreción del tipo de equipamiento o la mutación del ya concretado podrá efectuarse con sujeción a lo siguiente:

1.º – 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.º – Se elaborará un Proyecto 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, y

c) en su caso, estudio económico sobre las variaciones que en este aspecto introduzca el Proyecto.

3.º – El Proyecto se someterá a información pública por plazo de un mes y se otorgará audiencia a la Corporación local afectada. Se citará individualmente para la información pública a los propietarios del suelo a que se refiera el Proyecto. Decididas las reclamaciones, si las hubiere, la Corporación Metropolitana otorgará la aprobación definitiva.

3. – Cuando un equipamiento fuere innecesario y el suelo no se efectuara a otro equipamiento comunitario, según lo previsto en los párrafos anteriores, dicho suelo será destinado a parque o jardín urbano.

Sección 3.ª

Cementerios Comarcales

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 dentro de áreas forestales, con predominio de la vegetación sobre las construcciones y las instalaciones.

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

Sección 4.ª

Servicios Técnicos Metropolitanos

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 de alcantarillado y otras), establece las precisas reservas de suelo y las de protección.

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

Art. 221. Reservas de suelo. – 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 b2. y b4. a escala 1:5.000 y 1:25.000, respectivamente.

TITULO IV

Reglamentación Detallada del Suelo Urbano

TITULO IV

REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

Capítulo primero

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 9.º ter., 2.1. e), 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 artículo 142,3) 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.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios.

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.

6.–A las edificaciones comprendidas en el apartado 5, se aplicará lo dispuesto en el artículo 48, apartados 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 señalen 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 o de la alineación interior, o de 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 aquella 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 situe 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 sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en dicha planta, y las que se destinan a dependencias de la portería 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 de vial, son las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causa 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 sobre-

salga 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 m.

Art. 227. Altura de las plantas piso. – La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 metros. 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 prohiben 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. Este 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 m., se aplicará ésta 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 de 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:**

En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados 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 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 de frente a calle de más de 6 m. 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 m. por encima de la rasante de la acera, y su vuelo no rebase una distancia de 0,60 m. entre la fachada y el borde de la acera, con un tope máximo de vuelo de 1,50 m. cuando sean opacos y de 3 m. cuando sean traslúcidos.

c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m. para las calles de menos de veinte 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, podrá 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.

s 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.) y con una superficie mínima según 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 a 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 parios 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 exteriores 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 y con una superficie mínima según la tabla siguiente:

ALTURA del patio	superficie mínima
n.º de plantas piso	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 tenga vivienda a las que sirva el patio, hasta la más alta.

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, inferior 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 Segunda

Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial.

Art. 236. Parametros 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, y
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 patinejos 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 aquellos para los 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 parámetros exteriores de las fachadas, a altura no superior a la reguladora máxima, y vuelo máximo determinado por el vuelo de los aleros.

b) El desván resultante no será habitable. – Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura 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 metros.

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 distinto para cada uno de los supuestos siguientes:

1. – **Edificios con frente a una sóla 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) La altura reguladora se determinará como si se tratará de fachadas independientes. 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 vias 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 sitemas, 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°. grados.

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 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, aún 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 fuesen 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 que se sitúen 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.—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, y

3.ª que en la zona simintensiva (13 b), 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 planta baja 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, de 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 del 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 la 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 los 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 m. 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 m. 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 alguna de las modalidades siguientes:

a) con sujeción al índice de edificabilidad neta fijado en esta 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 ni a patinejos;

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
entre 3.000 y 4.000 m²	55
entre 4.000 y 5.000 m²	50
entre 5.000 y 6.000 m²	46
entre 6.000 y 7.000 m²	42
entre 7.000 y 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 tercera

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 sujección 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 sujección 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 o parte de 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 parámentos exteriores de las fachadas, situada 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 de 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. 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.

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 estos; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla 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 prohibe la edificación.

En los caos 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.

