COMISION DE URBANISMO Y SERVICIOS COMUNES DE BARCELONA Y OTROS MUNICIPIOS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA

D

-7-

NORMAS

Mayo 1973

Biblioteca AMB
10011085

Área metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis

COMISION DE URBANISMO
DE BARCELONA

Plan General de Ordenación Urbana y
Territorial de la Comarca de Barcelona
Aprobado INICIALMENTE en sesión 29-3-74

R. 20379

Àrea metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis

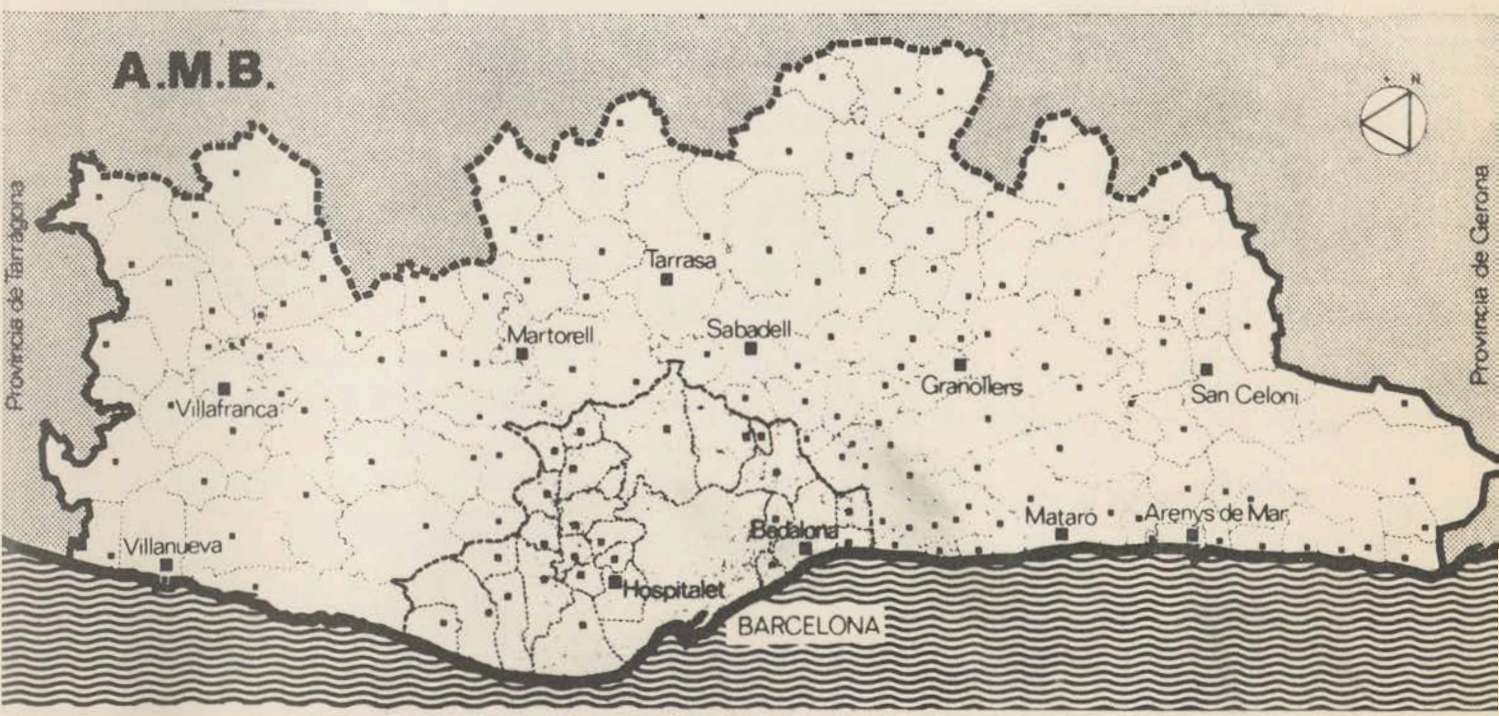
COMISION DE URBANISMO
DE BARCELONA

Plan General de Ordenación Urbana y
Territorial de la Comarca de Barcelona
Aprobado **INICIALMENTE** en sesión 29-3-74

COMISION DE URBANISMO Y SERVICIOS COMUNES DE BARCELONA Y OTROS MUNICIPIOS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA

NORMAS



T I T U L O I

Disposiciones generales

CAPITULO I

Naturaleza, alcance territorial y vigencia del Plan

Art. 1.

1. El presente Plan, que tiene la consideración de Plan General de ámbito comarcal, revisa el Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Barcelona, aprobado por Ley de 3 de diciembre de 1953.

2. El Plan afecta a los términos municipales de Barcelona, Badalona, Castelldefels, Cornellá, Esplugas, Gavá, Hospitalet de Llobregat, Molins de Rey, Moncada y Reixach, Montgat, Pallejá, Papiol, Prat de Llobregat, Ripollet, San Adrián de Besós, San Baudilio de Llobregat, San Cugat del Vallés, San Clemente de Llobregat, San Feliu de Llobregat, San Juan Despí, San Justo Desvern, San Vicente dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramanet, Sardanyola, Tiana, Viladecans y el territorio de Les Botigues del municipio de Sitges.

Art. 2. Las previsiones, determinaciones y normativa del presente Plan, representan el desarrollo, circunscrito al ámbito territorial de la Comarca de Barcelona, de los fines y esquema de estructura definidos en el Plan Director del Area Metropolitana de Barcelona, aprobado por la Dirección General de Urbanismo, por resolución de fecha 24 de julio de 1968.

Art. 3. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposicio-

nes contenidas en el presente Plan y en especial en estas Normas, de tal manera que cualquier actuación o intervención de carácter provisional o definitivo sobre el territorio en el ámbito del Plan, bien sea a iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a aquéllas.

Art. 4.

1. El alcance normativo del Plan se derivará de los siguientes documentos que, a dicho efecto, lo integran:

b) Memoria justificativa de la ordenación y sus etapas.

c) Planos normativos

c.1.) Régimen del suelo, a escala 1:25.000

c.2.) División general del territorio en zonas y sistemas, a escala 1:10.000.

c.3.) Red viaria básica, a escala 1:25.000

c.4.) Programa Actuación, 1:25.000.

d) Estudio económico-financiero.

e) Programa de actuación.

f) Normas urbanisticas de actuación.

2. Los demás documentos y estudios sectoriales que complementan el Plan, tendrán carácter informativo (a).

3. En el caso de duda o discrepancia en la interpretación de las normas escritas y gráficas del Plan, prevalecerán las primeras.

Art. 5. La Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios informará periódicamen

te a la Dirección General de Urbanismo del cumplimiento del Plan y, en su caso, de las circunstancias que aconsejaren su revisión o modificación.

Art. 6.

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo prevenido en el art. 39 de la Ley del Suelo y, en su caso, en otras disposiciones legales o reglamentarias y, en lo no previsto, en lo que se dispone en estas Normas.

2. Las modificaciones a que se refiere el nº 2 del art. 46 de dicha Ley habrán de referirse a sectores urbanos determinados y de reserva urbana en los que concurran circunstancias excepcionales que no se den en sectores de igual zonificación, comprendidos en el Plan General. Se entenderá por excepcional, a estos efectos, que presente un grado de interés público que justifique la modificación.

3. El Plan que se elabore deberá tener el grado de precisión propio del Plan General y comprenderá un estudio que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del presente Plan General y su viabilidad sin proceder a una revisión general del mismo.

CAPITULO II

Desarrollo del Plan Comarcal

Art. 7. El desarrollo del Plan Comarcal corresponderá a los Ayuntamientos respectivos, y a la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, sin perjuicio de la participación de los particulares, que se regula en el presente Título.

Art. 8.

1. Para el desarrollo del presente Plan se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley y en estas Normas, Planes Parciales y Planes Especiales, que se llevarán a la práctica a través de los correspondientes proyectos.

2. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo de Reserva Urbana y las zonas de Remodelación y Renovación Urbana que se señalan por el presente Plan General en Suelo Urbano.

3. Las restantes zonas comprendidas en Suelo Urbano no serán de preceptivo desarrollo mediante Planes Parciales, salvo en aquellos supuestos en que la eleboración de éstos viniera propuesta en los sucesivos Programas de Actuación aprobados en desarrollo del presente Plan General o en que lo estimare oportuno el Ayuntamiento.

4. Igualmente deberán tramitarse Planes Parciales en las "zonas" que, aun estando comprendidas en Suelo Ur-

bano, exijan mayores precisiones debido a las modificaciones introducidas por el presente Plan en algunos aspectos urbanos.

Art. 9.

1. Podrá acudirse, en todo caso, a la formación de Planes Especiales para cualquiera de los objetivos a que se hace referencia en los Arts. 13 al 20 de la Ley del Suelo, en cuyos supuestos deberá justificarse adecuadamente en la Memoria la necesidad de desarrollar aquel Plan Especial en lugar de un Plan Parcial.

2. La definición, delimitación y ordenación de la totalidad o parte de los elementos de los "sistemas generales" y, en casos excepcionales y urgentes, las actuaciones sectoriales de los diferentes organismos públicos, podrán asimismo desarrollarse mediante la formación de Planes Especiales.

Art. 10.

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones del Plan General, ni aún a través de compensaciones o redistribuciones que mantuvieran los coeficientes de ocupación y edificabilidad promedios resultantes para determinada zona o sector.

2. Cualquier modificación del presente Plan Comarcal que no sea de detalle o que no esté expresamente prevista en estas Normas, deberá tramitarse como "modificación del Plan General".

Art. 11.

1. La presentación de los documentos que integran los Planes Parciales o Especiales, deberá hacerse en ejemplar cuadruplicado, como mínimo. La falta de alguno de los ejemplares determinará la calificación de expediente incompleto, teniéndose por no presentado mientras no se complete con el ejemplar o ejemplares restantes.

2. El cómputo del plazo de los seis meses establecido en el Art. 32 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para la aplicación del silencio administrativo positivo, solamente comenzará a contarse una vez que hayan sido registrados de entrada los cuatro ejemplares en el Registro General de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, y desde la fecha de registro.

3. La documentación de los Planes Parciales y Especiales deberá ajustarse en cuanto a su orden, número y contenido a las normas que apruebe la Comisión de Urbanismo.

Art. 12.

1. Los Planes Parciales y Especiales deberán regular todos los aspectos precisos para que, con la simple formalización de los correspondientes proyectos, puedan ser inmediatamente ejecutables.

2. Los Planes Parciales, con arreglo a lo que más adelante se desarrollará, deberán dejar establecida la división en polígonos del área que abarque el Plan, determinando el sistema de actuación elegido y la forma de

gestión aplicable.

Art. 13.

1. El Plan Parcial desarrollará las directrices previstas por este Plan General y, para ello:

a) regulará la edificación,
b) eligirá, en su caso, los tipos de ordenación,
c) precisará los usos,
d) delimitará los espacios destinados a red viaria básica y demás sistemas generales,
e) configurará y delimitará los sistemas locales,
f) determinará las aportaciones y reservas de suelo de uso y dominio públicos.
g) y contendrá cuantas otras determinaciones exija la Ley.

2. El Plan regulará, asimismo, las garantías a exigir a los particulares para asegurar la urbanización previa o simultánea a la edificación.

Art. 14. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá referirse a sectores que se presenten como unidades funcionales de planeamiento, Sin embargo, para facilitar la actuación y el cumplimiento del Plan General los Planes Parciales podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, sin alcanzar la totalidad del sector, siempre que cada uno de dichos polígonos comprenda como mínimo una"unidad de zona".

En dichos supuestos, deberá analizarse en estos Planes Parciales su inserción funcional en dicha unidad superior, así como considerar las particularidades, vínculos

y servidumbres que el Plan Parcial introduce en aquel sector más ámplio. Recíprocamente deberán examinarse las exigencias de los usos y edificaciones existentes en este sector próximo, para tenerlos en cuenta en la propuesta de ordenación.

Art. 15.

1. Para la ejecución de los Planes Parciales se delimitarán los polígonos de actuación con sujeción a lo dispuesto en los artículos 104 y 105 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, teniendo además en cuenta:

a) que su total superficie venga uniformemente zonificada, sin perjuicio de los sistemas generales o locales; y
b) que se constituyan cada una como unidad reparcelable, dentro de la que sea posible distribuir entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación.

2. Cuando en los Planes Parciales se incluya algún elemento urbano que esté al servicio de toda la Comarca o de parte de su extensión territorial, por definirlo el presente Plan como sistema general, según se delimita en el Plano nº 2,3, constituirá polígono unitario y, a sus efectos, podrá el Ayuntamiento dentro de su término municipal o la Comisión de Urbanismo en cualquier caso, delimitar el área a cuyo servicio se encuentre, a fín de permitir la aplicación del apartado 3º del artículo 104 de la Ley del Suelo.

3. A los efectos de lo prevenido en el precedente

parrafo, el Ayuntamiento o la Comisión, en su caso, podrá acudir a la expropiación del referido espacio para sistema general, aplicando para ello contribuciones especiales en el área delimitada, por igual importe al del justiprecio de los terrenos que hubieran de expropiarse, pudiendo exigir su pago con seis meses de antelación. Podrá convenirse con los propietarios contribuyentes que el pago se realice en terreno edificable, una vez practicadas las oportunas valoraciones.

Art. 16.

1. En los Planes Parciales y Especiales deberá figurar un Plan de Etapas que prevea el desarrollo escalonado de la urbanización en cada unidad de zona. El plazo se determinará en función de las características del planeamiento. En los Planes Parciales de las zonas de Reserva Urbana, no podrá exceder de diez años, y en los demás casos no podrá exceder de quince años.

2. Excepcionalmente en los Planes Parciales que comprendan zonas de rehabilitación urbana y/o de remodelación y en aquellos otros supuestos en los que las garantías ofrecidas y la complejidad de la urbanización permitan justificar la solicitud de un mayor plazo de ejecución, la Comisión de Urbanismo podrá acceder a dicha petición, previo informe favorable del Ayuntamiento interesado.

3. En cualquier supuesto, el Plan de Etapas deberá prever la ocupación, dentro de los dos primeros años de actuación, de la totalidad de los terrenos que deban destinarse a sistemas urbanos, en forma tal que se acredite suficientemente el dominio de aquellos terrenos pa

ra su inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que más adelante se desarrollarán.

4. Cuando los propietarios incumplieren sus obligaciones, el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios podrán expropiar los terrenos de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo. También podrá acordarse por el Ayuntamiento o por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios la continuación bajo su gestión y control de las obras de urbanización, recabando de los propietarios que ingresen en la Corporación las cantidades que les correspondiera satisfacer para atender al coste de aquéllos, quince días antes, al menos, del vencimiento de cada plazo de pago. En defecto de éste, podrá acudirse a la expropiación total o parcial del terreno del propietario que incumpliere su obligación.

5. Cuando el Plan Parcial o Especial se hubiere promovido a iniciativa de un Ayuntamiento, el incumplimiento de los mencionados plazos determinará la continuación de las obras de urbanización por parte de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros municipios, en los términos y con el alcance prevenido en el articulo 45, 2º, b del Reglamento de Organización y Actuación de Barcelona, aprobado por Decreto de 3 de diciembre de 1964. En dicho supuesto corresponderán a la Comisión las aportaciones y exacciones a que se refieren los apartados c) y d) del nº 3 del art. 56 del mismo Reglamento.

6. En su caso, deberán indicarse los expedientes y actuaciones administrativas que deberán incoarse en

las diversas etapas para garantizar la ejecución del _ Plan Parcial.

CAPITULO III

Normas especificas para los planes de iniciativa privada

Art. 17. Las personas privadas podrán formar Planes Parciales o Especiales para el desarrollo del presente Plan, y en este caso lo notificarán a los efectos de conocimiento y coordinación al órgano competente para aprobarlos inicialmente.

Art. 18.

1. Los Planes Parciales o Especiales, formados por personas privadas, deberán contener todos los documentos y prescripciones a que se ha hecho referencia en el capítulo anterior, salvo lo dispuesto en el art. 15,1, para los Planes Parciales, cuando el promotor fuera el único propietario de los terrenos o representare a todos los que lo fueran y asumiera cuantas obligaciones se deriven de la ordenación en la total superficie del Plan.

2. En los Planes Parciales de promoción privada, cuando afecten a suelos de reserva urbana y a zonas de remodelación, será preceptivo el sistema de compensación por el que los propietarios de cada uno de los polígonos en que aquél se divida, se obliguen como mínimo a:

a) ordenar la edificación y la urbanización de tal modo que, a través de la idónea ocupación del suelo, aporten y cedan al Municipio u órgano gestor, todas las superficies de terrenos destinados a sistemas locales, ta-

les como viales, jardines urbanos, espacios libres públicos, dotaciones y estacionamientos en la proporción que exigen las presentes Normas en lo referente a estándares urbanísticos;

b) costear las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, según lo dispuesto en el Plan Parcial y con el alcance que se previene en el art. 114 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, salvo aquellos elementos urbanos a que se hace expresa referencia en el precedente art. 15,3;

c) satisfacer los gastos complementarios de la urbanización, tales como los honorarios de proyectos, gastos de formalización de la reparcelación, si procediese, y derechos de administración; y

d) abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporen al sistema, cuando la Junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.

Art. 19. Los Planes Parciales formados por personas privadas deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contraerán los promotores con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, sea cualquiera la clase de título jurídico que se propongan suscribir para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran sólo por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos.

Art. 20. La aprobación de los Planes de iniciativa privada contendrá, como minimo, las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en el plazo de seis a doce meses desde la aprobación definitiva.

2. Plazos de terminación de cada una de las obras de urbanización, en correspondencia y detalle del plan de etapas incorporado al Plan.

3. Modo de formalizar las garantias que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización.

4. Plazo dentro del cual el promotor deberá entregar al Municipio u Organo Gestor los terrenos destinados a viales y demás sistemas debidamente urbanizados conforme a las previsiones del Plan Parcial.

5. Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier indole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Urbana y Proyecto de Urbanización, así como las obligaciones urbanísticas contraídas en la enajenación de parcelas.

6. Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de enajenación de las parcelas, terrenos o construcciones , que las licencias de edificación no se obtendrán hasta que las respectivas parcelas reúnan

la condición legal de solares.

Art. 21. La aplicación de las disposiciones y determinaciones urbanísticas se efectúa mediante:

1) la calificación del suelo;
2) la determinación de los tipos de ordenación;
3) la regulación de los usos.

T I T U L O I I

Régimen urbanístico del suelo

CAPITULO I

Calificación del suelo

Art. 22. El territorio de los Municipios a - que afecta el presente Plan General, se clasifica en - suelo urbano, suelo de reserva urbana y suelo rústico. Se entienden por suelo urbano y suelo de reserva urbana los definidos por los arts. 63 y 64, respectivamente, de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Por exclusión, todos los terrenos no incluidos en ninguno de los supuestos contemplados en dichos artículos, constitu yen el suelo rústico.

La citada clasificación del territorio se define inicial mente en el plano 2.1., a escala 1:25.000, del presente Plan General.

Art. 23. Según su proceso urbanístico, el Plan divide el territorio en sistemas y zonas. Sistemas son los terrenos adscritos al servicio del interés público, en sus distintas modalidades y niveles, bien en ejercicio de una competencia preestablecida o en mera función de reserva y previsión. Vienen exigidos por la adecuación y transformación del territorio, la movilidad, la satis facción de necesidades comunitarias, la protección de _ los recursos naturales y del patrimonio colectivo creado por el hombre, y finalmente, por todos los requerimientos del bienestar y la calidad de la vida. Las zonas son _ los terrenos en los que los propietarios, dentro de los limites y con el cumplimiento de los deberes establecidos

legal o reglamentariamente, y especialmente en las presentes Normas, podrán llevar a cabo el ejercicio de sus facultades dominicales, edificando en los mismos, salvo que motivos de interés general demandaren una actuación pública.

Los sistemas se clasifican en generales, locales y territoriales.

La división del territorio en sistemas y zonas se define en el plano 2.2., a escala 1:10.000, del presente Plan General.

Art. 24. Son sistemas generales los terrenos que con destino a uno de los usos que más adelante se relacionarán, se grafían como tales en los Planos del presente Plan General. Son terrenos que deben ser de dominio y uso público, adscritos al servicio que en ellos se instale, de interés comarcal o municipal y que, consecuentemente, requieren -como sistema de actuación- su previa expropiación total, sin perjuicio de los mútuos acuerdos o libres convenios que con los propietarios pueda alcanzar el Organo gestor o titular del trámite expropiatorio.

Los sistemas generales comprenden los servicios portuarios y aeroportuarios, ferrocarriles, servicios técnicos, la red viaria básica, parques urbanos, equipamientos generales y los suelos urbanos necesarios para la protección y servidumbre de otros sistemas.

Los sistemas generales podrán desarrollarse en Planes Especiales, bien para el conjunto de la Comarca, bien

para un sector determinado de la misma, teniendo por objeto varios de los usos relacionados o uno sólo de ellos y sin perjuicio, en todo caso, de que la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes pueda determinar el uso de los anteriormente relacionados, a que cada uno de los terrenos genéricamente reservados a los sistemas generales pueda ser destinado. No obstante, deberá tramitarse como modificación del presente Plan General, el destino a un uso distinto del concretamente señalado en el Plan -cuando así expresamente se hubiere hecho- de cualquiera de los terrenos adscritos a los sistemas generales.

La aprobación definitiva del presente Plan General de la Comarca de Barcelona implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos reservados para los sistemas generales sin precisión de ulteriores trámites y requisitos. Serán competentes para la expropiación los Ayuntamientos respectivos, la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes, por razón de su competencia urbanística, y los demás órganos de la Administración que deban asumir la gestión del servicio a instalar en los terrenos expropiados.

Art. 25. Son sistemas locales los terrenos que, con destino a uno de los usos que más adelante se relacionarán, de interés local o de menor ámbito que el previsto para los sistemas generales, se grafían como tales en los Planos del presente Plan General o resultarán por aplicación de las cesiones obligatorias y gratuitas que se imponen a los particulares como deber inherente a su derecho de propiedad, en los nuevos Planes Parciales. Los sistemas locales deben ser también de dominio y uso público, adscritos al servicio que en aquéllos se

instale; serán de expropiación -con el mismo régimen previsto para los generales- los sistemas locales que aparezcan grafiados en el Plan General, y serán de cesión obligatoria y gratuita los restantes.

No obstante, los sistemas locales grafiados en los Planos del presente Plan General podrán obtenerse por cesión obligatoria y gratuita, cuando los propietarios vinieren obligados a ello por razón de anteriores planeamientos.

Los sistemas locales comprenden los viales locales, los estacionamientos, los suelos para dotaciones y los espacios verdes locales para jardín urbano.

1) Los viales locales son de dominio público y no edificables; utilizados para calzadas de vehículos y aceras y paseos de peatones, aseguran la movilidad urbana y el servicio de acceso a los diversos usos. Además, dichos viales podrán servir para desagüe, redes de servicio, alumbrado público y ventilación, iluminación y asoleo de la edificación.

2) Los estacionamientos son de dominio público y no edificables, necesarios para la parada temporal de vehículos. El incremento de vehículos exige que estas superficies se consideren segregadas de las superficies de calzada y dispuestas en áreas especiales.

3) Los suelos para dotaciones son de dominio público y edificables. Se destinan a la satisfacción de las exigencias comunitarias de demanda colec-

tiva.

El Ayuntamiento respectivo, en el momento de aprobar inicialmente el Plan Parcial, determinará el servicio o uso a que se destina cada uno de los terrenos reservados para dotaciones. Estas cumplirán algunos de los siguientes fines: administrativos, guardería infantil, escuela maternal, escuela de educación general básica obligatoria, mercado local, centros culturales, religiosos, sociales o asistenciales, instalaciones deportivas e instalaciones técnicas locales de los servicios públicos. La distribución de los terrenos para los diferentes fines se hará en base a las exigencias del proceso de urbanización de las zonas y de las particulares de cada dotación.

4) Los espacios verdes locales son de dominio público y no edificables, destinados a jardín urbano para juego de niños y descanso y reposo de las personas. Deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios. Estos elementos accesorios no podrán ocupar más del 5% de la superficie total.

Los espacios verdes locales incluyen los suelos libres entre edificaciones, cuando éstos sean de dominio público y cumplan algunas de las finalidades de dichos espacios verdes locales. El suelo libre entre edificaciones resulta de la ordenación de la edificación, como una exigencia de la iluminación, asoleo, vistas, paso de redes

de servicios y similares. Previa autorización municipal, el espacio libre entre edificaciones podrá utilizarse privada y mancomunadamente al servicio de una o varias edificaciones de la zona, siempre que los usuarios se comprometan a asumir la conservación.

Si como consecuencia de la ordenación de la edificación en el Plan Parcial resultaren superficies de espacio libre entre edificación superiores a los mínimos exigidos por los estándares, este exceso, claramente delimitado en el Plan Parcial, será de dominio privado.

Art. 26. La superficie total de los terrenos adscritos o reservados a sistemas locales dentro de cada Plan Parcial vendrá determinada por los estándares específicos de las presentes Normas, de tal manera que exista una adecuada correlación entre la población y usos previstos para el sector que el Plan abarque y los sistemas locales que, en dichos supuestos, serán siempre de cesión obligatoria y gratuita. La edificación privada, consiguientemente, deberá concentrarse en los terrenos no adscritos a los sistemas locales.

Conforme se ha dejado más arriba establecido, la aprobación definitiva de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan General, legitimará para la ocupación administrativa de los terrenos destinados a los sistemas locales, sin cuyo requisito no podrán concederse licencias de edificación en el sector de que se trate. Todo ello, sin perjuicio de las acciones que a cada propietario incumban para instar la reparcelación, si procediere,

o de aquellos otros derechos que le correspondan por el sistema de actuación elegido para cada polígono de actuación.

Art. 27. A efectos de aplicación de estándares urbanísticos para la obtención de los "sistemas locales" correspondientes a las "zonas", se distinguen para éstas las siguientes situaciones:

Situación A

Comprende las zonas delimitadas por el Plan como suelo urbano, por cumplir las condiciones fijadas en la Ley del Suelo.

Situación B

Comprende los suelos de reserva urbana destinados, de modo general, al desarrollo urbano, por cumplir las condiciones fijadas por la Ley del Suelo. No se incluyen en esta situación las "zonas industriales".

Situación C

Comprende las "zonas industriales", delimitadas y zonificadas de modo específico para tales usos, en suelos de reserva urbana.

Situación D

Comprende los suelos rústicos delimitados y calificados como espacios libres protegidos, por cumplir las condiciones fijadas por la Ley del Suelo.

Art. 28. En los suelos en situación A y B se destinarán con carácter genérico a "sistemas locales", como mínimo 18 m2 de suelo de dominio público por habitante o por cada 22,5 m2 de techo edificable para usos privados. Esta superficie se fija con carácter genérico para estas situaciones en toda la Comarca y podrá alterarse su aplicación estricta, tal como se indica más adelante. Esta superficie mínima se distribuirá con arreglo a las siguientes proporciones:

I. VIALES LOCALES

7 m2 de suelo por habitante o por cada 22,5 m2 de techo edificable.

II. ESTACIONAMIENTO

2,5 m2 de suelo por habitante o por cada 22,5 m2 de techo edificable.

III. SUELO PARA DOTACIONES

a) Escolares (guardería infantil, parvulario-maternal y Escuela de Educación General Básica Obligatoria): 2,5 m2 de suelo por habitante o por cada 22,5 m2 de techo edificable.

b) Otras dotaciones de interés público común (reseñadas en el artículo 25.3, excepto escolares): 2 m2 de suelo por habitante o por cada 22,5 m2 de techo edificable.

IV. ESPACIOS VERDES LOCALES

Para Jardín urbano y espacio libre público entre edificación: 4 m2 de suelo por habitante o por cada 22,5 m2 de techo edificable. No computarán los elementos de separación de tráfico, ni los

terrenos con pendiente superior al 15%. La superficie reservada a jardín urbano cumplirá los grados de concentración y de dimensión mínima fijados para cada "zona" (ver Tabla III). En todos los casos el jardín urbano será de dominio y uso público.

Art. 29. Las anteriores prescripciones se entienden como objetivos básicos. No obstante, las "situaciones urbanísticas" definidas en el artículo 27 podrán alterar, de acuerdo con los siguientes criterios, la aplicación estricta de los estándares definidos genéricamente:

Situación A

Si una zona de suelo urbano, por razón de sus condiciones históricas o iniciales, fuera deficitaria en suelo público con relación al estándar urbanístico genérico, podrán admitirse reducciones en los correspondientes Planes Parciales, hasta los valores que se fijan en la Tabla I.

En los supuestos excepcionales en los que fuera difícil alcanzar aquéllos, podrá admitirse una reducción proporcional a la reducción de edificabilidad del sector, bien de todas las parcelas, bien de aquellas no edificadas hasta que el techo potencial para usos privados equilibre los estándares de la Tabla I, según tipo de zona. En las Normas de cada "zona" se precisan estas exigencias mínimas urbanísticas y el proceso de recuperación de los déficits. En las áreas declaradas de interés histórico-monumental o de entorno ambiental como conjunto urbano de interés, previa justificación de la imposibilidad de satisfacer aque-

llos estándares por respeto a las características ambientales, arquitectónicas o de uso, podrá aceptarse excepcionalmente una nueva reducción de los valores mínimos.

Situación B

En las zonas en situación B se aplicarán estrictamente los valores previstos en la Tabla II. En algunas subzonas de desarrollo urbano de "intensidad 2 y 3", por las características del tipo de ordenación, los valores son superiores a los genéricamente establecidos en estas Normas con el fín de atender las mayores exigencias de suelo para vialidad a que obliga su menor densidad y de cumplir los mínimos de espacio verde exigido por la Ley.

Situación C

En las "zonas industriales" se destinará a "sistemas locales" (excepto vialidad), el 21% de la superficie total del "área de referencia" de cada "unidad de zona". Esta superficie se distribuirá de la siguiente forma: un 5% para dotaciones, un 10% para espacios verdes locales y un 6% para estacionamientos públicos fuera de las vías públicas. Para vialidad se destinará el 24%.

Situación D

En los suelos en situación D deberá destinarse como mínimo un 15% a zonas verdes locales, cuando se destinen a actividades permitidas de carácter no agrícola ni forestal.

Art. 30. Los suelos para sistemas locales serán, como se ha indicado, de cesión obligatoria y gratuita en el momento de la aprobación del Plan Parcial. Excepcionalmente, en los Planes Parciales de Reforma en suelo urbano, las superficies para "sistemas locales" que se delimiten en suelos calificados en la actualidad para usos privados, podrán ser objeto de indemnización, en relación al índice de edificabilidad neta correspondiente a la zona, o podrán obtenerse en algunos casos por "compensación en volumen", según lo establecido por estas Normas.

Art. 31. Al desarrollar un Plan Parcial podrán imputarse a los sistemas locales de cesión obligatoria los sistemas generales o locales contíguos grafiados como parque urbano o equipamiento general en los planos del presente Plan General, en cuyo caso alcanzará también a los terrenos imputados la gratuidad de la cesión. Para ello, en la provisión de los sistemas locales por aplicación de los estándares urbanísticos, se especificarán detalladamente, por conceptos, las delimitaciones resultantes de la referida imputación.

Art. 32. Los conceptos a que se hace referencia en las tablas adjuntas se definen como sigue:

1. Indice de edificabilidad bruta o zonal.

   Todas las zonas de reserva urbana se hallan sujetas a los límites máximos de "edificabilidad bruta o zonal", expresados en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del "área de referencia".

2. Area de referencia de cada unidad de zona.

Las "zonas" se califican en base a los caracteres y vínculos atribuidos a ellas y en relación con los criterios técnicos de elección y delimitación basados en el estado de hecho y/o en los fines propuestos por el Plan General de acuerdo con los desarrollos futuros previsibles.

El "área de referencia" de cada "unidad de zona" individualiza y delimita el "Polígono de actuación" y es la base para el cálculo de la superficie de techo edificable. La superficie del área de referencia vendrá delimitada por uno o varios de los siguientes elementos: 1º) los límites que diferencian las distintas "zonas o subzonas"; 2º) los viales de más de 50 metros de anchura; 3º) los viales de menos de 50 metros de anchura en la parte que tengan distinta zonificación junto a sus límites.

Todos estos elementos se hallan precisados en los Planos normativos de este Plan General.

A los efectos de delimitación del "área de referencia" y de medición de su superficie, deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

a) Cuando un sector homogéneamente zonificado incluya un vial de la red viaria básica: 1) de ancho inferior a 50 metros (en este ancho se podrán incluir las áreas de protección del vial, cuando el Plan las precise); 2) que no

constituya división a efectos de delimitación de la "unidad de zona"; y 3) sea nuevo y de cesión gratuita, la superficie de este vial contará a efectos del cálculo de la superficie del "área de referencia" y en un 50% a efectos de los estándares de viales locales. Este porcentaje se considera la contribución de este vial de la red viaria básica al servicio local. Cuando el vial haya sido obtenido por expropiación, no computará ni a efectos de medición del área de referencia ni de estándares. Cuando, por razón de su disposición, quede segregado de la trama urbana de forma que no permita el acceso directo a las edificaciones, no computará a efectos de estándares en la parte segregada.

b) Los viales de la red viaria básica perimetrales a una "unidad de zona" y cuyo ancho sea igual o menor de 30 metros, contabilizarán para la medición del "área de referencia" en la mitad de su superficie. Es decir, el límite del área de referencia será el eje de estos viales. Asimismo, este 50% de la superficie del vial contabilizará a efectos de estándares de viales locales. Cuando el vial haya sido obtenido por expropiación, no computará ni a los efectos de medición del área de referencia ni de estándares. Si el vial está segregado de la trama urbana no computará a efectos de estándares.

c) Cuando una "unidad de zona" venga delimitada por viales de la red viaria básica, cuyo ancho se halle comprendido entre los 30 y los 50 metros, el "área de referencia" vendrá delimitada por las líneas del Plan General que definen el vial, o el área de protección en su caso, sin incluir aquél ni ésta. La superficie vial contará en un 50% a efectos de estándares de viales locales.

Cuando el vial sea segregado de la trama urbana o haya sido obtenido por expropiación tampoco computará a efectos de los estándares.

d) Cuando una "unidad de zona" venga limitada por viales de la red viaria básica de ancho superior a los 50 metros (incluidas, en el caso de precisarse por el Plan General, las áreas de protección de este vial), la superficie del "área de referencia" incluirá una porción del vial (o del vial y del área de protección en su caso) constituída por una faja constante de 15 metros de anchura, contados a partir del límite de la unidad de zona considerada. La superficie de esta faja de 15 metros computará a los efectos de cumplir los estándares urbanísticos del sistema de viales locales. Cuando el vial haya sido obtenido por expropiación, no computará ni a efectos de medición del área de referencia ni de estándares. Si el vial está segregado de la trama urbana no computará a efectos de estándares.

e) El área de referencia de cada unidad de zona, incluirá, y contabilizará a todos los efectos, aquellas superficies destinadas a zonas verdes locales o a dotaciones locales, que figuren delimitadas como tales en los planos normativos de este Plan General, en el interior del "área de referencia" o exteriormente a ella, pero contíguas.

Cuando existiera duda sobre la pertenencia de un espacio público, delimitado por el Plan General, a "sistemas generales" (parques urbanos o equipamientos generales) o a "sistemas locales", se define el siguiente criterio diferenciador: serán "sistemas locales" para "zonas verdes" aquellas áreas así calificadas, cuya superficie sea menor

de 1,2 hectáreas; y serán "sistemas locales" para "dotaciones" aquellos suelos calificados como "equipamientos" de superficie inferior a 0,8 hectáreas o que, con independencia de su superficie, estén destinados en la actualidad a "dotaciones locales", según se definen en este Plan General.

3. Superficie de techo edificable.

La "superficie de techo edificable" en una "unidad de zona", estará constituída por la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas, según estas Normas, y las de las plantas-piso superiores a ella. En el cálculo de la superficie de techo edificable se computarán: los "cuerpos salientes cerrados o semicerrados", las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y las edificaciones existentes que se conserven. En cambio, no se computarán los pórticos, ni las áreas abiertas en soportales o "pilotis", ni las superficies de techo para "dotaciones" públicas, dentro del "área de referencia".

4. Relación entre densidad de población e índice de edificabilidad bruta.

La relación entre densidad de población e "índice de edificabilidad bruta o zonal", resulta de considerar con carácter general los promedios de 90 metros cuadrados de techo construidos por vivienda, y cuatro habitantes por vivienda. En las zonas de Desarrollo Urbano Intensidad 2 Subzona II Subtipo II y en las de Desarrollo Urbano Intensidad 3 Subzona II, se consideran unos mínimos de techo por vivienda de 200 m2 y 300 m2, respectivamente, en razón del tipo de edificación y de zona.

5. Distribución del suelo de dominio público entre los diferentes sistemas locales.

La superficie de suelo de dominio público para "sistemas locales" se deducirá por aplicación del estándar genérico y en su caso por aplicación de los porcentajes totales del suelo público fijados en las Tablas I y II. Su distribución entre los diferentes componentes de los "sistemas locales" se precisa con carácter genérico en el artículo 28 y con carácter específico en el artículo 29 y en sus Tablas.

En las zonas de Sustitución de la edificación antígua y de Densificación Urbana, la superficie para viales locales incluye la de estacionamiento. En las tramas urbanas consolidadas y colmatadas, en las que el espacio viario existente en una "unidad de zona", no alcanzara el porcentaje de superficie para viales locales, deberá complementarse hasta alcanzar el porcentaje establecido, mediante la aportación y delimitación de suelos de nueva definición, destinados a vías o a estacionamientos fuera de las calzadas.

Los espacios destinados a "zonas verdes locales", deberán concentrarse, formando "jardines urbanos". Para ello cumplirán los porcentajes de concentración y las dimensiones mínimas, medidas por el radio de la circunferencia inscribible en todo punto de dicha superficie, según "zona" y extensión de ésta, que se indican en la Tabla III.

TABLA I: ESTANDARES URBANISTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO, A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 29

ZONAS	ESTANDARES DE APLICACION A LOS PLANES PARCIALES								ESTANDARES DE URBANIZACION RESULTANTES								
	Indice de edificab. neto	Intensidad de edificación (3)	Exigencias de suelo de dominio público				Total suelo público	Total suelo para usos priv.	Densidad de población		Densidad de vivienda		Sistemas Locales				Indice de edificación bruto
			viales locales	estacionamiento	zonas verdes locales	dotaciones			zonal	neta	zonal	neta	viales	estac.	zonas verdes locales	dotaciones locales (2)	
	m2t/m2s	m2t/m2s	%	%	%	%	%	%	hab/Ha	hab/Ha	viv/Ha	viv/Ha	m2/hab	m2/hab	m2/hab	m2/hab	m2t/m2s
12. De sustitución de la edificación ("Casco Antiguo")	1,40	1,40	28,5	(1)	7,1	7,1	42,7	57,3	356	620	89	155	8	(1)	2	2	0,80
13. En densificación urbana (Ensanches y Suburbanas)																	
Sub-Zona I "Intensiva"	2,20	2,20	38,1	(1)	8,5	8,5	55,1	44,9	424	976	106	244	9	(1)	2	2	0,96
Sub-Zona II "Semintensiva Extensiva"	1,80	1,80	35,2	(1)	7,8	7,8	50,8	49,2	392	800	98	200	9	(1)	2	2	0,88
20. De Ordenación Urbana de Intensidad 2. (Ciudad Jardín)																	
Sub-Zona I (4)	Ver Norma	Ver Norma	15,6	2,6	6,2	4,6	29,1	69,6	104	180	26(1)	45	15	2,5	6	3	0,52

(1) el estandar de estacionamiento se halla sin diferenciar sumado al de la superficie de vial.

(2) no se diferencian los tipos de dotaciones, debiendo ser el Municipio al redactar el Plan Parcial, el que asignará los suelos segun necesidades de cada área.

(3) se define en el artículo 43º como consecuencia.

