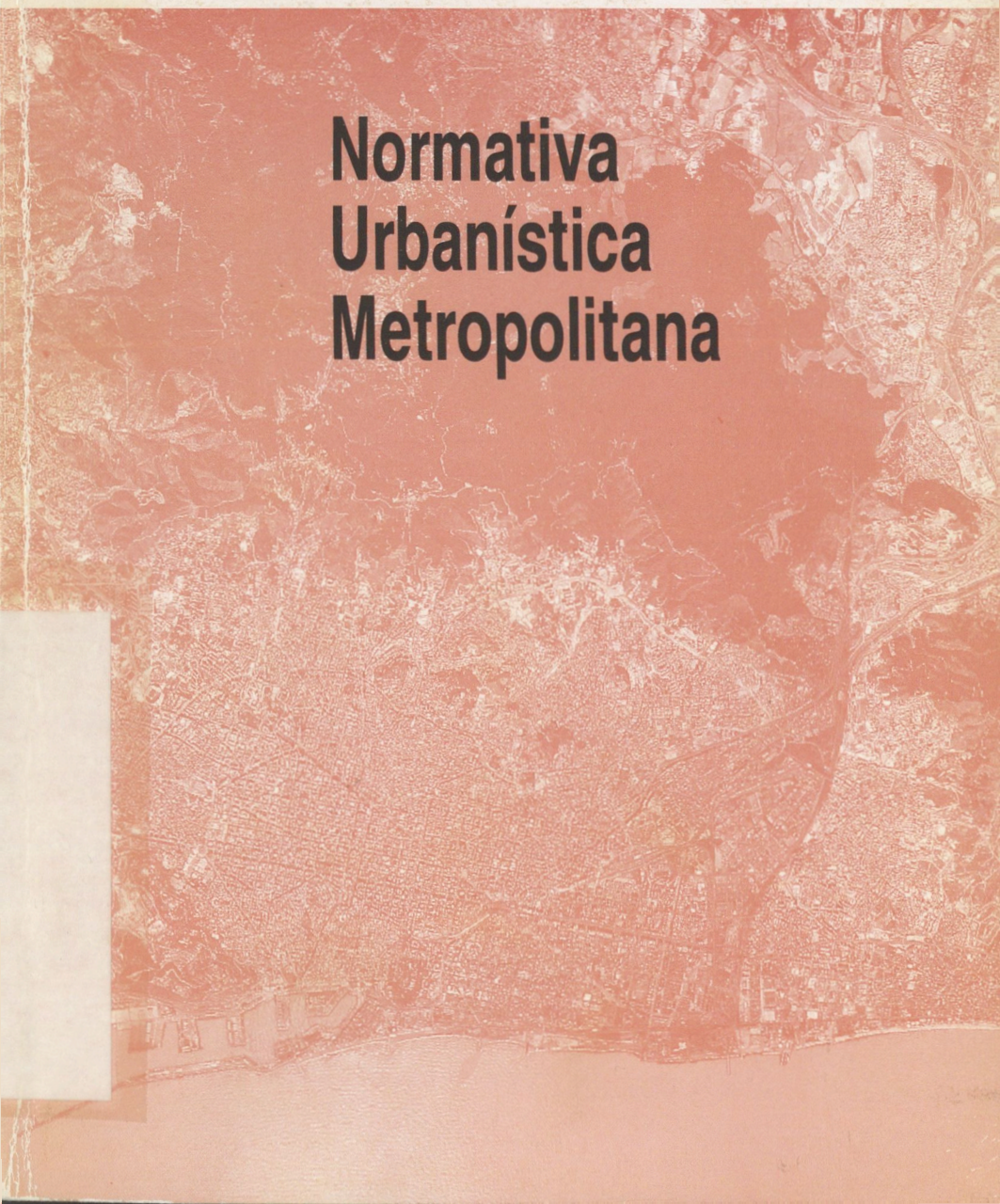
Àrea metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis

Normativa Urbanística Metropolitana



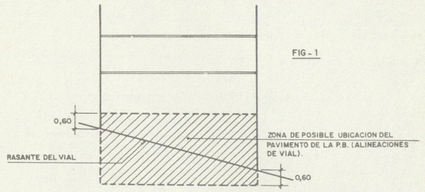
ESCALA 1:20.000

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

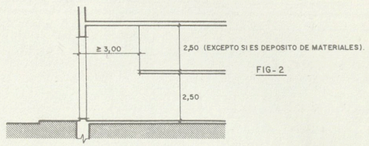
AMB
Àrea Metropolitana
de Barcelona
BIBLIOTECA
R. 30119

ANEXO IV
DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS DE EDIFICACION

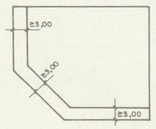
ART. 225/1 - PLANTA BAJA



ART. 225/5 - PLANTA BAJA (ALTILLOS)



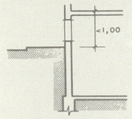
ART. 225/5 - PLANTA BAJA (ALTILLOS) CHAFLAN O ESQUINAS



ART. 225/5 - PLANTA BAJA (ALTILLOS) EN BLOQUE AISLADO

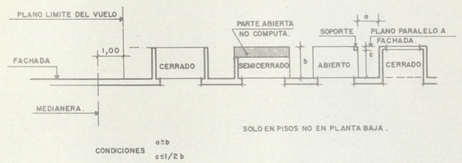


ART. 226 - PLANTA SOTANO

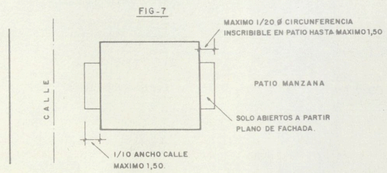


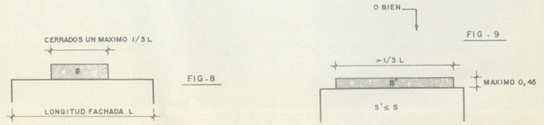
ART. 229 - CUERPOS SALIENTES

FIG - 6

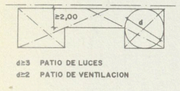


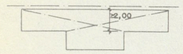
ART. 230 - VUELO MAXIMO CUERPOS SALIENTES



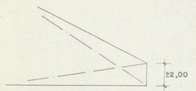


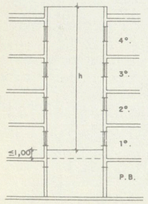
ART. 233 - 234 PATIOS



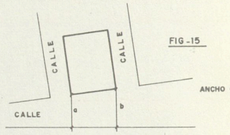




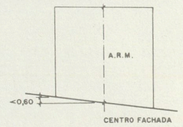


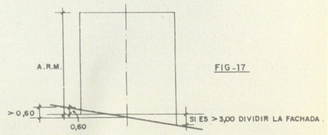


ART. 238/1 ANCHO DE VIAL

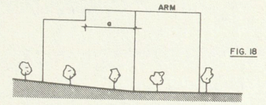


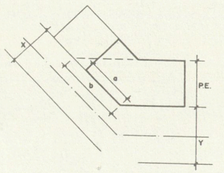
ART. 241/1 REGLAS S/DETERMINACION DE ALTURAS

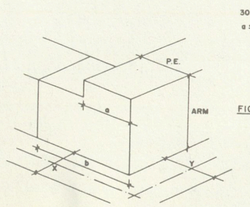




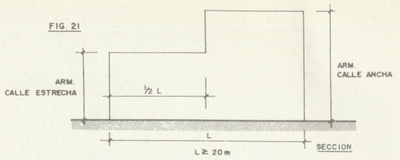
ART. 240/2 DETERMINACION DE ALTURAS



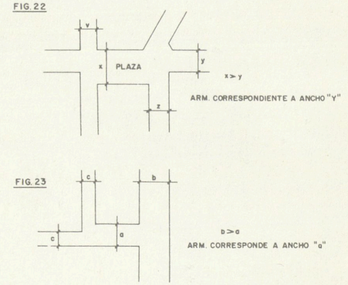




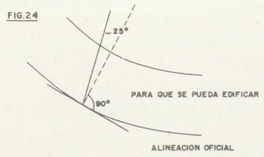
ART. 240/3 DETERMINACION ALTURAS



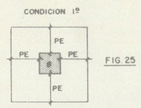
ART. 240/5

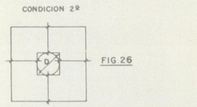


ART. 241 REGLAS SOBRE MEDIANERAS

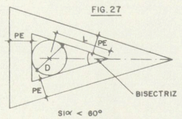


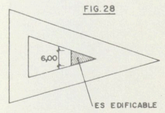
ART. 242 - PROFUNDIDAD EDIFICABLE

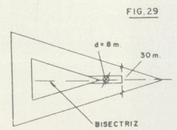




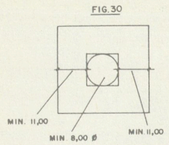
(DEBEN CUMPLIRSE LAS DOS CONDICIONES)

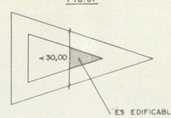




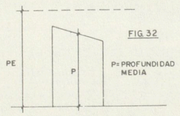


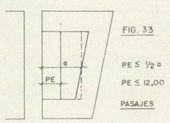
ART. 242



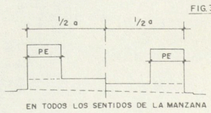


ART. 242/8 PROFUNDIDAD EDIFICABLE

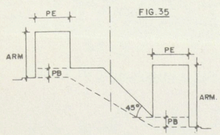




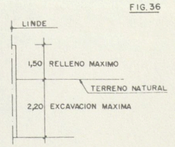
ART. 243/2 ESPACIO LIBRE INTERIOR



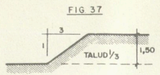
ART. 243/2

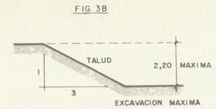


ART. 255 ADAPTACION TOPOGRAFICA Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

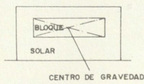


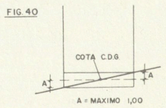
ART. 255



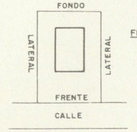


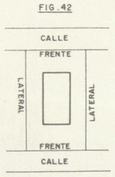
ART. 251 ALTURA Y Nº DE PLANTAS





ART. 342 - 343 SEPARACION A LINDES





Biblioteca AMB

10024521



Àrea metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis

Normativa Urbanística Metropolitana

AMB
Àrea Metropolitana
de Barcelona

BIBLIOTECA
R.30119

Edita:
Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana
de Barcelona.

Disseny i producció:
Gabinet de Comunicació.
Oficina de Disseny.

Impressió:
Treballs Gràfics, S.A.
Santander, 74
D.L.B.: 13.347-90

Normativa urbanística metropolitana

La present publicació és una reedició, corregida i ampliada, de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM) aprovat l'any 1976. Tant la gran demanda per part d'institucions, professionals i públic en general, com les modificacions introduïdes en la normativa des d'aquella data, feien necessària aquesta nova versió que ara edita la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Pel que fa a les Normes Urbanístiques, cal assenyalar que han estat objecte d'una oportuna revisió i posta al dia a la llum de l'experiència que la seva aplicació al llarg de més de deu anys havia reportat. L'extingida Corporació Metropolitana de Barcelona (C.M.B.) va elaborar i tramitar una porposta de modificacions que, amb algunes esmenes introduïdes per la Direcció General d'Urbanisme, va ser finalment aprovada pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 8 d'agost de 1988.

L'altra novetat important de la present edició és que, conjuntament amb les Normes Urbanístiques, s'editen les Ordenances Metropolitanes d'Edificació aprovades el 15 de juny de 1978, l'Ordenança Metropolitana de Rehabilitació aprovada el 18 d'abril de 1985 i l'Ordenança Metropolitana de Publicitat aprovada l'1 d'octubre de 1987. S'agrupa així en un sol volum tot el cos normatiu d'àmbit metropolità de caràcter urbanístic, produït durant el temps d'existència de la Corporació Metropolitana de Barcelona, i que en part no havia estat encara publicat.

Tantmateix cal fer alguns *advertiments* pel que fa a l'ús d'aquesta publicació:

– Deixant de banda la discussió jurídica –important– de si les modificacions d'un pla d'ordenació urbanística de conjunt poden ésser tramitades separadament, el fet és que s'han donat aprovacions de propostes d'aquest tipus que poden variar el contingut dels articles en l'àmbit d'algun municipi.

– Les Ordenances Metropolitanes han sofert nombroses modificacions per la via de la reglamentació sectorial. Tanmateix no és possible en aquest moment una revisió i posta al dia del seu contingut suficientment exhaustiva i actualitzada, motiu pel qual s'ha optat per no posposar la present publicació i incloure les modificacions pertinents en properes edicions.

– Les referències que en l'articulat de les Normes i Ordenances es fa a la Corporació Metropolitana, en l'assenyalament de competències en planejament, gestió i disciplina urbanístiques, s'han d'entendre substituïdes per les que es determinen a les Lleis d'Ordenació Territorial de Catalunya (*).

– Llei 5/1987, de 4 d'abril, del Règim provisional de les competències de les Diputacions Provincials (DOGC n. 826, de 8.4.1987)

– Llei 6/1987, de 4 d'abril, sobre l'Organització Comarcal de Catalunya (DOGC n. 826, de 8.4.1987).

– Llei 7/1987, de 4 d'abril, per la qual s'estableixen i regulen actuacions públiques especials en la conurbació de Barcelona i en les comarques compreses dins la seva zona d'influència directa (DOGC n. 826, 8.4.1987).

Índice

Normas urbanísticas
Texto refundido de la modificación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas del PGM de Barcelona 9

Ordenanzas Metropolitanas de Edificación
Reguladoras, en suelo urbano, de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios no previstos en las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano .. 169

Ordenança Metropolitana de Publicitat 277

Ordenança Metropolitana de Rehabilitació 297

Normas urbanísticas

Texto refundido de la modificación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas del PGM de Barcelona

Aprobación definitiva: Resolución del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de fecha 8 de agosto de 1988. Publicado en el D.O.G. 1077 de 5-12-88.

Título I
Disposiciones de carácter general

Capítulo 1.º
Del ámbito, aplicación y vigencia del Plan General

Art. 1. 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 2-1 del Decreto-Ley 5/1974, de 24 de agosto.

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

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

Art. 2. Ambito temporal del Plan.

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

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

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

Art. 3. Circunstancias justificativas de la revisión.

1. Justificarán la revisión de este Plan previo el estudio correspondiente:

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

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

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

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

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

Art. 4. Modificación del Plan.

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

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

3. Las propuestas de modificación, a iniciativa de cualquiera de los municipios integrados en el ámbito territorial definido por el artículo 1.°, o 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.°, 2) y 3) de estas Normas.

Art. 5. Carácter vinculante de las determinaciones del Plan.

1. Las determinaciones de este Plan vincularán a la Administración y a los particulares.

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

Art. 6. Obligatoriedad de la observancia del Plan.

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

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

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

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

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

3.°) 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. Proyectos de la Administración relacionados con el Plan General.

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

2. Lo dispuesto en el apartado anterior es de aplicación también a las actuaciones que pretenda realizar o realice cualquier entidad pública, local o estatal, u organismo de las Administraciones Públicas.

Art. 8. 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. Código de identificación.

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

CONCEPTO	CLAVE
Sistemas	
Sistema portuario	
Sector portuario	1 a
Sector de entorno portuario	1 b
Zona marítimo-terrestre	1 c
Sistema aeroportuario	2
Sistema ferroviario	3
Sistema de servicios técnicos	4
Sistema viario básico	
Red viaria básica	5
Vías cívicas	5 b
Parques y jardines urbanos	
Actuales de carácter local	6 a
De nueva creación de carácter local	6 b
Actuales y de nueva creación a nivel metropolitano	6 c
Equipamientos comunitarios y dotaciones	
Actuales	7 a
De nueva creación de carácter local	7 b
Actuales y de nueva creación a nivel metropolitano	7 c
Protección de sistemas generales	9
Parques forestales	
De conservación	27
De repoblación	28
Reserva natural	29

Cementerios comarcales	25
Zonas en suelo urbano	
Centro direccional	11
Casco antiguo	
De sustitución de la edificación antigua	12
Conservación del centro histórico	12 b
En densificación urbana	
Intensiva	13 a
Semiintensiva	13 b
Remodelación física	
Remodelación pública	14 a
Remodelación privada	14 b
Conservación de la estructura urbana y edificatoria	15
Renovación urbana: rehabilitación	16
Renovación urbana: transformación del uso existente	17
Sujeta a ordenación volumétrica específica	18
Ordenación en edificación aislada	20 a
Subzonas plurifamiliares	
Subzona I	20 a/6
Subzona II	20 a/5
Subzona III	20 a/7
Subzona IV	20 a/9 y 20 a/9 b
Subzona V	20 a/8
Subzonas unifamiliares	
Subzona VI	20 a/9 u
Subzona VII	20 a/10
Subzona VIII	20 a/11
Subzona IX	20 a/12
Industrial	22 a
Verde privado protegido	8 a
Zonas en suelo urbanizable	
Centro Direccional	11
Desarrollo urbano, Intensidad 1.	19
Desarrollo urbano, Intensidad 2.	20 b
Dearrollo urbano, opcional, Intensidad 3.	21
Desarrollo industrial	22 b
Suelo no urbanizable	
Verde privado de interés tradicional	8 b
Rústico protegido de valor agrícola	24
Libre permanente	26
Areas forestales	30

Capítulo 2.°
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.

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

Art. 13. Planes Parciales de Ordenación.

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

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

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

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

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

d) Características de los servicios.

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

4. Cuando no se establezca en el correspondiente Plan Parcial una regulación detallada de usos y condi-

ciones de edificación, se aplicarán, como Ordenanzas, las normas contenidas en el Título IV, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en este Plan General para el suelo clasificado como urbanizable.

Art. 14. Plan de etapas.

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

2. El Plan de etapas fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada uno de los polígonos, dentro de la previsión temporal de este Plan General. Los plazos para la ejecución de la urbanización en cada uno de los polígonos y en la totalidad del suelo comprendido en el ámbito del Plan Parcial o del Plan Especial, se 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, computando desde la publicación de la aprobación definitiva de los mismos. Podrá, no obstante, establecerse un plazo mayor en los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de renovación urbana o de remodelación, o que entrañen la realización de operaciones de reforma que por los medios disponibles o por la envergadura de la operación y su repercusión social necesiten una actuación temporal superior a los diez años.

Art. 15. Estudios de Detalle.

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

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

a) Memoria justificativa;

b) Plano de información, y

c) Plano de ordenación.

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

Art. 16. Planes de Reforma Interior.

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

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

a) Memoria técnica justificativa de la reforma;

b) Memoria jurídica sobre la validez legal de las soluciones propugnadas, y

c) Estudio justificativo de que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres.

Art. 17. Descongestión y dotación de equipamientos.

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

Art. 18. Ambito territorial de los Planes de Reforma interior.

1. Los Planes de Reforma interior comprenderán sectores que constituyan unidades funcionales de planeamiento.

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

Art. 19. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable no programado.

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

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

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

b) Establecerán las superficies objeto de actuación urbanística, y

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

Art. 20. Protección de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.

1. La Corporación Metropolitana de Barcelona y los ayuntamientos del área a que se extiende este Plan promoverán, en el ejercicio de sus competencias, la inclusión en el catálogo o en los catálogos, de los edificios o construcciones, o de los conjuntos, de interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional que justifiquen la inclusión.

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

Art. 21. Promoción de Planes Parciales.

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

2. Para facilitar la formación de los Planes de iniciativa privada, los promotores podrán:

a) Solicitar de la Corporación Metropolitana o el ayuntamiento interesado, previa autorización. Esta autori-

zación 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.

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

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 del 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 que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan comprensivo de los siguientes extremos:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización, en relación con la programación del Plan General.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.° Compromiso de no iniciar ninguna obra de urbanización en el sector objeto de actuación sin haberse constituído una garantía equivalente al 12 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan.

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

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

3. Justificación a la idoneidad del emplazamiento en su caso propuesto por el Plan Parcial para suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio.

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

a) Imposición de sanciones pecuniarias;

b) Realización de las garantías;

c) Suspensión de los efectos del Plan;

d) Subrogación de la Administración en su ejecución, con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo según su calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan, y de la obra útil realizada.

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

Capítulo 3.°
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 del Decreto-Ley 5/1974, de 24 de agosto, y disposiciones que lo desarrollan.

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

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

Art. 25. Sociedades de economía mixta.

Las sociedades de economía mixta que se constituyan entre la Corporación Metropolitana y las entidades públicas o las personas privadas, o entre la Corporación y los ayuntamientos y las personas privadas, o entre éstas y los ayuntamientos para finalidades comprendidas en la política urbanística, podrán ejecutar este Plan o los que en desarrollo del mismo se aprueben, dentro de su esfera de competencia.

Art. 26. Concesiones para equipamientos.

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

Art. 27. Ejecución de sistemas generales y locales.

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

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

Art. 28. Sistema de actuación en suelo urbano.

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

Art. 29. Actuación poligonal.

1. Para la ejecución del planeamiento en sectores de reforma interior se delimitarán en el Plan Especial, polígonos o unidades de actuación urbanística.

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

3. También podrá el ayuntamiento o, en su caso, la Corporación Metropolitana delimitar un polígono limita-

do a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un sector o de una zona, o de un ámbito territorial determinable, resulten especialmente beneficiados por este sistema general, la Administración actuante delimitará la extensión comprendida en el beneficio, a los efectos de repercusión sobre los propietarios beneficiados del coste de la expropiación.

Art. 30. Polígonos.

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

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

Art. 31. Sistema de actuación en suelo urbanizable programado.

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

Art. 32. Delimitación de polígonos.

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

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

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

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

1. Cuando el sistema de actuación elegido para la ejecución de un polígono del Plan Parcial de Ordenación fuera el de expropiación forzosa, se determinará el precio del suelo en función del 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado, con sujeción a lo establecido en el artículo 105 de la Ley del Suelo.

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

Art. 34. Contenido de la propiedad del suelo urbanizable programado.

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

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

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

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

Art. 35. Efectividad de la contribución sobre el aprovechamiento.

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

2. Como una de las cargas de ejecución del planeamiento, el 10 por 100 de este aprovechamiento debe cederse obligatoria y gratuitamente al Municipio y, en su caso, a la Entidad Metropolitana actuante. Esta aportación obligatoria se materializará en suelo que se pondrá a disposición de la Corporación o Municipio. La transmisión de este suelo se realizará en la forma que se establece en estas Normas para las otras cesiones gratuitas según el sistema de actuación elegido.

Art. 36. Transmisión del suelo de cesión obligatoria cuando se sigue el sistema de compensación.

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

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

Art. 37. Transmisión del suelo de cesión obligatoria cuando se sigue el sistema de cooperación.

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

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

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

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

Art. 38. Transmisión de los terrenos de cesión obligatoria en las promociones privadas.

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

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

Art. 39. Cargas de urbanización en el sistema de cooperación.

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

Capítulo 4.°
De la vigilancia del Plan General

Art. 40. Vigilancia del Plan.

1. La vigilancia del Plan General tenderá tanto a su defensa para el mantenimiento del orden urbanístico, sancionando en su caso las infracciones, como a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, con el propósito de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias nuevas o por el tratamiento de las estimadas en un principio. La Corporación Metropolitana y los ayuntamientos, cada uno dentro de su esfera de competencia, promoverán la revisión o la modificación del Plan cuando se dieran circunstancias justificativas suficientes y con su ejecución 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 éstos puedan facilitarle.

Art. 41. Vigilancia defensiva.

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

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

Capítulo 5.°
De las licencias urbanísticas

Art. 42. Actos sujetos a las licencias.

1. Están sujetas a previa licencia municipal: las parcelaciones; las obras de urbanización; los movimientos de tierras (vaciado, excavación y rebaje, terraplén y catas de exploración); las obras de edificación, tanto las

de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación o mejora, con excepción, dentro de estas últimas, de las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio; la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos; los derribos y demoliciones, totales o parciales; la extracción de áridos y explotación de tejares; la tala de árboles; el establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela; la modificación de las características físicas del suelo; la colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública; la instalación de redes de servicios o su modificación, y la apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

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

Art. 43. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

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

2. El órgano de la Administración del Estado o la Entidad de Derecho Público que pretenda realizar alguno de los actos que se relacionan en el artículo anterior, solicitará la licencia municipal con sujeción a las reglas de competencia y procedimientos generales en esta materia y deberá ponerlo en conocimiento de la Corporación Metropolitana de Barcelona

Art. 44. Contenido normal de la solicitud de licencia.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

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

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

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

d) lugar, fecha y firma, y

e) Corporación o autoridad a la que se dirige.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 45. Licencias de parcelación.

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

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

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

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

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

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

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

d) Plano de información a la misma escala, y

e) Plano de parcelación a escala 1 : 100.

Art. 46. Edificaciones de carácter artístico, histórico, tradicional o típico.

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

a) Si el edificio o la construcción, o el grupo, están incluidos en el catálogo previsto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, o resultan afectados 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 indica 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 las materias.

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 y demoliciones; modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro 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 licencias de obras y existiere aprobado Estudio de Detalle se cumplirá también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Art. 48. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local.

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

a) nombre y domicilio del peticionario de la licencia;

b) situación de la finca;

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

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

Art. 49. Contenido de las licencias.

1. Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de 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 a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstas en las mismas.

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

Art. 51. Licencia condicionada a completar la urbanización.

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

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

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

a) acceso rodado;

b) abastecimiento de aguas;

c) evacuación de aguas; y

d) red eléctrica de baja tensión.

2a. 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 185 de la Ley del Suelo no impedirá a la Corporación Metropolitana o a los ayuntamientos proceder a la revisión del acto tácito de legalización de la obra por los cauces del artículo 187 de esta misma Ley, cuando se diera infracción manifiesta de las normas de este Plan, relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación de parcela.

Título II
Régimen urbanístico del suelo

Capítulo 1.º
Disposiciones comunes

Art. 54. Clasificación del suelo.

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

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

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

4. La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por 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 clasificación del suelo.

5. La alteración de la clasificación del suelo no urbanizable, para clasificarlo como suelo urbanizable, sólo podrá hacerse a través de la revisión del Plan General, tal como disponen los 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 estacionamiento y de espacios libres de carácter local y dotaciones comunitarias de este mismo carácter, y

g) edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes.

2. La concreción del destino del suelo reservado a equipamientos, a que se refiere el apartado c), se efectuará con arreglo a lo determinado en la Sección 2.ª, del Capítulo 4.º del Título III, y la localización y preci-

sión de las determinaciones de los apartados f) y g) se realizará, en el suelo urbanizable, mediante los Planes Parciales o Especiales que, en desarrollo de este Plan General, se elaboren y aprueben.

Art. 56. Sistemas generales.

1. La estructura general y orgánica del territorio definido en el artículo 1 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, de 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 libres los terrenos necesarios para la creación de los sistemas locales.

Art. 59. Cesiones de suelo para sistemas locales.

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

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

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

2. Los sistemas locales son los de las ordenaciones anteriores que se respetan; los determinados en este Plan General, los previstos en los estándares regulados en estas Normas, necesitados de precisión en el planeamiento de detalle ulterior, y los que, respetando el mínimo establecido en este Plan General, se establezcan en los Planes Parciales o en los Planes Especiales.

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

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

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los suelos que el Plan afecta a estacionamientos o equipamientos comunitarios, salvo que por su naturaleza sean compatibles con la titularidad privada como está previsto en la Sección 2.ª del Capítulo 4.º, del Título III, si bien siempre quedarán vinculados a aquella afectación o destino.

Art. 62. Complementación de la estructura del territorio.

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

Art. 63. Zonas.

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

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

Art. 64. Unidad de zona.

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

Art. 65. Area de referencia de unidad de zona.

1. El área de referencia de unidad de zona es la superficie base para el cálculo de las cesiones de suelo para sistemas por aplicación de los estándares urbanísticos de cada zona y para el cálculo del techo edificable por aplicación del índice de edificabilidad bruta o zonal. Delimita también la superficie a la que, una vez deducido el suelo destinado a sistemas locales, se aplica el índice de edificabilidad neto.

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

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

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

5. El área de referencia de cada unidad de zona incluirá, y contabilizará a todos los efectos, las superficies destinadas a zonas verdes y dotaciones que, vinculadas a los sectores de planeamiento, figuran en los planos normativos de esta Plan General.

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 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 realizarán en este Plan General.

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

a) las alineaciones o líneas de edificación actuales;

b) las características topográficas del terreno;

c) los límites de las propiedades, y

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

Art. 68. Ambito de las condiciones de edificación de las zonas.

Las condiciones de edificación establecidas para las distintas «zonas» rigen para los edificios u obras de nueva planta. Las obras de ampliación o reforma se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 222.

Art. 69. Tipos de ordenación de la edificación.

1. Los tipos de ordenación física de las zonas establecidos en este Plan General son los siguientes:

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

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

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

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

Art. 70. Carácter de los máximos de volumen.

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

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

Art. 71. Conceptos sobre edificabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

6. El índice de edificabilidad complementario zonal es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo (m^2t/m^2s), del área de referencia de cada unidad

de zona, que en algunas zonas se adiciona a la edificabilidad zonal para destinarla exclusivamente a usos comerciales y de oficina. El techo resultante de esta edificabilidad podrá concentrarse o distribuirse homogéneamente cuando sea deseable y de interés general destinar una mayor superficie de techo a usos comerciales o de oficina. El exceso sobre la edificabilidad complementaria deberá detraerse, o sustituirse en caso de edificaciones o usos ya existentes, de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de edificabilidad zonal.

Art. 72. Tipos de ordenación aplicables en cada zona.

1. El tipo o tipos de ordenación aplicables en cada «zona» son los establecidos en las Normas específicas que regulan las zonas.

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

3. En áreas determinadas cuyo carácter e identidad urbana sea interesante mantener, podrán establecerse mediante la aprobación de Planes Especiales, tipos de ordenación de la edificación derivados o distintos de los previstos con carácter general en estas Normas, que resulten mejor adaptados a las peculiaridades de las edificaciones y su entorno, y que permitan soluciones de mayor flexibilidad a las necesidades de ordenación del sector.

Los Planes Especiales definirán las condiciones de edificación aplicables a dichos sectores que podrán diferenciarse de las establecidas con carácter general para la zona, debiendo respetarse en todo caso las siguientes condiciones que constituyen las condiciones básicas del planeamiento en la zona:

a) Tipo de ordenación de la edificación.

b) Edificabilidad máxima zonal.

c) Densidad máxima de viviendas.

d) Limitación de usos aplicables según la reglamentación de la zona.

Art. 73. Protección del medio ambiente.

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

Art. 74. Denegación de licencias motivada por la protección del medio ambiente.

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

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

Art. 75. Protección de los conjuntos histórico-artísticos y los elementos naturales y paisajísticos.

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

Art. 76. Condiciones que deben cumplir los jardines públicos.

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

TABLA

	NIVELES MINIMOS DE CONCENTRACION DE ZONAS VERDES LOCALES		
suelo destinado a jardín	% Sobre total de referencia zona	% Sobre área mínimo (m)	Tamaño radio
Zona de Remodelación privada (14a)	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 Desarrollo Industrial (22b)	80	7	12
Zona de Renovación Urbana-Rehabilitación (16) ..	40	2,5	10

Art. 77. Aplicación de las Normas del Título IV.

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

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

Capítulo 2.°
Régimen del suelo urbano

Art. 78. Suelo urbano.

1. Este Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación dentro del casco urbano o por su urbanización según ordenaciones anteriores o su inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación, merece aquella calificación. La delimitación de este suelo se hace en los planos b-1, a escala 1 : 10.000.

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

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

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

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

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

3. En relación al desarrollo de este Plan General para el suelo urbano, se señalan en el mismo:

a) ámbitos que requieren operaciones de reforma interior con la finalidad de incrementar los estándares de espacios verdes y equipamientos, su delimitación aparece en los planos b-1 a escala 1 : 10.000 con la indicación (SIR);

b) unidades de actuación para la ejecución del Plan, expresamente señaladas en los planos b-1 a escala 1 : 10.000;

c) sectores donde la naturaleza de las modificaciones introducidas por el Plan obliga a acomodar la ordenación física a través de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, que aparecen indicados en los planos a escala 1 : 2.000.

Art. 79. Cesiones gratuitas en el suelo urbano.

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

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

b) el suelo destinado a jardines públicos locales, y

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

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

Capítulo 3.°
Régimen del suelo urbanizable programado

Art. 80. Suelo urbanizable programado.

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

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

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

a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.

b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.

c) Densidad máxima permitida de viviendas, en relación con el equipamiento comunitario.

d) Sistemas locales y estándares a los que se condicionan los Planes Parciales, y

e) Aprovechamiento medio de la superficie total del suelo urbanizable programado y de cada uno de los sectores en que se divide este suelo.

Art. 81. Sistemas.

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

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

Art. 82. Densidad de viviendas.

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

Art. 83. Aprovechamiento medio.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 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 contiene la leyenda identificadora.

Art. 85. Cesiones gratuitas en suelo urbanizable programado

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

a) El suelo destinado 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.

d) El 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

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

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

Art. 86. Obra en suelo urbanizable programado.

1. En el suelo 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.

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

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

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

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

c) División en polígonos para la ejecución del planeamiento.

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

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

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

g) Alineaciones y rasantes.

h) Espacios para estacionamientos y aparcamientos.

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

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

Art. 88. Zonas del suelo urbanizable programado.

1. Este Plan General delimita y fija en el suelo urbanizable programado el régimen general de las «zonas» siguientes:

1 Centros Direccionales.

2 De Desarrollo Urbano - Intensidad 1.

3 De Desarrollo Urbano - Intensidad 2.

4 De Desarrollo Industrial.

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

Art. 89. Sistemas de actuación.

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

1 Zona de Centros Direccionales: el sistema de expropiación.

2 Zona de Desarrollo Urbano - Intensidad 1: el sistema de compensación o de cooperación.

3. Zona de Desarrollo Urbano –Intensidad 2: el sistema de compensación o de cooperación.

4 Zona de Desarrollo Industrial: se elegirá en el Plan Parcial.

5 Zona de Renovación Urbana: se elegirá en el Plan Parcial.

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

Sección 2.ª

Zonas de Centros Direccionales (11)

Subsección 1.ª

Disposiciones comunes

Art. 90. Definición.

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

1 Centro de Comunicaciones del Prat.

2 Centro Comercial y de Reequipamiento de Sant Joan Despí.

3 Centro Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola.

4 Centro Comercial y de Reequipamiento de Provenzana-Litoral.

5 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.

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

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

Art. 92. Tipo de ordenación.

1. El tipo de ordenación en las subzonas de Centros Direccionales se elegirá en el Plan Parcial, pudiendo optarse por el de «edificación volumétrica específica» o por el de «edificación tridimensional».

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

Subsección 2.ª

Centro Direccional de Comunicaciones del Prat

Art. 93. Definición.

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

Art. 94. Distribución de superficies.

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

Destinos	Superficie en hectáreas
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 telecomunicaciones y telefonía, dispensarios, parques de bomberos, salas de espectáculos y aparcamientos anexos	20 Ha.
c) Residencias, hoteles, moteles, bares, restaurantes, cafeterías y similares; y viviendas para el personal de guarda y servicio	6 Ha.
d) Estación terminal de correspondencia e intercambio entre los diferentes medios de transporte (estación de ferrocarril, de autobuses, de correspondencia) y anexos y aparcamientos	140 Ha.
e) Estación mixta de recepción, almacenaje y distribución de mercancía y servicios anexos	110 Ha.
f) Zonas deportivas	16 Ha.
g) Parque urbano junto al río Llobregat	25 Ha.

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

Art. 95. Determinaciones que deben respetarse en el Plan Parcial.

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

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

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

c) la dotación de estacionamientos anexos a las edificaciones e instalaciones se establecerá en la proporción mínima de una plaza de estacionamiento de veinticinco metros cuadrados (25 m^2), incluidos accesos, para 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 y Comercial de Reequipamiento de Sant Joan 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 Sant Joan 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 Reemplazamiento de Sant Joan 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 Sant Joan Despí.

1. Para la ordenación de esta subzona, a nivel de Plan Parcial, se procederá a revisar el planeamiento actual, adaptándolo a las exigencias que se infieren de las previsiones de este Plan General.

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

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

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

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

d) se mantendrán los 57,625 m^2t previstos en el Plan Parcial para dotaciones locales.

Subsección 4.ª

Centro Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola

Art. 99. Definición.

1. La subzona de «centro direccional de Sant Cugat-Cerdanyola» comprende cinco áreas.

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

II: de exposiciones.

III: de parque urbano.

IV: universitaria.

V: de equipamientos.

2. Este Centro Direccional comprende, además de los terrenos específicamente calificados, toda el área comprendida entre los ejes de los túneles central y oriental, líneas a Sabadell de los Ferrocarriles de Cataluña y parque del Tibidabo.

Art. 100. Previsión de usos.

En las áreas del Centro Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola 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 de crédito y de otras actividades económicas y financieras.

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

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

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

f) Edificios para espectáculos y recreativos.

g) Servicios viarios de interés urbano (estacionamientos, helipuertos, etc.).

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

i) Viviendas y residencias colectivas con techo no superior al 40 por 100 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 Sant 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 100 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 Túneles del Tibidabo, la zona universitaria y la línea a Sabadell de los Ferrocarriles de Cataluña.

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

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

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

Art. 101. Delimitación de Polígonos.

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

Art. 102. Distribución de superficies.

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

Area I:

Area de referencia edificable (espacios verdes locales en esta área: 20,58 Ha.)	114,99 Ha.
Dotaciones locales	11,65 Ha.
Red viaria básica interna	15,60 Ha.
TOTAL	142,24 Ha.

Area II:

Area de Exposición	47,18 Ha.
Red viaria básica	5,42 Ha.
Estacionamientos exteriores y terminales de transportes generales	2,40 Ha.
TOTAL	55,00 Ha.

Area III:

Parques urbanos comarcales:	
1) Castillo de Cerdanyola-Centro Direccional	54,44 Ha.
2) Parque Riera Sant Cugat (ligado al área de exposición)	65,25 Ha.
3) «Can Fatjó dels Xiprés»	20,24 Ha.
Red viaria interna básica	19,60 Ha.
TOTAL	159.53 Ha.

Area IV:

Zona universitaria	228,58 Ha.
Red viaria básica interna	41.77 Ha.
TOTAL	270,35 Ha.

Area V:

Equipamientos generales	9,84 Ha.
Parque urbano	17,78 Ha.
Desarrollo urbano - intensidad 2	19,29 Ha.
TOTAL	46,91 Ha.

Art. 103. Desarrollo mediante Planes Parciales.

El Plan Parcial para el desarrollo de previsiones de este Plan General en esta Subzona respetará las siguientes determinaciones:

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

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

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

d) no se permitirán las industrias de categoría 2.ª, 3.ª y 4.ª Tampoco se admitirán los parques de vehículos y depósitos adscritos a empresas de transportes, o al autotransporte de 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 Besòs, La Paz y la Mina.

Art. 105. Previsiones de usos.

1. En esta subzona se preverán edificios para los siguientes usos:

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

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

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

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

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

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

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

Subsección 6.ª

Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento de San Andrés-Meridiana

Art. 106. Definición.

1. La subzona designada con el nombre de «centro direccional terciario y de reequipamiento de San Andrés-Meridiana» responde a la insuficiencia de equipamientos comunitarios, o de interés general o de interés social, en las áreas urbanas de San Andrés, Trinidad, Vallbona, Roquetes, 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 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 preescolar; 1.760 de Enseñanza General Básica y 810 plazas de Bachillerato Polivalente y escuela profesional sobre 2 Ha. de suelo.

e) Edificaciones para equipamientos socioculturales 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 estas áreas de 2,7 m^2t/m^2s. Asimismo, en esta área de suelo se preverán 2.400 plazas de estacionamiento en el interior del área de edificación, a razón de una plaza por cada 100 m^2 de techo.

Sección 3.ª

Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19)

Art. 108. Definición.

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

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

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

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

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

Art. 109. Edificabilidad.

La edificabilidad en esta zona se ajustará a los siguientes criterios preceptivos:

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

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

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

Art. 110. Exigencias mínimas.

Las actuaciones en esta zona mediante Planes Parciales respetarán las siguientes determinaciones mínimas:

a) superficie mínima para viales públicos. 22,40 por 100;

b) superficie mínima para estacionamientos públicos: 8 por 100;

c) superficie mínima de espacios verdes locales: 14,40 por 100;

d) superficie mínima para centros culturales y docentes públicos y privados: 8 por 100, y

e) superficie mínima para otras dotaciones cívicas locales. 4,8 por 100.

Art. 111. Tipos de desarrollo de la edificación.

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

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

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

Tipo I:

a) en los sectores que den frente a grandes espacios agrícolas o forestales, parques, espacios para equipamientos, zona marítimo-terrestre y vías de comunicación rápida;

b) en las áreas irregulares de tamaño medio, sin claras directrices de ordenación urbana y de orientación de la edificación; de mediano tamaño de la propiedad del suelo y en las que sean admisibles la singularidad y altura de la edificación y la creación de elementos significativos para contribuir a la imagen urbana, sin perjudicar estética o ambientalmente el entorno; y

c) en las áreas de pequeña extensión, en las que, además, sea posible obtener niveles de singularidad sin originar perjuicios a los sectores colindantes.

Tipo II:

a) en las áreas de más de doce hectáreas, con sentido de nuevo ensanche metropolitano de los municipios, en los que sea posible crear directrices de ordenación y crecimiento y un nuevo tipo de trama urbana relativamente autónomo, y

b) en las áreas de previsible gran demanda de usos y de crecimiento urbano, por su localización metropolitana y accesibilidad general.

Tipo III:

a) en las áreas de extensión media, situadas entre otros tipos de ordenación y de zona, y

b) en las áreas cuya propiedad del suelo se halle muy fraccionada.

Tipo IV:

a) en las áreas ubicadas junto a zonas de sustitución de la edificación antigua (12) o de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15), y

b) en las áreas en las que se pretenda una gran proporción de techo destinado a usos comerciales; usos de oficinas, con previsible superposición de actividades y usos; fuerte intensidad de empleo y necesidad de accesibilidad intensa.

3. El Plan Parcial podrá establecer un tipo de desarrollo de la edificación distinto de los indicados en el apartado primero de este artículo cuando la elección de otro tipo edificatorio venga justificada por las caracterís-

ticas físicas y las necesidades de ordenación del sector. El Plan Parcial fijará, en este caso, las condiciones de edificación, que podrán ser distintas de las establecidas en los artículos 112 y 113 de las presentes Normas.

Art. 112. Condiciones de edificación.

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

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

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

Art. 113. Otras condiciones de edificación.

Se observarán las condiciones siguientes:

1.ª **Parcela mínima.** El mínimo de superficie de parcela admitida en esta zona será de seiscientos metros cuadrados (600m^2).

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, 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 ordenación volumétrica específica», reguladas en el Título IV de estas Normas.

Sección 4.ª

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

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, 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 en 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 metros cuadrados (800 m^2).

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

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 de suelo neto).

Tipo II:

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

2. Indice de edificabilidad neto: Variable según número máximo de viviendas y tamaño de parcela, sin que pueda rebasar de 1.30 m^2t/m^2s (unos, 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 por 100 con aplicación de lo previsto en el artículo 255 de estas Normas.

Art. 118. Exigencias mínimas.

Las actuaciones en esta zona mediante Planes Parciales de Ordenación respetarán las siguientes determinaciones o estándares mínimos:

Tipo I:

a) superficie mínima para viales públicos: 19,20 por 100;
b) superficie mínima para estacionamientos: 6 por 100;
c) superficie mínima para espacios verdes locales públicos: 10,80 por 100, y
d) superficie mínima para equipamientos locales, de interés público, social o cívico: 10,80 por 100.

Tipo II:

a) superficie mínima para viales públicos: 19,60 por 100;
b) superficie mínima para estacionamientos públicos: 1,2 por 100;
c) superficie mínima para espacios verdes locales públicos: 10,80 por 100, y
d) superficie mínima para equipamientos locales, de interés público, social o cívico: 8,40 por 100.

Art. 119. Condiciones de edificación: Tipo I.

Para el tipo I las condiciones de edificación son las siguientes:

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

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

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

4. Distancias mínimas: Los cuerpos de edificación deben separarse una distancia mínima de doce metros cuadrados (12 m^2) 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. Sótanos: Los sótanos podrán ocupar, además de la parte correspondiente a la ocupación fijada para

las edificaciones, un 30 por 100 de los espacios libres entre bloques, siempre que se justifique tal solución en el proyecto de acondicionamiento como jardín de estos espacios libres. La primera y segunda planta sótano no se computarán a los efectos de la edificabilidad permitida.

Art. 120. Densidad de viviendas.

La densidad de viviendas para el tipo I no podrá ser superior a cincuenta y ocho (58) viviendas por hectárea de suelo ordenado, y para el tipo I 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. **Parcela mínima:** El mínimo de parcela admitido para esta zona y tipo será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2), 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 metros cuadrados (250 m^2), procedentes de parcelaciones anteriores a la publicación de este Plan General y que limiten por todos sus lados con vías públicas o parcelas edificadas.

Como excepción a lo dispuesto en el artículo 117 y en atención a la menor superficie de las parcelas, la intensidad neta de edificación en los casos de los apartados anteriores es de 0,60 metros cuadrados (0,60 m^2) suelo.

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

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

3. **Altura máxima.** La altura reguladora máxima y el número tope de plantas, sin tolerancia alguna por encima de esta altura o número de plantas, es la de diez metros quince centímetros metros cuadrados (10,15 m^2) correspondientes a planta baja y dos pisos, en la edificación unifamiliar, individualizada o agrupada,

y la de once metros ochenta centímetros cuadrados (11,80 m^2) correspondientes a planta baja y tres pisos, en la vivienda plurifamiliar.

En la edificación sobre pilares en que la planta baja sea libre en más del ochenta por 100 de su superficie, se permitirá aumentar la altura en tres metros.

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

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

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

a) edificación para vivienda unifamiliar individualizada;

b) edificación para vivienda unifamiliar agrupada;

c) edificación para vivienda plurifamiliar en jardín.

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

6. **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 en parcela (en m^2)	Ocupación máxima (porcentaje)
De 400 a menos de 800	30%
De 800 a menos de 1100	30%
De 1100 a menos de 1300	32%
De 1300 a menos de 1500	34%
De 1500 a menos de 1700	36%
De 1700 a menos de 2000	38%
De 2000 en adelante	40%

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

7. **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 establedida en el cuadro anterior deberá respetarse en todo elemento de volumen edificado, incluso en los cuerpos y elementos salientes.

8. **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 20 por 100 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 tres metros sesenta centímetros cuadrados (3,60 m^2).

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. **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 un metro cincuenta centímetros (1,50 cm) y, por debajo de la cota natural del linde, una altura de dos metros (2 m). Los desniveles superiores deberán resolverse con taludes de inclinación mínima de dos de base por uno de altura.

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

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

Art. 122. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

1. **Vivienda:** Se admite.

2. **Residencia:** Se admite.

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

3. **Comercial:** Se admite en planta baja de edificios de vivienda plurifamiliar con un tope máximo de seiscientos metros cuadrados (600 m^2) 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^2) 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 edificios independientes en los sectores ordenados conforme al tipo I;

b) En locales que no rebasen una superficie de cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2) en las áreas del tipo II, de vivienda plurifamiliar;

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

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

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

6. **Sanitario:** Se admite el de dispensarios, consultorios y ambulatorios. Se admite el de clínicas, sanatorios y similares en parcelas de hasta doce mil metros cuadrados (12.000 m^2) y capacidad máxima por establecimiento de 50 camas. Para parcelas de más de doce mil metros cuadrados (12.000 m^2) se admite sin otro límite de capacidad que el derivado de las condiciones de edificación.

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

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

a) en áreas de tipo II, de vivienda unifamiliar, en parcelas de hasta mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m^2) 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 admiten en parcelas hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) 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 m^2) 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 (22b)

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

Comprende la grande y la mediana industria, sobre parcela mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2.) por establecimiento.

Grado 2

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 (grande y mediana industria) y actividades de grado 2 (pequeña industria, talleres artesanos, depósitos y almacenes) en la proporción del 60 por 100 y 40 por 100 respectivamente o en su caso la que, al estudiar el planeamiento parcial, responda a las necesidades de la demanda de suelo según el Programa de Actuación de este Plan General.

Art. 125. Edificabilidad.

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

Art. 126. Estándares urbanísticos.

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

a) superficie mínima de viales públicos: 24 por 100;

b) superficie mínima para estacionamientos: 6 por 100;

c) superficie mínima de verde público local: 10 por 100;

d) superficie mínima para equipamientos públicos y sociales: 5 por 100;

e) anchura mínima de las vías de acceso: veinticinco metros (25 m);

f) anchura mínima de las vías interiores: quince metros (15 m), y

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

Art. 127. Tipo de ordenación.

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

Art. 128. Condiciones de edificación y uso.

1. Las condiciones de edificación en la zona de desarrollo industrial son las siguientes:

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

2. 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.

Art. 129. Reglas complementarias del artículo anterior.

1. En el cómputo de la altura reguladora máxima no se incluye el de las alturas de las chimeneas, antenas y aparejos e instalaciones especiales, 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, fijada en doce metros cuadrados (12 m^2) (en el grado 1) y en diez metros metros cuadrados (10 m^2) (en el grado 2) podrá reducirse hasta siete metros cuadrados (7 m^2) (en el grado 1) y cinco metros cuadrados (5 m^2) (en el grado 2), cuando la parcela límite frontalmente con la franja de protección.

3. Cuando la eliminación o reducción de las molestias hasta niveles tolerables, o la eliminación de los riesgos de nocividad, insalubridad o inseguridad a las personas o a las cosas, pueda lograrse mediante unas

distancias mayores, entre edificios o entre éstos y las zonas o parcelas contiguas, que las establecidas en el artículo anterior, se exigirán separaciones mayores que aseguren aquellos objetivos.

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

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

En la unidad de suelo podrán diferenciarse subparcelas, inscribibles en el Registro de la Propiedad, que comprendan al suelo y edificaciones correspondientes al espacio de uso de cada empresa, y que constituyan la materialización de su parte de propiedad del conjunto.

5. «Podrán preverse en los Planes Parciales o configurarse posteriormente mediante Planes Especiales, unidades de edificación para agrupaciones de empresas cuya extensión y ubicación se justificará en función de la demanda o de los objetivos de promoción industrial del sector. El techo edificable y la ocupación no excederán en relación al suelo de la unidad de los señalados para las parcelas de grado 2. El techo correspondiente a cada establecimiento no será inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2) de edificación. Todas las empresas deberán disponer de acceso independiente de acuerdo con las condiciones siguientes:

- Cuando se trate de empresas agrupadas en edificios de nueva planta proyectados con este fin, las naves o partes de edificios correspondientes a cada empresa tendrán una anchura mínima de diez metros cuadrados (10 m^2) con frente al espacio de acceso. El espacio de acceso será un vial público, o en su defecto viales interiores no computables como espacio de parcela de una anchura mínima de diez metros cuadrados (10 m^2) de disposición paralela y contigua al vial público, o perpendicular a él. La segregación de parcelas sólo se admitirá cuando éstas den frente a un vial público.

- Cuando se trate de agrupaciones de empresas en edificios existentes, la disposición de los espacios correspondientes a cada una de ellas, y la definición de los espacios comunes de acceso se determinarán mediante un Plan Especial en consonancia con los criterios que con carácter general establece este artículo. En aquellos casos en que el tipo de determinaciones no requiera un Plan Especial, podrá ordenarse la reutilización del edificio mediante cualquier otro instrumento técnico adecuado al fin que se persigue.

De la Unidad de Edificación podrán hacerse segregaciones de parcelas cuya superficie no sea inferior a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m^2) siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que mediante instrumento técnico adecuado (anteproyecto, proyecto básico...) con valor normativo –por estar incorporado a la ordenación de la Unidad, o aprobado como Estudio de Detalle– quedan determinadas las siguientes características de la edificación:

Parámetros volumétricos: alineaciones, cota de la planta baja, altura, línea de cornisa, forma de cubierta.

Forma y disposición de los huecos de acceso, iluminación y ventilación.

Tratamiento y materiales de los paramentos de fachada, cubiertas y cerramientos.

2. Que la Unidad de Edificación se proyecte de modo que permita una subdivisión modular de la misma, a la que habrá de ajustarse su ejecución por partes y consiguientemente la parcelación.

3. No se otorgarán licencias para la construcción de partes de la Unidad que hayan de dejar dos medianeras vistas por parcela, a no ser que éstas se traten igual que la fachada principal.

Si no cumplen estas condiciones únicamente se admitirán las segregaciones de superficies mayores de ochocientos metros cuadrados (800 m^2) y siempre que el resto de la finca tenga como mínimo esta superficie.

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

7. La altura máxima de las cercas opacas será de un metro cuadrado y medio (1,50 m^2) y la de las diáfanas o transparentes, de tres metros y veinte centímetros cuadrados (3,20 m^2).

8. En los sectores de grado 1 se admiten construcciones auxiliares o anexas, de ciento cincuenta metros cuadrados de superficie máxima (150 m^2) de proyección en planta baja y una altura máxima de seis metros y medio cuadrados (6,50 m^2).

En los sectores de grado 2 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 (10 m^2) y una altura máxima de 3 metros.

Capítulo 4.°
Régimen del Suelo Urbanizable no programado

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 130. Definición.

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

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

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

4. En este suelo, el Plan General señala los usos no permitidos y establece las directrices mínimas sobre

la actuación urbanística futura a fin de orientarla y no comprometer, más allá de lo necesario para el logro de los objetivos de este Plan General, las operaciones que resulten necesarias o convenientes en aras a la evolución de la situación urbanística del territorio integrado en la Entidad Metropolitana y la extensión de su ámbito territorial a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2 del Decreto-Ley 5/1974.

Art. 131. Limitaciones.

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

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

b) Tampoco podrán realizarse en ellos edificaciones, salvo aquellas vinculadas a la explotación agrícola o forestal del suelo, con un índice de edificabilidad neta sobre parcela de un metro cúbico (1 m^3) y treinta metros cuadrados (30 m^2).

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 43.3 de la Ley del Suelo, y en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

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

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

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

Art. 133. Usos.

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

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

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

Sección 2.ª

Zona de Desarrollo Urbano Opcional Intensidad 3 (clave 21)

Art. 134. Definición.

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

Art. 135. Edificabilidad.

1. La edificabilidad bruta máxima en las actuaciones mediante Programas de Actuación Urbanística será la correspondiente al índice cero veinticinco metros cuadrados (0,25 m^2).

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

3. 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 43.3 de la Ley del Suelo, y en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. 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.

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;

c) superficie mínima para dotaciones o equipamientos cívicos: 15,40 por 100.

Art. 137. Usos prohibidos.

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

Art. 138. Tipo de Ordenación.

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

I Ordenación por volumetría específica.

II Ordenación en edificación aislada.

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

a) En las bases del concurso para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística.

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

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

Art. 139. Elección de otro tipo de ordenación.

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

Art. 140. Determinaciones mínimas.

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

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 (1.500 m^2) por hectárea bruta del suelo objeto de ordenación para verde público, y

c) quinientos cuarenta metros cuadrados (540 m^2) 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 10 por 100 del aprovechamiento medio, que se regirá por lo dispuesto en el artículo 146-4 de la Ley del Suelo.

Sección 3.ª

Limitaciones

Art. 142. Limitaciones.

1. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado 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 un metro cúbico y 30 centímetros cuadrados (1 $m^3/30m^2s$).

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 43-3 de la Ley del Suelo, y en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Capítulo 5.°
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 esta capítulo. Los Planes especiales que se elaboren para el desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan respecto del suelo no urbanizable respetarán las determinaciones contenidas en el mismo. No podrán ampliarse las posibilidades de edificación o admitirse usos en oposición a lo previsto en estas Normas.

Art. 144. Suelo no urbanizable.

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

2. En el suelo no urbanizable no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales, paisa-

jísticos y los extractivos actuales que aparecen perimetrados en el plano b)2, a escala 1 : 5.000. Deberá, en todo caso, asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo, flora, fauna o paisaje.

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

Art. 145. Modalidades.

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

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

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

Art. 146. Obras.

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

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

Sección 2.ª

Verde privado de interés tradicional (8b)

Art. 147. Definición.

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

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

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

Art. 148. Protección de la edificación.

1. Se autorizan las obras de consolidación, conservación y mejora de las edificaciones existentes en el suelo privado de interés tradicional.

2. En el suelo privado de interés tradicional podrán autorizarse, mediante la redacción de un Plan Especial, pequeñas obras de nueva planta o de ampliación de las edificaciones actuales para su acondicionamiento en relación a los usos admitidos en la zona, siempre que se garantice su protección y con arreglo a las siguientes condiciones:

a) El Plan Especial fijará la ordenación de la zona atendiendo a la conservación y protección de sus características primitivas y a la integración de las nuevas intervenciones con las edificaciones antiguas, los jardines y la vegetación existente.

b) El Plan Especial fijará la indivisibilidad de la finca, así como las demás condiciones que garanticen el mantenimiento y protección de las edificaciones y entornos naturales que motivan la calificación.

c) Los usos admitidos en la zona serán: los usos actuales compatibles con la protección de las características de la zona y los culturales o recreativos que establezca el Plan Especial.

d) Las obras de ampliación de las construcciones existentes en esta zona no superarán el 10 por 100 de la edificación actual. Para las nuevas construcciones se establece un índice de edificabilidad neto sobre parcela rústica de 0,01 m^2/m^2.

Art. 149. Protección de arbolado y paisaje.

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

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

Art. 150. Limitaciones de la propiedad.

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

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

Sección 3.ª

Rústico protegido de valor agrícola (24)

Art. 151. Definición.

Se califica de «rústico protegido de valor agrícola» el suelo no urbanizable que por su destino agrícola o por su situación debe preservarse del proceso de incorporación a áreas urbanas.

Art. 152. Condiciones de edificación.

1. Las nuevas edificaciones que sean autorizadas en este suelo deberán ajustarse a las condiciones de

edificación que se definen en este artículo en función de los usos a que sean destinadas entre los usos admitidos en el suelo rústico protegido de valor agrícola.

2. Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar deberán respetar las siguientes condiciones:

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

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

Condición 3.ª Parcela mínima: El mínimo de parcela a efectos de edificación admitida para este suelo es la de veinte mil metros cuadrados (20.000 m^2) en terreno de regadío y de cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m^2) de secano.

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

Condición 5.ª Altura: La altura máxima reguladora de las edificaciones será de once metros 60 centímetros cuadrados (11,60 m^2).

Condición 6.ª Separación: Las construcciones de este suelo deberán separarse, como mínimo, quince metros cuadrados (15 m^2) de los linderos de cada parcela.

Art. 153. Fachada mínima.

El mínimo de fachada a la autopista de Castelldefels (C-246) de las parcelas con frente a esta vía pública será de doscientos metros cuadrados (200 m^2).

Art. 154. Adaptación de las obras al ambiente.

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

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

Art. 155. Condiciones de uso.

1. Siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad establecidas en esta sección, se admiten en el suelo rústico protegido de valor agrícola los siguientes usos:

a) El de vivienda unifamiliar destinada al trabajador agrícola.

b) Los usos agrícolas, de huerta, floral, ornamental, frutal y pecuario, así como actividades directamente vinculadas a ellos.

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

Art. 156. Otras actividades permitidas.

En el suelo rústico protegido de valor agrícola, solamente se admitirán las actividades extractivas actuales que cuenten con autorización según la legislación específica aplicable en la materia.

Art. 157. Usos dañosos o perjudiciales.

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

Art. 158. Sector del Delta del Llobregat.

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

Art. 159. Plan Especial de una parte del sector del Delta del Llobregat.

1. A través de un Plan Especial se delimitarán, dentro del sector del Delta del Llobregat, sendas franjas a ambos lados de la autovía de Castelledefels, 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 cero coma dos metros cuadrados (0,2 m^2) 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 del suelo rústico protegido de valor agrícola, fijada en cero coma uno metros cuadrados (0,1 m^2) de techo por metro cuadrado de suelo, se compensará mediante la cesión al Patrimonio Público Municipal de, al menos, el 10 por 100 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 percepto 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;

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

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

Sección 4.ª

Libre permanente (26)

Art. 161. Definición.

1. Se comprende bajo la calificación de «libre permanente» el suelo no urbanizable no incluido en las modalidades de «verde privado de interés tradicional» y «rústico protegido de valor agrícola».

2. Por su situación o por sus características topográficas o físicas, no podrá destinarse este suelo a edificación alguna, excepto a aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o entretenimiento de obras y servicios públicos, previa la correspondiente indemnización, y aquellas construcciones o instalaciones propias de la explotación agrícola de la finca que se podrán admitir cuando la naturaleza y condición del terreno lo permitan.

Art. 162. Usos permitidos.

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

Sección 5.ª

Area forestal (30)

Art. 163. Definición.

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

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

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

Art. 164. Usos.

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

2. Se prohíben 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.

Título II
Sistemas

Capítulo 1.º
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 equipamiento comunitarios, a nivel de ordenación metropolitana.

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

Art. 167. Sistemas locales.

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

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

Art. 168. Actuación de los sistemas generales.

1. Los suelos adscritos por el Plan para Sistemas Generales: Sistemas de Comunicación (Red viaria básica, portuario, aeropuertuario y ferroviario), de Equipamientos Comunitarios, para instalaciones de los Servicios Técnicos y Parques Urbanos, se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos dentro de sectores de planeamiento, mediante el sistema de expropiación. Se exceptuarán los suelos para Equipamientos en la actualidad de dominio y gestión privadas o asignados como tales por el Plan Especial, en cuyo caso el sistema de actuación será el de compensación.

2. A los suelos ubicados en el interior de sectores de planeamiento parcial y destinados a sistemas generales de dominio y uso público les alcanzará, en base a la institución del aprovechamiento medio, la obligación de la cesión gratuita de suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector.

Art. 169. Valor urbanístico.