Estos 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 referencias de la planta baja;
c) altura máxima;
d) 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 ordena-

ción. Las NORMAS de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.

2. – Cómo 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 planes de nivelaciones y rasantes y en el 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 32 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 aplicará 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 topo 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 interfieran 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, lo 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 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, el 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 + 1 P y Pb + 2P : 4 m.
– Edificios de Pb + 3P y Pb + 4P : 10 m.
– Ediflcios de Pb + 5P, Pb + 6P y Pb + 7P : 18 m.
– Edificios de altura superior a Pb + 7P : 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 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 Area 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 en 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 situada en plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados.

Sección Quinta

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, incluídos 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. Sfbtipo 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 la 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 los espacios para dotaciones públicas objeto de cesión gratuita u obligatoria se hagan efectivos en plantas-pisos. Los espacios libres de cesión obligatoria podrán compensarse, en los términos que convengan la Administración y el particular y nunca en un equivalente menor a los estándares legales, medios espacios con similar destino en plantas-pisos.

2.—Las previsiones 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 la fase de aprobación provisional, 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 provisional, no solo 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.°

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 garaje-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** aquellos 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 47-2 de la Ley del Suelo.

Art. 274. Usos prohibidos. 1.—Son los usos prohibidos aquellos 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 aquellos que, aún 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 así mismo, 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 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. 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 transeuntes, 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 uso comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen graves 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.

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 re-

gularán 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 por categorías 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.
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 actividad o vivienda.

2.1.—La 1.ª 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 0,25 CV.

2.2.—Las actividades de 2.ª 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 dentro de la definición de pequeña industria o taller cuando tienen menos de 8 empleos y motores de potencia inferior a 3 CV.

2.3.—Las actividades de tercera categoría comprenden aquéllas que por las medidas correctoras adoptadas no pueden originar molestias por desprendimientos de gases, polvos, olores o ruidos o vibraciones, ni pueden ser causa de peligros por explosión o incendios.

2.4.—Las actividades de 4.ª categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero si contiguas a otros usos de industria. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no pueda ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2.5.—La categoría 5.ª comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que por sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellos.

2.6.—La categoría 6.ª 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 actividad de servicio las que deban prestar a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende, lavanderías, túneles de lavado, instalaciones de climatización, de manutención y análogas.

Las actividades de servicio, garajes y almacenes no se clasifican en categorías y su instalación vendrá regulada por Reglamentos y Normas estatales, por las Ordenanzas Municipales y, en casos especiales, por las normas de los Servicios Técnicos.

Los edificios destinados exclusivamente al uso de garaje público o aparcamiento, con o sin estación de servicio, serán considerados como actividad 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.

Art. 288. Situación de los locales industriales según su ubicación. 1.—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 sótano 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.—Todos los edificios destinados exclusivamente a uso de industrias deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a locales comerciales o 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.

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.

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 incluidos en los casos a) y b).

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.

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 molestias, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

2. – Las industrias de categoría superior a 2.ª no serán toleradas a menos de veinte metros (20) de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario.

Los locales destinados a espectáculos públicos, incluso los deportivos, salas de fiestas y similares, no podrán establecerse lindantes con edificios de uso religioso, cultural, sanitario, de no existir una separación mínima de veinte metros (20).

3. – Los límites máximos en cada categoría para cada una de las posibles situaciones,

expresados en CV/m² y CV. totales para la potencia mecánica, son los consignados en el cuadro adjunto.

Los límites máximos respecto al elemento del apartado c) del número anterior son los contenidos en las Ordenanzas Municipales con sujeción a lo establecido en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y disposiciones complementarias y, en su caso, los que dentro de la indeterminación de los conceptos de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad, se concreten por la Administración para alcanzar el objetivo de estas normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.

4. – El ruido se medirá en decibelios A y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 45 dBA. El ruido con la industria en funcionamiento será inferior al límite indicado y cuando el ruido de fondo sobrepase este límite, el aumento del nivel con la industria en funcionamiento no podrá sobrepasar en más de 3 decibelios el nivel de ruido con la industria parada.

5. – Entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el nivel de fondo.

6. – Se entenderá como ruido de fondo el ambiental, sin los valores puntas accidentales.

		SITUACIONES										
		1.ª		2.ª			3.ª	4.ª		5.ª		6.ª
		a	b	a	b	c		a	b	a	b	
CATEGORIAS	1.ª	0,02 1,— c.v.	0,02 6,— c.v.	0,06 20,— c.v.	c.v./m² c.v.							Ilm.*
	2.ª	no	no	0,06 20,— c.v.	0,07 28,—	0,08 32,—	0,09 90,—	0,10 500,—	0,10 500,—	Ilm.*	Ilm.*	Ilm.*
	3.ª	no	no	0,06 20,— c.v.	0,07 28,—	0,08 32,—	0,09 90,—	0,10 500 CV	0,10 500 CV	Ilm.*	Ilm.*	Ilm.*
	4.ª	no	no	no	no	no	Ilm.*	Ilm.*	Ilm.*	Ilm.*	Ilm.*	Ilm.*
	5.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	Ilm.*	Ilm.*
	6.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	Ilm.*

* Ilimitado.

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 Muninicipales 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 CV/m² y de potencia mecánica según categoría. 1. – Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en CV/m² y potencia total, son los que figuran en el cuadro adjunto al artículo 289.

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.

Art. 292. Industrias actualmente legalizadas. Las industrias que en el momento de la entrada en vigor de este Plan General contaren con licencia regularmente otorgada o hubieran sido objeto de legalización, podrán ampliar la potencia mecánica hasta los límites que se indican en estas Normas o que no sobrepasen en más del 50 por 100 los que ya tenían autorizados, y siempre que las molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad estén dentro de los grados permitidos para su categoría y situación.

Art. 293. Modificación de categoría y aumento de potencia. 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.

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.

2. – 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 2.ª categoría.

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 no sea superior a 45 dBA de 8 horas a 21 horas y de 25 dBA de las 21 horas a las 8 horas.

f) Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

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.

3. – Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

4. – 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 de suelo destinado a parque foresal, equipamientos comunitarios y otras afectaciones generales, en las que se permiten usos extractivos, con un carácter de provisionalidad, en tanto la importancia de este uso 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 165 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 trasferencia 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 en 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 estacionamiento deberán estar pavimentados.

g) Los espacios abiertos para estacionamientos deberán integrarse en el paisaje urbano. A estos efectos se dispondrá el entorno preciso de arbolado, jardinería, taludes u otros elementos que aseguren esta integración.

h) La iluminación para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramientos 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 edifi-

cio 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 (80 m²), 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, complementándose 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 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 m²) en aquellos locales de superficie superior a mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m²).

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 de 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.

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 aparcamentos 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 **Cultural.** Se admite.

8.º **Oficiias.** 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. Zona 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, profundidas 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.

8.º **Cultural.** Se admite.

8.º **Oficinas.** Se admite.

9.º **Industrial.** En la subzona a (intensiva), se admite el uso industrial en categoría 1, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4; categoría 2, situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b; y categoría 3 en situaciones 2-c, 3 y 4-b.

En la subzona b (semiintensiva) se admite el uso industrial en categoría 1 en situaciones 1-a, 2-a, 2-b y 2-c, y en categoría 2 en situaciones 2-a, 2-b, 2-c.

Art. 304. Usos colectivos o usos públicos en grandes superficies. 1.—No obstanto 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 instalación 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 predomina 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 **Cultural.** Se admite.

7.º **Deportivo.** Se permite en instalaciones cubiertas hasta de 400 metros cudrados 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, situaciones 1-a, 2-a, 2-b y 2-c y categoría 2, 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 de la vivienda deba ser unifamiliar, sólo se admitirá este uso de vivienda.

2.ª **Residencial.** Se admite.