(4) se precisan sólo los valores máximos para el tipo ciudad jardín intensiva

T 034

TABLA II: ESTANDARES URBANISTICOS PARA LOS PLANES PARCIALES EN SUELO DE RESERVA URBANA, A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 29

ZONAS	ESTANDARES DE APLICACION A LOS PLANES PARCIALES											ESTANDARES DE URBANIZACION RESULTANTES						
	Indice de edificabilidad bruto	Nº máx. de viv. por Ha de suelo para usos priv.	Indice de edificabilidad neto	Intensidad de edificación	Exigencias de suelo de dominio público				Total suelo público	Total suelo para usos privados	Indice de edific. complem. bruto	Densidad de población		Sistemas locales				
					viales locales	estacionamiento	zonas verdes	dotaciones				zonal	neta	viales	estac.	zonas verloc.	Dotaciones escol.	Dotaciones otras
	m2t/m2s	viv/Ha	m2t/m2s	m2t/m2s	%	%	%	%	%	%	m2t/m2s	hab/Ha	hab/Ha	m2/hab	m2/hab	m2/hab	m2/hab	m2/hab
19. De Desarrollo Urbano, Int.1	0,80	246	2,21	variable	24,8	8,8	14,2	16,0	63,9	36,1	0,03	356	986	7	2,5	4	2,5	2
20. De Desarrollo Urbano, Int.2 Sub-zona II																		
Tipo I	0,52	52	1,07	variable	29,56	5,2	10,4	9,36	44,5	55,5	- -	208	388	7	2,5	5	2,5	2
Tipo II	0,52	45	0,9	0,9	15,6	2,6	10,4	4,6	33,2	66,8	- -	104	180	15	2,5	10	2,5	2
21. De Desarrollo Urbano, Int.3 Sub-zona I	0,25	151	1,35	variable	8,8	2,7	65,(2)	5,0	81,5	19,5	- -	111	603	8	2,5	(1)	2,5	2
Sub-zona II	0,25	7,2	0,46	0,46	7,2	- -	1,8 + 40 (2)	2,8	51,8	48,2	- -	48	96	12,6	-	6(1)	2,5	2,5

(1) en estas zonas, por su propio sentido urbanístico, se contiene un elevado porcentaje de aportación de suelo destinado a los sistemas urbanos generales de parque urbano, que no puede ser referido a la población interna de la zona, atendido su nivel de servicio.

(2) este porcentaje se asigna al sistema general de parques urbanos.

T A B L A III

(a que hace referencia el Art. 32º - 5)

ZONA	Niveles mínimos de concentración de zonas verdes locales en jardines urbanos		Radio mínimo (metros)
	% sobre total suelo para zonas verdes locales	% sobre superficie de la zona	
12. De sustitución de la edificación. (Casco Antiguo)	20%	1,42%	6
13. En densificación urbana. (Ensanches y Suburbanas)			
Sub-zona I. Intensivo	30%	2,55%	10
Sub-zona II. Extensivo	40%	3,12%	10
20. De Desarrollo urbano. Int. II. Sub-zona I.	30%	1,83%	15
14. De remodelación	30%	—	6
16. De renovación urbana. Rehabilitación	40%	2,44%	12
19. De Desarrollo urbano. Int. I	60%	9,60%	15
20. De Desarrollo urbano. Int. II			
Sub-zona II			
Tipo I	60%	6,24%	15
Tipo II	30%	3,12%	8
21. De Desarrollo urbano. Int. III			
Sub-zona I	100%	70 %	20
Sub-zona II	98%	40 %	18

6.- Suelo urbano para usos privados.

Se determina sobre el "área de referencia" de cada "unidad de zona", en base al porcentaje que se fija por este Plan. Este suelo resulta de deducir del suelo inicial calificado, los suelos para "sistemas locales", exigidos en cada "zona". El "suelo urbano para usos privados", incluye los solares para usos privados, total o parcialmente edificables según los parámetros definidos para cada "zona" y según el tipo de ordenación.

7.- Indice de edificabilidad neta.

Se entiende por "índice de edificabilidad neta", la relación entre la superficie de "techo - edificable" y la superficie de "suelo urbano para usos privados". Todas las "zonas" en suelo urbano se hallan sujetas a límites máximos de edificabilidad neta aun cuando para algunas "zonas" regirá, - mientras no se establezcan ulteriores precisiones - sobre el modo de materializar dicho índice, una "envolvente máxima de la edificación" a través de los parámetros de su tipo de ordenación, por respeto a los valores formales de la ciudad.

8.- Indice de edificabilidad complementario zonal.

Se entiende por "índice de edificabilidad complementario zonal" el coeficiente máximo de edi-

ficabilidad suplementario destinado exclusivamente a - usos comerciales, a servicios personales y domésticos y a usos de oficina, que se adiociona en determinadas "zonas" a la "edificabilidad bruta" fijada por el Plan.

Este índice se expresa en metros cuadrados de techo - por metro cuadrado de suelo del "área de referencia" - de cada "unidad de zona".

Esta "edificabilidad complementaria bruta", de uso privado, se fija separadamente del "índice de edificabilidad zonal" general con el fin de cubrir las exigencias de techo para determinados usos, facilitar la terciarización, promover la aparición de actividad en algunas - de las nuevas áreas urbanas o especializar aún más algunas "zonas". Esta mayor edificabilidad no comporta, por otra parte, mayores exigencias de estándares.

Cuando la posición urbana o la iniciativa particular - que promueva una de estas "zonas" demandaren más techo para usos comerciales o de oficinas, éste deberá detraerse (o sustituirse en caso de edificación o uso ya realizados) del "índice de edificabilidad bruto".

La edificabilidad complementaria podrá localizarse de forma concentrada o dispersa. En el primer supuesto se situará en áreas debidamente delimitadas en los Planes Parciales con regulación especial de la densidad del - uso y de la edificación, mientras, que en el segundo supuesto se distribuirá homogéneamente sobre el suelo privado a través de una intensidad de edificación constante neta para cada solar o parcela edificable o ya

edificada. En este último caso, deberán precisarse en el Plan Parcial las condiciones para invocar el derecho a dicho techo complementario y los usos a que puede destinarse.

9.- Unidad de zona.

Se entiende por "unidad de zona" la superficie homogéneamente calificada por este Plan General y delimitada por sistemas generales y/o otras zonas de distinta calificación.

Art. 33.- A los efectos de precisión de las líneas determinadas en los planos del Plan General, deberá tenerse en cuenta:

1. Las líneas que delimitan el espacio de la red viaria básica en los planos a escala 1:10.000 sólo sirven a los fines de indicar el orden de magnitud y disposición del suelo reservado por este Plan General para la Red viaria básica. Dentro de estas indicaciones sobre suelo, el Plan Parcial, o el Plan Especial en su caso, precisará las alineaciones, desarrollará y precisará la ordenación de cada una de las vías, en lo referente a distribución de calzadas para vehículos y peatones, áreas y elementos de jardinería y arbolado, con fines de separación, protección u ornamentación, y localización de los elementos de equipo y mobiliario público y de las áreas de estacionamiento. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de viales generales establecidas por el Plan General. Sólo se

podrá ajustar la localización exacta de aquellas líneas delimitadoras de los viales, en el momento de definir y precisar las alineaciones en planos a escala - - 1:2.000, como mínimo.

Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial, no podrá representar una disminución de los niveles de servicio sea por distorsión de la traza, sea por modificación de los radios de curvatura, de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía. Las modificaciones de la Red viaria básica que no cumplieran las anteriores condiciones deberán tramitarse y justificarse como supuesto de modificación de este Plan General.

Las trazas de los intercambios e intersecciones de - vías, a distinto nivel, no vinculan en relación a la forma concreta de los enlaces, debiéndose consultar en cada caso las alineaciones y rasantes previstas en los respectivos Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos de Construcción. En ningún caso, los Planes Parciales, los Planes Especiales ni los Proyectos de Construcción podrán reducir el área reservada a los mismos, ni podrán proponer modificaciones que reduzcan la capacidad de intercambio, la de entrada-salida de las vías o los niveles de servicio definidos por este Plan General. Tampoco podrá eliminarse ninguno de los giros de servicio. En los casos en que estas intersecciones o intercambios a diferente nivel se desarrollen ocupando una menor superficie o con un menor nivel de servicio, tendrán siempre la consideración de primera etapa o fase de ejecución y el suelo no utilizado vendrá, - automáticamente, calificado de zona de protección y -

servidumbre.

2. Los límites de las "zonas" podrán ser objeto de precisión, en los respectivos Planes Parciales, conforme a los siguientes criterios:

1) Responderán a ajustes debidos a: a) las - alineaciones o líneas de edificación existentes; b) - las características topográficas del terreno; c) los - límites de la propiedad rústica o urbana; y d) la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

2) No comportarán distorsiones en la forma de las "unidades de zona", ni aumentos o disminuciones de superficie, de más de un ocho por ciento, en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1:10.000 de este Plan General.

En todos los casos en los que algunos de los límites de las "unidades de zona" ya hubieran sido objeto de precisión en un Plan Parcial o que respondieran a alineaciones o límites de la zonificación preestablecidos y mantenidos por este Plan General, a escala 1:2.000 como mínimo, deberán a justarse a los definidos en las otras áreas colindantes. La edificabilidad resultante de aquella precisión no podrá suponer, en ningún caso, un aumento del 5% del techo total edificable, conforme a los índices de edificabilidad de cada "zona".

Art. 34.- Los Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General al sólo efecto de precisar los sistemas generales o locales, grafiados en -

aquél, preverán obligatoriamente la forma pública de la gestión, sin perjuicio de la posterior concesión - del servicio que en los terrenos pueda instalarse.

En cualesquiera sistemas, la concesión del servicio podrá alcanzar, cuando procediere, a la de derechos de - superficie, en la forma y requisitos prevenidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 35.- Los terrenos adscritos a los sistemas locales, sea cual fuere su origen, bien por cesión gratuita bien por expropiación, se incorporarán al Patrimonio Público del Suelo y los ingresos que se obtengan por su gestión, mediante la enajenación o concesión del servicio, se destinarán a la conservación y ampliación de aquel Patrimonio.

No podrá alterarse la calificación de los terrenos adscritos a los sistemas locales, sin perjuicio de las variaciones de uso en los Suelos para dotaciones que no modifiquen tal carácter. Cuando la dotación en funcionamiento o en proyecto cayere en desuso o resultara innecesaria o antirrentable su continuación y los terrenos no fueren necesarios para otro tipo de dotación - quedarán adscritos a jardín urbano público, no edificable.

Art. 36.- Los sistemas territoriales comprenden: a) suelo rústico protegido, atribuyéndose tal condición a todos los terrenos que merecen una especial - protección en razón a su situación estratégica como lugares de paso, a su valor agrícola, a las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, a sus va

lores paisajísticos y visuales, a la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico, o bien para la creación de reservas de suelo destinadas a otras finalidades o a preservar de la dinámica de ocupación del suelo; b) verde privado de interés; c) grandes cementerios comarcales; d) suelos libres rústicos necesarios para la protección y servidumbre de otros sistemas y - e) parques forestales.

Finalidades específicas de estos sistemas son:

1) Preservar las condiciones naturales y facilitar el equilibrio ecológico.

2) Proteger las restringidas zonas de intenso valor agrícola.

3) Facilitar la integración rural urbana.

4) Suministrar espacios libres que puedan - ser destinados en el futuro a sistemas generales, principalmente infraestructuras y equipamientos, contrarrestando la rigidez de la aglomeración urbana compacta y facilitando el control del crecimiento urbano y su estructuración.

5) Satisfacer las crecientes exigencias del tiempo libre y de la movilidad de la población.

6) Permitir la localización de usos que requieran gran extensión del suelo, no comporten alteraciones físicas sustanciales del paisaje y que, por su periodicidad u otras características no exigen ni pue-

den soportar localizaciones urbanas.

Art. 37.- Los sistemas territoriales en algunos casos pueden ser de dominio privado, pero siempre de interés público, de tal manera que atendida su función en el planeamiento podrán ser expropiados o gravados por servidumbre para la efectividad de su uso público, previa la simple formación de un proyecto de delimitación de los terrenos afectados, cuya aprobación definitiva corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes.

Será competente para la expropiación y consiguiente formación del proyecto el Ayuntamiento respectivo, la propia Comisión o cualquier Organo de la Administración que pueda asumir la titularidad del servicio que en definitiva se prevea instalar en los terrenos a expropiar. A los terrenos así expropiados les serán de aplicación las normas previstas para los sistemas generales.

Al igual que en los sistemas generales, la aprobación definitiva del presente Plan General constituirá legitimación suficiente para la expropiación de los terrenos adscritos a los sistemas territoriales.

Art. 38.- Las zonas tal como ha quedado más arriba indicado, son los terrenos en los que los propietarios, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente, y especialmente en las presentes Normas, podrán llevar a cabo, en el ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que ra-

zones de interés general demandaran una actuación pública.

Se establecen, en el presente Plan General, las siguientes zonas:

- Area Central.
- Centros direccionales.
- De sustitución de la edificación antigua.
- En densificación urbana (ensanches y suburbanas).
- De remodelación de las estructuras físicas.
- De conservación de la estructura urbana y edificatoria.
- De renovación urbana: rehabilitación y reequipamiento de la urbanización.
- De renovación urbana: transformación del uso.
- De ordenación volumétrica específica con Plan Parcial aprobado.
- De desarrollo urbano (Intensidad I,II y III)
- Industriales.

Art. 39.- La división del territorio en "zonas" atiende más al proceso urbanístico del suelo en que se hallan, que a los criterios acerca de tipos de ordenación, volúmenes y usos posibles. Por este hecho los sistemas locales -clave de la concreción del proceso urbanístico- deben precisarse a través del correspondiente Plan Parcial o Especial. Tal precisión debe preceder a la de las posibilidades de edificación y mediante ella han de realizarse sobre las diferentes zonas los siguientes procesos urbanos:

- de conservación ambiental.
- de preservación de la congestión.
- de remodelación física.
- de rehabilitación urbana.
- de transformación de los usos.
- de fomento y mantenimiento de su desarrollo urbano.

CAPITULO II

Tipos de ordenación

Art. 40.- 1. El presente Plan General, según la forma diferente en que establece la disposición de los espacios libres y de las dotaciones públicas y la relación entre éstos y la edificación, distingue los siguientes tipos de ordenación:

- Edificación según alineaciones de vial.
- Edificación aislada.
- Volúmetrica específica.
- Tridimensional.
- Por estructuras móviles.

La edificación según alineaciones de vial corresponde al tipo de manzana cerrada, cuya edificabilidad se regula básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima. La edificación aislada corresponde al actual tipo de ciudad-jardín, cuya edificabilidad se fija en base a un índice de intensidad neto, un porcentaje máximo de ocupación de parcela, una altura máxima y unas distancias a lindes de parcela. La ordenación volumétrica específica abarca las ordenaciones abiertas reguladas por Plan Parcial a traves de coeficientes de edificabilidad. La ordenación tridimensional también se regula a través de Plan Parcial y coeficiente de edificabilidad, pero en ella son más complejas las relaciones entre espacio público y privado, entre usos y entre estructura e infraestructura. Finalmente la ordenación por estructuras móviles pretende regular

las nuevas tendencias hacia utilizaciones menos permanentes del suelo (campings, "roulottes", estructuras neumáticas, invernaderos de plástico, etc.).

2. Los parámetros reguladores de cada tipo de ordenación fijan de forma interdependiente los máximos envolventes de volumen que permiten por estas Normas. Estos envolventes de volumen no son de obligada consecución hasta valores máximos de intensidad de edificación ni en las edificaciones de nueva planta ni en las ampliaciones, excepto para aquellas zonas para las que este Plan General prescribe edificar a sus topes máximos. Estos parámetros se miden en valores absolutos o relativos, bien de carácter geométrico, bien de carácter aritmético.

Sección 1ª

Parámetros comunes a todos los tipos de ordenación de la edificación.

Art. 41.- Parcela

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la urbanización y de la edificación, por partes y etapas; conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción; servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación. Al utilizar el término parcela se hace siempre referencia a parcela urbana, tal como se ha definido y con un contenido distinto al de parcela rústica.

2. a) La unidad de parcela resultante del - planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

b) Cuando en estas Normas o en los Planes - Parciales, si fuere de su competencia, se estableciera una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lindes, es obligatorio, para poder edificar, cumplir este mínimo de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas menores parcelas en suelo urbano existentes con anterioridad a la fecha de información pública de este Plan General, cuando se permita explícitamente en las Normas de cada zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles. Por consiguiente, serán mínimas también aquéllas que cumplan cualquiera de las condiciones del párrafo I, art. 78 de la vigente Ley del Suelo.

c) Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 78 de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3. Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas - de urbanización estipuladas en el artículo 220 de estas Normas.

Art. 42.- Frente mínimo de parcela a vía pública.

En cada tipo de ordenación la fijación de longitud mínima del frente de parcela a vía pública responde a la necesidad de asegurar: correctas condiciones de acceso a la edificación; tipología adecuada a la zona; separación conveniente entre edificaciones; ordenación de los usos y/o las condiciones mínimas de iluminación, ventilación y soleamiento. En el tipo de edificación según alineaciones coincide con la longitud mínima de fachada. El incumplimiento de este mínimo impedirá o restringirá, en su caso y según la zona, la edificación.

Art. 43.- Indice de intensidad neta de edificación por parcela.

Se entenderá por índice de intensidad neta de edificación por parcela el resultado de dividir la máxima edificabilidad permitida en cada parcela por la superficie de ésta. La citada edificabilidad máxima permitida será la resultante de la distribución entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de zona representada por su índice según se define en el artículo 32.7.

Art. 44.- Planta baja

1.a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones, se entenderá por "planta baja" para cada parcela aquélla cuyo pavimento se halle situado entre 0,60 m por encima y por debajo de la rasante del vial en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que a la parcela corresponden. En los casos en que, a causa de la pendiente, exista más de una - -

planta que se situé dentro de los límites expuestos, - se definirá como planta baja por cada tramo de frente de parcela la de posición inferior, a menos de que carezca de accesos desde el exterior en dicho tramo, en cuyo caso tendrá la consideración de "planta sótano". Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se referirá la cota de planta baja a cada frente, como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

b) en los demás tipos de ordenación será - "planta baja" la primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible según la definición del artículo 45-6.

2. La altura libre mínima de la planta baja será, según los tipos de ordenación, la siguiente:

- edificación según alineaciones:
  ancho de vial de 20 o más metros = 4,00 m
  ancho de vial menor de 20 metros = 3,70 m

- edificación aislada:
  planta baja abierta = 3,00 m
  planta baja cerrada = 2,50 m

- volumétrica específica: 3,70 m
- tridimensional: 3,70 m

3. No se permitirá, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el - sistema de semisótano y entresuelo.

Art. 45.- Planta sótano

1. a) En el tipo de ordenación de la edificación según alineaciones se entenderá por "planta sótano" toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

b) En los demás tipos de ordenación será planta sótano toda planta o parte de planta que se halle enterrada totalmente o semienterrada, siempre que el techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

La planta que, conforme a las anteriores definiciones, fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa, podrá denominarse planta semisótano.

2. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de vivienda ni el residencial. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas, y similares. Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros.

Art. 46.- Plantas piso

1. Se entenderá por "plantas piso" todas las plantas edificables por encima de la planta baja.

2. La altura libre mínima de las plantas piso se fija en cada "zona" y no podrá ser inferior a - 2,50 metros.

Art. 47.- Elementos técnicos de las instalaciones.

Se englobarán bajo el término elementos técnicos de instalaciones los siguientes conceptos:

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

Dichos volúmenes, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación, deberán preverse, a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento d e solicitar la licencia de edificación municipal.

Art. 48.- Cuerpos salientes

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos. Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados, las galerias, las verandas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones y las terrazas.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie útil y edificada. En los cuerpos salientes semicerrados sólo dejará de computar la parte que resultare abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada. Los cuerpos salientes abiertos no computarán.

3. En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones:

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de contacto con ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho de vial, ni rebasar, en ningún caso, el máximo vuelo de 1,50 metros. Si una edificación da frente a vías o tramos de vía de distinta anchura, para cada uno de ellos regirá la respectiva anchura.

b) En el espacio libre interior de manzana, el vuelo de los cuerpos salientes abiertos deberá ser un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un vuelo máximo de 1,50 metros en todo caso. En el espacio libre interior de manzana no podrán proyectarse - cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.

c) Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados no podrán ocupar en proyección horizontal más de un tercio de la longitud de la fachada, mientras los cuerpos salientes abiertos la podrán ocupar en su totalidad. En los dos casos los vuelos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el "plano límite de vuelo".

4. En todos los tipos de ordenación:

a) Se prohiben los cuerpos salientes en planta baja.

b) Con carácter general, se admiten los cuerpos salientes, a partir de la planta primera, si bien en determinadas zonas se prohiben para anchos de vial inferiores a los 15 metros o en otros casos les impone condiciones más restrictivas. Estas prohibiciones o - restricciones quedan definidas en las Normas de cada zona, en su alcance y ámbito de aplicación.

5. Se entiende por "plano límite de vuelo"- el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en plantas piso. Este pla

no límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianera.

Art. 49.- Elementos salientes

1. Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, para-soles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares que se regularán en las Ordenanzas correspondientes.

2. El vuelo de los elementos salientes tendrá las mismas limitaciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, si bien en todos los tipos de ordenación se admitirán:

a) En planta baja, siempre que: 1) den frente a calle de más de 6 metros de ancho; y 2) no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,40 metros, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 centímetros.

b) Siempre que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos, se encuentre a altura inferior a los

2,50 metros por encima de la rasante de la acera, y su vuelo no rebase una distancia de 0,60 metros entre la fachada y el borde de la acera, con un tope máximo de vuelo de 1,50 metros cuando sean opacos y de 3 metros - cuando sean traslúcidos.

c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 metros y hasta 0,90 metros en las calles de más de 20 metros.

Art. 50.- Patios de luces

1. Determinadas exigencias de iluminación, soleamiento y ventilación de los usos de la edificación obligan a patios de luces y pozos de ventilación; que tienen repercusiones directas sobre la forma de volumen edificable.

En los edificios plurifamiliares de viviendas los dormitorios y estancias interiores deberán ventilar y captar luz a través de patios de luces. Las demás dependencias y piezas auxiliares interiores, salvo aquellas para las que las Ordenanzas de Higiene permitan ventilación forzada, pueden hacerlo a través de pozos de ventilación.

En el uso de oficinas y comercial, las estancias y los locales de trabajo podrán efectuar su ventilación a - través de pozos de ventilación.

Las obras de ampliación permitidas por estas Normas, - por adición de nuevas plantas piso sobre edificios ya

construidos y que no se hallen fuera de ordenación, requerirán para el otorgamiento de la licencia de obras - la adecuación de las dimensiones de los patios de luces y pozos de ventilación de las plantas ya edificadas, a los lados y superficies mínimas exigidas por - estas Normas.

2. a) Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la - edificación destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

El patio de luces se considera interior cuando no se - abre a espacio libre o de vial. En caso contrario, se denominará patio de luces mixto o exterior.

b) Las dimensiones y superficies mínimas - obligatorias de los patios de luces interiores vendrán dadas en función de la altura de patio y del tipo de - dependencias que tengan aberturas a él,de acuerdo con las vigentes Normas del Ministerio de la Vivienda para las viviendas de protección oficial, que se hacen extensivas por el presente Plan General a todas las viviendas que se edifiquen en la Comarca de Barcelona. - Se exceptúan las cocinas, que podrán ventilar a través de pozos de ventilación. Los valores mínimos para los patios se contienen en la tabla siguiente:

Altura del patio	Medida lineal mínima (L)	Superficie - mínima (S)
(nº de plantas piso)	(m)	(m^2.)
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00
4	3,00	15,00
5	3,00	20,00
6	4,25	30,00
7	4,90	40,00
8	5,50	50,00

Se entiende por medida lineal mínima (L) el diámetro del mayor círculo inscribible.

c) El patio de luces exterior o mixto es el que está abierto algunas de sus caras a espacio libre o a vial. Dichos patios no deberán cumplir, en cuanto a dimensiones, las superficies mínimas fijadas para - los interiores, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el - diámetro del círculo inscribible que se ha establecido para aquéllos. Las paredes de los patios exteriores se considerarán fachadas a todos los efectos.

d) El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Las normas de los patios mancomunados serán las mismas que rigen, según - los casos,para los interiores o exteriores.

3. a) En el tipo de ordenación de la edificación según alineaciones los patios de luces interiores contarán en superficie o volumen, a efectos del cómputo de la superficie o volumen de techo edificable y de la ocupación máxima de parcela.

b) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

c) La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el patio hasta la más elevada, o ático en su caso, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

d) Los patios de luces 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 un 20% superior a la del patio.

Art. 51.- Pozo de ventilación

1. El pozo de ventilación es el volumen no edificado destinado a la ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios ni estancias. Los pozos de ventilación podrán ser mancomunados, en la forma indicada para los patios de luces.

2. Las dimensiones y superficies mínimas - obligatorias de los pozos de ventilación son las fijadas por las vigentes Normas del Ministerio de la Vivienda, para las viviendas de protección oficial, que se hacen extensivas, por el presente Plan General, a las edificaciones de la Comarca y que se indican en la tabla siguiente:

Altura del pozo	Medida lineal mínima (L)	Superficie mínima (S)
(nº de plantas piso)	(m)	(m^2)
1	3,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00
4	3,00	9,00
5	3,00	9,00
6	3,00	13,00
7	3,00	17,00
8	3,45	22,00

3. a) En todos los tipos de ordenación o volúmenes de los pozos de ventilación interiores contarán a efectos del cómputo de la superficie o volumen - de techo edificable y de la ocupación máxima de la parcela.

b) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ningún género.

c) La altura del pozo se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el pozo hasta la más elevada, o ático en su

caso, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento de pozo estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

d) Los pozos 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 pozo de ventilación y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima un 20% superior a la del pozo.

4. Los pozos de ventilación podrán ser exteriores en las mismas condiciones que los patios de luces.

Sección 2ª

Parámetros específicos de la edificación según alineaciones de vial.

Art. 52.- Los parámetros específicos del tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial son los siguientes:

a) Parámetros externos principales:

Alineación de edificación a vial (línea de fachada), ancho de vial, altura reguladora máxima, número tope de plantas, ático, medianera, manzana, profundidad edificable y espacio libre interior de manzana.

b) Parámetros externos secundarios:

Retranqueos de la edificación a la alineación de vialidad.

Art. 53.- Alineación de edificación a vial - (línea de fachada).

Es la línea que señala el límite a partir - del cual deberá levantarse la edificación en su frente a la vía pública; en este tipo de ordenación esta alineación coincide con la de vialidad salvo en los casos de retranqueo permitidos.

La línea de fachada es el tramo de alineación de vialidad perteneciente a cada parcela.

Art. 54.- Ancho de vial

1. 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.

2. Se entenderá por ancho de vial una medida lineal relacionada con la amplitud del vial que, para cada tramo y lado de calle, servirá de parámetro regulador de las alturas de los edificios y de los vuelos de los cuerpos y elementos salientes.

3. a) Si las alineaciones de vialidad están constituídas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo y lado 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, retranqueos o cualquier otro tipo de 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 considerados.

4. Cuando de la aplicación de esta norma resulten anchos de vial diferentes para tramos próximos - de un mismo vial, con igual zonificación, la Administración podrá fijar para ellos una altura reguladora promedio y un mismo número-tope de plantas uniforme e igual al que resulte por defecto de aquel promedio.

5. A los efectos de concesión de licencias para edificar en solares con frente a viales de nueva - apertura en suelos urbanos que respondían en su urbanización y edificación a trazas antiguas diferentes, el ancho de vial que se considerará en el momento de la - concesión no será el que figura en el planeamiento, sino el que esté realmente ejecutado, en forma que el - suelo del vial haya adquirido la condición de suelo público. Esta norma no será de aplicación en los casos de ensanchamiento de vías por retranqueo de alguna o algunas de sus alineaciones.

Art. 55.- Altura reguladora máxima y número tope de plantas.

1. Los valores de la altura reguladora y el número tope de plantas varían según la calificación urbanística de cada zona. En las condiciones de edificación de las Normas de cada zona se determinan los res-

pectivos valores específicos.

2. La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada a vía pública, a partir de la cota rasante de la acera, en el punto medio de la línea de fachada, hasta la línea de arranque de la cubierta o del plano de azotea o de cubierta plana. La altura reguladora máxima y el número tope de plantas vendrán determinados por el ancho de vial correspondiente y por la calificación urbanística de la zona. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.

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 a mayor cota y el centro de la misma, es menor de 0,60 metros, la altura reguladora máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 metros, la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 metros por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

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 3,00 metros por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que

aquello no suceda. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se tomará conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando, a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

b) Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

La altura reguladora se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

- Si las alturas reguladoras fueran distintas la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menos ancho, hasta una longitud máxima equivalente a la anchura de la calle secundaria, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán; en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia con la alineación del vial menor ancho. Esta distancia se reducirá en lo menester para asegurar un mínimo de 2,70 metros entre la línea de medianera y el cuerpo de mayor altura, con el fin de permitir en éste la abertura de ventanas y su tratamiento como fachada.

A partir del punto determinado por esa longitud máxi-

ma, al resto de la fachada se le aplicará la altura que le corresponda por el ancho de vial a que pertenezca, - aplicándose la altura reguladora, desde el punto medio de este resto de fachada, conforme se ha dispuesto en el precedente apartado a).

c) Edificios en solares 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 como si se tratase de edificios independientes.

d) Edificios en manzanas total o parcialmente sin espacio libre interior.

La altura reguladora y el número tope de plantas se determinarán por el ancho del vial a que dé frente cada edificación y tendrán validez 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.

Cuando la manzana no tenga, en ningún punto, un ancho, medido por la suma de las distancias desde el lugar - geométrico citado a las alineaciones de los frentes de vial opuestos, superior a 20 m, la altura reguladora - máxima será uniforme para toda la manzana con independencia de sus anchos de vial, e igual al promedio de - las alturas que hubiesen correspondido a sus distintos frentes por razón de los respectivos anchos. El número

tope de plantas será igual al que por defecto corresponda a la altura promedio obtenida.

Los criterios anteriormente fijados serán de aplicación cuando alguno o ambos de los dos supuestos se dieran en parte de la manzana. En el supuesto de tenerse que aplicar una altura reguladora promedio, sólo intervendrán las alturas de los frentes que delimitan esta parte de la manzana.

e) Edificios con frente a plazas

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas reguladoras de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de las alturas reguladoras, 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.

3. a) En los casos en los que la alineación de edificación no dé frente a vial, pero sí a suelos destinados a parques, jardines, equipamientos y/o dotaciones, la altura reguladora será la menor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contíguos al que se trate.

b) En los casos en que la edificación, a -

través del ancho de su vial dé frente a suelo perteneciente a otras infraestructuras como ferrocarril, líneas de transporte de energía y gaseoductos, cauces de ríos, límites de zonas marítimo-terrestres, u otras - que ocasionaren ocupación o servidumbre de dominio público, la altura reguladora será la que corresponde a un ancho de vial doble del vial citado, sin que los mayores anchos por existencia de aquel suelo público, ni de otros viales en su lado opuesto, se contabilicen a los efectos del cálculo de la altura reguladora.

Esta norma será de aplicación aún cuando se previera - en planos o proyectos la transformación de la totalidad o parte de dicho suelo público en suelo vial, pero no procediera de cesión gratuita.

4. Fijado el número de plantas tope no se - permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, como con anterioridad se procedía con la formación de los denominados semisótano y entresuelo. En cambio, se permitirán los altillos siempre que: 1) no tengan acceso independiente desde el exterior del local, salvo si se trata de dependencias de portería, no destinadas a vivienda de porteros; y 2) formen parte del mismo establecimiento ubicado en planta baja y con la misma salvedad anterior. Cuando, de acuerdo con la definición del artículo 44, la denominación de planta baja correspondiera a plantas distintas en distintos tramos del frente de la parcela a vía pública, el número tope de plantas se aplicará, en cada tramo, a partir de la correspondiente planta baja.

5. Por encima de la altura reguladora, sólo

se permitirán:

a) El cuerpo de edificación denominado ático, cuando lo permitan las normas de la zona correspondiente.

b) La cubierta definitiva del edificio, de inclinación no superior a 30º, y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, a altura no superior a la de la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de aleros.

c) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima, y cuya altura no podrá exceder de 1,50 metros.

d) Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura reguladora máxima, o sobre el ático en su caso, sin que puedan tener más de 1,50 metros de altura si son opacas, ni más de 2 metros sin son rejas o similares.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones.

f) Los remates de fachada exclusivamente decorativos.

6. Aparte los espacios habitables que puedan resultar según los apartados a) y b) del número anterior, no se permitirá ninguna dependencia ocupable por encima de la altura reguladora.

Art. 56.- Atico

1. Es un cuerpo de edificación por encima de

la altura reguladora máxima que se retira por lo menos 3 metros a partir de las alineaciones de vialidad y del espacio libre interior de manzana.

2. La altura libre de este cuerpo no será mayor de 3 metros.

3. Por encima del ático se admitirán cubiertas con inclinaciones no superiores a 30º, con arranques constituidos por líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas del propio ático, a una altura que no sobrepase los citados 3 metros y cuyo vuelo máximo se regula por el vuelo de aleros. Los espacios interiores de esta cubierta no serán ocupables.

Asimismo, encima del ático se admiten los elementos técnicos de las instalaciones y los remates de fachada exclusivamente decorativos.

Art. 57.- Medianera

1. Se entiende por "medianera" la pared lateral de contigüedad entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación, de carácter mancomunado.

2. a) Las medianeras que resulten al descubierto como consecuencia de la diferente edificación en el tiempo, y los patios abiertos en ellas deberán tratarse como fachadas.

b) Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueo, profundidad edificable u otra causa, deberán acabarse con materiales de fachada.

c) Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente, por limitar con suelo público, libre o edificable para dotaciones o equipamientos, con separación al linde de parcela, deberán tener tratamiento de fachada.

d) Si la medianera que resultaría de la edificación de dos parcelas contiguas no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse las parcelas - cuando el ángulo formado por la medianera con la normal a la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25º. En los demás casos deberán regularizarse - las parcelas. Los casos particulares a que den lugar - linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en - ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Art. 58.- Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas. La forma y tamaño de la manzana sirve de base a la determinación de la profundidad máxima edificable. El concepto genérico de manzana definida en estas Normas abarca diferentes realidades urbanísticas, tales como el - cuarterón, el islote de casco antiguo y los diferentes tipos de manzana de los desarrollos en ensanche.

Art. 59.- Profundidad edificable.

1. Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada a vía pública. En los casos de manzanas irregulares y con alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal podrá situarse la línea de profundidad edificable de forma no paralela a la línea de fachada siempre que no resulte mayor superficie edificable en planta - baja. En estos casos la traza de esta línea deberá precisarse por la Administración para toda la manzana.

2. a) La profundidad edificable en cada parcela, sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes abiertos (tales como balcones o terrazas) y con elementos salientes.

b) Las porciones de parcela que excedieran - de la profundidad edificable formarán parte del "espacio libre interior de manzana" aunque fueran edificables a toda altura según otra alineación de vialidad.

c) La profundidad edificable no vendrá modificada por la 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 o equipamientos. 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.

3. La profundidad edificable resultará del -

trazado, en posición equidistante de los frentes de vía pública, de una figura semejante a la de la manzana y cuya superficie equivalga, como mínimo, al 25% de la - superficie total.

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 por 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 el punto en que se compruebe 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 se obtendrá por disminución de la profundidad edificable inicialmente obtenida, hasta - que la traslación de todas las caras del espacio libre interior de la manzana, paralelamente a si mismas, permita la inscripción.

Cuando dos caras formen ángulo menor de 60º, aunque el ángulo esté truncado, la inscripción de la circunferencia anteriormente citada deberá cumplirse situando su centro en el punto de la bisectriz del ángulo obteni-

do por intersección de ésta con las normales a los lados en los puntos de los mismos que distan desde el vértice (real o virtual) una vez y media 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 45º deberán truncarse de modo que resulte una línea de fachada no menor de 6 metros.

4. Las profundidades edificables calculadas conforme al procedimiento citado podrán incrementarse en los planes parciales de reforma dos metros cuando para una manzana rectangular o sensiblemente rectangular se propusiera edificar, en las alineaciones de menor dimensión y en su tramo que no forma esquina o chaflán, una planta baja y una planta piso como número tope de plantas, de modo que, aún sin agotar la altura reguladora máxima que le correspondiere, permita abrir la manzana por encima de esta planta primera.

5. Cuando cumplidas las condiciones del apartado 3, resulten en alguna alineación, edificaciones con una profundidad edificable inferior a 12 m. se tomará esta dimensión como la profundidad edificable, siempre que sea posible inscribir una circunferencia de 6 metros de diámetro.

Cuando por razones de las dimensiones de la manzana -

ni siquiera fuera posible cumplir la última condición, el conjunto de las parcelas, cuya profundidad total entre alineaciones de vialidad opuestas fuese inferior a 30 metros, serán totalmente edificables. Para aquellas que superen esta dimensión se fija la profundidad edificable de 12 m.

En ninguno de los casos contemplados en este epígrafe será posible construir cuerpos y elementos salientes sobre el espacio libre interior de manzana.

6. En los casos de retranqueo de todo el frente de alineación de una manzana, la profundidad edificable de la edificación en este frente vendrá disminuida en la dimensión del retranqueo.

7. Los pasajes que se sitúen en espacio interior de manzana, que no sean objeto de zonificación como de "conservación de la estructura urbana y edificatoria", podrán edificarse, retirada la edificación de la alineación del pasaje la actual distancia normal de jardín o patio de cada pasaje, a una altura reguladora de 7,80 m o como máximo de Pb+1 planta piso. La profundidad máxima edificable será de 12 m siempre que no rebase la mitad de la distancia que media entre la alineación de la edificación del pasaje y la alineación del respectivo espacio libre interior de manzana. Las parcelas emplazadas en los encuentros del pasaje con alineaciones de la manzana, sujetarán su edificación a las condiciones de edificación del pasaje.

Art. 60.- Espacio libre interior de manzana.

1. Se entiende por espacio libre interior de manzana el espacio que resulta de aplicar las profundidades edificables.

Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideración de alineaciones.

2. a) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en el espacio libre interior de manzana cuando se permita de modo expreso en la regulación de las zonas.

b) En los casos en que las normas de la zona admitieran rebasar en planta baja la profundidad edificable ello será posible siempre que además se cumplan las siguientes condiciones:

I.- La superficie de la parcela en el espacio libre interior de manzana sea mayor de 200 m2.

II.- La superficie de la parcela en el espacio libre interior de manzana no se halle calificada por el planeamiento como espacio libre público.

3. a) El cuerpo de edificación en el espacio libre interior de manzana sólo podrá extenderse hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia de la fachada interior de la parcela a la opuesta de manzana.

b) Esta profundidad límite deberá reducirse en los casos de desnivel entre las fachadas opuestas - de la manzana de modo que la edificación en el espacio libre no rebase el plano reglado ideal trazado a 45º desde el límite de la profundidad edificable de la parcela opuesta a una altura reguladora máxima.

c) En los casos en que la parcela rebase la profundidad citada en el anterior párrafo a), sin llegar a la otra calle, el resto de la parcela no podrá - edificarse a mayor altura de la que correspondería a un solar ideal obtenido trazando desde los dos puntos extremos posteriores del solar real la perpendicular a la alineación de la parcela opuesta.

4. La edificación podrá ocupar con plantas sótano la totalidad de la parcela cuando ésta sea también edificable en planta baja en el espacio libre interior de manzana.

En caso contrario sólo podrá construirse un sótano que no rebase la profundidad edificable.

Art. 61.- Retranqueos de la edificación a la alineación de vialidad.

1. A efectos de retranqueo de la edificación de la alineación de vialidad se consideran los siguientes tipos:

1) Retranqueo en todo el frente de alinea- - ción de una manzana.

2) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

3) Retranqueo en plantas piso.

4) Retranqueo en plantas piso junto a la medianera.

2. La facultad de retranquearse se determina explícitamente, para cada uno de los tipos de retranqueo enumerados, en la calificación urbanística de cada zona.

3. Cuando en una zona del Plan General se permitan algunos de los retranqueos anteriormente enumerados, éstos se sujetarán, para cada tipo de retranqueo, a las siguientes disposiciones:

a) Tipo 1

Los retranqueos de todo un frente de alineaciones en un tramo de manzana entre cruces adyacentes, serán posibles siempre que, mediante proyecto arquitectónico unitario, se asegure la consecución del ensanchamiento del vial, en relación a la alineación vigente y que estos suelos para viales vengan cedidos, gratuitamente y de forma indivisible, por los particulares al municipio, al tiempo de solicitar la licencia de edificación. Este retranqueo deberá ser uniforme en toda la alineación y se compensará la cesión de suelo de forma reglada, mediante la aplicación a la edificación de nueva planta, de las alturas reguladoras que, con carácter general, se establecen para estas zonas, atendido el nuevo ancho del vial.

Esta mayor altura reguladora sólo se aplicará a la edificación que ha originado el retranqueo, manteniéndose en los demás frentes y tramos de la calle, las alturas que correspondan por el ancho del vial correspondiente incluso aunque las edificaciones en estos frentes se edificarán posteriormente al retranqueo.

El espacio privado que se cede para uso y dominio público, deberá ser objeto de proyecto y obras de urbanización, cuyo costeamiento será íntegramente a cargo de los propietarios del frente de vía que se ha retirado. El Ayuntamiento podrá exigir las garantías que procedieran.

La profundidad edificable quedará disminuida en la profundidad del retranqueo producido.

b) Tipo 2.

Los retranqueos de la edificación en todas las plantas, en parte de un frente de manzana, sólo se permitirán en calles cuyo ancho de vial sea mayor de 15 metros y cuando el retranqueo: 1) se extienda, dentro de una misma parcela, al menos en una longitud de 20 m ; 2) se inicie a más de 7 m de cada medianera; y 3) se recupere la alineación de vialidad 20 m como mínimo antes del punto de esquina, flexión del chaflán o de tangencia del acuerdo curvo de dos alineaciones de vial.

c) Tipo 3.