El valor urbanístico que corresponderá a los sistemas generales ubicados fuera de los sectores de planea-

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

Art. 170. Titularidad y afectación del suelo.

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

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

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

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

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

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

2. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en estos terrenos se respetarán, hasta tanto no se programe su actuación o se proceda a su expropiación, sin perjuicio del derecho atribuido al propietario por el art. 69 de la Ley del Suelo.

Art. 172. Valoración de terrenos destinados a equipamientos y/o 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 sus aplicables a la zona de su situación.

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

Capítulo 2.º
Sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 173. Sistemas de comunicaciones.

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

2. Los sistemas generales de comunicación son los siguentes:

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 del 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 el mismo, no puede ser edificado. Si por el sistema general la finca experimenta merma en su acceso a la vía pública, se le procurará otro sustitutivo, y respecto de los edificios ya existentes, su propietario podrá realizar obras de conservación y de mejora con arreglo a su destino.

2. En los espacios de protección vinculados al sistema viario podrán autorizarse, mediante la redacción de un Plan Especial, gasolineras y estaciones de servicio. El Plan Especial deberá fijar las condiciones que garanticen la compatibilidad de las instalaciones autorizadas con las servidumbres y limitaciones de la protección del sistema viario.

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 zonas 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), del entorno portuario (1 b), y de la zona marítimo-terrestre (1 c).

2. El primer sector, o del puerto, incluye el suelo comprendido dentro del ámbito de competencia de la Junta del Puerto de Barcelona y el existente entre la línea que delimita la zona marítimo-terrestre y el límite interior del sector del puerto, sin perjuicio del desplazamiento de dicha línea, en igual proporción y longitud que las que resulten de los terrenos que puedan ganarse al mar; el segundo sector, o del entorno portuario, es el área territorial inmediata al puerto, delimitada en el plano b.2 a escala 1:5.000; y el tercer sector, o de la zona marítimo-terrestre, que podrá dividirse en subsectores a los efectos del desarrollo de la ordenación es el constituido por los terrenos deslindados para establecer la línea exterior de separación de esta zona, incluso por los enclaves que se hayan respetado como de propiedad privada.

Art. 177. Usos del puerto.

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

Art. 178. Entorno portuario.

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

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

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

Art. 179. Condiciones de edificación.

El Plan Especial fijará las condiciones de edificación de conformidad con las siguientes determinaciones:

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

b) ocupación máxima sobre parcela de las delimitadas por el Plan Especial, setenta por ciento (70 por 100).

Art. 180. Limitaciones urbanísticas.

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

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

3. En el sector portuario y para entorno portuario las licencias que se otorguen deberán ajustarse a las determinaciones del Plan Especial. En tanto éste no se apruebe, sólo se admitirá el otorgamiento de licencias para la ampliación o reforma de industrias en funcionamiento en edificios existentes siempre que el volumen de las ampliaciones no rebase el 50 por 100 del existente.

Art. 181. Condiciones de edificación en la franja inmediata a la zona marítimo-terrestre.

1. En el suelo urbanizable y en el no urbanizable inmediato a la zona marítimo-terrestre, en una franja delimitada por el correspondiente Plan Parcial, por una línea paralela a la exterior o de tierra de aquella zona, y a una distancia de por lo menos 150 metros, no se permitirán edificaciones o instalaciones para viviendas (unifamiliares, plurifamiliares o apartamentos), hoteles, moteles, aparthoteles 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 señala el número 1 de este artículo.

Art. 182. Necesidad de licencia municipal.

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

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

Art. 183. Defensa el 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, turísticas o costeras, respecto a los efectos nocivos de humos, olores y otros elementos deterioradores del medio ambiente. También se condicionará, en su caso, la licencia a la adopción de medidas que eviten los vertidos directos de aguas residuales al mar.

Art. 184. Planes Especiales.

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

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

Art. 185. Puertos deportivos.

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

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

Sección 3.ª

Sistema general aeroportuario (2)

Art. 186. Definición.

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

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

Art. 187. Condiciones de 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 diez metros cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m^2).

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 dé frente.

Condición 4.ª: Ocupación máxima: la de parcela con edificaciones o instalaciones será el 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: Diez metros (10 m) si el ancho de la vía pública, primaria o secundaria y su área de protección, es igual o superior a sesenta metros (60 m); quince metros (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 a 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 en su área de servicio, no sólo están permitidos los usos actuales al aire libre, como son el agrícola, el forestal, el de jardines botánicos, el de invernaderos, el de factorías de pisciculturas, y el deportivo no construido, sino que además se mantienen las afectaciones a servicios técnicos de interés público (como las plantas de depuración y tratamiento de aguas; estaciones de bombeo, depósitos y parques móviles, subestaciones de energía eléctrica y similares) y su mejora y ampliación.

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

a) Hoteles, moteles, restaurantes y cafeterías, bares y similares al servicio de los usuarios del aeropuerto.

b) Estaciones de servicio de carretera (suministro de gasolina u otros suministros relacionados con los vehículos).

3. También se admiten en esta zona estaciones terminales de taxis, camiones y autobuses, aparcamientos y todos los usos relacionados con el aeropuerto y su servicio, que permitan o suministren a los usuarios o al servicio público del aeropuerto 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 deter-

minaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este sistema y al entorno o espacio sometido a un régimen de limitaciones en razón de este sistema.

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

Art. 192. Limitaciones por razones urbanísticas.

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

Art. 193. Aplicación de la limitación en áreas edificadas.

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

2. Sin embargo, en el suelo urbano, cualquiera que fuera su zonificación y sin perjuicio de las operaciones de reforma que pudieran realizarse, no regirá la limitación de inedificabilidad en la franja de veinte metros (20 m) en el supuesto de:

a) Cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial, en cuyo 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.

b) Cuando dentro de la franja de veinte metros (20 m) citada exista una zona edificable dando frente a vial situado a mayor distancia, en cuyo caso se requerirá la elaboración de un Plan Especial o Estudio de Detalle referido a manzanas completas para determinar la profundidad de la franja edificable y límite de la zona libre.

Art. 194. Planes Parciales de sectores inmediatos a las vías férreas.

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

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

Art. 195. Vallado de las líneas férreas y pasos a nivel.

1. La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, requerirá el vallado de las líneas o el establecimiento de adecuados medios de seguridad. El coste del vallado o de los medios de seguridad se reputará

como gasto de urbanización, a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización. Sin embargo, en suelo urbano el coste del vallado y de los medios de seguridad será asumido por el organismo titular del ferrocarril.

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 vía férrea, el coste de la supresión o sustitución se reputará gasto de urbanización, exigible a la persona o personas obligadas a soportar los gastos de urbanización.

Sección 5.ª

Sistema viario básico (5a)

Art. 196. Definición.

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

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

3. La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías, no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

4. Los grafismos que figuran en los planos b.2 (a escala 1 : 5.000), dentro de los límites zonales reservados para la red viaria básica, son esquemas orientativos de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros elementos análogos, con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos que se formen y aprueben posteriormente y, en su caso, los sobrantes que no se utilicen a tales efectos se destinarán, en fases intermedias de ejecución, a espacios libres de protección o verde.

Art. 197. Tipos de vías.

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

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

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

c) Arterias urbanas: 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 cívicas: vías urbanas de interés municipal y de especial carácter cívico como soporte de actividades

y relaciones ciudadanas, de preferente significación peatonal y regulación especial de la circulación y aparcamiento.

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

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

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

Art. 198. Régimen de las vías públicas y de su entorno.

1. En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974, de 19 de diciembre.

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

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

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

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

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

4. Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas queden sometidas a la Ley 51/1974, se rigen por lo dispuesto en ésta 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 10 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.

3. Las áreas de protección de cruces tienen la consideración de espacios no edificables integrantes del sistema viario y comprendidas dentro de los porcentajes de suelo para viales de la zona.

4. Los chaflanes a que hace referencia el número 2 de este artículo tienen la consideración de alineaciones de la edificación. La edificación de nueva planta deberá ajustarse a las esquinas achaflanadas respetando las áreas suplementarias en los casos de demolición y nueva construcción de la edificación existente.

Capítulo 3.°
Sistema general de espacios libres

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 200. Sistema de espacios libres.

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

a) los parques urbanos, y

b) los parques forestales.

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

Art. 201. Espacios libres vinculados a la protección de sistemas.

1. Los suelos inmediatos a los sistemas de comunicaciones y los comprendidos dentro de áreas de protección de servicios técnicos (como líneas de energía eléctrica) o de otros servicios (como cementerios) y los suelos que por su inmediación a cursos hidrográficos o por sus características topográficas deben preservarse de la edificación y someterlos, por exigencias de la ordenación, al régimen de espacios libres, están grafiados en los planos b2 a escala 1 : 5.000, con la identificación (9).

2. Su destino es constituir reservas de suelo para la protección, implantación o servidumbres impuestas por las normas y leyes vigentes sobre los sistemas respectivos. El uso de estos espacios es el propio de los espacios verdes inedificables. No obstante, se podrán admitir en dicho suelo mediante la redacción de un Plan Especial y sin menoscabo de las limitaciones y servidumbres derivadas del sistema general, aquellos usos y actividades de utilidad pública o interés social que, por su carácter, puedan emplazarse junto al sistema respectivo. El Plan Especial deberá fijar las condiciones que garanticen la compatibilidad y subordinación de las instalaciones autorizadas, con las necesidades y limitaciones derivadas del sistema general correspondiente.

Sección 2.ª

Parques urbanos (6)

Art. 202. Definición.

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

2. El Plan destina a parques y jardines urbanos los actuales de hecho y de derecho (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. Pertenecen también al sistema de espacios libres las plazas, paseos, ramblas y miradores públicos que se diferencian de los parques y jardines por la sistematización de su diseño y por la funcionalidad propia.

Art. 203. Usos permitidos.

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

1. Las edificaciones no rebasarán la ocupación del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquéllas.

2. 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 foresta-

les o constituyen enclaves en parques de titularidad pública podrán ser expropiados actuando este Plan como título legitimador de la expropiación, previa formulación de una relación de propietarios y descripción de bienes o derechos que habrá de ser aprobado por el Organismo expropiante previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley del Suelo.

Art. 207. Protección del parque forestal.

1. Los terrenos integrantes de los parques forestales no podrán ser dedicados a usos, aprovechamientos o utilizaciones que implicaren transformación de su destino en el Plan.

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

Art. 208. Planes Especiales.

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

Art. 209. Reserva natural.

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

Art. 210. Condiciones de utilización.

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

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

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

2.ª El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación urbanística.

3.ª En los lugares que al efecto se delimiten en el Plan Especial, podrá autorizarse la edificación para usos recreativos o culturales, en fincas que cuenten, al menos, con una superficie de cien mil metros cuadrados (100.000 m^2), sin que la edificación, incluidas las construcciones auxiliares y las instalaciones, rebase el cero cinco por ciento (0,5 por 100) de la parcela, ni el volumen edificable supere el metro cúbico por cada treinta metros cuadrados (30 m^2) de suelo.

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

Capítulo 4.°
Equipamientos comunitarios y servicios técnicos metropolitanos

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 211. Contenido de este capítulo.

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

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

Sección 2.ª

Equipamientos comunitarios (7)

Art. 212. Tipos de equipamientos comunitarios.

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

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

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

c) **Equipamientos culturales y religiosos.** Templos, centros religiosos, centros o instalaciones para congresos, exposiciones, salas de reuniones, de interés público, social o comunitario; y anexos deportivos y recreativos.

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

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

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

2. Los suelos para equipamientos comunitarios son los grafiados en los planos b2 y b3, a escala 1 : 5.000

y 1 : 10.000, con los números de identificación 7-a, 7-b y 7-c. El número 7-a representa los equipamientos existentes, o en ejecución o con licencia; el número 7-b, los suelos reservados para equipamientos de nueva creación y ámbito local, y el número 7-c se asignará a los suelos para equipamientos de nueva creación de interés supralocal o metropolitano.

Art. 213. Destino de los actuales equipamientos.

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

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

Art. 214. Determinación del emplazamiento de nuevos equipamientos.

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

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

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

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

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

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

Art. 215. Desarrollo de las previsiones sobre equipamientos comunitarios.

La concreción del tipo de equipamiento o la mutación del ya concretado se efectuará con sujeción a lo siguiente:

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

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

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

b) Planos de información y de situación o emplazamiento.

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

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

Art. 216. Preferencia de titularidad pública de equipamiento.

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

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

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

Art. 217. Condiciones de edificación.

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

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

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

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

Tipo de ordenación: edificación aislada.

Altura máxima: doce metros (12 m) que podrán rebasarse, cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento, hasta un máximo de dieciocho metros (18 m).

Ocupación máxima en planta baja: 60 por 100.

Intensidad neta de edificación: un metro cuadrado por segundo (1 m^2t/m^2s).

Forma y distribución de la edificación: La forma y distribución de los cuerpos de la edificación deberá permitir la sistematización de espacios del interior de los solares para jardines y patios.

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

Sección 3.ª

Cementerios comarcales (25)

Art. 218. Definición.

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

Art. 219. Plan Especial.

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

Sección 4.ª

Servicios técnicos metropolitanos (4)

Art. 220. Finalidad de la ordenación.

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

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

Art. 221. Reservas de suelo.

1. Los espacios reservados para la infraestructura de los servicios de electricidad, de abastecimiento de agua; de 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.

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

3. Los Planes Especiales que desarrollen los Servicios técnicos deberán justificar la determinación del tipo del servicio a que se destinan los suelos calificados analizando la capacidad y suficiencia de las reservas efectuadas por este Plan General, y en su caso la necesidad de ampliarlas. Estas operaciones de incremento de las reservas de suelo para servicios técnicos se hallan comprendidas en los servicios de interés público definidos en el artículo 17 de estas normas y podrán realizarse mediante la aprobación del Plan Especial, sin que se requiera modificar previa o simultáneamente el Plan General.

4. Los Planes Especiales se podrán referir a la determinación del tipo de servicio técnico a que se destina cada unidad de suelo, así como referirse de forma temática a un servicio determinado o, en su caso, a un ámbito territorial concreto.

Título IV
Reglamentación detallada del suelo urbano

Capítulo 1.º
Disposiciones generales

Art. 222. Ampliación de las Normas de este Título.

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

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

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

4. Quedarán calificados en situación urbanística de fuera de ordenación los edificios y las instalaciones construidas antes de la aprobación de este Plan y que en virtud de sus determinaciones deben ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita de los terrenos o bien derribo o expropiación de los edificios.

5. A los edificios y las instalaciones en situación de fuera de ordenación tal como se definen en el apartado anterior, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 60, 2 y 3 de la Ley del Suelo y 45.1 de la Ley 3/1984 de Medidas de Adecuación del Ordenamiento Urbanístico de Catalunya, y en consecuencia no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.

6. Los edificios y las instalaciones construidas antes de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con las condiciones de edificación que determina y no estén incluidas en los supuestos del apartado 4, podrán ser objeto de obras de: consolidación, reparación, modernización, mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, modificación de uso, rehabilitación y, en su caso, aumento de volumen.

7. La autorización o denegación de aumentos de volumen sobre los edificios disconformes, tal como se definen en el apartado anterior, se regirá por los siguientes criterios:

Primero. No se admitirá aumento de volumen sobre edificios disconformes en los siguientes casos:

a) edificios cuya disconformidad radique en el tipo de ordenación, siendo éste distinto del señalado para la zona;

b) edificios cuya superficie o techo edificado sea igual o superior al permitido para la parcela;

c) edificios que igualen o superen el coeficiente de ocupación máximo de parcela señalado para la zona.

Segundo. En los casos incluidos en el apartado anterior, se admitirá el aumento de volumen sobre edificios disconformes, siéndoles de aplicación las siguientes condiciones según el tipo de ordenación aplicable a la zona.

Tercero. En las zonas donde el tipo de ordenación es según alineaciones de vial, las edificaciones anteriores a la aprobación del Plan General Metropolitano, amparadas con licencia, cuyo volumen sea disconforme con las condiciones de edificación aplicables, pero no se halle en los supuestos definidos en la condición primera, podrán solicitar su ampliación siempre que:

a) la ampliación se produzca con arreglo a las condiciones de edificación de la zona,

b) la ampliación venga limitada estrictamente por la diferencia entre la superficie o techo edificado del edificio, o volumen en su caso, y el máximo permitido en la zona,

c) sea destinada a usos permitidos en la zona.

Cuarto. En las zonas donde el tipo de ordenación es de edificación aislada, las edificaciones anteriores a la aprobación del Plan General Metropolitano, amparadas con licencia, que resulten disconformes según las condiciones de edificación de la zona, y no se hallen en los supuestos de la condición primera, podrán solicitar su ampliación siempre que:

a) la edificabilidad total resultante no supere el techo edificable que corresponde a la parcela según la intensidad neta de edificación, y no se supere el coeficiente de ocupación máxima permitida para la zona;

b) la ampliación se produzca de conformidad con las condiciones de edificación de la zona;

c) se respeten las limitaciones de uso establecidas para la zona.

8. Cuando se proceda a la demolición de la edificación, o ésta reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al artículo 154.3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

Capítulo 2.°
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, dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan estas Normas en relación con los tipos de ordenación de la edificación.

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 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 del terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de ropa y otros.

g) **Cuerpos salientes.** Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada de la alineación interior, o del espacio libre a interior de la 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 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 y dependencias distintas de las piezas principales de las viviendas.

k) **Piezas principales de una vivienda:** Las salas y dormitorios de acuerdo con la normativa sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

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 se define para los distintos tipos de ordenación de la edificación según las siguientes normas:

a) En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halla situado entre sesenta centímetros (0,60 m) por encima y sesenta centímetros (0,60 m) por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela.

En los casos en que como consecuencia de la pendiente exista más de una planta que se sitúa 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.

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

b) En el tipo de ordenación de edificación aislada, tiene la consideración de planta baja aquella planta o parte de la misma situada encima de la planta sótano real o posible.

c) En los demás tipos de ordenación de la edificación la planta baja vendrá determinada en el correspondiente Plan o Estudio de Detalle en relación con la planta sótano y con la cota de referencia de planta baja tal como se define en el artículo 261 de estas Normas.

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

TIPO DE ORDENACION	OTRA REFERENCIA	ALTURA
Edif. según alineaciones vial.		3,70 m.
Edificación aislada.	– planta baja abierta	3,00 m.
	– planta baja cerrada	2,50 m.
Otros tipos de ordenación.		2,75 m.

En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la altura mínima del techo de la planta baja respecto de la cota de referencia de la altura reguladora será de cuatro metros (4 m) para anchos de vial de veinte metros (20 m) o más, y de tres metros setenta centímetros (3,70 m) para anchos menores de veinte metros (20 m).

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

4. En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, se permiten los altillos en planta baja cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:

a) los altillos se separarán un mínimo de tres metros (3 m) de la fachada del edificio;

b) la altura libre mínima, debajo y encima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m); sin embargo, si la parte superior se destina a depósito de materiales, la altura mínima se reduce en dicha parte a dos metros diez centímetros (2,10 m);

c) el altillo no podrá prolongarse y ocupar el espacio libre interior de manzana;

d) la construcción de los altillos no supondrá distorsión en la composición estética de la fachada del edificio. Las soluciones de retranqueo de la planta baja por efecto de la construcción de altillos se regirán por lo establecido en estas Normas respecto de los retranqueos de la edificación. Los respectivos ayuntamientos podrán limitar o en su caso prohibir dicha solución en los determinados ámbitos que constituyan un contexto histórico o tradicional;

e) los altillos no constituyen superficies de techo edificable independiente de la planta baja, y no son atribuibles al cómputo de la edificabilidad que pueda ser ordenada mediante Estudios de Detalle.

5. En el tipo de ordenación de edificación aislada no se permiten las plantas altillo.

6. En los demás tipos de ordenación, las plantas altillo se podrán admitir cuando así lo determine expresamente el Plan Especial o Estudio de Detalle, y en estos casos su superficie se incluirá en el cómputo de la edificabilidad.

Art. 226. Planta sótano.

1. Las plantas sótanos en el tipo de ordenación según alineaciones del vial son las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causas de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. En los otros tipos de ordenación, la planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.

En estos tipos de ordenación las plantas sótano, además de la condición anterior deben ajustarse a las siguientes reglas según la situación en que se hallen:

a) La planta sótano situada dentro de la proyección del cuerpo del edificio que por su situación define como planta baja la situada inmediatamente por encima de ella, deberá tener su techo situado respecto de la cota natural del terreno con una variación absoluta de más-menos un metro.

b) Las plantas sótano situadas fuera de la proyección del edificio ocupando el espacio libre de edificación dentro de los porcentajes de ocupación máxima de parcela, que resultan de desmontes, excavaciones o nivelaciones, deberán tener su techo a menos de un metro del nivel del suelo exterior definitivo, obtenido por manipulación del terreno natural con las limitaciones indicadas en el artículo 255 de estas Normas.

3. En los sótanos no se permite el uso de la 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 dos metros veinte centímetros (2,20 m).

5. La iluminación y ventilación de plantas sótanos cuando se realicen con soluciones de patio inglés* cualesquiera que sean sus dimensiones supondrá su consideración de planta baja a los efectos de aplicación de la altura reguladora máxima y número de plantas y de contabilización en la superficie de techo edificable.

Art. 227. Altura de las plantas piso.

La altura libre de las plantas piso no será inferior a dos metros y medio (2,50 m). La altura total, incluido forjado, se reglamenta en cada zona.

Art. 228. Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistemas de instalación.

Art. 229. Cuerpos salientes.

1. Los cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de

* Aquél ubicado bajo rasante de planta baja.

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 cerrado 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 para 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 en los lindes de parcela.

4. En todos los tipos de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

5. Se admiten con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a cada zona, los cuerpos salientes, a partir de la primera planta.

6. Se entiende por plano límite lateral de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. 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 el ancho del vial. Si por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a un metro y medio (1,50 m), se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae, con el límite máximo de un metro y medio (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 cincunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un vuelo máximo, en todo caso, de un metro y medio (1,50 m).

En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.

3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cerrados y

los semicerrados no podrán ocupar más de un tercio de dicha longitud. En uno y otro caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral del vuelo, que se sitúa a un metro de la medianera.

Cuando el vuelo de los cuerpos cerrados o semicerrados no sea superior a cuarenta y cinco centímetros (45 cm) podrán ocupar más de un tercio de la longitud de fachada, siempre que no rebase la superficie que le correspondería en caso de máximo vuelo.

II. Tipo de ordenación de edificación aislada:

1. En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los lindes de parcela, se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados y los abiertos.

III. Tipo de ordenación volumétrica específica:

1. Los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos, se limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación. Cuando por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a un metro ochenta centímetros (1,80 m) se reducirá el vuelo a esta dimensión máxima.

2. Se aplicará en este tipo de ordenación lo establecido para el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial en el apartado 3).

Art. 231. Elementos salientes.

1. Los elementos salientes, como son los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros similares fijos se limitarán en cuanto a su vuelo a lo dispuesto para los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes, aplicables en todos los tipos de ordenación.

a) Se admiten los elementos salientes en planta baja, de edificación que dé frente a la calle de más de seis metros (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 cuarenta centímetros (0,40 m), cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada, o de quince centímetros (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 dos metros y medio (2,50 m) por encima de la rasante de la acera y su vuelo no sea superior en ningún punto al ancho de la acera menos sesenta centímetros (0,60 m), con un tope máximo de un metro y medio (1,50 m) cuando sean opacos y de tres metros (3 m) cuando sean translúcidos.

c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) para las calles de menos de veinte metros (20 m) y hasta un máximo de noventa centímetros (0,90 m) para las calles de 20 o 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 reguladores en estas Normas. Regirá 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 salas interiores no podrán autorizarse si no reciben

ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. La ventilación e iluminación de otras dependencias distintas de las destinadas a dormitorios o estancias, y las de las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán hacerse mediante patios de ventilación.

b) La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patios de luces o de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas, no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

c) La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a usos comercial y de oficinas podrán realizarse 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.

Art. 233. Patios de luces.

1. Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los patios de luces que no se abren a otros espacios libres o a viales y son mixtos los abiertos a estos espacios.

2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión del patio interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de tres metros (3 m) que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos metros (2 m) y que sus superficies mínimas obedezcan a la tabla siguiente:

Altura del patio (núm. 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 o espacios libres o vial, deberán respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior de este artículo. No serán aplicables, por el contrario, a estos patios, las superficies mínimas fijadas en la tabla anterior.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas

contiguas. Será indispensable a los efectos de estas Normas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a la forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y los mixtos.

5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores, se tendrán en cuenta, además, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con salientes y 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 de patio estará, como máximo, un metro por encima del nivel de suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

d) Los patios podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20 por 100 superior a la del patio.

Art. 234. Patios de ventilación.

1. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos, como los de luces.

2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación depende de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de un diámetro igual a un séptimo de altura del total del edificio, con un mínimo de dos metros (2 m) que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos metros (2 m) y con una superficie mínima según la tabla siguiente:

Altura del patio (núm. plantas piso)	Superficie mínima (m^2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
más de 7	17

3. Regirán respecto de los patios de ventilación las siguientes reglas:

a) No se permite reducir las luces mínimas interiores con salientes,

b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que lo precise hasta la más alta servida por el patio.

c) El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

4. Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luces mixtos.

5. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20 por 100 superior a la del patio.

Art. 235. Mínimo de superficie conjunta de patios en planta piso.

1. En las zonas de Casco antiguo: sustitución de la edificación antigua (12) y en densificación urbana, extensiva (13) y semiintensiva (13b), 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 plantas piso de un edificio se establezcan alcanzará un porcentaje en relación con la superficie edificable a la altura reguladora superior al doce (12).

2. Las porciones de parcela contiguas al espacio libre interior de manzana que puedan quedar sin edificar computarán en el cálculo del citado porcentaje.

Sección 2.ª

Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial

Art. 236. Parámetros del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

1. En la regulación de las condiciones del tipo de ordenación según alineaciones de vial, se consideran condiciones básicas las siguientes:

a) El tipo de ordenación, que corresponde al definido en estas Normas, en el que la edificación se produce según las alineaciones de vial.

b) La edificabilidad máxima, que se regula básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima.

c) La densidad máxima de viviendas, que se aplica en los casos de nueva edificación como limitación al número máximo de viviendas por parcela.

d) La limitación de usos aplicable según la reglamentación zonal.

2. Los parámetros que determinan las características de la edificación en el tipo de ordenación, según alineaciones de vial, son los siguientes:

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;

i) espacio libre interior de manzana;

j) retranqueo de la edificación.

3. Cuantas veces se empleen en estas Normas los conceptos citados, tendrán el significado siguiente:

a) **Alineación de vial.** Es la línea que establece a lo largo de los viales límites a la edificación.

b) **Línea de fachada.** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

c) **Ancho de vial.** Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que sirve para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

d) **Altura reguladora máxima.** La que pueden alcanzar las edificaciones, salvo excepciones expresas.

e) **Número máximo de plantas.** Número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben respetarse conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.

f) **Medianera.** Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.

g) **Manzana.** Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

h) **Profundidad edificable.** Es la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación.

i) **Espacio libre interior de manzana.** Es el espacio libre de edificación o edificable, en su caso, sólo en planta baja y sótanos que resulta de aplicar las profundidades edificables.

j) **Retranqueo de la edificación.** Es el retroceso de la edificación respecto la alineación de vial o de 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 de 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 de 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 el 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 30 por 100 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. El desván resultante no será habitable.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total máxima de sesenta centímetros (60 cm).

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 de un metro ochenta centímetros (1,80 m).

d) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de un metro ochenta centímetros (1,80 m) si son opacos y de dos metros y medio (2,50 m) 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.

1. Punto de referencia para la medición de la altura reguladora máxima:

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 dependerá de la rasante del vial que sirva de parámetro regulador, debiendo sujetarse a las siguientes reglas:

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 sesenta centímetros (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 sesenta centímetros (0,60 m) la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta centímetros (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 metros (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 una sola vía o con un solo frente edificable:

La altura reguladora se medirá en la fachada del solar o por cada tramo independiente en que se divida por aplicación de las reglas descritas en el apartado anterior.

3. Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:

a) Si la altura fuera la misma en cada frente de vial, se aplicará lo dispuesto en el número 1) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran distintas, las mayores de ellas podrán correrse por las calles más estrechas adyacentes, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho en caso de acuerdo curvo que, con un límite máximo de treinta metros (30 m), 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.

4. Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán:

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán en cuanto altura, como si se tratase de edificios independientes.

5. 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 metros (20 m) 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 corresponde al vial de mayor ancho.

b) Si la manzana supera el ancho de 20 metros (20 m), pero resulta ser totalmente edificable, la altura reguladora será determinada para cada frente en la forma descrita en el apartado anterior. En el caso de parcelas situadas con frente a dos o más vías que formen esquina o chaflán que den origen a alturas distintas, las mayores alturas podrán correrse por las calles adyacentes hasta la longitud máxima 1,5 veces el ancho del vial.

c) Los casos particulares a que den lugar alineaciones muy irregulares serán resueltos por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

6. 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.

7. Edificios con frente a parques y jardines.

a) Si los edificios dan frente a parques y jardines a través de un vial, la altura reguladora será función del ancho del vial o viales a que dé frente, salvo que el espacio de que se trate tenga el carácter de plaza, en cuyo caso tendrá el tratamiento previsto en el apartado anterior.

b) Si los edificios dan frente a parques y jardines sin intermedio de vial, la altura reguladora máxima será la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos al de que se trate, determinado el punto o puntos de referencia en forma análoga a lo establecido con carácter general, tomando como rasante en la línea de fachada la del parque o jardín existente o que se determine en el proyecto correspondiente.

8. Edificios con frente a través de vial, a suelo destinado a otros sistemas:

Cuando el solar, a través de su vial, dé frente a suelo destinado a otros sistemas, como ferrocarriles, líneas de transporte de energía o gaseoductos, cauces de ríos, zonas marítimo-terrestres u otras, las 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 cuando la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25°.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos que se contienen en este artículo.

Sin embargo, no será precisa la regularización de solares cuando se trate de parcelaciones regulares que presenten un frente oblicuo consolidado tradicionalmente, así como en los casos de solares situados entre dos contiguos edificados compuestos como mínimo de una planta baja y un piso.

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 la vía pública,

de una figura semejante a la de la manzana y cuya superficie equivalga, como mínimo, en la zona de casco antiguo subzona I, al 40 por 100 de la superficie total; y, en las de densificación urbana, al 30 por 100 de dicha superficie.

En ningún caso la profundidad edificable superará la de 30 metros (30 m), que se considerará máxima.

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 de acuerdo con el 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 incialmente 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 grados 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 todo caso, y con referencia a toda la manzana, un Estudio de Detalle.

Igualmente, se requerirá la elaboración de Estudios de Detalle para la fijación o variación de la profundidad edificable resultante de aplicar un porcentual de ocupación sobre la superficie de la manzana cuando se deban resolver problemas de alineaciones de vial o de edificación debidas a las modificaciones introducidas por este Plan o se pretenda lograr una mejor integración de la edificación con las características históricas o tradicionales del sector.

La profundidad edificable así definida no supondrá en ningún caso incremento de la edificabilidad prevista para la zona.

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 dimen-

sión, y en la parte de éstas que no formen esquina o chaflán, a una planta baja y una planta piso. Todo ello de manera que, aun sin agotar la altura reguladora máxima que le correspondería, permita abrir la manzana por encima de esta primera planta.

5. Cuando, cumplidas las condiciones del apartado 2, resulten en alguna alineación edificaciones con una profundidad edificable inferior a once metros (11 m), se tomará esta dimensión como la profundidad edificable, siempre que sea posible inscribir una circunferencia de ocho metros (8 m) de diámetro. Cuando por razones de las dimensiones de la manzana ni siquiera fuera posible cumplir la última condición, el conjunto de las parcelas cuyo ancho total entre alineaciones de vialidad opuestas fuese inferior a treinta metros (30 m) será totalmente edificable.

6. Para aquellas manzanas en esta situación que superen la dimensión de treinta metros (30 m), la profundidad edificable será de once metros (11 m).

7. En aquellas manzanas que cuentan con espacio libre interior pero que, por su forma, tengan parte totalmente edificable comprendida entre frentes o alineaciones de vial opuestos con profundidad que rebase los treinta metros (30 m), el espacio libre interior se ampliará mediante una prolongación que permita inscribir un círculo de ocho metros (8 m) de diámetro situado en la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones opuestas, hasta alcanzar el punto en que la distancia entre dichas alineaciones es de treinta metros (30 m), a partir del cual el resto será totalmente edificable.

Esta prolongación del espacio libre, que será edificable en planta baja, tendrá la consideración de ampliación del espacio libre interior a efectos de composición y ventilación de las viviendas, y su superficie será computable a efectos del cálculo del 12 por 100 de superficie de patios (art. 235).*

8. a) 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 promedio es inferior a ocho metros (8 m).

b) Las porciones de solar comprendidas dentro de la profundidad edificable que sólo resultan edificables en planta baja por aplicación de las reglas del apartado anterior, tendrán la consideración de ampliación del espacio libre interior de manzana cuando su anchura mínima medida en cualquier punto sea igual o superior a ocho metros (8 m); cuando no alcancen tal dimensión, dichos espacios podrán considerarse como patios mixtos de luces o ventilación siempre que sus dimensiones alcancen como mínimo las señaladas en los artículos 233 y 234.

9. 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.

Resolución Conseller 3 julio 1989. Este apartado se ha de interpretar de acuerdo con lo que dispone el anexo IV de las Ordenanzas Metropolitanas de Edificación.

10. a) La profundidad edificable en cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes.

b) En ninguno de los casos previstos en los epígrafes 6, 7 y 8b) será posible construir cuerpos salientes sobre el espacio libre interior de manzana, ni siquiera los abiertos.

11. En los casos de retranqueo de todo el frente de alineación de una manzana, previsto en el artículo 244.a), cuando el espacio de retranqueo sea cedido al municipio mediante la aprobación de un Estudio de Detalle referido a toda la manzana podrá fijarse para el frente retranqueado una profundidad edificable distinta a la establecida para el resto de la manzana, siempre que se cumplan las distancias mínimas entre fachadas interiores con relación a la altura de las edificaciones que se señalan en el apartado 2 de este artículo, con un mínimo de ocho metros (8 m). En ningún caso esta variación de la profundidad edificable podrá suponer mayor edificabilidad de la que correspondería caso de no realizarse el retranqueo.

12. Los pasajes situados en espacio interior de manzana podrán edificarse a una altura reguladora de siete metros ochenta centímetros (7,80 m) o, como máximo de PB + 1P planta piso, retirada la edificación de la alineación del pasaje, la distancia normal del jardín o del patio de cada pasaje. La profundidad máxima edificable será de doce metros (12 m), siempre que no rebase la mitad de la distancia que media entre la alineación de la edificación del pasaje y la alineación del respectivo espacio libre interior de manzana. Las parcelas emplazadas en los encuentros del pasaje con alineaciones de la manzana sujetarán su edificación a las condiciones de edificación del pasaje, cuando en la reglamentación de éste expresamente se determine.

Art. 243. Espacio libre interior.

1. En las zonas en que se permita la ocupación con edificaciones del espacio libre interior de manzana, cuyos límites tendrán la consideración de alineaciones, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

a) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en aquellas manzanas en que la superficie total del espacio libre interior no sea inferior a mil metros (1.000 m).

b) La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela y deberá garantizarse el tratamiento ajardinado de su cubierta cuando el espacio interior de la manzana no sea edificable en planta baja.

c) La planta baja sobre el espacio interior de manzana no rebasará la altura libre que se señala en la reglamentación de la zona correspondiente, y deberá cubrirse mediante azotea.

d) Con la finalidad de proteger y preservar los jardines o arbolado existentes, los respectivos ayuntamientos podrán restringir las condiciones para la ocupación del espacio libre interior de manzana que se señalan en este artículo, pudiendo en su caso prohibir total o parcialmente su ocupación en planta baja o sótanos, promoviendo con tal fin la aprobación de los instrumentos urbanísticos apropiados.

2. La edificación en el espacio libre interior de manzana sólo podrá extenderse, referido a la rasante de una calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior de la edificación de la parcela y la alineación interior opuesta de la manzana.

Esta profundidad límite deberá reducirse en los casos de desnivel entre fachadas opuestas de la manzana de modo que la edificación en el espacio libre no rebase un plano ideal, trazado a cuarenta y cinco grados (45°) 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, en planta baja, 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 del vial, y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente. La altura reguladora máxima aplicable a las fincas retranqueadas será la que corresponda al ancho del vial, incluido el ensanchamiento. El retranqueo será uniforme en toda la alineación; deberá comprender todo el tramo de manzana entre calles, y la profundidad edificable quedará disminuida en la profundidad del retranqueo. Se determinará la profundidad partiendo de la alineación de vialidad, y no de la alineación retranqueada. De la altura reguladora máxima consecuencia del ensanchamiento, sólo se beneficiará la finca retranqueada. En los demás tramos de calle y en el frente opuesto a la retranqueada, aunque se edifique después del retranqueo, la altura reguladora máxima se determinará atendiendo al ancho del vial anterior al ensanchamiento. La licencia de edificación se otorgará condicionada a la cesión gratuita y a la obligación de soportar los costos de la urbanización, incluso los del Proyecto de Urbanización.

La cesión se formalizará en documento administrativo, que facultará a la Administración para la ocupación del terreno. Para asegurar la obligación de satisfacer los costos de la urbanización, el Ayuntamiento podrá condicionar la efectividad de la licencia a la constitución de garantía real o personal suficiente. A estos efectos, los Servicios Técnicos Municipales elaborarán un anteproyecto, integrado por el plano o planos necesarios y una Memoria en que se incluirá una valoración aproximada de los costos de la Urbanización.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas, y en parte de un frente de manzana, se admiten, por regla general, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros. Cuando se trate de edificios destinados a usos públicos o colectivos la longitud mínima es de catorce metros (14 m);

b) que el retranqueo se inicie a más de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) de cada medianera;

c) que en su ejecución se diferencien claramente, el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

a) no dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo;

b) no modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación de vial o calle;

c) no dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.

4. Los retranqueos de la modalidad c), esto es, en plantas piso sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurran los siguientes requisitos:

a) que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros (20 m);

b) que el retranqueo se inicie a más de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) 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 tres metros sesenta centímetros (3,60 m);

c) que en el espacio libre interior de manzana pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, diez metros (10 m) 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 un metro ochenta centímetros (1,80 m) y altura libre mínima de tres metros sesenta (3,60 m);

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 dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2).

Condición 2.ª
Parcela o parcelas que den frente a dos vías de más de treinta metros (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 dos mil metros cuadrados (2.000 m^2) y más de cuarenta metros (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 veinte metros (20 m) y, en casos de chaflán o acuerdo curvo, deberán tener una longitud mínima de catorce metros (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 cuarenta metros (40 m). Para las parcelas con frente a plazas, la longitud mínima de fachada será de treinta metros (30 m).

Condición 4.ª

El espacio libre interior de manzana, existente o que resultare, deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de quince metros (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 algunas de las modalidades siguientes:

a) con sujeción al índice de edificabilidad neta fijado en estas Normas para la zona de que se trate.

b) Mediante la acumulación de la edificabilidad resultante de acumular el índice de edificabilidad neto sobre el área de referencia, cuando una parte del suelo sea objeto de cesión al municipio como espacio libre de uso y dominio público.

3. La ordenación de volúmenes y la compensación de volúmenes en los dos supuestos del número anterior se ajustarán 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 del tipo de ordenación que se regula en esta sección;

c) los cuerpos de edificación por encima de la altura reguladora establecida en estas Normas no podrán ventilar a patios de luces;

d) el cuerpo de edificación que sobrepase la altura reguladora podrá ocupar por planta, según tamaño de parcela, el porcentaje máximo de la superficie de parcela, situado dentro de la profundidad edificable que se establece en el cuadro siguiente:

Superficie de parcela	Porcentaje máximo de ocupación
entre 2.500 y 3.000 m²	60
hasta 4.000 m²	55
hasta 5.000 m²	50
hasta 6.000 m²	46
hasta 7.000 m²	42
hasta 8.000 m²	38
más de 8.000 m²	35

e) la altura de los cuerpos de edificación, por encima de la altura reguladora, vendrá limitada por las condiciones fijadas para el tipo de ordenación volumétrica específica sobre: separación entre edificaciones o cuerpos de edificación en relación con su altura, y preservación de las condiciones de intimidad, iluminación y asoleo sobre las edificaciones vecinas y espacio público inmediato, en relación con las que se producirán

por efecto de mantenerse las condiciones de la zona en cuanto al ancho de vial y altura de las edificaciones.

Sección 3.ª

Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada

Art. 246. Parámetros utilizados en este tipo de ordenación.

1. En la regulación de las condiciones del tipo de ordenación de edificación aislada, se consideran condiciones básicas las siguientes:

a) el tipo de ordenación, que corresponde al definido en estas Normas, en el que la edificación se produce en relación con la propia parcela de forma aislada rodeada de espacios libres con arreglo a una edificabilidad y ocupación máximas;

b) la edificabilidad máxima definida por aplicaciónde un índice de edificabilidad neto a la superficie de la parcela dentro de un porcentaje de ocupación máximo;

c) la densidad máxima de viviendas que se define para cada zona;

d) la limitación de usos aplicables según la reglamentación zonal;

e) la condición de unifamiliar aislada en las subzonas que tengan tal condición.

2. Los parámetros propios del tipo de ordenación de 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 tamaño de la parcela.

Se precisarán en el detalle de la reglamentación de cada zona. Sin embargo, en las áreas urbanas consolidadas, parceladas y desarrolladas con arreglo al Plan Comarcal de 1953, a planes anteriores al mismo o a Planes Parciales que lo desarrollan, en las que no existe una correlación entre las condiciones de edificación según las cuales se desarrollaron y las definidas por el Plan General Metropolitano, podrán mediante la aprobación de Planes Especiales establecerse condiciones de edificación diferentes a las establecidas con carácter general para la zona, siempre que no se vulneren las condiciones básicas del tipo de ordenación aislada definida en el artículo anterior.

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. La ocupación del subsuelo en plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones, terraplenes o excavaciones, se ajustará a los siguientes criterios:

a) En las subzonas unifamiliares la ocupación de las plantas sótano no podrá sobrepasar la máxima permitida de parcela y los sótanos no podrán invadir las fajas de separación a los lindes de la parcela excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior de la parcela siempre que dicha parte no exceda del 5 por 100 del suelo edificable total.

b) En las zonas plurifamiliares las plantas sótano podrán ocupar también hasta el 10 por 100 del suelo edificable total siempre que se justifique tal solución en proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

3. Cuando, según la reglamentación de cada zona, se permitan las construcciones auxiliares, éstas podrán ocupar parte de la superficie libre adyacente a las alineaciones oficiales salvo que se trate de sustitución de tierras desmontadas, en cuyo caso se deberá acondicionar la cubierta como jardín.

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.

En ellos se admiten los elementos ornamentales compatibles con su carácter ajardinado. También se admitirá la instalación de piscinas descubiertas y pistas deportivas que se regularán por las condiciones establecidas para las construcciones auxiliares.

Estos elementos y sus instalaciones asociadas como: mástiles, redes de protección, trampolines o similares, tendrán una altura máxima que no superará en los lindes de la parcela la máxima permitida para las cercas. En cuanto a las edificaciones auxiliares, éstas respetarán además las condiciones establecidas en el artículo 253.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

3. Los propietarios podrán ceder gratuitamente al Municipio estos suelos, lo que comportará, para el Municipio, el deber de su conservación con sujeción a las normas sobre jardines públicos, siempre que el Municipio considere que concurren razones de interés público, social o comunitario; en su defecto se podrá establecer una Entidad de Conservación para su mantenimiento.

Art. 251. Altura máxima y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes, y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de planta baja.

2. Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinan en las normas de cada zona. En ellas se distinguen dos valores, según que la edificación sea palafítica o no. En este tipo de ordenación no se permite la construcción de altillos.

3. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30 por 100) y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros.

En este tipo de ordenación el desván resultante no será habitable salvo en las viviendas unifamiliares, en cuyo caso se computará su superficie a efectos de edificabilidad en toda la parte que tenga una altura promedio no inferior a dos metros diez centímetros (2,10 m).

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta planta, con altura total de sesenta centímetros (60 cm).

c) Las barandas hasta una altura máxima de un metro ochenta centímetros (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 interrumpan eventualmente la continuidad del espacio abierto tales como cuerpos de escaleras, ascensores, volúmenes técnicos, espacios de conserjería, locales comerciales y similares, computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima del techo edificable. No se permitirá la construcción de altillos.

Art. 252. Separaciones mínimas.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son las establecidas en cada caso en estas Normas.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación incluidos los cuerpos salientes. En ciertas zonas se determinan valores mínimos absolutos.

La separación entre dos cuerpos de edificación independientes, situados dentro de una misma parcela, se regula por la distancia mínima que media entre cada edificación y los cuerpos de edificación próximos que están construidos y que sean los más altos. Asimismo se establecen valores mínimos a estas separaciones de 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 (15 por 100) de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 249.

Art. 253. Construcciones auxiliares.

1. Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda y otras análogas, así como barbacoas, terrazas, pérgolas o galerías.

2. La construcción de edificaciones auxiliares se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona, y en su caso, a lo dispuesto en el Plan General o en el Plan Parcial, en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

3. Las construcciones auxiliares respetarán los topes de ocupación máxima dentro del porcentaje de ocupación principal de parcela, edificabilidad y altura establecida para las distintas zonas.

Las construcciones auxiliares no podrán invadir las franjas de separación a los lindes de parcela salvo que se trate de sustitución de tierras desmontadas, en cuyo caso se deberá acondicionar la cubierta como jardín. Excepcionalmente se podrán admitir construcciones auxiliares pareadas, pertenecientes a dos parcelas contiguas, adosadas a alguno de los lindes y sin que puedan invadir la franja adyacente a las alineaciones oficiales; el carácter pareado de estas construcciones auxiliares se establecerá por escritura pública.

4. Las piscinas descubiertas y pistas deportivas, que tienen la consideración de construcciones auxiliares, podrán situarse libremente en la parcela excepto en la franja adyacente a las alineaciones oficiales. Los elementos funcionales asociados a estas instalaciones como: trampolines, mástiles, redes de protección, báculos de iluminación, etc., tendrán limitada su altura en los lindes de la parcela equivalente a la altura máxima establecida para las cercas.

Art. 254. Cercas.

1. Las cercas con frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes, se regularán, en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones establecidas para cada zona o sector en que ésta se divida, en las Ordenanzas del Plan Parcial o Especial.

2. Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarlas o retranquearlas en parte, con el fin de relacionar mejor 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 los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase

la altura de un metro y medio (1,50 m), medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, y podrán elevarse hasta un máximo de dos metros y medio (2,50 m) sobre dicho punto, con rejas, tela metálica o elementos calados.

Art. 255. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

Para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30 por 100), que estén situadas en zonas para las que es obligado este tipo de ordenación, regirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitido:

Del 30 al 50 por 100, se disminuye en 1/3.

Del 50 al 100 por 100, se disminuye en 1/2.

Más del 100 por 100, se prohíbe la edificación.

En los casos en que sea imprescidible 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 un metro y medio (1,50 m) por encima o a más de dos metros veinte centímetros (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, posible en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a un metro y medio (1,50 m) por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m) 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 tres metros setenta centímetros (3,70 m).

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 edificabildad 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 de tope de plantas;

b) a través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

2. La superposición de la forma de la edificación, determinada con sujeción a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y las paredes que deberán construirse en régimen de medianería.

3. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de la ordenación, precisa o flexible, de la forma de la edificación son los siguientes.

a) la alineación de edificación;

b) las cotas de referencia de la planta baja;

c) la altura máxima;

d) el número tope de plantas;

e) el perímetro regulador, y

f) el perfil regulador.

4. La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros.

a) separación mínima entre edificaciones, y

b) separación mínima de la edificación de los límites de zona y a los ejes del vial.

Art. 259. Configuraciones de la ordenación.

1. La ordenación de la forma de la edificación podrá adoptar una de las siguientes modalidades:

a) configuración de un solo modo. Es la llamada configuración unívoca o precisa. Los parámetros específicos de esta configuración son:
- alineaciones de edificación;
- altura máxima;

– número tope de plantas;

b) configuración flexible o variable. Los parámetros específicos de esta configuración son:
– perímetro regulador;
– perfil regulador.

2. La cota de referencia de la planta baja es un parámetro común a las modalidades unívoca o precisa y flexible o variable.

Art. 260. Ocupación máxima de parcela.

1. Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos con carácter general, para todos los tipos de ordenación. Las normas de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.

2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.

Este porcentaje es el establecido por las Normas para cada zona, y en su defecto, el que establezcan los Planes que se aprueben para el desarrollo de las previsiones de este Plan General.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

3. Es aplicable a este tipo de ordenación lo dispuesto en el artículo 250 de estas Normas referente al suelo libre de edificación.

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 (30 por 100) 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 y establecerá, en todo caso, en lo que fuere preciso para completar la ordenación contenida en este Plan, las siguientes prescripciones o determinaciones:

a) regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización; y

b) cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes y en los de ordenación de la edificación, sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos.

Podrá adoptarse como plano de nivelación, la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

2. Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.

3. Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar en uno u otro caso los sesenta centímetros (0,60 m), cuando la ejecución

del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

La variación requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. También podrá incorporarse esta documentación al proyecto de edificación, pero en este caso, previamente al otorgamiento de la licencia, deberá seguirse la tramitación establecida en el artículo 41 de la Ley del Suelo, correspondiendo la aprobación, incluso la definitiva, a la Corporación Municipal competente para el otorgamiento de la licencia. La aprobación y el otorgamiento de la licencia podrá resolverse en unidad de acto.

Art. 262. Parámetros en la configuración unívoca.

Se tendrán en cuenta en esta modalidad de la ordenación de la forma de la edificación las siguientes reglas:

1.ª alineaciones de edificación:

Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, que determinan los límites de la planta baja.

A la falta de regla especial en el Plan Parcial o en el Plan Especial sobre retranqueos, se aplicarán en lo compatible con la regulación específica, las Normas aplicables al tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.

2.ª altura máxima y número de plantas:

a) la altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o partes de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

b) Las alturas máximas y el número tope de planta, 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 (30 por 100) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros 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 centímetros (60 cm);
- las barandas hasta una altura máxima de un metro ochenta centímetros (1,80 m);
- los elementos técnicos de las instalaciones;
- los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativos.

d) Se tendrá en cuenta, en determinadas zonas, la facultad de edificar de modo palafítico, en cuyo caso la planta baja no computará a efectos de edificabilidad, en la parte que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interfieren eventualmente la continuidad del espacio abierto, tales como cuerpos de escalera, cajas de ascensor, los volumenes técnicos, los espacios de conserjería o de recepción, los garajes, los locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos del cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

Art. 263. Parámetros de la configuración flexible.

1. Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación de la edificación son el perímetro y el perfil regulador.

2. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o en el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal. «La ocupación de la edificación en planta baja será la señalada por el Plan o Estudio de Detalle dentro del 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; dicho perfil no podrá ser sobrepasado y deberá mantenerse dentro del gálibo definido: la cubierta definitiva del edificio y los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones.

Cuando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plano. Cuando dicho límite superior tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta será suficiente la fijación del perfil de dicho límite. En otros casos el Plan Parcial o el Plan Especial adoptará los medios de representación oportunos para la clara fijación de las limitaciones citadas.

En las zonas para las que estas Normas fijan altura máxima, el envolvente del volumen máximo no podrá rebasarla. En los demás casos, el perfil regulador no podrá alcanzar alturas que superen más de tres plantas-piso, número de plantas que resultaría de agotar en cada planta piso la superficie comprendida dentro del perímetro regulador.

Art. 264. Localización relativa de la edificación.

1. Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:

a) separaciones mínimas entre edificaciones; y

b) separaciones mínimas de la edificación a los ejes de vial y a los límites de zona.

El régimen de estos parámetros es el establecido en este artículo, completado en su caso, por las determinacines del Plan Parcial o del Plan Especial.

2. La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretenden la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y asoleo.

a) A efectos de preservación de la intimidad la distancia mínima entre dos edificios próximos es la siguiente:

- Edificios de Pb, Pb+1P y Pb+2P: 4 metros.
- Edificios de Pb+3P y Pb+4P: 10 metros.
- Edificios de Pb+5P, Pb+6P y Pb+7P: 18 metros.
- Edificios de altura superior a Pb+7P: 20 metros.

b) A efectos de iluminación y asoleo, la conjugación de las distancias entre edificaciones con la altura de éstas, determinados ambos parámetros en el Plan Especial o en el Plan Parcial, será tal que se asegure a toda planta de edificación, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de enero de cada año.

Los ángulos de altitud y acimut del sol para el área metropolitana de Barcelona, en el día indicado son los siguientes:

HORA	ALTITUD	ACIMUT
10 horas	24 grados	149 grados
11 horas	28 grados	164 grados
12 horas	30 grados	180 grados
13 horas	28 grados	196 grados
14 horas	24 grados	211 grados

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 dieciséis metros (16 m), su disposición será tal que no quede sin asoleo, en una longitud de fachada superior a cinco metros (5 m), 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 dieciséis metros (16 m), 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 edificación que los delimitan, las anteriores condiciones de asoleo.

3. Las edificaciones que según el Plan Parcial o el Plan Especial puedan levantarse con frente a la red viaria básica o próximas a los límites de zona, deberán preverse en aquellos Planes de modo que, atendidas la altura y la distancia al vial o al límite de zona, los volúmenes queden comprendidos dentro de ángulos trazados de la siguiente forma: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial o del límite de la zona y normal a ellos, y recta pasando por el mismo punto situado en plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados (60°).

Sección 5.ª

Normas aplicables al tipo de ordenación tridimensional

Art. 265. Definición.

1. El modelo de ordenación, designado con el nombre de ordenación tridimensional, es el definido en el artículo 69,4) de estas Normas.

2. El Plan Parcial o el Plan Especial contendrá las determinaciones necesarias para asegurar un tratamiento unitario en el desarrollo de la urbanización y de la edificación.

Art. 266. Planes de iniciativa privada.

1. Los planes de iniciativa privada que adopten el modelo de ordenación tridimensional deberán contener, además de los documentos exigidos con carácter general y los precisos para la ordenación de los volúmenes con sujeción a estas Normas, un estudio económico de ejecución de infraestructuras y de conservación y mantenimiento de los espacios libres, incluidos los artificiales.

2. Las garantías exigidas en el Departamento 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. El primero de los subtipos, los espacios libres públicos se sitúan sobre el suelo y no en plantas-pisos. La segunda modalidad sitúa en plantas-pisos espacios libres públicos.

Art. 268. Subtipo malla infraestructural.

1. El desarrollo de las previsiones de este Plan General para la ordenación tridimensional según el tipo de malla estructural de redes de servicio y de transporte público requiere la elaboración de un Plan Especial o, en su caso, de un Plan Parcial.

2. El Plan, además de los documentos establecidos con carácter general, requerirá necesariamente la incorporación al mismo de un proyecto de la malla infraestructural.

3. Se contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

a) Usos permitidos en cada planta-piso.

b) Cotas de referencia o rasantes de conexión con la malla tridimensional de infraestructuras.

c) Coordinación de los diferentes usos con las cotas en que se sitúen los diferentes medios de transporte.

d) Localización de los espacios destinados a canales de comunicación, para los diferentes medios de transporte.

e) Comunicaciones horizontales y verticales, accesos, correspondencias y espacios para circulación de peatones.

f) Localización de espacios libres para ventilación de las diferentes unidades de edificación.

g) Solución de los problemas de vecindad entre unidades privadas y también respecto de 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 de 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 podrán 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, 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 indica el párrafo anterior y las garantías precisas para asegurar las condiciones de calidad y de coordinación dimensional que debe cumplir la construcción.

Art. 270. Espacios libres.

1. El promotor del Plan podrá ofrecer, y la Administración aceptar, que la reserva de suelo para dotaciones públicas y su correspondiente cesión se efectúen sin perjuicio de la eficaz prestación del servicio mediante la ubicación de aquéllos en una planta elevada. Los espacios libres de cesión obligatoria podrán disponerse para idéntico fin, y en los términos que convengan la Administración y el particular, en planta elevada, siempre que su superficie no venga reducida.

2. La previsión de espacios para estacionamientos no será inferior al doble de los establecidos con carácter general, para estacionamientos al aire libre.

Art. 271. Apreciación del interés público del Plan de iniciativa privada.

1. La Administración competente, en las diversas fases de aprobación, valorará el interés público, social o comunitario de la iniciativa privada, acogida a uno de los subtipos de ordenación tridimensional.

2. Podrá denegarse la aprobación no sólo por no ajustarse el Plan a las previsiones legales y a lo que, en su caso, establecen estas Normas, sino, además, por razones técnico-urbanísticas, o de interés público, social o comunitario. También podrá denegarse cuando los intereses generales hagan más deseable otra solución urbanística.

Capítulo 3.°
Régimen de los usos y usos por zonas

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 estén 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 condicionales;

c) usos condicionados;

d) usos temporales, y

e) usos provisionales.

3. Son usos compatibles los que pueden simultanearse o coexistir. La licencia municipal podrá condicio-

narse a que se establecan 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 58.2 de la Ley del Suelo.

Art. 274. Usos prohibidos.

1. Son 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, aun no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma del uso.

Art. 275. Usos públicos, privados y colectivos.

1. Son usos públicos, a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

2. Son usos privados los que no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

3. Son usos colectivos los privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.

4. En los usos públicos se comprenden, asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Art. 276. Uso de vivienda.

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:

a) Vivienda unifamiliar. Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes. Se incluyen en esta categoría los apartamentos o viviendas de superficie y programa funcional reducido.

Art. 277. Uso residencial.

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como son

residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, aparto-hoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

2. Se incluye en el uso residencial el relativo a la residencia móvil que se desarrolla en espacios libres de edificación con servicios complementarios tales como campings, caravanings o similares.

Art. 278. Uso comercial.

1. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

2. Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Art. 279. Uso de oficinas.

Se incluyen en este uso el de 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.° Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2.° 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.° Los talleres de reparación.

4.° Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

5.° Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

2. Distintos de los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán por lo dispuesto en la legislación específica en la materia y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

Art. 281. Uso sanitario.

1. Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

2. También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 282. Uso religioso y cultural.

Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares. También se comprende el de actividades de tipo religioso como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Art. 283. Uso recreativo.

El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre, no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.

Art. 284. Uso deportivo.

Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art. 285. Simultaneidad de usos.

1. Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

Sección 2.ª

Disposiciones sobre uso industrial.

Art. 286. Clasificación.

1. A efectos de la admisión del uso industrial, se clasifican las industrias y asimiladas, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por el entorno en que están situadas.

2. Por el primer concepto se clasifican en seis categorías; y por el segundo criterio se establecen seis situaciones.

Art. 287. Categorías.

1. La clasificación de industrias es la siguiente:

1.ª categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2.ª categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3.ª categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados.

4.ª categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda pero sí contigua a otros usos de industria.

5.ª categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6.ª categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

2. La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes en concordancia con los grados de molestia que se determinan en el artículo 289.

2.1 La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW cada uno.

2.2 Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kW cada uno.

2.3 Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aun con la adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.

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

2.5 La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

2.6 La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3. Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención de aparatos elevadores y análogas.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

3.1 Se entiende por instalación auxiliar de una industria y los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal, y en casos especiales, por las Normas de Servicios Técnicos Municipales y, en su defecto, de la Comisión Delegada de Saneamiento.

3.2 Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

3.3 Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda, los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.

3.4 Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

3.5 Los almacenes definidos en el artículo 280, 1, 2.° se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

3.6 Las estaciones de servicio en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público se considerarán de segunda categoría.

Los locales en situación tercera podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, con o sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes.

Art. 288. Situación de los locales industriales según su ubicación.

1. A efectos del uso industrial se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a la que la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso, y por plantas sótanos las inferiores a la planta baja.

2. Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm), sin que en ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm) y no tengan 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 se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

3. Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

c) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacenes 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 diez metros (10 m).

4. Para tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación con su entorno, las situaciones se clasifican en:

Situación 1.ª

a) En planta piso en edificio de viviendas, y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

b) En planta piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.

Situación 2.ª

a) En plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable del edificio con vivienda, y con acceso exclusivo e independiente.

b) En planta baja o inferior de edificio no industrial, no destinado a uso de vivienda y con acceso exclusivo directo inmediato desde la vía pública.

c) En planta baja o inferior de edificio no industrial no inmediato a la vía pública, no incluido en los casos a) y b), y con acceso independiente desde la vía pública.

Situación 3.ª

Edificios o locales clasificados como industriales en interior de manzana.

Situación 4.ª

a) En edificios calificados como industriales, con fachada a la calle, no exclusivo para la misma actividad.

b) En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

Situación 5.ª

a) En edificios situados en zonas industriales y aislados por espacios libres.

b) En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a siete metros (7 m).

Situación 6.ª

En edificios aislados en zonas alejadas de núcleos urbanos.

		SITUACIONES													
		1.ª		2.ª			3.ª	4.ª		5.ª		6.ª	
CATEGORIA		a	b	a	b	c	a	a	b				
	1.ª	0,03 3	0,03 6	ARTICULO 291 e)									kW/m² Pot. total máxima
	2.ª	no	no	0,045 15	0,052 21	0,060 24	0,067 67,5	0,075 375	0,075 375	llm.	llm.	llm.	kW/m² Pot. total máxima
	3.ª	no	no	no	0,052 21	0,060 24	0,067 90	0,075 375	0,075 375	llm.	llm.	llm.	kW/m² Pot. total máxima
	4.ª	no	no	no	no	no	no	llm.	llm.	llm.	llm.	llm.	Pot. total
	5.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	llm.	llm.	Pot. total
	6.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	llm.	Pot. total
	llm. = ilimitado												

Art. 289. Límites máximos en cada categoría.

1. Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones se refieren a los siguientes elementos:

a) Relación de potencia por metro cuadrado de superficie destinada a uso industrial;

b) Potencia mecánica; y

c) Grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

2. La determinación de categorías se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

Molestias:

Ruido (en exterior del local propio y vecino más afectado).
Humos, gases, vahos y olores.
Polvo.
Aguas residuales.
Residuos industriales.
Transportes, carga y descarga.
Instalaciones visibles.

Aglomeraciones del personal.
Calor.
Vibraciones.

Nocividad e insalubridad:
Gases y elementos contaminantes.
Aguas residuales.
Materias y manipulación.
Radiaciones.
Vertidos y desperdicios.

Peligrosidad:
Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.
Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
Materiales explosivos.
Derrames y vertidos de agresivos químicos.
Condicionantes y aptitud del local.
Condicionantes y aptitud de los accesos.

3. Las industrias de categoría superior a segunda no serán toleradas a menos de catorce metros (14 m) de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Recíprocamente tampoco podrán autorizarse los usos reseñados respecto de toda industria legalmente establecida de categoría superior a la segunda, a menor distancia de la indicada.

4. Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en kW/m^2 y kW totales para la potencia mecánica, son los consignados en el cuadro adjunto al artículo 288.

Por la Administración se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.

5. Los límites sonoros se medirán en decibelios A y su determinación se efectuará en el exterior del edificio propio y en el interior del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables; se establecerá un límite máximo de 3 dBA sobre el nivel de fondo.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

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

7. Los límites de potencia fijados en el cuadro anterior tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los servicios técnicos municipales y con la conformidad de la Comisión Delegada de Saneamiento, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad no rebase la categoría autorizada en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

Art. 290. Calificación de actividades.

1. Para la calificación de las actividades en «molestas», «insalubres», «nocivas» o «peligrosas» se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y en las disposiciones modificativas y de desarrollo

del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan, y a lo previsto por las Ordenanzas Municipales actuales o las que se promulguen en lo sucesivo, con respeto, en todo caso, de estas Normas del Plan General.

2. Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto del uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores y cualquier forma de contaminación, se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

Art. 291. Límites de kW/m² y de potencia mecánica según categoría.

1. Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en kW/m² y potencia total, son los que figuran en el cuadro adjunto al artículo 288.

2. Para la aplicación de estos límites se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

c) Cuando una misma actividad industrial ocupe varias situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas estará de acuerdo con el cuadro mencionado en este artículo.

d) Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.

e) Los límites máximos según los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

Art. 292. Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

Art. 293. Modificación de categoría.

1. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría pueda ser considerada de segunda:

a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que

los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m^2) disponga de una zona exclusiva para carga y descarga de mercancías con capacidad mínima de un camión, hasta quinientos metros cuadrados (500 m^2) de superficie industrial y de dos camiones para mayores superficies.

g) Que desde las 21 horas hasta las 8 horas sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel, o cartón, o plástico, o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

2. Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en locales no situados bajo viviendas.

3. En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

Sección 3.ª

Areas extractivas (2)

Art. 294. Areas extractivas.

1. El Plan General ha señalado unas áreas dentro del suelo destinado a parque forestal, equipamientos comunitarios y otras afectaciones generales, en las que se permiten usos extractivos, con un carácter de provisionalidad, en tanto la importancia de estos usos y los objetivos urbanísticos no justifiquen el específico destino previsto en el Plan.

2. Los ayuntamientos y, en su caso, la Corporación Metropolitana adoptarán, dentro de su competencia, las medidas precisas para asegurar las condiciones ambientales y la adecuación final del suelo a la previsión contenida en el Plan.

3. El uso extractivo, como comprendido en el artículo 178 de la Ley del Suelo, estará sujeto a licencia. A esta licencia se incorporará el contenido preciso para asegurar que a la cesación o terminación de la actividad extractiva, el suelo quedará adaptado a las condiciones necesarias para servir a su destino urbanístico. Podrán afianzarse estos objetivos mediante cualquiera de las formas de garantía u obligacional válidas en Derecho. El titular de la explotación que, a la vez, sea propietario del suelo podrá ofrecer, en sustitución de las fórmulas de garantía, la cesión gratuita del suelo al Patrimonio Municipal, para que se transfiera dicha titularidad al término de la explotación. La Administración podrá aceptar esta cesión siempre que el plazo de explotación concedido no se fije en más de cincuenta años.

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

Sección 4.ª

Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos

Art. 295. Definición.

1. Se entiende por «estacionamiento» el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

2. Se designan con el nombre de «aparcamientos», los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o edificaciones, y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

Art. 296. Reserva de espacios para estacionamiento.

1. Los Planes Parciales, en suelo urbanizable, y los Planes Especiales, en las reservas para equipamientos generales y cementerios, deberán prever suelo para estacionamientos, en función de la edificabilidad y usos, de modo que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles.

2. También deberán preverse para estacionamiento en los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de remodelación y a aquellas otras, de distinta calificación, en que la reforma interior comporte un volumen global de edificación superior al actual.

Art. 297. Condiciones de los estacionamientos en los Planes Parciales y en los Planes Especiales.

Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para estacionamientos respetarán las siguientes reglas:

a) No se computarán, para estacionamientos, las superficies de calzadas.

b) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de estacionamiento resulte un número fraccionario de plazas, podrá descontarse cualquier fracción igual o menor a la mitad. 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 dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) de ancho por cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m) 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 siete metros y medio (7,50 m).

f) Todos los espacios de estacionamientos deberán estar pavimentados.

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

h) La iluminación para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramiento en los sectores, zonas o lugares próximos que ocasionen molestias.

i) En las áreas de estacionamiento no se permite ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento o limpieza de vehículos.

Art. 298. Previsión de aparcamientos en los edificios.

1. Los edificios de nueva planta deberán proyectarse para que cuenten con aparcamientos, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m^2) 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 m^2) o una plaza por cada dos viviendas de ochenta (80 m^2) a ciento treinta metros cuadrados (130 m^2) y una plaza por cada cuatro viviendas menores de ochenta metros cuadrados (80 m^2), todo referido a superficie construida.

b) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial, las que fijen en el mismo, con el límite mínimo de una plaza, al menos, por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) de edificación; el estándar legal se completará 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 m^2) 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 m^2) 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 cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2), deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m^2) 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 m^2) con el mínimo de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m^2) 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 de sencillas.

b) Hoteles de tres estrellas, una plaza por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

c) Los demás, una plaza por cada seis habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

G) Clínicas, sanatorios, hospitales.

Una plaza de aparcamiento por cada diez camas.

H) Bibliotecas, galerías de arte, museos y análogos.

Una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m^2) en aquellos locales de superficie superior a mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m^2).

3. Las exigencias establecidas en los párrafos anteriores son mínimas y, en consecuencia, podrán establecerse otras superiores en las Ordenanzas municipales sobre aparcamiento.

Art. 299. Reglas sobre la previsión de aparcamientos en edificios.

1. Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

2. Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento adecuadas aplicando, por analogía, los módulos del artículo anterior.

3. Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. Cuando se trate de «industrias», para la aplicación de esta regla con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al 25 por 100 de la anterior a la ampliación.

4. También se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificios o instalaciones que comporten un cambio de uso.

5. Cuando de la aplicación de los módulos del artículo anterior, la exigencia de plazas de aparcamiento sea inferior a cuatro, y pueda atenderse al previsible número de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin entorpecer las áreas de circulación y estacionamiento, podrá exonerarse de la obligación de reserva de aparcamientos en el propio edificio.

6. Podrán sustituirse total o parcialmente las previsiones de espacios para aparcamientos en los edificios por la previsión de espacios contiguos de aparcamiento, cuando el sector o la zona urbana, por sus peculiaridades y función urbana, lo permitiera o lo exigiera, pero la autorización establecerá las condiciones pertinentes para garantizar la imposibilidad de que unos mismos aparcamientos puedan servir para distintos edificios.

Art. 300. Condiciones de los aparcamientos.

1. La anchura de los accesos a aparcamientos no será inferior a cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m) para dos sentidos de circulación y a tres metros (3 m) para un solo sentido. Esta anchura deberá respetarse en la entrada del aparcamiento y en el tramo correspondiente, al menos en 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 noventa centímetros (0,90 m).

Art. 301. Ordenanzas sobre aparcamientos.

Las Ordenanzas municipales o metropolitanas que se promulguen para regular las condiciones técnicas de la construcción de aparcamientos y de sus instalaciones, en todos sus aspectos, y 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.° **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 en calles o plazas de más de dieciocho metros (18 m) de ancho en que se admiten todos los usos de vivienda.

También se admite la vivienda unifamiliar cuando por la disposición o superficie del solar no pueda aprovecharse el mismo para la vivienda plurifamiliar por la imposibilidad de cumplir condiciones sobre fachada mínima, profundidad edificable, patios de luces y ventilación.

2.° **Residencial.** Se admite.

3.° **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 seiscientos metros cuadrados (600 m^2). En áreas de vivienda unifamiliar, se admiten locales de hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2).

4.° **Sanitario.** Se admiten los dispensarios y consultorios y los centros sanitarios especializados con el límite de capacidad máxima de 150 camas.

5.° **Recreativo.** Se admite.

6.° **Deportivo.** Se admiten instalaciones cubiertas de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m^2) e instalaciones al aire libre de hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m^2).

7.° **Religioso y cultural.** Se admite.

8.° **Oficinas.** Se admite.

9.° **Industrial.** Se regula por lo dispuesto en el artículo siguiente.

10.° **Estacionamiento y aparcamiento.** Se permitirá en edificio de uso exclusivo con fachada a la calle siempre que atendida su capacidad y el ancho de la calle en que tenga frente no produzca molestias u obstrucciones de tránsito. En los demás casos se estará a la regulación del uso industrial.

Art. 303. Zonas en densificación urbana (intensiva y semiintensiva).

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1.° **Vivienda.** Plurifamiliar y apartamentos. Se admite la vivienda unifamiliar cuando por la disposición o superficie del solar no pueda aprovecharse el mismo para la vivienda plurifamiliar, por la imposibilidad de cumplir condiciones sobre fachada mínima, profundidad edificable, patios de luces y de ventilación.

2.° **Residencial.** Se admite.

3.° **Comercial.** Se admite.

4.° **Sanitario.** Se admite.

5.° **Recreativo.** Se admite.

6.° **Deportivo.** Se admite.

7.° **Religioso y cultural.** Se admite.

8.° **Oficinas.** Se admite.

9.° **Industria.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4 y categoría segunda, en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.

En las zonas de densificación urbana, a que se refiere el gráfico adjunto a estas Normas, se admitirá además, la industria de tercera categoría en situaciones 2-c, 3 y 4-b.

Art. 304. Usos colectivos o usos públicos en grandes superficies.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se condicionan los usos públicos y los usos colectivos en superficies superiores a los diez mil metros cuadrados (10.000 m^2) a que la disposición de la edificación o instalaciones, la ordenación de los volúmenes, la composición estética, el destino de la edificación o instalaciones o el tráfico que generen, no rompan la armonía urbana.

2. Cuando no se adapte el proyecto a estas condiciones o por las características de la edificación, instalación o uso no pueda asegurarse la armonía urbana, no se autorizarán tales usos públicos o usos colectivos en superficies que rebasen los diez mil metros cuadrados (10.000 m^2).

Art. 305. Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria.

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1.° **Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.** El tipo unifamiliar es obligatorio en los sectores en que predomine esta modalidad.

2.° **Residencial.** Se admiten las residencias comunitarias y los establecimientos hoteleros.

3.° **Comercial.** Se admite en edificios exclusivos sin limitación en planta baja de los edificios de viviendas plurifamiliares, hasta un máximo de superficie de local de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2). En las áreas de vivienda unifamiliar se admiten locales de hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2), para modalidades comerciales de artículos o servicios cotidianos.

Los locales para la prestación de servicios particulares en los que no se generen molestias, incomodidades, insalubridades o peligros, podrán ubicarse en plantas pisos.

4.° **Sanitario.** Se admiten los dispensarios y consultorios y los centros especializados que no rebasen la capacidad de cincuenta camas.

5.° **Recreativo.** Se admite.

6.° **Religioso y cultural.** Se admite.

7.° **Deportivo.** Se permite en instalaciones cubiertas hasta de cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2) y al aire libre hasta de seiscientos metros cuadrados (600 m^2) por establecimiento.

8.° **Oficinas.** Se admite sin limitación salvo en los edificios de vivienda unifamiliar, en que se admite hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela. Se admiten los despachos de profesionales liberales sin limitación.

9.° **Industrial.** Se admite en categoría primera, situaciones 1-a, 2-a, 2-b y 2-c y categoría segunda, situaciones 2-a, 2-b y 2-c.

Art. 306. Zona sujeta a ordenación volumétrica específica.

1. Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

1.° **Vivienda.** Se admite el uso de vivienda plurifamiliar. Cuando en virtud de lo dispuesto en el planeamiento anterior, la vivienda deba ser unifamiliar, sólo se admitirá este uso de vivienda.

2.° **Residencial.** Se admite.

3.° **Comercial.** Se admite.

4.° **Sanitario.** Se admite.

5.° **Recreativo.** Se admite.

6.° **Deportivo.** Se admite.

7.° **Religioso y cultural.** Se admite.

8.° **Oficinas.** Se admite.

9.° **Industrial.** Se admiten los usos industriales de la primera y segunda categoría. También se admite el uso industrial de categoría tercera, 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.° **Vivienda.** Se permite únicamente la vivienda unifamiliar.

2.° **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.° **Comercial.** Podrán autorizarse comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2).

4.° **Oficinas.** Se admite 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.° **Sanitario.** Se admite con un límite máximo de cincuenta camas por establecimiento.

6.° **Religioso y cultural.** Se admite.

7.° **Recreativo.** Se admite con el límite máximo de cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2) por establecimiento o instalación.

8.° **Deportivo.** Se admite.

9.° **Industrial.** Se admiten únicamente las industrias de categoría primera 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 trescientos metros cuadrados (300 m^2).

Art. 308. Subzonas plurifamiliares I, II, III y IV de ordenación en edificación aislada.

Las condiciones de uso serán las siguientes:

1.° **Vivienda.** Se permite la plurifamiliar y la unifamiliar. Esta última será obligada cuando no se alcancen los mínimos de parcela.

2.° **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.° **Comercial.** Podrán autorizarse comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2).

4.° **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.° **Sanitario.** Se admite el uso sanitario de establecimientos con capacidad superior a cincuenta camas en edificaciones en parcelas de más de doce mil metros cuadrados (12.000 m^2) de superficie. En parcelas inferiores se admite el uso sanitario sin otra limitación que la de una capacidad máxima de 50 camas.

6.° **Religioso y cultural.** Se admite.

7.° **Recreativo.** Se admite en parcelas de hasta mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m^2) por establecimiento y con prohibición de destinar varias parcelas al servicio de un solo establecimiento. Se admiten salas hasta un aforo máximo de cien plazas.

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

9.° **Industrial.** Se admiten únicamente las industrias de categoría primera, 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 trescientos metros cuadrados (300 m^2) y separados, al menos, veinticinco metros (25 m) de cualquier vivienda o solar dedicado a edificación para vivienda.

Art. 309. Subzona plurifamiliar V de ordenación en edificación aislada.

Las condiciones de uso en esta subzona son las siguientes:

1.° **Vivienda.** Se admite. En parcelas de superficie inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2) edificable sólo se admite la vivienda unifamiliar.

2.° **Residencial.** Se admite.

3.° **Comercial.** Se admite en planta baja con un límite máximo de superficie de seiscientos metros cuadrados (600 m^2). 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 doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2).

4.° **Oficinas.** Se admiten en locales que no excedan de cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2).

5.° **Sanitario.** Se admite con el mismo límite que en el artículo anterior.

6.° **Recreativo.** Se admite en parcelas hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) por establecimiento y salas con un aforo que no exceda de 250 plazas.

7.° **Deportivo.** Se admite.

8.° **Religioso y cultural.** Se admite.

9.° **Industrial.** Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4, y categoría segunda en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b. En las zonas de densificación urbana 13a y 13b se admitirán, además, las industrias de categoría tercera, en situaciones 2-c, 3 y 4-b.

Art. 310. Zona de verde privado protegido.

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1.° **Vivienda.** Se admite la vivienda unifamiliar.

2.° Se admiten mediante la aprobación de un Plan Especial los usos culturales, recreativos, docentes o asistenciales que sean compatibles con las características de la zona y las particulares del edificio.

Art. 311. Zona industrial.

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

1.° **Industrial.** Se admiten los usos de industrias en categorías primera, segunda, tercera y cuarta. Se admite, asimismo, la categoría quinta, en situaciones 5-b.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Se prohíbe el uso residencial y los no expresamente admitidos en las condiciones anteriores, con excepción del uso de establecimiento y garaje-aparcamiento.

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

Art. 312. Zonas de remodelación.

1. En las zonas de remodelación, tanto públicas como privadas, se admiten los siguientes usos:

1.° **Vivienda.** Se admite la plurifamiliar.

2.° **Residencial.** Se permite.

3.° **Comercial.** Se permite.

4.° **Oficinas.** Se permite.

5.° **Sanitario.** Se permite.

6.° **Religioso y cultural.** Se permite.

7.° **Recreativo.** Se permite.

8.° **Deportivo.** Se permite.

9.° **Industrial.** Se permite en categorías primera y segunda, en todas sus situaciones, y tercera 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. Zonas de renovación urbana.

En la zona de renovación urbana rehabilitación se admitirán los siguientes usos:

1.° **Vivienda.** Se admite. Será obligatoria la vivienda unifamiliar en los sectores desarrollados actualmente con este tipo de viviendas y 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 doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2), destinados a comercios y servicios cotidianos.

Podrán 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.° **Religioso y 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 parcela de hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m^2). Se admite sin límite de capacidad en parcelas mayores.

7.° **Recreativo.** En áreas de vivienda plurifamiliar se admiten instalaciones de hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2) de superficie por establecimiento y salas con aforo máximo de 250 plazas.

En áreas de vivienda unifamiliar se admiten instalaciones en parcelas de hasta mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m^2) 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 primera en situación 1-a, 1-b, 2-a, 2-b y 2-c. En las áreas de vivienda plurifamiliar sólo se admiten las industrias de categoría primera en cualquier situación y las de categoría segunda en situaciones 2-a, 2-b y 2-c.

Capítulo 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 de 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 ordenación volumétrica específica (18).
5. Zona de ordenación en edificación aislada.

   Subzonas plurifamiliares:
   Subzona I (20a/6).
   Subzona II (20a/5).
   Subzona III (20a/7).
   Subzona IV a (20a/9); b (20a/9b).
   Subzona V (20a/8).

   Subzonas unifamiliares:
   Subzona VI (20a/9u).
   Subzona VII (20a/10).
   Subzona VIII (20a/11).
   Subzona IX (20a/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

Art. 315. Definición.

1. Comprende esta zona los antiguos núcleos urbanos de las poblaciones del 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, en sustitución de la edificación antigua (12), de aplicación a todos los núcleos antiguos distintos del de Barcelona, y una subzona II, de conservación del centro histórico (12b), referida preferentemente a aquél.

3. A través de Planes Especiales se podrán recoger las especiales características tipológicas, morfológicas, parcelarias o tradicionales que por su carácter no se adapten a las condiciones de edificación definidas con carácter general por estas Normas y dictar para las mismas criterios normativos distintos siempre que se respeten las siguientes condiciones básicas definidas por el plan para la zona: tipo de ordenación, edificabilidad máxima y densidad máxima señalada para la subzona respectiva.

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 uno cuarenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,40 m^2t/m^2s), de aplicación en las actuaciones de reforma interior o de composición de volúmenes de una manzana a través de Estudios de Detalle.

3. En la subzona II, de conservación del centro histórico, no se admiten las ordenaciones de volúmenes que supongan modificaciones de la ordenación existente o de las alturas usuales.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior que prevean 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.

Corresponde al de edificación según alineaciones de vial vigentes.

Art. 320. Condiciones de edificación.

1.ª Alineaciones.

La edificación se debe ajustar a la alineación de vial en todo el frente de la parcela que tiene carácter obligatorio excepto cuando se produzca el retranqueo de la edificación según alguna de las modalidades previstas en el artículo 244; sin embargo, el retranqueo será obligado cuando existan jardines y patios cuya conservación sea preceptiva. Los retranqueos deberán cumplir en cuanto a separación de parámetros las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces y de iluminación.

Las paredes medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada. Se prohíben las terminaciones en tabique pluvial visto y los enlucidos y revestimientos superficiales de mal comportamiento a la intemperie.

2.ª Profundidad máxima edificable.

En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, la profundidad edificable resultará de una ocupación, a la altura reguladora, del sesenta por ciento (60 por 100) de la superficie de la manzana. Las mayores restricciones por efecto del tamaño del espacio libre interior, o los casos particulares resultantes de manzanas totalmente edificables, se regirán por lo regulado con carácter general para el tipo de ordenación según alineaciones de vial. En las agrupaciones de edificación en hilera sin zonificación uniforme de toda la manzana, la profundidad máxima edificable será la correspondiente a la mayoría de los edificios antiguos existentes entre dos calles consecutivas.

El espacio libre interior de manzana no será edificable en planta baja. Se permitirá la construcción de sótanos para aparcamientos, siempre que se asegure la posibilidad de ajardinamiento sobre la cubierta del mismo.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la profundidad edificable como máximo será la de las edificaciones contiguas existentes, en tanto se redacte la determinación en particular y en detalle en el Plan Especial. En tanto no se apruebe el Plan Especial, y para los casos de sustitución de la edificación, en el cálculo de la profundidad edificable sólo se tendrá en cuenta la de las fincas colindantes cuando sean iguales o inferiores a la que resultaría de aplicar las normas del plan sobre la zona; en todo caso se estará a lo establecido sobre dimensiones mínimas de patios de parcelas y espacio libre interior de manzana.

El límite de la profundidad edificable tendrá en cuenta, de modo especial, la forma y disposición de las parcelas y la existencia de patios interiores. En los casos de parcelación irregular y no normal a la alineación, dicho límite podrá reajustarse a través del citado Plan Especial o de un Estudio de Detalle.

3.ª Alturas.

En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, la altura reguladora máxima y el número de plantas se determinan en función del ancho de vial a que dé frente la edificación de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho de 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 seis metros y medio (6,50 m), la altura máxima permitida nunca podrá rebasar la de diez metros y medio (10,5 m), correspondiente a planta baja y dos pisos.

La altura libre mínima de la planta baja será la establecida de modo general en las disposiciones comunes al tipo de ordenación según alineaciones de vial. La altura mínima del techo de la planta baja sobre la cota de referencia de la altura reguladora a que hace referencia el artículo 225-3 será de cuatro metros (4 m), excepto para el caso de viviendas unifamiliares en que podrá reducirse hasta tres metros y medio (3,50 m). La altura total mínima, incluido el forjado, será por planta piso de tres metros cinco centímetros (3,05 m).

La altura reguladora máxima y el número de plantas establecidos en el cuadro anterior deberán respetarse conjuntamente; sin embargo, se permitirá reajustar el valor de aquélla hasta un máximo de 10 por 100 para conseguir una mejor integración del edificio manteniendo la unidad de cerramientos existente con los adyacentes cuyo interés así lo aconseje.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la altura en un tramo de vial será el promedio 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 metros (4 m) y una altura mínima, incluido forjado, por planta piso de tres metros cinco centímetros (3,05 m).

4.ª Fachada mínima.

La longitud mínima de fachada será de seis metros y medio (6,50 m) salvo para viviendas unifamiliares en que se admite la edificación en solares de fachada no inferior a los cuatro metros ochenta centímetros (4,80 m). Para las parcelas existentes con construcciones laterales compuestas como mínimo de planta baja y un piso, que impidan dichos valores, se admite una reducción de la fachada mínima hasta cuatro metros y medio (4,50 m).

5.ª Cuerpos y elementos salientes.

En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, se prohíben los cuerpos y elementos salientes con las siguientes excepciones:

a) se admiten los balcones que no sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm) en calle de menos de seis metros (6 m), y cuarenta y cinco centímetros (45 cm), en aquellas de más de seis metros (6 m) y menos de doce (12);

b) se admiten los salientes de cornisas y aleros de cubierta con un vuelo máximo de cuarenta y cinco centímetros (45 cm);

c) se admiten los salientes de azoteas y cubiertas planas con un vuelo máximo de cuarenta y cinco centímetros (45 cm); y

d) se admiten cuerpos salientes en las edificaciones recayentes a vías de más de doce metros (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 tres metros sesenta centímetros (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 de densificación urbana: Subzona I, intensiva y subzona II, semiintensiva (13)

Art. 321. Definición.

Comprende esta zona los ensanches intensivo y semiintensivo, urbanos y suburbanos, 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 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 dos veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2,20 m^2t/m^2s) en la subzona I, intensiva, y uno ochenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,80 m^2t/m^2s) para la subzona II, semiintensiva.

3. El índice de edificabilidad zonal es de uno veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,20 m^2t/m^2s) para la subzona I, intensiva, y de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (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 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 del vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope plantas
De menos de 8 m.	8,55 m	PB + 1 piso
De 8 a menos de 12 m	11,60 m	PB + 2 pisos
De 12 a menos de 15 m.	14,65 m	PB + 3 pisos
De 15 a menos de 20 m.	17,70 m	PB + 4 pisos
De 20 a menos de 30 m	20,75 m	PB + 5 pisos
De 30 m o más metros	23,80 m	PB + 6 pisos

La altura mínima de las plantas, incluidos los forjados y pavimento, será de 3,05 metros. 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 ocho metros (8 m), salvo las situaciones existentes en el momento de aprobación del presente Plan General con construcciones laterales com-

puestas como mínimo de planta baja y un piso que impiden dicha fachada para las que el mínimo se reduce a seis metros (6 m).

4.ª **Cuerpos salientes.** Se prohíben los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los edificios recayentes a viales de menos de ocho metros (8 m) de ancho.

5.ª **Espacio libre interior de manzana.** La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida en las condiciones generales de tipo de ordenación según alineaciones de vial, no rebasará la altura libre de cuatro metros y medio (4,50 m) medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y deberá cubrirse mediante azotea.

Art. 328. Condiciones de edificación: subzona II, semiintensiva.

Las condiciones que rigen la edificación en la subzona II, semiintensiva, de las zonas de 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 + 1 piso
De 8 a menos de 11 m	10,60 m	PB + 2 pisos
De 11 a menos de 15 m.	13,65 m	PB + 3 pisos
De 15 metros en adelante	16,70 m	PB + 4 pisos

La altura mínima de la planta baja será la establecida de modo general en las disposiciones comunes al tipo de ordenación según alineaciones de vial.

La altura total mínima, incluido forjado, será de dos metros setenta y cinco centímetros (2,75 m) por planta piso, excepto en las edificaciones con frente a calles de más de quince metros (15 m), en las que será obligada la altura mínima de tres metros cinco centímetros (3,05 m).

3.ª **Fachada mínima.** La mínima anchura de fachada permitida será de seis metros y medio (6,50 m) salvo en las situaciones existentes en el momento de aprobación del presente Plan General con construcciones laterales que impidan dicha fachada, para las que el mínimo se reduce a cuatro metros y medio (4,50 m).

4.ª **Cuerpos salientes.** Se prohíben los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los edificios recayentes a viales de menos de once metros (11 m) de ancho.

5.ª **Espacio libre interior de manzana.** La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida en las condiciones generales de tipo de ordenación según alineaciones de vial, no rebasará la altura libre de tres metros treinta centímetros (3,30 m) medidos desde la cota de referencia a 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 planos con la indicación (15).

2. La ordenación de esta zona, contenida en estas Normas, y la que se desarrolle mediante Planes Especiales, responde al mantenimiento de las actuales condiciones de edificación preservándola de aumentos de volumen y densidad, y a la conservación de la actual estructura urbana.

Art. 330. Edificabilidad.

1. La edificabilidad en esta zona se define por la envolvente máxima del volumen que resulte de la aplicación de las condiciones de edificación de cada unidad de zona.

2. Las condiciones de edificación de cada unidad de zona serán las establecidas en la Ordenanza del Plan Especial, que deberá ser aprobada en los plazos que se fijan en la Disposición final segunda con sujeción a las determinaciones contenidas en esta Sección.

3. En tanto no se publique el Plan Especial, las obras y edificaciones de nueva planta y las obras de ampliación y reforma se ajustarán, en cuanto a las condiciones de edificación y a las condiciones estéticas, a la estructura urbana y edificatoria del conjunto determinante de la calificación de esta zona y, especialmente, a las siguientes:

1.ª **Altura.** Será la que aproximadamente alcancen la mayoría de los edificios que responden a la estructura edificatoria de la zona.

2.ª **Alineaciones.** Las edificaciones responderán a la alineación que prevalezca en las edificaciones de la zona.

3.ª **Ocupación de parcela.** Respetará la ocupación preexistente con posibilidad de aumento en plata baja hasta en un 10 por 100.

4. **Intensidad de edificicación.** La intensidad neta de edificación de las parcelas sin edificar no rebasará los 0,90 m^2t/m^2s (cero noventa metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

Art. 331. Tipo de ordenación.

En el Plan Especial para la ordenación de superficies comprendidas en la calificación de «zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria» se elegirá, como tipo de ordenación, el de «edificación según alineaciones de vial» o el de «edificación aislada», en atención a las características de la zona que interesa conservar.

Art. 332. Criterios de aplicación obligatoria en los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales que deben elaborarse para la ordenación de cada unidad de zona contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

a) dimensiones y función de los espacios libres y 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 edificación, como son las referentes a la altura, mínimo de fachada, profundidad edificable, gálibo o línea de edificios;

d) características de la ordenación en sus distintos aspectos;

e) condiciones estéticas;

f) régimen de los cuerpos y elementos salientes y de las construcciones auxiliares;

g) régimen de los muros medianeros, y

h) características del tipo de cubiertas y de los aleros y cornisas.

2. Los Planes Especiales deberán comprender, al menos, los siguientes documentos:

a) Planos de información;

b) Planos de ordenación;

c) Ordenanzas;

d) Memoria;

e) Estudio económico, y

f) Plan de etapas.

Los planos de ordenación se elaborarán a escala mínima 1 : 2.000.

3. Los Planes Especiales de esta zona están sujetos a los siguientes criterios mínimos:

a) La edificabilidad de la zona será establecida por el Plan Especial con arreglo a la envolvente máxima del volumen resultante de aplicar las condiciones de edificación de la unidad de zona.

b) Deberán mantenerse y, en su caso, recuperarse, las características de la edificación originaria, y

c) se mantendrá la altura promedio de la edificación existente y se ajustará a ella la edificación futura.

4. En la zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria se prohíbe la compensación en volumen.

Sección 5.ª

Zona sujeta a 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 de manzana definitivamente aprobados, o con concreción de volumen específico.

Art. 334. Ordenación del volumen edificable.

1. En las zonas calificadas como sujetas a ordenación volumétrica que contasen con planeamiento anterior aprobado o con concreción de volumen específico aprobado, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) la edificación se regirá por lo dispuesto en los Planes Parciales u Ordenaciones de manzana. Para lo no especificado en ellos se aplicarán las Normas de este Plan General y, en especial, las contenidas en los artículos 225-4, 229, 233, 234 y 262-2a c);

b) la superficie de techo edificable será la que resultare de la ordenación volumétrica establecida;

c) no obstante lo dispuesto en el párrafo primero, prevalecerán las alineaciones establecidas en este Plan General, cuando fueren distintas de las fijadas en el Plan Parcial u ordenación de manzana.

2. En las zonas no incluidas en el número anterior será preciso redactar Planes Especiales en concordancia con el articulado de las Ordenanzas Metropolitanas de edificación y sus anexos.

Art. 335. Tipo de ordenación.

Corresponde al de composición de volúmenes o edificación volumétrica específica.

Art. 336. Modificación en la ordenación.

1. Deberán aprobarse Planes Especiales y, en su caso, Estudios de Detalle:

a) cuando este Plan General modificare alguna de las determinaciones del Plan Parcial u ordenación de manzanas, que no sean aquellas a que se refieren los artículos citados en el artículo 334-1;

b) cuando resulte aconsejable la modificación de volúmenes o de su ordenación;

c) cuando en los sectores no urbanizados totalmente sea aconsejable el aumento de los sistemas o de las dotaciones, y

d) cuando se determine que sea objeto de «revisión» por este Plan General.

2. Los Planes Especiales y, en su caso, los Estudios de Detalle no podrán aumentar la superficie de techo edificable ni alterar el tipo de ordenación ni aumentar el número de viviendas fijadas en los Planes cuya ordenación se modifique.

Sección 6.ª

Zona de ordenación en edificación aislada (20a)

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 (20a/6)	VI (20a/9u)
II (20a/5)	VII (20a/10)
III (20a/7)	VIII (20a/11)
IV (a20a/9)	IX (20a/12)
(b20a/9b)	
V (20a/8)	

3. En los Estudios de Detalle referentes a las subzonas unifamiliares no podrá aumentarse el número de viviendas que por efecto del tamaño 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».

Se admiten en esta zona las viviendas pareadas y las adosadas en hilera con espacios libres individualizados o mancomunados, como subtipos de ordenación derivados de la edificación aislada y que deberán ajustarse a las condiciones de edificación señaladas en las subzonas respectivas.

Art. 340. Edificabilidad.

1. Los índices de edificabilidad neta para cada una de las subzonas son los establecidos en el siguiente cuadro:

Subzonas	Neta m^2t/m^2s
Plurifamiliares	
I (20a/6)	0,25
II (20a/5)	0,50
III (20a/7)	0,75
IV (a20a/9)	
(b20a/9b)	1,00
V (20a/8)	1,50
Unifamiliares:	
VI (20a/9u)	1,00
VII (20a/10)	0,75
VIII (20a/11)	0,50
IX (20a/12)	0,25

2. En las subzonas unifamiliares, el índice de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m^2t/m^2s), se reduce a setenta y cinco centímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo

(0,75 m^2t/m^2s), para aquellas parcelas de superficie inferior a la mínima cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2).

Art. 341. Actuaciones de reforma interior.

1. Los sectores que no alcancen los estándares de espacios verdes y de dotaciones comunitarias en proporción adecuada a la densidad de población, podrán ser objeto de operaciones de reforma interior.

2. El Plan de Reforma Interior, a partir de los actuales niveles de espacios libres y dotaciones, deberá prever los necesarios espacios y dotaciones en consonancia con los potenciales de edificación y la densidad zonal.

3. Los Planes de Reforma Interior respetarán los estándares que se establecen en la tabla siguiente:

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
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 de las subzonas plurifamiliares.

1. Las superficies mínimas de parcela y la longitud mínima de fachada en estas subzonas se rigen por el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m^2)	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IV a	400	14
IV b	1.500	20
V	800	15

Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de superficies y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley de 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no haya sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953 o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, los índices de edificabilidad netos del artículo 340 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tenga reducida su superficie respecto a la mínima exigida en el cuadro anterior. Sin embargo, se exceptúan de esta reducción de edificabilidad las parcelas en las que se construya únicamente una vivienda.

2. La ocupación máxima de parcela para las subzonas plurifamiliares será la siguiente:

Subzona I, el 15 por 100 de la superficie;
Subzona II, el 20 por 100;
Subzona III, el 30 por 100;
Subzona IV, tipo a, el 40 por 100;
Subzona IV, tipo b, el 25 por 100, y
Subzona V, el 30 por 100.

3. La altura máxima autorizada y el número tope de plantas se establece en nueve metros quince centímetros (9,15 m) 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 quince metros veinticinco centímetros (15,25 m) y el número tope de plantas el de planta baja más cuatro plantas piso.

5. En la subzona V, la altura y el número tope de plantas varían con el ancho de vial de conformidad con la siguiente relación:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope de plantas
De menos de 8 m	7,55 m	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11 m	10,60 m	PB + 2 pisos
De 11 a menos de 15 m	13,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 m o más metros.	16,70 m	PB + 4 pisos

6. En las subzonas I y II se admite en las condiciones de construcción palafítica alcanzar la altura de doce metros veinte centímetros (12,20 m) correspondientes a planta baja más tres plantas piso. Las condiciones para que la edificación reúna las características de palafítica se regulan en el tipo de edificación aislada. En la subzona IV, subtipo b, la planta baja deberá dejarse abierta en un 75 por 100 de la superficie ocupada por la edificación.

7. La subzona V vendrá obligada a un máximo de dos unidades de vivienda por planta piso, excepto en las parcelas con frente a calles de ancho igual o superior a veinte metros en las que este máximo se fija en cuatro unidades.

8. La separación de la edificación a los lindes de parcela y la separación entre edificaciones en parcela respetarán las distancias mínimas siguientes:

Subzona	Separación a lindes (m) frente-lateral-fondo			Separación entre edificaciones de una misma parcela con relación a alturas.
I	12	8	10	1
II	10	6	8	1
III	8	4	6	1
IV a	3	3	3	1
IV b	8	5	6	1/2
V	4	4	5	1

9. Se admiten las construcciones auxiliares, dentro del máximo de ocupación de parcela establecido en la condición segunda, 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

10. El número máximo de viviendas por parcela en las subzonas plurifamiliares no superará el que resulte de dividir la edificabilidad máxima permitida en la parcela por el módulo de cien metros cuadrados (100 m^2). Dicho límite, redondeado por defecto, deberá respetarse incluso en el supuesto de viviendas de superficie reducida o apartamentos cuyo número máximo no podrá superar la densidad resultante de la regla anterior.

11. Con la finalidad de controlar y acotar el tamaño excesivo de algunas promociones, en las zonas plurifamiliares se limita la máxima agrupación de viviendas sobre una misma parcela, a la que resulta de aplicar una superficie de techo edificable correspondiente a tres parcelas distribuida en una o varias edificaciones independientes.

Las parcelas que, debido a su mayor superficie, diesen lugar a un techo edificable que supere el señalado en el párrafo anterior, deberán tratarse como si fuesen dos o más parcelas independientes que no superen individualmente la máxima agrupación de viviendas por parcela señalada. En estos casos, cada agrupación

deberá poseer acceso independiente desde vial público. El espacio libre de edificación quedará sistematizado con jardinería y podrá establecerse un régimen de uso mancomunado del mismo. No se permiten soluciones de pasajes particulares o análogos para el acceso común a parcelas distintas.

12. En las zonas plurifamiliares se admiten los desarrollos de viviendas adosadas en hilera con espacios libres mancomunados o individualizados como tipo de ordenación derivado de la edificación aislada, con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Deberán cumplirse las condiciones de máxima agrupación de viviendas por parcela que se señalan en el número anterior.

b) Se aplicarán la densidad máxima de viviendas, índice neto de edificabilidad, porcentaje de ocupación máxima de parcela, altura y número de plantas que se señalan para la subzona respectiva.

c) Cada agrupación independiente de viviendas adosadas estará dotada de acceso rodado desde la vía pública.

d) La edificación se deberá producir ordenadamente respecto de las alineaciones oficiales de la parcela a la vía pública.

e) Con la finalidad de controlar y acotar el impacto excesivo de algunas promociones, no se permitirán agrupaciones que supongan un frente edificado, continuo o retranqueado, superior a treinta metros (30 m); cuando ello suceda, se deberá fraccionar una agrupación en dos o más cuerpos independientes que no superen tal dimensión, y que deberán separarse entre sí proporcionalmente a su altura respectiva con un mínimo de cuatro metros.

Art. 343. Condiciones de edificación en las subzonas unifamiliares.

1. La superficie mínima de parcela, la longitud mínima del frente al vial y la ocupación máxima de parcela en estas subzonas son las que se establecen en el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m^2)	Longitud (m)	Ocupación (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de superficie y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregación o divisiones fomuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no hayan sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953, o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, para las parcelas que tengan una superficie que alcance como mínimo la mitad de la exigida según la subzona correspondiente, siempre que sea superior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2)y tenga una longitud mínima de fachada de catorce metros (14 m), se les aplicarán los índices de edificabilidad netos del artículo 340, reducidos en la misma proporción en que la parcela tiene reducidas su superficie respecto de la mínima exigida.

En las subzonas VII y VIII, a las parcelas inferiores a los topes indicados, cuya superficie supere los doscientos cincuenta metros (250 m) siempre que tengan una fachada mínima de doce metros (12 m), se les aplicará una edificabilidad que no podrá superar una superficie construida máxima por parcela de ciento veinticinco metros cuadrados (125 m^2) con una altura máxima de siete metros (7 m) y número tope de plantas de planta baja y un piso.

En la subzona VI se aplicará el índice de edificabilidad reducido de setenta y cinco centímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,75 m^2t/m^2s) siempre que la parcela alcance como mínimo una superficie de doscientos metros (200 m) y una fachada mínima de diez metros (10 m).

No podrán construirse aisladamente aquellas parcelas que, a pesar de hallarse en alguno de los casos a) b) c) anteriores, no alcancen la superficie o longitud o fachada mínimas indicadas en relación con las establecidas según la subzona respectiva.

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 rigen por lo previsto en el siguiente cuadro:

Subzona	Edificación altura máxima	Tope plantas y ocupación	Edificación auxiliar, altura
VI	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 7%
VII	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 5%
VIII	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 3%
IX	9,15 m	PB y 2 pisos	3,30 m 2%

Cuando en la subzona VI la superficie de la parcela sea inferior a cuatrocientos metros (400 m), pero resulte edificable en virtud de lo dispuesto en la condición primera, la altura máxima permitida será de siete metros (7 m) 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 con 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 cuatrocientos metros cuadrados (400 m^2), pero sea edificable, la separación mínima al linde lateral de la parcela será de dos metros (2 m).

4. En las subzonas unifamiliares se admite la construcción de viviendas pareadas en parcelas colindantes siempre que ambas parcelas superen la superficie y fachada mínimas establecidas en la subzona respectiva, puedan alcanzar dichos límites conjuntamente o se hallen en alguno de los supuestos del punto 1 de este artículo.

En las subzonas VI, VII y VIII se podrán admitir parcelas pareadas siempre que, además de cumplirse la superficie mínima señalada, dispongan por lo menos de una longitud de fachada reducida respecto de la mínima en la distancia señalada como separación de la edificabilidad al linde lateral de parcela según la subzona respectiva.

Las viviendas pareadas respetarán las condiciones de edificación de la subzona referidas a la parcela agrupada resultante; deberá formalizarse el carácter mancomunado e indivisible de la parcela mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sección 7.ª

Zona de verde privado protegido (8a)

Art. 344. Definición.

Se califica de «zona de verde privado protegido» el suelo urbano con edificaciones aisladas, generalmente con entornos ajardinados de interés.

Art. 345. Edificabilidad.

1. La edificabilidad en esta zona se define en relación con la edificación actual existente que se mantiene, y se permite tan sólo aumentar dicha edificabilidad hasta un máximo del 10 por 100 mediante obras de mejora que sean compatibles con el carácter protegido del edificio y espacios ajardinados de su entorno.

2. Se admiten en esta zona el mantenimiento de los usos originales existentes compatibles con la protección de la edificación y su entorno. También se admitirá el uso de vivienda unifamiliar y, en su caso, mediante la aprobación de un Plan especial, podrán autorizarse aquellos usos culturales, recreativos, docentes y asistenciales compatibles con la protección y de acuerdo con las condiciones establecidas en esta sección.

3. En las parcelas de más de tres mil metros cuadrados (3.000 m^2), y a través de un Plan Especial, se

autoriza una edificación nueva que no podrá rebasar los quinientos metros cuadrados (500 m²) de techo edificable por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de exceso sobre los tres mil metros cuadrados (3.000 m²), que se ajustará en cuanto a sus condiciones de edificación a la protección de las características de la zona que interesa conservar y están sujetos a los criterios que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 346. Tipo de ordenación.

La ordenación en esta zona corresponde al tipo de edificación aislada con las especialidades derivadas de las propias características de la edificación cuya protección se pretende.

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 de la edificabilidad.

2. Los Planes Especiales que deben elaborarse para la modificación del uso actual así como para la autorización de nuevas edificaciones contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

a) Base informativa de las características de las edificaciones y jardines.

b) Justificación de la compatibilidad de la solución arquitectónica, uso y programa funcional propuesto con las construcciones y jardines existentes.

c) Justificación de la compatibilidad entre la parcelación por encima de los tres mil metros cuadrados (3.000 m²) con parcelas mínimas de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) respecto de las condiciones de la parcelación y características originales de la finca.

d) Las obras de ampliación sobre los edificios existentes se ajustarán a lo dispuesto en el artículo sobre condiciones de edificabilidad.

e) Las obras de nueva planta se ajustarán a las siguientes condiciones:
- superficie máxima de techo edificable: quinientos metros cuadrados (500 m²) por cada parcela mínima;
- altura máxima permitida: nueve metros (9 m);
- distancia mínima de frente de vial: seis metros (6 m);
- distancia mínima de lindes de parcela: cuatro metros (4 m).

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 elemetnos 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, tanto 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, podrán modificarse para ciertos sectores su tipo de ordenación según alineaciones de vial, para adecuarlo al de edificación aislada rodeado de patios de servicio.

Art. 350. Condiciones de edificación.

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

1) 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 (2 m^2) de techo por metro cuadrado de suelo y la ocupación máxima de la parcela será del 90 por 100.
2) Si comprende sectores de edificación aislada, la intensidad de edificación por parcela no podrá rebasar los dos metros cuadrados (2 m^2) de techo por metro cuadrado de suelo, 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 la siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

d) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: la superficie mínima será de trescientos metros cuadrados (300 m^2) y la longitud de fachada igual o superior a diez metros (10 m).

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

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

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

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

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 la iniciación de las obras hasta tanto se haya constituido garantía suficiente de la ejecución de la obra de urbanización. La garantía podrá constituirse en metálico o fondos públicos, o mediante aval bancario o hipoteca mobiliaria o inmobiliaria, incluso sobre la misma finca objeto de la edificación.

Sección 9.ª

Zonas de remodelación (14a y 14b)

Art. 353. Definición.

1. Corresponden las «zonas de remodelación» al suelo urbano en que la calidad de la vida propugnada por este Plan General hace necesaria la transformación, modificación o sustitución de los usos en un proceso dinámico continuado de mejora urbana con aumento de los niveles de dotaciones comunitarias.

2. En estas zonas se establecen dos modalidades de remodelación en atención a la actuación pública o a la actuación privada que podrán colaborar y sustituirse entre sí. Son la zona de remodelación pública (14a) y la zona de remodelación privada (14b).

Art. 354. Actuación en las zonas de remodelación.

1. En las zonas de remodelación pública se elaborarán Planes de Reforma Interior para el desarrollo de este Plan General, en los que se fijarán el plan de etapas y las condiciones precisas para que se cumpla el objetivo de relocalización de los arrendatarios de las construcciones existentes, a que se refiere el Programa de Actuación. Los propietarios podrán solicitar la aplicación del sistema de compensación al amparo del artículo 119 de la Ley del Suelo. En defecto de colaboración de la iniciativa privada, el sistema de actuación será el de expropiación, sin perjuicio, en su caso, de la liberación que proceda con arreglo a la legislación vigente. Transcurridos dos años de la aprobación del Plan General Metropolitano sin que la Administración haya elaborado el Plan de Reforma Interior, podrá aplicarse la remodelación privada según el párrafo siguiente.

2. Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en las zonas de remodelación privada, los particulares podrán promover Planes de Reforma Interior en los que el sistema de actuación será el de cooperación. Igualmente, cuando la unidad de zona calificada de remodelación comprenda una sola manzana o parte de ella, cuyas alineaciones se hallen abiertas y se mantengan, podrá establecerse la ordenación de la edificación a través de un Estudio de Detalle. Cuando la iniciativa privada no promueva las operaciones de reforma interior o los planes elaborados por los particulares no respondan a los objetivos de este Plan General, la Administración asumirá la iniciativa de la reforma y la actuación a través del sistema de cooperación, salvo que las razones de urgencia o de necesidad pública aconsejen la actuación mediante el sistema de expropiación.

Art. 355. Tipos de ordenación.

1. En las zonas de remodelación públicas el tipo de ordenación se elegirá en el Plan de Reforma Interior, y se podrá optar entre el de «edificación volumétrica específica» y el de «edificación tridimensional».

2. En las zonas de remodelación privada el tipo de ordenación será 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%

3. El Plan Especial de Reforma Interior establecerá globalmente la cuantía de las reservas de suelo para sistemas locales según los porcentajes definidos en el número anterior, y justificadamente determinará el destino concreto de los suelos resultantes de dichos estándares en función de las necesidades concretas del sector y dentro de los usos previstos con carácter general en este artículo.

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 12 por 100 de las viviendas existentes, y el techo para este uso de vivienda no rebasará al que resulte de multiplicar por cien metros cuadrados (100 m^2) el número máximo de viviendas.

2. En las zonas de remodelación privada los índices de edificabilidad serán los siguientes:

a) bruto: noventa centímetros cuadrados techo por metro cuadrado de suelo (0,90 m^2t/m^2s).

b) neto: dos ochenta y nueve metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2,89 m^2t/m^2s).

c) complementario zonal: treinta centímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (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 metros cuadrados de techo por metro cuadrados de suelo (2,00 m^2t/m^2s), 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) Parcelación mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m^2).

b) Fachada mínima a la vía pública: trece metros y medio (13,50 m).

c) Altura máxima: En las unidades de zona de remodelación inferiores a los doce mil metros cuadrados (12.000 m^2) de suelo, la altura máxima no sobrepasará en un tercio la altura de la edificación más alta que sea posible edificar en los frentes de las áreas vecinas en razón de su calificación urbanística. En las unidades de zona de remodelación superiores a los doce mil metros cuadrados (12.000 m^2) de suelo, la altura máxima será la que corresponda por el tipo de ordenación de la edificación escogida.

3. Sin embargo, el Plan de Reforma Interior podrá definir condiciones distintas de las señaladas con carácter general en este artículo, cuando los criterios de ordenación del sector así lo hagan aconsejable, y se deberán respetar en todo caso los índices de edificabilidad y estándares urbanísticos para la zona.

Sección 10.ª

Zona de renovación urbana: Rehabilitación (16)

Art. 359. Definición.

Corresponde la «zona de renovación urbana» al suelo con bajo nivel de dotaciones y áreas de edificación necesitadas de mejora, en la que a través de una acción ordenada y progresiva de rehabilitación deben alcanzarse niveles adecuados de urbanización, dotaciones y calidad de la edificación.

Art. 360. Tipos de ordenación.

1. Para la actuación en esta zona se elaborarán Planes Especiales en los que se elegirá el tipo de ordenación de la edificación a aplicar en cada uno de los sectores, adecuado a las características de los mismos.

2. El tipo de ordenación aplicable, según estas características, será alguno de los siguientes:
a) edificación según alineaciones viales;
b) edificación aislada, y
c) edificación según volumetría específica.

3. Podrán también adoptarse en el Plan Especial subtipos precisos y locales adecuados a aquellos sectores que responden actualmente a una modalidad de edificación según ordenaciones espontáneas o libres, no predeterminadas con sujeción a un modelo definido. Para estos sectores el tipo de ordenación podrá regularse de forma singularizada, a través de envolventes máximos de volumen, en ampliación de la edificación existente y de la determinación precisa de los espacios libres privados de jardín, o mediante la aplicación de las constantes o parámetros de los tipos de edificación según alineaciones de vial o de edificación aislada.

Art. 361. Desarrollo del Plan General.

1. Para el desarrollo de este Plan General, en la zona de renovación urbana, a fin de lograr adecuados niveles de urbanización, dotaciones y edificación, mediante acciones de conservación, rehabilitación y reordenación en forma escalonada, progresiva y armónica, se elaborarán y se llevarán a efecto Planes Especiales.

2. Los Planes Especiales deberán contener los siguientes documentos mínimos:

a) planos de información;

b) estudio sobre la situación del sector y las soluciones propugnadas para la renovación;

c) planos de ordenación;

d) estudio económico sobre los costos de la urbanización; las dotaciones y servicios públicos; y la incidencia de la rehabilitación sobre la edificación privada;

e) ordenanzas sobre los niveles mínimos, en cada etapa, exigibles en orden a la urbanización y a la edificación, y

f) plan de etapas.

3. Cuando los costes de mejora de la edificación para alcanzar los niveles deseados superen racionalmente el beneficio comunitario de la rehabilitación o la conservación de la edificación dificulte sustancialmente la actuación urbanística para dotar al sector de los viales, aparcamientos y espacios libres, de los centros docentes, de los centros asistenciales, y otros servicios de interés público, social o cívico, se procederá a la remodelación del sector, en que se den estos condicionantes, y se aprobará, a tal fin, un Plan Especial.

Art. 362. Edificabilidad.

1. El índice de edificabilidad bruto máximo en esta zona será 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 esta-

blecidos en esta zona, sujetos a sus valores específicos al cumplimiento del valor promedio de la zona, son los siguientes:

a) Areas de edificación según alineaciones: uno cincuenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,50 m^2t/m^2s).

b) Areas de edificación aislada: un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 m^2t/m^2s).

c) Areas de edificación según volumetría específica: dos veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2,20 m^2t/m^2s).

d) Areas de edificación según ordenación libre: uno veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (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.

1. Los Planes Especiales para la actuación en estas zonas preverán reservas de suelo en proporción que mejoren los actuales destinos a viales, estacionamiento, espacios libres y dotaciones comunitarias. Como mínimo se establecerán reservas para espacios verdes públicos locales y centros docentes locales.

2. Las reservas de suelo que deberán respetar los Planes Especiales se determinarán a partir de las efectuadas en este Plan General y en relación al número de viviendas existente en el sector, estableciéndose los siguientes módulos mínimos aplicables a las nuevas actuaciones de vivienda desarrolladas en el Plan Especial:

a) treinta y seis metros cuadrados (36 m^2) de suelo por vivienda para viales y estacionamientos públicos;

b) dieciocho metros cuadrados (18 m^2) de suelo por vivienda para espacios verdes públicos locales;

c) doce metros cuadrados (12 m^2) de suelo por vivienda para centros docentes locales, y

d) 9,60 metros cuadrados de suelo por vivienda para otras dotaciones de interés público o interés social.

Art. 365. Condiciones de la edificación.

1. Las condiciones generales de la edificación, y las estéticas, las sanitarias y las de uso se precisarán, en lo necesario, en las Ordenanzas del Plan Especial.

2. Las condiciones de edificación de las distintas zonas serán determinadas en el respectivo Plan Especial atendiendo a los tipos de ordenación de la edificación existentes, y respetarán preferentemente las condiciones siguientes:

I. Areas de edificación según alineaciones:

Condición 1.ª Altura reguladora máxima en función de la anchura del vial y con tope máximo de plantas, sin admisión de áticos. Regirá el cuadro del artículo 328.

Condición 2.ª Frente mínimo de parcela: seis metros y medio (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 nueve metros quince centímetros (9,15 m), correspondiente a planta baja y dos plantas como tope máximo.

Condición 2.ª La superficie mínima de parcela es de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m^2).

Condición 3.ª El porcentaje máximo de ocupación de parcela es del 40 por 100. La ocupación del subsuelo se regulará por lo dispuesto en el artículo 249.

Condición 4.ª La separación mínima a los límites de parcela se establece en tres metros (3 m) para el frente y dos metros (2 m) 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 veintiún metros quince centímetros (21,15 m) correspondiente a planta baja y seis pisos como tope.

Condición 2.ª La parcela mínima admitida es la de ochocientos metros cuadrados (800 m^2).

IV. Areas de edificación según ordenación libre:

Se aplicarán las condiciones de las Areas de edificación aislada, pero respetando las situaciones actuales de menores distancias a límites de parcela.

Art. 366. Conservación y mejora de la edificación.

1. Los propietarios de edificaciones en zonas de renovación urbana (16) deberán proceder, con sujeción a las previsiones temporales contenidas en el correspondiente Plan Especial, a la realización de las obras necesarias para la conservación y reforma, a fin de cumplir las determinaciones establecidas en la Ordenanza.

2. Para la efectividad de este deber, el Ayuntamiento y, en su caso, la Corporación Metropolitana ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de dichas obras, una vez publicado el Plan Especial del que forme parte integrante la Ordenanza que las establezca.

Sección 11.ª

Zona de renovación urbana en transformación del uso (17)

Art. 367. Definición.

1. Comprende «la zona de renovación urbana en transformación del uso» (17) los terrenos con edificaciones o usos inadecuados, pero aptos para absorber los déficit de viales, zonas verdes y equipamientos.

2. Esta calificación urbanística permite mantener en servicio los usos existentes sin dejarlos fuera de ordenación, en tanto no se lleve a cabo la transformación prevista, según lo dispuesto en los artículos 171 y 172.

Art. 368. Régimen urbanístico.

1. Hasta tanto que no se programe la situación encaminada a la adquisición del terreno para destinarlo

a equipamientos o espacios verdes, el propietario o titular del derecho de ocupación de la finca en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General podrá:

a) ejecutar obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de las condiciones estéticas o higiénicas de las edificaciones, pero no aumentar el volumen; y

b) desarrollar la actividad propia de las instalaciones existentes y destinar el local, en el supuesto de traslado de la industria, a almacén de productos para su venta o distribución.

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

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

Disposiciones transitorias

Primera.

1. En los terrenos destinados en este Plan General a «parque forestal», en cualquiera de sus modalidades (27, 28 o 29) en que existieren a la entrada en vigor de estas Normas, edificaciones o urbanizaciones contrarias al planeamiento anterior, que no hubieran sido objeto de legalización, se aplicarán las siguientes medidas;

a) Cuando no hubiere transcurrido un año desde la total terminación de la obra, la Corporación Metropolitana de Barcelona instruirá expediente en que, con audiencia del titular de la obra y de los interesados legítimos y directos, e informe de los servicios jurídicos y técnicos, decidirá acerca de la disconformidad de la obra con el planeamiento anterior y el actual y resolverá con sujeción a lo que establecen los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las facultades de otras autoridades, conforme a los citados artículos.

b) Si se tratase de edificaciones posteriores al Plan de 1953 y contrarias a éste, y desde la terminación de la obra hubiese transcurrido más de un año, se considerará a las mismas en situación de fuera de ordenación y carentes de plan o licencia que las legitime, a todos los efectos y, entre ellos, expropiatorios. Si se procediere a la expropiación de estos terrenos, no se incluirán en el justiprecio las obras, edificaciones e instalaciones que estando en disconformidad con el planeamiento anterior y no siendo tampoco legalizables con el actual, se hubieren realizado sin previo plan o proyecto, regularmente aprobado y sin licencia. Lo dispuesto en este apartado es aplicable a las obras a que se refiere el anterior cuando no se ejerciere la potestad mencionada en el indicado apartado.

2. Los terrenos calificados de parque forestal, en que existieren urbanizaciones o edificaciones de las indicadas en el párrafo 1 de esta disposición, podrán ser objeto de expropiación, por implicar esta calificación y la aprobación de este Plan la utilidad pública y la necesidad de ocupación. Para proceder a la expropiación se elaborará un programa o proyecto de expropiación, integrado por un plano de delimitación, un documento en que se describan los bienes o derechos afectados y se relacionen los propietarios y un estudio económico sobre el costo de la expropiación: aprobado inicialmente por la Corporación Metropolitana de Barcelona, se someterá a información pública y audiencia de los ayuntamientos afectados por plazo de quince días y se aprobará definitivamente por la misma Corporación.

3. La Corporación Metropolitana, oído el ayuntamiento o ayuntamientos interesados, podrá aceptar la cesión gratuita de estos terrenos y reconocer al cedente un derecho de superficie, integrado por la edificación

existente, por un plazo que no exceda de setenta y cinco años. La cesión y el reconocimiento del derecho de superficie deberán formalizarse en escritura pública que se reflejará en el Registro de la Propiedad.

Segunda.

1. El Plan General y bajo la referencia de identificación 22b delimita suelo en el que existen urbanizaciones y edificaciones industriales que carecen, actualmente, de plan, proyecto o licencia que las legitime y les asigna un destino industrial; estas obras de urbanización y edificación o instalación se consideran legalizables siempre que se cumplan los trámites que se expresan en los apartados siguientes y en razón al destino preferentemente industrial que se les asigna.

2. El promotor de las obras o sus causahabientes, por cualquier título, elaborarán un Plan Especial que contendrá las siguientes determinaciones:

a) condiciones de edificabilidad;

b) condiciones de uso;

c) equipamientos comunitarios;

d) sistemas generales;

e) cesiones de suelo gratuitas, y

f) esquema de urbanización.

3. El promotor o sus causahabientes asumirán las siguientes obligaciones:

a) realizar o, en su caso, completar la urbanización con sujeción a lo previsto en el Plan Especial;

b) realizar las cesiones gratuitas de terreno, y

c) garantizar el cumplimiento de los compromisos de urbanización con sujeción al plan de etapas incorporado al Plan.

4. El Plan Especial se integrará por los siguientes documentos:

a) planos informativos,

b) memoria,

c) estudio económico,

d) documento de obligaciones contraídas,

e) ordenanzas,

f) plan de etapas.

5. El Plan Especial podrá incorporar a su contenido las determinaciones y documentación precisas para servir, a la vez, como proyecto de urbanización, haciendo innecesaria la elaboración y aprobación separada de este instrumento.

Tercera.

Para adaptar a las previsiones de este Plan General las alineaciones exteriores o de vial y las alineaciones interiores o de manzana, las que definen la línea de edificación y el espacio libre de manzana actual y, en general, para resolver los problemas de alineaciones y rasantes originados por las modificaciones introducidas por este Plan General, se elaborarán, si fuese preciso, Estudios de Detalle, con las determinaciones, contenido y límites que establece el artículo 15 de estas Normas. El correspondiente plano de ordenación se elaborará a escala 1 : 2.000.

Cuarta.

1. Las urbanizaciones situadas dentro del suelo urbano calificado de «zona de renovación urbana: rehabilitación (16)» que reúnan adecuados niveles de urbanización, dotaciones y calidad de la edificación y que se hubieran ejecutado sin previo Plan Parcial o sin ajustarse a las prescripciones del mismo, se respetarán en el Plan Especial que se elabore para la actuación urbanística según lo previsto en estas Normas.