3.ª **Comercial.** Se admite.

4.ª **Sanitario.** Se admite.

5.º **Recreativo.** Se admite.

6.ª **Deportivo.** Se admite.

7.ª **Cultural.** Se admite.

8.ª **Oficinas.** Se admite.

9.ª **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 alguno 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 **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. y separados, al menos, 25 metros de cualquier vivienda o solar dedicado a edificación para vivienda.

Art. 308. Subzonas plurifamiliares I, II, III y IV de ordenación en edificación aislada. Las condiciones de uso se rigen por lo dispuesto en el artículo anterior, sin otras particularidades que las siguientes:

1.° **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.

2.° **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

3.° **Deportivo.** Se admite sin restricciones.

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 edificables 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 de 250 plazas.

7.ª **Deportivo.** Se admite.

8.ª **Cultural.** Se admite.

9.ª **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría 1.ª, situaciones 2-a, 2-b y 2-c. Se admiten los talleres de reparación de vehículos y las estaciones de servicio, con superficie que no rebase los 300 m² y separados, al menos, 25 m. de cualquier vivienda o solar dedicado a edificación de viviendas.

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.° **Industrial.** Se admiten los usos de industria en categorías 1, 2, 3 y 4. Se admite asímismo, en categoría 5.ª en edificios aislados totalmente con espacios libres no inferiores a cuatro (4) metros de anchura.

Se admiten los comercios al por mayor y los parques de vehículos y maquinaria.

2.° **Vivienda.** Se permite, tan solo, 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.° **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 solo, las oficinas y despachos propios de cada establecimiento comercial o industrial.

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

6.º **Cultural.** Se admiten, tan solo, 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 solo, 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 prohibe 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.ª **Residencial.** Se permite.

3.ª **Comercial.** Se permite.

4.ª **Oficinas.** Se permite.

5.ª **Sanitario.** Se permite.

6.ª **Cultural.** Se permite.

7.ª **Recreativo.** Se permite.

8.ª **Deportivo.** Se permite.

9.ª **Industrial.** Se permite en categorías 1 y 2 en todas sus situaciones y 3 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 se admitirán los siguientes usos:

1. – **Vivienda:** Se admite. Solo 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. – **Residencial:** Se admite.

3. – **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 metros 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. – **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. – **Cultural:** Se admite.

6. – **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.–**Deportivo**: Se admite.

9.–**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 (20 a/8)
Subzona V (20 a/9)
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 exclusivamente a aquel.

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 antigua ordenación según alineaciones de vial 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 verdes locales y dotaciones comunitarias: 16,48 por 100, y

c) densidad neta máxima de viviendas: 120 viv/Hectárea.

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. 1. – Corresponde al de edificación según alineaciones de vial, siguiendo las alineaciones vigentes, oficiales o de hecho, si es que no estuvieren reguladas.

2. – Se conservarán las alineaciones anteriores y la disposición de las parcelas antiguas, en islotes o en agrupación en hileras, siguiendo antiguos caminos, que no se modificaren por este Plan General.

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 retranqueo será obligatorio cuando existan jardines y patios cuya conservación sea preceptiva.

Los retranqueos no podrán incumplir las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces y de iluminación.

Las paredes medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada. Se prohiben las terminaciones en tabique pluvial y los enlucidos, estucados y otros 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 mayor-s 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 la manzana no será edificable ni en planta baja ni en planta sótano.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la profundidad edificable se ajustará a la usual de las edificaciones antiguas, determinadas en particular y en detalle en el Plan Especial redactado para su conservación y protección.

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 determina 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 de cuatro metros (4 m), excepto para el caso de viviendas unifamiliares en que podrá reducirse la altura hasta 3,30 m. La altura libre mínima entre plantas piso será la de 3,05 m.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la altura en un tramo de vial será la promedia de la 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 libre mínima entre plantas piso de tres cero cinco metros (3,05).

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 superior a los 4,80 m.