Los retranqueos de la edificación en plantas

piso, sin retranqueo en planta baja y planta primera,- serán posibles cuando cumplan las siguientes condiciones: poseer la parcela una fachada de más de 20 m e iniciar el retranqueo a más de 7 m de distancia de cada medianera. Las dimensiones mínimas de estos retranqueos son las que se regulan con carácter general, para los patios de luces mixtos.

d) Tipo 4.

Los retranqueos de la edificación en plantas piso junto a medianera no podrán efectuarse en planta baja y planta primera y deberán cumplirse las siguientes condiciones: 1) que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela; 2) que posean, a lo largo de la medianera, un ancho constante de 3,60 m; y 3) que - las dimensiones del espacio libre interior de manzana en que se halla la parcela, permitan inscribir, como - mínimo, una circunferencia de 15 metros de radio.

4. A efectos de retranqueo serán prescripciones generales:

a) En planta baja, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueda en toda la - extensión de la fachada sea, como mínimo de 1,80 metros y la altura libre mínima de 5,50 metros.

b) En ningún caso los retranqueos justificarán aumento de la profundidad edificable, que se medirá siempre desde la alineación de vialidad, ni compensación en volumen, a excepción de la compensación pre-

vista en el caso de retranqueo de todo el frente de una manzana.

c) Cuando un propietario haga uso de la facultad de retranquear, deberá hacerse cargo del tratamiento como fachada de las medianeras que resulten al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez.

d) Los edificios destinados a usos públicos o colectivos, podrán retranquearse siempre que la longitud de fachada sea mayor de 14 metros.

Art. 62.- Compensación en volumen

1. En algunas Zonas, según se especifica expresamente en este Plan General, se permitirá la ordenación individualizada y singular de la edificación según alineaciones con compensación de volumen y de edificabilidad, sujeta a la cesión gratuita y libre de cargas de parte del suelo urbano privado para espacios libres públicos.

Estas compensaciones permitirán alterar, en el modo reglado por estas Normas, algunos de los valores de los parámetros fijados, con carácter general, para el tipo de edificación según alineaciones.

Para que sea posible la compensación, las parcelas deberán sujetarse a las condiciones urbanísticas y de edificación que, con carácter general, se fijan en estas Normas y, además, las que se detallan en el apartado siguiente:

2. Condiciones urbanísticas de las parcelas

a) Dar frente a dos vías de más de 30 metros en su punto de chaflán, esquina o acuerdo curvo, delimitados por las alineaciones vigentes o resultantes de la nueva edificación o a plazas de más de 2.000 metros cuadrados de superficie y más de 40 metros de ancho - mínimo.

b) Una superficie mínima de parcela de 2.500 metros cuadrados.

c) Las parcelas con frente a dos o más vías deberán poseer una longitud de fachada a cada frente de vía pública superior a los 20 metros, y, en los casos de chaflán o acuerdo curvo-circunferencial, desde el punto de flexión o tangencia hasta la medianera correspondiente deberá poseer una longitud mínima de 14 metros, y su desarrollo total, sumado el de todos los frentes de vía pública, no podrá ser inferior a 40 metros.

En las parcelas con frente a plazas, la longitud de - fachada deberá ser, como mínimo de 30 metros.

El espacio libre interior de manzana, existente o que resultare, deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de 15 metros de radio. Esta exigencia no será de obligado cumplimiento cuando se presente proyecto arquitectónico que abarque toda la extensión de una manzana.

3. Bonos de edificabilidad por compensación

La intensidad de edificación de cada zona - fijada por esas Normas podrá aumentarse en cada parcela conforme a los siguientes bonos de edificabilidad por compensación, en función del tipo de cesiones de suelo público:

a) Toda la superficie de parcela cedida gratuitamente para espacio público, en las condiciones que se indican a continuación, con frente a vía pública o en interior de manzana conectada por suelo público al suelo público de vialidad exterior, comportará - un suplemento de techo igual a la superficie cedida: 1º) Dicha superficie no contabilizará sino es mayor - de 300 m2 y sino permite la inscripción de una circunferencia de 12 m de radio en el cómputo de los espacios públicos de la cesión, excluídas las proyecciones de los cuerpos salientes de las edificaciones que los limitan. 2º) En los casos en que se ubiquen en interior de manzana, la dimensión del espacio público de conexión con la alineación de vial exterior, deberá - poseer en toda su longitud un ancho igual o mayor a 4,50 m y podrá ser bajo soportales, en cuyo caso no contarán a los efectos de incrementar el techo edificable.

b) Cuando se ceda gratuitamente al patrimonio público la totalidad de la parcela para edificarla en derecho de superficie, se concederá al superficiario un nuevo suplemento de techo igual a la superficie de la parcela. La Administración podrá aceptar los costes de conservación de los espacios públicos - cubiertos o no cubiertos, a distinto nivel de la plan

ta baja y, en su caso, proponer materiales y condiciones de construcción de los mismos.

4. Condiciones de edificación:

1) La edificabilidad total será la suma de la correspondiente a la zona y de los bonos de edificabilidad extra que le resulten de aplicación.

2) La edificación podrá no cumplir las dimensiones, condiciones y prescripciones generales de los parámetros sobre: altura reguladora y número tope de plantas, ático, profundidad edificable, espacio libre interior de manzana y retranqueos, fijados con carácter general para el tipo de ordenación de la edificación según alineaciones.

3) En cambio, la edificación se sujetará a las condiciones, prescripciones y dimensiones de los parámetros sobre alineación de vialidad, medianeras, cuerpos y elementos salientes y patios de luces y pozos de ventilación, que son de aplicación por razón del tipo de ordenación de la edificación según alineaciones.

4) Los cuerpos de edificación por encima de la altura reguladora no ventilarán ni a patios de luz ni a pozos de ventilación.

5) El cuerpo de edificación que sobrepase la altura reguladora, podrá ocupar por planta, según el tamaño de la parcela, el siguiente porcentaje máximo de la superficie de ésta, situada dentro de la profun-

didad edificable:

Superficie de parcela	% máximo de ocupación
entre 2.500 y 3.000 m2.	60
entre 3.000 y 4.000 m2.	55
entre 4.000 y 5.000 m2.	50
entre 5.000 y 6.000 m2.	46
entre 6.000 y 7.000 m2.	42
entre 7.000 y 8.000 m2.	38
más de 8.000	35

6) La altura de los cuerpos de edificación, por encima de la altura reguladora, será tal que se cumplan las distancias, fijadas en el tipo de "ordenación volumétrica específica" de estas Normas, a las posibles edificaciones del entorno y a los viales públicos a los que el edificio dé frente.

7) La parte de suelo de la parcela cedido para espacio público no podrá edificarse en plantas - sótanos. Sin embargo, los propietarios del inmueble, - podrán obtener la concesión municipal de aparcamientos subterráneos de forma prioritaria respecto a los demás particulares cuando, aprobado para este uso, fuera objeto de concesión pública.

Sección 3ª

Parámetros específicos de la edificación aislada

Art. 63.-

1. Definición general.

a) Los parámetros específicos del tipo de ordenación en edificación aislada, son los siguientes: 1) Forma y tamaño de la parcela; 2) ocupación máxima de la parcela; 3) altura máxima y número tope de plantas; 4) separaciones mínimas a los lindes de parcela; 5) Edificaciones auxiliares.

b) El máximo de volumen permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá desarrollarse -según la zona- en una o varias edificaciones individualizadas o asignarse parte del volumen para edificaciones auxiliares o anexos. Según las normas de cada zona podrán fijarse, a su vez, límites máximos al número de unidades independientes de residencia o vivienda por parcela.

c) Para la consecución de elevados niveles de calidad ambiental de la zona y de los espacios libres privados en torno a las edificaciones, es fundamental, además de la fijación y precisión del tamaño y forma - de las parcelas en el Plan Parcial, el grado de uniformidad del tipo de edificación en cada sector urbano y - el modo de asegurar la adaptación de la edificación a - las nivelaciones que se efectúen en el terreno. Por --

ello, en determinadas zonas, se delimitan sectores de grados homogéneos de uniformidad de las parcelas y del tipo de edificación y se fijan los límites de adaptación topográfica en los lindes de la parcela. El primero de estos aspectos se regula en las Normas de cada zona, mientras el segundo se fija, de modo preciso, con carácter general.

Art. 64.- Parámetros y condiciones de la edificación.

1. Forma y tamaño de la parcela.

Según la zona, se regulan los diferentes valores mínimos de la superficie de parcela, de su frente a vía pública y de su profundidad.

En los Planes Parciales deberán delimitarse sectores urbanos formados por parcelas de igual tamaño y tipo de edificación.

2. Ocupación máxima de la parcela.

En las Normas de cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de parcela, por la edificación a ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluídos los cuerpos y elementos salientes. Este porcentaje de ocupación máxima puede variar según el número máximo autorizado de unidades de edificación independientes por parcela.

El suelo privado resultante, libre de edificación, podrá ser cedido al Municipio, en el caso de que a éste le interese tal cesión y podrá mancomunarse al servicio de varias edificaciones, pero conservando cada parcela su individualidad.

Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, no podrán sobrepasar la ocupación máxima de la parcela. Deberá sujetarse a las separaciones mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos auxiliares permitidos y siempre que dicha parte no exceda del 15 por ciento de la superficie libre determinada por las citadas separaciones mínimas.

3. Altura máxima y número de tope de plantas.

a) La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de piso de la planta o parte de planta que tenga la consideración de planta baja.

En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente los volúmenes de edificación, que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más-menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

b) 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.

c) Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

1.- La cubierta definitiva del edificio, de inclinación no superior a 30º y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas, situada a la altura máxima y a una distancia, también máxima de la fachada determinada por el vuelo de aleros.

2.- Las barandas hasta una altura máxima de 1,10 metros.

3.- Los elementos técnicos de las instalaciones.

4.- Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

d) A los efectos de la altura máxima, se tendrá en cuenta, en determinadas zonas, la facultad

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 integran eventualmente la continuidad del espacio abierto tales como cuerpos de escaleras, ascensor, volúmenes técnicos, espacios de conserjería, locales comerciales y similares, computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima de techo edificable. No se permitirá la construcción de alti- - llos.

4. Separaciones mínimas a los lindes de - parcela.

Según el tipo de edificación y el número - máximo por parcela de unidades de edificación independientes permitidas en cada zona, se fijan distancias de la edificación o edificaciones principales al frente de vía pública, al fondo de parcela y a los lindes laterales de ésta.

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y se definen por planos o superficies regladas verticales paralelos a la forma del linde cada parcela.

5. Edificaciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, in-

vernaderos, kioscos y garitas de control y otros usos similares. Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente.

La edificación auxiliar se limita, en su caso, en las regulaciones de cada "Zona" o deberá limitarse en el - Plan Parcial, en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y distancia a los lindes de la parcela.

6. Cercas.

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.

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 retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública, deberá mantenerse, sistematizado - con jardinería, a cargo del propietario de dicho suelo.

La altura máxima de las cercas opacas en el linde será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1,50 m medidos desde la cota natural del terreno en dicho lin de.

7. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

Las parcelas que posean pendientes normales superiores al 25% y estén situadas en zonas para las - que es obligado este tipo de ordenación, no podrán - ser edificadas. En las parcelas de menor pendiente y - en los casos en que sea imprescindible la nivelación - del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones: 1) las plataformas de nivelación junto al linde no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde; 2) las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto sótanos) deberán disponerse con desniveles máximos de 1,50 metros con relación a todas las plataformas contiguas reales o posibles. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde.

8. Número máximo de unidades independientes de vivienda y de unidades de edificación por parcela.

En las Normas de las zonas se fijan, en función del tamaño de la parcela, límites máximos al número de unidades independientes de residencia y, en particular, de vivienda, así como el número máximo de unidades de edificaciones independientes resultantes de - las posibles distribuciones de la edificabilidad de cada parcela. Estos límites máximos del número de unidades

independientes deberán respetarse aunque con ello no - se pudiera utilizar el techo máximo posible por índice de edificabilidad.

Sección 4ª

Parámetros específicos de la edificación por volumetría específica.

Art. 65.- Los parámetros del tipo de ordenación por volumetría específica tienen tres objetivos: 1) fijar la distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas; 2) ordenar, de forma precisa o con - ciertas posibilidades de flexibilidad, pero siempre de modo unívoco, la forma de la edificación; y 3) disponer de igual manera la colocación relativa de las edificaciones.

Estos parámetros operan, una vez que las diferentes condiciones urbanísticas de cada zona (índice de edificabilidad bruto, índice de edificabilidad bruto complementario, delimitación y extensión del área de referencia de cada unidad de zona) y los estándares para sistemas locales han sido aplicados por los Planes Parciales mediante la fijación concreta de los destinos del suelo.

1. Distribución de la edificabilidad neta. Se fijará unívocamente a través de la división del suelo urbano para usos privados en parcelas y de la asignación a cada parcela del índice de edificación correspondiente. Dicho índice podrá resultar diferente para

las distintas parcelas por conducir a ello: a) la distribución equitativa de edificabilidad bruta entre los propietarios de parcelas rústicas dentro de cada unidad de zona; b) las desiguales cesiones de suelo destinadas a los sistemas locales; c) los propios objetivos y criterios de ordenación urbana que se contengan en el Plan Parcial. Los parámetros específicos concordantes con este objetivo son la forma y tamaño de la parcela y la ocupación máxima de ésta.

2. Forma de la edificación. Se determinará: a) bien a través de la fijación de alineaciones de edificación, de cotas de referencia de la planta baja, de la altura máxima y del número tope de plantas; b) bien a través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

La superposición de la forma de la edificación (determinada conforme a uno cualquiera de los dos modos a) y b) admitidos) con la división de las parcelas, delimita las paredes de las edificaciones que podrá construirse en régimen de medianería; y mediante el correspondiente parámetro se asegura la longitud mínima de fachada.

Los parámetros específicos concordantes con este objetivo son: la alineación de edificación, las cotas de referencia de la planta baja, la altura máxima, el número-tope de plantas, el perímetro regulador y el perfil regulador.

3. Colocación relativa de las edificaciones.

Se regula mediante los siguientes parámetros: a) distancia mínima entre edificaciones; b) distancia mínima de la edificación a los límites de zona y a los ejes del vial.

Art. 66.- Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta se han definido, con carácter - general, para todos los tipos de ordenación; sin embargo en este tipo de ordenación, se fijan límites a la - forma y tamaño de la parcela y porcentajes máximos de ocupación de ésta en planta baja.

a) Forma y tamaño de la parcela.

Se regulan, según la zona, diferentes valores de superficie mínima de parcela y de frente mínimo de parcela a vía pública.

b) Ocupación máxima de la parcela.

Según las zonas se regulan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos salientes.

El suelo resultante para usos privados libre de edificación podrá ser cedido al Municipio en el caso de que a éste le interese dicha cesión y podrá mancomunarse, sin pérdida de la individualidad de las parcelas, al servicio de varias de éstas.

Las plantas sótanos resultantes de desmontes de tierras, nivelaciones de terreno o excavaciones, podrán sobrepasar la ocupación máxima de la parcela en planta baja, y ocupar toda la superficie, siempre que en un 30% del espacio libre dentro del suelo privado queden, como mínimo, un metro por debajo de la rasante definitiva del terreno o plataforma exterior.

Art. 67.- Los parámetros que regulan la forma de la edificación son los siguientes: alineaciones de edificación, cota de referencia, altura máxima y - número tope de plantas, perímetro regulador y perfil - regulador.

1. Configuración unívoca.

a) Alineaciones de edificación.

Se entenderá por alineación de edificación, las líneas precisadas en el Plan Parcial que determinan los límites de la planta baja.

Cuando en un Plan Parcial no se regulen las dimensiones máximas de los vuelos de los cuerpos salientes, se limitará a un vuelo máximo de 1/10 de la distancia entre edificaciones próximas, con un tope máximo de 1,80 metros. Por lo que se refiere al plano límite de vuelo y a la ocupación en proyección horizontal, se atenderá a lo regulado por estas Normas al tratar de los parámetros comunes.

En el caso de que no se regulen los retranqueos, éstos se regirán por lo establecido en las Normas sobre el -

tipo de "ordenación de la edificación según alineaciones de vialidad". Las Ordenanzas del Plan Parcial podrán limitar la facultad de retranquearse de las alineaciones de edificación.

b) Cota de referencia de la planta baja.

El Plan Parcial determinará todos los movimientos de tierras que comporte el proceso urbanizador, fijándose en el plano de nivelaciones y rasantes y en el de ordenación de la edificación, no sólo las rasantes de los viales y espacios públicos, sino las cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo urbano privado - edificable o la validez como plano de nivelación de la cota natural del terreno, cuando por razones de topografía o de la ordenación fuera preciso modificar la configuración del terreno.

Dichas cotas de referencia que podrán ser varias para un mismo edificio serán las que fijarán la base de medición de la altura máxima de la edificación, tanto en los casos en que la planta baja se precise mediante sus alineaciones como en los casos en que se fije mediante su perímetro regulador. Las cotas fijadas en el Plan Parcial no podrán ser aumentadas ni disminuidas en más de sesenta centímetros en el momento de presentar el proyecto de edificación.

Art. 68.- Altura máxima y número tope de - plantas.

1. La altura máxima de la edificación se de-

terminará a partir de la cota de referencia de la planta baja. En los casos en que por razones de la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o parte 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.

2. En las zonas para las que las presentes Normas no determinan los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas, deberá determinarlos el correspondiente Plan Parcial.

3. Las alturas máximas se sujetarán siempre, en relación con la distancia mínima entre edificaciones, a lo dispuesto en el art. 71.

4. Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:

a) La cubierta definitiva del edificio, de inclinación no superior a 30º y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros.

b) Las barandas hasta una altura máxima de 1,10 metros.

c) Los "elementos técnicos de las instalaciones".

d) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

5. A los efectos del cómputo de la altura máxima se tendrá en cuenta, en determinadas zonas, la facultad de edificar de modo plalafítico, en cuyo caso - la planta baja no computará a efectos de edificabilidad, en la parte que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interfieran eventualmente la continuidad del espacio abierto, tales como cuerpos de escalera, cajas de ascensor, los volúmenes técnicos, los espacios de - conserjería o de recepción, los garajes, los locales - comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos del cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

Art. 69.- Se entenderá por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial para determinar la posición de la edificación, al obligar a inscribir todas las plantas y vuelos de la edificación, dentro de sus límites.

La ocupación de la edificación en planta baja no podrá ser superior al 80% de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador, con el fin de que la elasticidad que dicho procedimiento confiere al proyecto arquitectónico, no invalide la correcta delimitación de los espacios públicos del Plan ni distorsione o imposibilite el control físico del espacio urbano, que fue objeto de aprobación en el momento del Plan Parcial.

Art. 70.- Perfil regulador.

Se entenderá con carácter general por perfil regulador todas aquellas limitaciones que tiendan a determinar el máximo envolvente de volúmen dentro del cual podrá inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.

Cuando se intente 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 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 de volumen máximo no podrá rebasarla. En los demás casos el perfil regulador no podrá conducir a alturas que superen en más de tres plantas-piso, el número de plantas que resultará de agotar en cada planta piso la superficie comprendida dentro del perímetro regulador. Esta limitación se efectúa con el fin de que la elasticidad que se otorga al proyecto arquitectónico no confiera excesiva vaguedad a la configuración del espacio urbano propuesto por el Plan Parcial.

Art. 71.- Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:

1. Distancia mínima entre edificaciones.

La distancia mínima entre edificaciones (en las caras que no hayan sido definidas como medianeras) se fija atendiendo a la preservación de la intimidad y la obtención de los convenientes niveles de iluminación y asoleo.

En cuanto al primer objetivo la distancia mínima entre dos edificios próximos (acotada en planta entre las alineaciones de edificación fijadas por el Plan Parcial o el Proyecto arquitectónico, o entre la edificación proyectada y los perímetros reguladores, cuando se hallaren definidos y no edificados), será la siguiente, según la altura:

a) Edificios de Pb, Pb+1P y Pb+2P : 4 m
b) Edificios de Pb + 3P y Pb + 4P : 10 m
c) Edificios de Pb + 5P, Pb + 6P y Pb + 7P : 18 m
d) Edificios de altura superior a Pb + 7 P : 20 m

A efectos de asoleo, la conjugación de las distancias entre edificaciones con la altura de éstas, determinados ambos parámetros 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 la Comarca de Barcelona en el día indicado, son las siguientes:

HORA	ALTITUD	ACIMUT
10 h.	24º	149º.
11 h.	28º	164º
12 h.	30º	180º
13 h.	28º	196º
14 h.	24º	211º

La condición de una hora de sol a toda planta de la - edificación se medirá deí siguiente modo:

a) En los edificios cuya profundidad edificable o ancho, según el Plan Parcial, sea inferior a 16 metros, su disposición será tal que no quede sin asoleo, en una longitud de fachada superior a los 5 metros, una de las fachadas situadas en la dirección del largo de - la edificación, una vez proyectadas a diferentes horas las sombras de las edificaciones próximas.

Sin embargo, cuando se dispongan 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) En los edificios cuya profundidad edificable o ancho sea superior a los 16 metros, deberán cumplirse las anteriores condiciones de asoleo en todas - las fachadas de la edificación, en la dirección de su largo.

c) Cuando una edificación se proyecte con retranqueos en su fachada, éstos deberán cumplir las di-

mensiones de los patios de luces exteriores, sin que - les sean de aplicación a los planos de la edificación que los delimitan, las anteriores condiciones de asoleo.

2. Distancia mínima de la edificación a los ejes de vial y a los límites de zona.

Las edificaciones (incluidos sus vuelos) junto a la - red viaria básica a los límites de zona (determinada) ésta por el límite de su área de referencia, deberá - proyectarse en el Plan Parcial de modo que atendida su altura y su distancia a los citados viales y límites - de zona queden comprendidas en los 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 situada en plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de 60º.

En todo caso, la edificación con frente a vías, autopistas o carreteras libres o de peaje del Estado o de la Diputación, deberá, además, separarse de la alineación de estas vías las distancias que se precisen en la legislación respectiva.

Sección 5ª

Parámetros específicos de la ordenación tridimensional

Art. 72.-

1. En este tipo de ordenación se entremezclan en diferentes plantas piso los espacios públicos y los

destinados a usos privados, a través de elementos estructurales comunes. El Plan Parcial deberá contener los proyectos necesarios para asegurar un tratamiento unitario en la ejecución de la edificación y de la urbanización.

2. Este tipo de ordenación puede ser conveniente para compensar la escasez de suelo para viabilidad, estacionamiento o dotaciones, escasez debida o justificada por: a) la intensidad puntual de determinados usos, principalmente comerciales y de oficinas; b) la superposición e interconexión entre varios medios de transporte; c) la existencia de usos y accidentes naturales que generan demandas de flujos e interconexiones externas, además de las atendidas o exigidas por los sistemas locales del sector; d) los procesos de remodelación que, por razón de sustitución de edificaciones antiguas, pueden sufrir también escasez de suelo, si no es con grandes costes sociales por desplazamientos de la población residente; e) los desarrollos urbanos que procuran el aprovechamiento positivo de las diversas condiciones topográficas y desniveles naturales del suelo; f) la formación de recintos comerciales y peatonales, segregados de las vías para vehículos a motor.

3. La ordenación tridimensional comporta mayores costes de ejecución de las infraestructuras y de conservación y mantenimiento de los espacios públicos artificiales. A su vez presentan gran complejidad los problemas resultantes de una difícil delimitación de los derechos, funciones y responsabilidades entre los titulares de los nuevos espacios públicos y privados.

Esto obliga a que, en el momento de la aparición de las iniciativas, se deba exigir, además de la fijación precisa de los volúmenes conforme a las disposiciones que se contienen en estas Normas para este tipo de ordenación, el cumplimiento estricto de las garantías estipuladas.

Art. 73.-

1. Se consideran dos sub-tipos de ordenación tridimensional:

1) Malla infraestructural, de redes de servicio y de transporte público.

2) Placa tridimensional de espacios públicos.

2. El primer tipo no comporta la localización de los espacios libres públicos para zonas verdes, estacionamientos públicos y dotaciones en plantas piso. Todos ellos se ubican sobre el suelo,libre de vuelos y -- de servidumbres. La ordenación tridimensional, en este caso, sólo comporta un problema de superposición de infraestructuras de transporte y de servicios.

El segundo tipo recoge, dentro de la citada placa tridimensional, una serie de espacios públicos en pisos, sin ubicarlos directamente sobre el suelo.

3. El primero de estos tipos exige la presentación y aprobación, en el momento del Plan Parcial, -- del proyecto de construcción y funcionamiento de la malla infraestructural. Esta deberá definirse de modo que se prevean las siguientes condiciones técnicas y de delimitación de los volúmenes:

1) Se considerarán los usos permitidos en cada una de las plantas piso y se fijarán las cotas de referencia o rasantes de conexión con la malla tridimensional de infraestructura, estableciéndose, principalmente,la coordinación de los diferentes usos con las cotas en que se sitúan los diferentes medios de transporte.

2) Se precisarán y localizarán los espacios destinados a canales de comunicación, para los diferentes modos de transporte, en particular peatonales, en espacios de dominio privado y uso público. Se precisarán, tanto las comunicaciones horizontales, como las verticales, y sus accesos y correspondencias con las diferentes redes públicas.

3) Se precisarán normativamente o se localizarán los espacios libres privados para la ventilación de las diferentes unidades de edificación, principalmente de aquellos pisos destinados al uso privado.

4) Se precisarán los límites de edificación independiente, con régimen de medianería, principalmente en las plantas piso privadas que forman plaza. En éstas, además, se podrán fijar servidumbres de paso en algunas plantas y servidumbres de ventilación en otras.

5) La edificación situada por encima del nivel a partir del cual no haya espacios públicos para la malla de vialidad y transportes, vendrá regulada por el tipo de "ordenación por volumetría específica". El Plan Parcial determinará los valores de los parámetros que le sean de aplicación, conforme a este tipo -

de ordenación.

6) Además, se contendrán en el proyecto de construcción las normas sobre compatibilidad de usos que resuelvan los efectos mútuos, de carácter perjudicial, que se puedan producir como consecuencia de la interacción entre las construcciones de la malla tridimensional pública y la edificación privada. Estos efectos pueden producirse por razones constructivas de resistencia, de tipos de materiales empleados y de tensión entre las estructuras, o por razones de uso de las edificaciones que comporten exigencias específicas de seguridad, higiene y funcionamiento.

4. Las propuestas relativas al sub-tipo segundo, deberán contener, además de las condiciones fijadas para el sub-tipo primero, las siguientes:

1) La Administración Municipal deberá dictar disposiciones concretas sobre la forma de ejecutar el proyecto y aún sobre sus materiales resistentes y de acabado. Asimismo, se deberán fijar aquellas medidas relativas a las condiciones de seguridad, higiene y funcionamiento, especificadas para este tipo de ordenación -que no son precisas en los otros tipos- como consecuencia de los problemas que origina la interacción y el uso público-privado en una misma estructura física.

2) Se delimitarán los usos admitidos en cada planta piso y se fijarán normas sobre las condiciones de compatibilidad y los límites máximos admitidos de funcionamiento para cada uso, con el fin de preservarles de los problemas de mdestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad que puedan causarse mutuamente, así

como de la falta de intimidad derivada del carácter público de determinados espacios.

3) Se delimitarán, de forma precisa para cada planta piso, las áreas cuya conservación deberá ser pública.

4) Se individualizarán y precisarán las condiciones de calidad y de coordinación dimensional que debe cumplir por la construcción, en los casos en que se ejecuten por diferentes promotores la placa tridimensional y las construcciones por encima de la última placa urbana con espacios públicos, con el fin de garantizar la posibilidad de ejecución en el tiempo, y las responsabilidades por acciones en suelos y edificaciones.

Art. 74.-

1. La aprobación de Planes Parciales que propongan este tipo de ordenación, será facultad totalmente discrecional de la Administración. Esta deberá exigir las garantías y compromisos de urbanización y edificación en el tiempo y definir la responsabilidad por incumplimiento de las condiciones impuestas en función de los graves perjuicios que puede originar la no ejecución o la ejecución parcial. Se trata, en la mayoría de los casos de modos de ejecución de mayor rigidez e irreversibilidad que en otros tipos de ordenación tradicionales (los cuales también son enormemente estables en su permanencia, como la práctica cotidiana enseña). Estas garantías especiales se basarán en estudios económicos que demuestren la factibilidad de su ejecución y en los que se cuantifiquen las repercusiones de los mayores costes de urbanización - -

y de mantenimiento de los espacios públicos en plantas piso. Las garantías financieras serán superiores a las de los planes parciales pertenecientes a otros tipos de ordenación y, en ningún caso, de valor inferior al establecido por la Ley.

2. Asimismo, en este tipo de ordenación, deberán fijarse las etapas precisas para su realización en el tiempo y la coordinación con la urbanización de las áreas colindantes.

3. En los proyectos sujetos al sub-tipo segundo, el único modo de controlar el desarrollo, facilitar el mantenimiento y garantizar el costeamiento de los espacios públicos en plantas piso, es la previa cesión al Patrimonio público de todo el suelo, con la concesión en derecho de superficie del vuelo de la edificación a los particulares, propietarios del suelo o promotores de la urbanización, por el mayor plazo permitido por la Ley y sujeto al canon de concesión que resulte del estudio económico. Este deberá contabilizar conjuntamente los flujos financieros resultantes de: los beneficios derivados de la edificabilidad privada en vuelo, los costes de mantenimiento de los techos públicos y los ingresos provinentes de los usos públicos que puedan ser objeto de concesión, por contribución, imposición o precario.

4. La Administración podrá obligar a desarrollar el proyecto de construcción de la placa tridimensional, en la parte que afecta al continuo público-privado, a una única empresa constructora, que haya sido objeto de concesión por concurso. Dicha empresa se res-

ponsabilizará de las garantías y condiciones de edificación, por encima de la placa pública superior.

5. A efectos del cómputo de estándares urbanísticos, por cumplimiento de los que le correspondan a la zona por aplicación de las Normas urbanísticas, podrán efectuarse las siguientes compensaciones: a) Los espacios para dotaciones podrán ubicarse en plantas piso, condicionado a la reserva de techos que exijan las características de funcionamiento de cada dotación y al cumplimiento de las condiciones de acceso y ventilación exigidos a los diferentes usos públicos; b) Deberán establecerse, como mínimo, previsiones de espacios destinados a estacionamiento, en número que sea el doble de los establecidos, con carácter general, para ubicaciones al aire libre; c) Las superficies de piso con carácter de suelos libres públicos serán, como mínimo, el doble de las que corresponderían sobre el suelo. A estos efectos cumplirán no sólo el estándar de superficie total, sino también el grado de concentración y las dimensiones mínimas.

6. Podrán tramitarse normas complementarias o aclaratorias que faciliten la resolución de los problemas no resueltos por las presentes Normas, siempre que no signifiquen aumentar edificabilidad ni disminuir garantías.

Sección 6ª

Parámetros específicos de la ordenación por estructuras móviles.

Art. 75.- La Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes elaborará una Ordenanza especial para este tipo de ordenación, en la que se comtemplarán los concretos parámetros a que deberán sujetarse las edificaciones u ordenaciones por estructuras móviles, teniendo en cuenta, de manera relevante, el carácter más o menos permanente de las realizaciones y su incorporación funcional al medio ambiente.

En ningún caso, los parámetros-límite que definen los anteriormente relacionados tipos de ordenación, podrán incrementarse en el presente, a los efectos de permitir una mayor ocupación del terreno o un mayor índice de edificabilidad.

CAPITULO III

Normas de uso

Art. 76.- Los usos que cabe considerar en la edificación en función de su mayor o menor idoneidad - con los fines de la ordenación, para cada tipo y zona, se dividen en usos prohibidos y permitidos y, dentro - de estos últimos, se distingue entre usos compatibles, usos condicionantes, usos especiales y usos provisionales.

Por razón del destinatario final o usuario de la edificación u ordenación, se distingue entre usos - públicos, privados y colectivos.

Por último, por razón de su función, se distingue entre uso de vivienda, uso de industria y almacenes, uso extractivo, uso comercial, uso de garajes, uso de estacionamiento y usos diversos.

Art. 77.- Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán concretar el alcance de cada uno de los usos autorizados, con el máximo detalle y precisión, razonando los criterios en que se apoye la decisión elegida y su adecuada coordinación con las previsiones del planeamiento.

Art. 78.- Son usos prohibidos aquéllos que lo estén expresamente por el planeamiento. Competerá a los

Ayuntamientos y a la Comisión de Urbanismo ordenar el cese de los referidos usos, cuando se hubieran iniciado sin la previa obtención de los pertinentes permisos o no se ajustaran a las condiciones establecidas por el planeamiento y demás disposiciones legales.

Al relacionarse en los planes los usos permitidos, deberá señalarse el grado de compatibilidad entre cada uno de ellos, de tal manera que la mayor intensidad de un uso imponga la disminución de los restantes, para mantener las directrices del presente Plan General. Son especialmente incompatibles los usos que impongan previsiones contradictorias, como la gran industria y el uso de vivienda.

Se entenderán por usos condicionantes: a) aquéllos sin cuya previsión -como el uso de estacionamiento- no pueda admitirse la tramitación de un Plan; y b) aquellos otros que por sus características exijan una regulación singular del restante terreno en ordenación.

Son usos especiales aquéllos que, condicionantes o no, y con su mayor o menor compatibilidad con los restantes autorizados para determinados tipos de ordenación o zona concreta, requieren un tratamiento singular por razón de la actividad que amparan y por el mayor desarrollo específico de su particular normativa ordenancística.

Usos provisionales, son los que se establecen de manera temporal. No se trata de los usos a que hace referencia el artículo 47 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, puesto que su alcance y con-

tenido deberá venir previsto en los planeamientos, parciales o especiales, de tal manera que su provisionalidad venga definida en función de los objetivos temporales de los Planes -y en la Memoria y Normativa de los mismos- y no por el contenido de las peticiones concretas de los particulares, que no serán nunca autorizadas si no figuran aceptados aquellos usos provisionales en los referidos Planes.

Art. 79.- Se entenderá por usos público la actividad desarrollada por la Administración en terrenos o edificios cuya titularidad ostente, aún cuando su gestión haya sido confiada a la iniciativa privada. Uso privado, por el contrario la actividad desarrollada por particulares en terrenos o locales cuya propiedad o posesión ostenten. Uso colectivo es el privado, cuyo usuario es un grupo indeterminado de personas, más o menos numeroso, cuya relación viene normalmente definida por el pago de unas cuotas, entradas, tasas o precio del servicio.

Art. 80.- La Comisión de Urbanismo elaborará una Ordenanza específica para los distintos usos relacionados en el presente capítulo, a cuyo contenido deberán ajustarse los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General a partir de la aprobación de aquellas Ordenanzas.

En el interin y salvo por lo que respecta a los usos de industrial, extractivo y de estacionamiento que se dejan articulados seguidamente, y en lo que no se oponga a todo cuanto queda establecido en el presente capítu-

lo, serán de aplicación subsidiaria o complementaria - las Normas que sobre usos se contienen en la Ley de 3 de diciembre de 1953, aprobatoria del Plan Comarcal de Barcelona.

Sección 1ª

Usos de Industria.

Art. 81.- Clasificación.

1. A los efectos de clasificar las instalaciones y establecimientos dedicados a actividades, industrias y almacenes, con arreglo a las incomodidades, a las alteraciones en las condiciones de salubridad e - higiene y a los desequilibrios que producen sobre el - medio ambiente, se establecen las tres categorías siguientes:

1ª. categoría: Industrias y almacenes no molestos para la vivienda.

2ª. categoría: Industrias y almacenes incómodos admitidos contiguamente a la vivienda.

3ª. categoría: Industrias y almacenes incompatibles con la vivienda.

2. En estas Normas, a todos los efectos, el desarrollo de actividades en industrias y almacenes se denominan genéricamente "uso de industria". El control de este uso se realiza para no dañar los valores públicos o privados y para no crear peligros, molestias o - incomodidades a las personas ni daños a sus bienes.

3. Para estas categorías, que son grados de tolerancia se fijan estrictos límites físicos de tamaño de parcela y de intensidad de empleo y diferentes grados de molestia que causan a la residencia y al medio ambiente, por razón de ruido, vibraciones, polvo, emanaciones nocivas, olores, vapores, aguas residuales, peligro de explosiones, incendios, contagio o radiación, que obligan a situaciones urbanas particulares, para cada categoría, según el tipo de ordenación. Estos grados de molestia se miden por las condiciones de funcionamiento de cada establecimiento y además son función del tipo de producto que se manipula, elabora o almacena.

Art. 82.- Límites físicos de tamaño y de intensidad de empleo según categorías.

1. Se regulan los límites máximos, según categoría, del tamaño y de la intensidad del empleo, medido el primero por la superficie total de techo y la segunda por el número total de empleos. En las "zonas Industriales" se regula además el tamaño mínimo de parcela.

2. Los valores que se establecen son los siguientes:

Categoría	Superficie de techo hasta	nº máximo de empleos hasta
1ª Categoría	400 m2	20
2ª Categoría	1.200 m2	80
3ª Categoría	Sin limitación	Sin limitación

3. Para las industrias actualmente legaliza-

das se admiten ampliaciones hasta unos límites que no sobrepasen en más del 20% en 1ª categoría o del 10% - en 2ª categoría, la superficie de techo indicada en la tabla anterior, ni en 20% el número máximo de empleos de la misma tabla para ambas categorías.

Art. 83.- Situación de los locales industriales, según tipo de ordenación.

1. Los locales para "uso de industria" de - primera categoría podrán situarse en edificios destinados a vivienda siempre que se ubiquen en planta baja, planta primera, interiores de manzana o edificios anexos. Con carácter excepcional, si bien con menos de 12 empleos y una superficie de techo menor de 100 m2 incluso podrán instalarse en planta piso, si se garantiza la ausencia de molestias y peligros.

2. Los de segunda categoría se situarán en - naves o edificios exclusivos e independientes, sin viviendas en pisos superiores, y podrán ocupar el espacio interior de manzana cuando resulte edificable.

3. Los de la tercera categoría se situarán - en "zonas industriales" calificadas por este Plan.

4. Cuando las industrias de segunda categoría se situaren en interiores de manzana, habrá de tenerse especialmente en cuenta, para la concesión de las licencias de edificación o uso y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, maquinaria y demás instalaciones o actividades que puedan producir

humos, polvo o ruidos, se doten inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

5. En las edificaciones, los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, se instalarán de forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar las normas específicas de aplicación general, dictadas para cada producto, por el Organismo competente.

Art. 84.- Limitación de los grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligro, según el tipo de actividad.

1. La definición de molesto, nocivo, insalubre y peligroso y la determinación de sus efectos se contienen en el Decreto 24.14/1961 de 30 de noviembre, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

2. Los establecimientos de primera categoría, por cada actividad diferente que se lleve a cabo, no sobrepasarán por toda clase de efectos, los índices 0, 1, 2, que se precisan en el anexo del Decreto 24.14/1961 de 30 de noviembre y del anexo publicado por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cataluña, que se incorpora a estas Normas sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia que las exigencias

técnicas del cambio tecnológico o del progreso social puedan exigir. La Comisión de Urbanismo y Servicios - Comunes queda expresamente facultada para introducir cambios de mayor rigor. Cuando la intensidad 3 se alcanzare por razón de la insalubridad de las aguas residuales, podrá admitirse su inclusión en esta categoría siempre que previamente se corrijan las causas que obligaron a tal índice.

3. Los establecimientos de segunda categoría, por cada actividad diferente que se lleve a cabo, no - sobrepasarán , por toda clase de efectos, la intensidad 3.

4. Los establecimientos de tercera categoría podrán superar aquel índice 3 en todos los tipos de - efectos, pero de tal forma que sus intensidades no vulneren los límites a las condiciones de funcionamiento reguladas en el artículo 85.

5. Las anteriores limitaciones no rigen para las instalaciones al servicio de las viviendas como ascensores, montacargas, puertas automáticas, instalaciones de calefacción, acondicionamiento y climatización, generadores de electricidad, etc.que vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria.

Art. 85.- <u>Límites a las condiciones de funcionamiento de los establecimientos según sus efectos</u>.

1. En ninguna zona urbana podrá utilizarse u

ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruido, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de todo otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos y a los predios situados en sus lindes o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas. A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los tales efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que para cada tipo de efecto se establecen y que, por las causas expuestas, pueden estar presentes en los lugares de observación o de determinación de su existencia, que se fijan a continuación.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se pueden originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que

se originen molestias por ruidos, vibracionesm deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites para cada tipo de efectos:

a) Fuego y explosión.

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen "inflamables y materias explosivas", se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría 3ª.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas

No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o - -

maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. La intensidad del sonido procedente de todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores que, por octavas correspondientes a las diferentes frecuencias, se incluyen en la Tabla 1, una vez corregidos los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la Tabla 2.