2. Cuando la urbanización no reúna los adecuados niveles en elementos y servicios de urbanización, dotaciones o calidad de edificación, pero pueda alcanzar los fijados en el correspondiente Plan Especial y su Ordenanza, dentro de las etapas previstas en el mismo, se respetará esta urbanización condicionada a que se ejecuten, de acuerdo con las previsiones del Plan, las obras de urbanización, se dote al área de los viales, estacionamientos, espacios verdes y equipamientos locales y se mejore la calidad de la edificación para alcanzar aquellos niveles.

Quinta.

1. Hasta tanto no se aprueben y publiquen los Planes de Reforma Interior de las zonas de remodelación se respetarán los usos y edificaciones disconformes con este Plan General, y, en consecuencia, se admitirán las obras de consolidación, conservación, reparación y modernización de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir o reducir los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos de las instalaciones industriales.

2. Cuando las edificaciones o instalaciones estuvieran situadas en suelo destinado a sistemas generales o equipamientos comunitarios se admitirán las obras del párrafo anterior, excepto las de consolidación.

Sexta.

1. Se respetará la edificación en los actuales solares destinados a equipamiento comunitario y se permitirán, además, las obras de consolidación, conservación, reparación y mejora siempre que se mantenga la afectación a equipamiento y las exigencias funcionales que éste requiera.

2. La cesación de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no autoriza para destinar el suelo o la edificación a otra finalidad. La Administración con título legitimador en este Plan, en virtud del destino a equipamiento y del interés público de éste, podrá proceder a su expropiación.

Séptima.

1. Las licencias a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo, que hayan sido otorgadas antes del día de la publicación del acto de aprobación definitiva del presente Plan General y las que se expidan como consecuencia de peticiones presentadas en los Registros de los respectivos ayuntamientos antes de la misma fecha, cuando no se refieran a terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes o red viaria o reservados para equipamientos comunitarios y centros públicos, tendrán efectividad conforme a las normas urbanísticas vigentes cuando las licencias fueron solicitadas y conferirán derecho a sus titulares para realizar cuanto en la licencia se concrete. Sin embargo, dichas licencias quedarán sin efecto, si a los dos años los edificios a que se refieran no han cubierto aguas, o la los tres años si no han sido terminados. Los plazos se contarán desde la fecha de aprobación definitiva del Plan o de la del otorgamiento o firmeza de la licencia, si éstos fueran posteriores, y quedará reducido al que aparezca señalado en la licencia si éste fuera inferior.

2. Los titulares de estas licencias podrán acogerse a las normas del presente Plan, solicitándolo del organismo que expidiera la licencia, que resolverá lo procedente al efecto.

Octava.

Los Planes Parciales de sectores integrados en el ámbito territorial de este Plan General que se hallaran en curso de revisión o modificación por parte del respectivo ayuntamiento deberán ajustarse a las determinaciones del presente Plan.

Novena.

Las industrias legalmente instaladas en terrenos calificados de zona de renovación urbana en transformación de uso (17) en el momento de entrar en vigor el presente Plan podrán aumentar la superficie utilizada y la potencia instalada, siempre que su expropiación no estuviera contemplada en los Programas de Actuación, en desarrollo de este Plan General, la superficie ampliada no lo sea sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación inicial y la construcción y potencia instalada no rebase las permitidas por la calificación que tenían en el planeamiento vigente anterior, ni suponga aumento de volumen edificable con respecto al mismo.

Décima.

Los locales de negocio industrial afectados por Sistemas Generales para red viaria básica y equipamientos en tanto no se haya iniciado el procedimiento de expropiación, podrán ser ocupados por nuevas actividades siempre que se proceda a la expresa renuncia de cualquier derecho o indemnización que pudiera corresponder; si dichas actividades fueran de naturaleza industrial, su categoría será igual o inferior a la de la actividad emplazada.

Undécima.

Las industrias que contaren con licencia regularmente otorgada o hubieran sido objeto de legalización en el momento de la entrada en vigor de este Plan General podrán ser ampliadas bajo las siguientes condiciones:

a) Aumentando la potencia instalada hasta el límite que les correspondiere por las condiciones de uso de la zonificación del planeamiento anterior vigente.

b) No sobrepasarán los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, dentro de la categoría y situación establecidas en estas Normas para la zona respectiva.

c) Las industrias que sobrepasen los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad de la zona y situación no podrán acogerse a esta ampliación a menos que adapten la totalidad de sus instalaciones a los citados límites admitidos en estas Normas para la zona.

d) La ampliación deberá realizarse sobre terrenos propios de la industria, en el momento de entrar en vigor el presente Plan General.

Duodécima.

En los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, cuyo volumen sea disconforme por haberse modificado las condiciones de edificación por las que se autorizó su construcción, se admitirá la instalación de nuevas industrias con las siguientes limitaciones:

a) La industria o actividad se admitirá sobre el edificio y parcela existente cuando no comporte aumento de superficie o volumen construido.

b) La categoría de la industria se mantendrá dentro de los límites admitidos para la zona de su emplazamiento.

c) Será necesaria la previa justificación de que el edificio existía, con autorización, al aprobarse el presente Plan General y que en el mismo se desarrollaba una actividad industrial.

Decimotercera.

En tanto que la Administración no proceda a la redacción del correspondiente Plan Especial y programe su actuación, en los suelos calificados como equipamientos de interés metropolitano 7c en los que estuviesen legalmente establecidas antes de la aprobación de este Plan General Metropolitano instalaciones de campings, podrán autorizarse las obras necesarias para su adecuación a la normativa sectorial que por razón de su actividad les afecte.

Disposiciones adicionales

Primera.

1. Para regular en suelo urbano aquellos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios no previstos en las presentes normas, la Corporación Metropolitana en el plazo de un año, a contar de la aprobación definitoria del Plan General, formará y someterá a la aprobación del órgano competente las Ordenanzas metropolitanas, de aplicación en todo el ámbito de la entidad.

2. En tanto no se produzca la aprobación definitiva de las Ordenanzas metropolitanas, regirán las Ordenanzas municipales de los respectivos municipios, o, en su defecto, las Ordenanzas municipales de Barcelona, para regular los aspectos señalados en el apartado anterior.

3. La aplicación de las Ordenanzas metropolitanas dejará a salvo, en su caso, las especiales que exijan las peculiaridades de cada municipio.

Segunda.

La Corporación Metropolitana en el plazo de dos años, a contar de la aprobación definitiva del Plan General Metropolitano, redactará el Nomenclátor indicativo de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a que se refiere el artículo 289.4 de las presentes Normas.

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.

Ordenanzas Metropolitanas de Edificación

reguladoras, en suelo urbano, de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios no previstos en las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano.

Título Preliminar
Disposiciones de carácter general

Art. 1. Objeto.

1. Constituye el objeto de estas Ordenanzas la regulación en suelo urbano de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino, no previstos o necesitados de desarrollo, en las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano de Barcelona.

2. Siempre que no se establezca otra cosa y sin perjuicio de la reglamentación especial prevista en el artículo 77-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, las presentes Ordenanzas serán de aplicación al suelo urbanizable, programado o no programado, que mediante Planes Parciales o Programas de Actuación y Planes Especiales, se incorpore al suelo urbano.

3. Las presentes Ordenanzas serán también de aplicación para regular la edificación admitida con carácter excepcional y de modo restrictivo por el Plan Metropolitano en el suelo no urbanizable.

Art. 2. Ambito de aplicación.

1. El presente Título y los Títulos I y II de estas Ordenanzas son aplicables en toda la zona metropolitana definida en el artículo 2.°-1 del Decreto-Ley 5/1974, de 24 de agosto.

2. Las normas reguladoras de las especialidades exigidas por las peculiaridades de cada Municipio o por efecto de la ordenación física de los sectores del respectivo término municipal, objeto del Título III, regirán sólo en el ámbito a que se refieren en cada caso.

Art. 3. Vigencia.

La aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas metropolitanas implica la derogación de las Ordenanzas municipales de los ayuntamientos integrados en la Corporación Metropolitana, en los términos previstos en la tabla de vigencias.

Art. 4. Interpretación.

1. Las presentes Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas urbanísticas del Plan General Metropolitano, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del citado Plan.

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización, a la menor edificabilidad, a la inferior densidad de viviendas y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

Art. 5. Actualización.

La Corporación Metropolitana, por su iniciativa o a instancia de los ayuntamientos integrados en su ámbito

jurisdiccional, promoverá la actualización de las presentes Ordenanzas, para adaptarlas a la realidad social del tiempo en que hayan de aplicarse, cuando así lo aconsejen los progresos científicos que se alcancen y las nuevas disposiciones que se promulguen sobre los aspectos que constituyen su objeto.

Título I
Intervención de la edificación y uso del suelo

Capítulo 1.º
Información Urbanística

Art. 6. Consultas e informes.

Todo administrado tiene derecho a consultar, en las oficinas del Ayuntamiento o en las de la Corporación Metropolitana, los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos, y a que la Administración local le informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos o tasas, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

2. La persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y los técnicos encargados de la redacción de los proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento o la Corporación Metropolitana les informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos o tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las normas urbanísticas y en estas ordenanzas, al caso concreto que se contempla.

3. Las peticiones a que se refieren los párrafos anteriores deberán ir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca o sector a escala no menor de 1:2.000.

Art. 7. Cédulas urbanísticas.

Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas se acreditarán, a efectos del otorgamiento de licencias, mediante la cédula urbanística, cuando ésta estuviere implantada según lo dispuesto en la ordenanza aprobada el 20 de julio de 1977.

Art. 8. Solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. El administrado podrá pedir al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca determinada.

2. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado, a escala no menor de 1:2.000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. Excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de plano a escala 1:500.

3. El Ayuntamiento podrá exigir el señalamiento cuando lo estime preciso como requisito previo para el otorgamiento de licencias, y siempre en el caso de licencia condicionada a completar la urbanización regulada en el artículo 51 de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano.

Art. 9. Ejecución del señalamiento.

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y de zona-jardín o espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

1.ª Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

a) el pago de los derechos o tasas correspondientes, y

b) que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

2.ª La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

3.ª Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Si, personado el funcionario designado en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo b) del párrafo 1, se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes.

4.ª En otro caso, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.

5.ª El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo de la Administración local. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

Art. 10. Plazos.

1. La información por escrito y el plano justificativo del señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno deberá facilitarse en el plazo de un mes.

2. El plazo se computará, para los informes, a partir del día en que hubiese tenido entrada en el Ayuntamiento la petición, y para el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, desde que se hubieren cumplido los requisitos previstos en la norma 1.ª del artículo anterior.

3. La cédula urbanística habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses establecido en el artículo 5.° de la Ordenanza aprobada el 20 de julio de 1977.

Capítulo 2.°
Disposiciones generales sobre las licencias

Art. 11. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:

a) parcelaciones;

b) obras de urbanización;

c) movimiento de tierras (vaciado, excavaciones y rebaje, terraplén y catas de exploración);

d) obras de cerramiento de solares o terrenos;

e) obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, y las de conservación, reparación y mejora, salvo en cuanto a estas últimas, lo previsto en el apartado b) del párrafo 2 de este artículo;

f) primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos;

g) derribos y demoliciones, totales o parciales;

h) extracción de áridos y explotación de bóvilas o tejares;

i) tala de árboles;

j) establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela;

k) modificación de características físicas del suelo;

l) colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública;

ll) instalación de redes de servicio o su modificación;

m) instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales;

n) instalación de grúas-torre en las construcciones; y

ñ) en general, realización de cualesquiera actos señalados en los Planes de ordenación.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

a) los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la destrucción de jardines existentes;

b) las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio;

c) las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

3. En los supuestos del párrafo anterior, el propietario, promotor, empresario de las obras, o técnico director de las mismas, deberá, antes de iniciar los trabajos u obras exceptuados, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento y, en su caso, obtener el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, si fuere preciso por la naturaleza de las obras de que se tratare.

4. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas en el párrafo 1 de este artículo, incluso cuando se ejecuten en zonas marítimo-terrestre, portuaria, aeroportuaria, ferroviaria, turística, o centros que hayan obtenido esta calificación, y aun cuando, sobre el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

Art. 12. Responsabilidad derivada del ejercicio de la actividad autorizada.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Art. 13. Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las normas urbanísticas del Plan General y en las presentes Ordenanzas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido por el Plan, en su documentación técnica y en sus normas urbanísticas, y en las ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u Ordenanzas metropolitanas (especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno), en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración concedente en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Art. 14. Normas y condiciones aplicables.

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en las normas urbanísticas, Ordenanzas metropolitanas y municipales, respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstos en las mismas, y en la legislación específica que, en su caso, le sea aplicable.

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

Art. 15. Plazos.

1. Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deban concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración municipal no lo considera excesivo. En otro caso, señalará el que considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

2. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas, que, salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de un año, contado a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

Art. 16. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella;

b) construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra;

c) reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos; y

d) instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal fijará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Art. 17. Plazo de iniciación.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieren iniciado en el plazo de un año establecido en el artículo 15. No obstante, el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá si no se hubiere acordado, en el sector de que se trate, la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en los artículos 27 y 98-2 de la Ley del Suelo, y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

2. La caducidad a que se refiere el párrafo anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración municipal.

3. La prórroga del plazo de iniciación de la obra o instalación objeto de la licencia, a que se refiere el párrafo 1 de este artículo, devengará las correspondientes tasas.

Art. 18. Iniciación de las obras o instalaciones.

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración municipal; y

b) que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

Art. 19. Plazo de ejecución.

1. El incumplimiento del plazo para la ejecución, comportará en todo caso:

a) la necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con devengo de las correspondientes tasas;

b) la adaptación de la obra o instalación, a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratare.

2. El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el estado de las obras y la

complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

3. El incumplimiento de los plazos nuevamente concedidos llevará implícita la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

4. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

Capítulo 3.°
Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia

Art. 20. Contenido de la solicitud de licencia.

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente represente, con las siguientes indicaciones:

a) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica;

b) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación;

c) situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia;

d) las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes, y

e) lugar y fecha.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro general del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

Art. 21. Documentación de la solicitud de licencia de parcelación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación; se describa la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización;

b) cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiera la parcelación, cuando dicha cédula estuviere implantada;

c) certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal cir-

cunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión;

d) plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000;

e) plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes, y

f) plano de parcelación a la misma escala.

2. La Memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

3. Cuando no estuviera implantada la cédula urbanística a que se refiere el apartado b) del párrafo 1, se expresará así en la solicitud de licencia.

Art. 22. Documentación de la solicitud de licencia de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

a) plano de situación, a escala no inferior a 1:2.000, por triplicado, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia;

b) cédula o cédulas urbanísticas, si estuvieren implantadas, de la finca o fincas referidas;

c) proyecto técnico por triplicado;

d) copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

I. Movimiento de tierras.

II. Obras de fábrica.

III. Pavimentación.

IV. Abastecimiento y distribución de agua potable, de riego y contra incendios.

V. Evacuación de aguas y saneamiento.

VI. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.

VII. Red de distribución de gas.

VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones;

b) plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de ordenación en el que estén incluidas;

c) plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indiquen la edificación y arbolado existentes;

d) plano de perfiles de los terrenos;

e) planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados;

f) presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata, y

g) pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

4. Si el acto de otorgamiento de la licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevo proyecto, uno de cuyos ejemplares se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

Art. 23. Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) plano de emplazamiento a escala 1:2.000;

b) plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén;

c) plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén, y

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar, y en la que deberá precisarse en qué fases o momentos es indispensable la presencia en la obra del técnico director de la misma a que se refieren el artículo 129 y el párrafo 3 del presente artículo.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia se ejecutarán por una empresa constructora competente, y que, al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Art. 24. Documentación de la solicitud de licencias de obras.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta ordenanza;

b) cédula urbanística, si estuviere implantada;

c) en su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente;

d) proyecto técnico, por cuadruplicado, excepto en los supuestos en que el respectivo Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares;

e) si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebajas de tierras, documento acreditativo de que el peticionario se compromete a no iniciar las obras sin que al dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42 de estas Ordenanzas sean presenta-

dos los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b), c) y d) del párrafo 1 del artículo anterior, y el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo, y

f) cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación, cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberá consignarse la categoría y situación de las mismas;

b) plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que se halle previsto;

c) plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente. No será necesaria la presentación de este plano, siempre que los solares de que se trate sean edificables en manzana cerrada y no exista desnivel apreciable entre la rasante de la calle a que den frente y a la correspondiente línea de profundidad edificable;

d) plano a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse;

e) planos de plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica, y también numéricamente, si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación, en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables; y en especial, con referencia a las fachadas y todas las partes de las obras visibles desde la vía pública. En la planta y secciones se dibujará o pintará, en trazo continuo negro, lo que se conserve o permanezca; en trazo discontinuo amarillo, lo que deba desaparecer, y en trazos discontinuos, separados por puntos, de color rojo, la obra nueva;

f) fotografías de la finca y sus colindantes;

g) indicación de los canales de acceso y de las conexiones, de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios;

h) descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existen en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se exprese la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo;

i) justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:

1) Normas sobre prevención de incendios.

2) Reserva de espacios para aparcamientos.

3) Previsión de la instalación de antena colectiva de televisión.

4) Colocación de casilleros-apartados para la entrega de correspondencia a domicilio.

5) Previsión de dependencias para la guarda de los baldes de recogida de basuras. Cuando se prevean conductos de vertidos colectivos, se consignarán en los planos del proyecto sus características técnicas y constructivas, y si estuviera prevista la dotación del edificio para la incineración de basuras, deberá acompañarse fotocopia de la licencia previamente concedida al efecto.

3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo, deberán aportarse los que establecen estas Ordenanzas al regular los aspectos de seguridad de la construcción y deberá cumplirse lo dispuesto en los artículos 128 y 129 de las mismas.

4. Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo del Patrimonio arquitectónico histórico-artístico, o situado en el entorno de edificios catalogados, así como a las obras de nueva construcción en este último supuesto, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en el capítulo correspondiente a estas Ordenanzas, según lo previsto en el artículo 46 de las normas del Plan General Metropolitano, y las específicas de cada Ayuntamiento.

Art. 25. Contenido de la solicitud de licencia de modificación del uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas;

b) plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que lo haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones de alineaciones y rasantes;

c) plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia;

d) indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente;

e) justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones del apartado i) del párrafo 2 del artículo 24, y

f) certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 26. Documentación de la solicitud de licencias de grúas-torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo;

b) certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean;

c) documento, visado por el correspondiente Colegio oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra, y

d) póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas, podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, en cuyo caso no será de aplicación el plazo establecido en el artículo 31-1-h).

Art. 27. Documentación de la solicitud de licencia de derribo.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

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

a) plano de emplazamiento a escala 1:500;

b) croquis de plantas, alzados y secciones, que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar;

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos;

d) documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa;

e) fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras, y

f) comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio oficial.

3. Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio arquitectónico

histórico-artístico, se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas del capítulo sobre protección de dicho Patrimonio de las presentes Ordenanzas y las establecidas, en su caso, por el respectivo Ayuntamiento.

Art. 28. Documentación de las solicitudes de licencia para actividades industriales.

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades industriales previstas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, se acompañarán los siguientes documentos:

a) conformidad del propietario del inmueble con la instalación o actividad solicitada;

b) cédula urbanística, si estuviera implantada, o informe sobre el régimen urbanístico aplicable;

c) proyecto técnico, por triplicado, y

d) relación, por duplicado, de vecinos colindantes, con indicación del uso a que destina el local, firmada por el solicitante.

2. El proyecto técnico a que se refiere el párrafo anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles que no sean condicionantes de la licencia. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria técnica, en la que se describa la actividad o instalación y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos, y

b) planos técnicos:

1) de emplazamiento, a escala 1:500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halle ubicada la misma, con nombres y anchos de las calles circundantes, numeración de la finca, distancia del límite de ésta a la esquina más próxima y situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximo;

2) de plantas y secciones, necesarios para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la mayor o menor envergadura de la instalación, estarán acotados, en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica y numérica todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables: situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.

3. La Memoria técnica a que se refiere el párrafo anterior constará, como mínimo, de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se base la petición:

a) titular de la petición y persona que le represente legalmente;

b) domicilio industrial y social; cuando el local tenga varios accesos, se relacionarán todos ellos;

c) actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría;

d) características del local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios;

e) relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento

máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas;

f) relación de maquinaria, autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de límites;

g) proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados;

h) producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos;

i) posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a los límites admisibles, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación;

j) personal: número de empleos en plantilla, con indicación de categoría y sexo;

k) edificios de uso público ubicados en las proximidades, con indicación de su distancia a la actividad o instalación, y

l) presupuesto.

4. Se exceptúan de lo determinado en los párrafos anteriores las instalaciones autorizables en cualquier situación y zona, tales como: tanques, arcones, armarios, mostradores y cámaras frigoríficas amovibles de capacidad total no superior a cinco metros cúbicos (5 m^3); ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rolantes; instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 kW; pequeños aparatos, complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. La petición de estas autorizaciones se formulará, en su caso, en el impreso previsto al efecto.

5. Para las instalaciones exteriores que en caso de accidente puedan producir daños, tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición formulada según lo determinado en el párrafo anterior deberá acompañarse de Proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad, de acuerdo con el apartado c) del párrafo 1 de este artículo.

Art. 29. Peculiaridades de la licencia de obras menores.

1. Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras con indicación de su extensión y situación.

2. En los supuestos regulados en el párrafo 3 se requerirá, además, cuando así se indica, respectivamente con las letras P y D, lo siguiente:

a) presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo (P), y

b) dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el correspondiente colegio profesional (D).

3. Tendrán la consideración de obras menores las que con tal carácter definan los respectivos ayunta-

mientos en cualquier disposición general, incluso en Ordenanzas de exacciones. En su defecto, serán obras menores las siguientes:

a) las realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua, a que se refiere el siguiente párrafo 4;

b) las obras auxiliares de la construcción enunciadas en el párrafo 5;

c) las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el párrafo 6, y

d) las obras en solares o patios, relacionadas en el párrafo 7.

4. Se comprenden en el apartado a) del párrafo anterior las siguientes obras:

a) construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión;

b) ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores;

c) construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta (P y D);

d) colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos;

e) colocación de anuncios excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, sujetos a licencia de obras mayores;

f) colocación de postes;

g) colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública, y

h) instalación de marquesinas para comercios (P y D):

5. Se consideran obras auxiliares de la construcción las siguientes:

a) establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras (D);

b) construcción de puentes, andamios y similares (D);

c) ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras (D);

d) recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D);

e) acodolamiento de fachadas (D);

f) colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D);

g) realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P y D), y

h) construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

6. Se incluyen como obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios las siguientes:

a) ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D);

b) reparación de cubiertas y azoteas (D);

c) pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico (D);

d) colocación de puertas y persianas en aberturas;

e) colocación de rejas;

f) construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales;

g) construcción de pozos y fosas sépticas (D);

h) modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D);

i) cambio o reparación de elementos estructurales (P y D);

j) ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D) sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos por estas Ordenanzas;

k) ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D);

l) formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D);

ll) construcción y modificación de escaparates;

m) colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras (D);

n) reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D);

ñ) cubiertos ligeros, abiertos o cerrados lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 50 m^2 y cuya altura total no exceda de 5 m. (P y D), y

o) derribo de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico (P y D).

7. Se comprenden en el apartado d) del párrafo 3 las siguientes obras:

a) establecimiento de vallas y cercas definitivas;

b) construcción o derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de superficie total (D);

c) trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ellos no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (D), y

d) formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

8. Tendrá también la consideración de obra menor, a efectos de lo previsto en este artículo y sin perjuicio de lo que disponga el respectivo Ayuntamiento, la primera utilización de los edificios e instalaciones.

Art. 30. Requisitos del proyecto técnico.

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por el interesado y por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

3. En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida máxima la de 1,50 por 1,10 metros y se presentarán doblados a la medida A4 (UNE), con la correspondiente pestaña que permita su cosido al expediente.

4. Si las características del dibujo exigieren la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior, se utilizarán para su confección escalas más reducidas que las previstas, de forma que no se rebasen dichas medidas máximas.

Art. 31. Prescripciones específicas sobre prevención de incendios.

1. En las solicitudes de licencia referidas a actos incluidos en la normativa específica para la prevención de incendios, se observarán y cumplirán las prescripciones establecidas en el capítulo correspondiente de estas Ordenanzas.

2. Cuando la indicada normativa específica exija la instalación de bocas de incendios u otros elementos en la vía pública, el interesado deberá acreditar, antes de la resolución del expediente, el haber instado a la compañía suministradora de agua la ejecución de las obras e instalación y haber depositado o satisfecho su coste a dicha compañía.

Art. 32. Licencia condicionada a completar la urbanización.

1. Las licencias de nueva construcción o de ampliación o de reforma de edificios existentes, que se refieran a fincas que no tengan la calificación de solar, según el artículo 82 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 83 de la propia Ley, se otorgarán condicionadas a la ejecución de las obras de urbanización, cuando concurran las siguientes circunstancias:

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

a) acceso rodado;

b) abastecimiento de aguas;

c) evacuación de aguas, y

d) red eléctrica.

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, a disposición de la Alcaldía, o en la 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 Servicios técnicos municipales informarán sobre estos extremos a la vista del correspondiente Proyecto de Urbanización, redactado por la Administración o formado por iniciativa particular.

2. Mientras la garantía no esté constituida y acreditada en el procedimiento municipal, la eficacia de la licencia quedará demorada sin perjuicio de que corran los plazos de iniciación y ejecución de las obras o instalaciones con los efectos indicados en los artículos 17 y 19.

Art. 33. Cesión gratuita de terrenos.

En todo caso y especialmente en los supuestos comprendidos en el artículo anterior, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencias, que se haya cumplido previamente la obligación de cesión gratuita de terrenos establecida en el párrafo 3 de los artículos 83 y 84 de la Ley del Suelo, de forma que el Ayuntamiento pueda ocupar inmediatamente, si no lo hubiera hecho con anterioridad, los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente y, además, si se tratare de suelo urbanizable, los terrenos que se destinen con carácter permanente a zonas deportivas públi-

cas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, así como aquellos en que se materialice la cesión obligatoria y gratuita del 10 por 100 restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca para la que se solicita la licencia.

Art. 34. Especialidad aplicable a los edificios existentes.

No será de aplicación lo dispuesto en los dos artículos anteriores, cuando se trate de obras de reforma o mejora de edificios ya existentes, siempre y cuando las obras proyectadas, además de ajustarse a las normas urbanísticas y a estas Ordenanzas, sean de pequeña importancia, mejoren las condiciones higiénicas y estéticas de la edificación o de sus locales y no representen variación en el uso y número de los mismos.

Art. 35. Plazos.

1. Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, las licencias relativas a:

a) parcelaciones;

b) movimiento de tierras

c) obras de cerramiento de solares o terrenos;

d) obras o instalaciones menores;

e) primera utilización de los edificios;

f) tala de árboles;

g) colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, y

h) instalación de grúas.

2. Las demás licencias, salvo las de obras de urbanización y de instalación de redes de servicio o su modificación, se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación, siempre que no concurra algún elemento de apreciación discrecional o cuando se trate de obras que se pretendan realizar en terreno que no tenga la consideración legal de solar y sin perjuicio, en su caso, de lo previsto en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Transcurrido el plazo de un mes, señalado en el párrafo primero de este artículo, sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

4. Si transcurriese el plazo de dos meses establecido en el párrafo segundo, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá acudir a la Corporación Metropolitana de Barcelona y, si en el plazo de un mes, no se le notificase acuerdo expreso de la resolución, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

5. En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afectare a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales y transcurrieran los plazos al efecto señalados sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, del Plan General Metropolitano y de los Planes, Proyectos y Programas que se aprueben en desarrollo de éste.

Art. 36. Suspensión del cómputo de los plazos.

El cómputo de los plazos a que se refiere el artículo anterior quedará suspendido:

a) durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos;

b) durante el período concedido al interesado para subsanar deficiencias del proyecto;

c) durante los días que mediaren entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en estas Ordenanzas y su efectiva constitución, y

d) durante los días que mediaren entre la notificación de la liquidación de las tasas devengadas en el expediente y su pago.

Art. 37. Deficiencias subsanables e insubsanables.

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

a) señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación;

b) proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento;

c) aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al autorizado;

d) rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificables;

e) no respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento;

f) incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a dichas exigencias, y

g) no ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios, sin posibilidad de adaptación del correspondiente Proyecto.

4. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido el plazo de seis meses, sin que se hubiere efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud.

Art. 38. Notificación y publicación.

1. Las resoluciones de las peticiones de licencia, se notificarán al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente.

2. La concesión de licencias de obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación, se publicará en el Boletín o Gaceta de información municipal, con indicación de los siguientes datos:

a) nombre, apellidos y domicilio del peticionario de la licencia;

b) situación de la finca;

c) índole de la obra autorizada, con expresión de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y demás que se estimen procedentes), y

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

Art. 39. Procedimientos especiales.

Los ayuntamientos, en el ejercicio de su potestad de Ordenanza y con la finalidad principal de reducir, en cuanto a ellos afecte, los plazos señalados en el artículo 35, podrán regular procedimientos especiales para otorgar licencias en casos de urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, así como para autorizar con carácter provisional la iniciación de obras y para conceder licencias para obras menores, instalaciones comerciales de escasa importancia, colocación de carteles o letreros y corta de árboles.

Capítulo 4.°
Ejecución de las obras o instalaciones

Art. 40. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.

1. Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de las normas urbanísticas y ordenanzas, bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada y con la intervención obligatoria de aparejadores o arquitectos técnicos, de conformidad con lo previsto en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

2. Las obras de reforma, adición o ampliación deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio o, en su caso, la perturben en la menor medida posible.

Art. 41. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, en su caso, en la correspondiente Ordenanza, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera;

b) conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca;

c) mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución, y

d) observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

Art. 42. Dirección facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a) comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director, de la aceptación efectiva del mandato. Dicha comunicación se extenderá, por duplicado y, en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además, la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos o razón social y número del documento nacional de identidad o de la tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado, debidamente sellado por la Administración municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad;

b) cuando las obras comporten movimiento de tierras, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previenen para la concesión de licencias de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial;

c) en los supuestos del apartado anterior y en todos los demás casos en que se exige, con independencia de la dirección facultativa de la obra, la presencia de un técnico titulado, se notificará a la Administración municipal, el nombre, apellidos y título profesional del indicado técnico mediante el correspondiente documento de designa, en el que conste la aceptación de aquél.

2. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Art. 43. Renuncia y nueva designación de técnicos.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dichas obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuarlas habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Cuando la renuncia del técnico se refiriere a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos. Iguales efectos producirá la renuncia del técnico, exigido especialmente para esta clase de trabajos, con independencia de la dirección facultativa.

Art. 44. Cambio de empresa constructora.

Si cambiara la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración municipal, mediante escrito en el que junto con el enterado del facultativo director, se consignen el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

Art. 45. Modificaciones del proyecto.

1. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el

proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

2. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Si, a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratare de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística, y se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra, tanto la existencia de esta documentación como la realización de la variación introducida.

4. En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, el Servicio técnico municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de todas o parte de las modificaciones propuestas, señalando el plazo máximo dentro del que deberá acreditarse por los interesados el haber solicitado la licencia en forma reglamentaria. De esta autorización provisional se dará constancia al interesado mediante la entrega al mismo de un ejemplar de la documentación presentada, en la que en ningún caso se permitirán correcciones ni enmiendas, con el conforme, sello y firma de la Jefatura del Servicio técnico competente y, asimismo, se hará constar en el correspondiente libro de órdenes de la obra. Esta autorización provisional no condicionará, en modo alguno, la ulterior concesión de la licencia solicitada en la forma reglamentaria. El interesado deberá así reconocerlo explícitamente al aceptar la autorización provisional concedida y comprometerse, al propio tiempo, a adaptar, en su caso, la obra a las condiciones que se fijen en la licencia que se conceda, si fueran distintas de las que hubieran sido autorizadas provisionalmente.

5. Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no se devengarán nuevas tasas; en otro caso, se liquidará la diferencia en más que resulte.

6. Con la solicitud de licencia de ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle introducidas y al otorgarse dicha licencia se autorizarán tales variaciones, si revistieran dicho carácter, o se resolverá lo procedente sobre su legalización, previa presentación, en este segundo caso, de un nuevo proyecto y sin perjuicio de la sanción, procedente por las responsabilidades en que se hubiere incurrido.

7. Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realizare sin haber obtenido la licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como obra nueva o de reforma, según proceda en cada caso, efectuada sin licencia, y, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar, se devengarán tasas, con los recargos que sean de aplicación.

Art. 46. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal o metropolitana:

a) el documento acreditativo de la concesión de la licencia, o su fotocopia;

b) un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación; o una copia autentificada con la firma del jefe del servicio técnico municipal correspondiente o su fotocopia;

c) el documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el art. 42, y

d) copia del plano entregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

Art. 47. Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.

1. No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres, en tramo alguno lindante a la vía pública, sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser precisa dicha operación antes de la ejecución de las obras.

2. El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso, y sin perjuicio de otras correcciones que procedieren, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada mientras no se dé cumplimiento a lo prescrito.

Art. 48. Suspensión de las obras.

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones, sujetas a licencia, la inspección municipal o metropolitana podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

2. La inspección comprenderá cuantos actos estime necesario el funcionario actuante, en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluso el análisis de muestras cuando proceda.

3. El titular de la licencia, por sí mismo o por persona que lo represente, y el director facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto; así como a franquear la entrada en la finca a los funcionarios de la inspección. Caso de incumplimiento de tales deberes, el servicio encargado de la inspección podrá suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal o metropolitana, para la resolución que proceda.

Art. 49. Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases de ejecución.

1. En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación, deberá comunicarse a la Administración municipal la fecha de terminación de cada una de las siguientes fases:

1.ª Cuando esté finalizada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta, o de la primera que se adicione, en obras de ampliación.

2.ª A la cubierta de aguas.

2. Dichas comunicaciones se formularán, en su caso, en los impresos oficiales por el constructor, con el visado del facultativo director de las obras y serán presentadas en las oficinas del servicio municipal competente, con cinco días de antelación, por lo menos, a la prevista para la terminación de cada fase y que se consignará en la propia solicitud. Sin el cumplimiento de este requisito no podrán continuarse las obras.

3. La inspección municipal examinará si las obras o instalaciones realizadas se ajustan a la licencia con-

cedida y en supuesto afirmativo, extenderá un acta que así lo acredite, de la que entregará una copia al interesado. En caso contrario, la inspección reflejará en el acta las infracciones que se hubiesen observado y la elevará a la Superioridad, que podrá disponer, con carácter provisional, la inmediata suspensión de la obra y adopción de las medidas precautorias que estime necesarias, sin perjuicio de la incoación del oportuno expediente sancionador, dando cuenta a la autoridad municipal.

Art. 50. Abandono o paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o, en su caso, en el de la prórroga o prórrogas concedidas.

2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el extremo anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación forzosa y Registro municipal de solares.

Art. 51. Obligaciones del propietario al concluirse las obras.

Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:

a) retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido;

b) construir el piso definitivo de las aceras;

c) reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción;

d) colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobador, y

e) solicitar de la Administración municipal la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

Art. 52. Ejecución subsidiaria.

En el supuesto de incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en los dos artículos precedentes, la autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales con cargo a la fianza. Subsidiariamente responderá el propietario de la obra o instalación y, en segundo lugar, el del solar si éste perteneciere a otra persona.

Art. 53. Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:

a) certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo

con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas;

b) planos acotados, a escala 1:50 o 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras y se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, propondrá la concesión de la licencia de ocupación o uso o la de puesta en servicio. Si por el contrario se observase algún defecto se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. Una vez concedida la licencia de uso podrán conectarse las instalaciones de agua, gas y electricidad.

4. Las inspecciones efectuadas por el Servicio técnico municipal correspondiente, como consecuencia de las infracciones observadas, tanto en el transcurso de las obras o instalaciones, como finalizadas las mismas, respecto a las condiciones bajo las que se otorgó la licencia o a lo dispuesto en las ordenanzas, devengarán tasas, las cuales deberán ser abonadas por el titular de la licencia, sin perjuicio de las demás sanciones y recargos que procedan.

Art. 54. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, conforme lo dispuesto en los artículos 16 y 32 de estas Ordenanzas, siempre que se hubiesen cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en dichos artículos.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

3. También se cancelará, en su caso, al otorgarse dicha licencia de ocupación, la garantía constituida conforme a lo dispuesto en el artículo 31-1-2.ª de estas Ordenanzas.

Título II
Ordenanzas de aplicación en toda la zona metropolitana

Capítulo 1.º
Condiciones de habitabilidad

Sección 1.ª

Vivienda

Art. 55. Superficie útil.

1. A los efectos de lo previsto en esta Sección se define como «superficie útil», o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio.

2. La vivienda tendrá como mínimo una superficie útil o habitable tal que a cada persona del programa funcional le correspondan dieciocho metros cuadrados (18 m^2), en el caso de programa de dos personas, y diez metros cuadrados (10 m^2) a cada persona que exceda de dos en otros programas más amplios, a tenor de lo expuesto en el siguiente cuadro:

Número de personas del programa funcional	2	3	4	5	6	7	8	n
Sup. útil en m^2	36	46	56	66	76	86	96	16+10n

Art. 56. Programa funcional mínimo.

Para cada vivienda destinada a familias de dos a ocho componentes, se señalan en el siguiente cuadro los programas funcionales mínimos, así como las superficies útiles parciales mínimas de las zonas en las que pueden agruparse los espacios de diferente uso de la vivienda.

Espacios agrupados por zonas	Número de personas del programa funcional						
	2	3	4	5	6	7	8
Espacios de uso en común:							
Estancia E	E	E	E	E	E	E	E
Comedor C	C	C	C	C	C	C	C
Cocina K	K	K	K	K	K	K	K
Superficie mínima de zona en m^2	18	20	24	26	28	30	32

Espacios agrupados por zonas		Número de personas del programa funcional						
		2	3	4	5	6	7	8
Espacios de uso privado:								
Dormitorio: Doble conyugal	D_{2c}	D_{2c}	D_{2c}	D_{2c}	D_{2c}	D_{2c}	D_{2c}	D_{2c}
Doble	D_2	–	D_1	D_2*	D_2*	D_1*	D_2*	D_1*
Individual	D_1	–	–	–	D_1	D_2*	D_2*	D_2*
(Excluido armarios roperos empotrados)		–	–	–	–	–	D_1	D_2*
Cuarto de aseo	A	A	A	A	A	A	A	A
Cuarto de aseo adicional	A_a	–	–	–	–	(A_a)	A_a	A_a
Superficie mínima en zona en m^2		15	21	25	31	[37]	43	47
Espacios complementarios								
Vestíbulo	V	V	V	V	V	V	V	V
Distribuidor	D	(D)	D	D	D	D	D	D
Almacenamiento general	AG	AG	AG	AG	AG	AG	AG	AG
Armario ropero	R	R	R	R	R	R	R	R
Superficie mínima de zona en m^2		[3]	[4,5]	6	7,5	9	10,5	12
Espacios que solapan su función o son exteriores								
Lavado y plancha	LP	LP	LP	LP	LP	LP	LP	LP
Tendedero	T	(T)	(T)	T	T	T	T	T
Terrazas	T_z	(T_z)	(T_z)	(T_z)	(T_z)	(T_z)	(T_z)	(T_z)

( ) Opcional
[ ] Superficies mínimas en el caso de incluir los espacios opcionales
* Puede sustituirse por dos D_1

2. La Memoria del Proyecto definirá, para cada vivienda, el correspondiente programa funcional, que será objeto de especial fiscalización al otorgarse la licencia de ocupación.

3. Los espacios de lavado y plancha podrán solaparse con cualquier otro, sin aumento de superficie en éste.

Art. 57. Altura.

La altura libre de la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, será, como mínimo, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) excepto

para aquellos espacios no incluidos como estancia, comedor, cocina o dormitorios, en los que dicha altura mínima podrá disminuirse hasta dos metros diez centímetros (2,10 m.). La altura mínima entre forjados será la prevista para determinadas zonas en dichas Normas.

Art 58. Compartimentación de espacios.

1. La compartimentación de los espacios que componen el programa funcional de cada vivienda será libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes con separación fija o móvil.

2. Cuando el programa funcional de la vivienda sea el correspondiente a dos personas, el dormitorio podrá también incorporarse libremente al resto de espacios, excepción hecha de los cuartos de aseo, siempre que se mantenga el total de superficie útil que correspondería a la suma de los espacios de uso en común más los de uso privado fijados en el artículo 56.

3. En todos los casos el recinto en el que se sitúe el retrete será independiente del dormitorio y no podrá incorporarse a otras dependencias distintas a las del cuarto de aseo.

Art. 59. Huecos de paso.

1. El ancho mínimo libre de los huecos de paso será el establecido en el siguiente cuadro:

Situación de la puerta	Ancho de hueco en cm.
Acceso a la vivienda	80
Comedor-estancia	80
Interior	70
Cuarto de aseo	60

2. El sentido de apertura y las áreas barridas por las hojas de las puertas estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación.

Art. 60. Huecos para iluminación y ventilación.

1. Los espacios destinados a estancia, comedor, cocina y dormitorio tendrán huecos para iluminación natural, practicables y de superficie transparente o translúcida.

2. La superficie de los huecos de ventilación será, al menos, igual a un octavo (1/8) de la superficie en planta de los recintos correspondientes. No obstante, los huecos para iluminación y ventilación tendrán las siguientes superficies mínimas:

Destino de los espacios	Metros cuadrados
Cocinas, trasteros y cuartos de armarios, de 5 a menos de 10 m^2	1
Dormitorios y despachos, de 6 a menos de 10 m^2	1
Cocinas, trasteros, cuartos de armarios, dormitorios, despachos, comedores, salas de estar, de 10 a menos de 14 m^2	1,25
Cocinas, trasteros, cuartos de armarios, dormitorios, despachos, comedores y salas de estar de más de 14 m^2	1,75
Cuarto de aseo adicional o retrete	0,25
Cuarto de aseo	0,40

3. Las superficies mínimas del cuadro del párrafo 2 no serán de aplicación a la ventilación de aseos que utilice los sistemas previstos en el artículo 66.

Art. 61. Anchura del vestíbulo.

La anchura mínima del vestíbulo de acceso de la vivienda será de un metro diez centímetros (1,10 m). El pasillo de conexión entre dicho vestíbulo y la estancia-comedor tendrá una anchura mínima de un metro, que podrá reducirse a noventa centímetros (0,90 m) para el resto de los pasillos de la vivienda.

Art. 62. Dormitorio individual.

1. El dormitorio individual tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados, incluyendo la ocupada por el armario ropero empotrado si lo hubiere.

2. La anchura mínima del dormitorio será de un metro ochenta centímetros (1,80 m) para que permita la instalación de la cama y la existencia de un pasillo lateral.

Art. 63. Dormitorio doble.

1. El dormitorio doble tendrá una superficie de ocho metros cuadrados (8 m^2), incluyendo la ocupada por el armario ropero empotrado, si lo hubiere.

Si las dos camas se hallan situadas en paralelo el ancho mínimo del dormitorio será de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m)

Si las dos camas, por el contrario, se sitúan la una a continuación de la otra, deberá dejarse un pasillo lateral que junto con el ancho de la cama permita una anchura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80 m).

Art. 64. Dormitorio doble conyugal.

1. El dormitorio doble conyugal tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m^2), incluyendo la ocupada por el armario ropero empotrado, si lo hubiere.

2. En todo dormitorio doble conyugal deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a dos metros sesenta centímetros (2,60 m).

Art. 65. Superficie de los espacios de uso común.

1. La superficie mínima del conjunto de espacios de uso común será la que queda definida en la tabla del artículo 56. En el caso de que dicho espacio se subdivida de forma que la cocina sea una pieza independiente, las superficies mínimas de dicha pieza, según el número de personas del programa familiar, serán las siguientes:

Número de personas	2	3	4	5	6	7	8
Superficie, en metros cuadrados, de la cocina	5	6	8	8	8	10	10

2. En toda estancia deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a dos metros setenta centímetros (2,70 m). En dicha estancia se exigirá que el contacto con fachada tenga un ancho mínimo de 2 metros (2 m), sin que se admitan en punto alguno estrangulamientos de menos de un metro o que no cumplan la condición de tener una longitud igual o inferior a su anchura.

3. El banco o repisa de trabajo de la cocina deberá tener un ancho mínimo de 50 centímetros y el espacio libre situado en contacto con la citada repisa tendrá un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m).

4. Cuando las repisas sean dobles, y se hallen situadas la una frente a la otra, el espacio libre situado entre ambas deberá tener un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m).

5. La superficie mínima para el tendedero será de 3 metros y medio (3,5 m). Queda prohibido ocupar con este espacio las superficies mínimas de los patios de luces y de ventilación, y habrá de protegerse con celosía el tendido en las fachadas, tanto principales como posteriores.

Art. 66. Ventilación.

1. La vivienda tendrá, al menos, un espacio de uso común (que no podrá ser la cocina si es independiente) con apertura sobre el espacio exterior definido por las fachadas del edificio.

2. La vivienda dispondrá de un conducto de extracción de vahos en la cocina, con salida a la cubierta o parte superior del edificio.

3. Se admitirán:

a) ventilaciones por conducto de acuerdo con las normas técnicas de «Instalaciones de salubridad: Ventilación», aprobadas por Orden de 2 de julio de 1975;

b) sistemas de ventilación forzada por medios mecánicos, que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora (30 m^3/hora) y tengan concedido documento de idoneidad técnica expedido por el Instituto Eduardo Torroja de la Construcción y del Cemento;

c) ventilación por patinejos de superficie no inferior a un metro cuadrado (1 m^2), en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no inferior a setenta centímetros (0,70 m) y que tengan entrada de aire del exterior por su parte inferior.

Art. 67. Cuarto de aseo.

1. Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de aseo, compuesto de ducha, lavabo

e inodoro, cuyo acceso pueda tener lugar sin pasar por dormitorios ni cocinas. Si el acceso debiera efectuarse a través del comedor o de la cocina-comedor, habrá de quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta. En las viviendas con un solo dormitorio se podrá acceder al aseo a través del dormitorio.

2. Todos los retretes estarán dotados de sifón hidráulico y otro cierre inodoro y descarga de agua.

3. La ventilación del cuarto de aseo podrá efectuarse, bien directamente al exterior o a patio de ventilación o de luces, bien mediante cualquier otro sistema de ventilación previsto en estas Ordenanzas.

Art. 68. Aislamiento.

1. Los cerramientos de fachada y medianeras que queden al descubierto en edificios destinados a viviendas garantizarán como mínimo un aislamiento térmico de coeficiente de transmisión no superior a 1,1 kcal/m^2 × h × °C, así como una protección adecuada contra humedades.

2. Deberá preverse aislamiento térmico de análoga eficacia en los paramentos de los patios de luces y de ventilación y en los exteriores de las cajas de escalera.

3. Asimismo, se establecerá la adecuada protección acústica para el aislamiento de las viviendas contiguas. Dicha protección será, como mínimo, el equivalente a una pared de quince centímetros (0,15 m) de ladrillo hueco, enlucida por sus dos caras.

Art. 69. Plantas bajas habitables.

Para que las plantas bajas puedan ser habitables en edificios sin sótano, se exigirá bajo el pavimento o solado una base formada por un máximo impermeable de hormigón de quince centímetros (0,15 m) y un drenaje de grava de otros quince centímetros (0,15 m) bajo el mismo, o, en su defecto, se dejará una cámara de aire ventilada de un mínimo de quince centímetros (0,15 m) de altura.

Art. 70. Vestíbulo.

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o vestíbulo de escalera deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m) y una longitud mínima de dos metros medida perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso.

2. Los espacios destinados a acceder desde la entrada o vestíbulo del edificio hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m).

3. En los vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso ni del público ni de mercancías a los que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

4. La entrada al ascensor desde el portal no estará a una cota superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de la rasante del terreno en el acceso al edificio.

5. En el espacio destinado a zona de espera del ascensor en el vestíbulo de entrada al edificio, deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

6. Cuando en el camino de acceso desde la vía pública a la zona de espera del ascensor deban salvarse desniveles, se dispondrán rampas de pavimento antideslizante de pendiente no superior al doce por ciento (12

por 100). El ancho de dichas rampas será como mínimo de un metro (1 m) con tramos de longitud no superior a cinco metros (5 m), entre los cuales se dispondrán rellanos de longitud mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m). Asimismo, estarán dotadas de pasamanos a las alturas de setenta y noventa centímetros (0,70 y 0,90 m).

7. Los pasillos interiores al edificio pero exteriores a la vivienda y, en su caso, las galerías exteriores de acceso a las viviendas tendrán, como mínimo, el ancho de la escalera establecido en el siguiente artículo, y en ningún caso serán inferiores a un metro veinte centímetros (1,20 m).

Art. 71. Escaleras.

1. Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán, como mínimo, veintiséis centímetros (0,26 m) de huella (sin contar con la moldura) y, como máximo, dieciocho centímetros (0,18 m) de contrahuella. No se permitirá la construcción de mesetas o rellanos partidos. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesto ésta a cuarenta centímetros (0,40 m) del pasamano. La altura mínima de las barandas será de ochenta centímetros (0,80 m) en los tramos inclinados y de noventa centímetros (0,90 m) en los horizontales. La separación entre los elementos verticales de la barandilla no excederá de doce centímetros (0,12 m).

2. El ancho mínimo de las escaleras y pasillos de acceso a las viviendas o locales dependerá del número de personas servidas por dicha escalera o pasillo en cada planta, y del número de plantas piso del edificio (sin contar la planta baja o, en su caso, la planta de acceso al edificio), con arreglo a la siguiente tabla:

Número de plantas piso		Hasta 4		De 5 a 8		De 9 a 12		De 13 a 16		De 17 a 20	
Núm. de personas por planta	Anchura del pasillo en m.	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N
Hasta 30	1,20	0,90	1	0,90	1	1,20	1	1,40	1	1,60	2
De 31 a 50	1,20	1,20	1	1,20	1	1,40	1	1,60	2	1,80	2
De 51 a 75	1,40	1,40	1	1,60	2	1,80	2	2,40	2	3,00	3
De 76 a 100	2,60	1,60	2	1,80	2	2,40	2	3,20	3	3,60	3

(D = Dimensión en metros para el ancho **total** de las escaleras. N = Número mínimo de escaleras).

3. En los casos en que se prevea una ocupación de más de cien personas por planta y en edificios de más de veinte plantas se aplicará la siguiente **tabla**, en la que se determina el número (N) y el ancho total mínimo (A) de las escaleras necesarias en cada planta en función del número (E) de personas que pueden ocupar dicha planta y todas las superiores comunicadas con ella y en la que serán de aplicación las siguientes reglas complementarias:

a) no se tendrán en cuenta en el cálculo las escaleras cuyo ancho sea inferior a un metro veinte centímetros (1,20 m), y a ochenta centímetros (0,80 m) en caso de ser mecánicas;

Tabla

E		P	A	S	N
0 a	50	1,20	1,20	1	1
51 a	100	1,20	2,40		
101 a	200	1,50	2,40		
201 a	300	1,80	2,40	2	2
301 a	400	2,40	3,00		
401 a	500	3,00	3,60		
501 a	600	3,60	3,60		
601 a	700	4,20	4,20	3	
701 a	750	4,80	4,80		3
751 a	800	4,80	4,80		
801 a	900	5,40	5,40	4	
901 a	1.000	6,00	6,00		
1.001 a	1.100	6,60	6,60		
1.101 a	1.200	7,20	7,20	5	
1.201 a	1.250	7,80	7,80		4
1.251 a	1.300	7,80	7,80		
1.301 a	1.400	8,40	8,40	6	
1.401 a	1.500	9,00	9,00		
1.501 a	1.600	9,60	9,60		
1.601 a	1.700	10,20	10,20	7	
1.701 a	1.750	10,80	10,80		5
1.751 a	1.800	10,80	10,80		
1.801 a	1.900	11,40	11,40	8	
1.901 a	2.000	12,00	12,00		
2.001 a	2.100	12,60	12,60		
2.101 a	2.200	13,20	13,20	9	
2.201 a	2.250	13,80	13,80		6
2.251 a	2.300	13,80	13,80		
2.301 a	2.400	14,40	14,40	10	
2.401 a	2.500	15,00	15,00		
2.501 a	2.600	15,00	15,60		
2.601 a	2.700	16,20	16,20	11	
2.701 a	2.750	16,80	16,80		7
2.751 a	2.800	16,80	16,80		
2.801 a	2.900	17,40	17,40	12	
2.901 a	3.000	18,00	18,00		
3.001 a	3.100	18,60	18,60		
3.101 a	3.200	19,20	19,20	13	
3.201 a	3.250	19,80	19,80		8
3.251 a	3.300	19,80	19,80		
3.301 a	3.400	20,40	20,40	14	
3.401 a	3.500	21,00	21,00		

b) estas escaleras mecánicas, cualquiera que sea su ancho, sumarán sesenta centímetros (0,60 m) cada una en el cálculo del ancho total mínimo, y

c) en edificios destinados a almacenes o galerías comerciales de más de dos plantas sobre la de acceso, será necesario además de las escaleras correspondientes al número E de personas, una escalera de emergencia exterior, o interior aislada del resto del edificio, que recorra todas las plantas, para uso exclusivo en caso de incendio.

4. En todos los casos en que se exige más de una escalera, las previstas se situarán separadas de forma que faciliten la evacuación en caso de incendio, y una de estas escaleras tendrá el carácter de escalera de emergencia, estará separada del pasillo con una puerta inalterable al fuego (RF 60) y tendrá una de sus caras abiertas a patio o fachada.

5. El número de personas servidas por escaleras se determinará en función del programa familiar en los edificios de viviendas, y, para otros usos, se determinará según las previsiones de ocupación máxima del edificio. En los casos de oficinas, comercios, industrias y establecimientos similares, en los que no se pueda prefijar el número de personas, se contará una persona por cada quince metros cuadrados (15 m^2) o fracción de superficie construida.

6. Toda escalera tendrá un ancho mínimo de ochenta centímetros (0,80 m), medido por el ámbito mínimo.

7. En cualquier caso, deberá posibilitarse la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.

8. La cubierta del edificio será accesible directamente, para la reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

Art. 72. Iluminación de los espacios comunes.

En los espacios comunes de circulación y acceso a las viviendas deberá preverse la consecución de un nivel de iluminación de 50 lux durante su uso.

Art. 73. Iluminación y ventilación de las escaleras.

1. Las escaleras tendrán iluminación lateral directa en el espacio de cada planta, a través de patios de ventilación o de luces o por fachada mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros cuadrados (1,25 m^2) de superficie mínima.

2. Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la planta baja en todo caso, y las dos últimas, cuando la escalera tenga iluminación y ventilación cenital. En tal caso dicha iluminación y ventilación deberá obtenerse mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros cuadrados (1,25 m^2) de superficie mínima. La misma superficie mínima deberá tener en planta el hueco de la escalera.

3. Las escaleras tendrán, como mínimo, ventilación permanente en la parte superior. También dispondrán de entrada de aire en la parte baja, que podrá ser a través de la puerta del vestíbulo si no hay doble puerta o a través del patio en la primera planta a la que alcance dicho patio.

Art. 74. Dotaciones mínimas de los servicios comunes.

Las dotaciones mínimas que deberán incluirse en los servicios comunes del edificio destinado al uso de vivienda serán las incluidas en el siguiente cuadro:

Espacios comunes	Dotación mínima
Portal o vestíbulo de entrada al edificio (en zonas de paso)	1 casillero postal 1 portero eléctrico 50 lux 1 toma de corriente
Escalera y zonas de peldaños	75 lux
Circulación interior a vivienda	50 lux
Cuarto de basuras	1 grifo de agua 1 sumidero 1 punto de luz
Cuarto de contadores eléctricos y de agua	15 lux 1 sumidero
Cuarto de calderas (*)	1 grifo de agua 1 sumidero 15 lux 1 toma de corriente

(*) Opcional.

2. El portero eléctrico, los pulsadores de las zonas comunes del edificio y los timbres de llamada a las viviendas estarán situados de modo que el pulsador más alto no rebase la altura de un metro sesenta centímetros (1,60 m) medida desde la cota del correspondiente pavimento.

Art. 75. Protección en ventanas o huecos.

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros (0,95 m) de altura o barandilla de un metro (1 m) de altura como mínimo, para alturas de caída $\leqq$ 25 m, y de 1,05 m y 1,10 m respectivamente, para alturas de caída $>$ 25 m.

2. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce centímetros (0,12 m), ni ranuras a ras del suelo mayores de cinco centímetros (0,05 m).

3. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

4. En los edificios unifamiliares podrán aplicarse otros criterios, siempre que éstos garanticen análoga protección.

Art. 76. Desagües.

En los términos municipales con red de desagüe insuficiente los respectivos ayuntamientos, con aprobación de la Corporación Metropolitana, podrán imponer exigencias técnicas particulares en las acometidas a la red de albañales.

Art. 77. Normas básicas para instalaciones.

1. Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones generales de obligado cumplimiento y, en particular, a las siguientes:

a) Orden del Ministerio de Industria, de 9 de diciembre de 1975, sobre normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

b) Orden de la Presidencia del Gobierno, de 29 de marzo de 1974, sobre normas básicas para instalaciones de gas en edificios habitados.

c) Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, e Instrucciones complementarias, dictadas por Orden del Ministerio de Industria, de 31 de octubre de 1973.

d) Ley 49/1966, de 23 de julio, sobre antenas colectivas, y Orden del Ministerio de Información y Turismo, de 23 de enero de 1967, sobre normas para su instalación.

2. Las presentes Ordenanzas remiten, en todo caso, a las disposiciones generales vigentes en el momento de su concreta aplicación, por lo que la modificación de las citadas en el párrafo anterior comportará la obligación de cumplir las que las sustituyan.

Sección 2.ª

Locales comerciales

Art. 78. Clasificación y condiciones generales.

1. A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, por lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad afectantes al uso comercial, se establecen las siguientes categorías:

1.ª Locales de hasta quinientos metros cuadrados (500 m^2) de superficie constituida.

2.ª Locales de más de quinientos metros cuadrados.

3.ª Galerías comerciales en planta baja o planta piso.

2. Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que, por su categoría, les corresponda según lo previsto en el artículo 79, las siguientes condiciones generales:

1.ª La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m^2) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular.

2.ª En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.ª La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público.

4.ª El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto en el artículo 71.

5.ª Los locales comerciales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:

a) dos metros cuadrados (2 m²) de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos;

b) un (1) lavabo por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada, y

c) un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.

6.ª Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados en el artículo 66 de estas Ordenanzas.

7.ª Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

8.ª Podrán establecerse galerías interiores voladas y abiertas para el mejor almacenamiento de géneros, siempre que su vuelo a partir de los muros no exceda de dos metros (2 m) y que la altura mínima libre inferior no sea menor de dos metros veinte centímetros (2,20 m). Para la luz libre superior regirán los mínimos de un metro ochenta centímetros (1,80 m) para los vuelos de hasta ochenta centímetros (0,80 m) y de un metro noventa centímetros (1,90 m) para los comprendidos entre ochenta centímetros (0,80 m) y dos metros (2 m).

9.ª Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 m) contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

10.ª Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados en la condición 6.ª, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.

3. Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo dispuesto en la Sección 1.ª con referencia a la vivienda.

Art. 79. Condiciones específicas según categoría de local.

1. Los locales de categoría 1.ª cumplirán las siguientes condiciones de carácter específico:

1.ª Dispondrán, como mínimo, de un aseo para el público, compuesto de lavabo e inodoro.

2.ª No podrán comunicarse con pasillos, vestíbulos o rellanos de distribución a edificios de otros usos, si no es a través de puerta de salida inalterable al fuego (RF-60), sin perjuicio de lo que, para cada uso, exijan las Ordenanzas de prevención de incendios.

3.ª Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior.

2. Para los locales de 2.ª categoría las condiciones específicas serán las siguientes:

1.ª Dispondrán de accesos separados para el público, diferenciados por sexos, con un mínimo de dos

aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada trescientos metros cuadrados (300 m^2) o fracción, separados del local público con doble puerta.

2.ª No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.

3.ª Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos de una rampa de pavimento antideslizante de pendiente no superior al 12 por 100. El ancho de dicha rampa será como mínimo de un metro (1 m), con tramos de longitud no superior a cinco metros (5 m), entre los cuales se dispondrá de rellanos de longitud mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m). Asimismo, estarán dotadas de pasamanos a las alturas de setenta y noventa centímetros (0,70 y 0,90 m).

4.ª Dispondrán de un aseo como mínimo con puerta de ochenta y cinco centímetros (0,85 m.) y ante la misma deberá disponerse de un espacio suficiente para poder inscribir un círculo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de diámetro.

3. Los locales de 3.ª categoría cumplirán las siguientes condiciones específicas:

1.ª Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial con arreglo a los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.

2.ª La anchura mínima de una galería comercial será igual a un 7 por 100 de su longitud, con un mínimo de cuatro metros (4 m). Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

3.ª Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría, y, a efectos de la Ordenanza de prevención de incendios, se tratará como una unidad el conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

Sección 3.ª

Oficinas

Art. 80. Condiciones de carácter general.

Todos los locales destinados a oficina deberán observar las siguientes condiciones generales:

1.ª Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m^2). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán, al menos, con seis metros cuadrados (6 m^2).

2.ª En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas en esta Sección, las establecidas para aquel uso.

3.ª La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.

4.ª La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.