5.ª **Cuerpos y elementos salientes.** En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, se prohiben 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 II, semiintensiva.

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 parametros 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 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 más de 30 m.	23,80 m.	PB + 6 pisos

La altura mínima de las plantas, incluídos 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 prohiben 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 del tipo de ordenación según alineacio-

nes de vial, no rebasará la altura libre de 4,50 metros (cuatro cincuenta) medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y deberá cubrirse mediante azotea.

Art. 328. Condiciones de edificación: Subzona II semintensiva: 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 del 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 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 más de 15 m.	16,70 m.	PB y 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 mínima entre plantas piso será de 2,75 m. Excepto en las edificaciones con frente a calles de más de quince (15) metros en las que será obligada la altura mínima de 3,05 metros.

3.ª **Fachada mínima.** La mínima anchura de fachada permitida sera de 6,50 m.

4.º **Cuerpos salientes.** Se prohiben los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los edificios recayentes a viales de menos de 11 metros de ancho.

5.ª **Espacio libre interior de manzana.** La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida en las condiciones generales del 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 **Alturas.** 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. 1.—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.

2.—En tanto no se publique el Plan Especial, la edificación responderá a las condiciones de ordenación preexistentes.

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 elaboran 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 prohibe 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.

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, en su caso y, subdiariamente, por lo establecido en las Normas de este Plan General para el tipo de ordenación volumétrica específica.

2. – Los índices de edificabilidad bruta y neta de cada sector serán los que resultaren de la ordenación volumétrica establecida.

3. – No obstante lo dispuesto en al 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 modificase alguna de las determinaciones del Plan Parcial u ordenación de manzanas;

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 el índice de edificabilidad neta ni alterar el tipo de ordenación ni aumentar el número de viviendas fijados 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 (20 a/8)	IX (20 a/12)
V (20 a/9)	

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 zonal y de edificabilidad neta para cada una de las subzonas son los establecidos en el siguiente cuadro:

Subzonas	neta m^2t/m^2l
Plurifamiliares:	
I 20 a/6	0,25
II 20 a/5	0,50
III 20 a/7	0,75
IV 20 a/8	1,00
V 20 a/9	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 zubzonas 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, deberán 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
VI_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

2. – La ocupación máxima de parcela para las subzonas plurifamiliares será la siguiente:
Subzona I, del quince por ciento de la superficie;
Subzona II, del veinte por ciento de la superficie;
Subzona III, del 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 establece 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	Altura máxima m.	Número tope de plantas
Menos de 8 metros	7,55	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11	10,60	PB + 2 pisos
De 11 a menos de 15	13.65	PB + 3 pisos
De 15 en adelante	16,70	PB + 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 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	$\frac{1}{2}$
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 excepciones a lo establecido en el cuadro anterior se admiten parcelas de superficies y longitudes de fachadas menores conforme a las siguientes condiciones:

1.ª En la subzona VI las parcelas de superficie comprendida entre los 250 y los 400 metros cuadrados cuya longitud de frente al vial sea superior a los doce (12) metros y procedan de segregaciones o divisiones, formalizadas en escritura pública, anteriores a este Plan General.

2.ª En la subzona VII las parcelas de superficie comprendida entre los 400 y los 600 metros cuadrados, cuya longitud de frente al vial sea igual o superior a catorce (14) metros y procedan de segregaciones o divisiones, formuladas en escritura pública, anteriores a este Plan General.

3.ª En ambos casos el índice de edificabilidad neto se reducirá en un 75 por ciento respecto al que les corresponde por su subzona.

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 (m)
VI	9,15	PB y 2 P	3,30 7
VII	9,15	PB y 2 P	3,30 5 %
VIII	9,15	PB y 2 P	3,30 11 %
IX	9,15	PB y 2 P	3,30 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 verde privada 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 solo, 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^2/t (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 (22a)

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 alineación 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 de 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 límita 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 intalaciones: las chimeneas, puentes-grua, conducciones y todo otro tipo de dichos elementos en los que por las exigencias del proceso indunstrial resulte obligado rebasar los límites de edificación anteriormente señalados, quedarán sujetos a 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 constituído garantía suficiente de la ejecución de la obra de urbanización. La garantía podrá constituírse 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. Son la zona de remodelación pública (14a) y la zona de remodelación privada (14b).