TABLA 1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad del sonido (en decibelios)
20-75	65
75-150	55
150-300	50
360-600	45
600-1200	40
1200-2400	40
Superior a 2400	35

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección en decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5
2. Fuente de ruido que opera menos de	
a) 20% por cualquier período de 1 h.	+ 5
b) 5% por cualquier período de 1 h.	+ 10
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.).	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela o solar industrial, que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General.	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 10 de la noche y las 8 de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1.

d) Vibración.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para

todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en pals por la fórmula 10 $\log_{10}$ 3200 A^2 N^2, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 3ª; 15 pals en las de categoría 2ª y 5 pals en las de categoría 1ª.

e) Deslumbramiento.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) Humos.

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris, visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro-Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido sólo durante 4 minutos en todo período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, de

berán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases (en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico).

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire, que se definen en el Anexo del Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire.

No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daño a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Sección 2ª

Uso extractivo

Art. 86.- A los efectos de permitir y ordenar la actividad extractiva, el presente Plan ha señalado - determinadas áreas específicas sin perjuicio de la compatibilidad del uso extractivo en otras zonas o suelos.

Tanto en uno como en otro caso, el uso extractivo se entenderá como una actividad provisional limitada por razón de su objetivo y que en consecuencia deberá venir - condicionado a las garantías que se establezcan por el órgano gestor previo informe de la Comisión de Urbanismo en orden a subsanar los perjuicios de toda índole - que se irroguen de la explotación.

Especialmente se atenderá al alcance de los cambios físicos que se produzcan en el paisaje y a las alteraciones sobre los recursos naturales escasos, el manto vegetal y el sub-alveo, y sobre las condiciones ambientales y atmosféricas, exigiéndose tanto en uno como en el otro caso, la adecuación final del terreno a un programa preestablecido.

Para ello, podrán exigirse la prestación de determinadas garantías que alcancen incluso a la cesión previa de los terrenos.

El único uso permitido en las áreas delimitadas por - el Plan General como áreas extractivas es el uso ex-

tractivo ligado a actividades industriales transformadoras exigidas por la propia extracción, sin que se permita la existencia de tales actividades industriales por si solas.

Sección 3ª

Uso de estacionamiento

Art. 87.-

1. Son objetivos de la política de estacionamiento: 1º - Reservar espacios para estacionamientos en los edificios e instalaciones de nueva planta. 2º - Suministrar el espacio de estacionamiento necesario fuera de las calzadas de circulación. 3º - Favorecer la circulación. 4º - Reducir la congestión de tráfico resultante de la utilización de calles y plazas para almacenaje de vehículos. 5º - Proteger el paisaje urbano de la intrusión visual provocada por estacionamientos masivos en lugares inadecuados. 6º - Asegurar el destino peatonal de plazas, pasos, aceras, jardines y otros lugares públicos de relación humana. 7º - Mejorar y aumentar la seguridad, bienestar y salud pública de los ciudadanos.

2. Las áreas o espacios destinados a uso de estacionamientos constituyen elementos urbanísticos de carácter esencial y obligatorio, que deberán preverse en todas las zonas y en casi todos los sistemas con arreglo a las presentes Normas.

Art. 88.- A los efectos de estas Normas se designará con el término "estacionamiento", el área o lugar abierto especialmente destinado a parada y terminal de vehículos automóviles.

Se designan como "aparcamientos", los espacios cubiertos en el subsuelo, suelo o edificaciones y las instalaciones mecánicas especiales, destinados a almacenaje de vehículos, ya en bienes inmuebles de dominio público o patrimoniales, ya en terrenos o fincas de propiedad privada.

Art. 89.- Reserva de estacionamiento en los Planes Parciales.

1. La reserva de espacios libres para estacionamientos, será obligatoria en los Planes Parciales que desarrollen las zonas y sistemas definidos por este Plan General como Equipamientos Generales, Grandes Cementerios Comarcales, Centros Direccionales, Remodelación (Rehabilitación), Desarrollo Urbano en cualquiera de sus intensidades y Zonas Industriales, así como en la reforma de los Planes Parciales en zonas de "ordenación volumétrica específica". También será obligatoria en todas las demás zonas siempre que se redacten Planes Parciales de Reforma que comporten edificabilidades mayores que las existentes.

En estos Planes se delimitarán obligatoriamente, según el artículo 49 de la Ley Especial de Barcelona, las áreas al aire libre y fuera de las calzadas, destinadas a estacionamientos públicos de vehículos, con especificación del emplazamiento, superficie y demás particula-

ridades que se prevean, de conformidad con los valores mínimos fijados en las normas sobre estándares, en función de las edificabilidades y exigencias colectivas y de las específicas establecidas para usos de vivienda.

Las superficies cubiertas para aparcamientos, incluídas aceras, islas, rampas de acceso y áreas de maniobra, - no podrán ser inferiores a 20 metros cuadrados por cada dos viviendas edificables o cada 180 m2 de techo edificable potencial.

Las obligaciones consignadas en el párrafo anterior, afectarán, en iguales términos, a los Planes Parciales de Ordenación Urbana de iniciativa privada y pública.

Art. 90.- Condiciones de los estacionamientos.

1. Estándares urbanísticos sobre estacionamientos.

Las disposiciones que se contienen en las - normas genéricas sobre estándares y en las específicas de cada zona o sistema sobre reserva de espacios al - aire libre para estacionamiento, conducen a un dimensionado en el que no son computables las superficies de calzadas.

2. Forma de medición.

Cuando, de la aplicación de los estándares especificados referidos a metros cuadrados de estacionamiento, resulte un número fraccionario de plazas -

de estacionamiento, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, mientras que toda fracción que supere la mitad, deberá contarse como un espacio más de estacionamiento.

3. Agrupación de los espacios de estacionamiento.

Los espacios de estacionamiento, exigidos por estas Normas, deberán agruparse en áreas específicas - sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.

4. Tamaño.

Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento, deberá preverse como mínimo una superficie de suelo - rectangular de 2,40 metros de ancho por 5,40 metros de longitud.

5. Acceso.

Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, me-- diante una conexión cuyo diseño garantice suficiente -- seguridad, principalmente para los peatones y sea eficiente en la forma de dar acceso y salida a los vehículos. En todo caso, deberá preverse el acceso en forma concordante con los movimientos de tráfico. El ancho

máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública, no sobrepasará en ningún caso - los 7,50 metros.

6. Diseño y mantenimiento.

6.1 Pavimentación.

Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.

6.2 Integración en el paisaje urbano.

Todos los espacios abiertos, en especial a - partir de ocho plazas de estacionamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano y evitar la intrusión - visual ocasionados por un gran número de vehículos estacionados (principalmente en las zonas de desarrollo residencial y en los espacios para equipamientos) mediante plantación de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc.

6.3 Iluminación.

La iluminación utilizada para alumbrar los espacios de estacionamiento, no creará deslumbramientos a las zonas residenciales próximas, que ocasionen molestias a sus usuarios.

6.4. Reparación de vehículos.

En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.

Art. 91.- Reserva de estacionamiento en los edificios.

1. Los edificios e instalaciones de nueva - planta en las zonas y sistemas de Equipamiento General, Verde Privado de Interés, Sustitución de la Edificación Antigua (Casco Antiguo), de Densificación Urbana (Ensanches y Suburbanas), Remodelación de la estructura física (áreas de menos de 3 Ha), Conservación de la Estructura Urbana y Edificatoria, Renovación Urbana (transformación del uso) y Areas Industriales, en función del - uso, destino y características que incidan en alguno - de los supuestos que a continuación se expresan, deberán comprender y prever, en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma propiedad, espacios dedicados a aparcamiento o estacionamiento de vehículos, según los módulos mínimos que a continuación se fijan, como requisito previo a la concesión de la licencia municipal de edificación:

a) Edificios con viviendas de más de 130 m2 de superficie útil, una plaza de aparcamiento por vivienda. Edificios con viviendas de menos de 130 m2 de superficie útil, una plaza por cada dos viviendas.

b) Servicios bancarios y edificios públicos

o privados para oficinas y despachos, una plaza de - aparcamiento o estacionamiento por cada 100 m2 de superficie útil, deducidos los espacios para vestíbulos, pasillos, servicios y demás no destinados a uso de oficina.

c) Edificios con locales y establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes, a partir de 400 m2 de superficie útil (sumadas todas las plantas del edificio), una plaza de aparcamiento o estacionamiento por cada 80 m2 de superficie útil.

d) Industrias, laboratorios, almacenes y todos los establecimientos de "uso industrial" de estas Normas, una plaza de aparcamiento o estacionamiento - por cada cuatro personas que trabajen en el respectivo establecimiento a contar a partir de un mínimo de tres estacionamientos. Si hubiere, además, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará lo que por ellos corresponda, según el apartado b).

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cinematógrafos, circos, salas de fiestas de espectáculos de convenciones y congresos, auditoriums, gimnasios y locales análogos, una plaza de estacionamiento o aparcamiento por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo y, a partir de esta capacidad, una plaza de - estacionamiento por cada diez localidades.

f) Hoteles y residencias, de 4 y 5 estrellas, una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones;

de 3 estrellas, una plaza de aparcamiento por cada - cinco habitaciones, y de 2 estrellas, una plaza de - aparcamiento por cada seis habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una - plaza de aparcamiento o estacionamiento por cada diez camas, más una plaza por cada cinco personas empleadas, más una por cada médico asignado al cuadro médico permanente.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos - públicos, deberá preverse un espacio de estacionamiento por cada 200 m2. de techo.

i) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de estacionamiento por cada seis empleos, mas un espacio de estacionamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

j) Establecimientos penitenciarios. Deberá - preverse un espacio de estacionamiento por cada seis - personas empleadas fijas, mas espacios adecuados en número para el servicio del público, a determinar por - el Departamento correspondiente del Ministerio de Justicia.

k) Las edificaciones para Iglesia, y otras instituciones sociales y culturales, deberán prever un espacio de estacionamiento por cada 20 plazas.

l) En las Universidades, centros de estudio de grado medio o similares, deberá preverse un espacio

de estacionamiento o aparcamiento por cada 3 personas empleadas en los servicios docentes y auxiliares, mas un espacio por cada diez estudiantes, basado en el máximo número de estudiantes que tienen clase en el recinto, durante el período punta de veinticuatro horas.

m) Estacionamientos para terminales de aeropuertos, puertos, ferrocarril, cementerios, establecimientos al aire libre, ferias, parques de atracciones y zoológicos, otros centros de diversión y similares, un número de estacionamientos determinado por el Municipio, en cada caso con el fin de servir a las personas empleadas o residentes, dentro de los recintos, así como a los visitantes y, como mínimo, un estacionamiento por cada quince usuarios o visitantes previsibles.

2. Cuando, de la aplicación de estos módulos, la exigencia de espacio para estacionamiento o aparcamiento resulte menor a cuatro plazas podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.

3. Los Ayuntamientos podrán extender estas disposiciones a otras zonas urbanísticas no determinadas en este artículo, si circunstancias locales o urbanísticas lo hicieren necesario.

4. Para todo uso, legalmente permitido, que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación, los espacios destinados a estacionamiento, o aparcamiento en cantidad o base numérica igual, nunca menor, a la requerida por

el uso más similar de entre los indicados, y cuyo valor precisará, en cada caso, el Ayuntamiento respectivo.

5. No se concederá licencia para elevación, ampliación o modificación sustancial de edificios o instalaciones en las "zonas" y "sistemas" que se indican en el epígrafe 1, sin que se cumplan las obligaciones de reserva de espacio señaladas para aparcamiento, aunque limitadas a la parte que represente la elevación, ampliación o modificación.

6. No obstante, si se tratase de ampliación de industrias, sólo se exigirá la obligación señalada en el número anterior, cuando aquélla representase un aumento en la disponibilidad de la superficie útil superior a un cuarto de la que venía ocupándose con anterioridad a la ampliación.

7. Cuando se trate de simples modificaciones de edificios o instalaciones, las obligaciones del epígrafe 5 de esta Norma serán de obligado cumplimiento sólo cuando dichas modificaciones impliquen un cambio de uso.

8. Todas las anteriores obligaciones de reserva de espacios para aparcamientos en los edificios podrán sustituirse, total o parcialmente, por una mayor previsión de espacios de estacionamiento, cuando la zona o sector urbano, por sus peculiaridades y función urbana lo permitiera o exigiera. Lo anterior, en ningún caso, podrá ser en menoscabo de las reservas de

suelo público exigidas en las zonas de desarrollo no - edificadas u objeto de remodelación y renovación, conforme a los Arts. 89 y 90.

9. Las zonas objeto de remodelación de las - estructuras físicas, de superficie menor a 3 Ha. deberán sujetarse a las normas de reserva de espacios de - aparcamiento del epígrafe 1. En los casos de mayor superficie, los Planes Parciales deberán prever las reservas de suelo libre, conforme a los estándares de las Normas 89 y 90.

Art. 92.- Condiciones de los aparcamientos.

1. Para permitir la entrada y salida de vehículos de los aparcamientos, sin maniobras y sin producir conflicto con las circulaciones establecidas, la - anchura de los accesos será superior a 5,40 metros para dos sentidos y a 3 metros para uno. La anchura de - los accesos se referirá no sólo al umbral, sino también a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de aquél.

2. En todos los aparcamientos de más de 40 - plazas se preverá acceso para peatones desde el exterior, separado del de vehículos o adecuadamente protegido. El ancho mínimo será de 0,90 metros.

3. El aparcamiento de vehículos en las terrazas de los cuerpos de edificación en el espacio libre interior de manzana, se separarán de las alineaciones de fachadas interiores un mínimo de cinco (5) metros.

Art. 93.-

A los fines de clasificar las situaciones de los aparcamientos, en relación a los tipos de ordenación de la edificación, las condiciones técnicas de construcción y el control de los locales y establecimientos destinados a aparcamiento de vehículos redactarán unas Ordenanzas Comarcales en las que se clasificarán en categorías según características físicas, peligros de los servicios complementarios y régimen de propiedad y de explotación.

Art. 94.-

Las Ordenanzas Comarcales sobre aparcamientos fijarán las distintas situaciones posibles de éstas, en la edificación según categorías.

Art. 95.-

Los Ayuntamientos y la Comisión de Urbanismo podrán también redactar Ordenanzas específicas, en las que se regulen aspectos sobre las condiciones técnicas de construcción y programa arquitectónico, distribución, higiene, ventilación e iluminación, así como seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos. Tales Ordenanzas cumplimentarán los aspectos urbanísticos incluidas en las Ordenanzas mencionadas en el artículo 93.

Art. 96.-

Los locales destinados a aparcamiento en todas sus categorías, estarán sujetos a la previa licencia - municipal de uso. Se exceptúan los locales cuya capacidad máxima de aparcamiento sea de cuatro vehículos.

Art. 97.-

1. Sin perjuicio de las prescripciones urbanísticas contenidas en estas Normas y en las leyes urbanísticas de mayor rango, la Administración Pública - podrá expropiar, con arreglo a las leyes vigentes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, instalación o construcción de aparcamientos o estacionamientos.

2. La acción municipal expropiatoria puede referirse a:

a) interiores de manzana, bien sobre la totalidad o parte del terreno y edificaciones existentes - en dichos interiores o bien únicamente sobre el vuelo.

b) parcelas sin edificar u ocupadas por edificaciones provisionales, deficientes o ruinosas.

3. Se establecerá el derecho de reversión en favor del expropiado de las fincas o derechos objeto - de expropiación, para el caso de que cesaran las circunstancias que dieron lugar a la expropiación. La reversión tendrá lugar previo pago del valor de dichos - bienes.

Art. 98.- En todos los casos en que, de - acuerdo con estas Normas, sea obligatoria la reserva de espacios para aparcamientos en las edificaciones, - su construcción, uso y explotación podrán llevarse a cabo mediante asociaciones o comunidades de propietarios, de éstos con industriales y arrendatarios o con cualquier otra modalidad asociativa de interesados.

Art. 99.- Planes Especiales de estacionamiento.

La Administración Pública de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 13, 16 e) y 27 de la Ley del Suelo podrá formar y aprobar Planes Especiales con la finalidad única o complementaria, de habilitar aparcamientos en determinados sectores de la Comarca.

Art. 100.-

1. Los aparcamientos que hayan de instalarse en el espacio libre interior de manzanas, podrán ser construidos en régimen de derecho privado y con carácter preferente por los propietarios afectados asociados o no con los arrendatarios, para ser explotados - luego por los mismos como aparcamientos particulares - de uso colectivo, durante el tiempo que fije el Ayuntamiento al autorizar la obra.

2. La construcción de estos aparcamientos - podrá promoverse también por iniciativa privada al amparo de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Ré-

gimen Especial de Barcelona. De estimarse útil, podrá concederse a los promotores el beneficio de expropiación con referencia a la parte necesaria del interior de manzana y de los accesos.

3. Si se iniciara de oficio el procedimiento expropiatorio para la construcción de un aparcamiento en el interior de manzana o se ejercitará por los particulares el derecho a que se refiere el párrafo anterior, deberá notificarse a todos y cada uno de los propietarios y arrendatarios de locales a quienes afecte, advirtiéndoles de los derechos que les confieren los - dos párrafos anteriores y se les pondrá de manifiesto - el proyecto durante el plazo de tres meses a fin de que, dentro del mismo, comuniquen a la Administración la decisión adoptada al respecto y aporten la documentación necesaria.

T I T U L O I I I

Sistemas generales

CAPITULO I

Sistema Portuario

Art. 101.- Definición.

Incluye la zona de servicio del Puerto de - Barcelona con todo el suelo y superficie de agua sujetos a la jurisdicción de la Junta de Obras y Servi-- cios del Puerto de Barcelona; el espacio destinado en el presente Plan a entorno portuario; y la zona marítimo-terrestre en todo el litoral de la Comarca.

Dentro de la delimitación del puerto propiamente dicho tendrán cabida todo tipo de instalaciones, elementos y edificios destinados a las funciones de transporte y - almacenaje propias del puerto, así como todas las conexas y directamente relacionadas con ellas, de acuerdo con los planes y programas del Ministerio de Obras Públicas.

Dentro del entorno portuario, se permiten solamente -- aquellos usos industriales directa e indispensablemente relacionados con el transporte marítimo, por necesidad de situarse en condiciones de puerto franco o por motivos de importación-exportación de grandes volúmenes de materias primas o productos manufacturados previo informe favorable del Ministerio de Industria. El entorno portuario cumple también funciones de reserva de suelo para futuras ampliaciones del Puerto, atendido el carácter insustituible de dicha infraestructura y el valor de las inversiones ya efectuadas. La tras

cendencia regional y nacional del puerto de Barcelona hace inexcusable prever las necesidades ciertas de -- crecimiento futuro, que no debe verse obstaculizado - por otros usos del suelo con localizaciones alternativas. El III Plan de Desarrollo incluye el entorno -- portuario como una de las acciones públicas prioritarias que deben ponerse en marcha durante su vigencia.

El tercer sector incluye toda la zona marítimo-terrestre del litoral de la Comarca, tal como la define la legislación vigente y de acuerdo con los deslindes ya aprobados o que apruebe en el futuro el Ministerio de Obras Públicas.

Art. 102.- Condiciones de cada sector.

1. Puerto.

Las condiciones de uso del puerto propiamente dicho, vendrán sujetas, para el mejor desarrollo - de sus fines, a la ordenación que formule la Junta de Obras del Puerto y apruebe la Dirección General de -- Puertos a través de los Planes de Ordenación del Puerto y de sus revisiones temporales que deberán informar preceptivamente los Ayuntamientos respectivos y - la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes. En particular, se cumplirán las normas y condiciones fijadas por las leyes y reglamentos específicos y, en especial, por la Ley de Puertos. Sólo se permiten usos vinculados directamente a la función portuaria.

2. Entorno portuario.

De acuerdo con lo establecido por el III -- Plan de Desarrollo, el entorno, en tanto no quede incluído en la zona de servicio del Puerto, será desarrollado por la Comisión de Urbanismo en su gestión urbanística y en la ejecución de la urbanización. Su desarrollo será gradual y en él sólo podrán instalarse - industrias con necesidades de acceso marítimo directo para el transporte de materia prima o de los productos acabados. La garantía de la idoneidad de localización en esta área será respaldada por informe favorable del Ministerio de Industria en cada caso.

La ordenación y desarrollo del sector estará sujeta a las exigencias de ampliación del Puerto y de acceso a éste, las necesidades de atraques directos y el desvío y encauzamiento del río Llobregat, por todo lo -- cual será inexcusable la coordinación con la Junta de Obras del Puerto y el Ministerio de Obras Públicas. - Como área de utilidad pública, será desarrollada mediante sistema de expropiación. Sólo se admite el -- uso de industria y almacenes.

La edificación de esta área se establecerá conforme - a los requisitos especiales de cada industria, tanto en edificabilidad como en parcelación. La edificabilidad total, no obstante, no podrá rebasar un índice promedio de 0,70 m2t/m2s de edificabilidad bruta. La ocupación máxima, también como promedio, no podrá rebasar el setenta (70) por ciento.

La Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Bar--

celona y otros Municipios, la Comisión Provincial de - Servicios Técnicos, la Junta de Obras del Puerto y el Ministerio del Aire, informarán preceptivamente cada - petición de licencia municipal de edificación y cada -- permiso de uso industrial. Los citados informes versarán sobre la necesidad e idoneidad de localización en función de las medidas operativas de funcionamiento de la industria, con el fin de preservar: la calidad ambiental de los núcleos urbanos próximos (el Prat principalmente), de humo, vapores, olores y residuos; la - riqueza agrícola de la zona; las condiciones ecológicas ambientales; las aguas dulces del subsuelo, de procesos de salinización; las costas y playas, de procesos de erosión y desaparición; la contaminación del -- mar, de aguas residuales; las condiciones de funcionamiento del aeropuerto; la calidad turística de las playas y de las costas adyacentes.

3. Zona marítimo-terrestre.

Es la zona de dominio público, definida conforme a las leyes vigentes, y según los deslindes aprobados en el momento de la aprobación de este Plan.

Se prohiben los usos residencial y de vivienda (incluso de edificación provisional) y todos los usos públicos que no vengan inexcusablemente exigidos por la salubridad del mar o la utilidad pública de las playas.

Los usos recreativos, deportivos y comerciales al servicio de la playa o del mar se sujetan en cada caso a concesión del Ministerio de Obras Públicas o del Ministerio de Marina y a licencia de obras y de apertura de

establecimiento, concedida por el Ayuntamiento respectivo, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, sin perjuicio de la jurisdicción del Ministerio de Comercio.

Además de las servidumbres legales de salvamento y de vigilancia litoral, existentes o que se dicten, en la franja litoral de 250 metros de anchura, con frente a esta línea marítimo-terrestre y en suelos calificados de reserva urbana, rústicos o para equipamientos, no podrán autorizarse edificaciones para ninguno de los siguientes usos: vivienda, residencia (hoteles, moteles, apartamentos y similares), oficinas, industria. Las edificaciones para los usos permitidos se sujetarán a las condiciones de la "zona" o "sistema" en que se ubiquen.

Art. 103.- Condiciones especiales.

La ya indicada escasez de espacio junto al mar exige dar prioridad al Puerto de Barcelona y a su entorno, pero inmediatamente después debe darse prioridad al uso masivo de las playas, para el recreo y ocio de todos los ciudadanos. Las necesidades de instalaciones, servicios, restaurantes, casetas, estacionamientos de vehículos, zonas deportivas, puertos deportivos y cuantas instalaciones supongan ocupación de suelo y/o acotación de playas, deberán ser analizados muy cuidadosamente. Por estos motivos, se establece la obligación de redactar un Plan Especial para cada tramo de litoral de la Comarca, en el que se contemplen todos los condicionamientos físicos y urbanísticos del litoral, las nece

sidades de todos los ciudadanos, las exigencias de todos los servicios y sólo en función de todo ello se establezca la ordenación pertinente de usos provisionales y definitivos de la franja litoral. La Comisión de Urbanismo, en colaboración con los demás organismos interesados, redactará los citados Planes Especiales.

CAPITULO II

Sistema Aeroportuario

Art. 104.- Definición del sistema.

1. Comprende no solamente la zona de servicio del Aeropuerto de Barcelona, sino también su entorno inmediato, en el que pueden originarse conflictos entre las exigencias de tráfico aéreo y la seguridad o tranquilidad de las personas situadas o que se sitúen en su proximidad, tanto en lo referente a sus vidas y condiciones ambientales como a los valores de sus bienes materiales. Además del entorno inmediato, incluído en el sistema aeroportuario, existen en la actualidad otras áreas no incluídas, pero sujetas también, aunque en menor medida, a servidumbres aeronáuticas. Las exigencias de las operaciones de aterrizaje, despegue y maniobra de los aviones, justifican la existencia de servidumbres, puesto que, de no existir, se tendería en diverso grado a destruir o imposibilitar la utilidad de los aeropuertos y de las inversiones públicas, efectuadas en ellos y se atentaría a las condiciones de vida de la población residente en sus zonas próximas, y a la seguridad del tráfico.

2. Se entiende por "aeropuerto", cualquier superficie de suelo designada y adecuada para el aterrizaje y el despegue de aviones, utilizada para estos fines, en interés general público. Dentro de la zona de servicio del Aeropuerto, delimitada por el Ministerio del Aire y sujeta a su jurisdicción sola-

mente se permiten usos vinculados directamente a la - función aeroportuaria.

Se entiende por "obstáculo" u "obstrucción", cualquier estructura, árbol o uso del suelo, que obstruya el espacio aéreo requerido para el vuelo de los aviones, en las operaciones de aterrizaje o despegue en el aeropuerto o que resulte molesto para el control de dichas operaciones.

3. Objetivos.

Esta área urbanística especifica se establece en interés de la salud, seguridad y bienestar públicos y se complementa con el espacio de servidumbres aeronáuticas de operación de los aeropuertos, reguladas por las disposiciones vigentes (Decreto 584/1972, de 24 de febrero y Decreto 3168/71, de 9 de diciembre), para alcanzar la seguridad de los movimientos, la protección de las instalaciones radioeléctricas y aeronáuticas y las operaciones de navegación. - Con la calificación de "sistema aeroportuario" se pretende proteger las zonas más próximas al Aeropuerto - contra los ruídos y permitir tan sólo usos compatibles o relacionados con los fines aeroportuarios.

La determinación precisa de usos, entre los permitidos, en las áreas del "sistema aeroportuario" obedecerá a los Planes Directores del Aeropuerto del Ministerio del Aire y al proceso urbanizador que se determine a través de Planes Parciales, sujetos a informes - favorables del Ministerio del Aire y de la Comisión - de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros

Municipios.

4. Condiciones de la edificación en los suelos no destinados al Aeropuerto de Barcelona.

a) Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

b) Altura máxima de edificación.

La altura máxima de edificación, será de -- 10,50 metros excepto en los puntos en que se exija -- por el Ministerio del Aire menor altura, por razón de servidumbres aeronáuticas, o mayor altura, por exigencias del control de vuelos.

c) Forma y tamaño de parcela.

La superficie mínima de parcela, para cualquier uso permitido, será de 2.000 m2 y la longitud - mínima de fachada será de 30 metros medidos en la alineación a la vía pública a que dé frente.

d) Ocupación máxima de la parcela.

Ninguna edificación o estructura deberá cubrir más del 40% de la superficie total de la parce-- la.

e) Separaciones mínimas a los lindes de parcela.

Excepto para los usos al aire libre y abiertos, deberán cumplirse las separaciones entre edificios y lindes de parcela que se expresan:

1.- Del frente a vía pública.

La longitud mínima de separación del frente a vía pública será de 10 metros si el ancho de la calzada y sus áreas de protección es superior o igual a los 60 metros, y de 15 metros si el ancho de la calzada y de su faja de protección es menor de 60 metros.

La mínima separación entre edificación y frente a vía pública cuando no se trate de ninguno de los dos casos de frente a vías primarias o secundarias anteriormente mencionados, será de 10 metros.

2.- Separaciones a los lindes laterales.

La mínima separación lateral entre la edificación (y las proyecciones de los vuelos) y los límites de parcela, será de 3 metros.

3.- Separación del fondo de parcela.

La mínima distancia al fondo de parcela será de 3 metros.

4.- Los espacios libres resultantes de la separación entre la edificación y el frente a vía pública, podrán utilizarse para los siguientes fines, previa aprobación de los puntos de ubicación de las -

entradas y salidas de vehículos desde la vía pública:

. Estacionamientos y áreas de carga fuera de la calzada.

. Almacenaje al aire libre.

5. Condiciones de uso del área exterior al Aeropuerto.

El área no destinada a Aeropuerto y calificada por este Plan General como Aeroportuaria, podrá dividirse en sectores, mediante Planes Parciales y en éstos deberá especificarse qué usos de suelo se permiten y regulan, así como las restricciones adicionales de altura de edificaciones y plantaciones.

Toda licencia de edificación e instalación de nuevo establecimiento, reconstrucción, modificación o ampliación, así como de plantación o trasplante de arbolado, requerirá en cada caso informe previo favorable del Ministerio del Aire y de la Comisión de Urbanismo. Análogo informe se requerirá para cualquier cambio o primer establecimiento de uso y para cualquier alteración del suelo y sub-suelo.

6. Usos permitidos en el área exterior al Aeropuerto.

6.1. Se permiten los siguientes usos al aire libre, siempre que cuenten con la correspondiente urbanización ya ejecutada:

A. Agrícola y forestal.

B. Jardines botánicos.

C. Invernaderos y planteles.

D. Granjas y factorías piscícolas, incluyendo venta al detall o al por mayor.

E. Cementerios.

F. Campos de golf e instalaciones deportivas compatibles.

G. Depósitos de almacenaje.

H. Plantas de depuración de aguas.

I. Plantas de tratamiento de aguas residuales.

J. Servicios públicos y servicios técnicos públicos, estaciones de bombeo, depósitos, parques móviles, sub-estaciones de energía eléctrica que no causen perturbaciones y servicios análogos.

K. Marinas.

L. Areas de estacionamiento de vehículos.

6.2. Se permitirán los siguientes usos comerciales e industriales en edificaciones:

A. Embotellado y envasado de productos sin operaciones de transformación.

B. Almacenaje de materiales de construcción o edificaciones que incluyan ventas de - equipo y maquinaria.

C. Hoteles y Moteles.

D. Restaurantes, bares, cafeterías y similares.

E. Terminales de taxis, camiones y autobu--

ses y aparcamientos de vehículos.

F. Exposición, almacenaje y venta de mobiliario y bienes de equipo.

6.3. Usos relacionados con el funcionamiento del aeropuerto:

Los usos relacionados con el aeropuerto pueden incluir, caso de no limitarse por otras disposiciones, aquéllos que suministren servicios o bienes convenientes a los pasajeros de las líneas de transporte o asociados a las operaciones del aeropuerto, tales como agencias de viajes, alquiler de coches, preparación industrial de comidas, etc. Además, los usos relacionados con la aviación: suministros de partes y recambios, terminales eléctricas, escuelas de aviación y aeroclubs, talleres de reparación, oficinas de vuelos aéreos, laboratorios de verificación y de investigación aérea, servicios de manutención de las líneas aéreas y similares.

7. Normas específicas.

Los usos situados dentro del sistema aeroportuario deberán cumplir los siguientes requisitos especiales:

7.1.- Iluminación.

A. Se prohíbe, de forma expresa, cualquier iluminación pulsada, destellante, rotatoria u oscilante, utilizada como medio de señalización o reclamo comercial.

B. Las fuentes de iluminación deben disponerse de forma que no arrojen la luz en dirección hacia - arriba por encima de un plano extendido paralelamente al suelo por el punto de iluminación.

C. Se prohíbe toda iluminación o luz que constituya una luz equívoca para las señales de posición, iluminación y comunicación del aeropuerto.

7.2.- Radio y electrónica.

A. Cualquier aparato de radio o electrónica, se permitirá sólo si es compatible con los utilizados por el aeropuerto y previo permiso de la Dirección General de Infraestructuras.

B. Se prohíbe, de forma expresa, todo aparato de radio o electrónico cuya operación viole cualquier regla o disposición sobre Comunicaciones.

7.3.- Humos.

Se prohíbe expresamente cualquier operación o uso que emita polvo, vapores o humos visibles.

CAPITULO III

Sistema Ferroviario

Art. 105.- Definición y servidumbres.

En este sistema se incluyen las líneas de los ferrocarriles a cielo abierto, existentes, en proyecto o simplemente previstos para el futuro, así como sus - entornos de protección.

Las obras e instalaciones en estos suelos quedan sujetas a la normativa específica sobre la materia.

La edificación, en las zonas de suelo urbano, se separará, como mínimo, veinte (20) metros del eje de la -- vía férreamás próxima. Esta faja no edificable de protección, se aplicará aún en aquellas zonas en que la - actual edificación se hubiera levantado sin respetar - dicha servidumbre. En los suelos rústicos, de reserva urbana y para sistemas generales, la edificación se situará siempre a cuarenta (40) metros, como mínimo, del eje de la vía férrea más próxima.

La transformación de suelo rústico en urbano en sectores contiguos al sistema ferroviario, requerirá el vallado previo de las líneas férreas, como una exigencia más de la urbanización.

CAPITULO IV

Instalaciones para los Servicios Técnicos

Art. 106.- Definición y objetivos.

Comprende los espacios para instalaciones de los servicios técnicos, adscritos al funcionamiento de determinados servicios públicos para uso común de toda la Comarca de Barcelona o de alguno o algunos municipios. El funcionamiento, régimen y control de estos suelos se fijan, en general, en las normas específicas de los diversos organismos de la Administración.

Estos espacios se asignarán a almacenes, talleres y laboratorios de organismos públicos, plantas de basuras, traídas de aguas, subcentrales eléctricas, telefónicas o de gas, estaciones depuradoras de aguas, terminales de alcantarillado, parques móviles de maquinaria y vehículos de los organismos públicos, adscritos al mantenimiento y ejecución de los servicios e infraestructuras públicas, y otros usos similares.

Estos espacios comprenden, asimismo, los terminales de transporte de superficie, los aparcamientos de uso público de ámbito general y las terminales de autobuses y de mercancías.

CAPITULO V

Red Viaria Básica

Art. 107.-Definición.

Se entiende por Red viaria básica, aquellas instalaciones y espacios adscritos al sistema general de vialidad de carácter básico o fundamental para la Comarca de Barcelona, para mantener los adecuados niveles de movilidad y de accesibilidad a todas las áreas. Su funcionamiento, régimen y control se define en algunos casos por normas específicas de los diferentes organismos de la Administración, tal como sucede con las vías estatales y provinciales.

Estas arterias y ejes urbanos establecen la comunicación fundamental entre las distintas áreas de la Comarca de Barcelona.

La red viaria secundaria o de carácter no básico será la que resulte de las propuestas formuladas en los Planes Parciales e incluye las vías ya definidas por alineaciones oficiales vigentes. Estas vías locales tienen por misión dar acceso a las edificaciones y enlazar las vías básicas con los diferentes usos del suelo.

Art. 108.- Tipos de vías.

Con el fin de mejorar las condiciones de circulación, el Plan ha distinguido, en relación con

su naturaleza y características, los siguientes tipos de vías:

a) Autopistas urbanas: autopistas de todo - tipo para altas velocidades, segregadas de la trama - urbana, con separación de sentidos de circulación, -- cruces a distinto nivel, accesos controlados y señalizadas como autopistas, conforme a lo dispuesto en la Ley.

b) Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicio. Comprende las autovías, las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales, las carreteras provinciales y las grandes arterias de la Comarca de Barcelona.

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

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

Los tipos de vías a), b) y c) constituyen la red viaria básica.

Art. 109.- Líneas de protección.

Son líneas que no pueden ser rebasadas por - las edificaciones con frente a las vías y resultan de

la sujeción de aquéllas a las distancias mínimas al -- borde de éstas, medidas en proyección horizontal. Ta-- les distancias serán como mínimo:

vías de tipo a): 60 metros o las mayores -- distancias que fije la Ley.

vías de tipo b): 20 metros o las mayores -- distancias que fije la Ley.

vías del tipo c) y d): no se fijan distan-- cias con carácter general. Por otra parte, y con inde pendencia de lo anterior,- en este Plan se fijan, en determinadas condiciones y lugares, áreas de protec-- ción, de obligado cumpli-- miento.

A estas distancias mínimas deberán adicionarse las an churas asignadas por la proyección de taludes, muros de contención y trincheras y las fajas de expropiación resultantes de los proyectos aprobados.

El borde de la vía se define por la línea límite de la plataforma de la vía y abarca todas las calzadas, tanto las centrales como las laterales, aceras para peato nes, estructuras laterales y las protecciones (arcenes y bermas).

Art. 110.- Areas suplementarias de protección en los cruces.

Con el fin de mejorar las condiciones de circulación y principalmente de seguridad en los cruces de las vías de la red viaria básica, en planta baja la edificación de nueva planta no se admite ni en el interior de la faja de protección general de las vías ni en el interior de las áreas suplementarias de protección en cruces, que se definen a continuación:

Cuando al menos una de las vías sea de tipo a) o b) estas áreas suplementarias vendrán determinadas por triángulos cuyos vértices son el punto de intersección de las líneas de protección de ambas vías y dos puntos situados sobre estas líneas a distancias respectivas del punto anterior iguales a la anchura de la faja de protección de cada vía.

Cuando alguna de las vías sea de los tipos c) o d), estas áreas suplementarias vendrán definidas en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías y por la cuerda que une los puntos de tangencia de una circunferencia de 10 m de radio y tangente a ambas alineaciones. Si sólo intervienen vías del tipo d) este radio podrá reducirse a 6 metros.

Los edificios construídos con anterioridad a la información pública de este Plan, no quedan fuera de ordenación. Sin embargo, deberán respetarse las áreas suplementarias en los casos de demolición y nueva construcción de la edificación existente.

En cada Plan Parcial 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 45 grados, respetando el área suplementaria de protección.

CAPITULO VI

Parques Urbanos

Art. 111.- Definición.

Comprende las zonas verdes no forestales de extensión superior a 1,2 Ha.

En estas áreas de parque urbano podrán admitirse instalaciones y construcciones para instituciones públicas de interés e iniciativa pública hasta una ocupación máxima del 5% de la superficie total del parque. Estas instalaciones o construcciones no comportarán perjuicio al disfrute y utilización del parque urbano por parte de los ciudadanos ni a la calidad y sistematización de la jardinería, ni al carácter panorámico y ambiental del conjunto. La altura máxima será de 10 metros, y excepcionalmente podrá admitirse un cuerpo singular hasta 15 metros, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo.

El Plan, como ya se ha expuesto al tratar de la distinción entre sistemas generales y locales, ha distinguido los espacios para parques urbanos, destinados a uso público general, de las áreas de jardín urbano, también para uso público, pero de tamaño menor en zonas de edificación urbana y a su servicio inmediato.

CAPITULO VII

Equipamientos Generales

Art. 112.- Definición.

Comprende las superficies destinadas a usos - públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público, si -- bien se admite que la gestión sea confiada al sector -- privado. Estos equipamientos generales se destinarán a usos deportivos, recreativos, sanitarios, asistenciales, de educación y cultura, administración pública, abastos, zonas de congresos y exposiciones, pequeños cementerios, servicios de seguridad, religiosos y de información, -- usos turísticos no residenciales (excluídos viviendas, hoteles, moteles, apartamentos, etc.) y similares.

La edificación en estas áreas se condiciona a las exi-- gencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos y a - las exigencias de las zonas colindantes.

En los suelos calificados como equipamientos generales, no se permitirán transformaciones del suelo, de las edificaciones y de los usos existentes que aumenten el valor de los suelos y encarezcan su compra o expropiación por la Administración.

El Plan, como se ha expuesto, distingue las áreas para equipamientos generales, de las áreas para dotaciones locales al servicio inmediato de las zonas y aplica a

cada una diferentes regímenes de planeamiento y de actuación urbanística.

Art. 113.- Condiciones de la edificación.

Se regulará por el tipo de ordenación de edificación aislada. La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable para estos usos, será de 0,8 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

La forma y distribución de los cuerpos de edificación deberán permitir en el interior de cada parcela, la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería.

La altura máxima permitida será de 12 metros sobre la cota natural del terreno, en todos los puntos del solar o parcela y excepcionalmente se admitirá un cuerpo singular de hasta 18 metros.

Los equipamientos generales existentes con anterioridad a este Plan General, podrán regularse por el tipo de ordenación de la zona en que se ubiquen y, en los casos de ubicarse en zonas de ordenación en edificación aislada, podrán edificarse hasta alcanzar una edificabilidad neta de 1,8 m2t/m2s, con el fin de no limitar sus posibilidades de reestructuración funcional y de adecuación de sus niveles de servicio y estándares a las exigencias actuales de estos equipamientos generales.

CAPITULO VIII

Libre vinculado a protección o servidumbre

Art. 114.- Definición.

1. El sistema general de protección y servidumbre, comprende los espacios libres de edificación que, en suelo urbano, se vinculan a las servidumbres y protecciones derivadas de limitaciones impuestas por las leyes y normas vigentes. En especial afectan a telecomunicaciones, ferrocarriles, autopistas, red viaria básica, cursos hidrográficos, preservación directa de la contaminación de las aguas subterráneas o superficiales destinadas a usos potables, líneas eléctricas de alta tensión, mantos acuíferos, canales, industrias peligrosas, cementerios, navegación aeronáutica, gasoductos, etc.