5.ª Sólo se admitirán oficinas en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

6.ª En el local de oficinas con acceso directo desde la vía pública, cuando la cota del pavimento sea

inferior a la rasante en el punto de dicho acceso, la entrada deberá tener una altura mínima libre de dos metros (2 m), contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de 28 por 17 centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

Art. 81. Otras condiciones.

1. Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

a) el dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto en el artículo 71;

b) los servicios de higiene serán los que para locales comerciales se determinan en la condición 5.ª del párrafo 2 del artículo 78, pero los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse;

c) la ventilación natural se ajustará a lo dispuesto en la condición 6.ª del párrafo 2 del artículo 78, y

d) la ventilación artificial se exigirá con arreglo a lo previsto en la condición 7.ª del párrafo 2 del citado artículo 78.

2. Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto en la Sección 1.ª con referencia a las viviendas.

Sección 4.ª

Industrias

Art. 82. Régimen de su establecimiento.

1. El establecimiento de industrias vendrá regulado por las disposiciones de carácter general incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano y que afectan al uso industrial en sí y a su relación con permisividad con las diferentes zonas o calificaciones.

2. Para la industria instalada en situación 2.ª, cuyos elementos mecánicos puedan transmitir vibraciones a pisos superiores a través de la estructura por no disponer del sistema constructivo adecuado, serán aplicables las limitaciones de potencia establecidas para la ubicada en planta piso o deberán adoptarse las medidas correctoras pertinentes para evitar las citadas vibraciones.

3. 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.

4. La instalación de industrias en primer sótano estará condicionada, en todo caso, para garantizar la seguridad de las personas a la observancia de las normas, de cualquier rango, dictadas o que se dicten en materia de prevención de incendios.

Art. 83. Condiciones de carácter general.

1. Serán las siguientes:

1.ª Todo local industrial tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m^2).

2.ª Las industrias, excepto las de 1.ª categoría, autorizadas en edificio de nueva planta con uso de oficinas o viviendas, deberán disponer de accesos independientes y no tener comunicación con los locales de otros usos.

3.ª La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m) en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.

4.ª La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.

5.ª Sólo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

2. Se observarán, además, las siguientes condiciones:

a) el dimensionado de escaleras será el previsto en el artículo 71;

b) los servicios de higiene serán los que para locales comerciales se determinan en la condición 5.ª del párrafo 2 del artículo 78, con las siguientes peculiaridades:

1.ª los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse, y

2.ª dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves o salas de trabajo, sino que exista un local o habitación interpuesto, el cual podrá utilizarse para la colocación de los lavabos, y

c) las ventilaciones natural y artificial se ajustarán a lo dispuesto, respectivamente, en las condiciones 6.ª y 7.ª del párrafo 2 del citado artículo 78.

Art. 84. Evacuación de residuos.

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios técnicos municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

3. La evacuación de gases, vapores, humos y polvo que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia y a lo dispuesto, en su caso, en la respectiva Ordenanza municipal sobre uso de alcantarillado.

Sección 5.ª

Hoteles, apartamentos y otros usos

Art. 85. Condiciones de habitabilidad.

1. Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico se regularán por las disposiciones vigentes sobre la materia.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en todo caso en la zona metropolitana se exigirán a los mencionados establecimientos las siguientes condiciones:

1.ª Los huecos de ventilación cumplirán lo previsto en el artículo 60 de las presentes Ordenanzas.

2.ª Las dimensiones mínimas de las habitaciones se ajustarán a lo dispuesto para las de las viviendas en los artículos 62, 63 y 64.

3.ª Se podrán admitir ventilaciones de baños y aseos de acuerdo con lo señalado en el artículo 66.

4.ª El aislamiento térmico y acústico y las condiciones de habitabilidad serán los previstos en los artículos 68 y 69.

5.ª Las escaleras se ajustarán, como mínimo, a lo previsto en los artículos 71, 72 y 73.

6.ª Las barandillas y protecciones cumplirán lo señalado en el artículo 75.

7.ª Regirá lo dispuesto en el artículo 74 con referencia a los cuartos de instalaciones.

8.ª Se cumplirá, asimismo, lo previsto en el artículo 77 para los edificios de viviendas.

3. Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de espectáculos y otros usos no especificados en las presentes Ordenanzas, se regirán por las disposiciones especiales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas u otros usos más afines, definidas en los precedentes artículos.

4. El uso de estacionamiento, aparcamiento y garaje-aparcamiento se regirá por lo dispuesto en la Sección 2.ª del Capítulo 3.° de este Título.

5. Los almacenes de mercancías se regirán, respectivamente, atendiendo a su uso por las condiciones de habitabilidad de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:

1.ª Su altura mínima será de dos metros diez centímetros (2,10 m).

2.ª Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo el número previsto de personas que deban utilizarlos.

3.ª La ventilación natural podrá reducirse en un 50 por 100 en los casos en que el tipo de producto almacenado lo permita.

4.ª Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de prevención de incendios y dispongan de ventilación artificial y de adecuada protección contra humedades.

Capítulo 2.°
Características estéticas de las edificaciones

Art. 86. Adaptación al ambiente estético del sector.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético del sector, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situadas, y a tal efecto se ajustarán a lo previsto en el presente capítulo.

Art. 87. Norma subsidiaria de planeamiento.

En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Art. 88. Patrimonio artístico y cultural.

1. Lo dispuesto en estas Ordenanzas se entiende sin perjuicio de la competencia reservada a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural por la legislación específica sobre la materia.

2. Será preceptiva la aprobación de dicho Centro directivo en las obras que pretendan modificar edificios, calles o plazas inmediatas al monumento o monumentos declarados de interés histórico o artístico y las de nueva construcción en igual emplazamiento que puedan alterar el paisaje que lo rodea o su ambiente propio, caso de estar aislado y, en fin, cuantas puedan proyectarse en los monumentos mismos de cualquier categoría o clase.

3. En las excavaciones en terrenos con descubrimientos de piezas de interés arqueológico deberá comunicarse el hallazgo al Ayuntamiento, así como facilitar la pertinente inspección.

Art. 89. Orientación de la composición arquitectónica.

1. Corresponde a los respectivos ayuntamientos orientar la composición arquitectónica y regular las condiciones estéticas aplicables en cada caso a los edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, incluidos en el Catálogo que a este efecto se formule.

2. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios del carácter indicado en el párrafo anterior habrán de armonizar con el mismo, e igual limitación se observará cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiere varios o alguno de gran importancia o calidad.

3. En todos los casos a que se refiera este artículo cuando exista un servicio técnico municipal con cometido específico sobre los edificios artísticos y arqueológicos, será preceptivo como previo a la concesión de la correspondiente licencia de obras, el informe de dicho servicio, al que competerá además la inspección de los trabajos durante su ejecución.

Art. 90. Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos cuya diferencia de alturas máximas permitidas sea igual o superior a la de una planta, será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, el cual deberá retirarse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas, si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada, a menos que se establezca en debida forma la correspondiente servidumbre.

2. Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto cuando se proyecte emplazarlos en calles, manzanas o sectores para los que rija un modelo especial como obligatorio, en lugares donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, pudiendo exigirse en todos estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados. No obstante, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, contiguas o próximas, al objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.

3. Podrá, además, denegarse la licencia de edificación a los proyectos que constituyan un ataque al buen gusto o resulten extravagantes, ridículos o impropios de su emplazamiento.

Art. 91. Zonas de casco antiguo.

En las zonas de casco antiguo, conservación del centro histórico (12b), salvo casos excepcionales debidamente justificados, se exigirá, por lo general, que las alturas de cornisas, remates, huecos de balcones, miradores, ventanas y demás elementos, sigan las normas tradicionales de composición, y se prohibirá el empleo de materiales que no armonicen con el carácter del barrio.

Art. 92. Zonas de edificación aislada.

En las zonas con tipo de ordenación con edificación aislada los espacios no edificables visibles desde la vía pública deberán destinarse a jardín o espacio libre con instalaciones compatibles con el mismo, como piscinas o pistas deportivas ajardinadas. En todo caso se respetará el ajardinamiento en las superficies con frente a una vía pública.

Art. 93. Zona de verde privado protegido.

En esta zona (8a) las obras de mejora que permite el Plan General Metropolitano no desvirtuarán el carácter de la edificación existente ni su entorno ajardinado de interés.

Art. 94. Area de localización del uso terciario central.

Los respectivos ayuntamientos podrán delimitar un área sobrepuesta a la calificación urbanística donde sea preponderante la localización del uso terciario central, principalmente el comercial, con la siguiente finalidad:

a) orientar la composición arquitectónica de las edificaciones, y

b) regular, en los casos en que fuese necesario, sus características estéticas.

2. A efectos de lo previsto en el párrafo anterior se podrá establecer lo siguiente:

1.° Los edificios que en lo sucesivo se proyecten se adaptarán en lo posible a la ordenación de altura de los elementos terminales de los edificios existentes.

2.° Las instalaciones comerciales, vitrinas, escaparates y anuncios, se desarrollarán dentro de las líneas que forman el respectivo hueco arquitectónico del edificio, sin que la decoración invada, superior o lateralmente, el resto de la fachada, salvo el caso de que, a través del oportuno proyecto de reforma o decoración, se justifique la mejora de la composición arquitectónica de la edificación existente.

Art. 95. Edificios emplazados por vías importantes.

Los ayuntamientos integrados en la Corporación Metropolitana podrán establecer, en relación con los edificios emplazados en vías importantes que a tal efecto determinen, las siguientes obligaciones:

1.° Que los paramentos de fachada de las plantas bajas o altura equivalente sean de materiales que por sus características tengan condiciones de duración y de fácil conservación. Se prohíben los de poca calidad funcional o que presenten dificultades de mantenimiento.

2.° Que la decoración de los frentes de las tiendas y demás establecimientos comerciales se desarrolle

dentro de las líneas que forman el hueco arquitectónico del edificio, sin invadir con dicha decoración, superior ni lateralmente, el resto de la fachada.

3.° Que las obras de reforma que afecten a la fachada se adapten a la composición general del edificio y se extiendan a la totalidad de la planta baja, sin que quede parte de la fachada por reformar.

Art. 96. Composición de fachadas.

Con aplicación a determinados sectores, manzanas o grupos de bloques aislados, que a tal efecto serán delimitados, los ayuntamientos integrados en la Corporación Metropolitana podrán fijar normas generales a las cuales deberá ajustarse la composición de las fachadas.

Art. 97. Ordenes de ejecución de obras necesarias.

1. Los ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de ornato público de las edificaciones y carteles.

2. También podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Capítulo 3.°
Prevención de incendios e instalación de estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos

Sección 1.ª

Prevención de incendios

Art. 98. Disposiciones aplicables.

1. En el término municipal de Barcelona regirá la Ordenanza sobre normas constructivas para la prevención de incendios formulada por dicho Ayuntamiento y aprobada con carácter definitivo el 19 de noviembre de 1974 y la Ordenanza sobre instalaciones contra incendios en la vía pública aprobada el 6 de febrero de 1976.

2. Los demás ayuntamientos de la zona metropolitana aplicarán la Ordenanza Provincial de Prevención contra el fuego aprobada el 31 de marzo de 1974.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido en los restantes artículos de esta Sección.

Art. 99. Ordenanzas municipales de prevención de incendios.

1. Los ayuntamientos de la zona metropolitana en el ejercicio de su potestad de Ordenanza podrán aprobar normas sobre prevención de incendios, que deberán someter a la aprobación definitiva de la Corporación Metropolitana en cuanto afecten a los siguientes extremos:

a) materiales y elementos de construcción;

b) prescripciones concernientes a la edificación en general, y

c) normas especiales en instalaciones industriales y artesanales, almacenes y depósitos, garajes y talleres de reparación para vehículos, motores y almacenaje de carburantes.

2. Las Ordenanzas a que se refiere el párrafo anterior no podrán contener preceptos opuestos a las leyes o disposiciones generales y deberán determinar las Normas tecnológicas de edificación NTE-IPF/1974, sobre «Instalaciones de protección contra el fuego», aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de febrero de 1974, que, en su caso, sean aplicables.

3. A través del correspondiente Plan Especial u Ordenanza podrá regularse la instalación de bocas de incendio en la vía pública para la lucha contra el fuego.

Art. 100. Ordenanza metropolitana sobre prevención de incendios.

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entiende sin perjuicio de la facultad de la Corporación Metropolitana de formular una Ordenanza sobre prevención de incendios, de aplicación en toda la zona metropolitana, cuando, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto-ley 5/1974 de 24 de agosto, asuma, como servicio público de interés metropolitano, el de extinción de incendios.

Sección 2.ª

Estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos

Art. 101. Régimen aplicable.

1. El área de estacionamiento es un lugar abierto, fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

2. Se designan con el nombre de «aparcamiento» o con el de «garaje-aparcamiento» los espacios situados en el interior del edificio o en el suelo o subsuelo de terrenos edificables del mismo solar, y las instalaciones mecánicas especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Serán terrenos edificables a estos efectos los comprendidos dentro del porcentaje de superficie de parcela ocupable por la edificación.

3. La construcción de estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos se ajustará a las condiciones definidas en la presente sección y, además, a las limitaciones adicionales exigibles en base a otros posibles usos compatibles, tales como estaciones de servicio, lavado de vehículos, talleres en reparación de automóviles e instalaciones auxiliares.

4. Las exigencias establecidas en la presente sección en cuanto a previsión de plazas y dimensiones y superficies son mínimas y, en consecuencia, podrán establecerse otras superiores por los respectivos ayuntamientos en sus Ordenanzas municipales.

Art. 102. Previsión de plazas.

1. La previsión de plazas de aparcamiento o garaje-aparcamiento establecida en el artículo 298 de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano, podrá ser sustituida por plazas de estacionamiento a través de planes, parciales o especiales, o de estudios de detalle; pero en ningún supuesto dichos estacionamientos, generados por concretas previsiones de cada edificio, podrán computarse entre los exigidos por dichos planes o estudios de detalle, para los diferentes sectores, como complemento del sistema viario.

2. A efectos de lo previsto en el párrafo 6 del artículo 299 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, por «espacio contiguo» se entenderá el inmediato que esté tocando a la finca para la que sean

exigibles las plazas de aparcamientos o, en casos justificados, el situado a distancia no superior a trescientos metros (300 m).

Art. 103. Superficie computable.

1. Las superficies de edificación tomadas para hallar el número de plazas de aparcamiento o garaje-aparcamiento, de acuerdo con el artículo 298.2.A. Cy.H., de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano, deberán referirse a la «superficie total construida», comprendida en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

2. Cuando de la aplicación de las determinaciones míninas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

Art. 104. Superficie de la plaza.

1. Los veinte metros cuadrados (20 m^2) por plaza de aparcamiento o garaje-aparcamiento definidos en el artículo 298-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano corresponderán a superficie útil del local (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dichos aparcamientos.

2. Cada plaza de garaje-aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 por 4,50 metros y con una altura libre mínima de 2,20 metros. Se admitirá un 25 por 100 de plazas de 2 por 4 metros, que se grafiarán en el Proyecto de edificación.

3. En los garajes y aparcamientos públicos para vehículos ligeros, será preciso reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, lo más próximo posible al mismo, por lo menos una plaza por cada cien de su capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. Su anchura mínima será de 2,90 m.

Art. 105. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia de la Administración municipal la instalación, ampliación y modificación de estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar, de modo expreso, además de los requisitos generales pertinentes al caso, la naturaleza de los materiales con que están construidos, número, pendiente y dimensiones de las rampas y radios de giro y de los accesos a la vía pública y las medidas de precaución proyectadas para evitar incendios.

Art. 106. Actividad industrial.

1. De acuerdo con los artículos 280 y 287 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, los aparcamientos y garajes-aparcamientos se asimilan al uso industrial a efectos de su admisión para el emplazamiento y situación en que se hallen. Sin embargo, caso de alojar un máximo de cuatro vehículos automóviles en un local de superficie no superior a cien metros cuadrados (100 m^2) no quedarán sujetos a calificación de la Comisión Delegada de Saneamiento.

2. Los garajes-aparcamientos construidos con licencia de edificación anterior a la aprobación de las presentes Ordenanzas se regirán para la obtención de la licencia de actividad industrial, por las normas vigentes en el momento del otorgamiento de la licencia de obras.

Art. 107. Relación con la circulación.

1. Los estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos se proyectarán atendiendo siempre las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de la circulación.

2. Si pretendieran instalarse en inmuebles con fachada a más de una vía pública, sus salidas habrán de proyectarse por aquella que resulte más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución propuesta se razonará en un estudio de la naturaleza e intensidad del tránsito en las mismas.

Art. 108. Supuesto especial.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos o garajes-aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de aparcamientos o garajes-aparcamientos, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de dicha obligación, que deberán cumplir con otras instalaciones situadas en lugar y forma adecuados, que podrá determinar el Ayuntamiento incluso sin las limitaciones establecidas en el artículo 102-2.

Art. 109. Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de dos metros veinte centímetros (2,20 m), que no se podrá reducir con canalizaciones o instalaciones análogas en las zonas de circulación. En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, inferior en cincuenta centímetros (0,50 m) a la altura libre de paso del local y acceso al mismo.

Art. 110. Disposición de las plazas.

La disposición de las plazas de estacionamiento, aparcamiento y garaje-aparcamiento será tal que pueda accederse a todas ellas directamente.

Art. 111. Pasillos y accesos.

1. En los planos de los proyectos que se presentan con las solicitudes de licencia figurarán señalados los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, tanto en los estacionamientos como en los aparcamientos y garajes-aparcamientos.

2. Al ejecutarse los proyectos, se señalizarán sobre el pavimento los emplazamientos y pasillos, así como el camino recorrible por el usuario como peatón para evitar a éste el riesgo de atropello.

3. Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencias de peatones y vehículos.

4. Los aparcamientos con capacidad para hasta cuarenta (40) plazas deberán disponer de acceso para peatones desde el exterior, separado físicamente del acceso de vehículos o adecuadamente protegido y con un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m). Los que cuenten con capacidad de cuarenta y una a cien plazas dispondrán de un segundo acceso, y por cada cien plazas más de otro acceso.

5. Para facilitar el acceso de minusválidos a los aparcamientos públicos, será preciso que la planta donde se establezca la reserva de plazas a que hace mención el párrafo 3 del artículo 104 se dote de un ascensor con las condiciones que determina el artículo 161-4 o bien de una rampa con una anchura mínima de noventa centímetros (0,90 m) y dos pasamanos superpuestos a cotas comprendidas entre 0,75 y 0,35 m y 0,95 a un

metro, respectivamente. La pendiente de dichas rampas no será superior al 12 por 100 en tramos continuos de cinco metros (5 m) con descansillos horizontales de un metro veinte centímetros (1,20 m) de longitud como mínimo.

Art. 112. Rampas y accesos.

1. La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de doce (12) metros de ancho, será de cuatro (4) metros. En los demás casos será de tres metros (3 m).

2. Los accesos para un solo sentido de circulación podrán ser utilizables alternativamente en uno u otro sentido mediante la señalización adecuada.

3. Las rampas tendrán la anchura suficiente no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.

4. Las rampas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrán un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas por aquéllas sobrepasen la capacidad de cuarenta (40) plazas.

5. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cuarenta (40) plazas deberán disponer al menos de un acceso para dos sentidos de circulación de un ancho no inferior a cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m) o de dos accesos para un solo sentido de tres metros (3 m) de anchura mínima para cada uno. Esta anchura deberá respetarse en la entrada y en el tramo correspondiente, al menos, a los primeros 4 metros a partir de dicha entrada.

6. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cien (100) plazas deberán tener como mínimo dos accesos, que en tal caso serán balizados en forma que se establezca su sentido único de circulación.

Art. 113. Pendiente de las rampas.

Las rampas no sobrepasarán del 20 por 100 en el punto de máxima pendiente. Su anchura mínima será de tres metros (3 m), con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje del carril de circulación, será superior a seis metros (6 m). En los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4 por 100 cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

Art. 114. Aparatos montacoches.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al garaje-aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada veinte plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez metros (10 m) y su ancho no será inferior a seis metros (6 m).

Art. 115. Acceso y salida de peatones.

1. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento público se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas de una altura de ochenta centímetros (0,80 m), como mínimo, de cualquier otro local o dependencia ajena. Se permitirá, en circunstancias especiales adecuadas, el acceso por montacargas o cintas transportadoras, cuyas características de capacidad y carga

útil deberán consignarse en letreros colocados en forma que puedan ser fácilmente leídos por empleados y usuarios. En este último caso, los pisos elevados y sótanos correspondientes tendrán, cada uno, dos salidas de emergencia independientes para el personal. Las cajas de los montacargas deberán quedar aisladas del resto del local, a excepción del acceso, por muros de obra o material incombustible.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrán sustituirse las dos salidas de emergencia por una única con unidad de paso equivalente, en consideración al número de plazas, facilidad constructiva y otra circunstancia análoga.

Art. 116. Prevención de incendios y servicio de guarda.

1. En materia de prevención de incendios se estará a lo dispuesto en la Sección 1.ª de este capítulo.

2. Siempre que se adopten las medidas necesarias de alarma contra incendios que garanticen debidamente la seguridad del local, el acceso a los garajes públicos, cualquiera que fuere su categoría, podrá permanecer cerrado desde las ventitrés horas de la noche hasta las siete horas de la mañana. Durante las restantes horas será obligatorio el servicio permanente de guarda que, según la categoría del garaje y su superficie, establezcan los ayuntamientos en ejercicio de su potestad de Ordenanza.

Art. 117. Ventilación.

1. El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación a través de las aberturas será, como mínimo, de un 5 por 100 de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aberturas se encuentran en la misma fachada, dicha superficie de ventilación deberá ser por lo menos de un 8 por 100.

2. Cuando la ventilación sea forzada deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m^3/hora por metro cuadrado de superficie.

3. Todas las plantas del local, además de su acceso, tendrán ventilación directa al exterior o a través de un patio de superficie no menor a la indicada en el cuadro siguiente:

Número de plantas del edificio	Superficie
Hasta tres	5 m^2 por cada 1.000 m^2 o fracción de la mayor planta servida
Hasta cinco	7 m^2 por cada 1.000 m^2 o fracción de la mayor planta servida
Hasta siete	9 m^2 por cada 1.000 m^2 o fracción de la mayor planta servida
De siete en adelante	11 m^2 por cada 1.000 m^2 o fracción de la mayor planta servida

El lado mínimo del patio será de dos metros (2 m).

4. Las aberturas de comunicación en el patio estarán protegidas con tejadillo de material resistente al fuego de treinta centímetros (0,30 m) como mínimo, de saliente, colocado entre la línea inferior del dintel y una altura de cincuenta centímetros (0,50 m) sobre la misma. Dicho tejadillo podrá ubicarse en el interior del patio.

Art. 118. Iluminación.

El nivel de iluminación a alcanzar en el garaje-aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux entre

la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio, y de cincuenta (50) en las entradas.

Art. 119. Aseos.

En los garajes públicos se instalará un aseo compuesto de water y lavabo, como mínimo.

Art. 120. Calefacción.

1. La calefacción de los garajes-aparcamiento, si la hubiera, se realizará de forma que en ningún momento haya peligro de inflamación de las mezclas carburantes.

2. Los locales en que estén situadas las instalaciones de calefacción deberán estar totalmente aislados y eficazmente ventilados.

Capítulo 4.°
Seguridad en la construcción

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 121. Condiciones de solidez.

1. Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estética requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

2. Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

3. Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

Art. 122. Vallas de precaución.

1. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de dos metros (2 m) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

2. El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de tres metros (3 m) contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar espacio libre de acera inferior a ochenta centímetros (0,80 m).

3. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Servicio técnico municipal lo estimare conveniente.

4. En otro caso, así como en el de practicarse revoques, retejos u otras operaciones análogas de

carácter circunstancial, se atajará al frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

5. En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) de ancho se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de sesenta centímetros (0,60 m) solamente en casos de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo 4 de este artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban de la Policía Municipal.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

8. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

9. En casos especiales, en que por el Servicio técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Art. 123. Precauciones durante la ejecución de las obras.

1. Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal.

2. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.

3. Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de la obra.

4. Los andamios serán cuando menos de setenta y cinco centímetros (0,75 m) de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además, la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1 m) de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además, la reglamentación de seguridad del trabajo.

5. El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Art. 124. Aparatos elevadores.

1. Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí sólo en el interior de

la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

2. La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento aprobado por la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1977.

3. La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

Art. 125. Grúas-torre.

1. La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

1.ª La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.

2.ª La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.

3.ª La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

4.ª Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

5.ª La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuará en la forma que ofrezca la máxima seguridad, a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

2. Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

3. Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Sin embargo, en los supuestos excepcionales del presente y anterior párrafo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Art. 126. Pararrayos.

Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste en las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, son sujeción a lo previsto en la disposición general reguladora de esta clase de instalaciones.

Art. 127. Líneas de alta tensión.

En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria. A tal efecto el Ayuntamiento solicitará informe de los servicios competentes de la Administración del Estado en relación con el paso de dichas líneas y superficie de terrenos que afectan.

Art. 128. Obras que afectan a la estructura.

1. Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio, que afecten a la estructura de éste, deberán aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

a) estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada;

b) estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma;

c) memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos, y

d) manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación, en su caso, del nombre y apellidos de los ocupantes.

2. En el supuesto de estar ocupado el edificio objeto de la ampliación o de la reforma, el promotor de la obra deberá notificar fehacientemente la existencia del proyecto a todos los ocupantes, con expresión del lugar u oficina, en que, durante un plazo no inferior a quince días, estarán de manifiesto el proyecto y los documentos relacionados en el párrafo anterior, así como con indicación de la persona, identificada con nombre y apellidos, autorizada para la exhibición de la documentación. Los ocupantes podrán examinar por sí mismos o mediante persona por ellos delegada, el proyecto y los aludidos documentos y formular dentro del indicado plazo ampliado con otros diez días más, las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes. Dichas observaciones habrán de presentarse por escrito en ejemplar duplicado a la persona autorizada para la exhibición del proyecto, quien devolverá firmado uno de los ejemplares al interesado como justificante de la presentación.

3. El peticionario de licencia deberá acreditar con su solicitud haber practicado en forma fehaciente la notificación del proyecto a los ocupantes, y manifestar, bajo su responsabilidad, si se han formulado o no observaciones. En caso afirmativo acompañará el escrito o escritos en que se hubieren formulado. Si las observaciones se hubiesen aceptado íntegramente, lo hará constar expresamente y por el Servicio técnico municipal se comprobará la adecuación del proyecto a tales observaciones. De no haberlas aceptado plenamente, el Ayuntamiento designará un técnico superior especializado en cálculo de resistencias, para que emita dictamen a costa del solicitante, tanto sobre el proyecto como sobre las observaciones formuladas. Cumplidas las anteriores prevenciones, continuará la tramitación del expediente sin que la concesión de licencia implique responsabilidad alguna para el Ayuntamiento autorizante ni su obtención pueda ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Art. 129. Técnico titulado.

1. Con independencia de la dirección facultativa de la obra, deberá haber al frente de las mismas un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y las órdenes emanadas de dicha dirección facultativa, en los siguientes casos:

a) movimiento de tierras (vaciado, excavaciones, rebaje, terraplén y catas de exploración);

b) obras de nueva planta, en cuanto a los trabajos relacionados en el extremo anterior;

c) obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce, y

d) derribos y demoliciones.

2. El indicado técnico, mientras duren los trabajos de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebajes de tierra, o las de ampliación y reforma que afecten a la estructura del edificio, deberá prestarles la

necesaria dedicación, manteniendo su presencia en la obra con la máxima permanencia que precise la seguridad y correcta ejecución de la misma, y en todo caso en el momento de proceder a demoliciones de elementos estructurales y/o resistentes en los trabajos de derribos, y mientras esté en funcionamiento la maquinaria idónea para llevar a cabo los de derribo, excavaciones, desmontes, rebajes, zanjas, galerías y similares, salvo cuando, acopiadas tierras, cascotes u otros materiales para su transporte, la maquinaria esté en función de acarreo.

Art. 130. Responsabilidad del constructor.

El constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones que son objeto de los artículos que preceden o por haber desoído los consejos de la prudencia en este punto.

Sección 2.ª

Edificios ruinosos y derribos

Art. 131. Declaración de ruina y acuerdo de demolición.

La declaración del estado ruinoso y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del Suelo y en los siguientes artículos de las presentes Ordenanzas.

Art. 132. Expediente.

1. La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de denuncia.

2. Los Servicios técnicos y la Policía Municipal están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosa.

Art. 133. Procedimiento general.

Las solicitudes de declaración de edificio ruinoso por parte del propietario se resolverán con arreglo al siguiente procedimiento:

1.° Se presentarán en el Registro general del Ayuntamiento, e indicarán el nombre de los inquilinos y arrendatarios, así como el de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera. Con la instancia podrá acompañarse un dictamen suscrito por arquitecto, que en ningún caso podrá ser funcionario del respectivo Ayuntamiento.

2.° El teniente de alcalde, director o delegado de Servicios, instructor del expediente, designará a un funcionario, a ser posible letrado, para actuar de secretario del mismo; y en la primera providencia que dicte se citará de comparecencia al propietario de la finca, inquilinos, arrendatarios y demás posibles interesados, con cinco días de antelación y dentro del plazo máximo de quince a partir de aquel en que haya tenido entrada la instancia en el Registro general de Secretaría; e interesará, dentro de igual plazo, la designación del facultativo municipal que deberá informar en el expediente.

3.° En el acta de comparecencia se consignarán cuantas manifestaciones tengan a bien hacer los intere-

sados y puedan ser de interés para apreciar o no la ruina, y si lo desea el propietario podrá ser oído igualmente el facultativo autor del dictamen acompañado, en su caso, con la solicitud.

4.° Dentro de los diez días siguientes a la comparecencia y previa citación de los interesados para que concurran por sí o asistidos de un técnico, tendrá lugar la inspección de la finca por el arquitecto municipal, que efectuará este trámite cualquiera que sea el número de asistentes al acto. Del reconocimiento se levantará acta por el secretario de las actuaciones, firmada por los asistentes, quienes podrán hacer las observaciones que estimen oportunas. Los interesados podrán presentar también, en el plazo de diez días, los dictámenes técnicos que estimen pertinentes.

5.° El arquitecto municipal emitirá dictamen en el plazo de otros diez días. Este dictamen contendrá los elementos técnicos y será suficientemente comprensivo para fundar el acuerdo final. En casos excepcionales, si el instructor lo estima conveniente, podrá acordar que se amplíe el dictamen o que sean dos los arquitectos informantes.

6.° Concluso el expediente, el instructor propondrá a la Alcaldía la resolución que estime procedente con referencia a la declaración de ruina o a la orden de ejecución de las obras de reparación del edificio para mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Art. 134. Procedimiento en otros supuestos.

El procedimiento regulado en el artículo anterior se seguirá también en los expedientes que se inicien a instancia de los ocupantes, de oficio o en virtud de denuncia particular, en lo que sea de aplicación.

Art. 135. Ruina inminente y desperfectos reparables.

1. Si la construcción se hallare en tal estado que permita apreciar anticipada y fundadamente una calificación de ruina inminente, con riesgo grave para sus ocupantes, se advertirá a éstos de tal circunstancia en su primera comparecencia ante el instructor del expediente, así como de la necesidad de desalojo inmediato y del riesgo consiguiente; todo ello sin perjuicio de las medidas cautelares que podrá adoptar y aplicar inmediatamente el Ayuntamiento en garantía del interés público.

2. Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinosa y sí sólo desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, impondrá al propietario la obligación de ejecutar tales obras en un plazo determinado. Si el propietario no cumpliere dicha obligación, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 136. Apuntalamiento del edificio.

La autoridad municipal ordenará el apuntalamiento del edificio que deba derribarse o repararse, siempre que lo juzgue oportuno. En casos de urgencia, podrá ordenarlo directamente el Servicio técnico municipal.

Art. 137. Derribo de edificios.

1. La licencia para la demolición de construcciones determinará, en su caso, el alcance de la obligación de levantar cercas de precaución. De la iniciación de los trabajos de derribo se dará previo conocimiento a la autoridad municipal.

2. Antes de procederse al derribo del edificio, especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correspondiente correrá a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

3. Para la colocación de los mencionados apeos y codales se pondrá de acuerdo el facultativo elegido por el propietario que quiera verificar el derribo con el que nombren sus vecinos, y, en caso de discordia, los interesados nombrarán un tercero; pero si el propietario o propietarios no hicieran el nombramiento de su perito, dentro del plazo que el Ayuntamiento les hubiere concedido, hará sus veces un arquitecto municipal.

Art. 138. Escombros.

Los escombros no se arrojarán desde lo alto, sino que, al efecto, se hará uso de tolvas o de aparatos de descensión. En todo caso se adoptarán precauciones para evitar que se produzca polvo y se procederá al riego de los escombros cuando fuera necesario.

Capítulo 5.º
Régimen de servicios

Sección 1.ª

Terrenos no edificables de propiedad privada

Art. 139. Régimen aplicable.

El régimen de los terrenos de propiedad particular, no edificables, destinados a espacios libres para el servicio de uno o varios edificios independientes, en los sectores de ordenación de edificación aislada, edificación según volumetría específica u ordenación tridimensional, se regirá por lo dispuesto en la presente sección.

Art. 140. Titularidad.

1. La propiedad de los terrenos a que se refiere esta sección se considerará parte integrante de las parcelas edificables incluidas en la manzana o sector, de modo que ambas propiedades resulten inseparables. En el caso de que el respectivo Ayuntamiento estimare que los terrenos son susceptibles de división podrá autorizar, a través de la correspondiente licencia de parcelación, que se asignen a cada una de aquéllas en la proporción adecuada.

2. Si dichos terrenos no edificables afectasen a varias parcelas, según lo indicado en el párrafo anterior, quedará establecida comunidad obligatoria sobre la superficie de todas ellas, atribuyendo a cada propietario de las fincas sobre que se adscriben una cuota indivisa sobre la nueva finca común proporcional al respectivo volumen edificable, con las compensaciones económicas que sean pertinentes.

3. Los terrenos no edificables podrán sujetarse, total o parcialmente, a servidumbre de paso, vistas, estacionamiento u otras, según su naturaleza y utilidad, para el servicio de sector, polígono, manzana o unidad de actuación, previas las indemnizaciones correspondientes.

Art. 141. Vallas.

Los espacios libres de propiedad particular podrán cercarse con valla en todo el perímetro que linde con

la vía pública, y en sus accesos se indicará en forma visible el carácter particular de la propiedad. La parte opaca de la valla no podrá tener una altura superior a un metro.

Art. 142. Instalaciones.

1. Los propietarios tendrán la obligación de dotar los terrenos no edificables de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, riego y vegetación, y de ejecutar, también a su cargo, las necesarias obras de conservación y mantenimiento.

2. Salvo pacto en contrario, la distribución de los gastos entre los propietarios afectados será proporcional a la superficie edificable que corresponda a la propiedad de cada uno.

Art. 143. Sanciones y ejecución forzosa.

1. En el ejercicio de la función de policía urbana, la respectiva Alcaldía podrá sancionar con multa, en la cuantía máxima autorizada por la Ley, la infracción de lo dispuesto en esta sección, y requerir a los propietarios afectados para que, en el plazo que al efecto se señale, establezcan o reparen las instalaciones de los espacios libres, cuando existiere perturbación o peligro de perturbación grave de la tranquilidad, seguridad, salubridad o moralidad ciudadana, con el fin de restablecerlas o conservarlas.

2. En caso de incumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía, la respectiva corporación municipal podrá acordar la ejecución forzosa de las obras necesarias, por cuenta y riesgo de los interesados, y exigir por anticipado y, en su caso por la vía de apremio, el importe íntegro de aquéllas.

Sección 2.ª

Instalaciones para la recogida de basuras

Art. 144. Características y condiciones de las instalaciones.

1. Las características y condiciones que han de reunir las dependencias e instalaciones de los edificios destinados a la conducción y acumulación de basuras para facilitar su recogida por los servicios municipales, son las reguladas en esta sección.

2. Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas Metropolitanas se entiende sin perjuicio de lo que, en relación con el servicio municipal de recogida de basuras, establezcan los ayuntamientos en el ejercicio de su competencia sobre la materia.

3. En lo no previsto en estas Ordenanzas y que no resulte regulado en las disposiciones municipales a que se refiere el párrafo anterior, regirá para determinar las dimensiones del cuarto de basuras, el cálculo de cubos colectivos (de ciento diez litros de capacidad) necesarios en un edificio que se hace en la siguiente tabla 1:

TABLA 1	Superficie total de las viviendas de igual tipo en m²								
50	1.140	1.710	2.280	2.860	3.430	4.000	4.570	5.140	5.720
51- 70	1.510	2.270	3.030	3.790	4.550	5.310	6.070	6.830	7.590
71- 90	1.850	2.780	3.700	4.630	5.560	6.490	7.410	8.340	9.270
91-110	2.150	3.230	4.310	5.390	6.470	7.550	8.630	9.710	10.790
111-130	2.430	3.650	4.870	6.090	7.300	8.520	9.750	10.960	12.180
131-150	2.680	4.030	5.370	6.710	8.050	9.400	10.740	12.080	13.430
151-170	2.910	4.370	5.830	7.290	8.750	10.200	11.660	13.120	14.580
171-190	3.130	4.700	6.270	7.830	9.400	10.970	12.540	14.100	15.670
191-210	3.230	4.850	6.460	8.080	9.700	11.320	12.930	14.550	16.170
Superficie de cada tipo de vivienda en m²									
Número de cubos	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Art. 145. Dependencias para alojamiento de baldes.

1. Cuando el sistema establecido para la recogida de basuras por el respectivo Ayuntamiento sea el de baldes, para alojar éstos en los edificios podrá elegirse alguna de las siguientes clases de dependencias:

a) **departamentos**, consistentes en cuartos o habitaciones de dimensiones suficientes para alojar los baldes necesarios, permitir su manejo por el personal encargado de la recogida, con facilidad y sin peligro, y hacer posible que los usuarios del inmueble puedan verter en ellos las basuras, y

b) **armarios**, para la simple guarda de los baldes, dispuestos de tal forma que hagan posible que las operaciones se realicen desde el exterior de los indicados armarios.

2. Podrán establecerse, asimismo, **conductos** de uso colectivo para el vertido de las basuras a los baldes, o **instalaciones de incineración**.

3. El propietario del inmueble propondrá y la Administración municipal competente determinará, en cada caso, el sistema a utilizar, teniendo en cuenta:

a) la salubridad y comodidad de los habitantes del inmueble;

b) la facilidad de recogida de las basuras por el personal encargado del servicio, y

c) las exigencias de la estética del lugar, calle, plaza o paisaje.

Art. 146. Plazo para la realización de instalaciones.

1. Las instalaciones de las dependencias a que se refiere el párrafo 1 del artículo anterior será obligatoria para las construcciones de nueva planta.

2. Con referencia a los edificios ya construidos o cuya licencia de construcción haya sido solicitada con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, las instalaciones deberán realizarse en el plazo que fijen los respectivos ayuntamientos.

Art. 147. Condiciones de los departamentos y armarios.

1. Tanto los departamentos como los armarios, cuando se sitúen en el interior de los edificios, deberán reunir las siguientes condiciones:

a) quedar a menos de quince metros (15 m) de recorrido de la puerta de acceso al edificio;

b) tener el acceso fácil y bien iluminado aun de noche y sin obstáculos que dificulten el paso de las carretillas de transporte de los baldes o de los propios baldes cuando estén provistos de ruedas, y

c) dotar a las puertas y pasillos, como mínimo, de un metro (1 m) de ancho por uno (1,90 m) noventa de alto.

2. El camino de acceso desde la vía pública hasta los departamentos o armarios se dotará de pavimento antideslizante y de suficiente dureza para que no lo dañen los golpes y esfuerzos de rodadura a que pueda estar sometido en la manipulación de los baldes.

3. Cuando en dicho camino de acceso deban salvarse desniveles, se dispondrán elevadores mecánicos para los baldes, o rampas de pendiente inferior al 18 por 100 para los baldes de hasta ochenta litros de capacidad, o al 12 por 100 para los de capacidad superior a la indicada. La anchura de dichas rampas no podrá ser inferior a un metro (1 m) para los baldes de hasta ciento diez litros y a uno con veinte (1,20 m) para los de superior capacidad. Dichos anchos se aumentarán en lo necesario en caso de que las rampas cambien de dirección.

4. Cuando se instalen elevadores, el propietario designará el encargado de colocar los baldes sobre la plataforma del elevador en el momento de la recogida o, en otro caso, deberá disponer un acceso directo desde la vía pública a fin de que tal operación pueda ser realizada por el personal del servicio de recogida.

5. Los departamentos y armarios se instalarán en lugar o de forma que su temperatura ambiente no resulte afectada por las instalaciones de calefacción del edificio.

Art. 148. Características de los departamentos.

1. Los departamentos para guardar baldes se construirán con arreglo a las siguientes características:

a) las paredes y techos, puertas y elementos protectores de los orificios de ventilación deberán ser resistentes al fuego y con paramentos interiores lisos, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza;

b) para facilitar ésta se les dotará de la correspondiente instalación de agua y desagüe antimúridos; este último se colocará de forma que no pueda ser obstruido por los baldes, los cuales al propio fin, y si no van provistos de ruedas, se colocarán elevados respecto al suelo mediante soportes especiales o bien colgados de las paredes;

c) se les dotará de orificios de ventilación inferior y superior suficientes para evitar la producción de malos olores, protegidos contra la entrada de insectos y roedores, y en comunicación directa con el exterior;

d) las partes metálicas se protegerán contra la oxidación, y

e) la instalación eléctrica en estos locales se ajustará a las normas complementarias del Reglamento electrotécnico de baja tensión para locales húmedos.

2. Los departamentos se construirán de forma que permitan albergar y manejar cómodamente el número de baldes previsto como necesario en el edificio o edificios para los cuales se proyecten.

Art. 149. Situación de los departamentos.

1. Los departamentos para guardar baldes deberán situarse en el interior de las fincas y de acuerdo con las posibilidades de edificación reguladas para cada zona.

2. Cuando dichos departamentos se proyecten para servir a edificios aislados, se permitirá situarlos ocupando el subsuelo de los espacios libres destinados a jardín siempre que tal situación no exija instalaciones fijas por encima del nivel de dichos espacios, salvo que éstas sean asimilables a los armarios para cumplir las condiciones de tamaño y situación que para estos últimos se fijan en las presentes Ordenanzas.

3. No obstante, si por circunstancias especiales que pudieran concurrir en ordenaciones de edificios aislados o en edificios aislados a construir en parcelas de gran extensión, fueran precisas condiciones distintas de las establecidas en el presente artículo, el Ayuntamiento podrá acordarlas, previo informe de los Servicios técnicos municipales.

4. Como norma general no se permitirá la ocupación del subsuelo de la vía pública con construcciones e instalaciones objeto de esta sección. Sin embargo, cuando lo aconsejen circunstancias especiales, el Ayuntamiento podrá autorizarla, siempre que tal ocupación no exija instalaciones fijas por encima de la rasante de la acera.

Art. 150. Vertido mediante conductos de uso colectivo.

1. Si el vertido de basuras a los baldes se efectúa mediante conductos de uso colectivo, los departamentos, además de cumplir con las condiciones señaladas en el artículo anterior, deberán sujetarse a las siguientes:

a) se les proveerá de instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del conducto de vertido y sobre los baldes susceptibles de contener basuras;

b) la boca terminal inferior del conducto y de vertido deberá ir provista de una compuerta metálica contra incendios, suficientemente resistente para contener las basuras que se arrojen por el conducto cuando aquélla esté cerrada para proceder al cambio de balde;

c) se les dotará de orificios de ventilación inferior y superior suficientes para evitar la producción de malos olores, protegidos contra la entrada de insectos y roedores, y en comunicación directa con el exterior, y al orificio superior se acoplará una chimenea de ventilación al exterior, de altura superior a la del conducto de vertido colectivo y que sobresalga a la cubierta del edificio, y

d) cuando el cuarto que contenga el terminal del conducto del vertido colectivo sea distinto al destinado a guardar los baldes, cada uno de ellos dispondrá de ventilación totalmente independiente, en la forma establecida en estas Ordenanzas, con instalación de tiro forzado, si fuese necesario.

2. Las basuras vertidas a través de los correspondientes conductos deberán ir a parar precisamente a los depósitos o baldes destinados a su acumulación y no se permitirá que se viertan directamente al suelo para ser luego retiradas.

Art. 151. Características de los conductos de uso colectivo.

1. Los conductos de uso colectivo, a los que por ningún concepto se podrán verter líquidos, se ajustarán a las siguientes características:

a) deberán estar en depresión;

b) se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con paramentos interiores

lisos, resistentes, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza y su trazado será vertical o con cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a sesenta grados;

c) serán de sección recta inferior constante, en la que se pueda inscribir un círculo de cincuenta centímetros de diámetro, y con acuerdos curvos de radio no inferior a tres centímetros entre sus paramentos interiores;

d) irán provistos de las necesarias instalaciones de limpieza y contra incendios, y

e) si en su parte inferior se dispone una superficie de rebote de las basuras, ésta se constituirá de modo adecuado para eliminar al máximo los ruidos y para evitar queden en ella los líquidos que puedan desprenderse y además, con la pendiente necesaria para que, por gravedad, todos los productos vertidos vayan a parar a los baldes o depósitos.

2. Las compuertas de vertidos situadas en las distintas plantas deberán:

a) ser de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y de cierre silencioso y estanco para los olores y corrientes de aire, aun cuando estén abiertas para proceder al vertido;

b) construirse de forma y dimensiones tales que imposibiliten el paso de objetos que, por su tamaño, pudieran obstruir el conducto colectivo; a tal fin la mayor dimensión de la compuerta deberá ser inferior al diámetro del círculo inscribible en la sección recta del conducto de vertido, y

c) situarse en lugares fácilmente accesibles, preferentemente fuera de las viviendas y con suficiente espacio de maniobra.

Art. 152. Situación de los armarios.

1. Los armarios para guardar baldes podrán situarse, siempre que cumplan las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas:

a) en los espacios edificables regulados para cada zona, y

b) en los espacios libres o destinados a jardín, siempre que:

1.° Se proyecten formando parte o conjunto con los elementos de cierre y ordenación de aquéllos.

2.° Su altura no sobrepase en más de un metro veinticinco centímetros (1,25 m) la cota promedio de la porción de espacio libre en que se apoye cada uno de ellos.

3.° Frente a cada uno de los armarios y a un nivel igual o inferior en menos de cinco centímetros (0,05 m) al del umbral de su puerta, se dispongan unas superficies horizontales o con un máximo de inclinación del 3 por 100 cuyas medidas permitan el giro de las puertas y faciliten la colocación de los baldes en las carretillas usadas para su transporte.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior y con el fin de hacer viables otras posibles soluciones que, al propio tiempo de lograr una fácil e higiénica recogida de las basuras domiciliarias, sean estéticamente deseables, los ayuntamientos, previo informe de sus servicios técnicos, podrán otorgar la licencia en condiciones distintas a las reguladas en el presente artículo.

Art. 153. Condiciones de los armarios.

1. Los armarios para guardar baldes reunirán las condiciones determinadas por las características, capacidad y dimensiones de los recipientes utilizados en los respectivos términos municipales y, en todo caso, las siguientes:

a) para facilitar la limpieza de los armarios y el fácil manejo de los baldes, el suelo tendrá una ligera

pendiente hacia el exterior, y el marco de las puertas no sobresaldrá del nivel superior del suelo ni del inferior del techo, y

b) los baldes deberán poder ser suspendidos de las puertas si bien podrá admitirse cualquier otra disposición que, al propio tiempo que los mantenga elevados respecto al suelo del armario, permita su fácil manipulación y extracción.

2. Las dimensiones de los armarios serán, como mínimo, las que señale cada Ayuntamiento según los tipos de balde.

3. Cuando los armarios, además de la puerta o puertas a utilizar por el servicio de recogida de basuras, tengan otra para facilitar el vertido de las mismas dentro de los baldes, deberán disponerse de forma que permitan levantar la tapa del balde sin necesidad de sacar éste fuera del armario.

4. El número de armarios será suficiente para albergar los baldes que sean precisos en el edificio o edificios para los cuales se proyecten, supuestos éstos edificados con el volumen máximo que en cada caso permiten las Ordenanzas municipales.

Art. 154. Incineración de basuras.

1. En los proyectos técnicos de instalación de incineración de basuras, que se acompañen al de construcción de un edificio, deberán tenerse en cuenta las siguientes normas:

a) el cuarto en que se encuentre la instalación deberá tener paredes y techos resistentes al fuego, así como puertas contra incendios que abran hacia afuera;

b) deberá dotarse de una ventilación eficaz que, como mínimo, consista en aberturas inferiores en comunicación directa con el exterior, y chimenea de aireación propia, y

c) cada instalación deberá estar provista de una chimenea de humos propia, la cual deberá estar construida con materiales especialmente resistentes a altas temperaturas, y dotada de dispositivos especiales para evitar la salida por ellas de humos malolientes o molestos y de cenizas o partículas total o parcialmente sin quemar.

2. Cuando las instalaciones de incineración se proyecten en conexión con tubos o conductos de vertido colectivo de basuras, éstos deberán ir provistos de dispositivos especiales que impidan la entrada en ellos de fuego o humos.

3. Para la instalación de aparatos incineradores de basuras deberán aportar certificado oficial que acredite que su funcionamiento se ajustará a las siguientes condiciones técnicas, fijadas por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero:

	Niveles de emisión mg/m³ N(1)					
	Instalaciones existentes		Instalaciones nuevas		Previsión 1980	
Emisión de partículas sólidas						
Capacidad	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
Hasta una Tm/h. de residuos	800	450	700	350	500	250

(a) Zona higiénicamente aceptable.
(b) Zona de atmósfera contaminada.
(1) Con un exceso de aire corregido para corresponder a un contenido de CO_2 del 10 por 100.

La opacidad de los humos no excederá el 20 por 100 que equivale a no rebasar el valor número 1 de la Escala de Ringelmann. Este índice podrá alcanzar valores no superiores a dos (10 por 100 de capacidad) de la Escala de Ringelmann en períodos de tres minutos cada hora.

4. Las instalaciones para la recogida de residuos de la incineración se regirán, en lo que les sea de aplicación por los preceptos de la presente sección relativos a basuras y, en su caso, por las Ordenanzas que apruebe la Corporación Metropolitana sobre protección del ambiente atmosférico.

5. Previamente al funcionamiento de los incineradores de basuras se deberá acreditar, mediante certificado oficial, que dicho funcionamiento se ajusta a lo dispuesto en el Decreto 833/1975 de 6 de febrero.

Sección 3.ª

Aparatos elevadores

Art. 155. Régimen aplicable.

La instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores se regirá por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio del cumplimiento de la correspondiente reglamentación técnica estatal.

Art. 156. Licencia municipal.

1. La instalación de aparatos elevadores requerirá previa licencia municipal.

2. En la Memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, superficie útil del camerín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

3. El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efecto hasta tanto el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la Administración del Estado, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las normas de seguridad especificadas en la reglamentación estatal.

Art. 157. Situación.

1. Todos los órganos de los ascensores y montacargas deberán colocarse a quince centímetros (0,15 m), por lo menos, de los paramentos interiores de las paredes medianeras de las fincas.

2. Ni las guías ni los elementos de sustentación de aquéllos podrán ser fijados o afianzados directa o indirectamente en paredes medianeras.

3. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, las instalaciones de esta clase ubicadas en edificios industriales cuando cumplan la condición señalada en el párrafo 2 del artículo 288 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano.

Art. 158. Protección contra vibraciones.

El mecanismo elevador de los ascensores podrá estar asentado en la parte superior del recorrido siempre que el grosor de las paredes, que han de aguantar la sala de máquinas y la masa del piso de ésta, sean suficientes para que la instalación se efectúe de forma que no transmitan las vibraciones que se produzcan. Por ello, será condición imprescindible, con independencia de toda otra medida tomada a este fin, que los elementos situados en la parte superior del recorrido se monten sobre dispositivos antivibrantes de reconocida eficacia.

Art. 159. Insonorización del cuarto de máquinas.

En la misma planta y lindante al cuarto de máquinas, tanto si está ubicado en la parte superior del recorrido como en la inferior, no podrán construirse locales destinados a viviendas, a no ser que dicho cuarto se insonorice debidamente.

Art. 160. Protección contra el fuego.

Cuando el recorrido para el desplazamiento del camerín o camerines arranque o a atraviese algún local del inmueble destinado a garaje o a otra actividad que comporte una posibilidad de incendio, el acceso al ascensor deberá realizarse de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Tecnológicas de Edificación NTE-IPF/1974 sobre «Instalaciones de protección contra el fuego», aprobadas por Orden ministerial de 29 de febrero de 1974.

Art. 161. Dimensiones de la cabina.

1. La superficie útil del camerín, a fin de evitar que el número de pasajeros que puedan utilizarlo sea superior al que corresponda a la carga nominal del ascensor, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento vigente de aparatos elevadores.

2. En los edificios de viviendas de más de diez plantas a partir del suelo de la planta baja, por lo menos uno de los aparatos deberá tener la cabina de dimensiones suficientes para permitir el transporte de enfermos en camillas normalizadas y descenso de féretros en posición horizontal. En este caso la dimensión mínima de la cabina en el sentido longitudinal en el que deban permanecer el féretro o camilla será de dos metros treinta centímetros (2,30 m).

3. Si en estos edificios no existiera ningún aparato elevador de las características que se señalan en el párrafo anterior, se dispondrá en la cabina normal una prolongación tal como se grafía en la figura, cuya altura

libre no sobrepase los setenta centímetros (0,70 m), ni sea inferior a sesenta y cinco centímetros (0,65 m) y la longitud total correspondiente a la de la cabina más la prolongación tampoco será inferior a dos metros treinta centímetros (2,30 m).

Estos aparatos deberán construirse para una carga útil mínima de 450 kilogramos. Cuando dispongan de prolongación, la entrada a la cabina deberá estar obligatoriamente situada sobre el lado opuesto de aquélla y la prolongación estará separada de la parte a plena altura por una puerta, que debe estar provista de un dispositivo de cierre.

4. Para permitir el acceso de minusválidos, al menos uno de los aparatos elevadores en las edificaciones en que sea exigible más de un ascensor deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) la anchura de la puerta de acceso no será inferior a noventa centímetros (0,90 m);

b) la anchura mínima del camerín será de un metro (1 m);

c) la profundidad de la cabina no será inferior a un metro sesenta centímetros (1,60 m);

d) en el descansillo o hall, cuando la puerta de acceso al ascensor sea de una sola hoja batiente, se dejará por el lado opuesto a sus bisagras, un espacio libre mínimo entre el marco y el paramento lateral más próximo superior a cincuenta centímetros (0,50 m), y

e) en los paramentos interiores del camerín, se dispondrán pasamanos, a una cota comprendida entre los ochenta y noventa centímetros (0,80 y 0,90 m), y la botonera se colocará a una altura no superior a un metro veinte centímetros (1,20 m).

Art. 162. Número de ascensores.

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios destinados a vivienda, oficinas o comercios y, en general, locales frecuentados por el público, cuyo suelo del último piso se halle a más de catorce metros (14 m) sobre la rasante del terreno en el acceso al edificio.

2. En los edificios de vivienda en que el suelo del último piso se halle a más de ventiocho metros (28 m) será obligatorio por lo menos la instalación de dos ascensores y, siempre, un mínimo de un ascensor por cada 32 viviendas o fracción.

3. En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$n = \frac{0{,}0015 \times h \times N}{v \times p}$$

En la que la n, número de ascensores, deberá redondearse por exceso; h representa el recorrido en metros del ascensor; v su velocidad en m/seg; p el número de personas que pueden ocupar el camerín; y N el total de personas que se presume ocuparán el edificio de acuerdo con la siguiente tabla:

	m^2 de área útil por persona
Grandes bazares y edificios similares	5
Edificios destinados a oficinas en que se prevea gran concurrencia de público	10
Otros almacenes para venta al público y edificios destinados a oficinas	15
Bibliotecas y demás locales con afluencia moderada de público	20

4. En los edificios en que una parte esté destinada a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará aplicando la misma fórmula anterior, suponiendo para las viviendas, únicamente a efectos de cálculo, una superficie útil de treinta metros cuadrados (30 m^2) por persona.

Art. 163. Funcionamiento permanente.

El servicio de ascensores, en los edificios destinados a viviendas que lo tengan instalado, deberá quedar asegurado para su funcionamiento permanente, tanto para subir como para bajar, lo mismo de día que de noche, sin que puedan admitirse otras excepciones del derecho a utilizarlo que las establecidas por disposiciones oficiales. En los casos de avería el propietario o propietarios del inmueble deberán cuidar de que aquélla sea reparada en el menor tiempo posible.

Art. 164. Escaleras mecánicas.

1. En los edificios destinados a comercio u oficinas, con excepción de uno de los ascensores de las dimensiones indicadas en el artículo 161, los demás podrán sustituirse por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

2. Para el cálculo de la equivalencia a que se refiere el párrafo anterior, se considerará que una escalera mecánica se sesenta centímetros (0,60 m) de ancho podrá realizar el transporte de tres mil quinientas personas por hora. El número de escaleras a instalar será el resultado de aplicar los módulos que señala el párrafo 3 del artículo 162 a cada fracción de tres mil quinientas personas.

No obstante, deberá instalarse, en cualquier caso, por lo menos un ascensor que cumpla las condiciones señaladas en el párrafo 4 del artículo 161.

Art. 165. Modo de instalación de las escaleras mecánicas.

La instalación y construcción de escaleras mecánicas y de tapices rodantes se efectuará de modo que puedan ser utilizados por personas o para el transporte de mercancías, en su caso, a la plena carga en todo su desarrollo útil.

Art. 166. Requisitos de las escaleras mecánicas.

La construcción e instalación de escaleras mecánicas se acomodará a los siguientes requisitos:

a) el ángulo de inclinación sobre la horizontal no excederá de 35 grados;

b) las barandillas serán lisas y sin salientes, y las molduras no sobresaldrán más de 1 milímetro (0,001 m);

c) cada barandilla irá equipada con un pasamanos móvil de la misma velocidad y sentido que los escalones, prolongado, por lo menos treinta centímetros (0,30 m) más allá de la línea de diente de las placas de peine de ambos extremos de la escalera y construido de modo que imposibilite la introducción de las manos o de los dedos entre el mismo y la barandilla;

d) en la entrada y salida de la escalera habrá una placa de peine, cuya dentadura engranará con las ranuras del escalón quedando los extremos de los dientes por debajo del plano superior de las ranuras;

e) las guías de escalón se dispondrán de tal manera que impidan el desplazamiento de escalones y órganos móviles en caso de rotura de las cadenas o cremalleras de arrastre de los escalones;

f) la velocidad de régimen a lo largo del plano inclinado no excederá de sesenta centímetros (0,60 m) por segundo;

g) cada escalera será movida individualmente, y

h) las cadenas estarán calculadas con un coeficiente de seguridad no inferior a 1,5 sobre el coeficiente normal de cálculo.

Art. 167. Puesta en marcha.

La puesta en marcha de las escaleras se hará por interruptores inaccesibles a personal no autorizado, accionados por llavín, de los que existirá uno en cada extremo de la escalera para permitir el mando indistinto; o bien mediante célula fotoeléctrica. Para su detención voluntaria habrá un pulsador en cada extremo de la escalera.

Art. 168. Dispositivos de seguridad.

Los dispositivos de seguridad de cada escalera mecánica serán, como mínimo, los siguientes:

a) limitadores de velocidad que corten el suministro de energía a la escalera cuando su velocidad exceda a la de régimen en un 25 por 100;

b) dos interruptores de emergencia que interrumpan el suministro de energía eléctrica en caso de alarma o rotura de la cadena;

c) dos interruptores de emergencia en la parte alta y dos en la parte baja, que corten el suministro de energía en caso de rotura de algún escalón o interposición de algún cuerpo extraño en la entrada o en la salida de los escalones, y

d) un dispositivo o forma especial de peine que impida la interposición de algún cuerpo extraño en la entrada o en la salida de los escalones.

Art. 169. Frenos.

Cada escalera estará equipada con los siguientes frenos:

a) un freno principal de potencia suficiente para detener la escalera totalmente cargada cuando falte la corriente al motor o cuando actúe alguno de los dispositivos de seguridad a que se refiere el párrafo anterior, y

b) un freno de emergencia en el eje matriz principal en los casos en que la transmisión entre dicho eje y el motor se realice por correas trapeciales o por cadena.

Capítulo 6.°
Protección del arbolado

Art. 170. Protección de los árboles.

1. Cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres

metros medidos desde el suelo, con tablones ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio técnico municipal.

2. Las protecciones a que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

Art. 171. Protecciones cuando se realicen excavaciones.

1. Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (un metro). En cualquier caso esta distancia será siempre superior a medio metro. Si, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta norma, el correspondiente Servicio técnico municipal, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación la solución a adoptar para la protección del arbolado que pueda resultar afectado.

2. Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros (0,05 m), éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

3. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

4. Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el artículo anterior.

Art. 172. Afectación de raíces.

Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Art. 173. Prohibiciones, infracciones y responsabilidad.

1. Queda prohibido:

a) depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado;

b) verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de éstos, y

c) utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

2. La infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a sanción al empresario de las obras, sin perjuicio de la indemnización correspondiente al daño causado. Serán responsables subsidiarios el propietario o el promotor de las obras.

Art. 174. Mantenimiento del jardín

1. La construcción de aparcamientos, sótanos o cualquier otra instalación que resulte permitida en el subsuelo de un jardín, exigirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

2. Se admitirá como solución, de entre las posibles según lo previsto en el párrafo anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa sea, además, la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra de esa profundidad, con la que se restituirá el jardín.

Título III
Disposiciones complementarias de las normas urbanísticas

Capítulo 1.º
Disposiciones sobre edificación en general

Art. 175. Objeto de la regulación.

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano se complementan y, en lo menester, se aclaran, con arreglo a lo dispuesto en el presente Título.