Art. 354. Actuación en las zonas de remodelación. 1. – Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en las zonas de remodelación pública, se elaborarán Planes de Reforma Interior. El sistema de actuación será el de expropiación, sin perjuicio, en su caso, de la liberación que proceda con arreglo a la legislación vigente.

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 compensación. Igualmente, cuando la unidad de zona calificada de remodelación comprenda una sola manzana, 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 compensación, salvo que las razones de urgencia o de necesidad pública aconsejan 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 %

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.

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 al área de remodelación por razón de las modificaciones colindantes en suelo urbano.

Sección 10.ª

Zona de renovación urbana (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 varias 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) Áreas de edificación según alineaciones: 1,50 m^2t/m^2s.
b) Áreas de edificación aislada: 1 m^2t/m^2s.
c) Áreas de edificación según volumetría específica:, 2,20 m^2t/m^2s.
d) Áreas 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 usos 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 siguiente:

Ancho de vial (en m.).	altura reguladora (en m.).	número tope de plantas
De menos de 7	5,75	PB y 1 piso.
De 7 a menos de 11	8,50	PB y 2 pisos.
De 11 a menos de 15	11,25	PB y 3 pisos.
De 15 en adelante	14,00	PB y 4 pisos.

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.

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 limites 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.

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 hubieren 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 171 y 171 bis 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 hubiere 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 expropiatarios. 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.—Cuando los intereses comunitarios permitieren el aplazamiento de la real afectación del terreno a parque forestal, podrá discrecionalmente la Corporación Metropolitana autorizar a precario las obras realizadas, incorporándose al contenido de la autorización, debidamente aceptado por el interesado, su carácter revocable sin derecho a indemnización. La Corporación Metropolitana se cuidará de promover la anotación de esta autorización en el Registro de la Propiedad.

La Corporación Metopolitana, oído el Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados, podrá aceptar la cesión gratuita de estos terrenos y reconocer al cedente el derecho de propiedad sobre lo edificado, por una plazo que no exceda de setenta y cinco años.

La cesión y el reconocimiento del derecho de propiedad sobre lo edificado deberá 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 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 contraidas,
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 actuales y, en general, para resolver los problemas de alineaciones y rasantes originados por las modificaciones introducidas por este Plan General, se elaborarán, si fuere 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 165 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, tendrá 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, siempre que lo efectúen dentro del plazo de tres años, a contar de la fecha de la aprobación definitiva del Plan, de las del otorgamiento o firmeza de la licencia, si éstos fueran posteriores, o del plazo inferior que en la licencia aparezca señalado.

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 hallaren en curso de revisión o modificación por parte del respectivo Ayuntamiento, podrán seguir la tramitación iniciada. A tal efecto los Ayuntamientos interesados deberán poner en conocimiento de la Corporación Metropolitana, antes del transcurso de los quince días siguientes a la aprobación de este Plan, la relación de los Planes Parciales que se hallaren en tal situación así como las razones que justifican la revisión o modificación y su acomodación a este Plan.

DISPOSICION ADICIONAL

1. – Para regular en suelo urbano aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios, regirán supletoriamente las Ordenanzas de construcción y de vivienda de los respectivos Ayuntamientos y, en su defecto, las de Barcelona.

2. – En el plazo de un año, siguiente a la aprobación definitiva del Plan General, la Corporación Metropolitana, a propuesta de los Ayuntamientos, formará y aprobará unas Normas complementarias del planeamiento para regular los extremos a que se refiere el párrafo anterior, dejando a salvo, en su caso, las especialidades que exijan las peculiaridades de cada Ayuntamiento.

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.