2. Incluye también los suelos necesarios para la protección del paisaje, de la riqueza arqueológica, histórica, monumental, típica o tradicional, los miradores, los lugares de interés y determinadas áreas cuya accidentada topografía imposibilita una racional utilización urbana.

Art. 115.- Normas específicas.

1. En estos suelos no podrán concederse licencias de edificación ni aún con carácter provisional. Podrán destinarse a usos agrícolas o de verde privado, mientras no se les imponga una servidumbre real en cuyo momento podrá exigirse su expropiación -

con cargo a la ejecución de la obra que originó aquella servidumbre.

2. Los Ayuntamientos y la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes preverán en sus Programas - la adquisición progresiva de los suelos de este sistema general.

3. Cuando estos espacios de protección y -- servidumbre estén contiguos a zonas de desarrollo urbano, podrán ser tenidos en cuenta para la determinación del volumen edificable de los terrenos inmediatamente adyacentes, siempre que se cedan gratuitamente con destino al patrimonio público y la asignación de edificabilidad no represente, en relación a la superficie total de techo edificable de una unidad de zona, un aumento superior al 8%, cumpliéndose las demás normas urbanísticas de la zona.

TITULO IV

Zonas

CAPITULO I

Area Central

Art. 116.- Definición.

El Plan General delimita la zona de Area Central, sobrepuesta a la calificación urbana de cada sector, con fines de regulación normativa distintos a los especificados para las demás zonas de suelo urbano. El próposito es permitir desarrollar ciertos objetivos urbanísticos globales mediante planeamiento especial. Si bien, el contenido urbanístico atribuído por el Plan General a esta zona de Area Central ya normaliza el mercado del suelo, el Plan o Planes Especiales en desarrollo de los fines y objetivos que se contienen en estas Normas permitirán precisar las políticas globales sobre - transporte, usos de oficina y estacionamiento, y analizar y concretar las propuestas de remodelación y renovación derivadas de la apertura de algunas vías.

El grado de consolidación del Area Central hace compleja toda solución de detalle porque este sector es el de mayor repercusión urbana sobre la variedad de opciones, el proceso productivo general, la creación de cultura y la difusión de la innovación tecnológica. Los factores generadores de la ciudad y el carácter de las propuestas aconsejan un tratamiento, una evaluación y un desarrollo pormenorizado que no cabe en un Plan General. La dimensión física de algunas de las reformas propuestas obliga a fijar etapas de ejecución, imposibles de precisar en un Plan General y sí, en cambio, viables en un -

Plan Especial de Reforma.

Las propuestas de esta norma se refieren a: 1) Criterios de localización de las actividades centrales básicas y de los equipamientos urbanos generales; 2) Reestructuración funcional y mejora de la red viaria central, de carácter básico, con el fin de aumentar su eficiencia y disminuir la intrusión ambiental del tráfico sobre las áreas urbanas; y 3) Política de estacionamiento en el Area Central.

El planeamiento especial deberá atenerse a los objetivos más generales, relativos a: 1) edificabilidad en techo para usos de oficinas, en orden a una eficaz descongestión urbana del Area Central; 2) fomento de la expansión urbana hacia el resto del Area Metropolitana, sobre las áreas de nuevo desarrollo; y 3) recuperación de los déficits de urbanización, a través de la fijación de los estándares de vialidad, estacionamientos, zonas verdes locales, dotaciones y demás sistemas locales.

Este planeamiento especial es compatible con la realización obligada u optativa, según los casos, de Planes Parciales de Reforma.

Art. 117.- Objetivos del Plan Especial del Area Central.

A). Política de localización de las actividades centrales.

1. La localización industrial y el control de su crecimiento.

Prever, fomentar y encauzar los procesos de traslado de determinadas plantas industriales son objetivos deseables. Su consecución viene favorecida por la reestructuración industrial y por la obsolescencia funcional de la mayor parte de las industrias ubicadas en el centro. Las vacantes de suelo ocasionadas por estos procesos constituyen la última oportunidad para recuperar los déficits en zonas verdes locales, dotaciones y estacionamientos. Con ello, además se obtendrá una mejora sustancial de las condiciones ambientales del Area Central y será un contrapeso a la deteriorización del medio ambiente, causada por el tráfico de vehículos pesados y ligeros, que las mismas industrias atraen y generan.

En concordancia con estos objetivos, el Plan Especial concretará los modos y plazos previstos de ejecución para la transformación de usos prevista por este Plan General.

El Plan Especial deberá contemplar una reestructuración del impuesto de radicación industrial, como parte de una política más selectiva en cuanto a fines urbanísticos y más efectiva en cuanto a sus repercusiones reales. Ello requiere, como complemento, una gestión positiva, activa y coordinada de la Administración, para asegurar la oferta proporcional de suelo industrial a precios razonables que faciliten la descongestión industrial del Area Central. Para ello, este Plan General postula la instrumentación de un sistema específico para lograr la reestructuración industrial y la recuperación de suelo urbano central para equipamientos y zonas verdes. Durante los próximos quince años deberá impulsarse una política intensiva y sostenida de traslado y reestructura--

ción de las industrias mal ubicadas en el Area Central, en coordinación con la gestión en el resto del Area Metropolitana para facilitar nuevas localizaciones a las industrias objeto de traslado.

2.- La localización de oficinas.

Uno de los objetivos fundamentales del Plan Especial será ordenar la localización del uso terciario central, principalmente comercio y oficinas.

En el Plan Especial deberán analizarse las demandas del sector terciario por grupos característicos. Es insoslayable diferenciar los motivos de localización de las oficinas administrativas de las empresas industriales, integradas en sus propios establecimientos centrales, de carácter representativo, ejecutivo, de distribución o de ventas.

Analizados los tipos de relación, deberán formularse propuestas que faciliten los nexos económicos y favorezcan las concentraciones espaciales por grupos sectoriales. En este sentido el Plan Especial formulará propuestas diferentes para las oficinas según estén dedicadas al comercio exterior, a las funciones financieras, a los servicios profesionales, a los servicios relacionados con la información y a determinados tipos de establecimientos comerciales.

Con propuestas de tipo fiscal que fomenten la localización, será posible contrarrestar el peso de factores irrelevantes al proceso económico, pero decisivos en las motivaciones locacionales por la inercia histórica

al cambio.

El Plan Especial determinará las medidas oportunas para garantizar la compatibilidad de usos y para evitar que cuestiones de prestigio o de otra índole desvirtuen la esencia de determinadas zonas. Como ejemplo más típico, se evitará la instalación en la fachada y en planta baja de establecimientos bancarios o similares en vías o áreas comerciales, representativas o de animación. Se fijarán plazos y medidas fiscales para la reconversión de los existentes.

B). La estructuración de la red viaria básica y la política de estacionamiento.

La política de edificabilidad y de usos del Area Central, delineadas por este Plan General y concretadas respecto a ciertos usos en el planeamiento especial, permitirá definir con precisión y eficacia los valores futuros de empleo y de población residente en este área, al fijar los valores máximos del potencial residencial, comercial y de oficinas.

Con el fin de paliar la congestión del Area Central y ante la dificultad (por los desproporcionados costes económicos y sociales) de equilibrar las fuertes demandas de movilidad, originadas por las elevadas intensidades de uso, el planeamiento especial fijará los criterios y normas tendentes a favorecer el tráfico esencial.

Como consecuencia de lo anterior, se precisarán a su vez las demandas en transporte público, con propuestas sobre nuevos medios y sobre correcciones en las redes

existentes, aprobadas o en curso de ejecución. En especial, deberán definirse las bases para una mayor racionalización y especialización de canales para el transporte público de superficie y para su coordinación con el transporte subterráneo y los aparcamientos de vehículos privados.

Inseparable de todo lo anterior es la política de estacionamiento en el Area Central. Debe favorecerse e impulsarse una dispersión de los aparcamientos sobre toda la superficie con potencialidad para desempeñar el papel de Area Central de Negocios. Asimismo, el Plan formulará, por medios indirectos (destino de zonas, uso, horario y/o precio), restricciones específicas para los diferentes tipos de demanda de estacionamiento y, en especial, del tráfico generado por el empleo de carácter fijo. El planeamiento podrá, a través de sus determinaciones físicas o normas, prohibir la localización de estacionamiento en determinadas áreas urbanas o vías primarias y fijar condiciones particulares en otros casos, en lo referente a ubicación.

Se determinarán las áreas de suelo y se programarán las actuaciones tendentes a la consecución efectiva de grandes terminales de "park and ride", que faciliten y hagan confortable la interacción sobre el transporte público y el transporte privado.

Se podrán fijar condiciones especiales al estacionamiento residencial más restrictivas que las determinadas en las presentes Normas. Con este fin se obligará a que las nuevas edificaciones aporten techo para paliar los problemas que presenta su demanda, siempre sin alterar el

equilibrio densidad de edificación -capacidad de la red viaria- potencial de estacionamiento. Para ello se tendrán en cuenta los períodos-punta.

Las previsiones de nuevas infraestructuras viarias o de obras de mejora en las redes existentes, previstas por el Plan tienden a mejorar, cualitativa antes que cuantitativamente, las condiciones de circulación y las ambientales de las zonas. Estas deberán preservarse ante los procesos de deterioración ocasionados por la intrusión visual, la contaminación, los ruidos y las vibraciones.

Las previsiones de suelo para nuevas vías, para la resolución, con los mayores niveles de servicio urbano, de las vías para el tráfico "a través", distribuidor superior-Norte (Segundo Cinturón) y distribuidor inferior-Sur (Cinturón Litoral), se detallarán por medio de Planes Especiales. Estas vías deberán tener también calzadas suplementarias que permitan cumplir con las "funciones de grandes distribuidores locales de tráfico".

En los Planes Especiales se completarán y mejorarán los intercambios entre estas vías especializadas con las vías existentes o en proyecto, también especializadas y segregadas de la trama urbana.

De conformidad con las exigencias y características del tráfico urbano, se asegurará en estas vías urbanas fundamentales unas características y trazas que aseguren el mayor servicio urbano a toda la ciudad, con previsión del mayor número posible de entradas-salidas y de la mayor homogenización de la accesibilidad a las tramas urba

nas servidas o "atravesadas". En especial, deberá garantizarse su función estructural y una capacidad uniforme en equilibrio con las posibilidades de absorción del tráfico por las vías locales.

Las previsiones del Plan General respecto a la prolongación urbana de los tres ejes de los túneles del Tibidabo y su enlace con la malla urbana, principalmente en los límites del Ensanche Cerdá en sus sectores occidental y oriental respectivamente (calles Tarragona-Numancia, Avda. Carlos I y sus prolongaciones), se concretarán también por medio de Planes Especiales que aseguren, a través de nuevas y especializadas salidas-entradas, la irrigación de las funciones del Area Central sobre el territorio metropolitano y la región catalana.

En los límites del Ensanche Central todas estas vías deberán diseñarse para tráficos de carácter urbano incorporados sobre ellas, además de las funciones de tráfico exterior y de las exigencias de distribución recolección de los tráficos de la malla urbana. Todo ello con el fin de evitar la mala utilización de ésta y de resolver la falta de correspondencia entre la retícula Cerdá y las mallas de los núcleos de Las Corts, Sants, Hostafranchs, por su sector Oeste, y Guinardó, Gracia, Clot y Pueblo Nuevo, por su Sector Este.

Los Planes Especiales precisarán, mediante remodelación, las rectificaciones a la ordenación urbana existente o prevista y asegurarán la gestión eficaz de los traslados residenciales. Siempre que las densidades lo permitan deberá asegurarse la relocalización de los residentes en la misma zona o en el entorno próximo.

A este fin en los Planes Especiales se mantendrá: 1) en el ámbito del Plan Especial cuando no estuviere edificado o sin más de 20 viviendas/Ha sobre total superficie del Plan, las edificabilidades definitivamente aprobadas y 2) en los suelos urbanos residenciales que superen aquella densidad y sean objeto de remodelación, un volumen máximo residencial tal que asegure un techo residencial máximo en metros cuadrados igual a 150 veces el número de viviendas objeto de demolición existentes en el sector del Plan. Asimismo la edificabilidad neta máxima no superará los 3 m2t/m2s.

Estos Planes Especiales deberán resolver, aparte de los problemas de inserción de la nueva vía en las tramas urbanas existentes, cruces y estacionamientos que representen un aumento considerable de la accesibilidad del sector objeto de remodelación, antes que canal para el tráfico "a través" del sector. También asegurarán un aumento en las dotaciones, equipamientos, espacios libres y zonas verdes y resolverán las exigencias de revitalización comercial, de oficinas y de servicios. Las vías propuestas intentan resolver los "obstáculos" que, a niveles "vitales" de seguridad y de nexos básicos, presentan los núcleos de los antiguos pueblos y villas situados junto al Ensanche Central, y pretenden una revitalización de éstos. En concreto serán objeto de Plan Especial: la conexión del barrio de Ntra. Sra. del Port con Sants, Hostafranchs y Las Corts; la conexión del Ensanche Central con este sector urbano y con el sub-sistema comarcal de Hospitalet, Cornellá y Zona Franca; en Las Corts, las posibilidades de relación Norte-Sur con Diagonal; en el Clot, las relaciones entre el Ensanche y la Meridiana, principalmente de las calles Mallorca-Ara

gón; y en Pueblo Nuevo, las relaciones transversales Este-Oeste (calles Bach de Roda, Marruecos, Cristóbal de Moura y Taulat).

En relación con este problema constituyen un caso extraordinario y básico por su trascendencia para el mejoramiento urbanístico de toda el área urbana, las vías propuestas para salvar la presencia obstaculizadora de Gracia-San Gervasio. Las dificultades a la relación urbana, en sentido transversal y en sentido Norte-Sur, debidas a la falta de planeamiento y control del actual proceso urbano de densificación de estos núcleos, hacen imprescindible la previsión de vías que cumplan las funciones de relación descritas que no pueden desempeñar las calles de la actual trama, debido a su trazado peculiar.

De lo anterior se deduce la exigencia inexcusable de estudiar: 1) la apertura de una nueva vía transversal, a la altura de la calle Madrazo y prolongación de las de París y Londres a través de Gracia, y 2) en dirección Norte-Sur, la apertura de la vía de conexión túnel Central con las calles Bailén-Paseo Martínez Anido y Gerona-Mendez Nuñez-Comercio. Estas vías cumplen funciones no cuantitativas sino básicamente cualitativas. 1) Las vías horizontales conectarían las penetraciones diagonales de Avenida Generalísimo Franco y Meridiana y recogerían, como Gran Vía Norte, el tráfico de las calles "verticales" del Ensanche Cerdá, hoy no utilizadas o mal atendidas por la falta, en su extremo superior, de una vía que distribuya y recoja sus tráficos. Esta vía debe ser además el eje que polarice la necesaria remodelación limitada del frente Sur, marginal en su desarro-

llo histórico, de Gracia e impulse la recuperación de - sus déficits en sistemas locales. 2) Los objetivos de - la Vía O, cuyo trazado deberá precisarse, serán la apertura y mejora de la accesibilidad al Ensanche Cerdá y al resto del Area Metropolitana, a través del Túnel Central del Tibidabo.

Respecto a las mejoras de las vías que se establezcan, en la óptica de un tratamiento conjunto de transporte - público y privado de esta área, deberán responder, en - cuanto a inversiones, a los objetivos de corregir y mejorar la progresiva deteriorización ambiental de la ciudad. Para ello deberá limitarse la capacidad de las - vías a los flujos de tráfico tolerados por la calidad - ambiental de las áreas. (Esta será a su vez función del papel urbano de las áreas y de los usos existentes en - la zona "atravesada") y mediante la reducción de las velocidades operativas a niveles tolerables de ruidos y - vibraciones.

El planeamiento especial ampliará el número de grandes plazas y precisará un sistema integrado de vías repre-- sentativas y cívicas. Estas vías poseerán valores am- - bientales superiores a los normales en las vías de marcada especialización circulatoria. Las vías parque co-- nectarán espacios libres o estarán constituidas por - vías de gran amplitud que no sean imprescindibles por - su posición para el funcionamiento del tráfico, la actividad central y la interacción urbana.

Características o criterios de limitación.

Las vías representativas se clasificarán por razón de -

las actividades desarrolladas en ella o por el valor simbólico que las relaciones usos-paisaje urbano han adquirido en la configuración de la imagen urbana de Barcelona.

C). Límites de los Planes Especiales.

Cuando se trate de Planes Especiales para la apertura de alguno de los viales indicados en los apartados anteriores, el ámbito que comprenderá cada uno de ellos se ajustará a los perímetros previstos en el plano de zonificación. Estas áreas serán objeto de suspensión de licencias, por el período máximo que fija la Ley del Suelo, con el fin de proceder a redactar los citados Planes Especiales, que deberán contener un programa específico de inversiones en el contexto de la programación municipal.

Cuando los objetivos perseguidos con los Planes Especiales afecten a toda el Area Central (industrial, oficinas, estacionamientos, ...), el ámbito de cada uno de ellos alcanzará como mínimo a todo el perímetro de Area Central, si bien podrá comprender ámbitos mayores e incluso todo el término municipal si el cumplimiento de los objetivos así lo exigiera.

CAPITULO II

Centros Direccionales

Art. 118.- Definición de la zona.

Esta zona incluye las sub-zonas correspondientes a los cinco centros direccionales de carácter comarcal - previstos dentro de la Comarca de Barcelona y exteriores al Area Central barcelonesa.

1. Centro de Comunicaciones del Prat.
2. Centro comercial y de reequipamiento de San Juan Despí.
3. Centro Direccional de San Cugat-Sardanyola.
4. Centro terciario y de reequipamiento de San Andrés-Meridiana.
5. Centro comercial y de reequipamiento de Provenzana-Litoral.

Cada una de las sub-zonas se desarrollará a través de un Plan Especial o Parcial, redactado por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios, en el que se desarrollarán los objetivos fijados en esta Norma para cada Centro y se precisará el modo y disposición de la urbanización, las características urbanísticas y la ordenación de la edificación. La gestión será siempre pública por el sistema de expropiación y se dará prioridad al Centro de Comunicaciones del Prat y al Centro Direccional San Cugat-Sardanyola, incluidos ambos en el III Plan de Desarrollo - Económico y Social.

Art. 119.- Centro de Comunicaciones del Prat.

1. En la zona se preverán:

a) Edificios para actividades técnicas, administrativas y comerciales, derivadas o directamente conexas con las generadas por el aeropuerto, puerto, terminal ferroviaria y terminal de comunicaciones por autopista. Intercambios entre los medios de transporte. Instalaciones para el almacenaje, fraccionamiento y agrupación de mercancías, bienes de equipo y paquetería. Centros de "cash and carry". Localización de agencias comerciales, consignatarios, expedicionarios, asentadores, recaderos, transportistas, oficinas de la administración pública y privada, relacionadas con la actividad del transporte marítimo,aéreo y terrestre, y actividades técnicas relacionadas con aquellos usos.

b) Supermercados, grandes almacenes, oficinas de servicios públicos, oficinas y comercios de servicios personales y domésticos, centros de telecomunicación y telefonía, pequeñas salas de espectáculos, dispensarios, parques de bomberos y aparcamientos públicos anexos a los anteriores usos.

c) Residencias, hoteles y moteles ligados a los sistemas de transportes mencionados y, eventualmente, un número limitado de viviendas para el personal de servicio. Bares, cafeterías, restaurantes y similares.

d) Estación terminal de ámbito regional, nacional e internacional, de correspondencia e intercambio entre los diferentes medios de transporte. Esta terminal comprendería: estación de ferrocarril, estaciones de autobuses, estaciones de correspondencia, aparcamientos

para "park and ride", estaciones de "metro" y terminales de billetaje de aeropuerto y puerto.

e) Estación mixta de mercancías para recepción, almacenaje y distribución de paquetería y recadería de ámbito nacional e internacional y de servicio interno al Area Metropolitana con estaciones TIR, TIF y similares, con aduanas y demás servicios anexos.

f) Zonas deportivas.

g) Parque urbano fluvial, junto al río Llobregat.

2. Condiciones de edificación y de distribución de superficies.

El índice de edificabilidad neto medio, para el área de referencia será de 2,1 m^2t/m^2s.

La distribución de la superficie de la zona, incluídos los respectivos sistemas locales será:

Para las comprendidas en el epígrafe a): 12 Ha
Para las comprendidas en el epígrafe b): 20 Ha
Para las comprendidas en el epígrafe c): 6 Ha (*)
Para las comprendidas en el epígrafe d): 40 Ha (100 Ha) (**)
Para las comprendidas en el epígrafe e): 110 Ha
Para las comprendidas en el epígrafe f): 16 Ha
Para las comprendidas en el epígrafe g): 25 Ha

(*) El número máximo de viviendas será de 400.

(**) Estas 100 hectáreas se sitúan tangencialmente al centro para instalaciones ferro-

viarias.

Estas superficies podrán variar en más-menos un diez por ciento al redactar el programa definitivo de necesidades, excepto las áreas deportivas y verdes que no-podrán disminuirse. Los espacios para los sistemas locales se determinarán en el Plan Especial que deberá redactarse en desarrollo del Centro. La edificabilidad se regulará por las normas relativas al tipo de "ordenación - de la edificación según volumetría específica", o según "ordenación tridimensional". En el Plan se fijarán las - condiciones precisas de cada perímetro y se tendrán en - cuenta las limitaciones de altura debidas a las servidumbres aeroportuarias.

La ordenación del Centro se sujetará, en el momento del Plan Especial, a los siguientes criterios generales:

- Red automovilística fluída y bien conectada - con las redes exteriores y con amplios espacios para -- aparcamientos públicos. En algunos puntos, de gran densidad de tráfico, segregación física por tipos de tráfico y transporte.

- Red peatonal independiente de la automovilística, unida íntimamente a la ubicación de los establecimientos y facilitada a través de medios mecánicos para los desplazamientos.

- Espacios destinados a jardines urbanos y a - arbolado, en vías y áreas de estacionamiento.

- Dotación de estacionamientos anexos a las --

construcciones, en la proporción de una plaza de estacionamientos de 25 m^2 (incluyendo accesos) por cada 150 m^2 de techo, como mínimo, sujeto a las normas sobre uso de estacionamiento.

Art. 120.- Centro comercial y de reequipamiento de San Juan Despí.

1. Contenido

En esta zona de 55,5 Ha se preverán suelos para:

a) Oficinas públicas, oficinas privadas; representaciones y servicios profesionales; sedes de grandes sociedades, bancos, instituciones financieras de crédito y de seguros.

b) Edificios de espectáculos.

c) Centros sanitarios, educativos, culturales, religiosos y similares.

d) Comercios, tiendas, grandes almacenes, centros de exposición y venta, supermercados y similares, dentro del concepto general de "shopping center".

e) Residencias, hoteles, moteles y similares. Bares, cafeterías, restaurantes y similares.

f) Estacionamientos terminales.

2. Este Centro mantiene las actuales previsiones del Polígono del Instituto Nacional de Urbanización

en San Juan Despí, en base a reducir ligeramente el número de viviendas, sin aumentar el techo edificable aprobado. Para ello deberá adecuarse el sector denominado 1 del Plan Parcial a los usos terciarios fijados en estas Normas y preverse un acceso a distinto nivel al centro terciario desde la vía de acceso a la autopista A-2, así como mejorarse la conexión entre los sectores 1 y 3 del Plan.

El número de viviendas se reducirá de las 3.992 previstas a un máximo de 3.500, lo que al propio tiempo que mejorará los estándares urbanísticos de la zona, facilitará más techo y suelo para aquellos usos terciarios.

Las 492 viviendas de menos que ocuparían 1,5 hectáreas netas de suelo edificable, comportan 44.280 m^2 de techo. Este techo se sumará, en el momento de ajustar el Plan Parcial, a los 78.400 m^2 de techo calificado como reserva en el Plan Parcial y destinado a dotaciones. Todo este techo se destinará a los usos terciarios de los epígrafes a) hasta e) de este Artículo. El techo previsto para dotaciones alcanzaba las 3,64 Ha que, sumadas a las 1,5 Ha recuperadas del uso de vivienda, representará la utilización de 5,15 Ha netas para usos terciarios. El techo total para estos usos será 122.680 m^2.

La densidad media de todo el polígono será de 250 hab./Ha y se mantendrán los 57.625 m^2 de techo previstos para dotaciones locales, lo que mejorará los estándares urbanísticos del polígono, sin detrimento de la política de vivienda y de sus costes.

El índice de edificabilidad neto para vivienda

será de 2,70 m^2t/m^2s.

El "centro cívico y comercial" del Plan Parcial se sustituirá por el "centro direccional y de reequipamiento". El tipo de edificación, los estándares (de estacionamiento y otros) y la calidad urbana, se adaptarán a las exigencias que comporta su nueva función con un mayor radio de servicio urbano.

Art. 121.- Centro Direccional San Cugat-Sardanyola.

1. Contenido

Se preverán espacios para los siguientes usos:

Area 1

a) Oficinas públicas pertenecientes a los organismos estatales, autónomos del Estado, regionales, provinciales, comarcales, municipales; sedes de instituciones de derecho público; organismos de previsión, asistenciales y de beneficencia; de interés nacional, provincial, comarcal y urbano; centros sociales y culturales.

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

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

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

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

f) Edificios para espectáculos y recreativos.

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

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

i) Viviendas y residencias colectivas con techo no superior al 40% de la superficie total de techo edificable, computando en este porcentaje las áreas ya edificadas con fines residenciales.

Area 2

Zona para exposiciones nacionales e internacionales de carácter temporal o permanente.

Area 3

Zonas de parque urbano de ámbito metropolitano, situadas junto a las terrazas de la Riera de San Cugat, a las autopistas y vías urbanas del sector, y en prolon

gación del Parque del Tibidabo. Se admiten usos deportivos al aire libre y recreativos cuya ocupación máxima no será superior al 20% y el techo edificable no sobrepasará el índice de edificabilidad neto de 0,2 m^2t/m^2s sobre cada área asignada a estos usos.

Area 4

Zona universitaria. Esta zona deberá ser objeto de Plan Parcial en el que se definan las necesidades a cubrir, según directrices del Ministerio de Educación y Ciencia, y en el que se precisen todos los parámetros de la edificación, tipo de ordenación, usos y estándares - para sistemas locales.

Area 5

Comprende el área situada entre el Tercer Cinturón, la prolongación del eje central de los túneles - del Tibidabo, la zona universitaria y la línea a Saba-- dell de Ferrocarriles de Cataluña. Se destina a equipamientos generales para usos metropolitanos, a parque urbano equipado y a pequeños desarrollos urbanos situados en la carretera de Bellaterra, junto al Torrente de Can Doménech. La delimitación de cada subsector se precisa - en los Planos Normativos de este Plan General y según el tipo de zona o sistema se aplicarán las normas correspondientes a cada uno de ellos.

2. Delimitación de polígonos de actuación.

Las áreas 1, 2 y 3 constituirán un solo polígono de Actuación mientras la 4 y la 5, debido a las pe-

culiaridades de los usos previstos o actuales (vivienda existente, universidad autónoma, etc.), a su situación urbana y a su separación del resto, debido al Tercer -- Cinturón, se desarrollarán constituyendo Polígonos de - actuación independientes. Las zonas de Desarrollo Urbano-Intensidad 2 no serán de actuación pública obligada.

3. Condiciones de edificación y de distribución de la superficie.

El Centro Direccional de San Cugat-Sardanyola comprende, no sólo los terrenos calificados específicamente como zona de Centro Direccional, sino 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.

La superficie total de 671,14 Ha de suelo, sin contar las reservas de suelo para las autopistas urbanas de prolongación de los túneles del Tibidabo, se distribuyen entre las diferentes áreas del modo siguiente:

AREA 1

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

AREA 2

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

AREA 3

Parques urbanos comarcales:

1) Castillo de Sardanyola-Centro Direccional	54,44 Ha
2) Parque Riera San Cugat (ligado al área de exposición)	65,25 "
3) "Can Fatjó dels Xiprés"	20,24 "
Red viaria interna básica	19,60 "
TOTAL . .	159,64 "

AREA 4

Zona universitaria	228,58 Ha
Red viaria básica interna	41,77 "
TOTAL . .	267,35 Ha

AREA 5

Equipamientos generales	9,84 Ha
Parque urbano	17,78 "
Zona de Desarrollo urbano, int. 2 . .	19,29 "
TOTAL . .	46,91 Ha

Las zonas y sistemas se ajustarán a las prescripciones sobre estándares urbanísticos, condiciones de edificación y de uso previstas en estas Normas.

En las áreas para equipamientos podrán introducirse, en el momento del Plan Parcial, matices adicionales en relación a las condiciones fijadas por estas Normas, justificados por las clases de equipamientos a que deben limitarse la utilización de estas áreas y a su particular ubicación.

En el área de Centro Direccional, una vez cumplidas las directrices formuladas por estas normas para el Plan Parcial y definidas las áreas del suelo urbano edificables para usos no públicos: se aplicará un índice de edificabilidad neto de 3,6 m^2t/m^2s, en las áreas de suelo que se destinen exclusivamente, en el momento de edificar, a usos de oficinas y comerciales y que agoten la edificabilidad máxima prevista; y de 2,8 m^2t/m^2s, para el resto de las edificaciones.

La superficie de techo destinada a vivienda y demás usos residenciales no podrá sobrepasar el 40% del total techo edificable en el sector. El Plan Parcial regulará el modo de controlar dichos valores, por subáreas o manzanas y a lo largo del proceso de ejecución (aproximadamente

representan 102,8 Ha de techo en vivienda, como máximo; y 160,3 Ha de techo para usos diferentes de vivienda).

Tipo de ordenación: por ordenación volumétrica específica o por ordenación tridimensional.

Se excluirán de esta zona las industrias de categoría - 2ª, 3ª y 4ª y los parques y depósitos pertenecientes a los establecimientos de auto-transporte y de almacenaje industrial o al por mayor.

Asimismo, se excluirán todas aquellas actividades que, a juicio de la Administración, se hallen en contradicción con el carácter de Centro Direccional. Dicho criterio vendrá precisado en el momento del Plan Parcial. Ello, sin embargo, no impedirá que, para determinados - usos, de caracteríaticas precisadas en el Plan, la Administración mantenga una facultad discrecional en la concesión de licencia de edificación.

Art. 122.- Centro Terciario y de Reequipamiento Litoral-Provenzana.

1. Fines

Los objetivos de este centro terciario son básicamente la promoción de un conjunto de equipamientos y dotaciones locales, que contribuyan a absorber parte - de los déficits urbanísticos del sector, y la creación - de un área central de carácter comercial, representativo y cívico, que anime y refuerce las relaciones de los sectores urbanos colindantes: Maresme,Suroeste del Besós, - La Paz y La Mina, principalmente.

2. Contenido.

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.

La superficie de suelo bruta destinada a los usos de los epígrafes a) y f) será de 10,2 Ha y el índice de edificabilidad bruto sobre este área de referencia será de 2,18 m^2t/m^2s. Asimismo sobre este área de - referencia se preverán 1.200 plazas de aparcamiento en

el interior del área de edificación, a razón de una plaza por cada 100 m^2t útiles.

Art. 123.- Centro terciario y de Reequipamiento de San Andrés-Meridiana.

1. Fines.

Son fines de este centro terciario promocionar un conjunto de equipamientos y dotaciones locales que palien los déficits urbanísticos de las áreas urbanas de - San Andrés, Trinidad, Vallbona, Roquetas, Prosperidad y Verdún, y la creación de un área central de carácter comercial, representativo y cívico.

Al mismo tiempo se aprovecha la situación del nuevo centro junto a las vías de acceso para promocionar un conjunto de equipamientos de ámbito comarcal y metropolitano que refuercen y complementen las funciones locales.

2. Contenido.

Edificios para los siguientes usos:

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

b) Terminal de autobuses interurbanos, regionales e internacionales, incluyendo actividades comerciales anexas y servicios de taller para 40 unidades y suministros: 1 Ha.

Terminal de "park and ride", con posible desarrollo en varias plantas piso: 1,5 Ha.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III

Zona de sustitución de la edificación antigua (Casco Antiguo)

Art. 124.- Definición y objetivos de la zona.

Comprende los sectores urbanos obsoletos, tanto estructural como funcionalmente, con cualidades ambientales precisas, debidas a procesos de edificación tradicionales y por responder a un origen de economía agraria o mercantil.

En consecuencia, la organización de las calles y sus dimensiones, los tipos de edificación, la inserción de los edificios públicos en la trama, y los niveles de dotación y servicios que hoy ofrecen estos sectores, responden claramente a los niveles iniciales del proceso que originó estas áreas.

No obstante, muchos de estos núcleos se hallan sujetos a intensas demandas de transformación y desarrollo, debido a que, en muchos casos, al ocupar una relativa posición central, disponer de buena accesibilidad intra-urbana y comarcal y estar dotados de un elevado nivel de servicios comerciales, administrativos y personales, sobre todo en comparación a muchos de los sectores en desarrollo urbano de su entorno, se presentan -a corto plazo- como la única alternativa de terciarización y de reforzamiento de la complementariedad de los usos ya asentados . El resultado de esta precisión es la congestión urbana, la pérdida de los valores tradicionales y ambientales, el -

desplazamiento de actividades y, finalmente, la deterioración y decaimiento de estas zonas.

Por ello se impone la adopción de unas medidas, que contemplen la sustitución de la edificación, y el incremento de los servicios y dotaciones, todo ello con especial protección de los resultados que posean valor histórico monumental o ambiental.

Art. 125. Tipo de ordenación.

Será el de la edificación según alineaciones, conservando y preservando las condiciones tradicionales y en particular:

a) Las alineaciones oficiales existentes, aún cuando no fueran rectas (siempre que no hubieran sido objeto de modificación en un Plan Parcial de Reforma);

b) La ordenación por islotes configurados por las alineaciones resultantes, y

c) La profundidad de la edificación, de dimensiones precisas o variables dentro de ciertos valores, resultado del tipo arquitectónico adoptado o del proceso de edificación tradicional.

Art. 126.- Condiciones de la edificación.

1. Altura reguladora máxima.

La altura reguladora máxima vendrá determinada en función del ancho del vial a que dé frente la edifi-

cación, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (metros)	Altura máx. (metros)	Núm. plantas
De menos de 8 metros	7,10	PB y 1 piso
De 8 a menos de 10 metros	10,50	PB y 2 pisos
De 10 a menos de 12 metros	13,20	PB y 3 pisos
De 12 metros en adelante	16,25	PB y 4 pisos

Cuando entre dos cruces sucesivos los frentes de alineaciones no fueran paralelos, la altura reguladora será la que corresponda por el ancho de la calle en el punto de menor distancia.

En cualquier caso, las viviendas de fachada inferior o igual a los 3,60 m. no podrán superar la altura máxima de 10,15 metros correspondientes a planta baja y dos pisos.

Los volúmenes e instalaciones permitidas por encima de la altura reguladora se rigen por las normas generales de tipo de ordenación de la edificación según alineaciones.

2. Fachada mínima.

Será de 6,60 metros para los edificios plurifamiliares, y de 3,60 metros para los usos que se desarrollen para vivienda unifamiliar.

3. Línea de fachada.

La edificación no será obligatorio que ocupe toda la extensión de la fachada, pudiendo retranquearse

la medianería en parte de ésta o junto a la medianería. En este caso deberá revestirse y acabarse con materia-- les de fachada. Se prohiben las terminaciones en "tabique pluvial" y los enlucidos estucados y todo tipo de - revestimiento superficial que se clasifique como de mal comportamiento a la intemperie y a las condiciones de - envejecimiento. Los retranqueos resultantes deberán cumplir las condiciones dimensionales establecidas para los pozos de iluminación y ventilación.

4. Profundidad máxima edificable.

Se fija entre 10 y 14 metros como máximo, según cada caso, en atención al proyecto que se presente y a las características de las edificaciones limítrofes.

No obstante, en cualquier caso y como consecuencia de la profundidad edificable que se adopte, deberá quedar delimitado un espacio libre en el interior del islote, cuya superficie deberá ser igual o superior en un 10% a la del total islote y permitirá inscribir una circunferencia de 8 metros de radio al frente de todas las fachadas de las diferentes edificaciones (de los cuerpos de edificación servidos por un mismo acceso vertical).

Cuando la aplicación de la profundidad edificable máxima no permitiera alcanzar la indicada superficie de espacio libre en el interior del islote deberá reducirse proporcionalmente aquella profundidad edificable de las edificaciones hasta alcanzar las referidas superficies míni-- mas.

En el caso extremo de que, reducida la profundidad edi-

ficable a 9 metros estas superficies de espacio libre - interior no pudieran alcanzarse por la forma y dimensiones del islote, éste no podrá ser edificable con frente a todas sus alineaciones, sino únicamente en aquéllas - que permitan mantener un espacio libre en el resto de la manzana, de iguales dimensiones a las previstas en los - apartados anteriores. Excepcionalmente cuando la anchura máxima del islote entre dos frentes opuestos no supere - los 20 metros se entenderá toda esta anchura como edificable. En este caso, los pozos de iluminación y ventilación se ajustarán a las normas generales establecidas en las Ordenanzas para las viviendas de protección oficial del Ministerio de la Vivienda.

El interior del islote no será nunca edificable ni en - planta baja, ni en plantas sótanos. Se prohiben los cuerpos salientes proyectados dentro del interior del espacio libre del islote urbano.

5. Voladizos, miradores, tribunas, cuerpos salientes, terrazas.

Se prohiben. Se exceptúan las edificaciones - con frente a vía de más de 12 metros de ancho en cuyo - caso, los cuerpos salientes no sobrepasarán de un veinteavo del ancho de la calle y en proyección horizontal, con el fin de que adquieran el carácter de mirador, no ocuparán en su anchura total más de la mitad de la anchura de la fachada ni cada uno de los cuerpos salientes poseerá una anchura superior a 3,60 metros.

El vuelo máximo de las cornisas y aleros de - cubierta será de 45 cm.

El vuelo máximo de azoteas y cubiertas planas será de 15 cm.

Art. 127.- Desarrollo de la edificación en estas zonas.

1. Para proceder a la edificación de estas zonas no será precisa la previa formación de ningún Plan Parcial o Especial, salvo en los supuestos específicos que se contemplan en este artículo, y con las particularidades que para los mismos se desarrollan.

En las edificaciones existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General no se permitirá ningún tipo de obra que no sean las destinadas a mejorar las condiciones de higiene y habitabilidad. Aún en estos supuestos, no se permitirán estas obras cuando comportaren mayores costes que los necesarios para atender a la demolición de lo edificado y consiguiente nueva construcción ajustada a las condiciones generales que se señalan en el artículo siguiente.

2. Dentro de los tres meses siguientes a la referida aprobación, deberán elaborar los Ayuntamientos interesados un plano, en el que se especifiquen los islotes que no resulten edificables en todos sus frentes, al no poderse cumplir las prescripciones establecidas en el artículo siguiente para la delimitación del espacio libre en el interior de aquéllos. Dicho plano, a escala 1:1000 fijará el frente que se señale como inedificable, razonándose en la Memoria, que deberá ir anexa, la elección adoptada, motivos y consecuencias.

3. Podrán formarse Planes Parciales para la delimitación de ámbitos de preservación y protección de núcleos antiguos, por razón de su valor histórico, monumental, artístico, arqueológico, típico y/o tradicional. También podrán formarse Planes Parciales de reforma con finalidades de reequipamiento, de mejora ambiental y otros similares. En este último caso serán de aplicación los estándares del art. 29.

Art. 128.- Condiciones de uso.

1. Se admite el uso de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Con el fin de preservar la calidad ambiental de estas zonas, es preciso restringir en éstas los usos de gran tamaño o de gran radio de acción, a excepción de aquellos usos que se ubiquen en parcelas que den frente a viales de más de 18 metros de ancho.

a) Por todo ello, con excepción de las situaciones urbanas apuntadas, no se admiten los locales de oficinas y despachos de más de 1.000 m^2 de techo, en conjunto, con destino exclusivo a éstos dentro de un mismo edificio; los grandes almacenes de más de 600 m^2 de techo; y los edificios hoteleros de capacidad superior a las 100 habitaciones.

b) Sólo se admiten los usos industriales de primera y segunda categoría.

3. Por el contrario, se deberá fomentar la localización de los siguientes usos, incluso con medidas físicas, adecuadas de carácter general para toda la Comarca, con el fin de que estas áreas no devengan funcionalmente obsolescentes: los estudios profesionales, los servicios personales, los locales comerciales de dimensión inferior a los 250 m^2, siempre que no comporten alteraciones de las características edificatorias de la construcción antigua, los locales y salas de teatro y cine de menos de 120 butacas, los hoteles y clínicas de menos de 80 habitaciones, los restaurantes, agencias de turismo y viajes, museos, clubs y sedes de instituciones culturales y sociales y otros usos similares o relacionados.

4. Las normas de estacionamiento se aplicarán a todas las edificaciones de nueva planta o ampliación que comporten en total más de 5 viviendas por parcela mínima.