2. Con la finalidad de facilitar la aplicación, tanto de las normas del Plan como de las presentes Ordenanzas, se incorporarán también a este Título, sucesivamente, mediante la correspondiente refundición, las disposiciones generales con rango de Ordenanza que se vayan dictando con el mismo objeto.

Art. 176. Obras en edificaciones anteriores al Plan.

1. En las obras aludidas en el artículo 222-4 de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano, podrán mantenerse las condiciones de habitabilidad preexistentes en el inmueble (dimensiones de habitaciones, patios, plazas de aparcamiento, superficies de ventilación y escaleras), siempre que no se aumente el número de viviendas por parcela resultante de la aplicación de dicho Plan.

2. El grado de mantenimiento de las condiciones preexistentes citadas en el párrafo anterior estará en función de las dificultades de adaptación a las Ordenanzas vigentes a tenor de la importancia de la obra a realizar. Estos criterios se aplicarán con la misma amplitud en el caso de conservación de edificios que por sus características estéticas o ambientales sea interesante mantener.

3. A efectos de la aplicación del citado artículo de las normas urbanísticas del Plan, no se entenderá que el edificio queda fuera de ordenación por el incumplimiento de las dimensiones de los patios, por no estar éstos comprendidos en la ocupación de parcela aludida en dicho artículo.

4. En zonas de edificación aislada unifamiliar, con construcciones fuera de ordenación, se podrán levantar construcciones auxiliares siempre que con éstas no se rebase el volumen y demás condiciones de edificabilidad correspondientes a la respectiva parcela.

Art. 177. Condiciones de edificación en los altillos.

1. El retranqueo de tres metros (3 m) de la fachada que se señala como condición a) en el párrafo 5 del artículo 225 de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano se referirá al forjado del altillo y a lo largo de toda la fachada. En este espacio se admitirán las escaleras de acceso interno a dicho altillo.

2. En los supuestos en que exista más de una fachada, para determinar cuál de ellas contiene el acceso principal al edificio se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª Cuando existan dos fachadas a la vía pública formando esquina, el retranqueo de tres metros deberá observarse en ambas fachadas, por estimarse que constituyen una sola fachada continua.

2.ª En los supuestos de ordenación de la edificación según alineaciones de vial, cuando el edificio posea fachadas tipo «chaflán», el retranqueo se operará, asimismo, en todas las fachadas, por considerarse que se trata de una fachada desarrollada.

3.ª Cuando un edificio dé a dos calles desde las que se acceda al edificio, el retranqueo será obligatorio en ambas fachadas.

4.ª En la ordenación en bloques aislados, la fachada en que debe efectuarse el retranqueo de tres metros será la que cuente con el acceso principal al edificio, entendiéndose como tal el de toda clase de usos, tanto residenciales como comerciales.

Art. 178. Patios de parcela.

1. El 12 por 100 a que alude el artículo 235-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano no será preceptivo para aquellos edificios que no requieran patios de luces y ventilación, por no haberse construido toda la profundidad edificable del interior de manzana y ventilar, en consecuencia, directamente al patio interior de manzana, o por tratarse de una profundidad edificable reducida y que no obligue en el proyecto del edificio a la previsión del citado patio de parcela.

2. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, en los edificios comerciales, aunque no sea necesario el patio, se exigirá el cumplimiento del 12 por 100.

3. Los retranqueos previstos de fachada posterior, a que diere lugar la aplicación del párrafo 2 del artículo 235 de las normas del Plan, deberán cumplir las condiciones de los patios mixtos fijadas en el artículo 233-3 de dichas normas.

Art. 179. Número máximo de viviendas por parcela.

A efectos de lo dispuesto en los artículos 318 y 323 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, se determina lo siguiente:

1.° Los topes de 200, 350 y 250 viviendas por hectárea hacen referencia a los valores medios de las unidades de zona de casco antiguo y de densificación urbana intensiva y semiintensiva.

2.° Dichos topes referidos a la porción de parcela incluida dentro de la profundidad edificable de la respectiva manzana se transforman en 334, 500 y 358 viviendas por hectárea, respectivamente.

Art. 180. Número máximo de viviendas.

1. En las zonas de casco antiguo y de densificación urbana, el número máximo de viviendas que podrá construirse en una determinada parcela no será superior al que resulte de dividir la total superficie construida del edificio por el módulo de cien metros cuadrados (100 m^2).

2. A los efectos del presente artículo se entiende por superficie construida del edificio la comprendida entre los cerramientos exteriores. Se incluyen los cuerpos salientes semicerrados, se computan en un 50 por 100 de su superficie los cuerpos salientes abiertos y se excluyen los patios de luces y de ventilación y los sótanos.

Art. 181. Separación a lindes.

1. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, a las que hacen referencia los artículos 342 y 343 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya, en igual proporción, la altura del edificio.

2. En cualquier caso la separación de lindes deberá ajustarse, como mínimo, a lo establecido en las siguientes tablas:

I En subzonas plurifamiliares

Superficie real de la parcela en m²	Separaciones a lindes		
	frontal	lateral	fondo
De 2.000 a 1.500	10	6	8
De 1.500 a 1.000	8	4	6
De 1.000 a 800	4	4	5
De 800 a 400	3	3	3

II En subzonas unifamiliares

Superficie real de la parcela en m²	Separaciones a lindes		
	frontal	lateral	fondo
De 2.000 a 1.000	8	5	8
De 1.000 a 600	5	3	5
De 600 a 400	3	3	3

3. A los efectos de lo previsto en los citados artículos 342 y 343 de las normas del Plan, las parcelas en esquina, chaflán o con frente a dos vías deberán cumplir la condición de separación a frentes para todas las fachadas.

Art. 182. Construcciones auxiliares.

Cuando su ubicación no esté concretada en el planeamiento, estas construcciones podrán ocupar parte de la superficie destinada a jardín, pero sin invadir la faja de superficie libre adyacente a las alineaciones oficiales, salvo que se trate de sustitución de tierras desmontadas.

Art. 183. Gráficos.

Se aprueban, formando parte integrante de las presentes Ordenanzas metropolitanas, los gráficos incluidos en el Anexo IV, que interpretan las normas urbanísticas, que en ellos se citan, del Plan General

Metropolitano, para una más adecuada y uniforme aplicación tanto por la Administración actuante como por los administrados.

Capítulo 2.°
Disposiciones sobre uso industrial

Art. 184. Condiciones que determinan el uso industrial.

La admisión de una determinada actividad en un local viene determinada por la categoría de la industria, grado de molestias que ocasiona, potencia mecánica, zona urbanística en que está enclavada, situación del local en relación a las construcciones próximas, existencia del edificio antes de la aprobación de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano y uso exclusivo o compartido del edificio por la persona física o jurídica peticionaria. Estas condiciones se definen en la forma siguiente:

Categoría industrial: Es la expresión del grado de molestias, incomodidad, efectos nocivos y daños que una actividad industrial puede causar sobre el entorno. Se determina de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 287 de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano, corrigiéndola, si procede, por cuanto se indica en el artículo 293 de las citadas normas.

Situación: Se determinará por el entorno en que esté emplazada la actividad, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 288 de las Normas Urbanísticas, completadas con las siguientes disposiciones:

a) por edificio industrial se entiende aquel que, aparte de cumplir cuanto se dispone en el artículo 288-2 de las normas urbanísticas, no tenga otras viviendas que las correspondientes al portero, titular de la actividad o vigilante, y

b) el número de plazas de carga y descarga previstas en el artículo 288-3-c), en todo edificio industrial no podrá ser inferior a dos, ni a una plaza cada mil metros cuadrados (1.000 m^2) de superficie industrial o fracción.

Potencia máxima: Conocida la situación y la categoría máxima admisible de una industria, se determinará la potencia mecánica máxima autorizable de acuerdo con los artículos 289 y 291 de las Normas Urbanísticas.

Calificación de la zona: En la normativa de cada una de las zonas previstas en el Plan General Metropolitano se especifican las categorías y situaciones permisibles para el uso industrial según resume el siguiente artículo.

Art. 185. Usos industriales permisibles según zonas.

1. Los usos industriales permisibles en las zonas de suelo urbano que se indican, previstas en el Plan General Metropolitano, serán los determinados en el siguiente cuadro:

Zona	Designación	Categoría	Situaciones
12	Casco antiguo	1.ª	Todas
	En edificios fuera de ordenación	2.ª	2a, 2b, 2c y 4
	(Art. 222 de las Normas)	2.ª	3
13	Densificación urbana intensiva y semiintensiva	1.ª	Todas
		2.ª	2a, 2b, 2c, 3, 4b
	Idem. en polígonos especialmente delimitados	3.ª	2c, 3, 4a y 4b
14a y b	Remodelación urbana	1.ª	Todas
		2.ª	Todas
		3.ª	4a y 4b
15	Conservación de la estructura urbana y edificatoria	1.ª	1a, 1b, 2a, 2b, 2c
		2.ª	2a, 2b y 2c
16	Renovación urbana unifamiliar	1.ª	Todas
	Renovación urbana plurifamiliar	1.ª	Todas
		2.ª	2a, 2b y 2c
18	Sujeta a anterior ordenación volumétrica específica	1.ª	Todas
		2.ª	2a, 2b, 2c, 3, 4b
	Con arreglo al art. 306 de las Normas Urbanísticas del PGM	3.ª	3, 4a, y 4b (sólo en áreas industriales precisadas en anterior planeamiento)
20	Ordenación en edificación aislada		
	/VI/VII/VIII/IX unifamiliar (1)	1.ª	2a, 2b, 2c
	/I/II/III/IV plurifamiliar	1.ª	2a, 2b, 2c
	/V, plurifamiliar	1.ª	2a, 2b, 2c
		2.ª	2a, 2b, 2c
22a	Industrial	1.ª	Todas
		2.ª	Todas a partir 2a
		3.ª	Todas a partir 2b
		4.ª	Todas a partir 4a
		5.ª	Todas a partir 5b

(1) Se admiten las estaciones de servicio y los talleres de reparación de vehículos, con superficie cubierta que no supere los 300 m^2.

2. Lo establecido en el cuadro del párrafo anterior resume lo dispuesto sobre el particular en las Normas Urbanísticas del Plan General, con las aclaraciones que se consideran necesarias para su aplicación subsanando los errores advertidos.

3. A aquellos edificios autorizados con licencia regularmente concedida en el anterior planeamiento, o legalizados, que se destinan al uso de industria por estar emplazados en zonas industriales o de tolerancia de vivienda e industria, y a los que el nuevo planeamiento asigna una calificación no industrial o bien cuyo volumen resulte disconforme con la nueva normativa, les serán de aplicación las disposiciones transitorias novena, décima, undécima y duodécima de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano.

Art. 186. Uso compartido.

El Plan Especial previsto en el artículo 351 de las Normas Urbanísticas del Plan General podrá determinar las condiciones de autorización del uso compartido de los edificios emplazados en una parcela mínima, a que se refiere la limitación 2.ª del párrafo 1 del artículo 350 de dichas normas, e incluso modificar dicha limitación cuando circunstancias justificadas de ubicación industrial o del proceso tecnológico lo aconsejen.

Capítulo 3.°
Disposiciones aplicables en la zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica

Art. 187. Régimen de la edificación.

1. En la zona sujeta a anterior ordenación volumétrica (18), la edificación se regirá por la reglamentación específica del correspondiente Plan Parcial u Ordenación de manzana o de la concreción de volumen específico aprobada.

2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera reglamentación específica la regulación normativa propia del Plan, de la Ordenación de manzana o de la concreción de volumen específico, sólo en cuanto la edificación resultante de dicha regulación se haya tenido en cuenta en la edificabilidad expresamente fijada, en coeficiente o en superficie de techo o volumen total, o en la deducible de la formalización de la ordenación volumétrica establecida. No se entenderá incluida en dicha reglamentación la derivada de la mera remisión a las normas del Plan de 1953 o a las respectivas Ordenanzas generales de Edificación en cuanto resultan modificadas por las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano.

3. En lo no especificado en la mencionada reglamentación se aplicarán las normas del Plan General Metropolitano, en especial los artículos 225-4, 229, 233, 234 y 262-2.° c), y también los artículos 256 a 264, ambos inclusive, que regulan el tipo de ordenación según volumetría específica.

Art. 188. Clasificación de las zonas.

Las zonas sujetas a anterior ordenación volumétrica se clasifican, a efectos de lo dispuesto en el presente capítulo, en los siguientes grupos:

a) sectores con planeamiento aprobado y que se relacionan por municipios en el Anexo I;

b) polígonos de actuación pública relacionados por municipios en el Anexo II, y

c) sectores no comprendidos en los grupos anteriores, que se relacionan, también por municipios, en el Anexo III.

Art. 189. Planes especiales y Estudios de Detalle.

1. Deberán aprobarse planes especiales y, en su caso, Estudios de Detalle, en los siguientes supuestos:

1.° Cuando el Plan General Metropolitano modificare alguna de las determinaciones del Plan Parcial, Ordenación de manzana o Concreción de volumen específico que no sean las reguladas en los artículos citados en el 334-1 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General.

2.° Cuando el Plan General determina la revisión.

3.° Cuando el Ayuntamiento o, en su caso, la Corporación Metropolitana así lo establezcan por concurrir las circunstancias señaladas en los apartados b) y c) del párrafo 1 del artículo 336 de las normas del Plan General.

4.° Cuando en los sectores relacionados en el Anexo I deban completarse determinaciones de la ordenación anterior que no sean las citadas en el artículo 334-1 de dichas normas.

5.° Cuando se modifique la ordenación preexistente en los sectores relacionados en el Anexo II.

6.° Cuando se trate de sectores relacionados en el Anexo III.

2. En el supuesto 1.° del párrafo anterior la edificabilidad asignada por el Plan Especial o Estudio de Detalle, no superará, salvo casos excepcionales debidamente justificados, la definida en coeficiente o establecida en ordenación volumétrica por el planeamiento anterior en cada una de las unidades de zona calificadas por el Plan General como sujetas a anterior ordenación volumétrica.

Art. 190. Normativa aplicable

1. El Plan Especial o Estudio de Detalle se ajustarán a lo dispuesto en los artículos siguientes en los casos que se enuncian a continuación:

a) en el supuesto 2.° del artículo anterior;

b) en el supuesto 3.° cuando así lo exija el acuerdo que ordene la revisión, y

c) en el supuesto 6.° cuando exista indeterminación en la normativa anterior por no haberse aprobado Plan, ordenanza o disposición municipal u otorgado licencia o autorización de edificación preexistente que señalen con suficiente precisión los elementos básicos de la ordenación.

2. Con carácter subsidiario se aplicará lo dispuesto en los artículos siguientes, con referencia a la reglamentación específica de la anterior ordenación, en todos los supuestos en que es preceptiva la aprobación de Plan Especial o Estudio de Detalle con arreglo al artículo anterior.

Art. 191. Contenido de la normativa.

La normativa a aplicar, con carácter principal o subsidiario según lo dispuesto en el artículo anterior y en función de las antiguas zonas del Plan de Ordenación Urbana de Barcelona y su comarca, de 3 de diciembre de 1953, será el siguiente:

a) Zonas de ensanche intensivo, residencial urbana intensiva y comercial:

Edificabilidad neta ..... 1,50 m^2t/m^2s.
Densidad máxima ..... 150 vdas./Ha.

Ocupación máxima	60 por 100
Altura máxima	27,45 m.
Número máximo de plantas	Pb + 7 pisos
Altura mínima entre techos	3,05 m.

b) Zonas de ensanche semiintensivo, casco antiguo, residencial urbana semiintensiva y tolerancia de vivienda e industria:

Edificabilidad neta	1,25 m^2t/m^2s.
Densidad máxima	125 vdas./Ha.
Ocupación máxima	40 por 100
Altura máxima	18,30 m.
Número máximo de plantas	Pb + 4 pisos
Altura mínima entre techos	3,05 m.

c) Zonas suburbanas y de ciudad jardín:

Edificabilidad neta	0,50 m^2t/m^2s.
Densidad máxima	50 vdas./Ha.
Ocupación máxima	30 por 100
Altura máxima	11 m.
Número máximo de plantas	Pb + 2 pisos
Altura mínima entre techos	2,75 m.

Art. 192. Tipos de ordenación.

1. En las zonas de edificación aislada definida en la anterior ordenación se aplicarán las normas del Plan General referentes al tipo de ordenación según edificación aislada, y en aquellas en que exista indefinición de la edificación según la anterior ordenación, las normas del tipo de ordenación según volumetría específica.

2. No obstante lo establecido con carácter general en el párrafo anterior, los Planes Especiales y Estudios de Detalle podrán autorizar la aplicación de cualquier otro tipo de ordenación previsto en el Plan General.

Art. 193. Limitaciones.

1. Los Planes Especiales y, en su caso, los Estudios de Detalle no podrán aumentar la superficie de techo edificable ni alterar el tipo de ordenación, así como tampoco aumentar el número de viviendas fijadas en el planeamiento anterior cuando modifiquen éste.

2. La misma limitación se aplicará cuando rijan los parámetros definidos en el artículo 191 con carácter subsidiario de la anterior ordenación.

Art. 194. Ambito del planeamiento.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle deberán abarcar una unidad de zona completa y contendrán las normas adecuadas para asegurar que los edificios construidos fraccionadamente tengan unidad compositiva.

Art. 195. Usos.

Los admitidos en esta zona serán los definidos en el artículo 306 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano.

Capítulo 4.°
Especialidades exigidas por las peculiaridades de cada municipio

Art. 196. Cornellà.

En este término municipal se dejan a salvo las siguientes especialidades:

1.ª La altura reguladora máxima de la calle de Rubió i Ors será de diecinueve metros (19 m) correspondiente a planta baja y cinco pisos.

2.ª En el sector Almeda, la instalación de industrias se regirá por lo previsto en las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano para la zona industrial (22 a), pero los edificios a construir en dicha zona deberán ser aislados.

Art. 197. El Prat de Llobregat.

En este término municipal el Ayuntamiento estudiará y someterá a la aprobación definitiva de la Corporación Metropolitana una reglamentación especial de los pasajes existentes en el casco antiguo de la población.

Art. 198. L'Hospitalet de Llobregat.

1. Para las calles de 1.ª categoría, que se relacionan a continuación, se exigirá que la superficie útil de las viviendas sea de ochenta metros cuadrados (80 m^2) como mínimo, excluidas superficies de escaleras y elementos fuera de las viviendas propiamente dichas. Se admitirá, no obstante, que esta superficie mínima sea de setenta metros cuadrados (70 m^2) para un 25 por 100 de las viviendas que sea posible proyectar en cada edificación, siempre y cuando se cumpla con el porcentaje de los de 80 m^2.

2. La enumeración de las calles a que se refiere el párrafo anterior es la siguiente:
- Alcalde José Matías de España Muntadas, Avda. del
- Alhambra, calle
- Almirante Carrero Blanco, Avda.
- Alpes, calle
- Amadeo Torner, calle
- Aprestadora, calle
- Barcelona, calle
- Barón de Maldá, calle
- Calvo Sotelo, calle
- Can Serra, Avda.
- Cruz Roja, calle
- Electricidad, Avda. de la (hoy, Catalunya, Avda. de)
- Fabregada, Avda. de la
- Gral. Primo de Rivera, calle
- Gral. Sanjurjo, calle
- Gralmo. Franco, calle
- Gran Vía
- Isabel la Católica, Avda. y Ramón Solanich, Avda. Dr.
- Jacinto Verdaguer, calle
- José Molins, Avda.
- Justo Oliveras, Rambla
- Marina, Rambla de la

- Masnou, Avda.
- Miraflores, Avda.
- Moderna, calle
- Onésimo Redondo, calle
- Riera Blanca, calle
- Riera de la Cruz, calle
- Santa Eulalia, calle
- Segundo Cinturón de Ronda
- Tomás Jiménez, Avda.
- Torrente, Avda. del
- Torrente Gornal, Avda. del
- Travesera de Collblanc, calle
- Travesera de las Corts, calle
- Travesía Industrial, calle
- Vallparda, calle.

3. Si las aguas residuales van a parar a la cloaca, al extremo del albañal general junto al punto donde los Servicios técnicos de este Ayuntamiento deban proceder a empalmar la acometida a la cloaca, se colocará un tubo de ventilación de diez centímetros (10 cm) de diámetro que irá hasta dos metros por encima del punto más alto de la cubierta del edificio, cuya finalidad será la de dar ventilación a la cloaca. Este tubo no podrá ser utilizado para ningún otro uso, y no se podrá proceder al empalme de la acometida de la cloaca por los servicios técnicos correspondientes, sin haber comprobado mediante humo el tiraje y punto de salida del mismo.

4. En ningún caso se permitirá la construcción de viviendas en planta baja, salvo en supuestos de viviendas unifamiliares.

5. En todos los cruces de las vías de la red secundaria del municipio de l'Hospitalet del Llobregat, los ángulos de las intersecciones de las alineaciones se biselarán, afectando a uso público un espacio delimitado según el siguiente criterio:

ANGULO 90°: Un triángulo rectángulo, cuyos catetos tengan cinco metros cada uno.

ANGULO AGUDO (inferior a 90°): Un triángulo isósceles, cuya base tenga siete metros (7 m).

ANGULO OBTUSO (mayor de 90° y menor de 135°): Un triángulo isósceles, cuyos lados iguales tengan 5 metros (5 m) cada uno.

ANGULO OBTUSO (igual o mayor de 135°): El ángulo no se biselará.

En las zonas industriales se establecerá la misma normativa, con la diferencia de que los catetos o los lados iguales de los triángulos isósceles serán de ocho metros (8 m) y en caso de ángulo agudo, la base será de once metros (11 m).

Art. 199. Sant Boi de Llobregat.

En este término municipal de dejan a salvo las siguientes especialidades:

1.ª El núcleo antiguo se limita, a los efectos de estas Ordenanzas, por las Avda. Buenaventura Galopa y Maria Girona, las plazas de José Antonio y de la Fuente, y las calles de Juan Bardina, Montevideo y Bajada Tarrés.

2.ª En todas las nuevas construcciones u obras de reforma o ampliación en el núcleo antiguo no se

admitirá cubrir los edificios con azotea o terrado; así pues, todos los elementos que se eleven sobre el último forjado deberán quedar incluidos dentro de las pendientes de las cubiertas que serán de teja árabe de 30° de pendiente máxima con arranques tanto en las fachadas a calles como en las posteriores a patio de manzana. Los desvanes así formados no serán habitables salvo que formen parte de alguna planta piso por existir desniveles entre forjados en razón a las distintas alturas reguladoras entre fachadas opuestas del edificio.

3.ª La altura reguladora máxima de los edificios que se construyen dentro del perímetro limitado por la Avda. M.ª Girona y las calles Hospital, Baja de San Pedro y Levante será de siete metros cincuenta y cinco centímetros (7,55 m), correspondiente a planta baja y un piso, con independencia del ancho de las calles a que den frente.

4.ª Las condiciones de edificabilidad de los solares comprendidos entre las calles San Pedro y Alta de San Pedro serán:

a) la altura reguladora máxima en fachada a la calle San Pedro será de diez metros sesenta centímetros (10,60 m) correspondiente a planta baja y dos pisos, y

b) la altura reguladora máxima en la fachada a la calle San Pedro se tomará en la parte de su sección de menor cota y será de siete metros cincuenta y cinco centímetros (7,55 m) correspondiente a planta baja y un piso.

5.ª Las condiciones de edificabilidad de los solares comprendidos entre las calles Montevideo y Mistral serán:

a) la altura reguladora máxima en la fachada a la calle Montevideo será de diez metros sesenta centímetros (10,60 m) correspondientes a planta baja y dos pisos, y

b) la altura reguladora máxima en la fachada a la calle Mistral se tomará en la parte de su sección de menor cota y será de siete metros cincuenta y cinco centímetros (7,55 m) correspondiente a planta baja y un piso.

6.ª No se admitirá la construcción de edificios en el pasaje Familiar. A efectos de las profundidades edificables se considerará como una manzana el sector limitado por las calles Juan Bardina, Cuesta de la Iglesia, Paz y Pasaje Paz.

7.ª Deberán respetarse los arcos existentes frente a la calle General Prim, sobre los pasajes Montserrat y de Cala Nor. Asimismo, todo proyecto de obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificios con fachada a las calles General Prim y San Pedro (entre la Plaza Oliveras y Pasaje Levante), Hospital, San Baudilio y Plaza de la Fuente, deberá presentarse conjuntamente con las fachadas de los edificios colindantes y ser objeto de un informe especial del arquitecto municipal en el que se analice su coherencia con el carácter de aquellos elementos urbanos.

8.ª La fachada mínima de los solares del núcleo antiguo y en el sector del casco antiguo limitado por las calles Torras y Bages, Juan Bardina, General Sanjurjo, Cervantes y Riera Bertran, cuando se hallen edificados en todas sus medianeras laterales, será de cuatro metros (4 m).

9.ª En los cruces de las calles de la Villa se dispondrán áreas suplementarias de protección, definidas en cada esquina por la perpendicular a la bisectriz del ángulo que forma la esquina, tomando sobre dicha bisectriz y desde el vértice, distancias de 3,5 m, 5 m y 7,5 m según que el menor ancho de las calles sea igual o inferior a 10 m, 20 m, o más de 20 m, respectivamente. Ello no obstante, cuando afecten a la red viaria básica, no serán inferiores a los indicados en el artículo 199 de las Normas del Plan General Metropolitano de Barcelona.

Art. 200. Tiana.

En este término municipal las alturas de los edificios que se construyan con frente a las calles del Obispo

Catalá y de la avenida de Isaac Albéniz serán de diez metros quince centímetros (10,15 m) correspondientes a planta baja y dos pisos independientemente de la zonificación que tengan.

Disposiciones adicionales

Primera. Los ayuntamientos de la zona metropolitana formularán y someterán a la aprobación de la Corporación, en el plazo de un año, siguiente a la entrada en vigor de las presentes Ordenanzas, textos refundidos de las disposiciones que continúan parcialmente en vigor según la tabla de vigencias.

Segunda. En el plazo de un año los ayuntamientos de la zona metropolitana formularán y someterán a la aprobación de la Corporación una relación de los planes parciales de ordenación de zonas industriales con indicación de los que deban conservarse y de los que deban modificarse para adecuarlos al Plan General Metropolitano.

Disposición transitoria

1. Las licencias que se otorguen como consecuencia de peticiones presentadas en los registros de los respectivos ayuntamientos antes de la fecha de publicación del acto de aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas metropolitanas, se regirán por las Ordenanzas municipales de los respectivos municipios, o, en su defecto, por las del Ayuntamiento de Barcelona, según lo establecido en el párrafo 2 de la disposición adicional primera de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano.

2. Los titulares de dichas licencias podrán, no obstante, acogerse a las presentes Ordenanzas, solicitándolo del organismo competente para su otorgamiento, que resolverá lo procedente al efecto.

Tabla de vigencias

1. Ordenanzas de Edificación de **Badalona**, de 7 de agosto de 1967. **Derogadas.**

2. Ordenanzas municipales de Edificación de **Barcelona**, aprobadas con carácter definitivo el 27 de enero de 1958, y sus posteriores modificaciones. **Se derogan**. La derogación comprende los anexos 1 a 12 de dichas Ordenanzas.

3. Ordenanza de aparcamientos de **Barcelona**, de 25 de abril de 1968. Se deroga expresamente el capítulo II, Normas Urbanísticas (arts. 8.° a 12). Regirán los demás capítulos en cuanto no se opongan a las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano y a las presentes Ordenanzas metropolitanas.

4. Ordenanza sobre aparatos elevadores de **Barcelona**, de 26 de febrero de 1969. **Derogada**.

5. Ordenanza sobre garajes, garajes-aparcamientos y estaciones de servicio, de 2 de febrero de 1968. Sustituida por las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano y las del capítulo 3.° del título II de las Ordenanzas metropolitanas. Vigente en cuanto no se oponga a dichas disposiciones.

6. Ordenanza sobre recogida de basuras de **Barcelona**, de 6 de agosto de 1965. Sustituida, en los as-

pectos constructivos, por la regulación contenida en la sección 2.ª del capítulo 3.º del Título II. Vigente en la parte restante.

7. Arts. 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322 y 323 de las Ordenanzas municipales de **Barcelona. Vigentes.**

8. Ordenanza sobre transportes y vertido de tierras de **Barcelona**, de 25 de abril de 1968. **Vigente.**

9. Ordenanza sobre normas constructivas para la prevención de incendios de **Barcelona**, de 19 de noviembre de 1974. **Vigente**, según lo expresamente dispuesto en el art. 98, sin perjuicio de lo previsto en el art. 100.

10. Ordenanza sobre protección contra incendios de edificios y locales especiales de **Barcelona**, de 21 de diciembre de 1965. **Vigente.**

11. Ordenanza sobre instalaciones contra incendios en la vía pública, de 6 de febrero de 1976. **Vigente.**

12. Ordenanza sobre uso del alcantarillado de **Barcelona**, de 25 de abril de 1968. **Vigente.**

13. Ordenanzas municipales de edificación de **Cornellà**, aprobadas con carácter definitivo por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros municipios, de 31 de marzo de 1971. **Se derogan.**

14. Ordenanzas de edificación de **Esplugues de Llobregat**, de 5 de noviembre de 1962 y modificaciones posteriores. **Derogadas.**

15. Ordenanzas de edificación de **l'Hospitalet de Llobregat**, de 6 de julio de 1961 (refundidas en 1974). **Derogadas.**

16. Ordenanzas de edificación de **Sant Feliu de Llobregat**, de 4 de diciembre de 1961. **Derogadas.**

17. Quedan también **derogadas** las Ordenanzas de Planes Parciales referentes a suelo urbano, sin perjuicio de lo previsto en el capítulo 3.º del Título III de las presentes Ordenanzas y de la vigencia resultante de la remisión que a aquéllas hacen las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano.

Anexos I, II, III

BARCELONA

ANEXO I

1) Plan parcial del sector final de la Avda. Generalísimo Franco, aprobado por la Comisión Central de Sanidad Local el 7 de diciembre de 1956, y con las siguientes ordenaciones complementarias (plano VIII-48):

1.1 Delimitación del Parque Urbano situado entre la Avda. Generalísimo Franco, carretera de Esplugues y la calle del Teniente Coronel González, aprobado por Comisión de Urbanismo el 8 de octubre de 1960.

1.2 Ordenación del polígono Torre Bacardí comprendido entre las calles Travesera de las Corts, Riera Blanca, Dr. Pahissa, Arizala, Felipe de Paz y su prolongación y Comandante Benítez, aprobado por Comisión de Urbanismo el 8 de octubre de 1960.

1.3 Aplicación en el Plan parcial de la «Ordenanza de Edificación de las Manzanas carentes de construcciones o con ellas levantadas fuera de Ordenación» aprobado por Comisión de Urbanismo el 28 de septiembre de 1959.

1.4 Ordenación de la manzana limitada por las calles Alfambra, Juan de Dios, Trías Giró, Almorabieta y Jorge Girona Salgado, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 9 de julio de 1975.

1.5 Ordenación de la manzana limitada por la Pza. de Pío XII, Avda. Juan XXIII y calles Roberto Bassas y Dr. Salvador Cardenal, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 26 de noviembre de 1958.

1.6 Manzana limitada por la calle Regente Mendieta, Pasaje Regente Mendieta, Conde Güell y Avda. Madrid.

2) Plan parcial de la zona Norte de la Avda. del Generalísimo Franco, entre las plazas de la Reina María Cristina y el Papa Pío XII, y del barrio de las Corts, aprobado por el Consejo de Ministros el 1 de junio de 1963, y con las siguientes ordenaciones complementarias:

2.1 Ordenación del polígono limitado por la Avda. Generalísimo Franco, Gran Vía de Carlos III y calle Roberto Bassas, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 23 de abril de 1961.

2.2 Ordenación de la supermanzana limitada por la Avda. de la Victoria, Paseo Manuel Girona, calle del Dr. Ferrán y Avda. del Generalísimo Franco, aprobada por Comisión de Urbanismo el 4 de noviembre de 1963.

2.3 Ordenación de la manzana limitada por Travesera de las Corts y calles Numancia, Marqués de Sentmenat y Gerardo Piera, aprobada por el Ministerio de la Vivienda el 7 de noviembre de 1966.

2.4 Ordenación de la supermanzana comprendida entre la Avda. del Generalísimo Franco y calles Numancia, Deu y Mata y Entenza, aprobada por Comisión de Urbanismo el 3 de abril de 1967.

2.5 Ordenación de la supermanzana limitada por la Avda. del Generalísimo Franco y calles Juan Güell, Europa y Numancia, aprobada por Comisión de Urbanismo el 6 de febrero de 1973.

2.6 Ordenación de la manzana limitada por las calles de Juan Güell, Europa, Gran Vía de Carlos III y Pza. de la Reina María Cristina, aprobada por Comisión de Urbanismo el 30 de noviembre de 1972.

2.7 Ordenación del polígono comprendido entre la Avda. del Generalísimo Franco, Avda. de Sarriá, calle Numancia y calle Agustín Saragossa, aprobada por Comisión de Urbanismo el 28 de julio de 1976.

2.8 Ordenación de la manzana limitada por las calles Gelabert, camino viejo de Sarriá, Riera Magoria y Avda. Infanta Carlota, aprobada por Comisión de Urbanismo el 12 de noviembre de 1974.

2.9 Ordenación de la manzana limitada por las calles Farmacéutico Carbonell, Benedicto Mateo, Manuel Girona y Capitán Arenas, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 4 de diciembre de 1961.

2.10 Ordenación de la manzana limitada por la Avda. de Carlos III, Avda. Generalísimo Franco y calle Numancia.

2.11 Ordenación de la manzana limitada por las calles Capitán Arenas, Gran Vía de Carlos III y Manuel Girona.

2.12 Ordenación de la manzana limitada por las calles Santa Amelia, Capitán Arenas, Maestro Falla y Jardines Quinta Amelia.

2.13 Ordenación de la manzana limitada por las calles Maestro Falla, Capitán Arenas, Farmacéutico Carbonell y Jardines Quinta Amelia.

2.14 Ordenación de la manzana limitada por las calles Farmacéutico Carbonell, Capitán Arenas, Manuel Girona y Eduardo Conde.

2.15 Ordenación del frente de manzana limitada por las calles Dr. Ferrán, Manila y Avda. del Generalísimo Franco.

2.16 Ordenación de la manzana limitada por las calles Travesera de las Corts, Numancia, Nicaragua y Taquígrafo Serra, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 4 de noviembre de 1969.

2.17 Ordenación de la manzana limitada por la Avda. de la Infanta Carlota, Entenza y Gelabert, aprobada por Comisión de Urbanismo el 12 de noviembre de 1974.

3) Terrenos denominados «Sol de Bena», con Plan parcial aprobado por el Ministerio de la Vivienda el 1 de junio de 1963.

4) Sector Oriental de la zona baja de Pedralbes, con Plan parcial aprobado por Comisión de Urbanismo el 1 de agosto de 1960 y con las siguientes ordenaciones complementarias:

4.1 Ordenación de la manzana limitada por las calles De los Caballeros, Avda. de la Victoria, Sor Eulalia de Anzizu y Abadesa Otzet.

4.2 Ordenación de la manzana limitada por las calles Sor Eulalia de Anzizu, Avda. de la Victoria, Paseo de los Tilos, Dulcet, Pza. Eusebio Güell y Abadesa Otzet, aprobada por Comisión de Urbanismo el 9 de julio de 1975.

4.3 Ordenación de la manzana limitada por las calles De los Caballeros, Marqués de Mulhacén, Capitán Martín Busutil y Avda. de la Victoria, aprobada por Comisión de Urbanismo el 7 de enero de 1969.

4.4 Ordenación de la manzana limitada por las calles De los Caballeros y Real Club de Tenis de Barcelona, aprobada por Comisión de Urbanismo el 1 de septiembre de 1969.

4.5 Ordenación de la manzana limitada por las calles Tokio, Marqués de Mulhacén, Paseo Manuel Girona y Avda. de la Victoria, aprobada por Comisión de Urbanismo el 18 de abril de 1969.

4.6 Ordenación de la manzana limitada por las calles Marqués de Mulhacén, Paseo Claudio Güell, Eduardo Conde y Paseo Manuel Girona, aprobado por Comisión de Urbanismo el 1 de abril de 1965.

5) Ordenación de la manzana limitada por las calles del compositor Beethoven, Bori y Fontestá, Ganduxer y Avda. del Generalísimo Franco, aprobada por Comisión de Urbanismo el 22 de julio de 1955.

6) Ordenación de las manzanas limitadas por las calles Bori y Fontestá, Ganduxer, Avda. del Generalísimo Franco y prolongación calle Entenza, aprobada por Comisión de Urbanismo el 28 de junio de 1968.

7) Ordenación de la manzana limitada por la Ronda del General Mitre, Maestro Villa y carretera de Sarriá, aprobada por Comisión de Urbanismo el 25 de febrero de 1963.

8) Ordenación de la manzana limitada por las calles Benedicto Mateu, Farmacéutico Carbonell, Paseo de San Juan Bosco y Paseo Manuel Girona, aprobada por Comisión de Urbanismo el 10 de diciembre de 1959.

9) Ordenación de la manzana limitada por las calles De los Caballeros, Gran Capitán, Sor Eulalia de Anzizu i calle Carreras, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 15 de agosto de 1964.

10) Ordenación de la manzana limitada por las calles De los Caballeros, Gran Capitán, Sor Eulalia de Anzizu y Carreras.

11) Ordenación de la manzana limitada por la Avda. Generalísimo Franco, carretera de Sarriá y calles Loreto y Fray Luis de Granada, aprobada por Comisión de Urbanismo el 18 de abril de 1972.

12) Edificio singular con frente a la Avda. del Generalísimo Franco, Plaza Calvo Sotelo y Avda. Infanta Carlota, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 de octubre de 1966.

13) Ordenación de la manzana limitada por las calles Tarragona, Mallorca, Párroco Triadó y Avda. Roma.

14) Ordenación de la manzana limitada por las calles Tarragona, Valencia, Llansá y Avda. Roma, aprobada por Comisión de Urbanismo el 5 de septiembre de 1966.

15) Ordenación de la manzana limitada por las calles Llansá, Valencia, Vilamarí y Avda. Roma, aprobada por Comisión de Urbanismo el 8 de mayo de 1967.

16) Ordenación de las manzanas limitadas por el Paseo Reina Elisenda y calles Duquesa de Orleans, Eduardo Conde, Trinquete, Vives y Tutó, Enrique González y De la Cruz aprobada por Comisión de Urbanismo el 9 de febrero de 1970.

17) Ordenación de la manzana comprendida por Vía Augusta, Ronda General Mitre y calles Alta de Gironella y Escuelas Pías, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 4 de agosto de 1962.

18) Ordenación de la manzana limitada por las calles Ganduxer, Vía Augusta y Ronda General Mitre, aprobada por Comisión de Urbanismo el 1 de julio de 1971.

19) Ordenación de la manzana comprendida por las calles Cardenal Vives y Tutó, Río de Oro, Santa Amelia y Trinquete.

20) Ordenación de la manzana limitada por las calles Castelló, Vía Augusta, Santaló y Descartes, aprobada por Comisión de Urbanismo el 4 de noviembre de 1968.

21) Plan parcial Levante-Norte, comprendido entre la Avda. de José Antonio, Ronda de San Martín y línea del ferrocarril de enlace Besós, aprobado por la Comisión Central de Sanidad Local el 16 de julio de 1956, con las siguientes ordenaciones complementarias:

21.1 Ordenación de la manzana limitada por las calles Selva del Mar, Guipúzcoa, Cantabria, Concilio de Trento, Puigcerdá, Andrade y Avda. de José Antonio, aprobada por Comisión de Urbanismo el 3 de septiembre de 1962.

21.2 Ordenación de la manzana limitada por las calles Trabajo, Andrade, Selva del Mar y Concilio de Trento, aprobada por Comisión de Urbanismo el 17 de marzo de 1970.

21.3 Ordenación de la manzana limitada por las calles Trabajo, Cantabria y Avda. de José Antonio, aprobada por Comisión de Urbanismo el 7 de julio de 1970.

21.4 Ordenación de la manzana limitada por las calles Cantabria, Andrade, Maresma y Avda. de José Antonio, aprobada por Comisión de Urbanismo el 26 de abril de 1968.

21.5 Ordenación de la manzana limitada por las calles Guipúzcoa, Cantabria, Huelva y Agricultura, aprobada por Comisión de Urbanismo el 24 de julio de 1964.

21.6 Ordenación de la manzana limitada por las calles Concilio de Trento, Bach de Roda, Andrade y Espronceda, aprobada por Comisión de Urbanismo el 20 de marzo de 1973 y 15 de enero de 1974.

21.7 Ordenación de la manzana limitada por las calles Huelva, Fluviá, Ronda de San Martín y calle Bach de Roda, aprobada por Comisión de Urbanismo el 5 de octubre de 1971.

21.8 Ordenación de la manzana limitada por las calles Guipúzcoa, Concilio de Trento, Espronceda y Bach de Roda, aprobada por Comisión de Urbanismo el 20 de julio de 1971.

21.9 Ordenación de la manzana limitada por las calles Santander, Prim, prolongación Menorca y calle sin nombre, aprobada por Comisión de Urbanismo el 15 de octubre de 1964.

21.10 Ordenación de la manzana limitada por la Avda. de José Antonio y las calles Bach de Roda, Guipúzcoa y Trabajo, aprobada por Comisión de Urbanismo el 29 de julio de 1958.

22) Plan parcial Levante Sur, aprobado por el Ministerio de la Vivienda el 30 de mayo de 1966.

23) Plan parcial del sector Gran Vía Sur, aprobado por Comisión de Urbanismo el 3 de diciembre de 1962.

24) Ordenación de las manzanas limitadas por el Paseo de la zona Franca y las calles Fundición, Altos Hornos y Energía, aprobada por Comisión de Urbanismo el 8 de octubre de 1958.

25) Plan parcial de las fincas de Can Figuerola y del Patronato Ribas, situadas en el sector N.O. del Paseo del Valle Hebrón, aprobado por Comisión de Urbanismo el 1 de agosto de 1968.

26) Edificio singular en Avda. García Morato y calles Cervelló, Montserrat y Puerta de Santa Madrona, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 de octubre de 1966.

27) Ordenación del sector situado frente a la Avda. García Morato y calle Conde del Asalto.

28) Ordenación de la manzana limitada por la Avda. García Morato y las calles Peracamps y Puerta Santa Madrona.

29) Edificio singular en la Pza. Obispo Urquinaona, en la esquina de las calles Junquera y Trafalgar.

30) Edificio singular en la Pza. Obispo Urquinaona, en la esquina de la calle Lauria

31) Edificio singular en la esquina de las calles Aragón y Casanovas.

32) Edificio singular frente al paseo de Gracia, entre Rosellón y Avda. Generalísimo Franco.

33) Edificio singular con frente a la Avda. del Generalísimo Franco, en la esquina de las calles Balmes y París, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 13 de agosto de 1964.

34) Edificio singular con frente a la Pza. de Tetuán, en la confluencia del paseo San Juan y Avda. de José Antonio.

35) Edificio singular en la esquina de la Travesera de Gracia y Vía Augusta, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 10 de abril de 1974.

36) Ordenación de la manzana limitada por las calles Secretario Coloma, Providencia, Cerdeña y Camelias, aprobada por Comisión de Urbanismo el 2 de octubre de 1968.

37) Ordenación de la manzana limitada por Pza. Bonanova, calle San Juan de la Salle, calles Llusanés, Torrente de Castañer y Paseo de San Gervasio, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 2 de febrero de 1971.

38) Ordenación de la manzana limitada por el Paseo del General Mola y las calles Córcega, Bailén y Rosellón, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 4 de diciembre de 1961.

39) Plan parcial de Ordenación de los Cerros de la Montaña del Carmelo, Turó de Rubira y Montaña Pelada y sus zonas adyacentes, aprobado por Comisión de Urbanismo el 25 de febrero de 1966, con las siguientes ordenaciones complementarias:

39.1 Sector comprendido entre la carretera del Carmelo y zonas de remodelación (14.a) y 22a/9.

39.2 Sector limitado por las calles Miguel Badía, Riera de Can Toda, Ramiro de Maeztu y Pompeu Fabra, aprobado por Comisión de Urbanismo el 17 de octubre de 1970.

39.3 Ordenación de la manzana limitada por las calles Tenerife, Ntra. Sra. de Montserrat, Francisco Alegre y Parque Urbano, aprobada por Comisión de Urbanismo el 21 de enero de 1969.

40) Ordenación de la manzana limitada por la Pza. Catalanes y las calles Amílcar, Llobet y Vall-llosera y Virgen de Montserrat, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 31 de diciembre de 1958.

41) Ordenación de las manzanas limitadas por las calles Amílcar, Cartellá, Avda. Borbón y Paseo de Maragall.

42) Plan parcial del Turó de la Peira, limitado por los ejes de los Paseos de Fabra y Puig y de Urrutia y calle del Dr. Pi y Molist, aprobado por la Comisión de Urbanismo el 23 de enero de 1959, con la siguiente ordenación complementaria:

42.1 Ordenación de la manzana limitada por las calles Aneto, Inca, San Acisclo y Fabra y Puig, aprobada por Comisión de Urbanismo el 21 de agosto de 1962.

43) Polígono de Viviendas del Congreso Eucarístico limitado por las calles Riera de Horta, Pardo, Cardenal Tedeschini, Concepción Arenal, Federico Mayo y Ramón Albó, aprobado por Comisión de Urbanismo el 15 de diciembre de 1955.

44) Ordenación de la manzana limitada por las calles Escocia, Arnaldo de Oms y Felipe II, aprobada por Comisión de Urbanismo el 30 de diciembre de 1960.

45) Ordenación de la manzana limitada por las calles Cardenal Tedeschini, Pardo, Ignacio de Ros y Concepción Arenal, aprobada por Comisión de Urbanismo el 18 de noviembre de 1969.

46) Ordenación de la manzana limitada por la Avda. San Antonio Maria Claret y calles Felipe II y Concepción Arenal.

47) Ordenación de la manzana limitada por las calles Concepción Arenal, Dublín, Hilaturas y Paseo de Fabra y Puig, aprobada por Comisión de Urbanismo el 13 y 17 de junio de 1958.

48) Ordenación de la manzana limitada por la Avda. Meridiana, calles Juan de Garay y Garcilaso, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 30 de junio de 1960.

49) Ordenación de la manzana limitada por la Avda. Meridiana y las calles Dublín, Pegaso y Portugal, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 19 de julio de 1971.

50) Plan parcial Porta aprobado por Comisión de Urbanismo el 6 de mayo de 1965 y con la ordenación complementaria siguiente:

50.1 Ordenación de la manzana limitada por el Paseo Verdún, y calles Formentor, Alcudia y Valldemosa, aprobada por Comisión de Urbanismo el 19 de febrero de 1968.

51) Plan parcial Casa Enseña, limitado por el P.° de Valldaura y calles en Proyectos, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Barcelona el 18 de febrero de 1964.

52) Plan parcial Casa Enseña –2.ª fase–, limitado por los Paseos de Valldaura, Verdún, Urrutia, calle en Proyecto y límites Sur y Este de la 1.ª fase, aprobado por Comisión de Urbanismo el 6 de octubre de 1970.

53) Plan parcial Casa Enseña –3.ª fase–, limitado por los Paseos de Valldaura y Fabra y Puig, calle Villalba, aprobado por Comisión de Urbanismo el 23 de mayo de 1973.

54) Plan parcial del Valle de Hebrón limitado por el Paseo del Valle de Hebrón, 2.° Cinturón y Prolongación Avda. del Jordán, aprobado por el Consejo de Ministros el 9 de abril de 1976.

55) Polígono Cañellas, situado entre la Vía Favencia y carretera Alta de la Roqueta, aprobado por Comisión de Urbanismo el 20 de octubre de 1964.

56) Barriada de la Guineueta, limitada por el Paseo de Valldaura, zona de Parque con los Torrentes del Valén y Cañellas, como eje y prolongación de la Vía Favencia, aprobada por la Comisión Central de Sanidad Local el 16 de julio de 1956.

57) Ordenación de la manzana limitada por las calles Artesanía, Mina de la Ciudad, Alcántara y Garellano, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 12 de marzo de 1969.

58) Ordenación de la manzana limitada por la Avda. Meridiana y Agullós y Ramal superior Meridiana, aprobada por Comisión de Urbanismo el 1 de agosto de 1968.

59) Manzana limitada por las calles Borrell, Buenos Aires, Avda. de Sarriá y Avda. Infanta Carlota.

60) Manzana limitada por las calles Prolongación de Juan Güell, Pasaje Sern y Arola, Galileo y Pza. Salvador Anglada.

61) Sector con frente en la calle General Almirante, entre Pza. Ildefonso Cerdá y FF.CC.

62) Ordenación de la manzana limitada por Paseo Fabra y Puig, calle Alcántara y Avda. Meridiana.

63) Frente de manzana a las calles San Adrián y José Soldevila.

64) Ordenación de la manzana limitada por las calles Encarnación, Legalidad, Escorial y Alegre de Dalt, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 8 de marzo de 1962.

65) Sector frente al Paseo Calvell, entre calle Ferrocarril y Pje Aymá.

66) Ordenación de la manzana limitada por las calles Muntaner, Porvenir y Santaló, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 25 de enero de 1972.

67) Manzana limitada por la Avda. Generalísimo Franco y calle Villarroel, Buenos Aires y Urgel, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 27 de septiembre de 1964.

68) Ordenación de la manzana limitada por las calles Aluminio, Altos Hornos, Energía y Yunque, aprobada por Comisión de Urbanismo el 18 de mayo de 1971.

69) Manzana limitada por las calles Aluminio, Energía, Altos Hornos y Término Hospitalet.

70) Barriada Eduardo Aunós, entre el Paseo de la Zona Franca y calles Cincel y Ulldecona.

71) Plan parcial Ciudad Meridiana, aprobado por Comisión de Urbanismo.

72) Ordenación de la manzana limitada por las calles Pi, Gavá, Amadeo Oller y Viladecans, aprobada por Comisión de Urbanismo el 26 de julio de 1956.

73) Ordenación de la manzana limitada por las calles Astilleros, Paseo Marítimo y Paseo Nacional, aprobada por Comisión de Urbanismo el 25 de junio de 1960, dentro del Plan parcial Barceloneta.

ANEXO II

1) Plan parcial del Polígono Milans del Bosch, ejecutado por el Patronato Municipal de la Vivienda. Fue aprobado por Comisión de Urbanismo el 17 de diciembre de 1968 y posteriormente modificado el 31 de marzo de 1971.

2) Plan parcial del sector Sur del Paseo del Valle de Hebrón, limitado por el Paseo del Valle de Hebrón, calle Lisboa y eje viario oriental de Horta, aprobado por Comisión de Urbanismo el 17 de diciembre de 1968.

3) Polígono Buen Pastor, limitado por las calles San Andrés, Río Besós, calle en Proyecto, calle de Biosca, calle en Proyecto, P.° de Enrique Sanchis, calle de Estadella y calle en Proyecto.

4) Polígono Trinitat Vella, ejecutado por el Ministerio de la Vivienda.

5) Barrio Roquetas, aprobado por la Comisión de Urbanismo el 13 de diciembre de 1957 y ejecutado por el Patronato Municipal de la Vivienda.

6) Barrio de la Guineueta, entre el Paseo de Valldaura, zona de Parque con los Torrentes de Valent y Cañellas, como eje y prolongación de la Vía Favencia hasta su encuentro con el Paseo Valldaura, aprobado por Comisión de Urbanismo el 20 de abril de 1956 y ejecutado por el Patronato Municipal de la Vivienda.

7) Barrio de la Trinidad Nueva, situado entre la Vía Favencia, línea FF.CC. y carretera de enlace con el barrio Roquetas, aprobado por Comisión de Urbanismo el 13 y 17 de junio de 1958 y ejecutado por el Ministerio de la Vivienda.

8) Núcleo de viviendas Montbau delimitado por el Paseo del Valle de Hebrón y calles Arquitectura, Vaireda y de la Armonía, ejecutado por el Patronato Municipal de la Vivienda, según ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 13 de diciembre de 1957, rectificado el 2 de julio de 1962.

9) Ordenación de la manzana limitada por las calles Menéndez y Pelayo, Nilo Fabra, Pérez Galdós, y Pza. de Fernando Lesseps, ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

10) Polígono San Martín limitado por las calles Guipúzcoa, Puigcerdá, Huelva, Cantabria, Maresma y Prim, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 10 de marzo de 1962 y ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

11) Ordenación de la manzana limitada por las calles Menéndez y Pelayo, Pérez Galdós y Nilo Fabra y Plaza Lesseps, ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

12) Grupo de viviendas "El Polvorín".

13) Ordenación de la manzana limitada por las calles Santander, Alarcón, Vía Trajano y línea FF.CC., ejecutada por el Ministerio de la Vivienda.

14) Polígono Can Clos, según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

BADALONA

ANEXO I

1) Manzanas limitadas por Avda. del Congreso Eucarístico, Avda. Alfonso XII, límite zona 16 y Avda. Marqués de Montroig, según ordenación del Plan parcial del Polígono n.° 1 de la Comisión de Urbanismo de Badalona, aprobado el 24 de marzo de 1961 y 10 de marzo de 1962.

2) Finca propiedad de Cros, S.A., entre las calles Alfonso XII, Avda. del Congreso Eucarístico y Marqués de Montroig, situada en el Plan parcial del Polígono n.° 1 de la Comisión de Urbanismo.

3) Manzana limitada por la carretera antigua de Valencia, calle Poniente y límites con Parque Urbano y zona 14b, situada dentro del Plan parcial Caritg, aprobado por Comisión de Urbanismo el 12 de noviembre de 1970.

4) Manzana limitada por la Autopista A-19, Avda. del Matadero, Avda. Alfonso XIII y calle Can Clorís, situada dentro del Plan parcial Caritg, aprobado por Comisión de Urbanismo el 12 de noviembre de 1970.

5) Manzanas limitadas por la carretera de San Adrián, calles París, Escorial, límite sistema 7a, Avda. Pío XII, Pza. Trafalgar y San Salvador, dentro del Plan parcial Llefiá aprobado por Comisión de Urbanismo el 17 de abril de 1967.

6) Manzana limitada por las calles Pío XII, Burdeos, Lope de Vega y término Sta. Coloma de Gramenet, dentro del Plan parcial Llefiá, aprobado por Comisión de Urbanismo el 17 de abril de 1967.

7) Manzana limitada por las calles Ramiro de Maeztu, Lope de Vega, y Avda. en Proyecto, situada dentro del Plan Parcial Llefiá.

8) Manzanas limitadas por la Ronda San Antonio de Llefiá, Avda. Marqués de San Mori y calles Madrid, Pérez Galdós, Ibiza, límite sistema 7b, calle Europa, Lourdes y Montaña, situadas dentro del Plan parcial Llefiá.

9) Manzana limitada por la Avda. Marqués de Sant Mori, Avda. Dr. Bassols, carretera Antigua de Valencia, calle De la Mina, Nazareth, Sgda. Familia y Reus, dentro del Plan parcial Llefiá.

ANEXO II

10) Manzanas limitadas por las calles Avda. del Dr. Bassols, Marqués de Sant Mori, calle Juan Valera y carretera Antigua de Valencia, situada dentro del Plan parcial Llefiá.

11) Manzana limitada por las calles Avda. Marqués de Sant Mori, Avda. Dr. Bassols, calle Londres y Juan Valera, situada dentro del Plan parcial Llefiá, según ordenación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en desarrollo del Plan parcial.

12) Manzanas limitadas por la Ronda de San Antonio de Llefiá, calle Londres, Juan Valera y calle Oceanía límite Parque Urbano y término de Sta. Coloma, dentro del Plan parcial Llefiá, según ordenación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en desarrollo del Plan parcial.

13) Supermanzana limitada por Avda. Lloreda, Rambla San Juan, Prolongación Marqués de Sant Mori, Avda. Cataluña y límite sistema 7b, situada en el Plan parcial Caritg.

14) Plan parcial Montigalá-Batlloria, aprobado por el Ministerio de la Vivienda el 22 de octubre de 1969 y limitado por Rambla San Juan, calle Burgos, Avda. Puigfred, Batlloria, Autopista A-19, Avda. Martí Pujol, camino a San Jerónimo y Cinturón Comarcal.

ANEXO III

1) Barrio de San Roque, limitado por las calles Primavera, Avda. Alfonso XII, Avda. del Congreso Eucarístico, Avda. Alfonso XIII y calles Covadonga y Simancas, según ordenación del Plan parcial del Polígono n.º 1 de la Comisión de Urbanismo en Badalona y ejecutado por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

2) Manzana limitada por calle Alfonso XII, calle San Lucas, Avda. Marqués de Montroig y finca Cros, S.A., según ordenación del Plan parcial del Polígono n.º 1 de la Comisión de Urbanismo y ejecutado por el Patronato Municipal de la Vivienda.

3) Grupos San Jorge, limitado por la calle San Bruno (N-II), calle Triunfo, calle Rebero y calle Goveller, según ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura y el Patronato Municipal de la Vivienda.

4) Manzanas limitadas por carretera N-II, y calles Jaime Ribó, Eduardo Marquina y Jacinto Benavente, según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

5) Manzana limitada por las calles Ausias March, Baldomero Solá, calle Garriga y límites zonas 13b y 17b, según ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

6) Manzanas limitadas por el Pje. de la Gloria y Ronda San Antonio de Llefiá, según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

7) Manzana limitada por las calles Hipólito Lázaro, Isaac Albéniz, Avda. Caritg y Escuelas, situada en el Plan parcial Caritg, según ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

8) Manzana limitada por las calles Zumalacárregui, Rubió i Ors, Camino del Molino de la Torre y Vía Transversal, según ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

9) Unidades Vecinas de Absorción Pomar, según ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

CASTELLDEFELS

ANEXO I

1) Plan parcial Can Viradé, a ejecutar por el Patronato Municipal de la Vivienda según el Plan de Ordenación aprobado por Comisión de Urbanismo el 20 de julio de 1970.

ANEXO II

1) Manzana limitada por la calle Piedad, Avda. Manuel Girona y Parque Urbano.

CERDANYOLA

ANEXO I

1) Plan Parcial Canaletas, limitado por la Riera de Sant Cugat, Paseo de Horta límite del Plan parcial Altimira y Urbanización Ensanche, aprobado por Comisión de Urbanismo el 19 de noviembre de 1969.

2) Plan parcial Altimira, limitado por el Paseo de Horta, Ronda de Circunvalación, Urbanización Ensanche y límites del Plan parcial Canaletas, y zona de Desarrollo Urbano (19), aprobado por el Ministerio de la Vivienda el 10 de mayo de 1973.

3) Plan parcial Fontetas, limitado por Ronda de Circunvalación, línea FF.CC., Río Sec y Avda. Primavera, aprobado por Comisión de Urbanismo el 18 de enero de 1960.

4) Manzana limitada por las calles Industria, Fontetas, Avda. Primavera y Parque Urbano, con ordenación incluida en el Plan parcial Sant Iscle (entre las calles Vicente Trenor, Sant Martí, Río Sec, Cervantes, González Fontetas y Avda. Primavera), aprobado por Comisión de Urbanismo el 14 de junio de 1972.

5) Manzanas situadas en el Plan parcial PARCERS aprobado por Comisión de Urbanismo el 23 de mayo de 1973.

6) Plan Parcial Can Serraparera, limitado por las calles Campo, Feliciano Xarán, San Antonio, Francolí, Pirineo, Diagonal, Clota, Avda. Roma, Sevilla y Agrupamientos, según ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 23 de febrero de 1967.

7) Manzana limitada por las calles Feliciano Xarán, Parque Urbano, Bonasort y San Camilo, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 19 de noviembre de 1974.

8) Manzana limitada por las calles Feliciano Xarán, Paseo de Cordellas, Rosaleda, Bonasort, Parque Urbano y Agrupamiento, con ordenación incluida en el Plan parcial Cardellá Xarán, aprobado por Comisión de Urbanismo el 19 de noviembre de 1974.

9) Plan parcial Gorgs, limitado por la Avda. Flor de Mayo y calles Santa Rosa, San Ramón y Aguila, aprobado por Comisión de Urbanismo el 23 de mayo de 1973 y 23 de diciembre de 1975.

10) Manzana limitada por la Avda. Primavera, calle Jardín y Parque Urbano, y límite zona 20a/7.

11) Manzana limitada por las calles Virgen del Pilar, Anselmo Clavé, San Enrique y Sta. María.

12) Manzana limitada por las calles Reyes, Oriente, Avda. Primavera y Parque Urbano.

13) Manzana limitada por las calles San Salvador, Paseo de Cordellas, San Martín y Fomento.

14) Manzana limitada entre las calles Paseo de Cordellas, Bonasort, San Antonio y Santa Marcelina.

ANEXO II

1) Polígono Badía, limitado por la Autopista B-30 y los términos de Sta. María de Barberá y Sabadell, ejecutado por el Ministerio de la Vivienda.

ANEXO III

1) Manzana limitada por las calles Santa Marcelina, de la Iglesia, Laurel, San Antonio y Parque Urbano.

2) Manzana limitada por las calles Clota y Parque Urbano.

CORNELLÀ

ANEXO I

1) Ciudad Satélite de San Ildefonso, limitado por la Avda. V. Martorell, término de Esplugues, Avda. de la Línea Eléctrica, calle Mosén Andreu, calle Miranda y Avda. de San Ildefonso, con Plan parcial aprobado por Comisión de Urbanismo el 7 de julio de 1959.

2) Manzana limitada por las Avdas. de José Antonio, Avda. de San Ildefonso, Avda. de la Línea Eléctrica y calle Les Garrigues, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 13 de julio de 1968.

3) Manzana limitada por las calles Mosén Andreu, República Argentina, Ramoneda y Travesera, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 21 de diciembre de 1974.