5. Previamente a la concesión de licencias para cualquier uso, deberán estudiarse las condiciones de todo orden y principalmente las que comportan molestias y gran atracción de tráfico, que aconsejen restricciones totales o parciales en su instalación.

Art. 129.- Procedimientos de delimitación de los ámbitos de preservación y protección de los núcleos antiguos.

El procedimiento para la delimitación y determinación será el del Plan Parcial y podrá formularse con fines de protección del patrimonio histórico, monumental,

artístico, arqueológico, típico y/o tradicional, y de - los entornos y confines en qué aquellos se encuadren o que sin comprender necesariamente edificios de carácter singular o de notable valor arquitectónico, lo posean por su carácter urbanístico de conjunto,

En los sectores delimitados como preservación y protección podrá exigirse:

a) La exigencia de responder las acciones de edificación a planes de sector o de "islote" urbano, como mínimo, para atender las exigencias de homogeneidad - y de fisonomia urbana.

b) La restricción en diferente medida de las acciones de construcción y de uso según su calificación como zonas de "protección histórico-monumental" o de zonas de "protección ambiental de núcleos antiguos", definidas en la Ordenanza especial de protección de la zona histórico-monumental o ambiental de los núcleos antiguos.

c) la fijación de los niveles de participación de los propietarios de los establecimientos y edificios en las obras de restauración y mejora que se indiquen en cada Plan.

d) para mayor tutela del patrimonio, la creación de patronatos de las ciudades antiguas, de carácter consultivo en materia artístico-cultural.

CAPITULO IV

Zona de densificación urbana (Ensanches y Suburbanas)

Art. 130.- Definición y objetivos de la zona.

1. Comprende los ensanches urbanos y suburbanos intensivos de Barcelona y los Semintensivos del resto de municipios de la Comarca.

Para estos sectores el Plan dispone medidas tendentes a corregir el intenso proceso de densificación que en ellos se produce, como consecuencia de la localización, en forma superpuesta, de un elevado número de residencias y actividades.

2. Las medidas restrictivas se establecen con el fin de reequilibrar su calidad ambiental y sus niveles de urbanización, así como para recuperar los déficits progresivos en dotaciones y servicios, agravados conforme se va produciendo su saturación.

Los niveles de superposición de residencias y actividades, de congestión de tráfico, de déficits de dotaciones y de áreas de estacionamiento y, sobre todo, la dificultad en aportar suelos para nuevas zonas verdes locales, requeridas por las necesidades colectivas, obliga a corregir el intenso proceso de densificación con los fines siguientes:

A) Reconducir la intensidad de la edificación

de estas zonas a niveles que sean comparables con los demás desarrollos urbanos generales, de modo que, al propio tiempo que se flexibilice la oferta general del suelo urbanizado de las demás zonas de desarrollo urbano, - existentes o de nueva creación, se facilite la necesaria descongestión del Area Central y la expansión de la corona urbana de todo el sistema.

B) Obligar a un equilibrio entre niveles y estándares de urbanización, en el modo en que estas Normas lo establecen, y

C) Exigir individualmente para cada tipo de - ordenación: a) niveles de calidad de las viviendas, semejantes a los establecidos en las demás zonas; b) suministro de techo para aliviar la demanda de estacionamiento de "unidad de zona"; c) mayores exigencias de calidad, en las obras de ampliación de las edificaciones existentes; y d) disminución, en estas zonas, de la oferta de - suelo y techo destinado a locales industriales y de almacenaje.

Art. 131.- Estándares urbanísticos.

1. En los Planes Parciales de Reforma que se - redacten para reequilibrar estas zonas, deberán cumplirse los estándares urbanísticos fijados en estas Normas.

2. La distribución y ordenación de los espacios públicos deberán ser, en lo posible, consecuentes con - las exigencias de localización y radios de servicio de cada dotación y con las demandas de carácter higiénico y - urbanístico.

Art. 132.- Tipo de ordenación.

Será el de la "edificación según alineaciones de vial".

Art. 133.- Condiciones de edificación.

En esta "zona" la construcción que se realice por sustitución o ampliación de la edificación existente o por colmatación de los huecos del tejido urbano o por cambio de uso, deberá:

a) Seguir la alineaciones de este Plan General y/o las oficiales existentes, fijadas en los Planes Parciales aprobados o en los Planes de Ensanche anteriores a la promulgación de la Ley del Suelo de 1956. Cuando este Plan General modifique las alineaciones vigentes de viales a través de especificar reservas de suelo para la red viaria básica, las nuevas alineaciones y rasantes deberán ser precisadas mediante Plan Parcial o - al menos mediante un proyecto de alineaciones y rasantes.

b) Respetar las condiciones de la edificación según las antiguas categorías y límites de calificación de los suelos, en zonas de Ensanche o Suburbana aprobadas definitivamente.

Para una mayor claridad de compresión de estas Normas, se entenderá como sub-tipo I de las zonas - en Densificación Urbana, aquellos suelos que abarquen - dentro de los límites propuestos por el Plan General, - algunas de las antiguas calificaciones de Ensanche Intensivo y de Residencial Urbana Intensiva, en ordenación

cerrada. Como sub-tipo II, se comprenderán aquellas zonas en proceso de densificación, delimitadas por el Plan, que comprendan, en sus límites, algunas de las antiguas calificaciones de Ensanche Semintensivo, Suburbana Semintensiva, Suburbana Extensiva y Suburbana Aislada.

A partir de la aprobación definitiva del Plan General, la edificación de todas las zonas calificadas se regulará automáticamente, por las condiciones de estas Normas. Todos los municipios ajustarán, tramitarán y harán público, dentro de los seis meses posteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, un plano a escala 1:1000, en el que figure la nueva delimitación de las profundidades edificables de todas las manzanas de cada una de las "unidades de zona" calificadas como "densificación urbana" por este Plan General. En el caso de demolición, el municipio, a través del Plan Parcial y de la creación de un órgano gestor específico de actuación en la zona, deberán preceptivamente, proceder a reinstalar a las familias desplazadas por estos procesos de remodelación puntual, en áreas de edificación de gestión pública, previstas para estos fines, en zonas o sectores urbanos próximos.

Asimismo, el Plan Parcial programará la recuperación de aquellos espacios libres interiores de manzana que sean fácilmente utilizables por su dimensión y por implicar tan sólo traslados industriales que pueden ser facilitados a través del "Programa comarcal de suelo para la reestructuración industrial", que se formula por este Plan como acción a desarrollar por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios.

En el Plan Parcial se establecerán, de forma precisa, los costes y el programa de inversiones por etapa para el reequipamiento en urbanización y dotación del sector. La realización de las etapas se justificará en función de los ritmos de edificación y de saturación de la "unidad de zona" en los últimos cinco años. Este proceso de reequipamiento, sin embargo, no podrá sobrepasar un límite de diez años.

Cuando la superficie de vial existente no cubriera los estándades fijados conjuntamente para viales y estacionamiento público, la proporción de suelo destinada a estacionamiento, podrá completarse con interiores de manzana.

Cuando los costes de reequipamiento en urbanización y dotación, no se pudieran financiar en el período máximo de diez años previsto en estas Normas, a través de los procedimientos de financiación que se contienen en ellas, o por no poder disponer, en áreas colindantes a la unidad de zona, de espacios para ser destinados a equipamientos generales y parques, con los que se puedan satisfacer, en parte, las exigencias locales, el Ayuntamiento deberá disminuir las condiciones de la edificación definidas por este Plan General, a través de normas de edificación específicas para cada "unidad de zona". Dichas normas, que se definirán en el plan Parcial, afectarán a uno o varios de los parámetros del tipo de ordenación de la edificación. La edificabilidad resultante sobre cada parcela no conferirá derecho a reclamar indemnización cuando, calculada dicha medida de forma uniforme para toda la "unidad de zona", continúe siendo igual o superior a la fijada, con carácter gene-

ral, para este tipo de "zona".

En los suelos urbanos privados que se destinen íntegramente a suelo público, se actuará mediante el sistema de expropiación forzosa y serán objeto de indemnización, conforme a los criterios de determinación del justiprecio que por todos los conceptos proceda, conforme a la legislación vigente. Cuando, por razón del tamaño de la parcela o por agrupación de varias parcelas en una sola indivisible, de mayor tamaño, pudiera ordenarse la nueva edificación conforme al procedimiento de compensación en volumen y ordenación individualizada y singular de la edificación, no procederá derecho a indemnización.

El Ayuntamiento podrá aplicar, por el período de actuación fijado en el Programa de inversiones del Plan Parcial, contribuciones especiales de mejora, en el modo y cuantía que se estipule en el Programa de actuación, con arreglo al tipo y localización de las inversiones.

Excepcionalmente en los "sistemas locales" en los que, sin merma del interés público, exista la posibilidad de financiación a través de capital privado, se fijarán las normas y disposiciones que regulen los modos de concesión de estos suelos, así como los cánones de explotación y los niveles de edificación, funcionamiento y servicio de los mismos. Todo ello con el fin de aliviar los costes de reequipamiento en urbanización y dotaciones de la "unidad de zona".

A continuación se precisan por subtipos de zona los valores que adquieren los parámetros no regulados de forma general en las Normas del tipo de ordenación de la

"edificación según alineaciones".

a) Frente mínimo de parcela a vía pública

Subzona I (intensivo) . . . . . 13 m

Subzona II (semintensivo-extensivos). . . . 6,50 m

b) Intensidad de edificación

Subzona I (intensivo) . . . . . 2,20 m^2t/m^2s

Subzona II (semiintensivo-extensivo) 1,80 m^2t/m^2s

c) Cuerpos salientes

En la subzona I (intensivo), se prohibe todo - tipo de "cuerpos salientes y semicerrados" en los viales de menos de 10 metros de ancho.

En la subzona II (semintensivo extensivo), se prohíbe - todo tipo de "cuerpos salientes cerrados y semicerrados" en los viales de menos de 15 metros de ancho.

d) Altura reguladora y número tope de plantas

Subzona I intensivo

Ancho de vial	Altura reguladora metros	Nº tope de plantas
De menos de 8 m	10,25	Planta baja+2 pisos+át.

Ancho de vial	Altura reguladora metros	Nº tope de plantas
De 8 m a menos de 12 m	13,00	Planta baja+3 pisos + ático
De 12 m a menos de 15 m	15,75	Planta baja+4 pisos + ático
De 15 m a menos de 20 m	18,50	Planta baja+5 pisos + ático
De 20 m a menos de 30 m	21,25	Planta baja+6 pisos + ático
De 30 m en adelante	24,00	Planta baja+7 pisos + ático

Subzona II. Semintensivo-extensivo.

Ancho de vial	Altura reguladora metros (*)	Nº tope de plantas
De menos de 11 m	10,25	Planta baja+2pisos + ático
De 11 m a menos de 15 m	13,00	Planta baja+3pisos + ático
De 15 m en adelante	15,75	Planta baja+4pisos + ático

(*) No comprende el cuerpo ático

e) Espacio libre interior de manzana.

En la subzona I (intensivo) podrá edificarse el espacio libre interior de manzana en planta baja y planta sótanos, excepto en los casos contemplados en las

Normas del tipo de ordenación de "edificación según alineaciones", en las que de modo específico, en virtud de las dimensiones de la parcela, no se permite. Asimismo, determinadas manzanas no serán edificables cuando en virtud de un Plan Parcial de Reforma, se califiquen como inedificables.

La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida, no rebasará un plano horizontal situado a 5,50 metros de la cota de referencia de la altura reguladora.

En la subzona II (semintensivo y extensivo), no podrá edificarse nunca en el espacio libre interior de manzana.

f) Retranqueos de la edificación a la alineación de vialidad.

En la subzona I, se permiten los cuatro tipos de retranqueos regulados en las Normas sobre el tipo de ordenación.

En la subzona II, sólo se permite el retranqueo de la edificación tipo 3, en planta piso, regulado en las normas sobre el tipo de ordenación.

g) Compensación en volumen.

Se admite la compensación en volumen cumplidos los requisitos fijados, en las subzonas del tipo I con ordenación de la "edificación según alineaciones". No se admiten en las subzonas tipo II.

Art. 134.- Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos urbanos con excepción de los industriales y de almacenaje de categoría cuarta. Los usos industriales de categoría tercera deberán separarse de las edificaciones de vivienda y alojarse en edificios industriales en situación urbana tercera.

El uso de residencia será plurifamiliar, excepto en los casos en que venga obligado a ser unifamiliar por no poderse edificar a la altura reguladora máxima, debido a la imposibilidad de cumplir las condiciones de patios de luces, pozos de ventilación y/o de profundidad edificable.

El uso de estacionamiento se admite, según lo regulado en los artículos correspondientes.

Los usos públicos o colectivos, con superficies superiores a los 10.000 m2, estarán, sujetos a estudio previo por el Ayuntamiento con el fin de: no distorsionar el "grano" de la trama urbana; evitar, sobre todo para determinados usos públicos, la formación de grandes vacíos urbanos, debido a la falta de generación de nexos urbanos externos; dificultar las relaciones de vecindad internas a la comunidad urbana, e impedir la complementariedad entre los usos y las dotaciones ubicados en las áreas próximas. Previamente a la concesión de licencia de cualquiera de estos usos admitidos (públicos o privados) el Ayuntamiento deberá estudiar las circunstancias de tráfico, estacionamiento, molestias, peligros, deterioración de la calidad ambiental y de

posición urbana del sector circundante. Para resolver estas cuestiones deberá a) fijar condiciones particulares, previas a la concesión de la licencia de edificación y a la instalación de los usos, sobre preservación y subsanación de los prejuicios, disposición especial de los volúmenes, ornamentación y calidad de la ejecución. b) Denegar, incluso, la instalación y desarrollo de determinados usos, en los casos que no puedan ser subsanados aquellos efectos.

Art. 135.- Planes Parciales de reforma.

Los Ayuntamientos de la Comarca de Barcelona vienen obligados a redactar, en el plazo de dos años, Planes Parciales de Reforma en los sectores infraequipados, en los que se analice y contabilice el potencial de techo y de habitantes y se compare con la situación actual. Asimismo figurarán análisis de los espacios destinados a sistemas locales: en la actualidad, según calificación urbanística y según necesidades en consonancia con los potenciales de edificación. A resultas de estos análisis, el Plan Parcial, conforme a los estándares urbanísticos de estas Normas, preverá las superficies internas al "área de referencia" de cada "unidad de zona", destinadas a "sistemas locales" o, en el caso de imposibilidad de alcanzar los estándares, preverá la reducción del potencial edificable de la "unidad de zona", bien en un modo uniforme, bien con disminuciones puntuales de edificabilidad cuando hubiera solares sin edificar y sin perjuicio de las compensaciones económicas a que hubiere lugar.

Las áreas destinadas a estos "sistemas locales" debe-

rán cederse antes de ser ejecutivo el Plan Parcial. Siempre que sea posible se seguirá el siguiente criterio de prioridad: suelos no edificados, suelos con menor edificación, suelos edificados sin viviendas, suelos edificados con mayor obsolescencia. La cesión del suelo será previa siempre, aunque los suelos estén edificados, si bien podrán otorgarse derechos de superficie por plazos de hasta cinco años y si los déficits en "sistemas locales" fueran inferiores al 30% de hasta diez años.

CAPITULO V

Zonas de remodelación

Art. 136.- Definición y objetivos de la zona.

Comprende los terrenos respecto de los que el planeamiento prevé la modificación y transformación de los usos y actividades del suelo, mediante la sustitución total o, excepcionalmente, parcial de los actuales usos y edificaciones. Los principales fines urbanísticos que la remodelación persigue, son:

a) ubicar nuevos usos que refuercen la calidad central de determinadas áreas, ocupadas hoy por usos inadecuados (en general industriales) o estructuras físicas obsoletas o enquistadas en la trama urbana en suelos necesarios para la reestructuración de aquélla.

b) el fortalecimiento de la dinámica y capacidad de dichas áreas, y

c) la incorporación de nuevas infraestructuras y espacios libres a los sistemas urbanos generales.

Art. 137.- Tipos de ordenación.

La ordenación de la edificación será por "volumetría específica" o en "urbanización tridimensional".

Art. 138.- Estándares urbanísticos.

En la redacción de los Planes Parciales, cuando se determine la ordenación de la edificación, de los espacios para "sistemas locales" internos a estas zonas y las alineaciones de vías primarias, existentes o de nueva apertura causantes de la remodelación, el suelo se distribuirá conforme a los estándares urbanísticos siguientes:

Indices de edificabilidad:

- Indice de edificabilidad bruto: 1,05 m^2t/m^2s
- Indice de edificabilidad neto: 3,21 m^2t/m^2s
- Indice de edificabilidad complementario bruto: 0,06 m^2t/m^2s

Exigencias de suelo de dominio público para los sistemas locales:

- Viales locales: 28 %
- Estacionamiento al aire libre fuera de calzadas: 6 %
  (la edificación de estas zonas deberá prever "aparcamientos" internos a ella a razón de 25 m^2t por cada 100 m^2 de techo edificable útil)

- Zonas verdes locales: 20 %

- Dotaciones: 12 %

- Suelo urbano para usos privados: 33 %

Estos valores representan los siguientes estándares, referidos a habitante y techo edificable:

- Densidad zonal: 472 hab/Ha

- Densidad neta máxima: 1.416 hab/Ha

Superficie de suelo público por habitante:

- Viales: 6 m^2/hab. ó 6 m^2s por cada 22,5 m^2t
- Estacionamiento: 1,5 m2/hab. ó 1,5 m^2s por cada 22,5 m^2t
- Zonas verdes locales: 4,5 m^2/hab. ó 4,5 m^2s por cada 22,5 m2t.
- Dotaciones: 2,5 m^2/hab. ó 2,5 m2s por cada 22,5 m^2t

Cuando a través de la operación de remodelación contenida en un Plan Parcial, se hiciera efectiva la cesión gratuita de los suelos definidos por el Plan General como sistemas generales y que se hallan en la actualidad edificados y utilizados por usos residenciales o industriales y que no son de dominio público, podrá aumentarse la edificabilidad bruta de la zona calificada como de remodelación, sin aumentar las exigencias de estándares urbanísticos, siempre que el techo -

edificable resultante por este concepto sea para usos - comerciales y de oficinas y se efectúen las reservas suplementarias de techo privado para "aparcamiento", en - proporción al nuevo techo edificable para los usos citados. La superficie suplementaria de techo como compensación a las cesiones de suelos para los "sistemas generales" será 0,80 m^2 de techo por cada m^3 de suelo cedido.

Art. 139.- Condiciones de la edificación.

a) Forma y tamaño de la parcela:

Superficie mínima de parcela: 600 m^2 de suelo.

Frente mínimo de la parcela a la vía pública: 13,50 m.

b) Ocupación máxima de la parcela:

No se fija un porcentaje constante para cada - parcela. Los porcentajes de ocupación serán los que resulten de la ordenación del suelo para sistemas locales.

c) Altura máxima:

El Plan General no precisa límites máximos de altura con carácter absoluto. Sin embargo, en las "unidades de zona" de "remodelación" inferiores a los - 12.000 m^2 de suelo, la altura máxima no sobrepasará en un tercio la altura de la edificación más alta que sea posible edificar en los frentes al área de remodelación por razón de las zonificaciones colindantes.

Las "unidades de zona" de "remodelación" de mayor superficie no tendrán limitación de altura, sin embargo cumplirán las condiciones de asoleo determinadas por este Plan General.

Art. 140.- Condiciones de uso.

El uso de residencia será plurifamiliar. Se permiten todos los usos urbanos con excepción de los industriales y de almacenaje, de categoría 3ª y 4ª. En los Planes Parciales de las zonas de remodelación se precisarán las edificaciones o las partes de la edificación en las que se asignará el índice de edificabilidad complementario para usos comerciales y de oficinas y el suplementario, en su caso.

Cuando en una "unidad de zona" sujeta a remodelación se determine mantener parte de los usos industriales existentes, justificado por tratarse de industrias no obsoletas ni incompatibles con los demás usos, aquéllas deberán comprender manzanas enteras. El Plan Parcial preverá la ubicación de espacios libres de forma que se separen las áreas industriales de las áreas de vivienda; fijará a las industrias la obligación de mantenerlas en condiciones de funcionamiento que las cataloguen como de 2ª categoría y, de modo tal, que no causen perjuicio a las áreas residenciales propuestas. Sin embargo, cuando no fuera posible mantener condiciones de funcionamiento satisfactorio en las industrias, así como cuando su mantenimiento imposibilitara conseguir los fines urbanísticos por los que este Plan califica estas zonas como de remodelación, el Plan Parcial dejará estas industrias como fuera de ordenación. La superficie deduci

da de la remodelación, debido al mantenimiento de los usos industriales existentes, no participará en el cómputo de la superficie de techo edificable. Estas áreas industriales se sujetarán a las condiciones de edificación fijadas por estas Normas para las zonas industriales en suelo urbano.

El uso de estacionamiento se regula en la Sección 3ª del Capítulo III, del Título II. En todo caso, debido a la menor exigencia de suelo público para estacionamiento, se preverá un mínimo de "aparcamiento" de 25 m^2t por cada 100 m^2t edificable útil.

Los usos públicos o privados, cuya superficie de suelo requerida sea superior a los 10.000 m^2, estarán sujetos a estudio previo por el Ayuntamiento, con el fin de que su ubicación no distorsione el "grano" de la trama urbana; evite, sobre todo para determinados usos públicos, la formación de grandes vacíos urbanos, debido a la falta de generación de nexos urbanos externos, dificulte las relaciones de vecindad internas de la comunidad urbana e impida la complementariedad entre los usos y las dotaciones ubicados en las áreas próximas.

Previamente a la concesión de licencia de cualquiera de estos usos (públicos o privados) admitidos, el Ayuntamiento deberá estudiar las circunstancias de tráfico, estacionamiento, molestias, peligros, deterioración de la calidad ambiental y devaluación de la posición urbana del sector circundante. A la vista de todo ello, podrá: a) previas a la concesión de licencia de edificación y a la instalación de los usos, fijar condiciones particulares sobre preservación y subsanación de prejui

cios, disposición especial de los volúmenes, ornamentación y calidad de la ejecución; b) denegar, incluso, la instalación y desarrollo de determinados usos, en los - casos que no puedan ser subsanados aquellos efectos.

Art. 141.- Desarrollo del Plan General en estas zonas.

1.- Las zonas de remodelación deberán desarrollarse en Planes Parciales de Ordenación, en los que deberá integrarse específicamente un "Análisis Coste-Beneficio", económico y social, que justifique la posibilidad de su ejecución y las ventajas que de ésta se desprenden para la comunidad.

2.- En el referido "Análisis Coste-Beneficio" se contemplarán los efectos y consecuencias resultantes de la remodelación, tanto de carácter positivo o perseguidas, como de carácter negativo o no deseables.

Los beneficios obtenidos por la remodelación, que deberán detallarse minuciosamente, incluirán los derivados del aumento de productividad del suelo, del incremento de valor de la propiedad, de las mejoras en servicios e infraestructuras y de la disminución de los costes sociales que comporta la estructura vigente.

Los costes económicos se entenderán como los derivados de la financiación del proceso de remodelación y se distribuirán entre los distintos sectores territoriales incluidos en el Plan, según los distintos usos del suelo. No podrán imputarse en el coste de la remodelación, el de las obras particulares que se realicen en las zonas

a remodelar entre la aprobación definitiva del presente Plan General y la del Plan Parcial que lo desarrolle para cada una de aquellas, salvo que se trate de meras - obras de conservación.

Se analizarán también los costes sociales de carácter - negativo ocasionados por la remodelación y debidos a la modificación o supresión de determinados tipos de vi- - viendas de la zona, con su incidencia sobre la distribución de renta.

3.- Cuando de conformidad a lo prevenido en el presente Plan General, se incorpore preceptivamente al - Plan Parcial el Proyecto de Compensación, en el mismo - se valorarán las indemnizaciones correspondientes a los arrendatarios y ocupantes de solares y edificaciones - que deban derruirse. Las indemnizaciones podrán valorarse en dinero, o por lo que a las viviendas y locales comerciales concierne, en garantía de acceso a una nueva vivienda o local dentro del mismo sector, en régimen de propiedad horizontal o arrendamiento.

4.- El Plan Parcial podrá respetar las edificaciones y usos que no invaliden los fines perseguidos en lo referente a infraestructuras, disposición urbana, y de transformación del uso, que determinaron la calificación de la zona por el Plan General y que se explicitan en la Memoria.

En el Plan Parcial se delimitarán las fincas excluídas y deberá justificarse además la compatibilidad de usos y de disposiciones de la edificación. Los titulares de

tales fincas deberán contribuir a los costes de la remo delación, en la misma proporción que los demás propieta rios, conforme lo dispuesto en el artículo 36 del Regla mento de Reparcelaciones.

CAPITULO VI

Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria

Art. 142.- Definición de la zona.

Comprende un conjunto de zonas urbanizadas y edificadas, generalmente de pequeña dimensión, con tipos de ordenación específicos, diferentes a los regulados con carácter general por estas Normas, y que no obstante interesa conservar por su valor urbanístico y ambiental.

En estos sectores, las condiciones de infraestructura y servicios urbanos responden a las condiciones de edificación inicial, sin que en la situación actual puedan incrementarse en número y capacidad, para hacer frente a aumentos de volumen y densidad, lo que refuerza, desde la óptica urbanística, la exigencia de respetar las actuales condiciones de edificación.

Se comprenden en esta zona determinados grupos de edificación como, a título indicativo, los desarrollados en los denominados pasajes, la casa en hilera con jardín frontal a la vía pública; casas en hilera con jardín o huerto frontal, en el otro frente de vía pública; determinados sectores de vivienda rural de características ordenadas con parcelación gótica, estrecha o de edificación rural tradicional, etc.

Art. 143.- Tipo de ordenación. Las obras de nueva edificación y las de transformación y ampliación de las existentes, deberán responder al tipo de ordenación que se precise en la "Ordenanza especial de edificación" de cada sector.

Art. 144.- Condiciones de la edificación.

El índice de edificabilidad neta sobre parcela no podrá rebasar, en ningún caso, el de 0,90 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de solar.

Art. 145.- Condiciones de uso.

1. Uso de vivienda. Deberá preservarse el carácter residencial de estas zonas y su destino para uso de vivienda. En los casos en que el sector sea de vivienda unifamiliar, en cada parcela deberá mantenerse tal régimen de uso. Las edificaciones situadas en zonas de su entorno, cuando las hubiere, podrán modificar este régimen de uso y ser plurifamiliares, pero no las nuevas edificaciones que surjan entre las existentes.

2. Uso industrial. El uso de industria sólo se admite en los casos de primera categoría y situación primera.

3. Garajes y almacenes. Se prohíben los usos de garaje y almacén al por mayor. El uso de estacionamiento se aplicará en los casos de edificaciones de nueva planta, pero no será obligatorio su cumplimiento para las edificaciones existentes, o para las que resultan de obras de reforma, que se destinen a vivienda.

4. Otros usos. Se admiten los usos residenciales de carácter colectivo en régimen de residencia y hotel públicos, y los de carácter comunitario de fines religiosos.

Se admiten los usos para oficina y despachos, restaurantes, sede de instituciones privadas de fines culturales, asociativos y educativos de carácter público, deportivos de pequeñas dimensiones y al aire libre, ambulatorios, dispensarios y clínicas particulares, y edificaciones para el culto religioso.

Asimismo se admiten otro tipo de usos similares, de pequeña dimensión, y de débil generación de tráfico, que no supediten y distorsionen las condiciones de edificación.

En especial, se prohiben las salas de cine o teatro de más de 100 butacas; los locales comerciales de más de 250 m^2 de superficie; los hoteles y clínicas de más de 30 habitaciones y los locales de oficinas y despachos que ocupen, con destino exclusivo a éstos dentro de un mismo edificio, más de 400 m^2 en conjunto.

5. Normas comunes a todos los usos. Previamente a la concesión de licencias para cualquier uso, deberán estudiarse las condiciones de todo orden, y principalmente las que comporten molestias y gran atracción de tráfico, que aconsejen restricciones totales o parciales en su instalación.

Las Ordenanzas especiales de edificación de cada sector podrán contener determinaciones sobre el uso más restrictivas que las precedentes.

Art. 146.- Intervención y obligaciones del órgano gestor.

Los edificios de estas zonas de interés histórico-artístico-monumental, deberán censarse en el Catálogo Municipal de edificios y monumentos de dicha índole, que con carácter general para todo el municipio desarrollará obligatoriamente cada Ayuntamiento, en el plazo de un año, a partir de la aprobación del presente Plan, con el fin de preservar y proteger su patrimonio.

Art. 147.- Desarrollo del Plan General en estas zonas.

1.- En el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del presente Plan, los Ayuntamientos procederán a redactar una Ordenanza especial para cada sector de conservación de la estructura urbana y edificatoria, en la que se concreten las condiciones particulares de la edificación, y de manera específica los siguientes aspectos:

a) Las dimensiones y función de los espacios públicos en relación con las de los espacios libres destinados a jardines privados.

b) Las dimensiones y la disposición de la edificación en relación con el espacio libre de jardín privado y con el espacio público urbano (incluso en alturas relativas).

c) Las reservas, índices de ocupación y tipos de espacios que deben preverse.

d) El carácter volumétrico de la edificación y las posibilidades de su desmembramiento por cuerpos de - edificación, y volumen máximo.

e) Características y elementos del acceso a - la edificación principal.

f) Características del acceso entre las plantas de la edificación, y de su régimen público o privado.

g) Valor y jerarquización de las distintas fachadas, y régimen de los muros en medianería.

h) Altura de la edificación, ancho de fachada, ancho de parcela en el frente a vía pública, perfil o - gálibo de edificación y profundidad edificable.

i) Características del tipo de cubierta, vuelo de aleros y cornisas; porches, galerías, secaderos,- zaguanes, verandas, miradores, tribunas, cúpulas, fle-- chas y torres.

j) Criterios de distribución y composición de los huecos, textura, color y elementos de ornamentación y simplificaciones permitidas.

k) Sistematización y carácter del jardín y de las cercas de separación y simplificaciones permitidas.

2. La referida Ordenanza deberá acompañarse - de un plano normativo a escala 1: 1.000, que precise sobre el suelo determinados aspectos de las condiciones - de edificación contenidas en la Ordenanza. En particu--

lar, contendrán las áreas en que deben efectuarse obras, aún las de demolición, consideradas necesarias para restablecer las condiciones de la edificación originaria, con el fin de suprimir los excesos de ocupación de algunos edificios que hayan alterado o comprometido los fines de conservación perseguidos por este Plan. Asimismo se contendrán las condiciones de ocupación de los suelos aún libres de edificación, incorporados a la zona por constituir los límites de su entorno urbanístico, y de aquéllos edificados con usos diferentes a los previstos para estas zonas.

3. Dicha Ordenanza se ajustará en su formación al mismo procedimiento previsto para la de los Planes Parciales de Ordenación, y en el interin no esté aquélla aprobada definitivamente podrá acordarse la suspensión de licencias de edificación en los términos y con los requisitos que se contemplan en el artículo 22 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. Transcurrido el plazo de un año sin que los municipios no hayan aprobado inicialmente la Ordenanza especial a que se hace referencia en los apartados anteriores, podrá la Comisión de Urbanismo subrogarse en su lugar.

CAPITULO VII

Zona de renovación urbana - Rehabilitación

Art. 148.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos inadecuados en calidad y nivel, para el general uso urbano, tanto de las viviendas, como de la urbanización o de las dotaciones, y susceptibles de mejora en el tiempo, sin su transformación total, a través de un proceso predeterminado y coordinado.

Art. 149.- Tipo de ordenación.

En el Plan Parcial se distinguirán dentro de los sectores de suelo urbano para usos privados, las áreas en que se divida el suelo según el "tipo de ordenación de la edificación" a aplicar en cada una de ellas.

Los tipos de ordenación que se establezcan en el Plan Parcial seguirán los tipos establecidos en las normas de carácter general, con la posibilidad de crear subtipos precisos y locales que se adecúen a las exigencias de ordenación de la edificación espontánea o en autoconstrucción.

Los tipos de ordenación relativos a edificación espontánea o en autoconstrucción podrán regularse: 1) de forma precisa, 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; ó 2) de forma normativa y automática, mediante la aplicación de los parámetros pertenecientes a los tipos de edificación "según alineaciones de vial" y de "edificación aislada" que les sean adecuados.

Art. 150.- Estándares urbanísticos.

El índice de edificabilidad bruto medio de la zona no será superior a 0'70 m^2t/m^2s y la densidad zonal tampoco será mayor de 310 hab./Ha.

Los estándares urbanísticos mínimos promedio, de estas zonas, serán los siguientes:

Vías locales	7 m^2/hab.
Estacionamiento	2 "
Zonas verdes locales	2 "
Dotaciones escolares	2,5 "
Otras dotaciones	2 "

El índice de edificabilidad neto promedio, comprendidos todos los suelos urbanos privados de diferente tipo de ordenación, será inferior a 1,37 m^2t/m^2s. Los máximos índices de edificabilidad netos permitidos en cada tipo de ordenación, sujetos en sus valores específicos al cumplimiento de los valores promedio de la zona, serán:

áreas de edificación según alineaciones:	1,50 m^2t/m^2s
áreas de edificación aislada:	1,00 "
áreas de ordenación volumé-	

trica específica: 2'20 m^2t/m^2s

áreas de ordenación de la edificación espontánea o en autoconstrucción 1'20 "

Art. 151.- Condiciones de la edificación.

Además de las condiciones generales de carácter urbanístico, la Ordenanza de Rehabilitación fijará las condiciones particulares de la "unidad de zona" e incluso de cada finca, relativas a seguridad, construcción, higiene y programa interno de usos. Estas condiciones se regularán por las normas para cada uno de los tipos de ordenación elegidos en el Plan Parcial.

Asimismo las Ordenanzas de Edificación podrán incorporar normas reguladoras de elementos y volúmenes constructivos secundarios, que aparezcan de forma homogénea o tipificada en cada sector urbano y que respondan al proceso cultural por el que se configuraron los volúmenes.

Los parámetros reguladores de la edificación tendrán los valores que se precisen en el Plan Parcial, sujeto al cumplimiento de los siguientes límites y condiciones:

1. Areas que se delimitan de edificación según alineaciones:

a) frente mínimo de parcela: 6,50 m.

b) intensidad de edificación: 1,50 m^2t/m^2s.

c) cuerpos salientes: se establecerán a partir

de los valores "de hecho" de cada sector, limitados por las condiciones sobre cuerpos salientes, de las Normas de carácter general.

d) altura reguladora:

Ancho de vial	Altura reguladora metros	Número tope de plantas
- De menos de 7 metros	4,00	Planta baja + 1 piso
- De 7 a menos de 11 metros	10,25	Planta baja + 3 pisos
- De 11 a menos de 15 metros	13,00	Planta baja + 3 pisos
- De 15 metros en adelante	15,75	Planta baja + 4 pisos

La altura libre de la planta baja no se fija por estas Normas generales, pudiendo estipularse menor altura en el Plan Parcial.

En esta zona no se permitirán los cuerpos áticos por encima de la altura reguladora.

e) espacio libre interior de manzana: no será nunca edificable.

f) retranqueos de la edificación respecto a la alineación de vialidad: se establecerá a partir de los valores de hecho de cada sector, las posibilidades y características de los mismos, siguiendo el tipo de retranqueos, valores y características regulados por las Normas de carácter general.

2. Areas que se delimitan de edificación aislada.

a) superficie mínima de la parcela: 250 metros cuadrados.

b) ocupación máxima de la parcela: 40%

c) altura máxima y número tope de plantas: -- 10,50 metros, correspondientes a planta baja + 2 plan-- tas piso, sujetos al cumplimiento de una intensidad de edificación máxima de 1 m^2t/m^2s.

d) separaciones a los lindes de parcela:

frente:	3 metros
laterales:	2 "
fondo:	3 "

e) edificaciones auxiliares: sí.

3. Areas que se delimitan con edificación según volumetría específica.

a) superficie mínima de la parcela: 800 metros cuadrados.

b) altura máxima y número tope de plantas: - 21,25 metros, correspondientes a planta baja + 6 plantas piso.

Art. 152.- Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos urbanos, con excepción de los industriales y los de almacenaje, de categorías tercera y cuarta, y en situación urbana tercera y cuarta.

El uso de residencia en viviendas será unifamiliar o plurifamiliar. Sin embargo, en las zonas en que inicialmente se han desarrollado con viviendas unifamiliares, deberá fijarse esta condición para el uso de vivienda - por cuanto, de lo contrario, se atenta al proceso de formación de la zona y a las condiciones económicas del suelo, con repercusión directa sobre la población residente.

El uso de estacionamiento regulado en la Sección 3ª del Capítulo III, del Título II. En cada edificación de nueva planta podrá ser opcionalmente obligado en función - de las condiciones y exigencias de cada área.

Art. 153.- Intervención y obligaciones del órgano gestor.

1. Tendrán la consideración de prioritarias, a los efectos presupuestarios de los organismos y entidades públicas competentes, las inversiones que deban efectuarse en las zonas de rehabilitación. En cualquier caso, se comprenderán dentro del coste de la operación los gastos de inspección y administración del Programa que se apruebe.

2. Los particulares estarán obligados a costear y ejecutar en los plazos fijados las obras e ins-

talaciones que eleven la calidad de las edificaciones, tanto interior como exteriormente, a los estándares impuestos en la respectiva Ordenanza de Rehabilitación.

3. El incumplimiento de las precedentes obligaciones comportará alguna de las siguientes medidas: - a) expropiación-sanción, por motivos de insalubridad o de degradación ambiental; b) la calificación de estado ruinoso, con los efectos y alcance previstos en el artículo 170 de la Ley del Suelo y demás disposiciones concordantes; c) la inclusión en el Registro Municipal de Solares, con la consiguiente obligación de demolición y posterior edificación forzosa; d) descalificación de la finca para los usos que el Ayuntamiento estime como incompatibles.

En ninguno de estos supuestos, ni siquiera en los previstos en los apartados b) y c), las expresadas declaraciones comportarán la resolución de los contratos de arrendamiento vigentes en las fincas de que se trate. Unicamente quedarán en suspenso durante la ejecución de las obras, con derecho de retorno por parte de los arrendatarios en similares condiciones a las que venían disfrutando.

Art. 154.- Desarrollo del Plan General en estas zonas.

1. Las zonas de renovación urbana de rehabilitación deberán desarrollarse en Planes Parciales de Ordenación, en los que deberá integrarse específicamente una Ordenanza de Rehabilitación que señale los niveles mínimos de calidad exigibles a la nueva ordenación y --

edificaciones resultantes, así como un detallado programa de Actuación que fije las etapas de la transformación de los usos, evitando en lo posible el desplazamiento de la población residente, en base a un estudio detallado sobre el terreno de las características, deficiencias, déficits e inadecuación de la zona al medio urbano.

2. Podrá proponerse en los Planes Parciales que se redacten con arreglo a lo prevenido en el precedente apartado, la total remodelación de las áreas en que se ubiquen viviendas cuyos "costes de mejora" para alcanzar los niveles fijados por la Ordenanza de Rehabilitación, sean mayores que los beneficios que puedan reportar a sus propietarios o que dificulten la apertura de viales, la implantación de dotaciones u otras mejoras.

3. Los Ayuntamientos, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del presente Plan General, deberán redactar los Planes Parciales de cada una de las zonas calificadas como de rehabilitación. Si en el plazo de un año no han remitido los citados Planes, aprobados provisionalmente, a la Comisión de Urbanismo, será ésta la que deberá, de oficio, proceder a su redacción con carácter inmediato.

4. En el Programa de Actuación se estudiará y determinará, en su caso, la inversión pública necesaria con destino a escuelas, dotaciones comunitarias, jardines públicos, apertura de nuevas vías, mejora de la accesibilidad y obras de urbanización (iluminación, alcantarillado, pavimentación de calzadas y de áreas de estacionamiento); también en su caso, se preverán los

medios a través de los cuales los particulares puedan tener acceso a los préstamos y créditos con destino a las viviendas de protección oficial si no se dispone de medios financieros específicos para las operaciones de rehabilitación.

5. En el Programa de Rehabilitación podrán interesarse las bonificaciones fiscales sobre los impuestos cuya base imponible se incrementaría por la mejora experimentada en el medio urbano a consecuencia de la operación de rehabilitación, al menos en la medida que proporcionalmente corresponda en el cómputo a la inversión realizada por los particulares.

6. Cuando las zonas de rehabilitación coincidan territorialmente con superficies de terreno urbanizadas sin previo Plan Parcial o contra las prescripciones del mismo, la nueva calificación no exonerará a los propietarios promotores de la urbanización, ni a los -- que en su lugar se hubieran subrogado, ni a aquellos -- que dentro del sector hubieran edificado sin licencia,- del cumplimiento de las obligaciones que en otro caso, es decir, conforme a Ley, les hubieran correspondido. - Para la efectividad de lo así dispuesto será de aplicación lo prevenido en el artículo 128 de la Ley del Suelo, y artículo 55 de la Ley Especial de 23 de mayo de - 1960.

CAPITULO VIII

Zona de renovación urbana. Transformación del uso

Art. 155.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos actualmente destinados a usos inadecuados que deberán ser reemplazados por los propuestos por este Plan General, debido a exigencias - urbanísticas del sector urbano, del sub-sistema comarcal en que se halla la "unidad de zona" o de todo el - sistema metropolitano. Estas transformaciones del uso existente obligan a llevar a cabo procesos urbanísticos, que pueden ser onerosos económicamente, pero cuya justificación se basa en una reducción de costes sociales en toda la aglomeración urbana. Estas transformaciones no pueden en general ser afrontadas individualmente, debido a la clase de parcelación urbana o por la disminución, con relación a la situación inicial, de "rentabilidad privada" de los nuevos usos propuestos de carácter no lucrativo (zonas verdes, dotaciones, equipamientos...). Este hecho explica que dichos procesos no se produzcan voluntaria y espontáneamente por la iniciativa privada, como sucede con procesos tales como: sustitución progresiva de usos industriales por vivienda, renovación de la edificación o agrupación en polígonos a efectos de nueva urbanización y edificación.

En las áreas ocupadas en la actualidad por edificaciones destinadas básicamente a uso de viviendas, éstas -

son casi siempre inadecuadas en calidad y nivel para -- usos urbanos. Normalmente son edificaciones desarrolladas clandestinamente o levantadas en suelos no calificados urbanísticamente o no aptos para el desarrollo residencial por estar en áreas insalubres de topografía difícil o situadas en la vecindad de usos molestos, insalubres, nocivos, peligrosos o simplemente desagradables. Asimismo, en la mayoría de los casos, la urbanización - existente no alcanza los niveles mínimos de calidad exigibles para un uso urbano del suelo.

Art. 156.- Desarrollo del Plan General en estas zonas.

Estas zonas plantean un problema de transitoriedad jurídica, por lo que los Ayuntamientos y la Comisión de Urbanismo fijarán en sus Programas de Actuación, en desarrollo del Plan General, las etapas de su ejecución de conformidad con las prioridades y urgencia de - cada transformación. Las prioridades serán función de - las repercusiones económicas y sociales de dichas transformaciones sobre las personas, instituciones y empresas del propio sector y de las posibilidades de llevarlas a cabo, atendido el desarrollo general de la urbanización en los sectores colindantes.

La transformación del uso cuando comporte el desplazamiento de personas residentes, se regulará mediante Plan Parcial de Reforma, en el que se fijen los justiprecios de las edificaciones y demás derechos a que hubiere lugar, así como el detalle de los medios para atender a - las familias desplazadas en cuanto a nueva ubicación en viviendas adecuadas y lo más próximas posible.

La ejecución de las citadas transformaciones, cuando fuera solicitada por el 40% de los propietarios de cada -- "unidad de zona", deberá iniciarla la Administración en el plazo máximo de cinco años, a partir de la solicitud y terminarla en otros cinco años.

En las "unidades de zona" calificadas como de "transformación del uso" y que estén situadas en terrenos más o menos urbanizados sin previo Plan Parcial o contra las prescripciones del Plan General o del Plan Parcial, en el caso de que existiese, la nueva calificación del -- Plan General no exonerará a los propietarios promotores de la parcelación y/o urbanización, ni a los que en su lugar se hubieran subrogado, ni a las personas que - hubieran edificado sin licencia dentro del sector, del cumplimiento de las obligaciones que, conforme a la Ley, les hubiera correspondido. Para la efectividad de lo -- así dispuesto, será de aplicación lo prevenido en el artículo 128 de la Ley del Suelo y artículo 55 de la Ley Especial de Barcelona de 23 de mayo de 1960.

Art. 157.- En los Planes normativos del presente Plan General, se fija junto a la calificación de "Zona de Renovación Urbana: transformación del uso", la calificación de la "zona" a que deba ser destinada cada una de las sujetas a transformación.

Las condiciones urbanísticas y de edificación que regirán en cada "unidad de zona", son las fijadas por estas Normas para el tipo de zona en que preceptivamente debe transformarse cada "unidad".

CAPITULO IX

Zona de ordenación volumétrica específica, con Plan Parcial aprobado

Art. 158.- Definición de la zona.

Comprende las áreas de suelo urbano, en las - que la edificación responde al tipo de ordenación por - "volumetría específica" precisada en su disposición mediante Plan Parcial definitivamente aprobado. Estas á-- reas se hallan urbanizadas o en proceso de urbanización. El Plan General no modifica las determinaciones formuladas sobre edificabilidad, ordenación de la edificación, características de la urbanización y estándares urbanísticos, ni permite la modificación de estas características si no es como modificación de Plan General, salvo - que mejoren los estándares para "sistemas locales", no aumenten la edificabilidad y no empeoren las condiciones de soleamiento, iluminación y privacidad de las viviendas del propio sector y de los sectores contiguos.

En algunos casos, en áreas no colmatadas ni completadas, el Plan General introduce afectaciones imprescindibles para mejorar el desarrollo urbano mediante la asignación de mejores espacios para algunos "sistemas generales o locales". En general, estas modificaciones vienen exigidas por la red viaria básica, con el fin de completar o mejorar las conexiones con las áreas urbanas contiguas.

Estas afectaciones serán precisadas a través de una modificación del Plan Parcial que, en general, se limitará a una parcial reordenación de los volúmenes aún no - edificados o a una nueva disposición de los espacios públicos.

Art. 159.- Condiciones de edificación.

Esta zona se regirá por el tipo de ordenación de la edificación según "volumetría específica" y, previa precisión de los valores sobre edificabilidad neta e intensidad de edificación en relación con los resultantes del Plan Parcial, se aplicarán las normas generales de este tipo de ordenación, manteniendo las alineaciones de edificación y las alturas máximas de edificación del Plan Parcial aprobado.

La solicitud de modificar algunos de los volúmenes construidos o previstos en el Plan Parcial, podrá tramitarse sin supuesto de modificación de Plan General siempre que no comporte aumentos de edificabilidad neta ni de - intensidad de edificación de cada parcela en relación - con los resultantes del Plan Parcial aprobado, ni represente incumplimiento de las normas generales sobre el - tipo de ordenación. Las alineaciones de la edificación y la altura máxima fijadas, podrán tener la consideración de perfiles y perímetros reguladores, con el fin - de flexibilizar los volúmenes previstos.

Art. 160.- Condiciones de uso.

Las condiciones sobre uso del suelo serán las de la "Zona de Desarrollo Urbano Intensidad 1", excepto

en los aspectos en que, por las Ordenanzas del Plan Parcial, se fijen condiciones más restrictivas sobre usos, en cuyo caso y previa refundición, éstas serán las de aplicación.

Art. 161.- Intervención y obligaciones del órgano gestor.

La actuación urbanística, el modo y orden de prelación de la obra urbanizadora y la cesión de los espacios para "sistemas locales", se formularán conforme a los sistemas de actuaciones previstos en el Plan Parcial definitivamente aprobado. Cuando el Plan Parcial no precisara la totalidad de los aspectos regulados por estas Normas para los Planes Parciales, podrán ser completados o precisados aquellos aspectos conforme a lo dispuesto en estas Normas y a las disposiciones de la Ley del Suelo según el sistema de actuación elegido o que se precise. Para ello el Ayuntamiento tramitará el correspondiente Programa de Actuación y determinará, en su caso, el sistema de actuación, conforme a las disposiciones fijadas en la Ley del Suelo.

En los casos que se relacionan a continuación, el Ayuntamiento podrá proponer la modificación del Plan Parcial en el sector así zonificado con la condición de no aumentar el índice de edificabilidad bruto que resulte de contabilizar toda la superficie de techo edificable para usos privados del Plan Parcial ya aprobado.

Ello será posible en los siguientes casos: 1.- cuando el sector o polígono objeto de Plan Parcial aprobado definitivamente no se hubiera urbanizado conforme al sis-

tema de actuación y al Plan de Etapas; 2.- cuando no se hubieran hecho efectivas las cesiones de suelo para "sistemas locales"; 3.- cuando el sector no estuviere en -- trámite o hubiera sido objeto de reparcelación dentro - de los cinco años posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial; 4.- cuando no se hubieran cumplido las determinaciones relativas a las etapas de urbanización y edificación. En todos estos casos, el Ayuntamiento podrá modificar parte o la totalidad de la urbanización, exigir el cumplimiento de las normas sobre estándares urbanísticos que le correspondan conforme a las normas de este Plan General y al índice de edificabilidad bruto resultante del Plan Parcial aprobado y precisar nuevos sistemas de actuación y mayores garantías en el cumplimiento de la obra urbanizadora.

CAPITULO X

Zona de Desarrollo Urbano.-Int. 1

Art. 162.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos para el futuro crecimiento urbano, respecto de los que el Plan General dispone, por sus características físicas y su posición urbana, la mayor intensidad de uso y la mayor integración funcional en el conjunto urbano.

Art. 163.- Objetivos.

Los principales fines urbanísticos que estas zonas persiguen son:

1. Hacer compatibles los desarrollos urbanos intensos con las exigencias colectivas que las nuevas áreas urbanas deben cumplir en cuanto a: calidad ambiental, dotaciones complementarias a los usos residenciales, espacios libres de jardín urbano y niveles de acceso y estacionamiento.

2. Facilitar su desarrollo y promoción por los particulares, mediante las exigencias de coordinar, a nivel de cada unidad así zonificada, la ejecución de la nueva obra urbanizadora y de efectuar previamente una distribución de beneficios y cargas resultantes de la urbanización y edificación, a través de una obligada ac

tuación por el sistema de compensación referido a cada "unidad de zona".

3. Facilitar la disposición de la edificabilidad fijada por este Plan General en función de las exigencias de ordenación de cada momento y lugar y de la racionalidad constructiva de los diversos promotores comprendidos en cada "unidad de zona", por medio de su determinación y composición unitaria, en el momento del Plan Parcial. Las condiciones del volumen del tipo de ordenación de esta zona no predeterminan un único y preciso volumen de edificación, sino más bien condiciones-límite a las relaciones mutuas entre los volúmenes en el momento de su determinación.

La condición de reserva urbana de los suelos así zonificados, exige que las determinaciones sobre la disposición y calidad de la obra urbanizadora y de los espacios públicos, y sobre la ubicación de la edificación y de los espacios libres privados, se efectúen necesariamente a través de Plan Parcial que deberá cumplir todas las disposiciones sobre desarrollo y contenido fijadas por las normas de este Plan General.

Los Programas de Actuación redactados en desarrollo de este Plan General, precisarán, para determinadas "unidades de zona", su calidad de "sectores de interés preferente", conforme a lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley del Suelo.

Art. 164.- Tipo de ordenación. Será el de ordenación volumétrica específica.

Art. 165. Estándares urbanísticos.

1. Los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo de esta zona, deberán ajustarse a las Normas sobre estándares urbanísticos fijados en el artículo 29 de estas Normas.

2. la distribución y ordenación de tales superficies deberá ser consecuente con las exigencias de localización y nexos urbanos de cada tipo de dotación, e higiénicas y urbanísticas de la edificación de cada dotación. En las Normas sobre Estándares Urbanísticos se contienen criterios y datos sobre la disposición de superficies.

Art. 166.- Concreción de la edificabilidad.

1. El índice de edificabilidad bruto, referido al área de referencia del polígono de actuación, será el de 0,80 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

A los efectos de cálculo de la superficie potencial edificable deberá computarse la superficie de techo de las edificaciones existentes, que se conserven, a excepción de las que se utilicen para dotaciones, definidas y exigidas por estas normas, cuyo techo, no entrará en el cómputo del techo potencial edificable.

Una vez reservados y delimitados los espacios públicos, exigidos de forma mínima por estas normas, la edificabilidad neta resultante sobre suelo para usos privados (suelo edificable en planta baja y suelo libre privado),

se aplicará sobre el 37 por ciento del suelo total del área de referencia del polígono de actuación y será de 2,21 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo para usos privados.

2. Densidad neta de viviendas. La edificabilidad permitida como máxima vendrá limitada a resultas de la dimensión de las viviendas, de modo que en ningún caso el número de viviendas por hectárea de suelo privado -Densidad neta de viviendas- pueda sobrepasar el valor de 246 viviendas-hectárea.

3. Indice de edificabilidad complementario - bruto para usos de dominio privado comerciales, que no son ni residenciales, ni industriales y de almacenaje - al por mayor; por encima del techo máximo, permitido en estas zonas con carácter general, se admite un incremento de 0,1 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, referido al área de referencia del polígono - de actuación, para usos de dominio privado comerciales (almacenes, depósitos, representaciones, oficinas, servicios personales, locales de negocio, centros de diversión y recreativos, comercios y supermercados, y otros similares).

4. Esta edificabilidad complementaria, de dominio privado, se fija diferenciándola con el fin de cubrir las exigencias de techo para este tipo de servicios y facilitar la terciarización y aparición de actividad en estas áreas urbanas. De no preverse y reservarse de modo específico este techo hubiera sido desplazado para usos más lucrativos o de mayor demanda, en el momento - de ejecutarse el sector urbano.

Cuando la posición urbana y/o la iniciativa - particular que ejecuta una de estas zonas, generara mayor demanda de techo para usos comerciales y de oficinas, de la concedida por esta edificabilidad complementaria, ésta deberá detraerse (o sustituirse en caso de edificación uso ejecutado) de parte del índice de edificabilidad bruto de las zonas. Igual exigencia creará el destino de parte del techo edificable para usos industriales o de almacenaje al por mayor, compatibles por - su situación y categoría con los usos residenciales.

5. La edificabilidad máxima fijada para cada zona podrá distribuirse, en el momento del Plan Parcial, de forma no homogénea en relación a la superficie de -- suelo para usos privados resultante en cada "unidad de zona", sin perjuicio de las posibles reparcelaciones.

En ningún caso el volumen y la superficie total edificable podrá superar la permitida por estas Normas, para cada zona, ni asignarse las edificabilidades pertenecientes a los ámbitos de otras zonas.

6. En el Plan Parcial, la determinación y precisión de los volúmenes, en los suelos para usos privados, podrá efectuarse por cualquiera de los siguientes medios:

a) Determinación precisa del volumen en planta y altura y fijación de las normas relativas a las dimensiones y superficies máximas de las proyecciones de cuerpos salientes y retranqueos.

b) Delimitación de las parcelas en que, para

autonomía de la construcción de la edificación en unidades, se divide el suelo para usos privados, determinación del volumen a través de los perímetros y perfiles reguladores de la posición de la edificación y fijación del volumen máximo edificable en cada parcela mediante el índice de intensidad de edificación de cada una. Condiciones de medianería cuando aquellos perímetros reguladores y la disposición de parcelas las originara.

7. La intensidad de edificación se define como la edificabilidad máxima permitida en cada parcela, en que ha sido dividido el suelo para usos privados para autonomía de la construcción. Evidentemente, la suma de las intensidades de edificación equivaldrá a la edificabilidad neta resultante.

Art. 167.- Condiciones de la edificación.

El Plan no prescribe condiciones rígidas de volumen y sólo fija: a) la adopción y seguimiento en el Plan Parcial, de uno de los cuatro tipos de desarrollo de la edificación que genéricamente se definen más adelante y b) el cumplimiento de las condiciones que regulan la disposición mutua de las edificaciones con el fin de asegurar los niveles necesarios de ventilación, iluminación, asoleo y nivel de privacidad de las viviendas.

1. Las condiciones de la edificación se sujetarán a las normas estipuladas con carácter general para el tipo de ordenación fijado para esta zona.

El tipo I, de desarrollo de la edificación, será preferente en los desarrollos urbanos de intensidad I, en --

cualquiera de los siguientes casos:

1) Las áreas de pequeña extensión urbana en - las que además sea posible obtener niveles de singularidad, sin ocasionar prejuicios a los sectores colindantes.

2) 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 sea admisible la singularidad y altura de la edificación y la creación de elementos significativos en el territorio para contribuir a la "imagen - urbana", sin perjudicar estética o ambientalmente el entorno.

3) Las zonas que den frente a los grandes ejes y canales de comunicación rápida, a los grandes espacios de interés agrícola y forestal, a líneas de zona marítimo-terrestre y a grandes parques y espacios para equipamientos.

El tipo II, de desarrollo de la edificación, será preferente en los desarrollos urbanos de intensidad 1 en cualquiera de los casos siguientes:

1) Las áreas de urbanización extensas (más - de 12 Ha.) y autónomas, con sentido de "nuevo ensanche" comarcal de los municipios; en los que sea posible crear unas directrices claras de ordenación y crecimiento y un nuevo tipo de trama urbana relativamente autónomo.

2) Las áreas de actuación pública o que sea

grande el tamaño de la propiedad del suelo y la capacidad financiera de los promotores de urbanización y de la construcción.

3) Las áreas sujetas a gran demanda de usos y de crecimiento urbano, por su localización metropolitana y accesibilidad general, en que se exija un nivel intenso de urbanización.

El tipo III, de desarrollo de la edificación, será preferente en los desarrollos urbanos de intensidad 1 en cualquiera de los siguientes casos:

1) Las áreas de extensión media (menos de 12 Ha.) inmersas entre otros tipos de ordenación y de zona.

2) Las áreas que den frente a desarrollos urbanos de intensidad, en ("ciudad jardín") o a grandes zonas forestales.

3) Las áreas cuya propiedad del suelo se halla muy fraccionada, la promoción sea de tipo individual o sea impreciso el carácter y calidad del desarrollo.

El tipo IV, de desarrollo de la edificación, será preferente en los desarrollos urbanos de intensidad 1 en las áreas:

1) Ubicadas junto a las zonas de "sustitución de la edificación" y de "conservación de la estructura urbana y edificatoria".

2) En las que se desee ubicar una gran propor

ción de techo destinado a usos comerciales, de oficinas o industriales, por su carácter central o terciario, con previsible superposición de actividades y usos; en la - que exista elevada intensidad de empleo y gran necesi-- dad de acceso desde espacio público.

3) En que se pretendan desarrollos urbanos intensos, pero con viviendas en patio o en terraza, para facilitar espacios libres privados incorporados a las - viviendas.

2. El espacio exterior exigido por las edificaciones, por razones de ventilación, iluminación, so-- leamiento e intimidad entre los usos que alojan, obliga, con el fin de preservar los niveles mínimos objetivos,- a cumplir las distancias mínimas entre cuerpos de edificación y de éstos a los espacios públicos que se fijan con carácter general para el tipo de ordenación permitido.

3. Se establece un límite mínimo de edificación de 27 metros de longitud de bloque y de 600 metros cuadrados de parcelación de suelo.

4. Los sótanos, definidos conforme a las disposiciones generales de este tipo de ordenación y contabilizando en la edificabilidad en los casos allí precisados, podrá ocupar toda la superficie de suelo para usos privados, incluso la libre privada, asignada a cada unidad de edificación y la mancomunada asignada a - varias de estas unidades.

El número de plantas sótano cuya edificabilidad no com

puta, será como máximo de dos.

Art. 168.- Desarrollo de la edificación.

Pautan la disposición del volumen máximo edificable de cada zona, a través de las posibilidades máximas de ocupación en proyección del suelo para usos-- privados en función de "alturas limitadoras" de la ocupación.

Los porcentajes máximos de ocupación en proyección permitidos sobre el total del suelo privado, por debajo de las plantas características de aquella altura limitadora serán los siguientes:

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

Art. 169.- Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos urbanos con excepción de los industriales y de almacenaje, de categoría cuarta. Los usos industriales de categoría tercera deberán separarse de las edificaciones de vivienda y alojarse en edificios industriales en situación tercera.

El uso de vivienda será obligatoriamente plurifamiliar.

El uso de estacionamiento se admite según se regula en los artículos 87 y siguientes. Los usos públicos, cuya superficie de suelo requerida sea superior a los 10.000 metros cuadrados y que no generan gran intensidad de relaciones externas, deberán evitarse con el fin de no distorsionar el "grano" de la trama urbana; no crear graves vacíos urbanos; no dificultar los nexos de la comunidad urbana; ni impedir la complementariedad entre los usos y las dotaciones de las áreas próximas.

Previamente a la concesión de licencia de cualquiera de los usos admitidos (públicos y privados), los Ayuntamientos deberán estudiar las circunstancias de tráfico, estacionamiento, molestias y peligros con el fin de evitar la deterioración de la calidad ambiental y la devaluación de la posición urbana del sector circundante. Para ello deberán: a) fijar condiciones particulares, previas a la concesión de la licencia de edificación y a la instalación de los usos, sobre preservación y subsanación de posibles perjuicios sobre disposición especial de volúmenes, sobre ornamentación sobre calidad de la ejecución, b) denegar, incluso, la instalación y desarrollo de determinados usos, en los casos que no puedan ser subsanados los posibles efectos negativos.

CAPITULO XI

Zona de Desarrollo Urbano. Int. 2

SUB-ZONA I (ciudad jardín).

Art. 170.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos en suelo urbano, desarrollados conforme al tipo de ordenación de "edificación aislada" (antiguas zonas de ciudad jardín intensivas, semintensivas y extensivas, y de parque urbanizado), con planeamiento anterior definitivamente aprobado y en el supuesto de que el Plan General califique y mantenga con las mismas características.

Art. 171.- Objetivos.

El Plan pretende, por encima de todo, conservar las características ambientales y residenciales de estas zonas y preservar los valores ya realizados de la propiedad urbana individual, pero prevé, en el caso de que las condiciones urbanísticas lo exijan, la transformación al tipo de "Desarrollo Urbano Intensidad 2. Sub-Zona II". Las normas de esta sub-zona facilitarán la adecuación de los estándares urbanísticos y de los tipos de edificación, a las condiciones de residencia permanente, en vez de residencia de temporada y de edificación no totalmente unifamiliar, mediante apartamentos en jardín.

Esta transformación, en los casos en que proceda, vie-

ne regulada con garantías de procedimiento para que no responda a intereses particulares de carácter especulativo y no comporte una distribución injusta de los estándares de urbanización exigidos para los Planes Parciales de Reforma por razón de su densificación parcial y de su transformación desde un uso de segunda residencia a una utilización urbana generalizada.

Estas normas, por consiguiente, pretenden conservar las condiciones ambientales y residenciales de estas áreas en peligro inminente por la presión especulativa del suelo y la facilidad de su densificación, debido a las bajas edificabilidades y a los bajos niveles de ocupación del suelo para usos privados. De no efectuarse correctamente la densificación, en los casos en que se considera justificada, se pueden causar graves perjuicios ambientales y materiales a sus residentes, que pueden verse incluso obligados a desplazarse ante la deteriorización física progresiva. Es imprescindible que el proceso de transformación comporte, en contrapartida, mayores exigencias urbanísticas. Ante la realidad de haberse producido ya este proceso de transformación en gran número de sectores, el Plan pretende encauzar el fenómeno y para ello fija las condiciones urbanísticas de edificabilidad y de tipo de ordenación en consonancia con la evolución real.

Art. 172.- Tipo de ordenación.

En todas será el de "edificación aislada".

Art. 173.- Estándares urbanísticos.

Se aplicarán los estándares urbanísticos de la Tabla I, del Artículo 29, independientemente del - tipo de calificación urbanística actual.

Art. 174.- Condiciones de edificación.

Las condiciones de los parámetros de la edificación están en función de la calificación, anterior a este Plan, definitivamente aprobada, por lo -- que los valores varían según se trate de antiguas zonas de ciudad jardín intensiva, semintensiva, extensiva o de Parque Urbanizado. Los valores se precisan - en la tabla adjunta. Sin embargo se introducen ligeras modificaciones a los valores aprobados, como puede verse en los conceptos con asterisco, debido a las siguientes razones:

1) La altura máxima pasa a ser de 10,15 metros, en vez de 11 metros, debido a la prohibición general de descomponer la planta baja en entresuelo y - semisótano. Ello, además, es lógico, teniendo en -- cuenta la nueva forma de definir, en este tipo de ordenación, la planta baja y la adaptación topográfica de la edificación al terreno y sus nivelaciones.

2) Sin embargo, se mantiene exacto el tope máximo de plantas, fijado en planta baja y dos plantas piso, pero se hace más flexible la distribución en plantas de techo edificable, al fijar únicamente la condición de intensidad máxima de edificación.

3) Asimismo, se precisan de diferente modo - las separaciones de la edificación a los lindes de parcela, debido a las divergencias que se producían entre los valores de la actual zonificación del anterior -- Plan General y de los que determinaban las Ordenanzas de edificación. Asimismo, el concepto de separación - promedio era de imposible precisión física y control, por lo que se suprime en este Plan General. Por todo ello, se introducen algunas modificaciones en los valores de ambos documentos vigentes, cuyo valor mínimo se precisa en la tabla adjunta.

4) Asimismo, se elimina la posibilidad de reducir respectivamente la superficie de la parcela en - el caso de viviendas pareadas, sin que esto signifique la imposibilidad de efectuar tal tipo de ordenación de la edificación, pero conservando para cada vivienda la superficie que le correspondería sin parear.

CONDICIONES DE EDIFICACION

	Ciudad jardín inten.	Ciudad jardín semin.	Ciudad jardín exten.	Parque urbanizado
Nº tope de plantas	Pb+2 plantas	Pb+2 plantas	Pb+2 plantas	Pb+2 plantas
Altura máxima (m)	10,15	10,15	10,15	10,15
Parcela mínima (m2)	250	400	1000	2000
Ocupación en planta baja (%)	40	30	20	10
Fachada mínima (m)	12	14	20	30
Separaciones mínimas:				
Al frente de vía pública (m)	3	5	8	12
Al fondo de parcela (m)	3	4	5	10
A los laterales(m)	2	2	3	5
Edificios auxiliares:	No	No	Sí	Sí
Ocupación de parcela (%)	--	--	4	3
Altura máxima (m)	--	--	3,60	3,60
Uso de vivienda	Sólo unifa.	Sólo unifa.	Sólo unifa.	Sólo unifa.
Intensidad de edificación m2t/m2s	1,00	0,75	0,60	0,40

5) Los edificios auxiliares sólo se admiten en las antiguas zonas de Ciudad-Jardín extensiva y de Parque Urbanizado y no se permitirán en las zonas libres de edificación resultantes de la separación mínima de la edificación a los lindes de parcela.

6) No se admiten deducciones en el techo edificable, ni modificaciones en las alturas máximas por efecto de edificar en construcción palafítica.

7) Los demás parámetros de edificación se regularán conforme a las normas generales del tipo de ordenación de esta Sub-zona.

Art. 175.- Condiciones de uso.

Con excepción del uso de vivienda, restringido siempre a la categoría unifamiliar, las demás condiciones de uso se regirán por las que se fijan para la Sub-zona II.

Art. 176.-Condiciones especiales en los casos en que se solicite transformación urbana a la Sub-zona II.

Las áreas calificadas en esta Sub-zona I, cualquiera que sea su calificación, podrán optar por prever su transformación a las zonas de Desarrollo Urbano Intensidad 2, Sub-zona II, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se efectúe la modificación a través de -

la aprobación de un Plan Parcial de Reforma, de iniciativa pública, que cumpla todas las condiciones sobre estándares urbanísticos, tipo de ordenación y de edificación, condiciones de la edificación y de uso, correspondientes a la Sub-zona II.

b) El trámite exigirá, con carácter excepcional, la comunicación de la información pública del Plan a todos los propietarios del suelo comprendidos dentro de la "unidad de zona" e irá acompañado del estudio económico-financiero que garantice la consecución de más suelo público por razón de los mayores estándares urbanísticos con la aportación económica de los propietarios del sector que se benefician de la modificación de Sub-zona I a Sub-zona II.

c) Las parcelas que, por razón de su actual parcelación, no alcanzasen los mínimos fijados en la Sub-zona II, deberán agruparse para acogerse a aquellos valores y, principalmente, para poder edificar en uso plurifamiliar. En caso de que no se agrupen quedarán edificables, en uso unifamiliar, con aplicación de los parámetros de la Sub-zona I (Ciudad Jardín Intensiva).

En los Planes Parciales de Reforma a la Sub-zona II, podrán diferenciarse dentro de una misma "unidad de zona" o polígono de actuación, áreas con ordenación en Sub-tipo II. Dentro de ésta podrán diferenciarse aún sectores menores según los diferentes tipos de edificación de los contemplados en dicha Sub-zona II.

SUB-ZONA II

Art. 177.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos, respecto de los que el Plan dispone, por sus características físicas y su posición urbana, un futuro crecimiento urbano de marcado carácter residencial y elevado nivel paisajístico y ambiental.

Art. 178.- Objetivos.

Los principales fines urbanísticos que estas zonas persiguen son:

1. Crear un tipo de desarrollo urbano de marcado carácter residencial, compatible en su intensidad con un elevado nivel ambiental por sus condiciones de: quietud y reposo, espacios libres privados -- anexos a la edificación y baja densidad de edificación, sin que se origine una intensa intrusión visual de ésta en el paisaje, ni comporte su implantación alteración del territorio.

2. Facilitar su desarrollo y promoción por los particulares, mediante las exigencias de coordinar, a nivel de cada "unidad de zona" así calificada, la ejecución de la nueva obra urbanizadora y de efectuar previamente la distribución de beneficios y cargas resultantes de la urbanización y edificación, mediante la obligada actuación por el sistema de compensación, referido a cada "unidad de zona".

3. Facilitar, en el momento del Plan Parcial, la disposición de la edificabilidad asignada por este Plan General, a resultas de las exigencias de ordenación de cada momento y lugar y de la racionalidad constructiva de los diversos promotores, mediante su ordenación específica bien por "ordenación volumétrica" (sub-tipo I), bien de modo homogéneo -- por "edificación aislada" por parcelación (sub-tipo II).

Art. 179.- Estándares urbanísticos.

La condición de reserva urbana de los suelos así zonificados, exige que las determinaciones sobre la disposición y calidad de la obra urbanizadora y de los espacios públicos y sobre la disposición de la edificación y de los espacios libres privados, se efectúen necesariamente a través de Plan Parcial.

1. En los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo de estas zonas se proveerán las superficies, y su distribución, para estándares urbanísticos fijados en el artículo 29, acordes en cada caso con el sub-tipo de ordenación de la edificación que se elija en el Plan Parcial.

2. La distribución y ordenación de tales superficies deberá ser consecuente con las exigencias de localización y nexos urbanos de cada tipo de dotación y con las exigencias higiénicas y urbanísticas de la edificación.

Art. 180.- Tipos de ordenación y desarrollo de la edificación.

En el momento de la redacción del Plan Parcial, la Administración o los particulares, en su caso, podrán elegir entre uno de los Sub-tipos I y II - de ordenación de la edificación.

La diferencia entre estos dos sub-tipos no estriba en la edificabilidad bruta, que es constante para ambos, sino en la disposición de la edificación y en los respectivos estándares urbanísticos. Mientras el sub-tipo I se desarrolla según el tipo de ordenación volumétrico específico, el sub-tipo II sigue una ordenación por edificación aislada según parcelación.

El Plan General no determina cuál debe elegirse en cada caso, aunque será preferente el sub-tipo I cuando:

1) Los sectores se hallen próximos a zonas de suelo urbano o de desarrollo urbano de Intensidad 1 y rodeados por todas partes de vegetación de elevada calidad y densidad que interese preservar.

2) Los sectores se destinen a usos residenciales de demanda más generalizada y con facilidades de servicios colectivos agrupados.

3) Los sectores se hallen en fincas poco -- parceladas y la promoción sea unitaria o conjunta.

El sub-tipo II será preferente cuando:

1) Los sectores se hallen próximos y bien relacionados con áreas, existentes o previstas, de vivienda unifamiliar aislada, con parcelas superiores a 800 - metros cuadrados.

2) Se persiga o prevea una diversidad de gestión y edificación.

Las diferencias en las características urbanas que resultan para ambos desarrollos de la edificación, explican que las exigencias de estándares urbanísticos y las posibilidades de uso, sean diversas y - demanden tratamiento normativo independiente.

Art. 181.- Concreción de la edificabilidad.

El índice de edificabilidad bruto, referido a toda el "área de referencia" de cada "unidad de Zona", será el de 0,52 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Este índice de edificabilidad será idéntico para ambos sub-tipos de desarrollo de la edificación.

A los efectos del cálculo de la superficie potencial edificable deberá computarse la superficie de techo - de las edificaciones existentes que se conserven, a excepción de las que se asignen a dotaciones definidas y exigidas por estas Normas, cuyo techo no entrará en el cómputo del techo potencial edificable.

Art. 182.- SUB-TIPO I.

1. Tipo de ordenación.

Será el de ordenación volumétrica específica.

2. Condiciones de la edificación.

a) Indice de edificabilidad neto.

Una vez reservados y delimitados los espacios públicos, exigidos por estas Normas, en concepto de estándares urbanísticos o de espacios libres públicos generales, la edificabilidad neta resultante sobre suelo privado será de 1,07 m2t/m2s. Este índice es consecuencia de la reserva para estándares urbanísticos del 51,4% del suelo, lo que obliga a concentrar la edificación en el suelo para usos privados, equivalente al 48,6% de la superficie total de la "unidad de zona".

b) La edificabilidad máxima viene además limitada en función de la dimensión de las viviendas, de modo que en ningún caso la densidad neta de viviendas pueda sobrepasar el valor de 107 viviendas por hectárea de suelo para usos privados.

c) Aparte de las dotaciones no se asignan índices complementarios de edificabilidad para usos comerciales o de oficinas, debiéndose satisfacer tales necesidades , exigidas por la población residente,

con parte del total techo edificable fijado.

d) La edificabilidad máxima podrá distribuirse, en el momento del Plan Parcial, de forma no homogénea en la superficie de suelo para usos privados resultante, sin perjuicio de las posibilidades de reparcelación.

e) En el Plan Parcial, la determinación y precisión de los volúmenes, en los suelos para usos privados, podrá efectuarse por cualquiera de los siguientes medios:

1) Determinación precisa del volumen en planta y altura y fijación de las normas relativas a las dimensiones y superficies máximas de las proyecciones de cuerpos salientes y retranqueos.

2) Delimitación de los subsectores o unidades de edificación en que, para autonomía de la construcción de la edificación en unidades, se divide el suelo para usos privados; determinación del volumen a través de los perímetros y perfiles reguladores de la posición de la edificación; fijación del volumen máximo edificable en cada subsector mediante el correspondiente índice de intensidad de edificación; y determinación de las condiciones de medianería, cuando aquellos perímetros reguladores y la disposición de subsectores las demandaran.

f) La intensidad de edificación se define como la edificabilidad máxima permitida en cada par-

cela, en que ha sido dividido el suelo para usos privados para autonomía de la construcción. Evidentemente, la suma de las intensidades de edificación equivaldrá a la edificabilidad neta resultante.

g) La altura máxima.

Será de 18,50 metros, con Pb y 5 plantas piso como máximo.

h) Ocupación del suelo para usos privados.

La edificación podrá llegar a ocupar, en proyección ortogonal en cada unidad de edificación en que se divida el suelo para usos privados, el 70 por ciento, con prohibición de los cuerpos salientes cuya proyección rebasa dichos límites.

i) Condiciones de distancia mutua entre edificaciones.

El espacio exterior exigido por las edificaciones por razones de ventilación, iluminación, soleamiento y privacidad entre usos, obliga, con el fin de preservar los niveles mínimos objetivos, a cumplir las distancias mínimas entre cuerpos de edificación y de éstos a los espacios públicos, que se fijan con carácter general para el tipo de ordenación por volumetría específica.

j) Tamaño mínimo de las unidades de edificación.

Se establece un límite mínimo para cada unidad de edificación de 2.000 metros cuadrados de suelo, sin perjuicio de que estas unidades de edificación -- puedan dividirse después en propiedad vertical u horizontal, para facilitar la creación de viviendas en terraza, en patio o en hileras unifamiliares.

k) Sótanos.

Los sótanos definidos conforme a las disposiciones generales de este tipo de ordenación, y contabilizando en la edificabilidad en los casos allí -- precisados, podrá ocupar toda la superficie de suelo para usos privados, incluso el suelo libre privado -- asignado a cada unidad de edificación o mancomunado - entre varias de estas unidades.

El número de plantas sótano que no computarán a efectos de edificabilidad será como máximo de dos plantas.

1) Distancias mínimas a los límites de zona.

Además de las distancias establecidas como mínimas con carácter general, para este tipo de ordenación, los cuerpos de edificación deberán separarse siempre una distancia mínima de 12 metros de los bordes de la "unidad de zona".

3. Condiciones de uso.

Estas zonas se destinan a uso de vivienda - unifamiliar o plurifamiliar y a los usos comerciales y de servicios personales y domésticos complementa--

rios a aquella residencia. Asimismo podrán ubicarse talleres artesanales y usos industriales en situación urbana 1ª y 2ª y categoría primera y segunda. Se admiten usos turísticos y recreativos, asistenciales o deportivos, de dominio público o privado, ligados a los residenciales. Estos usos de carácter turístico, recreativo, asistencial, sanitario y deportivo deberán situarse separados de los usos residenciales, sin causar intrusión visual sobre los sectores de viviendas ni alteraciones importantes del paisaje, con el fin de respetar la calidad ambiental de las áreas de vivienda.

En especial deberán estudiarse las circunstancias de servicio y tráfico de aquellos usos, de forma que no perturben la tranquilidad de las áreas residenciales, de las que deberán separarse, por medio de espacios libres ajardinados o vías de circulación, una distancia superior a los 15 metros.

No se admiten los usos de oficina, industrial (salvo los indicados anteriormente) ni transporte. Los usos comerciales se admiten cuando la dimensión de sus locales sea inferior a los 400 metros cuadrados de techo por establecimiento.

Art. 183.- SUB-TIPO II.

1. Tipo de ordenación.

Será en "edificación aislada".

2. Condiciones de edificación.

a) El índice de edificabilidad neto por parcela, o intensidad de edificación resultante de la -- edificabilidad bruta y de los estándares urbanísticos aplicables, es de 0,9 metros cuadrados de techo por - metro cuadrado de suelo de parcela. Sin embargo, cuando el terreno de la parcela tuviera una pendiente promedio entre los terrenos superior al 30%, no será edificable.

b) Este índice de edificabilidad neto será igual cualquiera que sea la dimensión de la parcela, por lo que coincide con el índice de intensidad de edificación.

A los efectos del cálculo de la superficie potencial edificable en cada parcela, en el momento de la concesión de la licencia de edificación se computarán - las superficies de techo de las edificaciones exis-- tentes que se conserven.

c) Sistemas de edificación aislada. El volumen edificable en cada parcela podrá ordenarse -- bien en el Plan Parcial, bien libremente en el momento del proyecto de edificación a resultas del tamaño de parcela, cuando aquél no hubiera establecido al - sistema obligatoriamente.

Podrá elegirse cualquiera de los siguien-- tes sistemas:

a) edificaciones unifamiliares individua-

lizadas.

b) edificaciones unifamiliares agrupadas.

c) apartamentos en jardín.

La delimitación de subsectores a los que se aplica cada sistema de edificación en el Plan Parcial, es de - obligado cumplimiento con el fin de respetar y preservar los valores y calidades de las áreas, en función de los diferentes tamaños de parcela, de los volúmenes edificados, del número máximo de viviendas según tamaño de parcela y del carácter y grado de privacidad de los espacios libres que con cada sistema se consigue. La mezcla de sistemas de edificación, sólo se admite para viviendas unifamiliares (individualizadas o agrupadas), pero no para el de apartamentos en jardín que en su caso, deberá ocupar subsectores muy definidos.

d) Parcela mínima. La parcela mínima condiciona en todo caso el número máximo de viviendas - permitido por parcela. En el caso de no agotarse la edificabilidad de cada parcela, a causa del tamaño - dado a las viviendas, ni el techo máximo para locales comerciales permitidos en planta baja por estas normas, la edificabilidad no utilizada no podrá trasladarse ni ser objeto de compensación de ninguna clase. La edificabilidad máxima permitida se halla, - por consiguiente, sujeta al tope máximo permitido de viviendas por intervalo de tamaño de parcela.

Las parcelas que sean objeto de edificación se registrarán como indivisibles, aún cuando no alcanzaren

toda la edificabilidad ni desarrollaren el máximo número de viviendas permitido en cada una de ellas.

Las parcelas mínimas tendrán a todos los efectos la condición de indivisibles, debiendo precisarse y registrarse este extremo, así como el vínculo de "non - aedificandi" del suelo privado libre. Asimismo, cumplirán este trámite aquellas que cumplan algunos de los requisitos del artículo 78-1º de la Ley del Suelo.

En estas zonas se prohíbe toda parcelación de suelo - inferior a los 400 metros cuadrados de superficie.

Se exceptúan del cumplimiento de parcela mínima, los siguientes supuestos:

1) Las parcelas de superficie inferior resultantes de parcelaciones aprobadas legalmente antes de la fecha de aprobación inicial de este Plan General; las enajenadas antes de dicha fecha mediante documento público o de otro tipo que cumpla los supuestos del artículo 1.227 del Código Civil; aquéllas cuya transmisión se haya inscrito antes de dicha fecha en el Registro de la Propiedad.

2) Las parcelas de más de 250 metros cuadrados parceladas legalmente y que limiten por todos sus lados con vías públicas o parcelas edificadas.