4) Manzana limitada por la Avda. Vicente Martorell y calles Buenestar, Anoia y Empordà, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 1 de diciembre de 1970 y 1 de julio de 1968.

5) Manzana limitada por la Avda. San Ildefonso, Avda. Vicente Martorell y calles Buenestar y calle Empordá, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 18 de abril de 1972.

6) Manzana limitada por la Avda. de Vicente Martorell, Avda. de San Ildefonso, línea Renfe y Urbanización Linda Vista, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 17 de abril de 1967.

7) Manzana limitada por la Avda. de José Antonio, Avda. del Parque, calle Miranda y calle Costa Brava, con ordenación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 27 de enero de 1972, en desarrollo de las Ordenanzas Municipales en Edificación.

8) Manzana limitada por la Avda. de José Antonio, Pío XII y Pje. Destraleta, aprobado por el Ayuntamiento Pleno de 27 de diciembre de 1973, en desarrollo de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

9) Manzana limitada por la Avda. de José Antonio, calles Acisclo Soler y Prolongación de la calle Ripollés y zona 7a, con ordenación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 23 de julio de 1975 en desarrollo de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

ANEXO II

1) Manzanas limitadas por las calles Juan Fernández, Feliu y Codina y Avda. de las Flores, con ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

2) Polígono Fontsanta, limitado por las calles Priorat, Terra Alta, Penedés y carretera a Sant Joan Despí, con ordenación ejecutada por el Ministerio de la Vivienda.

ANEXO III

1) Urbanización Linda Vista, limitada por la Avda. Vicente Martorell, calles Empordà y Buenavista y línea RENFE.

2) Manzana limitada por la Avda. José Antonio, calle Les Garrigues y Avda. de la Línea Eléctrica (Lucas y Alsina).

3) Manzanas limitadas por las calles Federico Soler, República Argentina, Mosén Andreu y Catalanes (DARSA).

ESPLUGUES

ANEXO I

1) Manzana limitada por las calles Montesa, San Antonio María Claret, San Juan y Avda. de José Antonio, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 1 de marzo de 1972.

2) Manzana limitada por las calles Puritana, Carmen, Avda. José Antonio y el Mercado Municipal, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 18 de abril de 1972.

3) Manzana limitada por la Autopista II y las calles Ignacio Iglesias y Tomás Bretón, con ordenación definida por el Plan parcial Gallo, aprobado por Comisión de Urbanismo el 6 de abril de 1973.

4) Manzana limitada por la Avda. de José Antonio, calle Ramón y Cajal y límites sistemas 7c y 6c, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo, el 3 de febrero de 1972.

5) Manzana limitada por la Avda. de José Antonio, calles Montserrat y Somatenes y límite sistema 7b, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 5 de noviembre de 1962.

6) Manzana limitada por las calles Juegos Florales, Molino, Ciudad de Hospitalet y límite sistema 7b, con ordenación definida por el Plan parcial Can Vidalet aprobado por Comisión de Urbanismo el 23 de mayo de 1973.

7) Manzana limitada por las calles Virgen de la Merced, Eucaliptos, Maladeta y José Poros.

ANEXO II

1) Manzana limitada por las calles Vidal y Ribas, Eucaliptos y sistemas 7a y 6b (Grupo de viviendas Cadí), con ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

ANEXO III

1) Manzana limitada por las calles Angel Guimerá, Tomás Bretón, Fábregas y sistema 7a.

GAVÀ

ANEXO I

1) Manzana limitada por las calles Sta. Teresa, San Juan y calle Begas, comprendida en el Plan parcial del Sector Urbano, aprobado por Comisión de Urbanismo el 14 de febrero de 1963.

2) Sector calificado en zona 18 de la supermanzana delimitada por la Avda. del Duque Carrero Blanco, calle San Pedro, Avda. Juan Carlos I y Prolongación de la calle Sta. Teresa, comprendida en el Plan parcial del Sector Urbano, aprobado por Comisión de Urbanismo el 14 de febrero de 1963.

3) Manzana limitada por las calles Mosén Jacinto Verdaguer, San Antonio María Claret, Avda. Angela Roca y sistema 7a, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 20 de diciembre de 1965.

4) Manzana limitada por las calles Angeles Mestre, Avda. Juan Carlos I y zona 13b, comprendida en el Plan parcial del sector Urbano, aprobado por Comisión de Urbanismo el 14 de febrero de 1963.

5) Manzana limitada por la Autovía a Castelldefels, Avda. Bertrán y Musito, calle Salou y Parque Urbano, comprendido en el Plan parcial La Pineda, aprobado por Comisión de Urbanismo el 30 de octubre de 1962.

ANEXO II

1) Sector Can Pere Bori limitado por la Carretera de Begas, General Sanjurjo, Avda. del Arampruñá, calle Sta. Teresa y zona 13b.

L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

ANEXO I

1) Manzana limitada por la línea RENFE, terrenos de «La Remonta», calle Rey D. Jaime y Riera del Canyet, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 20 de noviembre de 1961.

2) Manzana limitada por las calles José Prats, Francisco Moragas, Provenza y Marina, con ordenación aprobado por el Consejo de Ministros el 21 de febrero de 1969, dentro del Plan Parcial del sector Centro.

3) Manzanas limitadas por las Avdas. del Generalísimo Franco y del Alcalde España Muntadas, Rambla de la Marina y calle Vigo, con ordenación aprobada por el Ministerio de la Vivienda el 8 de mayo de 1972.

4) Manzana limitada por las calles Floridablanca, Tomás Jiménez, Belchite y Simancas, con ordenación aprobada por el Ayuntamiento el 7 de octubre de 1968 (aprobación confirmada por el Ministerio de la Vivienda el 31 de enero de 1970).

5) Polígono Can Serra, limitado por la Avda. de la Electricidad, Avda. de Isabel la Católica, línea RENFE y Carretera a Esplugues, con ordenación aprobada en su última reforma por la Corporación Metropolitana el 31 de marzo de 1977.

6) Manzana limitada por las calles Alejandría, Naranjos, Hierba Buena y Avda. de la Electricidad, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 3 de septiembre de 1974.

7) Manzana limitada por la Avda. del Generalísimo Franco y calles Ntra. Sra. de la Salud, Alcalde España Muntadas y Ciudad Condal, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 23 de febrero de 1967.

8) Manzana limitada por la Avda. del Generalísimo Franco y las calles Fabregada, Mediodía y Castillejos, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 1 de julio de 1959.

9) Plan Parcial Provenzana (sector 2.°), limitado por la Avda. del Generalísimo Franco y las calles Ciudad Condal, Pío XII y Alcalde España Muntadas, con ordenación aprobada por el Ayuntamiento el 22 de agosto de 1966.

10) Manzana limitada por las calles Jansana, Amadeo Torner, Alcalde España Muntadas (Ermita) y Avda. Villanueva, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 20 de julio de 1964.

11) Manzana limitada por las calles Riera Blanca, Sta. Eulalia, Martí Codolar y Santiago Ramón y Cajal, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 17 de agosto de 1971.

12) Manzana limitada por las calles Aprestadora, Cuartel de Lepanto, Gran Vía y límite Parque Urbano y Grupo Escolar, con ordenación aprobada por la Corporación Metropolitana el 28 de abril de 1976.

13) Manzana limitada por las calles Amadeo Torner, Aprestadora, Rosell y Travesía Industrial, con ordenación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 18 de febrero de 1964.

14) Manzana limitada por la Avda. Isabel la Católica, Avda. Menéndez Pidal, calle Las Planas y límite Parque Urbano, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 20 de junio de 1960.

15) Manzana limitada por la Avda. Isabel la Católica, Avda. Masnou, calle Claveles y límite Equipamientos, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 23 de mayo de 1973.

16) Manzana limitada por las calles Pedraforca, Primavera, Castellvell y Avda. Masnou, con ordenación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 21 de septiembre de 1966.

17) Manzana limitada por la Avda. Miraflores, Levante, Pedraforca y Bóvilas, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 19 de septiembre de 1969.

18) Manzana limitada por las calles Radium, Alpes, Crucero Baleares y Avda. Villafranca, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 7 de enero de 1969.

19) Manzana limitada por la Avda. Isabel la Católica, Avda. del Parque y calle Ibérica y Empecinado, con ordenación aprobada el 19 de diciembre de 1972.

20) Polígono Bellvitge, limitado por la Gran Vía, Avda. Villanueva, Travesera Industrial, Avda. Ntra. Sra. de Bellvitge y límite zona 14a, con ordenación aprobada en su última remodelación por la Corporación Metropolitana el 11 de mayo de 1977.

21) Manzana limitada por las calles Maestro Candi, Generalísimo Franco, Miguel Romeu y Avda. del Alcalde España Muntadas con estudio de detalle aprobado por la Corporación Metropolitana de Barcelona el 24 de febrero de 1977.

ANEXO II

1) Polígono Onésimo Redondo, ejecutado por la obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

2) Polígono Pedrosa, promovido por el Ministerio de la Vivienda.

3) Polígono Gornal, ejecutado por el Ministerio de la Vivienda.

ANEXO III

1) Manzana limitada por la Gran Vía y las calles Riera Blanca, Arquitectura y Literatura.

MOLINS DE REI

ANEXO I

1) Plan Parcial del Hospital, aprobado por Comisión de Urbanismo el 1 de julio de 1969.

2) Plan Parcial Can Roca, limitado por las calles Alfonso II de Aragón, Plaza de la Cruz, Balmes, Plaza Pío XII y línea RENFE, aprobado por Comisión de Urbanismo el 6 de mayo de 1966.

3) Plan Parcial de la manzana Riera Bonet-San Pedro Romani aprobado por Comisión de Urbanismo el 19 de agosto de 1963.

MONTCADA I REIXAC

ANEXO I

1) Plan parcial Cuyás (sector de viviendas), entre el término de Barcelona y el polígono industrial del mismo nombre, aprobado por Comisión de Urbanismo el 14 de junio de 1972.

ANEXO II

1) Manzana limitada por la Avda. Gral. Mola, línea RENFE y calle en Proyecto, según ordenación ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

MONTGAT

ANEXO I

1) Plan Parcial del Turó de Montgat, aprobado por la Comisión de Urbanismo el 23 de febrero de 1967.

ANEXO II

1) Sector limitado por el Camino Viejo de Tiana, Avda. Jordana, Término de Tiana y zona 10a/9.
2) Sector Turó del Sastre.

PAPIOL

ANEXO I

1) Plan Parcial de la zona «Bajo el Castillo», aprobado por la Comisión de Urbanismo el 19 de noviembre de 1974.

EL PRAT

ANEXO I

1) Plan parcial Cal Sayo, limitado por las calles Gaiter del Llobregat, Avda. Almirante Carrero Blanco, Sector Industrial del Estruch y Carretera de la Marina, aprobado por Comisión de Urbanismo el 10 de noviembre de 1967.

ANEXO II

1) Unidad Vecinal de Absorción San Cosme, limitada por la Avda. Almirante Carrero Blanco, Prolongación de la Avda. del Remolar, zona afectada por el Aeropuerto y Parque Urbano. Ha sido ejecutado por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

RIPOLLET

ANEXO I

1) Plan parcial Torrente, limitado por la carretera a Santiga, calles Sardañola (en proyecto) y San Lorenzo, Escuela José M.ª Ginestá, zona 19, Avda. en proyecto, Prolongación calle San Esteban y zonas 7a y 13b, aprobado por Comisión de Urbanismo el 23 de diciembre de 1968.

SANT ADRIÀ DE BESÒS

ANEXO I

1) Plan Parcial San Juan Bautista, aprobado por Comisión de Urbanismo el 30 de diciembre de 1960.

2) Plan Parcial San Olefarrio, aprobado por Comisión de Urbanismo el 15 de noviembre de 1969.

3) Plan Parcial de la Pieza separada del barrio Besós, aprobado por Comisión de Urbanismo el 14 de febrero de 1963.

ANEXO II

1) Plan Parcial La Mina, ejecutado por el Patronato de la Vivienda de Barcelona.

2) Plan Parcial Levante Norte, ejecutado por el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona.

ANEXO III

3) Plan Parcial Marina Besós.

SANT BOI DE LLOBREGAT

ANEXO I

1) Manzana limitada por las calles Eusebio Güell, Providencia, Rosellón y Ntra. Sra. de la Cabeza, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 16 de julio de 1970.

2) Barrio Casablanca, limitado por la Carretera C-245, Rda. de San Ramón, calle Málaga y Zona 19, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 7 de diciembre de 1959, Pleno 23.2.60, dentro del Plan Parcial Fonollar.

3) Barrio Ciudad Cooperativa, formado por los polígonos Juan Maragall y Ramón Llull, aprobado por Comisión de Urbanismo el 8 de marzo de 1967 y 14 de octubre de 1963, respectivamente.

ANEXO II

1) Unidad Vecinal de Absorción «Cinco Rosas», limitada por la Ronda de San Ramón y Avda. División Azul, ejecutada por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

2) Manzana limitada por las calles Luis Pascual Roca, Pedro Gual Villalbí y Zona 13b, según ordenación ejecutada por el Ayuntamiento.

SANT CUGAT DEL VALLÈS

ANEXO I

1) Plan parcial San Juan, comprendido entre la Autopista B-30, línea FF.CC. y calle en Proyecto, aprobado por Comisión de Urbanismo.

ANEXO II

1) Sector segregado del Plan parcial San José y comprendido entre la línea FF.CC., Autopista B-30 y calle en Proyecto.

2) Manzana limitada por Rambla Ribatallado, Federico Moragar y Angel Guimerá.

3) Manzanas limitadas por la Carretera a Rubí, San Magín, Escuelas, De la Cruz y línea FF.CC.

SANT FELIU DE LLOBREGAT

ANEXO I

1) Plan Parcial Falquera, aprobado por Comisión de Urbanismo el 20 de septiembre de 1965.

2) Edificio singular situado en la esquina de la calle Juan Batllori y Carretera N-II, aprobado por Comisión de Urbanismo el 7 de agosto de 1967.

3) Manzana limitada por las calles San José, Riera de la Salud, Falquera y Ruperto Lladó, con estudio de detalle aprobado definitivamente el día 9 de noviembre de 1976.

ANEXO II

1) Manzana limitada por la Carretera Sansón y las calles Teodoro Illera, Eduardo Castells y Prolongación de la Avda. Marquesa de Castellvell.

2) Manzana limitada por la Avda. Marquesa de Castellvell y las calles Riera de la Salud, Ruiz de Alda y Francisco Sáez.

3) Manzana limitada por la Avda. del General Manso y las calles Calvo Sotelo, Juan de Batlle y límite zona 19.

4) Manzana limitada por la Avda. Marquesa de Castellvell y las calles Santa Cruz, Prolongación Conde Vilardaga y Escuelas.

5) Manzana limitada por la calle Hospitalet, línea RENFE, Colegio Gaudí y Canal de la Infanta.

6) Manzana limitada por la prolongación de la calle San José, Colegio Modelo, Riera de la Salud y límite zona 13b.

7) Manzana limitada por las calles San José, Falquera, Samaranch y límite Parque Urbano.

SANT JOAN DESPÍ

ANEXO I

1) Polígono Residencial Levante, limitado por la Avda. Barcelona, Ntra. Sra. de la Merced, Angel Guimerá, John F. Kennedy y Hospitalet, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 30 de octubre de 1962.

ANEXO II

1) Manzana limitada por las calles Frailes, San Francisco de Asís y San Francisco de Sales.

SANT JUST DESVERN

ANEXO I

1) Manzana limitada por la Carretera N-II, y las calles Industria, Cruz y Prolongación Bovedillas, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 20 de febrero de 1972.

2) Manzana limitada por la Carretera N-II, Avda. de la Fontsanta, Prolongación Rambla Madolell y calle sin nombre, con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 27 de septiembre de 1973.

3) Manzana limitada por las calles Norte, Cruz, Montaña y Parque de la Fontsanta, con ordenación incluida posiblemente, en el Plan parcial del Casco Antiguo de Sant Just, aprobado por Comisión de Urbanismo el 30 de octubre de 1962, y en parte aprobado por dicha Comisión de Urbanismo el 30 de noviembre de 1972.

SANT VICENÇ DELS HORTS

ANEXO I

1) Manzana limitada por las calles Llobregat, Jacinto Verdaguer, Puigmal y Avda. FF. CC., con ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo.

2) Manzana limitada por las calles José Antonio, carretera a San Baudilio y zona 8a, aprobado por Comisión de Urbanismo.

ANEXO II

1) Polígono Llinás, limitado por las calles Cementerio, Coruña y zona 19 y sistema 6b, construido por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.

ANEXO III

1) Polígono La Vinyola, limitado por las calles San José, General Mola, Abadesa Raberté y en Proyecto.

2) Manzana limitada por las calles Llobregat, Nuria, Balmes y Avda. FF.CC.

3) Barrio Sarral, que comprende dos manzanas situadas entre la carretera a San Baudilio y las calles Agricultura y Sarral.

4) Manzana limitada por las calles Jacinto Verdaguer, Industria, FF.CC. y sistema 7b.

5) Manzana limitada por las calles Comercio, Sarral, carretera a San Baudilio y zona 19.

6) Manzana limitada por la carretera a San Baudilio y zonas 19 y 12 y sistema 7a (manzana Ateneo).

SANTA COLOMA DE GRAMENET

ANEXO I

1) Manzana limitada por las calles Mallorca, Córdoba y límite Protección Sistemas (9), según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

2) Manzana limitada por las calles Córdoba, Menorca y límite Protección Sistemas (9), según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

3) Manzana limitada por las calles Córdoba y Cabrera y límites sistemas de Protección (9) y libre permanente (26), según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

4) Manzana limitada por las calles Prolongación, Ramón Berenguer, Extremadura, Castilla y Parque Urbano, con ordenación en trámite de ejecución por el Patronato Municipal de la Vivienda.

5) Manzana limitada por las calles Extremadura, Castilla y Parque Urbano, con ordenación en trámite de ejecución por el Patronato Municipal de la Vivienda.

6) Manzana limitada por las calles Castilla, Almogávares y límites de los sistemas de Agrupamiento y Libre Permanente, con ordenación en trámite de ejecución por el Patronato Municipal de la Vivienda.

7) Manzana limitada por las calles Almogávares, Laredo y sistema de Agrupamiento y con ordenación en trámite de ejecución por el Patronato Municipal de la Vivienda.

8) Manzana limitada por las calles Almogávares, Galicia, Murcia y zona 20a/9, con ordenación en trámite de ejecución por el Patronato Municipal de la Vivienda.

9) Manzana limitada por las calles Julio Garreta, Avda. Baró y Parque Urbano Comercial, según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

10) Manzana limitada por las calles Enrique Morera, Avda. Baró y Parque Urbano, según ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

11) Manzana limitada por las calles Luis Millet, Jaime Balmes, Parque Urbano y zona de Remodelación, con ordenación ejecutada por el Patronato Municipal de la Vivienda.

ANEXO II

1) Manzana comprendida entre las calles Mallorca, Cervantes, Rabelais, Eiximenis y Parque Urbano.

2) Manzana limitada por las calles Aragón, Ramón Berenguer (Galicia) y Almogávares.

3) Frente de manzana a las calles Aragón y Baleares.

4) Manzana limitada por las calles Avda. de Cataluña, Pasaje Sedó, Prolongación Pje. Sagrada Familia y calle Singuerlín.

5) Manzana limitada por la carretera Fuente de la Encina, Pasaje Tarragona y Estación Transformadora.

6) Manzana limitada por las calles Lérida, Isaac Albéniz y límites Protección de Sistemas y zona 22a/9.

7) Manzana limitada por las calles Isaac Albéniz, Pje. Tarragona y Protección de Sistemas (9), y Estación Transformadora.

8) Manzana limitada por la carretera Fuente de la Encina, Julio Garreta, Avda. Baró y Enrique Morera.

9) Manzana limitada por las calles Aragón, Almogávares, Galicia y Vizcaya.

10) Manzana limitada por las calles Víctor Hugo, Gerona, Anselmo Riu y Nobel.

11) Manzana limitada por las calles Angel Guimerá, Avda. Banús Baja y Avda. del Caudillo, y Sistema de Equipamiento.

ANEXO III

1) Manzana limitada por las calles Cultura, Avda. de Santa Coloma y Torre Valldovina, con ordenación aprobada por la Corporación Metropolitana el 24 de abril de 1975.

2) Frentes de manzana a las calles Mosén Jacinto Verdaguer, Avda. de Santa Coloma y Avda. del Caudillo, con ordenación incluida en el Plan parcial Valldovina, aprobado por Comisión de Urbanismo el 23 de febrero de 1967.

VILADECANS

ANEXO I

1) Grupo de Viviendas San Jorge, limitado por las calles Balmes, Avda. Hnos. Gabrielistas, Grupo Escolar Hnos. Gabrielistas y Carretera de la Vila, según ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 6 de noviembre de 1967.

2) Poblado Roca, limitado por las calles Gavá, General Goded, Avda. Luis Moré del Castillo y Avda. Dr. Fleming, según ordenación aprobada por Comisión de Urbanismo el 8 de abril de 1960.

3) Manzana limitada por la Avda. Luis Moré del Castillo, Avda. del Dr. Fleming, calle Gavá, y Avda. San Lorenzo, según ordenación ejecutada con sujeción al Plan parcial del sector Oeste aprobado por Comisión de Urbanismo el 8 de abril de 1960.

4) Manzana limitada por las calles Dr. Fleming, Gavá, Gral. Goded y Carretera C-245.

5) Manzana limitada por las calles Gavá, General Goded, Prolongación calle Agricultura y Carretera C-245.

6) Manzana limitada por Avda. Can Palmer, Avda. de Can Batllori, calle Comercio y zona 16.

ANEXO III

1) Manzana limitada por las calles José Abril, Prolongación Avda. Llorell, barrio de Can Batllori y zona 19 (sector telefónico).

2) Manzana limitada por las calles Gavá, San José, Carretera C-245 y Prolongación Avda. Agricultura.

3) Manzana limitada por la Rambla Madolell, calle Sta. Teresa y San Mariano y Prolongación calle San Sebastián.

4) Manzana limitada por las calles Palmeras, Parroquia y Mestres, y Avda. Luis Moré del Castillo.

Ordenança Metropolitana de Publicitat

Preàmbul

La redacció de l'Ordenança Metropolitana de Publicitat respon a la necessitat d'establir uns criteris mínimament uniformes en el control i fiscalització de l'activitat publicitària en l'àmbit dels municipis que conformen, la CMB.

Aquesta voluntat, a la que respon l'ordenança, ja venia determinada per la consideració urbanística que en fa la Llei del Sòl, en el seu art. 178, d'una part important de les activitats publicitàries, ampliada per l'art. 43 del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (decret núm, 308/82) i tanmateix la Llei 61/64 de l'Estatut de la Publicitat i especialment el Decret de 20 d'abril de 1967 (núm. 917/67) es remeten a la necessitat de l'existència de les ordenances municipals, a la vegada que estableixen criteris de tràmit i de condicions que, juntament amb les servituds al respecte contingudes en la legislació de carreteres, ferrocarrils, ens emmarca unes condicions tècnico-jurídiques inicials a tenir en compte.

A més d'aquest marc inicial, l'ordenança ha de convertir-se en un instrument regulador, que no limitador, de l'activitat publicitària, essent a la vegada respectuosa amb aquells aspectes de desenvolupament municipal sense que es deixi de vincular la col·laboració de la iniciativa privada en el constant manteniment i millora de l'hàbitat i de l'entorn.

En aquest sentit doncs, el desenvolupament de l'ordenança es planteja segons els següents aspectes bàsics:

- Definició i classificació dels conceptes a utilitzar.
- Llicències, tràmit i procediment.
- Protecció de l'entorn i del medi ambient.
- Les activitats publicitàries en el Marc Urbanístic concret del PGM.
- Regulació específica de les activitats i les seves instal·lacions.
- Mesures de protecció de la legalitat urbanística i dels drets del consumidor.

Cal assenyalar no obstant, que aquest últim aspecte de regulació ha de limitar-se a aspectes generals, establint-se un règim subsidiari per als aspectes concrets i en tant no es redactin les Ordenances municipals.

Barcelona, novembre del 1986

Capítol 1
Definició. Classificació

Article 1r. Significat dels conceptes utilitzats

Sempre que s'usin en aquestes Ordenances els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

1. **Publicitat o activitat publicitària:** S'entén per publicitat o activitat publicitària tot el conjunt d'accions encaminades a fer arribar el contingut d'un missatge publicitari al públic en general.

2. **Missatge publicitari:** S'entén per missatge publicitari tot tipus d'informació dirigida a donar coneixement de l'existència de qualsevol activitat o de productes i de serveis que s'ofereixin al públic.

3. **Llenguatge publicitari:** S'entén com a llenguatge publicitari al medi sensorial utilitzat per a trametre el missatge.

4. **Subjecte actiu:** S'entén com a subjecte actiu de l'activitat publicitària tot el conjunt d'elements o accions transmissores del missatge publicitari.

5. **Subjecte passiu:** S'entén com a subjecte passiu de l'activitat publicitària tot el conjunt de la societat o part de la mateixa a la qual es destina el missatge publicitari essent-ne receptors.

6. **Mobiliari urbà:** S'entén per mobiliari urbà tota construcció o instal·lació d'ús públic, col·lectiu o comunitari que es troba a la via pública, tals com papereres, bústies, bancs, semàfors, fanals, tobogans, gronxadors, baranes, marquesines de transports públics, pirulís, etc; s'inclouen en aquest concepte, per les seves característiques, els vehicles públics de transports de viatgers.

7. **Construccions a la via pública:** S'entén per construccions a la via pública aquelles instal·lacions subjectes generalment a llicències temporals a règim especial, tal com quioscs, xurreries, barraques de fira, terrasses de bars i restaurants, etc.

8. **Elements sortints no permanents:** S'inclouen en aquest apartat aquells elements accessoris a una construcció o instal·lació que no romanen fixos o estàtics, tals com les veles, persianes, tendals, para-sols, etc.

9. **Objecte publicitari:** L'objecte publicitari ve determinat pel conjunt d'elements físics dissenyats, construïts, fabricats o utilitzats expressament per a contenir el medi transmissor del missatge publicitari.

S'inclouen dins d'aquest apartat, sense ànims exclusivistes, les cartelleres, el mobiliari urbà específic (pirulís), pantalles de cinema, etc.

10. **Medi transmissor:** S'entén per medi transmissor del missatge publicitari a aquell element físic que conté o materialitza per si mateix el missatge publicitari.

S'inclouen dins d'aquest apartat, sense ànims exclusivistes, els cartells, fotografies, banderes i banderoles, fullets, pancartes, adhesius, pintades, grafitis, plaques, escuts, gravats, escultures, objectes figures, rètols, hologrames, etc.

11. **Suport publicitari:** S'entén per suport publicitari aquell element, constructiu o no, que sosté o conté el medi transmissor del missatge publicitari, directament o mitjançant l'objecte publicitari.

Els suports publicitaris poden ésser fixos o movibles.

S'inclouen com a suports fixos, sense ànims exclusivistes, els solars i edificis en general i qualsevol dels

seus paraments, les tanques provisionals o definitives de solars, el mobiliari urbà i les edificacions situades a l'espai públic, els elements arquitectònics, pantalles de cinema, plafons lluminosos, etc.

Es consideren suports movibles, sense ànims exclusivistes, els automòbils, camions, autobusos, ferrocarrils i similars, avions, helicòpters, globus, etc.

Article 2n. Classificació de les activitats publicitàries

L'activitat publicitària definida a l'article anterior es classificarà:

1. Pel que fa el seu contingut, en propaganda i informació.

Als efectes d'aplicació d'aquesta ordenança, s'entén com a propaganda aquella activitat publicitària el contingut de la qual tingui una finalitat lucrativa, i com a informació aquella que estigui exempta d'aquesta finalitat.

2. Pel que fa la titularitat, es considera com a titular de l'activitat a l'ens personal o jurídic beneficiat pel desenvolupament de l'activitat, i a aquests efectes, es distingiran les activitats privades, públiques o institucionals i comunitàries o col·lectives.

3. Pel que fa a la relació entre el subjecte actiu i el subjecte passiu, l'activitat publicitària podrà ésser estàtica o mòbil.

S'entén per publicitat estàtica quan el subjecte actiu està localitzat en un lloc determinat i el subjecte passiu s'hi ha de desplaçar per a rebre el missatge publicitari.

S'entén per publicitat mòbil quan el missatge publicitari arriba o pot arribar al subjecte passiu encara que aquest modifiqui el seu emplaçament, essent el subjecte actiu qui és susceptible d'aquest desplaçament.

4. Pel que fa al llenguatge, l'activitat publicitària es classificarà en sonora, visual, o mixta (sonora i visual).

Capítol 2
Llicències per activitats publicitàries

Article 3r. Subjecció a llicència

Les activitats publicitàries que s'emplacin a la via pública o siguin perceptibles des de la mateixa estaran subjectes a llicència prèvia, llevat de les excepcions contingudes en aquesta ordenança.

Article 4t. Caràcter de les llicències d'activitats publicitàries

Les llicències per a la instal·lació i funcionament d'activitats publicitàries seran temporals, de caire limitat o indeterminat.

Perquè una activitat publicitària sigui considerada de caire limitat serà imprescindible que tingui aquest caire l'activitat, el producte o el servei que s'ofereix al públic mitjançant el missatge publicitari; les altres activitats es consideren indeterminades.

Article 5è. Activitats sobre béns de naturalesa pública

1. **Informació urbana:** que comporta la utilització de mobiliari urbà, dissenyat específicament, com a suport permanent d'informació (senyals indicatives, esdeveniments públics, etc.).

2. **Publicitat viària:** que comporta la utilització de mobiliari urbà com a suport temporal i circumstancial de publicitat (banderes, banderoles, pancartes, etc., suspeses de fanals, baranes, etc.).

3. **Publicitat convinguda:** que contempla aquelles activitats publicitàries que mitjançant convenis específics que les autoritzin expressament poden incorporar-se al mobiliari urbà (tal és el cas de publicitat a les papereres o autobusos a canvi d'una taxa o del seu finançament).

Article 6è. Terminis de la llicència

Les llicències d'activitats publicitàries de caire limitat no tindran una durada superior a un any, prorrogable per un any més i per una sola vegada; s'exceptuen d'aquesta limitació les activitats publicitàries lligades a l'execució d'obres la durada de les quals serà igual a la prevista a la llicència d'obres, i les regulades a l'apartat 4 de l'art. 18 d'aquesta Ordenança. Les llicències d'activitats publicitàries de caire indeterminat tindran la durada que es sol·liciti a la llicència, amb un màxim de 5 anys prorrogables per períodes màxims de dos anys.

Article 7è. Contingut de la llicència

La llicència per activitats publicitàries haurà de constar de la documentació, contingut i extensió que s'especifiqui a les ordenances municipals, i en tot cas i com a mínim la determinada en els arts. 20.1 i 29 de les Ordenances Metropolitanes, sense perjudici de la consideració d'obres majors, quan siguin activitats determinades com a tals a l'apartat e) de l'art. 29.4 de les OM o quan les especials condicions de desenvolupament ho determinin.

Article 8è. Condicions especials de la llicència

1. L'incompliment de les condicions contingudes en aquesta Ordenança, les Ordenances municipals i la legislació vigent, així com les particulars que s'hagin pogut fixar en la llicència, produiran la seva anul·lació, havent-se de concloure l'activitat publicitària en el plaç que l'Ajuntament fixi amb un màxim d'un mes.

2. L'incompliment del termini fixat facultaria l'Ajuntament a procedir a l'eliminació de l'activitat publicitària, sense perjudici de la imposició dels costos i de les responsabilitats que se'n derivin.

3. A més del que s'exposa a l'apartat anterior, l'Ajuntament directament o a instància de l'administració actuant, podrà ordenar la cessació de l'activitat publicitària incompatible amb l'execució d'obres públiques, sense que això generi dret a indemnització.

4. La modificació de les condicions de l'entorn que possibilitaren la concessió de la llicència segons el que es determina en aquesta Ordenança, les Ordenances municipals i la legislació vigent, àdhuc les condicions particulars de la llicència, donaran lloc a la revisió de la mateixa al final del seu termini de vigència.

Article 9è. Procediment especial; la Comissió Tècnica Assesora de Publicitat

Les sol·licituds de llicències per a l'exercici d'activitats publicitàries hauran de sometre's, prèviament a la seva resolució definitiva, a l'informe de la Comissió Tècnica Assessora de Publicitat.

Els ajuntaments integrats a la CMB procediran en el termini màxim de sis mesos a crear la dita Comissió; la creació, composició i competències específiques es determinaran per decret d'Alcaldia i hauran d'entendre com a mínim els següents aspectes:

- Informar la viabilitat dels projectes presentats pel que fa tant als seus aspectes tècnico-constructius i de seguretat, com a la integració estètica al seu entorn.
- Informar els recursos de reposició que es presentin contra denegacions de llicències d'activitats publicitàries.

- Proposar la realització de convenis globals referits a activitats piublicitàries amb persones físiques o jurídiques que hi tinguin interès.
- Proposar l'adopció de mesures disciplinàries en matèria de protecció de la legalitat urbanística pel que fa a les activitats publicitàries.
- Proposar la sol·licitud d'intervenció d'altres administracions pel que fa a la protecció del consumidor, seguretat vial, etc.

Capítol 3
Del règim del sòl i de les zones del PGM

Article 10è. Àmbit urbà de l'Ordenança

La present Ordenança és d'aplicació general al sòl urbà i al sòl urbanitzable que s'hi incorpori.

L'autorització d'activitats publicitàries en sòl urbà es subjectarà al contingut de la mateixa, les ordenances municipals que les regulin i la legislació urbanística general, sens perjudici de les autoritzacions que es precisin d'altres organismes i de la reglamentació específica.

Article 11è. Activitats publicitàries en sòl urbanitzable

1. No s'autoritzaran activitats publicitàries en aquest tipus de sòl, llevat de les de contingut institucional o informatiu que facin referència a usos públics, comunitaris o col·lectius que es desenvolupin en aquest sòl.

2. Les llicències per activitats publicitàries en aquest tipus de sòl tindran el caire de «a precari» i es tramitran, a més del que es disposa en aquesta ordenança, d'acord amb el que disposa l'art. 6 de les Normes Urbanístiques del PGM.

Les autoritzacions preceptives d'altres organismes de l'administració pública no eximeixen de l'obligació de l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Article 12è.

1. En aquest tipus de sòl, les activitats publicitàries estaran subjectes a les mateixes limitacions de l'article anterior fins que es produexi la transformació legal del sòl urbà.

2. L'aprovació definitiva dels instruments de planejament que produeixin la dita transformació determinarà la caducitat automàtica de les llicències existents que siguin incompatibles amb les característiques del sòl urbà o amb les previsions normatives o transitòries del planejament aprovat.

Capítol 4
Protecció de l'entorn i del medi ambient

Article 13è. Adaptació física i estètica de les instal·lacions

1. Les instal·lacions publicitàries, tant pel seu contingut com per la seva configuració, no desentonaran de l'ambient del sector.

2. En les àrees protegides, edificis i conjunts catalogats i en els seus entorns serà preceptiu l'informe previ dels serveis tècnics que entenen la matèria.

3. Els ajuntaments podran exigir la utilització de materials i sistemes constructius determinats per tal de conservar o establir un caire arquitectònic o urbanístic específic.

4. Les activitats publicitàries es subjectaran a les limitacions establertes als arts. 94 i 95 de les OME per aquelles àrees que els ajuntaments defineixin en les respectives ordenances.

5. No s'autoritzaran activitats publicitàries que comportin la utilització de suports que no estiguin en les degudes condicions estètiques i ambientals o siguin il·legals.

Article 14è. Protecció de l'entorn i del medi ambient

1. Els arbres situats a la via pública, aïllats o no, els situats a les zones verdes, incloses les plantes ornamentals i altres elements vegetals que les conformen, i en general els elements vegetals de titularitat pública tindran la condició de protegibles als efectes del que disposa l'art. 43 del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/81, de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (Decret 308/82).

Igual consideració tindran, als efectes d'aplicació d'aquesta Ordenança, les àrees vegetals de titularitat privada que la Comissió Tècnica Assessora de Publicitat consideri subjectes a protecció, les qualificades com a 8a –verd privat protegit– i 6 –parcs i jardins urbans– i les situades en sòl urbanitzable i no urbanitzable segons el PGM.

2. No s'autoritzaran activitats publicitàries que per les instal·lacions o mecanismes que incorporin o les característiques dels materials utilitzats siguin susceptibles de provocar incendis a una distància menor de 25 m de qualsevol zona verda o forestal.

En tot cas, s'haurà de donar compliment a la Norma Bàsica de condicions de protecció contra incendis en els edificis (NBE. CP1.82) i les condicions que en aquest aspecte estableixin els ajuntaments.

3. Les activitats publicitàries que utilitzin llenguatge sonor tindran les següents limitacions:

3.1. L'horari de l'activitat no ultrapassarà el que s'estableixi amb caire general per l'ús comercial, sens perjudici de les majors limitacions que estableixin els ajuntaments en les seves ordenances o en la pròpia llicència.

3.2. La utilització del llenguatge sonor en activitats publicitàries sobre suports fixos no comportarà un increment de més de 3 dBA respecte al nivell de fons, sempre que aquest nivell no sigui considerat sorollós, no ultrapassant en cap cas el límit màxim de 80 dBA.

No s'autoritzaran a menys de 50 m, amidats en línia recta, d'equipaments docents, sanitari-assistencials, socio-culturals i religiosos, ni podran incrementar el nivell de fons respecte als dits equipaments.

3.3. La utilització del llenguatge sonor en activitats publicitàries sobre suports movibles no podrà ultrapassar el límit màxim de 80 dBA, i hauran de respectar el nivell de fons existent respecte als equipaments determinats a l'apartat anterior.

4. Les activitats publicitàries que utilitzin llenguatge visual tindran les següents limitacions:

4.1. No s'utilitzaran grafismes, dibuixos, dissenys, colors o llums inapropiats respecte l'entorn on es situin, ni donaran lloc a confusions amb els senyals de tràfic.

En aquest sentit queden especialment prohibides les llums situades a una distància menor de 10 m de qualsevol senyal de tràfic o semàfor que puguin desvirtuar la seva percepció.

4.2. Les instal·lacions publicitàries no podran impedir la visibilitat normal del paisatge ni la ventilació o il·luminació de dependències d'edificacions, a menys que ocupin volum, efectivament edificable, amb excepció de les expressament autoritzades per la regulació continguda en aquesta ordenança o les ordenances municipals que s'aprovin.

4.3. Les instal·lacions publicitàries susceptibles d'emetre llum, sempre que no causin molèsties als usuaris de les edificacions pròximes o als vianants i conductors de vehicles, només seran autoritzades en horaris compresos entre les 8 i les 22 hores del dia.

Fora de l'àmbit horari establert al paràgraf anterior, en hores nocturnes, només podran ésser autoritzades les instal·lacions publicitàries lluminoses informatives o indicatives de serveis públics, col·lectius o comunitaris i les situades en planta baixa o per sobre de la coberta dels edificis, sempre que sobre els paraments d'edificis pròxims que continguin forats de ventilació i il·luminació d'habitatges o usos residencials, sanitaris o similars, no es produeixi un increment de lluminositat equivalent al 10 % de la de fons existent en hores nocturnes, amb un màxim de 10 lux. d'increment.

4.4. Els horaris esmentats podran ésser modificats, previ informe favorable de la junta assessora de publicitat o a proposta de la mateixa, per a dies senyalats i de forma excepcional.

Capítol 5
Regulació de les activitats publicitàries i de les seves instal·lacions

Art. 15è. Activitats publicitàries en el mobiliari urbà

1. Els ajuntaments de la comarca regularan la publicitat que utilitzi mobiliari urbà com a suport.

2. En el mobiliari urbà només s'autoritzaran les activitats publicitàries de contingut informatiu d'activitats públiques, institucionals, comunitàries o col·lectives, i en el seu cas les incloses com a publicitat convinguda.

Art. 16è. Activitats publicitàries a les construccions a la via pública

Les activitats publicitàries en aquest tipus de construccions tindran les mateixes limitacions que les instal·lacions publicitàries en el mobiliari urbà.

Podran, però, incorporar publicitat relacionada amb els serveis propis de la construcció.

Art. 17è. Activitats publicitàries en elements sortints no permanents

Es poden autoritzar activitats publicitàries en elements sortints no permanents sempre que aquests elements es constitueixin com a objectes publicitaris i el medi transmissor del missatge publicitari estigui integrat plenament en l'element.

Serà condició indispensable que hi hagi una correspondència clara entre l'element, l'activitat publicitària i l'activitat del local, i que els tres contin amb les corresponents llicències reglamentàries.

Art. 18è. Condicions dels objectes publicitaris

Els ajuntaments de la comarca regularan en les seves Ordenances les condicions tècniques i d'utilització d'aquest tipus d'instal·lacions, havent-se de complir, per a cada objecte i en relació a cada suport, en qualsevol cas, les següents limitacions específiques:

1. De les cartelleres

1.1. Les cartelleres, d'acord amb el que s'estableix a les ordenances municipals, hauran d'incorporar la informació mínima referent a la llicència, al seu titular i a la data de concessió.

1.2. Les seves dimensions i situació seran tals que en cap cas se superi l'alçada reguladora corresponent al lloc on es situa, o la més baixa cas d'haver-n'hi més d'una; tampoc es situaran a una alçada inferior a 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia, i el seu vol en relació al plànol vertical situat sobre l'alineació de l'edificació o de la tanca en el cas d'ordenació aïllada no superarà els 15 cm.

1.3. La seva construcció serà resistent a l'acció dels agents atmosfèrics i geofísics, especialment pel que fa al vent; haurà de quedar tapada a al vista o integrada estèticament en el conjunt segons projecte que es presenti, integració que haurà de complir-se amb els elements auxiliars de l'estructura com són les passarel·les.

1.4. Les cartelleres només podran autoritzar-se sobre els següents suports, tots ells referits a finques urbanes edificables amb edificació privada:

- tanques provisionals de solars sense edificar o parcialment edificats
- parets mitgeres
- en interior de solars.

La instal·lació de cartelleres serà incompatible amb l'existència d'edificació acabada.

Excepcionalment podran autoritzar-se cartelleres al damunt de cobertes d'edificis sempre que no es superi l'alçada reguladora d'acord amb el que s'estableix a l'apartat 1.2 d'aquest article.

1.5. Les cartelleres que incorporin il·luminació, a més de limitacions pròpies de les cartelleres, tindran les corresponents a rètols lluminosos.

2. Dels rètols

2.1. Els rètols en planta baixa hauran de situar-se de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m. per sobre de la rasant de la voravia, amb un vol màxim de 0,45 m per a carrers de menys de 20 m i de 0,90 m per als carrers de 20 m o més metres.

Els rètols bandera podran volar amb un màxim d'1,50 m, l'amplada de la voravia menys 0,60 m; en carrers de 4 o menys metres o amb voravies menors d'1,00 m no s'admetrà la instal·lació de rètols bandera.

Els rètols lluminosos es subjectaran al que disposa l'art. 18 d'aquesta Ordenança.

En plantes pis només s'autoritzaran quan responguin a l'ús comercial de la totalitat de l'edifici, i sigui aprovat segons projecte específic.

Per sobre de la coberta, serà imprescindible que se situï per sobre de l'alçada reguladora màxima que correspongui a l'entorn i de les edificacions existents en aquest entorn; tanmateix, no podrà ultrapassar l'alçada màxima corresponent a la possible coberta inclinada definida per les Normas Urbanísticas del PGM. L'entorn considerat és el definit per una distància de 30 m mesurada des de qualsevol punt del rètol.

3. Pancartes i cartells de venda o lloguer de locals i/o habitatges o similars

3.1. Les activitats publicitàries enunciades en aquest article tindran el caire limitat definit a l'art. 4 d'aquesta Ordenança amb les limitacions senyalades a l'art. 6 de la mateixa.

3.2. Malgrat el que disposa l'art. 6, les llicències per aquestes activitats podran prorrogar-se més vegades, per períodes anyals, sempre que es demostri fefaentment la persistència del motiu del missatge publicitari.

3.3. L'acompliment dels objectius del missatge publicitari produirà la caducitat automàtica de la llicència; la prolongació injustificada de l'activitat determinarà la incoació del corresponent expedient d'infracció com si no hagués tingut mai llicència.

3.4. Les condicions de desenvolupament de l'activitat i de les seves instal·lacions vindran regulades per les corresponents Ordenances municipals.

4. Condicions referides al suport

4.1. Per a l'autorització de cartelleres o rètols sobre tanques provisionals de solars o situades a l'interior dels mateixos, serà imprescindible el manteniment de les seves condicions ambientals.

4.2. No s'admetran activitats publicitàries en mitgeres consolidades d'edificis construïts o en construcció d'acord amb les previsions del PGM quan estiguin subjectes a l'obligació de tractament de façana. En canvi, podran ésser autoritzades aquelles activitats que millorin l'aspecte de les mitgeres existents en edificis fora d'ordenació, i en aquelles que quedin vistes en motiu d'actuacions públiques o de desenvolupament del PGM. En aquest sentit, seran considerats de domini públic els paraments de mitgeres vistes que recaiguin a espais verds i públics en general, podent autoritzar-s'hi activitats publicitàries convingudes similars, a les definides a l'art. 5.3. d'aquesta Ordenança, valorant-se especialment l'aspecte exterior de les edificacions i l'integració a l'entorn, així com la utilització cultural d'aquests paraments.

Art. 19è. Ordenances Municipals

Els ajuntaments de la comarca, en les seves ordenances procediran a desenvolupar especialment la regulació de les activitats publicitàries i de les seves instal·lacions amb subjecció als criteris generals d'aquesta ordenança.

Art. 20è. Instal·lacions especials

Les banderes representatives de països, estats, estaments oficials, organismes públics, partits polítics, centres culturals i religiosos, clubs esportius i recreatius i similars, es regularan com a publicitat institucional i no tindran altres limitacions que les que s'imposin en la llicència.

Capítol 6
Mesures de protecció de la legalitat urbanística i del consumidor

Article 21è. Del contingut del missatge publicitari

A més del que preveu l'art. 43 del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981 de 18 de novembre sobre protecció de la Legalitat Urbanística (decret 308/82) de Catalunya, si del contingut del missatge publicitari s'en deduís la possibilitat de delicte o falta, especialment pel que fa a la protecció del consumidor, la Comissió Tècnica Assessora de Publicitat podrà proposar, d'acord amb el que disposa l'art. 56 del Reglament de Disciplina Urbanística, que es sol·liciti per part de l'Ajuntament la intervenció dels tribunals competents en la matèria, sense perjudici de la suspensió del tràmit de la llicència o dels seus efectes.

Els ajuntaments podran confeccionar una relació d'activitats o continguts publicitaris objecte de suspensió o de limitacions per la seva especial incidència negativa en la societat.

Art. 22è. Circumstàncies agravants, registre municipal d'infraccions

Les circumstàncies agravants d'una infracció urbanística són les determinades a l'art. 55 del Reglament de Disciplina Urbanística; en el supòsit de reiteració o reincidència, donades les característiques de les llicències d'activitats publicitàries, la circumstància agravant es produirà encara que es tracti de múltiples emplaçaments.

Els ajuntaments de la CMB portaran un registre municipal d'infraccions que comptin amb circumstàncies agravants. Aquesta anotació produirà la suspensió de la concessió de llicències similars, per al responsable d'infraccions reiterades.

La publicitat, el contingut de la qual pretengui l'introducció en el mercat d'edificacions o similars, objectes d'infracció urbanística, no seran autoritzades; l'existència d'aquesta publicitat donarà lloc, si s'escau, de forma automàtica a l'aplicació del que preveuen els arts. 59 a 63 del Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/81 de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (Decret 308/82).

Art. 23è. Responsabilitat

1. Seran responsables per les infraccions comeses del que disposa la present Ordenança, de les Ordenances municipals i de la legislació vigent, així com de les condicions particulars de la llicència:

- De forma solidària, les persones físiques o jurídiques que hagin sol·licitat la llicència, el titular del contingut del missatge publicitari, i el titular del suport publicitari.
- De forma subsidiària, el titular de drets reals de l'emplaçament del suport publicitari que hagués prestat explícita o implícitament la seva conformitat a l'activitat publicitària.

2. L'Administració municipal, en el seu cas, podrà, d'acord amb el que estableix a l'art. 50.2 del Reglament de Disciplina Urbanística, notificar al col·legi professional que correspongui les circumstàncies de la infracció per tal que aquest estament adopti les mesures disciplinàries adients sense perjudici de les altres responsabilitats que es determinin i s'escaiguin.

Disposicions transitòries

Transitòria 1a.

1. Les activitats o instal·lacions publicitàries no contemplades expressament en aquesta Ordenança o les Ordenances municipals que s'aprovin, es regularan seguint criteris similars als exposats i a les condicions que determini la Comissió Tècnica Assessora de Publicitat.

Transitòria 2a.

1. En tant no es redactin i s'aprovin les Ordenances municipals que corresponguin, les activitats publicitàries i les seves instal·lacions estaran subjectes, a més del que s'exposa en el text d'aquesta Ordenança i amb caràcter subsidiari, a la següent regulació:

A. Prohibicions

A.1. No s'autoritzarà publicitat a aquells vehicles que incompleixin el Codi de Circulació en les normes reguladores de la visibilitat, etc. o que no compleixin amb la regulació vigent.

A.2. Resta prohibit el llançament de propaganda escrita, objectes o mostres publicitàries, per qualsevol mitjà.

B.1. Publicitat mitjançant cartelleres

B.1.1. En tanques provisionals de solars

Pel que fa a la coexistència de cartelleres publicitàries en tanques provisionals de solars i en parets mitge-

res, s'autoritzaran en aquella situació o suport quan es situïn a una distància mínima de 4 metres, respecte de la paret mitgera. Aquest espai haurà de tenir el tractament que es regula en l'apartat f) següent.

La publicitat mitjançant cartelleres s'admetrà en tanques provisionals de solars independentment del seu destí urbanístic en el planejament vigent, amb excepció dels casos que es trobin qualificats com Protecció de Sistemes Generals (clau 9), Parcs Forestals (claus 27, 28 i 29) o zones 6, 8a i 15, amb subjecció a les següents condicions i sempre que no coexisteixin amb cartelleres situades a les parets mitgeres que recaiguin sobre el solar en qüestió:

a) La tanca haurà d'estar construïda amb materials que ofereixen seguretat i conservació decorosa amb acabats tals com obra vista, arrebossats pintats o estucats, o plafons de formigó tractat.

b) Les cartelleres es situaran sobre la tanca, alineades sobre el seu plànol sense sobresortir en cap cas del mateix.

c) Es permetrà únicament una línia o bateria de cartelleres col·locades sobre una franja situada entre 1,8 i 6,5 metres de la rasant del carrer o espai públic. La línia o bateria de cartelleres haurà de guardar unes proporcions regulars. En qualsevol cas, la cartellera publicitària no excedirà d'una alçada de 2,5 metres des de la base.

d) No es permetrà que els elements de suport i estructurals de les cartelleres siguin visibles des de les vies o espais públics i, en conseqüència, quan es pugui percebre la part lateral o posterior d'aquestes instal·lacions, hauran de revestir-se de forma que resultin uniformes i homogènies.

e) En el cas de disposar d'il·luminació, els aparells, quan siguin exteriors a la instal·lació, es situaran a la coronació de les cartelleres i respondran a una solució uniforme i homogènia pel conjunt dels instal·lats al solar i podran sobressortir del pla de la tanca un màxim de 0,60 metres sense que es situï en cap punt sobre la via o espai públic a menys de 3,50 metres de la rasant.

f) Les cartelleres hauran de situar-se separades amb espais intermedis regulars. Aquests espais hauran d'ésser amb obra, taulers, planxes, tires, bandes, lames o elements similars que donin al conjunt un aspecte homogeni, regular i ordenat, així com un resultat formal harmònic i coherent amb l'entorn. La proporció d'espais intermedis haurà d'ésser com a mínim un 15 % i la de cartelleres com a màxim un 85 % de la línia o banda total. Aquesta proporció no cal mantenir-la en solars de dimensions iguals o inferiors a 13,20 metres.

g) El conjunt de les cartelleres i elements de suport i estructurals hauran d'oferir la resistència i seguretat necessaris per tal d'evitar la seva caiguda, amb especial atenció a l'efecte del vent.

B.1.2. En tanques de protecció d'obres

La publicitat mitjançant cartelleres s'admetrà en les tanques de precaució d'obres de nova planta, reforma o rehabilitació d'edificis, així com d'enderroc, durant el transcurs de les obres, d'acord amb les següents regles:

a) Les cartelleres es situaran sobre la tanca reglamentària podent sobressortir del pla de la mateixa un màxim de 10 centímetres.

b) S'admetran vàries fileres o bateries de cartelleres enrasades en la seva coronació de forma que la part superior es situï com a màxim a l'altura reguladora determinada com a límit d'altura per a les edificacions per al planejament aprovat per a la finca en el cas de tractar-se d'obres de nova planta o bé fins a l'altura de l'edifici existent en cas de reforma total del mateix o d'enderroc.

Quan les obres de reforma o rehabilitació es refereixin a una part de l'edifici, coberta, façanes, etc., o algun dels seus locals o dependències, estant l'edifici ocupat total o parcialment, s'autoritzarà l'activitat publicitària mitjançant aquestes instal·lacions sempre i quan no causi molèsties ni cegui vistes a la resta de dependències habitades de l'edifici, essent necessària la conformitat dels seus ocupants.

c) En el cas de disposar d'il·luminació es subjectaran a les prescripcions assenyalades en la regla e) de l'apartat anterior.

d) En el que fa referència a la seguretat i solidesa es subjectaran a les prescripcions assenyalades en la regla g) de l'apartat anterior.

e) Les cartelleres i elements de sustentació hauran de retirar-se al mateix temps que la tanca de protecció.

B.1.3. En l'interior de solars

Únicament en casos en que la publicitat vagi adreçada exclusivament a l'interior del solar, les cartelleres no sobresortiran l'alçada de la tanca. En el cas que la tanca sigui transparent o sigui visible la part posterior o lateral de cartelleres, aquesta haurà de tenir un tractament adequat.

B.1.4. En les façanes d'edificis

Resta expressament prohibit.

B.1.5. En tanques definitives de finques

Resta expressament prohibit.

B.1.6. En la via pública

Resta expressament prohibit.

B.2. Publicitat mitjançant rètols, plaques o escuts

B.2.1. En parets mitgeres d'edificis

S'autoritzaran rètols de tot tipus en les mitgeres no consolidades en les mateixes circumstàncies i amb les mateixes limitacions que les establertes per a les cartelleres, autoritzant-se en aquest cas un sortint màxim de 0,40 metres.

En la part de la mitgera consolidada s'autoritzarà únicament els rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons no opac sense sobresortir dels límits de la mitgera, amb un sortint màxim de 0,30 metres sempre que correspongui a la denominació genèrica de l'edifici, local o establiment o l'activitat de qualsevol tipus que en el mateix s'hi desenvolupi, sempre que l'edifici, local o establiment estigui dedicat a l'activitat de referència. La part ocupada pel rètol no depassarà el 5 % de la superfície de mitgera consolidada.

B.2.2. En les tanques provisionals de solars

Els rètols en les tanques provisionals de solars s'admetran en les mateixes condicions que les assenyalades per les cartelleres i amb les mateixes restriccions compositives, dimensionals i d'ubicació.

B.2.3. En les tanques de protecció d'obres

Els rètols en tanques de protecció de tot tipus d'obres, s'autoritzaran en les mateixes condicions i restriccions que les assenyalades per les cartelleres.

B.2.4. En l'interior de solars

Es regirà per les mateixes normes que les cartelleres (apartat B.1.3.).

B.2.5. En les façanes dels edificis

Als efectes de la present Ordenança es distingeixen dues situacions:

2.5.1.a) En la planta baixa. S'entén per planta baixa d'una façana la part de superfície d'aquesta que estigui en aquesta situació d'acord amb la normativa del planejament vigent a cada zona.

Les façanes de les plantes soterrànies que degut al desnivell dels vials o dels terrenys puguin quedar descobertes, o les façanes de plantes semisoterrànies construïdes a l'emparament de disposicions anteriors al planejament actual vigent, es subjectarà a les mateixes restriccions que per a la planta baixa.

S'autoritzaran rètols en plantes baixes amb un sortint màxim de 0,20 metres sobre el pla de la façana, sempre que la seva implantació no tenqui la continuïtat i composició de la façana, no ocultant elements d'interès o significatius de l'edifici.

En els fronts i laterals de les marquesines i elements sortints autoritzats per les Normes Urbanístiques vigents, es pemetrà l'aparició de rètols de forma que amb la seva instal·lació no es superin els sortints màxims previstos per a aquests elements i que el gruix o altura dels mateixos no excedeixi de 0,50 metres.

Així mateix s'admetran rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons no opac, sobre marquesines i elements, similars, de forma que no sobresurtin del perímetre d'aquests i el gruix o altura total del conjunt format per marquesina i rètol no superi els 0,70 metres.

De forma anàloga, s'admetrà amb les mateixes limitacions que els rètols o signes es situïn per sota de la marquesina, penjant d'ella, sempre que la part inferior es situï sobre el nivell de la vorera o espai públic a una altura mínima de 2,50 metres.

Pel que fa referència a la composició, es tindran en compte les mateixes consideracions generals que s'han assenyalat en apartats anteriors.

2.5.1.b) **En plantes pis.** S'entendrà per planta pis d'una façana la part de superfície de la mateixa corresponent a les plantes que tinguin aquest concepte d'acord amb el plantejament vigent.

Les plantes entresolades construïdes a l'emparament de disposicions anteriors a les vigents Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, tindran la consideració de planta pis en la part que ultrapassi l'alçària màxima que per la zona correspon a la planta baixa.

2.5.2.a) Aquestes limitacions podran flexibilitzar-se en àrees específiques o edificis exclusius quan vinguin determinades per l'Ajuntament, previ informe de la Comissió Assessora, i amb subjecció als criteris generals de l'Ordenança.

B.2.6. En tanques definitives de finques

S'admetran únicament rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons no opac en les mateixes condicions que les assenyalades en l'apartat 2.5.1.a) relatiu a plantes baixes de façana, sempre que es refereixi únicament a la denominació genèrica de l'edifici, finca o establiment, o a l'activitat que en el mateix s'hi realitzi.

B.2.7. En la via pública

Els rètols situats directament en la via pública s'autoritzaran quan tinguin per finalitat senyalitzar l'existència o els accessos a serveis de l'Administració a tots els seus nivells, quan resulti imprescindible senyalitzar establiments privats destinats a aparcaments, farmàcies, clíniques, dispensaris i similars, quan per la seva afluència de gent i la seva difícil localització ho requereixi, i quan tinguin per objecte senyalitzar de forma comuna polígons industrials o àrees comercials.

La seva ubicació estarà subjecte a informe dels serveis de transports i circulació o similar i el seu disseny estarà d'acord amb les normes municipals al respecte.

L'Administració podrà establir models normalitzats pels diferents emplaçaments i activitats.

B.3. Publicitat mitjançant tendals

Limitacions generals per a la publicitat mitjançant aquest suport en totes les situacions en que s'admet, independentment de les limitacions particulars per a cada una d'elles:

a) El missatge publicitari difós mitjançant aquest suport correspondrà únicament a la denominació genèrica de l'edifici, establiment o local de que es tracti.

b) El color, textura i forma no podrà trencar la composició general de l'edifici, façana o element sobre el

que es suporti o introduir efectes discordants, estranys o ridículs sobre els mateixos o en el seu entorn.

c) El resultat formal del conjunt de tendals instal·lats en la façana d'un edifici serà objecte d'especial fiscalització, quan els instal·lats i/o els que es pretenguin col·locar corresponguin a formes, textures i colors també diferents no sols en quant als possibles efectes discordants entre ells, sinó també per l'ordre d'ubicació.

Únicament seran autoritzades aquestes instal·lacions en les següents situacions i en les condicions que s'especifiquen:

B.3.1. En façanes d'edificis

3.1.1. En planta baixa. (Segons definició de l'apartat 2.5.1.a).

S'admetran tendals en les plantes baixes dels edificis, sense peus drets que recolzin en la via pública, amb subjecció a les següents regles particulars:

a) Les barres tensores i els altres elements de la instal·lació es situaran a una altura mínima sobre el nivell de la vorera o espai públic, de 2,30 metres sense que cap punt del tendal, serrells o laterals estiguin situats a una altura inferior a 2 metres.

b) El seu vol no podrà ésser superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys de 0,60 metres amb un màxim d'1,50 metres quan siguin opacs i 3 metres quan siguin translúcids.

3.1.2. En plantes pis. (Segons definició de l'apartat 2.5.1.b).

S'admetran els tendals en les plantes pis dels edificis amb subjecció als criteris assenyalats i essent el vol autoritzat el màxim permès per la normativa urbanística, pels cossos sortints en aquestes plantes.

B.3.2. En la via pública

Els tendals en aquesta situació corresponen als situats directament en les voreres i espais públics, destinats a terrasses de bars, restaurants i establiments similars.

B.4. Publicitat mitjançant elements arquitectònics

Els missatges publicitaris difosos mitjançant aquests suports hauran de subjectar-se a les següents regles:

a) El missatge publicitari correspondrà únicament a la denominació genèrica de l'edifici, establiment o local de que es tracti, o de l'activitat o activitats que en el mateix s'hi desenvolupin.

b) El color, textura i forma no podrà trencar la composició general de l'edifici, façana o elements sobre els que aparegui, o introduir efectes discordants, extranys o ridículs sobre els mateixos i el seu entorn, essent objecte d'especial fiscalització.

c) La implantació d'aquest tipus de suports publicitaris no podrà suposar la destrucció o ocultació d'elements arquitectònics compositius, significatius o d'interès de l'edifici o construcció.

B.5. Publicitat mitjançant objectes

Limitacions generals per a la publicitat mitjançant aquest suport en totes les situacions en que s'admet, independentment de les condicions particulars per a cada situació.

a) Els motius o figures així com el seu color i forma no introduiran efectes discordants, extranys, ridículs o de mal gust sobre l'entorn on es situïn.

b) La documentació necessària pel tràmit de la llicència detallarà l'estructura de suport de l'objecte o figura i la forma d'anclatge del mateix i justificarà la deguda solidesa del conjunt.

c) S'assegurarà el tractament compositiu de la part posterior o lateral d'aquests objectes quan aquesta sigui visible.

S'admetrà publicitat mitjançant objectes únicament en les següents situacions:

B.5.1. En parets mitgeres d'edificis

S'admetrà la publicitat mitjançant objectes o figures planes o corpòries, sobre parets mitgeres no consolidades dels edificis en les mateixes condicions i restriccions que les assenyalades per les cartelleres en aquesta situació amb salvetat del sortint màxim que s'estableix en aquest cas en 0,50 metres.

B.5.2. En tanques provisionals de solars

La publicitat mitjançant objectes o figures col·locats sobre tanques provisionals, s'autoritzarà en les mateixes condicions i restriccions que les assenyalades per les cartelleres en aquesta situació.

B.5.3. En tanques de protecció d'obres

S'autoritzarà en les mateixes condicions i restriccions que les assenyalades per les cartelleres en aquesta situació.

B.6. Publicitat mitjançant banderes, banderoles i pancartes

S'admetrà la publicitat mitjançant aquest tipus d'objecte únicament en les següents situacions o suports:

B.6.1. En façanes d'edificis

S'admetrà la col·locació de banderes, banderoles i pancartes com activitats publicitàries en les plantes baixes i plantes pis dels edificis amb subjecció a les següents regles:

a) El missatge publicitari haurà de correspondre a la difusió de les activitats que amb caràcter circumstancial, estacionari o periòdic es desenvolupin en l'edifici o emplaçament i, en conseqüència, en l'atorgament de la llicència es farà constar expressament el termini pel que s'atorga.

b) La instal·lació garantitzarà la solidesa necessària per a evitar la seva caiguda sobre la via pública i no ocultarà elements arquitectònics d'interès o significatius de l'edifici.

c) L'ús de la totalitat de les dependències i locals de l'edifici haurà d'ésser algun dels següents: comercial, industrial, esportiu o recreatiu.

d) Els elements de l'objecte i les pròpies banderes, banderoles o pancartes es disposaran de tal forma que no sobresurtin del vol màxim autoritzat en cada cas pels elements sortints d'acord amb el plantejament vigent. En el cas de banderes, el vol podrà ésser el doble de l'assenyalat.

e) Caldrà garantir que les banderes, banderoles o pancartes, tant objectes com la tela o materials que els conforma no perjudiquin a l'onejar, elements arboris, de mobiliari urbà o d'altres a la via pública.

f) No s'admetrà que els instal·lats davant els buits de les façanes en restringeixin o en disminueixin l'accés, la il·luminació o la ventilació.

B.6.2. Damunt terrats o coberts d'edificis

S'autoritzaran en aquesta situació d'acord amb l'assenyalat en les punts a), b), c), i e) de l'apartat anterior sempre que l'altura de la instal·lació no superi la dimensió d'1,80 metres mesurada sobre el nivell del terrat o coberta, amb l'excepció que es tracti de banderes en el qual cas s'autoritzaran a una altura màxima de 3,50 metres.

B.6.3. En tanques provisionals de solars

S'admetran en les tanques provisionals de solars, subjectes a les mateixes condicions i restriccions que les establertes per a les cartelleres en la mateixa situació (apartat B.1.) i admetent-se que solament sobresurtin del plànol de la tanca la tela o material que conformen la bandera o pancarta, sense que en cap cas sobresurti més d'1 metre i l'extrem inferior es situï a una altura mínima de 3 metres sobre el nivell de la vorera.

B.6.4. En tanques de protecció d'obres

S'admetran en les tanques de protecció d'obres amb subjecció a les mateixes condicions i restriccions a les assenyalades per a cartelleres en la mateixa situació (apartat B.2.), admetent-se les mateixes condicions de vol a les assenyalades en l'apartat 6.3.

B.6.5. En la via pública

La instal·lació d'aquests objectes publicitaris en la via pública s'autoritzarà d'acord amb les disposicions relatives a aquesta matèria que es trobin vigents en el moment de la seva concreta aplicació.

B.7. Publicitat mitjançant elements electrònics

Serà susceptible d'admissió en qualsevol situació previ informe favorable de la Comissió Assessora de Publicitat.

Les activitats publicitàries desenvolupades per aquests sistemes es subjectaran a les prescripcions generals d'aquesta Ordenança i a més a les següents:

a) Quan es precisi pantalla o element similar per a produir els efectes lluminosos, aquests es subjectaran en quant a la seva ubicació, dimensions i resta de les característiques a les assenyalades per a cartelleres i rètols segons el cas que es tracti.

b) Quan es desenvolupin en l'interior de solars, les pantalles i la resta d'elements necessaris, s'ubicaran ocupant el volum virtual edificable en la parcel·la segons la seva qualificació urbanística.

En tots els casos s'assegurarà un tractament adequat de les parts posteriors o laterals dels suports quan aquestes siguin visibles.

Si per necessitats tecnològiques degudament justificades es precisessin dimensions o sortints superiors o fos inviable el compliment de les condicions imposades, es considerarà en cada supòsit les limitacions que s'hagin d'aplicar, i previ informe dels serveis tècnics competents i de la Comissió Assessora de Publicitat.

c) Els equips de reproducció, enginys electrònics o mecànics necessaris per produir aquestes activitats i altres elements, es situaran de tal forma que no causin molèsties, ni perill pels vianants, els ocupants de l'immoble o immobles contigus.

d) No s'admetrà que aquest tipus d'activitat publicitària provoqui impactes distorsionants, per a l'entorn o efectes extravagants, discordants o de mal gust sobre el mateix.

B.8. Publicitat mitjançant globus captius

Únicament s'admetrà la seva instal·lació en l'interior de solars, de forma que els elements de sustentació i anclatge no ultrapassin el perímetre de la finca. El globus tampoc no ultrapassarà el perímetre de la finca per dessota d'una alçada mínima del doble de la que existeix o correspongui a les edificacions de l'entorn.

El projecte que acompanya la petició contindrà una detallada descripció de la instal·lació, del seu emplaçament, ombra projectada, sistema d'anclatge, element que garanteixi la no mobilitat de l'artifici, i haurà de justificar la deguda solidesa del conjunt, en especial davant dels efectes del vent.

No s'admetrà la instal·lació d'aquest suport publicitari coexistint amb cartelleres en la tanca provisional del solar. Així mateix, per autoritzar la instal·lació, el solar haurà de trobar-se net d'edificacions, net i tancat adequadament; i si existissin mitgeres al descobert en els seus límits, estaran degudament tractades a nivell formal.

Les llicències es concediran per un termini determinat que es farà constar expressament, transcorregut el qual la instal·lació haurà d'ésser completament retirada.

Previ a l'atorgament de la llicència serà necessari el previ informe favorable de la Comissió Assessora de Publicitat que evaluarà l'impacte que el suport pugui significar pel seu entorn.

No s'admetrà la instal·lació del globus captius a una distància de línies elèctriques aèries menor a la màxima alçada que pugui assolir.

B.9. Damunt vehicles

Els vehicles destinats a publicitat no excediran de les següents mesures, inclòs el material publicitari: 5 metres de llarg per 2,50 metres d'ample i 3,50 metres d'alçada, tot això sens perjudici del que disposin altres reglamentacions de caràcter general relatives a tràfic i seguretat vial.

No obstant això, l'incompliment d'aquestes reglamentacions o l'informe negatiu al respecte dels serveis municipals competents, podrà donar lloc a la denegació de la llicència.

La publicitat realitzada per vehicles públics s'ajustarà a més a les disposicions que es senyalin expressament en la concessió i reunirà les condicions i característiques que en ells es determinin.

B.10. Repartiment individualitzat de propaganda escrita, mostres o objectes

El desenvolupament de l'activitat publicitària, a més de subjectar-se a les disposicions generals d'aquesta Ordenança, en especial en l'apartat A.2., es supeditarà al previst en les Ordenances Municipals de Neteja i quantes disposicions la regulin.

C.1 Sense perjudici del que disposin normes de jerarquia superior, l'Alcaldia, a proposta de la Comissió Tècnica Assessora de Publicitat o dels serveis tècnics municipals, podrà dictar disposicions especials que consideri oportunes per facilitar la propaganda en les eleccions a càrrecs públics, festes populars, actes culturals, ciutadans i similars de manera que causin els mínims inconvenients als interessos dels ciutadans. En tot cas, cada candidatura o organitzador vindrà obligat a retirar els elements publicitaris subsistents un cop conclòs el període electoral, festiu, cultural o similar; de no fer-ho en el termini de 10 dies ho faran els serveis municipals, previ l'oportú requeriment a costa del titular.

Per excepció, en període d'eleccions i també en festes populars i tradicionals de barri, l'Alcaldia podrà autoritzar la fixació, en aqueixes vies públiques que s'assenyalin, de banderes, banderoles i pancartes amb propaganda o anunciadores d'actes relatius a campanyes electorals o les esmentades festes. En aquests casos, seran d'aplicació les següents normes:

a) En la sol·licitud de llicència haurà d'expressar-se l'emplaçament pretès, l'alçada mínima damunt la calçada, el suport en que haurà de fixar-se i el procediment de subjecció del mateix.

b) Les pancartes hauran de col·locar-se de forma que no molestin la lliure circulació que vianants i vehicles, ni puguin ocasionar danys a les persones, a la via pública, als arbres o a les instal·lacions existents en la mateixa. En tot, la part inferior de la pancarta no podrà situar-se a menys de 5 metres d'alçada damunt la calçada.

c) La sol·licitud serà informada per la Conselleria Municipal corresponent a l'emplaçament.

d) Si es sol·licités la col·locació de les pancartes suspeses des dels fanals, els peticionaris hauran d'acreditar que ho seran en condicions tals que garantitzin a judici de l'Administració municipal que no podrà produir-se cap dany dels assenyalats en l'apartat b) anterior com a conseqüència de la seva col·locació.

D.1. No precisaran de l'esmentada llicència, excepte quan per motius concrets especificats en la normativa vigent sigui obligatòria:

1) Les plaques o escuts indicatius de dependències públiques.

2) Les banderes o banderoles, senyeres i elements similars, representatius dels diferents països, estats, organismes oficials, centres culturals, religiosos, esportius o polítics.

3) Els anuncis col·locats en les portes, vitrines o aparadors d'establiments comercials, limitats a indicar horaris en que es trobin oberts al públic, preus dels articles oferts, els motius del seu tancament temporal, de trasllat, liquidacions o rebaixes i d'altres similars.

4) Els que es limitin a indicar la situació de venda o lloguer d'un immoble, col·locats en el mateix, durant un període de 18 mesos des de l'acabament de l'obra.

5) Els indicadors o anagrames col·locats en vehicles, sempre que corresponguin al nom o activitat del propietari o arrendatari.

E.1. L'Ajuntament podrà exigir en els casos que estimi adient, la col·locació en lloc visible de la instal·lació publicitària d'una placa numerada que contingui la informació que s'estableixi amb caràcter general o segons les diferents modalitats, i que a tal efecte lliurarà l'Administració municipal.

En particular s'estableix amb caràcter obligatori per la publicitat mitjançant cartelleres, la fixació d'una placa en la part inferior del marc, en lloc visible, en la que s'indiqui l'empresa anunciadora, el núm. d'expedient de llicència d'instal·lació i la data de concessió.

F.1. Les instal·lacions publicitàries existents que no tinguessin l'oportuna llicència, hauran d'ésser legalitzades en el termini de 6 mesos comptats des de la data en que entri en vigor la present Ordenança, entenent-se que el corresponent anunci, és requeriment suficient a aquests efectes.

Les que no fossin legalitzables segons les determinacions d'aquesta Ordenança podran prorrogar-se 6 mesos més amb caire provisional i subjecte al que disposa l'art. 6 de les Normes Urbanístiques del PGM.

G.1. Les instal·lacions publicitàries que tinguessin llicència atorgada a l'entrar en vigor la present Ordenança, quan estiguessin emplaçats en els llocs que prohibeix o limita aquesta Ordenança, hauran d'adaptar-se en l'especificat en aquesta com a molt, a la seva renovació o en el termini d'un any, prorrogable per un any més, amb caire provisional, si les determinacions de l'Ordenança impliquen la seva supressió.

H.1. Les instal·lacions que aqueixes suposin hauran d'ésser retirades en finalitzar els plaços atorgats segons el que disposen els dos apartats anteriors.

Ordenança Metropolitana de Rehabilitació

Pròleg

L'Ordenança Metropolitana de Rehabilitació, aprovada pel Consell Metropolità el 18 d'abril de 1985, representa una adaptació de la normativa del Pla General Metropolità a les especificitats pròpies dels processos de Rehabilitació.

El seu objecte és la regulació de les actuacions de rehabilitació mitjançant la definició, la classificació i l'adequació dels articles de les Normes Urbanístiques i de les Ordenances d'Edificació. L'Ordenança configura un concepte ampli de la rehabilitació, vinculat a la millora de les condicions d'habitabilitat dels edificis i espais del seu entorn, pel que fa a la permanència i millora dels usos existents o a la nova implantació d'usos i activitats.

L'Ordenança classifica les actuacions de rehabilitació en operacions o obres de millora, segons el nivell d'habitabilitat aconseguit per l'objecte de l'actuació, i en actuacions de grau alt, mig o baix segons el tipus d'obres.

En base a aquestes definicions i classificacions s'aborden tres àmbits diferents:
Marc urbanístic.
Normativa d'edificació.
Marc administratiu.

El marc urbanístic desenvolupa dos aspectes: el règim de les edificacions fora d'ordenació i les zones subjectes a un Pla Especial.

El R.D. 2329/83 considera circumstàncies limitatives per a la Rehabilitació les situacions qualificades fora d'ordenació urbanística o amb limitacions que impedeixen l'ús previst. El Pla General Metropolità regula a l'article 222 de les Normes Urbanístiques el règim de les edificacions anteriors a la seva aprovació. L'Ordenança de Rehabilitació amplia i aprofundeix l'aplicació de l'article 222, interpretant la modificació de l'article 60 de la Llei del Sòl en el sentit de limitar l'abast de les situacions de fora d'ordenació tal com queden regulades a l'article 45 de la Llei 3/1984, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

L'Ordenança regula separadament les situacions qualificades de fora d'ordenació urbanística i les de simple disconformitat amb les condicions d'edificació definides pel Pla General Metropolità.

Els edificis i les instalacions qualificades en situació de fora d'ordenació urbanística no poden ésser objecte d'augment de volum, canvi d'ús i augment del nombre d'habitatges, però s'admeten, prèvia renúncia a la indemnització per l'increment de valor, determinades actuacions de rehabilitació sobre condicions que no compleixen el nivell mínim d'habitabilitat.

Els edificis i les instal·lacions disconformes als paràmetres del Pla General Metropolità, no inclosos en la

situació de fora d'ordenació, podran ésser objecte d'operacions de rehabilitació i obres de millora. L'Ordenança de Rehabilitació assumeix l'existència d'edificacions i instal·lacions anteriors a l'aprovació del PGM que resulten disconformes amb la regulació zonal del Pla; en aquests casos són admeses actuacions de Rehabilitació, de la regulació normativa de les quals dependrà el manteniment o variació de les condicions d'utilització de l'edifici rehabilitat.

En les zones en les quals les Normes del Pla General Metropolità obliguin a la redacció d'un Pla Especial, o incloguin un Pla Especial en el seu àmbit, el règim d'aplicació de l'Ordenança és transitori fins a l'aprovació definitiva de l'Ordenança particular que s'hi establexi i, si s'escau, podrà regir de forma subsidiària.

Són admeses en aquestes zones operacions de rehabilitació i obres de millora que no comportin augment de volum ni canvi d'ús. Es tracta en aquests casos de permetre la millora de situacions existents, impedint, però, la implantació de nous usos o augments de volum, l'autorització dels quals haurà de dependre dels plans especials respectius.

Pel que fa a la normativa d'edificació es consideren tres aspectes: obres, instal·lacions i serveis.

Les qüestions més significatives presentades són: dimensions de celoberts i obertures a aquests, dimensions d'escales, normes per a la instal·lació d'ascensors, normes de dotació d'aparcament i de recollida d'escombraries.

L'Ordenança no ha pretès una regulació exhaustiva i limitativa d'aquests punts, sinó al contrari proporcionar conceptes interpretatius que, en funció de les circumstàncies pròpies de cada actuació, permetin reconduir les possibles opcions rehabilitadores. Nogensmenys, es fa referència a la regulació del PGM per a les condicions de compatibilitat d'usos en les diverses zones, augment de volum edificable o nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

En el tema de les instal·lacions, l'operativitat de l'Ordenança de Rehabilitació resta limitada per un principi de jerarquia normativa, a causa de l'Existència de Normes Bàsiques, Reglaments i Normes d'Obligat Compliment. El capítol 2n. del títol III de l'Ordenança es limita a remetre a les determinacions d'aquelles normes i reglaments que siguin d'obligat compliment en actuacions de rehabilitació, fins a la publicació d'un articulat d'aquestes Normes que tingui en compte l'especificitat de les actuacions de rehabilitació.

Els aspectes més significatius de l'Ordenança en el marc administratiu fan referència a la llicència municipal per obres de rehabilitació i a la documentació tècnica exigida.

En general, la rehabilitació és considerada obra menor i regulada en conseqüència. Tenen la consideració d'obres majors les actuacions lligades a l'obra nova, a l'augment de volum, a l'increment del nombre d'habitatges, o al canvi d'ús.

Aquesta diferència respon al criteri d'assignar el concepte d'obra menor a les actuacions sobre l'edificació existent, en comptes de fer-ho per raó de la complexitat de l'obra que es vol realitzar. En funció de les característiques de la intervenció, les sol·licituds de llicència incorporan un projecte complet, els plànols, o el full d'acceptació de la direcció d'obres.

Títol I
Disposicions generals

Capítol 1
Preliminar

Article 1r.

L'objecte d'aquest articulat és la regulació de les actuacions de rehabilitació pel que fa a la seva definició, la classificació dels diferents tipus i l'adequació de les normes urbanístiques i Ordenances Metropolitanes d'Edificació del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana que els siguin d'aplicació.

Capítol 2
Les actuacions de rehabilitació

Article 2n.

1. S'entén per actuació de rehabilitació la destinada a millorar les condicions d'habitabilitat d'una edificació o del seu entorn immediat, pel que fa a l'ús a què estigui destinada o a d'altres a què es destini; en els termes i de la manera que es defineixen en aquesta Ordenança.

2. Poden ser subjecte d'una actuació de rehabilitació qualsevol edificació destinada a allotjar persones, les seves activitats i les seves pertinences, i els espais del seu entorn immediat vinculats al seu ús.

Article 3r.

Les condicions d'habitabilitat per a cada ús inclouen els aspectes programàtics, dimensionals, d'equipament, instal·lacions, règim de serveis, confort i seguretat.

Article 4t.

1. Les actuacions de rehabilitació es classifiquen segons el nivell d'habitabilitat aconseguit en Operacions de Rehabilitació i Obres de Millora Específica.

2. S'entén per operació de rehabilitació, l'actuació destinada a aconseguir el nivell mínim d'habitabilitat que es defineix en aquesta Ordenança, o un altre superior, per a totes les condicions que el determinen.

3. El subjecte d'aplicació d'una operació de rehabilitació és només aquell que no compleix el nivell mínim d'habitabilitat.

4. S'entén per obra de millora específica l'actuació destinada a aconseguir el nivell mínim d'habitabilitat que es defineix en aquesta Ordenança, o un altre nivell superior, per a alguna però no totes les condicions que el determinen.

5. El subjecte d'aplicació d'una obra de millora específica és tant aquell que inicialment no compleix el nivell mínim d'habitabilitat, com el que ja el compleix.

Article 5è.

1. Les actuacions de rehabilitació es classifiquen en funció del tipus d'obres en: actuacions de grau alt, grau mitjà i grau baix.

2. S'entén per actuació de grau alt la que comporta obres en els fonaments, en els elements que fan una funció estructural, o en l'estructura de qualsevol altre element que formi part del cos de l'edificació.

3. A efectes d'aquesta Ordenança s'entén per cos de l'edificació el buc que el defineix com a tal, i està format pel fonaments, l'estructura i els tancaments.

4. S'entén per actuació de grau mitjà la que comporta obres en els elements del cos de l'edificació que no són considerats estructurals, obres que afecten les instal·lacions i els equipaments comuns, i a la redistribució generalitzada d'espais.

5. S'entén per actuació de grau baix la que comporta obres en les instal·lacions particulars, l'equip fix (higiènic, de cuina, de rentada de roba), les relacionades amb els acabats i les obres interiors en habitatges i locals.

Article 6è.

El nivell mínim d'habitabilitat per a les actuacions de rehabilitació en habitatges o edificis d'habitatges és el nivell «A» d'Habitabilitat Objectiva, tal com es defineix en el Decret de la Generalitat 346/1983 de 8 de juliol.

2. El nivell mínim d'habitabilitat per a d'altres usos es determinarà en cada Reglament. Si de cas hi manca en tots els casos, es tindran en consideració les circumstàncies de l'adequació i les raons de seguretat i salubritat, així com els aspectes d'habitabilitat assenyalats a l'apartat anterior que siguin per analogia d'aplicació, sense perjudici que a causa de les disposicions sobre els usos comercials, residencials o d'oficines, contingudes en les Ordenances Metropolitanes o altres disposicions de rang superior, assenyalin nivells superiors d'habitabilitat que necessàriament s'hagin d'assolir.

Títol II
Marc urbanístic

Capítol 1
De les zones i les edificacions

Article 7è.

1. Les actuacions de rehabilitació es poden realitzar d'acord amb el que es determina en aquesta Ordenança a qualsevol de les zones que es defineixen en el PGM.

2. En aquelles zones subjectes a la redacció d'un Pla Especial o que inclouen un Pla Especial en el seu àmbit, les actuacions de rehabilitació es regiran per l'Ordenança particular que s'estableixi, si s'escau, i subsidiàriament per aquesta Ordenança.

Fins a l'aprovació del Pla Especial, es poden realitzar actuacions de rehabilitació que no comportin augment de volum, augment del nombre d'habitatges, ni canvi d'ús.

Article 8è.

1. Tenen la consideració d'actuacions de rehabilitació aquelles que comporten augment de volum, increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús.

2. Les addicions de volum possibles, quan resultin permesos segons la reglamentació que per a cada zona fa el PGM, hauran de produir-se amb especial consideració de l'impacte que suposin per a la composició general de l'edifici.

3. En qualsevol cas, es permet l'addició de volums estrictes deguts als elements tècnics d'instal·lacions comunitàries, ascensors, comptadors i serveis generals, quan la seva implantació formi part de l'actuació.

Article 9è.

1. Qualsevol intervenció en una edificació inclosa en el Catàleg Municipal del Patrimoni Arquitectònic, Històric, Artístic, o d'un altre àmbit i rang superior, tindrà la consideració d'actuació de rehabilitació.

Capítol 2
De les situacions disconformes i fora d'ordenació

Article 10è.

Els edificis i les instal·lacions qualificades en situació de fora d'ordenació que per raó de planejament quedin sotmeses a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys o bé a l'enderrocament de l'edifici, o

estiguin dotades d'usos incompatibles, poden ésser objecte d'obres de millora específica de les condicions que no compleixin el mínim d'habitabilitat que es determina en aquesta Ordenança i prèvia renúncia a la indemnització per l'increment de valor.

Article 11è.

Els edificis i les instal·lacions construïdes abans de l'aprovació del PGM que resultin disconformes amb les condicions d'edificació que determina, i no estiguin inclosos en el supòsit de l'article anterior, poden ésser objecte d'operacions de rehabilitació i obres de millora específica.

Article 12è.

Les actuacions de rehabilitació sobre els edificis disconformes definits en l'article anterior podran incloure augment de volum, increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, i es regiran:

a) Pel que fa a l'ampliació, per la reglamentació del PGM, de forma que l'augment de volum s'ajusti als paràmetres definits per a cada zona, sempre que el volum final resultant de l'ampliació no ultrapassi el que resultaria en el cas de nova edificació.

b) Pel que fa al nombre d'habitatges, es mantindran els existents i l'increment del seu nombre restarà limitat pel màxim d'habitatges per parcel·la definit per a cada zona.

c) Pel que fa al canvi d'ús, s'estarà a les condicions de compatibilitat d'usos definides per a cada zona.

Títol III
Les normes d'edificació

Capítol 1
De les obres

Article 13è.

En cap cas poden reduir-se, totalment o parcialment, les condicions mínimes d'habitabilitat existents, per raó de les obres d'edificació que comporta una actuació de rehabilitació.

Article 14è.

1. Les actuacions de rehabilitació que comporten augment de volum, increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, i pel que fa a la part de l'actuació considerada de nova edificació, se subjectaran a les condicions d'habitabilitat que s'assenyalen a les Ordenances Metropolitanes d'Edificació amb les excepcions que dicta aquesta Ordernança. La resta de l'objecte de l'actuació es regirà pels nivells mínims d'habitabilitat que s'estableixen en aquesta Ordenança.

2. Les actuacions de rehabilitació no incloses en el paràgraf anterior se subjectaran als nivells mínims d'habitabilitat definits a l'article 6è. i amb les limitacions assenyalades a l'article 13è.

Article 15è.

1. Els patis existents, inclosos en una actuació de rehabilitació, poden mantenir les seves dimensions i s'hi permet la realització de noves obertures per a millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges existents.

2. Les noves obertures corresponents a peces principals, resultants d'una redistribució generalitzada de l'edifici amb increment del nombre d'habitatges, poden realitzar-se mentre la llum recta davant l'obertura sigui igual o més gran de 2 metres.

Article 16è.

1. Quan l'actuació de rehabilitació comporta augment de volum en un edifici d'habitatges, els nous patis no coincidents amb els existents es dimensionaran d'acord amb les determinacions del PGM, prenent, com a alçària i nombre de plantes, el de les afegides.

2. Pel que fa als casos de prolongació de patis existents que pel seu nombre total de plantes no compleixi les determinacions del PGM, la prolongació es dimensionarà en funció de l'alçària i el nombre total de plantes, incloent-hi les afegides, de manera que, pel cap baix, permeti la inscripció d'un cercle de diàmetre igual a la sisena part de l'alçària útil total del pati, amb un mínim de tres metres i que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulaments de menys de dos metres.

Article 17è.

En una actuació de rehabilitació que comporti augment de volum, no s'exigirà que la superfície mínima conjunta de patis s'ajusti a allò que determina l'article 235.1 de les Normes Urbanístiques del PGM.

Article 18è.

1. Les actuacions de rehabilitació que no comportin augment de volum, increment del nombre d'habitatges o canvi d'ús poden mantenir les dimensions del buc i l'escala existents.

2. Quan l'actuació comporti augment del volum edificable, l'amplària lliure dels trams i replans existents serà de 0,80 m d'acord amb els següents criteris:

a) Aquesta norma serà d'aplicació als casos de prolongació d'escales generals d'ús comú a l'interior d'edificis.

b) En les escales generals existents, s'admetran reduccions puntuals de les dimensions esmentades que tinguin per causa condicionaments de l'estructura o les instal·lacions de l'edifici.

c) Aquesta norma no serà d'aplicació en habitatges unifamiliars els quals podran mantenir les dimensions existents.

Article 19è.

En actuacions de rehabilitació que no comporten augment de volum ni canvi d'ús, realitzades en edificis d'habitatges que per la seva alçària estiguin obligats a disposar d'ascensors segons les determinacions del PGM, no és obligatòria la dotació de servei d'ascensor.

Article 20è.

En el marc d'una actuació de rehabilitació, l'ascensor es podrà instal·lar en un pati de parcel·la o dins l'ull d'escala, si no hi ha cap més solució alternativa viable, a causa de l'estat d'ocupació de l'edifici o a raons de tipus constructiu, estructural o compositiu, d'acord amb les següents condicions:

2. Dintre del pati de parcel·la.

a) Quan el recorregut de l'ascensor es faci dins un buc tancat per parets cegues, no s'han de produir estrangulaments en el pati menors d'un metre per a parets cegues o de dos metres si existeixen obertures. No s'admetrà que la superfície mínima del pati existent quedi disminuïda més d'un 25%, llevat que encara compleixi les disposicions pel que fa a la seva superfície.

b) Quan no sigui possible complir les determinacions anteriors, o bé si un cop complides, per raó del seu emplaçament, poden afectar les condicions d'il·luminació, obertura visual o ventilació de l'espai, podrà construir-se el buc mitjançant els materials i disposicions assenyalades en el Reglament d'Aparells Elevadors i d'altres disposicions que siguin d'aplicació, sempre que es garanteixin les condicions de seguretat i bon ús de l'aparell.

3. Dintre de l'ull d'escala.

a) El recorregut de l'ascensor podrà desenvolupar-se dins un buc tancat dins l'ull d'escala que mantindrà les dimensions dels trams i replans existents, i no podrà disminuir-se l'amplària útil excepte que l'escala resultant compleixi les condicions assenyalades en l'article 18.2 d'aquesta Ordenança.

b) El recorregut de l'ascensor es farà de forma que es garanteixin les condicions de seguretat i bon ús de l'aparell assenyalades en les disposicions legals d'aplicació.

c) Quan al buc de l'escala hi ventilin peces principals dels habitatges existents, no s'autoritzarà aquesta solució excepte que, per les dimensions de l'escala, es compleixin les disposicions sobre ventilació de l'apartat anterior d'aquest article.

4. Sigui quina sigui la solució adoptada, respecte a la cambra de maquinària de l'ascensor, no es produirà una ocupació en planta del pati més gran que la del buc de l'ascensor, assegurant-ne la correcta ventilació zenital.

Capítol 2
De les instal·lacions

Article 21è.

En les actuacions de rehabilitació, les noves instal·lacions o l'adequació de les existents es regiran per les determinacions de les respectives normes bàsiques i reglaments que siguin d'obligat compliment en aquelles actuacions.

Capítol 3
Dels serveis

Article 22è.

1. Les actuacions de rehabilitació que comporten augment de volum, augment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, en les quals no es donen les circumstàncies de l'article 299.5 de les Normes Urbanístiques del PGM no queden obligades a la provisió de places d'aparcament o a l'augment de les existents en l'objecte de l'actuació, sempre que sigui materialment impossible d'encabir-les. En aquest cas la previsió de places es garantirà d'acord amb l'article 299.6, només quan el nombre resultant de noves places sigui superior a quatre.

2. En les actuacions de rehabilitació, quan es doti d'aparcament l'objecte de l'actuació, encara que no resulti obligat segons l'apartat anterior, aquest s'ajustarà a les determinacions del PGM, encara que poden ésser admeses variacions justificades pel que fa a accessos, passadissos, rampes i ventilació sempre que es garanteixi el correcte funcionament i s'assoleixin els nivells mínims de seguretat exigibles.

Article 23è.

Als efectes d'obligatorietat de dotació d'aparcament tal com queda definida a l'article 22, s'estén per impossibilitats d'encabir-les les següents:

a) Si la planta destinable a aparcament té ja un ús abans de l'actuació de rehabilitació, i amb una antiguitat de 3 anys.

b) Si l'amplària i el nombre d'accessos necessaris, segons les normes, no poden assolir-se amb les consideracions assenyalades a l'article 22.2.

c) Si les obres estructurals que s'han d'executar són molt desproporcionades amb la finalitat d'assolir el correcte funcionament amb els nivells mínims de seguretat exigibles.

d) Si no pot dotar-se el local de mitjans de seguretat exigibles, pel que fa a sortides d'emergència, ventilació, escales i vestíbuls independents, ni solucions alternatives que comportin anàlegs nivells de seguretat.

e) Si l'edifici es troba inclòs al catàleg i/o les obres necessàries poden malmetre els valors compositius dignes d'ésser conservats.

f) Si per raons del context en què es troba l'edificació (insuficiència vial de la trama urbana, dificultats d'accés de vehicles i/o vianants, distinció de circulacions, illes de vianants, tipologia dels edificis i motius similars) s'estima improcedent, per part dels serveis tècnics de la Corporació actuant, d'exigir la reserva d'aparcaments.

Article 24è.

L'actuació de rehabilitació d'un edifici d'habitatges no comporta l'obligatorietat del compliment d'allò que estableixen les Ordenances Metropolitanes d'Edificació pel que fa a la recollida d'escombraries, si no es disposa d'espai material a la planta baixa per al seu emplaçament, o si la implantació comporta destrucció d'elements considerats de valor artístic.

Títol V
Les llicències i la documentació tècnica

Capítol 1

Article 25è.

1. Qualsevol actuació de rehabilitació, excepte les de grau baix realitzades a l'interior d'un habitatge o local, quan no es tracti d'edificis inclosos en catàleg, està subjecte a prèvia llicència municipal d'obres.

2. En els casos assenyalats com a excepció en el paràgraf anterior, el promotor només comunicarà a l'Ajuntament l'inici, la naturalesa de les obres i la seva durada als efectes de constància com a actuació de rehabilitació.

3. Qualsevol tipus d'actuació de rehabilitació en edificis catalogats requerirà la prèvia llicència municipal.

Article 26è.

Les actuacions de rehabilitació que inclouen augment de volum, augment del nombre d'habitatges o canvi d'ús, tenen consideració d'obres majors i com a tals es regiran, pel que fa a la llicència municipal d'obres, segons el que determinen les Ordenances del PGM.

Article 27è.

Les actuacions de rehabilitació no incloses a l'article anterior tenen consideració d'obres menors i com a tals es regiran, sense perjudici del que determinen les Ordenances del PGM, pel que fa a la llicència municipal d'obres.

Article 28è.

1. En la sol·licitud de llicència municipal d'obres en actuacions de rehabilitació, conjuntament amb les dades que es detallen a les Ordenances del PGM, es determinarà:

a) El tipus d'actuació (operació de rehabilitació o obra de millora específica).

b) Grau d'intervenció (alt, mitjà, baix).

c) El canvi d'ús.

Article 29è.

Si en el transcurs de les obres es produeixen variacions en qualsevol dels tres conceptes de l'apartat anterior que obliguin a la modificació del projecte, aquest s'ajustarà al que determina l'article 45 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació del PGM.

Article 30è.

Les actuacions de grau alt incorporaran a la documentació per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres el projecte signat pel facultatiu competent i visat pel col·legi professional respectiu i l'acceptació de la direcció de les obres, també visada.

Article 31è.

1. Les actuacions de grau mitjà que comporten redistribució d'espais, o en les quals les obres que cal realitzar estan sotmeses a determinacions de normativa tècnica d'obligat compliment, incorporaran a la documentació per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres els plànols signats pel facultatiu competent i visats pel col·legi professional respectiu i l'acceptació de la direcció de les obres, també visada.

2. En altres casos, incorporaran a la documentació l'acceptació de la direcció d'obres per part del facultatiu competent, visat pel col·legi professional respectiu.

Article 32è.

1. Les actuacions de grau baix, subjectes a prèvia llicència municipal d'obres, incorporan a la documentació necessària per a conèixer la naturalesa de les obres o instal·lacions sol·licitades l'acceptació de la direcció d'obres per part del facultatiu competent, visada pel col·legi professional respectiu.

Disposició final:

Aquesta Ordenança entrarà en vigor l'endemà del dia de la publicació de la seva aprovació definitiva al BOP i tindrà un període de vigència de tres anys, prorrogables automàticament o s'haurà de modificar, si s'escau i a la fi d'aquest període, si, del fruit de l'experiència en la seva aplicació, se'n derivés la necessitat.

Normas Urbanísticas
Indice

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL 11

CAPITULO 1.° DEL AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL 11
CAPITULO 2.° DEL DESARROLLO DE PLAN GENERAL 15
CAPITULO 3.° DE LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 19
CAPITULO 4.° DE LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL 23
CAPITULO 5.° DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS 23

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 29

CAPITULO 1.° DISPOSICIONES COMUNES 29
CAPITULO 2.° REGIMEN DEL SUELO URBANO 36
CAPITULO 3.° REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 37

Sección 1.ª Disposiciones generales 37
Sección 2.ª Zonas de Centros Direccionales (11) 40
Subsección 1.ª Disposiciones comunes 40
Subsección 2.ª Centro Direccional de Comunicaciones del Prat. 40
Subsección 3.ª Centro Direccional y Comercial de Reequipamiento de Sant Joan Despí 42
Subsección 4.ª Centro Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola 42
Subsección 5.ª Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento Litoral-Provenzana. 45
Subsección 6.ª Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento de San Andrés-Meridiana 46
Sección 3.ª Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19) 47
Sección 4.ª Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 2 (20b) 50
Sección 5.ª Zona de Desarrollo Industrial (22b) 56

CAPITULO 4.° REGIMEN DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO 59

Sección 1.ª Disposiciones generales 59
Sección 2.ª Zona de Desarrollo Urbano opcional. Intensidad 3 (21) 61
Sección 3.ª Limitaciones 63

CAPITULO 5.° REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE 63

Sección 1.ª Disposiciones comunes 63
Sección 2.ª Verde privado de interés tradicional (8b) 64
Sección 3.ª Rústico protegido de valor agrícola (24) 65
Sección 4.ª Libre permanente (26) 67
Sección 5.ª Area forestal (30) 68

TITULO III. SISTEMAS 69

CAPITULO 1.° DISPOSICIONES GENERALES 69
CAPITULO 2.° SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN Y SUS ZONAS DE PROTECCION 71

Sección 1.ª Disposiciones generales 71
Sección 2.ª Sistema general portuario (1) 71
Sección 3.ª Sistema general aeroportuario (2) 74
Sección 4.ª Sistema general ferroviario (3) 75
Sección 5.ª Sistema viario básico (5a) 77

CAPITULO 3.° SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 79

Sección 1.ª Disposiciones generales 79
Sección 2.ª Parques urbanos (6) 79
Sección 3.ª Parques forestales (27) (28) (29) 80

CAPITULO 4.° EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TECNICOS METROPOLITANOS 82

Sección 1.ª Disposiciones generales 82
Sección 2.ª Equipamientos comunitarios (7) 82
Sección 3.ª Cementerios comarcales (25) 85
Sección 4.ª Servicios técnicos metropolitanos (4) 85

TITULO IV. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO 87

CAPITULO 1.° DISPOSICIONES GENERALES 87

CAPITULO 2.° DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION 88

Sección 1.ª Normas aplicables a todos los tipos de ordenación de la edificación 88
Sección 2.ª Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial 96
Sección 3.ª Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada 107
Sección 4.ª Normas aplicables al tipo de ordenación según volumetría específica 111
Sección 5.ª Normas aplicables al tipo de ordenación tridimensional 116

CAPITULO 3.° REGIMEN DE LOS USOS Y USOS POR ZONAS 119

Sección 1.ª Disposiciones generales 119
Sección 2.ª Disposiciones sobre el uso industrial 122
Sección 3.ª Areas extractivas (2) 128
Sección 4.ª Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos 129
Sección 5.ª Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano 132

CAPITULO 4.° ZONAS 139

Sección 1.ª Norma preliminar 139
Sección 2.ª Zona de casco antiguo (12) 140

Sección 3.ª Zona de densificación urbana: Subzona I, intensiva, y subzona II, semiintensiva (13) 143
Sección 4.ª Zona conservación de la estructura urbana y edificatoria (15) 146
Sección 5.ª Zona sujeta a ordenación volumétrica (18) 147
Sección 6.ª Zona de ordenación en edificación aislada (20a) 148
Sección 7.ª Zona de verde privado protegido (8a) 155
Sección 8.ª Zona industrial (22a) 156
Sección 9.ª Zonas de remodelación (14a y 14b) 158
Sección 10.ª Zona de renovación urbana: Rehabilitación (16) 160
Sección 11.ª Zona de renovación urbana en transformación del uso (17) 163
DISPOSICIONES TRANSITORIAS 164
DISPOSICIONES ADICIONALES 168
DISPOSICIONES FINALES 168

Ordenanzas Metropolitanas de Edificación
Indice alfabético

Los números remiten a los artículos de las Ordenanzas

A

Abandono o paralización de las obras 50
Actos sujetos a licencia 11
Actualización de las Ordenanzas 5.º
Aislamiento 68
Alineaciones y rasantes ..... 8.º, 9.º, 10 y 47
Ambito de aplicación de las Ordenanzas 2.º
Altillos (condiciones de edificación) 177
Altura libre mínima de los aparcamientos 109
Altura mínima de la vivienda 57
Ambiente estético (adaptación al) 86
Aparatos elevadores de materiales 124

Aparatos elevadores

- régimen aplicable 155
- licencia municipal 156
- situación 157
- protección contra vibraciones 158
- insonorización del cuarto de máquinas 159
- protección contra el fuego 160
- dimensiones de la cabina 161
- número de ascensores 162
- funcionamiento permanente 163
- escaleras mecánicas 164
- modo de instalación de las escaleras mecánicas 165
- requisitos de las escaleras mecánicas 166
- puesta en marcha de las escaleras 167
- dispositivos de seguridad 168
- frenos 169

Aparcamientos (estacionamientos y garajes-aparcamientos)

- régimen aplicable 101
- previsión de plazas 102
- superficie computable 103
- superficie de la plaza 104
- licencias 105

- actividad industrial 106
- relación con la circulación 107
- supuesto especial 108
- altura libre mínima 109
- disposicion de las plazas 110
- pasillos y accesos 111
- rampas y accesos 112
- pendiente de las rampas 113
- aparatos montacoches 114
- acceso y salida de peatones 115
- prevención de incendios y servicio de guardia 116
- ventilación 117
- iluminación 118
- calefacción 119

Apuntalamiento del edificio 136
Area de localización del uso terciario central 94
Ascensores. Vid. APARATOS ELEVADORES

Arbolado

- protección de los árboles 170
- protecciones cuando se realicen excavaciones 171
- afectación de raíces 172
- prohibiciones, infracciones y responsabilidades 173
- mantenimiento de jardín 174

Avales (cancelación de) 54

B

Basuras

- características y condiciones de las instalaciones de recogida 144
- dependencias para alojamiento de baldes 145
- plazo para la realización de las instalaciones 146
- condiciones de los departamentos y armarios 147
- características de los departamentos 148
- situación de los departamentos 149
- vertido mediante conductos de uso colectivo 150
- características de los conductos de uso colectivo 151
- situación de los armarios 152
- condiciones de los armarios 153
- incineración de basuras 154

C

Caducidad de las licencias 17
Cambio de empresa constructora 44

Cédulas urbanísticas
- Ordenanza 7.º
- Plazo de otorgamiento 10
Cesión gratuita de terrenos 33
Composición arquitectónica (orientación de la) 89
Construcciones auxiliares 182
Consultas urbanísticas 6.º
Cornellà (especialidades en) 196
Cuarto de aseo 67

D

Deficiencias subsanables e insubsanables 37
Depósitos (devolución de) 54
Derribo de edificios 137
Desagües 76
Dirección facultativa
- requisitos 42
- renuncia y nueva designación 43
Disposiciones complementarias de las normas urbanísticas. Vid. NORMAS URBANISTICAS
Documentación en el lugar de la obra 46
Documentación de las licencias. Vid. LICENCIAS
Dormitorio
- individual 62
- doble 63
- doble conyugal 64

E

Edificaciones anteriores al Plan (obras en) 176
Edificios emplazados en vías importantes 95
Edificios existentes 34
Edificio (apuntalamiento) 136
Edificio (derribo) 137
Ejecución de señalamiento de alineaciones y rasantes 9.º
Ejecución de las obras e instalaciones
- Régimen aplicable 40
- Prescripciones observables 41
- Dirección facultativa 42
- Renuncia y nueva designación de técnicos 43
- Cambio de empresa constructora 44
- Modificaciones del proyecto 45
- Documentación en el lugar de la obra 46
- Previo señalamiento de alineaciones y rasantes 47
- Suspensión de obras 48

- Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases 49
- Abandono o paralización de las obras 50
- Obligaciones del propietario al concluirse 51
- Ejecución subsidiaria 52
- Comunicación de la conclusión 53
- Devolución de depósitos y cancelación de avales 54

Empresa constructora (cambio de) 44
Escaleras 71
Escaleras mecánicas ..... 164, 165, 166, 167, 168 y 169
Escombros 138
Espacios de uso común (superficie) 65
Estacionamiento. Vid. APARCAMIENTOS
Estudios de Detalle ..... 189 y 194
Evacuación de residuos (industriales) 84

F

Fachadas, en general 90
Fachadas (composición de) 96

G

Garajes-aparcamiento. Vid. APARCAMIENTOS
Gráficos 183
Grúas-torre 125

H

L'Hospitalet de Llobregat (especialidades) 198
Hoteles, apartamentos y otros usos
- Condiciones de habitabilidad 85

Huecos de paso 59
Huecos para iluminación y ventilación 60

I

Iluminación ..... 72 y 73
Iluminación de aparcamientos 118

Incendios

- disposiciones aplicables 98
- ordenanzas 99
- ordenanzas metropolitanas 100
- prescripciones específicas sobre prevención 31

Industrias

- régimen de su establecimiento 82
- condiciones de carácter general 83

– evacuación de residuos 84
– Vid. también LICENCIAS Y USO INDUSTRIAL
Iniciación de las obras ..... 17 y 18
Informes urbanísticos
– solicitud 6.º
– plazos 10
Instalaciones (normas básicas para) 77
Interpretación de las Ordenanzas 4.º

L

Licencias
– actos sujetos a licencia 11
– cesión previa de terrenos 33
– contenido 13
– normas y condiciones aplicables 14
– plazos ..... 15, 35 y 36
– obligaciones del titular 16
– proyecto técnico (requisitos) 30
– prevención de incendios 31
– procedimientos especiales 39
– responsabilidad ..... 12 y 22
– solicitud ..... 20 y 21
– caducidad 17
– documentación
– parcelación 21
– obras de urbanización 22
– movimiento de tierras 23
– obras 24
– modificación de uso 25
– grúas-torre 26
– derribos 27
– actividades industriales 28
– notificación y publicación 38
Licencia de aparcamiento 105
Licencia de obras menores (peculiaridades) 29
Licencia condicionada a completar la urbanización 32
Líneas de alta tensión 127
Lindes (separación a) 181
Locales comerciales
– clasificación y condiciones generales 78
– condiciones específicas según categoría de local 79

N

Norma subsidiaria del planeamiento 87

Normas urbanísticas (disposiciones complementarias de las)

- objeto de la regulación 175
- obras en edificaciones anteriores al Plan 176
- condiciones de edificación en los altillos 177
- patios de parcela 178
- número máximo de viviendas por parcela 179
- número máximo de viviendas 180
- separación de lindes 181
- construcciones auxiliares 182
- gráficos 183

Notificación y publicación de las resoluciones de peticiones de licencias 38

O

Objeto (de las Ordenanzas) 1
Obras menores (peculiaridades de la licencia) 29
Obras necesarias (órdenes de ejecución) 97
Obras que afecten a la estructura 128
Obras (abandono o paralización de las) 50

Oficinas

- condiciones de carácter general 80
- otras condiciones 81

Ordenes de ejecución de obras necesarias 97

P

Pararrayos 126
Patios de parcela 178
Patrimonio artístico y cultural 88
Planes Especiales ..... 189 y 194
Plantas bajas habitables 69
Plazo de iniciación de las obras 17
Plazo de ejecución. Consecuencias del incumplimiento 19
Plazo de otorgamiento de licencias 35
- Suspensión del concepto 36

El Prat de Llobregat (especialidades) 197
Precauciones durante la ejecución de las obras 123
Prevención de incendios (prescripciones específicas de las licencias) 31
Procedimientos especiales para otorgar las licencias 39
Programa funcional mínimo (de la vivienda) 56

Proyecto técnico

- requisitos 30
- modificaciones 45

Publicación de las resoluciones de petición de licencia 38

R

Recogida de basuras. Vid. BASURAS
Renuncia de técnicos 43
Residuos (evacuación) 84
Responsabilidad del constructor 130

Ruina

- declaración y acuerdo de demolición 131
- expediente 132
- procedimiento general 133
- procedimiento en otros supuestos 134
- ruina inminente y desperfectos reparables 135
- apuntalamiento del edificio 136
- derribo de edificios 137
- escombros 138

S

Sant Boi de Llobregat (especialidades) 199
Separación a lindes 181
Señalamiento de alineaciones y rasantes
Solicitud 8.º
Ejecución 9.º
Plazos 10
Carácter previo 47
Solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes 8.º

Solicitud de licencia

- contenido 20
- documentación de la de parcelación 21
- documentación de la de obras de urbanización 22
- documentación de la de movimiento de tierras 23
- documentación de la de obras 24
- documentación de la de modificación de uso 25
- documentación de la de grúas-torre 26
- documentación de la de derribos 27
- documentación de la de actividades industriales 28

Solidez (condiciones de) 121
Superficie útil (de la vivienda) 55
Suspensión del cómputo de los plazos de otorgamiento de licencias 36
Suspensión de las obras 48

T

Técnico titulado 129

Terrenos no edificables de propiedad privada

- régimen aplicable 139
- titularidad 140
- vallas 141
- instalaciones 142
- sanciones y ejecución forzosa 143

Tiana (especialidades) 200

U

Urbanización: licencia condicionada a completarla 32

Uso industrial

- condiciones que lo determinan 184
- usos permisibles según zonas 185
- uso compartido 186

Usos en la zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica 195

V

Vallas 141

Vallas de precaución 122

Vigencia 3.º

Vivienda

- superficie útil 55
- programa funcional mínimo 56
- altura 57
- compartimentación de espacios 58
- huecos de paso 59
- huecos para iluminación y ventilación 60
- anchura del vestíbulo 61
- dormitorio individual 62
- dormitorio doble 63
- dormitorio doble conyugal 64
- superficie de los espacios de uso común 65
- ventilación 66
- cuarto de aseo 67
- aislamiento 68
- plantas bajas habitables 69
- vestíbulo 70
- escaleras 71
- iluminación de los espacios comunes 72
- iluminación y ventilación de las escaleras 73
- dotaciones mínimas de servicios comunes 74

- normas básicas para instalaciones 77
- número máximo de viviendas ..... 179 y 180
Ventilación 66
- huecos 60
- de aparcamientos 117
Vestíbulo (anchura) 61

Z

Zonas de casco antiguo 91
Zonas de edificación aislada 92
Zona de verde privado protegido 93

Zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica

- régimen de la edificación 187
- clasificación de las zonas 188
- planes especiales y estudios de detalle 189
- normativa aplicable 190
- contenido de la normativa 191
- tipos de ordenación 192
- limitaciones 193
- ámbito de planeamiento 194
- usos 195

Ordenanzas Metropolitanas de Edificación
Indice sistemático

INDICE ALFABETICO 315

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL 171

TITULO I. INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO 1.° INFORMACION URBANISTICA 173

CAPITULO 2.° DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS LICENCIAS 174

CAPITULO 3.° PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA 178

CAPITULO 4.° EJECUCION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES 191

TITULO II. ORDENANZAS DE APLICACION EN TODA LA ZONA METROPOLITANA

CAPITULO 1.° CONDICIONES DE HABITABILIDAD 197

Sección 1.ª. Viviendas 197

Sección 2.ª. Locales comerciales 207

Sección 3.ª. Oficinas 209

Sección 4.ª. Industrias 210

Sección 5.ª. Hoteles, apartamentos y otros usos 211

CAPITULO 2.° CARACTERISTICAS ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES 212

CAPITULO 3.° PREVENCION DE INCENDIOS E INSTALACIONES DE ESTACIONAMIENTOS, APARCAMIENTOS Y GARAJES-APARCAMIENTOS 215

Sección 1.ª. Prevención de incendios 215

Sección 2.ª. Estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos 216

CAPITULO 4.° SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION 221

Sección 1.ª. Disposiciones generales 221

Sección 2.ª. Edificios ruinosos y derribos 225

CAPITULO 5.° REGIMEN DE SERVICIOS 227

Sección 1.ª. Terrenos no edificables de propiedad privada 227

Sección 2.ª. Instalaciones para la recogida de basuras 228

Sección 3.ª. Aparatos elevadores 234

CAPITULO 6.° PROTECCION DEL ARBOLADO 238

TITULO III. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS NORMAS URBANISTICAS 241

CAPITULO 1.° DISPOSICIONES SOBRE EDIFICACION EN GENERAL 241

CAPITULO 2.° DISPOSICIONES SOBRE USO INDUSTRIAL 244

CAPITULO 3.° DISPOSICIONES APLICABLES EN LA ZONA SUJETA A ANTERIOR ORDENACION VOLUMETRICA ESPECIFICA 246
CAPITULO 4.° ESPECIALIDADES EXIGIDAS POR LAS PECULIARIDADES DE CADA MUNICIPIO .....
DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIA 249
TABLA DE VIGENCIAS 252
ANEXOS I, II, III 252
ANEXO IV 255

Ordenança Metropolitana de Publicitat
Índex

Preàmbul 279

CAPÍTOL 1. DEFINICIÓ. CLASSIFICACIÓ

Art. 1. Significat dels conceptes utilitzats 280
Art. 2. Classificació de les activitats publicitàries 281

CAPÍTOL 2. LLICÈNCIES PER ACTIVITATS PUBLICITÀRIES

Art. 3. Subjecció a la llicència 281
Art. 4. Caràcter de les llicències d'activitats publicitàries 281
Art. 5. Activitats sobre béns de naturalesa pública 281
Art. 6. Plaços de la llicència 282
Art. 7. Contingut de la llicència 282
Art. 8. Condicions especials de la llicència 282
Art. 9. Procediment especial; la Comissió Tècnica Assessora de Publicitat 282

CAPÍTOL 3. DEL RÈGIM DEL SÒL I DE LES ZONES DEL PGM

Art. 10. Àmbit urbà de l'ordenança 283
Art. 11. Activitats publicitàries en sòl no urbanitzable 283
Art. 12. Activitats publicitàries en sòl urbanitzable 283

CAPÍTOL 4. PROTECCIÓ DE L'ENTORN I DEL MEDI AMBIENT

Art. 13. Adaptació física i estètica de les instal·lacions 283
Art. 14. Protecció de l'entorn i del medi ambient 284

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS PUBLICITÀRIES I DE LES SEVES INSTAL·LACIONS

Art. 15. Activitats publicitàries en el mobiliari urbà 285
Art. 16. Activitats publicitàries a les construccions a la via pública 285
Art. 17. Activitats publicitàries en elements sortints no permanents 285
Art. 18. Condicions dels objectes publicitaris 285
Art. 19. Ordenances Municipals 287
Art. 20. Instal·lacions especials 287

CAPÍTOL 6. MESURES DE PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I DEL CONSUMIDOR

Art. 21. Del contingut del missatge publicitari 287
Art. 22. Circumstàncies agravants, registre municipal d'infraccions 287
Art. 23. Responsabilitat 288

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 288

Ordenança Metropolitana de Rehabilitació
Índex

PRÒLEG 299

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. PRELIMINAR 301

CAPÍTOL 2. LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ 301

TÍTOL II. MARC URBANÍSTIC

CAPÍTOL 1. DE LES ZONES I LES EDIFICACIONS 303

CAPÍTOL 2. DE LES SITUACIONS DISCONFORMES I FORA D'ORDENACIÓ 303

TÍTOL III. LES NORMES D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL 1. DE LES OBRES 305

CAPÍTOL 2. DE LES INSTAL·LACIONS 307

CAPÍTOL 3. DELS SERVEIS 307

TÍTOL V. LES LLICÈNCIES I LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

CAPÍTOL 1 309

FE D'ERRADES

art. 107-2
on diu: ...sobre estas áreas de 2,7 ...
ha de dir: ...sobre esta área de 2,7 ...
art. 117
Tipo II - 2
on diu: ...(unos, treintá metros...
ha de dir: ...(uno treinta metros...
art. 119-4
on diu: ...doce metros cuadrados (12 m2)...
ha de dir: ...doce metros (12 m)...
art. 121-1
últim paràgraf
on diu: ...0,60 metros cuadrados (0,60 m2) suelo.
ha de dir: ...0,60 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
art. 121-3
on diu: ...diez metros quince centímetros cuadrados (10,15 m2)...
ha de dir: ...10,15 metros...
on diu: ...once metros ochenta centímetros cuadrados (11,80 m2)...
ha de dir: ...11,80 metros...
art. 121-8 d)
on diu: ...tres metros sesenta centímetros cuadrados (3,60 m2).
ha de dir: ...3,60 metros.
art. 121-9
on diu: ...un metro cincuenta centímetros (1,50 cm)...
ha de dir: ...1,50 metros...
art. 128-1
Condición 2a
on diu: 2.500 m.
ha de dir: 2.500 m2.
Condición 7a
on diu: 1,60 m2t/mes.
ha de dir: 1,60 m2t/m2s.
art. 129-2
on diu: ...en doce metros cuadrados (12 m2) (en el grado 1) y en diez metros metros cuadrados (10 m2) (en el grado 2) podrá reducirse hasta siete metros cuadrados (7 m2) (en el grado 1) y cinco metros cuadrados (5 m2) (en el grado 2),...
ha de dir: ...en 12 metros (en el grado 1) y en 10 metros (en el grado 2) podrá reducirse hasta 7 metros (en el grado 1) y 5 metros (en el grado 2),...
art. 129-4
on diu: ...de cien metros cuadrados (100 m2),...
ha de dir: ...de cien metros (100 m),...
art. 129-5
2on. paràgraf
on diu: ...una anchura mínima de diez metros cuadrados (10 m2) con frente al espacio de acceso.
...una anchura mínima de diez metros cuadrados (10 m2) de disposición paralela...
ha de dir: ...una anchura mínima de diez metros (10 m) con frente al espacio de acceso.
...una anchura mínima de diez metros (10 m) de disposición paralela...
art. 129-7
on diu: ...será de un metro cuadrado y medio (1,50 m2) y la de las diafanas o transparentes, de tres metros y veinte centímetros cuadrados (3,20 m2).
ha de dir: ...será de 1,50 metros y la de las diafanas o transparentes, de 3,20 metros.
art. 129-8
on diu: ...una altura máxima de seis metros y medio cuadrados (6,50 m2)
ha de dir: ...una altura máxima de 6,50 metros.
art. 131-1 b)
on diu: ...un metro cúbico (1 m3) y treinta metros cuadrados (30 m2)
ha de dir: ...un metro cúbico por treinta metros cuadrados de suelo (1 m3/30 m2s)
art. 135-1
on diu: ...al índice cero veinticinco metros cuadrados (0,25 m2).
ha de dir: ...al índice cero veinticinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,25 m2t/m2s).
art. 135-2
on diu: ...viviendas por hectáreas de...
ha de dir: ...viviendas por hectárea de...
art. 142-1 b)
on diu: ...un metro cúbico y 30 centímetros

cuadrados (1 m3/30 m2s).

ha de dir: ...un metro cúbico por treinta metros cuadrados de suelo (1 m3/30 m2s).

art. 152-2

Condición 5a

on diu: ...once metros 60 centímetros cuadrados (11,60 m2).

ha de dir: ...11,60 metros.

art. 153

on diu: ...doscientos metros cuadrado (200 m2).

ha de dir: ...doscientos metros (200 m).

art. 159-1

on diu: ...de cero coma dos metros cuadrados (0,2 m2) de techo por metro cuadrado de suelo,...

ha de dir: ...de 0,2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo,...

art. 159-2

on diu: ...en cero coma uno metros cuadrados (0,1 m2) de techo por metro cuadrado de suelo,...

ha de dir: ...en 0,1 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo,...

art. 187

Condición 2a

on diu: ...es la de diez metros cincuenta centímetros cuadrados (10,50 m2).

ha de dir: ...es la de diez cincuenta metros (10,50 m).

art. 217-2 b) Intensidad neta edificación:

on diu: un metro cuadrado por segundo (1 m2t/m2s).

ha de dir: un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 m2t/m2s).

art. 235-1

on diu: ...densificación urbana, extensiva (13) y ...

ha de dir: ...densificación urbana intensiva (13a) y ...

art. 243-1 a)

on diu: ...a mil metros (1.000 m).

ha de dir: ...a mil metros cuadrados (1.000 m2).

art. 249-3

afegir: ...ocupar parte de la superficie / destinada a jardín pero sin invadir la faja de superficie / libre adyacente a las alineaciones....

art. 311-3

on diu: ...establecimiento...

ha de dir: ...estacionamiento...

art. 320-3a.

paràgraf 3er.

on diu: ...excepto para el caso de viviendas unifamiliares en que podrá reducirse hasta tres metros y medio (3,50 m).

ha de dir: ...excepto para el caso de viviendas unifamiliares en que podrá reducirse hasta 3,30 metros

art. 343-1c)

paràgraf 3er.

on diu: ...doscientos cincuenta metros (250 m)...

ha de dir: ...doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m2)...

paràgraf 4t.

on diu: ...reducido de setenta y cinco centímetros cuadrados de techo...

ha de dir: ...reducido de cero setenta y cinco metros cuadrados de techo..

on diu: ...doscientos metros (200 m)...

ha de dir: ...doscientos metros cuadrados (200 m2)...

art. 343-2

paràgraf 2on.

on diu: ...cuatrocientos metros (400 m),.

ha de dir: ...cuatrocientos metros cuadrados (400 m2),...

art. 350-1 1)

on diu: ...dos metros cuadrados (2 m2) de techo por metro cuadrado de suelo y

ha de dir: ...dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2 m2t/m2s) y ...

art. 350-1 2)

on diu: ...dos metros cuadrados (2 m2) de techo por metro cuadrado de suelo, la ocupación...

ha de dir: ...dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2 m2t/m2s), la ocupación...

art. 357-2 a)

on diu: bruto: noventa centímetros cuadrados techo....

ha de dir: bruto: cero noventa metros cuadrados de techo...

art. 357-3

on diu: ...por metro cuadrados de suelo..

ha de dir: ...por metro cuadrado de suelo...