Las parcelas que se hallen en alguno de los supuestos de los dos apartados anteriores y siempre que los solicitantes de la licencia lo acrediten fehacientemen-

te, serán edificables, pero con una intensidad de edificación reducida a 0,6 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Las parcelas de tamaño inferior al mínimo, cuya compra se hubiera efectuado mediante documento privado que no cumpla los requisitos del artículo 1.227 del Código Civil, o cuya transmisión no se hallare inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha de aprobación inicial de este Plan General no serán edificables, aunque cumplieran alguno de los requisitos indicados anteriormente.

e) Número máximo de viviendas según tamaño de parcela. A los efectos de contabilizar el número máximo de viviendas permitidos en cada parcela, la superficie de ésta se clasificará en el intervalo que le corresponda en la tabla adjunta:

	De 400 a menos de 800 m2	De 800 a menos de 1100 m2	De 1100 a menos de 1300 m2	De 1300 a menos de 1500 m2	De 1500 a menos de 1700 m2	De 1700 en adelante
Edificación unifamiliar	1	2	2	4	5	6
Apartamentos en jardín	No se permiten	6	9	12	15	18

f) En el Plan Parcial deberá delimitarse la di

posición de las parcelas, conforme a los límites mínimos del frente de parcela a vía pública y de la profundidad de parcela que a continuación se precisan, según el tamaño de la parcela, admitiéndose la coexistencia de las diferentes disposiciones:

	De 400 a menos de 800 m2	De 800 a menos de 1100 m2	De 1100 a menos de 1300 m2	De 1300 a menos de 1500 m2	De 1500 a menos de 1700 m2	De 1700 en adelante
Frente mínimo de parcela a vía pública	14	20	24	28	32	36
Mínima profundidad de parcela	25	30	35	40	45	50

Se admiten las mismas excepciones indicadas para la parcela mínima.

g) Ocupación de la edificación en planta baja. La máxima ocupación de la edificación en planta baja se regula con carácter general, conforme a los siguientes criterios, según tamaño de parcela:

Superficie parcela m2	Ocupación máxima %
De 400 a 800	30
De 800 a menos de 1.100	30
De 1.100 a menos de 1.300	32
De 1.300 a menos de 1.500	34
De 1.500 a menos de 1.700	36
De 1.700 a 2.000	38
De 2.000 en adelante	40

Esta ocupación vendrá medida en proyección ortogonal - sobre el terreno de todas las plantas y elementos de - la edificación.

El suelo privado libre de edificación podrá ser cedido al municipio en caso de que a éste le interese tal cesión o podrá mancomunarse al servicio de varias parcelas (sin pérdida de la indivisibilidad).

Las separaciones mínimas a los lindes de parcela serán para cada linde las siguientes:

	Edificación unifamiliar individualizada	Edificación unifamiliar agrupada o apartamentos en jardín
Del frente a vía pública	6 m	6 m
De los laterales de parcela	2 m	4 m
Del fondo o fondos de parcela	6 m	8m

Estas separaciones deberán respetarse en todo elemento del volumen edificado y no sólo de la ocupación en planta baja, por lo que limitan el vuelo de cuerpos y elementos salientes.

h) Altura máxima edificable y número de -- plantas tope.

Las alturas máximas definidas y medidas según corresponde a este tipo de ordenación de la edificación, serán:

- En edificación unifamiliar (individualizada o agrupada):	10,15 m	Pb+2
- En apartamentos en jardín	11,8 m	Pb+3

En los casos en que la planta baja sea libre en más del 80% de su superficie, en soportales o palafítica podrá aumentarse la altura en 3 metros.

Por encima de la altura reguladora no se permite el ático.

i) Edificios anexos. Se permiten, siempre que su edificabilidad sumada a la de los edificios principales no rebase la intensidad de edificación permitida en cada parcela.

La ocupación máxima de estos cuerpos anexos no podrá sobrepasar el 20% de la superficie ocupable en planta baja y computará a los efectos de ocupación máxi-

ma de parcela.

La altura máxima de estos cuerpos será de 3,60 metros y se permitirá adosarlos 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 ane-- xos construídos, los 7 metros.

j) Movimientos de tierras en los lindes. - En los casos en que sea imprescindible la nivela-- ción del suelo en terrazas, éstas se determinarán -- de tal modo que los muros de contención de tierras - sobre la cota natural del terreno a lo largo de todo el linde, no sobrepasen, en ningún caso, por encima de la cota natural del linde, una altura superior a 1,50 metros y, por debajo de la cota natural del linde, una altura de 2 metros. Los desniveles superiores deberán resolverse con taludes de inclinación mínima de 2 de base por 1 de altura.

k) Sótanos. En ningún caso podrá ocuparse con los sótanos (definidos conforme a las disposiciones generales en este tipo de ordenación), una superficie mayor a la máxima ocupable en planta baja por la edificación.

El número de plantas sótano será siempre como máximo de dos plantas. En los casos en que se sobrepasen o modifiquen estas condiciones, el techo destinado a - sótanos se contabilizará a efectos de edificabili-- dad.

2. Condiciones de uso.

1) Uso de vivienda.

En estas zonas se persigue un marcado carácter residencial. Estas zonas deberán destinarse a vivienda unifamiliar y tan sólo plurifamiliar en las condiciones de apartamentos en jardín.

2) Uso industrial.

No se admitirá en ninguna categoría ni situación, a excepción de las estaciones de servicio y talleres de reparación de vehículos inferiores a los 300 metros cuadrados, ubicados en áreas exprofeso, individualizadas y separadas como mínimo 25 metros de cualquier vivienda existente o posible.

3) Uso de estacionamiento.

Se aplicarán las normas de uso correspondientes. Se prohíben los garajes colectivos de uso público, pero no los de uso mancomunado en los apartamentos en jardín o en las viviendas unifamiliares agrupadas.

4) Otros usos.

Se admiten los usos residenciales de carácter colectivo, en régimen de residencia, hotel o aparthotel y los de carácter comunitario de fines religiosos.

Se admiten con limitaciones los usos de oficinas y despachos, restaurantes, sedes de instituciones privadas con fines culturales, asociativos y educativos de carácter público; deportivos de pequeñas dimensiones y al aire libre, ambulatorios, dispensarios y clínicas particulares y edificaciones para el culto religioso.

Asimismo, se admiten otro tipo de usos similares, de pequeña dimensión y de débil generación de tráfico, que no supediten ni distorsionen las condiciones de edificación.

En especial, se prohíben las salas de cine o de teatro de más de 100 butacas; los locales comerciales de más de 250 metros cuadrados de superficie; los hoteles y clínicas de más de 50 habitaciones y locales de oficinas y despachos que ocupen, con destino exclusivo a éstos, dentro de un mismo edificio, más de 400 metros cuadrados en conjunto.

Los usos no residenciales, de carácter comercial, recreativo y deportivo, deberán ubicarse en los Planes Parciales concentradamente en espacios reservados exprofesamente para éstos, con el fin de evitar las molestias sobre la residencia y mejorar el servicio a la población residente. También podrán ocupar las plantas bajas -no palafíticas- siempre que se respeten las condiciones de superficie máxima.

5) Normas comunes a todos los usos.

Previamente a la concesión de licencias pa

ra cualquier uso deberán estudiarse las condiciones - de todo orden y, principalmente, las que comporten molestias y gran atracción de tráfico, que aconsejen -- restricciones totales o parciales en su instalación.

Las Ordenanzas especiales de edificación de cada sector podrán contener determinaciones sobre el uso más restrictivas que las precedentes.

CAPITULO XII

Zonas de Desarrollo Urbano. Int. 3

Art. 184.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos de urbanización no prioritaria y/o de transición entre zonas calificadas y grandes espacios libres, en los que el Plan faculta su urbanización y edificación en muy baja intensidad, condicionada a la aportación y cesión gratuita, por los particulares, de mayores espacios libres públicos, respecto a los mínimos fijados por la Ley del Suelo, en la proporción que se indica en estas normas.

Art. 185.- Objetivos.

Los fines perseguidos son los siguientes:

1) Condicionar el desarrollo urbano a la ordenación de la edificación de toda la "unidad de zona", en forma concentrada, de tal forma que permita la obtención de importantes espacios libres públicos y disminuya los elevados costes que la urbanización comportaría de extenderse la edificación, dada la especial configuración de los terrenos en el límite de ineptitud para ser edificados.

2) Facilitar la localización de ciertos usos urbanos que, por su carácter especial o residual, por su débil demanda, o por el tipo de valores urbanos perse-- guidos, no pueden ircluirse en las otras zonas urbanas ni competir en su localización con los usos en ellas - asentados.

3) Reconocer un equitativo valor a suelos no - muy aptos para la edificación por sus características y condiciones, y por la política de suelo de este Plan General, pero tampoco de tanto interés como para ser - protegidos y preservados de todo desarrollo.

Las razones que han motivado preservar estos suelos de un desarrollo urbano más intenso, en relación a los elegidos por el Plan, son además de las limitaciones generales introducidas por la política sobre oferta y cantidad de suelo para los próximos años, las siguientes: relieve accidentado, dificultades de accesibilidad y - situación urbana marginal (sobre todo considerados los actuales y previstos desarrollos en infraestructura y transportes); mayores costes de urbanización general y local; imposibilidad de quedar potencializados por localización entre tramas urbanas y de aprovechar la continuidad y complementariedad de los usos y servicios - existentes; y situación próxima a los grandes sistemas territoriales de espacios libres o de zonas marítimas en que interesa una gran contribución de espacios libres públicos.

Art. 186.- Tipos de ordenación.

En el momento de la redacción del Plan Parcial, la Administración o los particulares, en caso de ser estos últimos los que lo redactasen, podrán elegir entre uno de los dos tipos de ordenación de la edificación - propuestos y que constituyen los Sub-tipos I y II.

La diferencia entre estos dos sub-tipos no estriba en la edificabilidad bruta, que es constante para todos -

los suelos así zonificados, sino en la disposición de - la edificación. Mientras el Sub-tipo I se desarrolla según el tipo de ordenación por volumetría específica, el Sub-tipo II sigue una ordenación en edificación aislada.

El Plan General no determina qué tipo de desarrollo debe adoptarse en cada lugar, aunque será preferente el - Sub-tipo I en los siguientes casos:

1) Las áreas que se hallen muy alejadas de los núcleos urbanos y con vegetación de elevada calidad y - densidad que interese preservar.

2) Las áreas que se destinen a usos residenciales de demanda más generalizada y con facilidades de servicios colectivos agrupados.

3) Las áreas que se destinen a usos no residenciales, de oficinas, recreativos, turístico-hoteleros, comerciales, sanitarios, deportivos, etc., de dominio - privado, en los que interesa un aprovechamiento agrupado del techo autorizado.

El Sub-tipo II será preferente en los siguientes casos:

1) Las áreas que se hallen próximas a sectores edificados y estén relativamente bien comunicadas con - ellos.

2) Las áreas de uso residencial para vivienda - unifamiliar de elevado estándar en espacios libres y urbanización.

Las diferentes características urbanas que resultan - para ambos desarrollos de la edificación por la gran - extensión de estas áreas, explican que las exigencias de cesión de espacios libres generales y la idoneidad para diferentes usos, sean diversas y exijan tratamien tos separados.

Art. 187.- Concreción de la edificabilidad.

El índice de edificabilidad bruta, referido a toda el área de referencia de la "unidad de zona", será el de 0,25 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Este índice de edificabilidad será idéntico para ambos sub-tipos de desarrollo de la edificación.

A los efectos del cálculo de la superficie potencial - edificable deberá computarse la superficie de techo de las edificaciones existentes, que se conserven, a ex-- cepción de las que se utilicen para dotaciones, defini das y exigidas por estas normas, cuyo techo no entrará en el cómputo del techo potencial edificable.

Art. 188.- Estándares urbanísticos.

1) En los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo de estas zonas se preverán las super ficies para estándares urbanísticos fijados en estas - normas, acordes en cada caso con el sub-tipo elegido - de ordenación de la edificación.

2) La distribución y ordenación de tales super

ficies deberá ser consecuente con las exigencias de localización y nexos urbanos de cada tipo de dotación y - las higiénicas y urbanísticas de la edificación. En las normas sobre estándares urbanísticos se contienen criterios y datos sobre la disposición de superficies.

3) El Sub-tipo I comportará la aportación y cesión gratuita, en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, de una superficie de suelo para el sistema de espacios libres, equivalente al 65% del área de referencia de cada "unidad de zona". Esta superficie deberá concentrarse como mínimo en un 70% de su superficie, sin que en ningún caso la menor distancia entre los bordes de sus límites sea inferior a 30 metros y deberá sistematizarse por los organismos públicos con jardinería y/o arbolado.

El 30 por ciento restante podrá ubicarse junto a las - áreas de suelo para usos privados, debiendo sistematizarse con jardinería y arbolado, a cargo de los promotores del desarrollo urbano.

4) El Sub-tipo II comportará la aportación y cesión gratuita en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, de una superficie de suelo para el - sistema de espacios libres públicos equivalente al 50 por ciento del área de referencia. Esta superficie deberá concentrarse en su totalidad en una sola y continua extensión de suelo y sin que en ningún caso la menor distancia entre los bordes de sus límites sea inferior a - 25 metros. Esta área de suelo para espacios libres, se sistematizará con jardinería y/o arbolado y deberá ser fácilmente accesible desde el exterior, aun cuando pue-

de ser totalmente externa al área de suelo para usos - privados.

Art. 189.- Desarrollo de la edificación.

La condición de reserva urbana de los suelos así zonificados exige que las determinaciones sobre la disposición y calidad de la obra urbanizadora y de los espacios públicos, y sobre la disposición de la edificación y de los espacios libres para usos privados, se - efectúen necesariamente a través de Plan Parcial. Estos Planes Parciales contendrán un documento especial en el que figurará el "Convenio de cesión gratuita e inscripción pública" de la parte de suelo destinada a espacios libres públicos de los sistemas generales. Esta cesión será previa a la urbanización y a la concesión de licencias de edificación. Los espacios objeto de cesión se - limitarán en proporción al área de referencia de cada - "unidad de zona".

SUB-TIPO I

Art. 190.- Tipo de ordenación.

Será el de ordenación por volumetría específica.

Art. 191.- Condiciones de la edificación.

a) Indice de edificabilidad neta.

Una vez reservados y delimitados los espacios - públicos, exigidos de forma mínima por estas normas, en concepto de estándares urbanísticos y de espacios libres

públicos generales, la edificabilidad neta resultante sobre suelo privado será de 1,25 m2t/m2s, originada de las sustracciones de suelo para espacios libres generales (65%) y para estándares urbanísticos (15%), que obligan a concentrar la edificación en el suelo para usos privados que equivale al 20% de la superficie total de la "unidad de zona".

b) La edificabilidad permitida como máximo, vendrá limitada a resultas de la dimensión de las viviendas, de modo que en ningún caso el número de viviendas por hectárea de suelo privado -densidad neta de viviendas- pueda sobrepasar el valor de 97 viviendas/ha.

c) No se confieren índices de edificabilidad complementaria para usos comerciales o de oficinas, debiéndose utilizar para tales necesidades, exigidas por la población residente, parte del techo edificable.

d) La edificabilidad máxima asignada a cada "unidad de zona" podrá distribuirse, en el momento del Plan Parcial, de forma no homogénea en la superficie de suelo para usos privados, sin perjuicio de las posibles reparcelaciones.

e) En el Plan Parcial, la determinación y precisión de los volúmenes en suelos para usos privados, podrá efectuarse por cualquiera de los siguientes medios:

1) Determinación precisa del volumen en planta y altura y fijación de las normas relativas a las dimensiones y superficies máximas de las proyecciones de

cuerpos salientes y retranqueos.

2) Delimitación de las parcelas en que, para autonomía de la construcción de la edificación en unidades, se divide el suelo privado; determinación del volumen a través de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y fijación del volumen máximo edificable en cada parcela mediante el respectivo índice de intensidad de edificación. Condiciones de medianería cuando aquellos perímetros reguladores y la disposición de parcelas las ocasionasen.

f) La intensidad de edificación se define como la edificabilidad máxima permitida en cada parcela. Evidentemente la suma de las intensidades de edificación equivaldrá a la edificabilidad neta.

g) La altura máxima: Será de 13,90 metros correspondientes a Pb. y 3 plantas piso, sin ático.

h) Ocupación del suelo para usos privados.

La edificación podrá llegar a ocupar, en proyección octogonal sobre el terreno de todas las plantas, el ciento por ciento de la superficie para usos privados. Sin embargo, se prohiben los cuerpos salientes que rebasen dichos límites.

i) Condiciones de distancia mutua entre edificaciones.

El espacio exterior exigido por las edificaciones por razones de ventilación, iluminación, soleamiento y privacidad obliga, con el fin de preservar los niveles mínimos objetivos, a cumplir las distancias míni-

mas entre cuerpos de edificación y de éstos a los espacios públicos que se fijan con carácter general para los tipos de ordenación en que deben desarrollarse estas zonas.

j) Tamaño mínimo de las unidades de edificación.

Se establece un mínimo de parcelación para cada unidad de edificación de 2.000 metros cuadrados de suelo, aunque estas unidades de edificación podrán dividirse luego en propiedad vertical u horizontal, para facilitar la creación de viviendas unifamiliares en terraza, en patio o en hilera.

k) Sótanos.

Los sótanos definidos conforme a las disposiciones generales de este tipo de ordenación, y contabilizando en la edificabilidad en los casos allí precisados, podrán ocupar toda la superficie de suelo privado, incluso libre, asignada a cada unidad de edificación o mancomunada entre varias de estas unidades.

El número de plantas sótano que no contabilizarán a efectos de edificabilidad, será siempre de dos plantas.

l) Distancias mínimas a los límites de zona.

Además de las distancias establecidas como mínimas con carácter general, para este tipo de ordenación, los cuerpos de edificación deberán separarse siempre una distancia mínima de 25 metros de los bordes de la "unidad de zona".

Art. 192.- Condiciones de uso.

Estas zonas se destinan a usos residenciales de

vivienda unifamiliar o plurifamiliar y a los usos comerciales y de servicios personales y domésticos complementarias a aquella residencia. Asimismo, podrán ubicarse talleres artesanales y usos industriales en situación urbana 1ª y 2ª y categoría primera y segunda. Podrán ubicarse usos turísticos y recreativos, asistenciales o deportivos, de dominio público o privado, ligados a aquellos residenciales. Estos usos de carácter turístico, recreativo, asistencial, sanitario y deportivo deberán situarse separados de los usos residenciales, sin causar intrusión visual sobre las áreas de viviendas ni alteraciones importantes del paisaje, con el fin de respetar la calidad ambiental de los sectores de residencia.

En especial, deberán estudiarse las circunstancias de servicio y tráfico de aquellos usos, de forma externa y tangencial a las áreas residenciales y la previsión de espacios libres ajardinados o vías de circulación que protejan y separen en distancia superior a 25 metros los diferentes usos de los sectores de vivienda.

Los usos de oficinas, industriales, de transporte y comerciales, de dimensión de sus locales de más de 400 metros cuadrados de techo por establecimiento, sólo se permitirán en aquellos casos en que toda una misma "unidad de zona" se destine a estos usos, con prohibición expresa de usos residenciales.

SUB-TIPO II

Art. 193.- Tipo de ordenación.
Será el de "edificación aislada por parcelación"

Art. 194.- Condiciones de la edificación.

a) Densidad bruta de parcelas.

La edificabilidad bruta deberá distribuirse uniformemente para cada tipo de parcela mínima posible. Por consiguiente, teniendo en cuenta el tamaño mínimo de parcela a que debe sujetarse cada unidad de edificación y los estándares urbanísticos, la densidad bruta de parcelas será de 3,6 parcelas por hectárea.

b) Densidad neta de parcelas.

La densidad neta de parcelas deducidos el 40 por ciento del suelo para los espacios libres del sistema territorial y el 10 por ciento de suelo para estándares de urbanización local, resulta sobre el 50 por ciento del área de referencia, que constituye el suelo para usos privados, una densidad de 7,2 parcelas por hectárea-neta.

c) La edificabilidad neta por parcela, o intensidad de edificación resultante de aquella edificabilidad bruta y densidad bruta de parcela, es de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela.

d) Bajo ningún concepto se podrán sobrepasar en los Planes Parciales aquellas densidades de parcela ni aquellos índices de intensidad de edificación.

A los efectos del cálculo de la superficie potencial edificable en cada parcela, deberán computarse las superficies de techo de las edificaciones existentes que se conserven.

e) Parcela mínima.

La superficie mínima de parcela será de 1.500 metros cuadrados de suelo.

f) Número de viviendas por parcela.

En cada parcela sólo se admitirá un máximo de dos viviendas en edificación unifamiliar o contigua.

g) No se confieren índices de edificabilidad - complementarios para usos comerciales y de oficinas.

h) En el Plan Parcial deberá delimitarse la disposición de las parcelas, dentro de los suelos para - usos privados, conforme a los límites mínimos del frente de parcela a vía pública y de la profundidad de parcela que a continuación se precisan:

mínimo de frente de parcela a vía pública	25 m
mínima profundidad de parcela	40 m

La ocupación de la edificación en planta baja no será preciso delimitarla en los planes parciales, - por cuanto en el momento del proyecto de edificación - deberá regularse conforme a los siguientes criterios:

La ocupación máxima de la parcela por la edificación - en proyección octogonal no podrá superar el 28 por ciento de su superficie.

Las separaciones mínimas a los lindes de parcela serán para cada linde los siguientes:

del frente a vía pública	8 m

de los laterales de parcela	6 m
del fondo o fondos de parcela	10 m

Estas separaciones deberán respetarse en todo elemento del volumen edificado, y no sólo de la ocupación en planta baja, por lo que limitan el vuelo de cuerpos salientes y elementos constructivos salientes.

i) Altura máxima edificable.

Será de 11 metros.

j) Edificios anexos.

Se permiten, siempre que su edificabilidad sumada a la de los edificios principales no rebase la intensidad de edificación permitida en cada parcela.

La ocupación máxima de estos cuerpos anexos no podrá sobrepasar del 20 por ciento de la superficie ocupable en planta baja y computará a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

La altura máxima de estos anexos será de 3,60 metros y se permitirá adosarlos 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 construídos, los 7 metros.

k) Movimientos de tierras en los lindes.

En los casos en que sea imprescindible 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 los 1,50 metros y por debajo de la cota natural del linde, una altura de 2,20 metros. Los mayores desniveles deberán resolverse en taludes con inclinación máxima de 2 de base por 1 de altura.

1) Sótanos.

En ningún caso podrá rebasarse la ocupación máxima de parcela con estos sótanos, definidos conforme a las disposiciones generales de este tipo de ordenación y contabilizando en la edificabilidad en los supuestos allí precisados.

El número de plantas sótano que no computarán a efectos de edificabilidad será siempre como máximo de dos plantas.

Art. 195.- Condiciones de uso.

1) Uso de vivienda.

Deberá perseguirse un marcado carácter residencial en estas zonas y su destino será de uso de vivienda unifamiliar o, como máximo, de dos viviendas por parcela.

2) Uso industrial.

No se admite en ninguna categoría ni situación, a excepción de las estaciones de servicio y talleres de reparación de vehículos inferiores a los 300 metros cuadrados ubicados en áreas exprofeso individualizadas y separadas como mínimo 25 metros de cualquier vivienda o uso residencial.

3) Uso de estacionamiento.

Se aplicarán las normas correspondientes. Se - proniben los garajes colectivos públicos.

4) Otros usos.

Se admiten los usos residenciales de carácter colectivo en régimen de residencia y hotel público y - los de carácter comunitario de fines religiosos.

Se admiten con limitaciones los usos para oficina y despachos, restaurantes, sede de instituciones privadas de fines culturales, asociativos y educativos de carácter público, deportivos de pequeñas dimensiones y al aire - libre, ambulatorios, dispensarios y clínicas particulares y edificaciones para el culto religioso.

Asimismo, se admite otro tipo de usos similares, de pequeña dimensión y de débil generación de tráfico, que - no alteren y distorsionen las condiciones de edificación.

En especial, se prohiben las salas de cine o de teatro de más de 100 butacas; los locales comerciales de más - de 250 metros cuadrados de superficie; los hoteles y - clínicas de más de 30 plazas y los locales de oficinas y despachos que ocupen, con destino exclusivo a éstos - dentro de un mismo edificio, más de 400 metros cuadrados en conjunto.

Los usos no residenciales de carácter comercial, recreativo y deportivo, deberán ubicarse en los Planes Parciales concentradamente en espacios reservados exprofesamente para éstos, con el fin de evitar las molestias sobre la residencia y mejorar el servicio a la población

residente.

5) Normas comunes a todos los usos.

Previamente a la concesión de licencias para - cualquier uso, deberán estudiarse las condiciones de todo orden y principalmente las que comporten molestias y gran atracción de tráfico, que puedan aconsejar restricciones totales o parciales en su instalación.

Las Ordenanzas especiales de edificación de cada sector podrán contener determinaciones sobre el uso más restrictivas que las precedentes.

CAPITULO XIII

Zonas Industriales

Art. 196.- Definición de la zona.

Comprende los terrenos destinados a acoger establecimientos e instalaciones para uso industrial, así como los destinados a almacenamiento de aquellos productos o materias, que se usan a lo largo del proceso productivo.

Art. 197.- Tipo de ordenación. Será el de parcelación y edificación aislada.

Art. 198.- Condiciones de la edificación.

1. El índice de edificabilidad neta por parcela, será el de 0,70 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de solar en los sectores de Grado II; y el de 0,90 m2t/m2s, en los de Grado I.

2. El porcentaje máximo de ocupación por parcela no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) de la total superficie de ésta, en los sectores de Grado I; y el sesenta por ciento (60%) en los de Grado II.

3. La altura reguladora máxima se establece en 20 metros, exceptuándose de la misma, las chimeneas, antenas y aparejos especiales (puentes y maquinaria de carga, puentes grúa, instalaciones de transporte y conducción, torres de secado y de fraccionamiento, depósi-

tos de gravedad y otros similares), conexos con la función de establecimiento, y que no representen incremento de la edificabilidad permitida.

4. Separación de los lindes de parcela.

4.1. Los cuerpos de edificación y las estructuras de las instalaciones industriales, deberán construirse a unas distancias mínimas de cuatro (4) metros de los límites laterales de parcela, seis (6) metros del fondo de la misma y doce (12) metros del frente de la parcela a la vía pública, para los sectores de Grado I. Por lo que se refiere a los sectores de Grado II, las distancias mínimas serán, respectivamente, tres (3), seis (6) y diez (10) metros.

4.2. Las expresadas distancias de 12 y 10 metros, podrán reducirse hasta 7 y 5 metros, también respectivamente, cuando la parcela tenga su frente en las fajas de protección a que más arriba se ha hecho referencia.

4.3. Por el contrario, para evitar molestias, garantizar la salubridad de la zona, y la seguridad de las personas y bienes, podrá exigirse un incremento de las distancias de los edificios industriales entre sí y entre éstos y las zonas contiguas.

5. En el caso de parcelas situadas en sectores de Grado II se admitirá la agrupación de dos o más establecimientos contiguos, por su línea de fachada, hasta alcanzar una longitud total máxima por aquel frente de 100 metros, y cuya unidad resultante, no inferior a una parcela mínima por establecimiento, constituirá parcela indivisible a todos los efectos. Consecuentemen-

te, no podrán instalarse en la parcela resultante más establecimientos que el número de parcelas agrupadas, ni rebasarse el volumen edificable permitido, ni el porcentaje de ocupación.

6. Las superficies no edificables sólo podrán destinarse a zonas verdes, estacionamiento, viales interiores y almacenaje al aire libre.

Las superficies no edificables destinadas al estacionamiento de vehículos, podrán cubrirse con elementos de protección provisionales no cerrados por ningún costado.

7. La altura máxima de las cercas opacas será de 1,50 metros, y la de las no opacas de 3,20 metros.

8. Edificios anexos. La superficie máxima de éstos, en los sectores de Grado I, será de 150 metros cuadrados de proyección en planta baja, y la altura máxima de 6,50 metros.

En los sectores de Grado II se prohiben en su totalidad estos anexos, excepto pequeñas garitas y quioscos desmontables para funciones de portería, vigilancia y control de la producción, en cuyo caso cada una no podrá superar los 10 metros cuadrados y los 3 metros de altura.

9. La fachada y profundidades mínimas de parcela se establecen en 36 metros y 50 metros respectivamente, para las parcelas situadas en sectores calificados de Grado I y 18 metros y 30 metros respectivamente,

para las de Grado II.

RESUMEN CONDICIONES DE EDIFICACION

Parámetros	Grado I	Grado II
Superficie mínima parcela	2.500	800
Altura máxima	15 m.	15 m.
Fachada mínima	36 m.	18 m.
Profundidad mínima	50 m.	30 m.
Separación vial-frontal mínimo	12 m.	10 m.
Separación lateral mínimo	4 m.	3 m.
Separación fondo parcela mínimo	6 m.	6 m.
Ocupación máxima	40 %	60 %
Edificabilidad neta	0,90 m2t/m2s	0,70 m2t/m2s
Edificios anexos	Sí	No
Superficie máxima edificios anexos	150 m2	--
Altura máxima anexos	6,50 m.	--
Garitas y quioscos	Sí	Sí

Art. 199.- Desarrollo de la edificación.

1. Las zonas industriales deberán desarrollarse en planes parciales, como proceso previo a su posterior parcelación y edificación.

2. En los planes parciales deberá preverse una faja de protección, de anchura mínima de 15 metros, a sistematizar con arbolado o jardinería, para separarlas de las zonas de distinta calificación a la industrial

o de los viales circundantes exteriores.

3. Asimismo, se distinguirá entre los sectores destinados a la instalación de Industrias de Grado I, de aquellos otros aptos para las de Grado II, en base a la siguiente clasificación:

Grado I:
Industria Media y grande, de parcelación mínima de 2.500 metros cuadrados de suelo, por establecimiento industrial.

Grado II:
Pequeña industria, artesanado industrial, y depósitos y almacenes, de parcela mínima de 800 metros cuadrados de suelo, por establecimiento industrial.

Se indicará y justificará qué porcentaje y sector del suelo se destina a cada grado. En ningún caso la proporción máxima, entre las superficies destinadas a cada grado, podrá sobrepasar la relación de 3/5 del total del suelo privado edificable en una zona para el Grado I y la de 2/5 de suelo privado edificable para el Grado II.

4. En los Planes Parciales, los anchos de las vías que se prevean, deberán ser los siguientes:

- Las vías de acceso tendrán una anchura mínima de 25 metros.

- Las vías internas tendrán una anchura mínima de 15 metros. Deberán preverse ensanchamientos o cha-

flanes en los cruces de las vías.

Art. 200.- Condiciones de uso.

1. Uso industrial. Se admiten todas las categorías de industria, a excepción de aquellas catalogadas como insalubres y peligrosas, por el Decreto de 2414/1961 de 30 de noviembre, y en sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.

2. Uso de vivienda. Se excluye el uso de vivienda, a excepción de aquellas viviendas dedicadas a los vigilantes y porteros de cada industria, a razón de una vivienda por parcela mínima en Grado II y dos en Grado I.

3. Garajes y almacenes. Se permite el uso de garajes y almacenes y además, el de talleres de mantenimiento y limpieza, verificación y reparación de vehículos; no se permitirán las actividades que impliquen almacenamiento, utilización o fabricación de productos que se descompongan o de posible explosión, excepto que sean aprobados de modo expreso por la Delegación de Industria y la Comisión Provincial de Servicios Técnicos y la autoridad competente municipal.

4. Otros usos. Además de las construcciones inherentes al proceso productivo para talleres, laboratorios de estudio y oficinas, y otros similares, se permitirán las edificaciones destinadas a parques de empresas de construcción, ventas al por mayor; servi-

cio, reparación y ventas de maquinaria y de equipo de transporte; estaciones de gasolina; las actividades conexas a la industria, tales como oficinas, locales de representación, restaurantes, bares y edificios para - servicios de transporte y similares.

Estas actividades podrán tener ubicación en áreas re-- servadas expresamente para ello en el Plan Parcial, - sin que originen disminución de los servicios públicos exigidos por las presentes Normas.

Art. 201.- Condiciones especiales.

Será condición esencial para la concesión de - licencias de edificación en zona industrial que además de las obras de urbanización interna, aquélla posea acceso conveniente, en los términos del precedente artículo 199, abierto al tráfico, pavimentado y dotado de alumbrado público.

T I T U L O V

Sistemas territoriales

7 312

CAPITULO I

Suelo rústico protegido de valor agrícola

Art. 202.- Definición.

Comprende los terrenos de valor agrícola que - conviene preservar totalmente de procesos de edifica-- ción, por su situación estratégica como lugares de paso o en los que la urbanización sólo se tolera para fines de interés público o para actividades que no des-- virtúen su carácter de espacio libre, con el objetivo de constituir una reserva que garantice un margen de - flexibilidad a la aglomeración metropolitana ante futuras necesidades.

La prematura pérdida de estos suelos mediante su innecesaria conversión a usos urbanos, es materia de interés público, hasta el punto de que los procesos desarrollados hasta la fecha exigen las extremas medidas que el Plan formula, consecuentemente a su calificación como sistemas. Todo ello obliga a definir la imposibilidad de constituir perspectivas de aprovechamiento o utilización urbana.

Art. 203.- Desarrollo del Plan General.

1. A fin de incorporar el resultado de una serie de estudios y planeamientos sectoriales que se encuentran en trámite de elaboración, se procederá por - la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona, a la redacción de un Plan Especial que comprenda

los terrenos del Sector del Delta del Llobregat, entre el río Llobregat, la Autovía de Castelldefels, la Autopista de Valencia por la Costa y el núcleo de Castelldefels. En el referido Plan Especial se concretarán los usos ya hoy previsibles, los terrenos de reserva y las normas para usos no agrícolas, dentro de los límites impuestos por el presente Plan General, y se acompañará un Programa de Actuación, en el que se contemplará expresamente la expropiación de los terrenos cuyo uso deje de ser agrícola.

En el Plan Especial deberán preverse todos los problemas de estacionamiento, acceso y salida que, en ningún caso, deberán hacerse directamente desde las calzadas centrales de una vía de la Red Básica.

2. Cualquier acción o actividad en los terrenos adscritos al sistema de "suelo protegido de valor agrícola", requerirá el informe favorable o la previa licencia, en su caso, de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes, que se subrogará en la competencia de los Ayuntamientos interesados, y que otorgará o devengará la licencia según que la actividad que se pretende realizar, perjudique o no la futura ordenación de los terrenos en su calificación como sistema.

A los meros fines indicativos y no limitativos, por cuanto se encuentran igualmente sujetos a licencia o informe cualesquiera otras acciones, se señalan de entre éstas, las siguientes: la apertura de vías, el cierre, modificación o desplazamiento de los canales de riego; la extracción de áridos y arenas; los movimientos de tierras; la parcelación y la edificación, cua--

lesquiera que sean su extensión, naturaleza y destino; las líneas eléctricas o telefónicas; las conducciones de agua o de gas; los aparcamientos, campos de deporte; cobertizos, etc.

Art. 204.- Intervención y obligaciones del órgano gestor.

1. La Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios creará en el plazo de un año y medio a partir de la aprobación del presente Plan General, un catálogo-censo de los edificios rurales de interés típico o tradicional, sin perjuicio y - como complemento del Catálogo de edificios y monumentos de interés artístico e histórico.

2. Aquel censo abarcará todas las masías, mansos, casas pairales, villas y "torres" del ámbito comarcal que se seleccionen por sus condiciones arquitectónicas, típicas o tradicionales y ambientales o por - los elementos de jardinería y construcción.

3. El catálogo distinguirá dos categorías. La primera comprenderá los edificios en que es preciso extremar la vigilancia y control, atendida su gran calidad y en la que sólo se admitirán controladamente obras de conservación y mejora, que no impliquen transformación en los elementos de la edificación, incluso interiores. Asimismo se prohibirá cualquier construcción a menos de 80 metros de las mismas.

La segunda categoría comprenderá aquellos edificios en los que, condicionadas a la previa aprobación y control

técnico de la ejecución, se permitirán obras de reforma que no desvirtúen su carácter primitivo. Estas obras serán las que en cada caso o con generalidad se faculten.

4. Las características técnicas definitorias - de ambas categorías y sus valores se explicitarán técnicamente con detalle en el momento de crear el catálogo.

Art. 205.- Condiciones de la edificación.

1. En el valle del Llobregat, aguas arriba del Centro de Comunicaciones del Prat, se prohibe toda edificación en los terrenos del sistema de suelo protegido de valor agrícola con el fin de garantizar el establecimiento de futuras infraestructuras y redes de servicios.

2. En el sector del Delta del Llobregat, definido anteriormente, en tanto no se apruebe el Plan Especial, y en el resto de terrenos del sistema de suelo protegido de valor agrícola, regirán las siguientes condiciones en los casos excepcionales de autorizarse algunas edificaciones:

a) Tipo de ordenación.

Será la de edificación aislada por parcelación.

b) Indice de edificabilidad neta sobre parcela.

Será el de 0,01 m2t/m2s, equivalentes a un metro cúbico por cada treinta metros cuadrados de superficie.

Dicha edificabilidad no podrá incrementarse en atención a lo prevenido en el párrafo b) segundo, del artículo 69 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por cuanto en todos los terrenos del sistema existe peligro de formación de un núcleo de población, si se acordara mayor edificabilidad a construcciones e instalaciones que pretendieran desarrollar fines de residencia turística y de edificación singular de vivienda familiar.

Dentro del sector citado del Delta del Llobregat, podrá admitirse al desarrollar el Plan Especial, una mayor edificabilidad, sin rebasar el 0,1 m2t/m2s, en la franja de 250 metros de profundidad al norte de la autovía de Castelldefels (C-246), comprendida entre el sector de equipamiento de la Murtra y el camino vecinal B-220, siempre que los terrenos sean de dominio público -en garantía del uso de los terrenos en el futuro- y se destinen a alguno de los usos que se señalan en el próximo artículo.

Excepcionalmente, en los casos de construcciones directamente relacionadas con el uso agrícola y, en los casos de terrenos de dominio público, siempre que se trate de equipamientos generales de carácter asistencial, recreativo, deportivo, educativo, cultural y sanitario, el índice de edificabilidad podrá aumentarse también hasta el 0,1 m2t/m2s.

c) Parcela mínima (excluídos sistemas locales).
Será de 50.000 metros cuadrados.

d) Ocupación máxima.

Será la del 15 por ciento, en proyección normal sobre el suelo e incluídas las plantas sótanos.

e) Altura reguladora máxima.

Será de 11,60 metros.

f) Separación de la edificación a linde de parcela.

Será, como mínimo, de 60 metros.

g) Construcciones auxiliares.

Se permiten siempre que éstas se separen de los lindes de parcela los indicados 60 metros, como mínimo, no ocupen más de un 2 por ciento de la parcela, la altura no sobrepase los 7,60 metros y el techo edificado, sumado al de la edificación principal, no sobrepase el índice de edificabilidad permitida.

3. En todos los casos, las acciones, instalaciones y edificaciones en terrenos del sistema de suelo protegido de valor agrícola deberán responder al principio de integración o respeto al paisaje, tanto en alturas, como en calidad de los materiales, composición volumétrica, diseño arquitectónico y plantaciones jardineras o masas arbóreas. El concepto de espacio libre debe ser claramente percibido y en el caso excepcional del borde de la Autovía de Castelldefels (C-246), las parcelas no tendrán menos de 200 metros con frente a dicha Autovía, y las edificaciones deberán distribuirse proporcionalmente entre todo el sector, evitando aglomeraciones improcedentes. Muy particularmente deberá asegurarse la no visibilidad, con celosías o plantaciones, de las actividades que produzcan olores, suciedades o trasiego de mercancías al aire libre (cocinas, lavaderos, talleres, depósitos de cajas de bebidas, etc).

Art. 206.- Condiciones de uso.

1. Se admitirán los usos agrícolas de huerta, frutal y floral y los que se hallen directa o intensamente relacionados con el proceso de cultivo desarrollado en el propio terreno.

2. El uso residencial se admite a razón de una vivienda unifamiliar por parcela mínima de 50.000 metros cuadrados.

3. No se admiten los usos pecuarios ni la instalación de granjas, salvo las explotaciones familiares que sean complemento del uso agrícola.

4. No se admiten los usos de industria, ni aun de tipo agrícola, ni el uso de almacenamiento.

5. Se admiten los usos públicos, en suelo de dominio público, de carácter infraestructural, asistencial, recreativo, deportivo, educativo, cultural y sanitario, con respecto a la edificabilidad establecida.

6. Se admiten las actividades extractivas, según las normas de uso que les sean de aplicación.

7. En el Plan Especial y para las franjas a que hace referencia el apartado 2, b) del artículo 205 de este capítulo, podrá permitirse, en suelo de dominio público, la ubicación de edificaciones e instalaciones destinadas a:

- venta y exposición de flores, muebles, embar

caciones, vehículos, maquinaria y piezas de recambio y materiales de recuperación y reciclaje.

- campings y caravanings.

- usos recreativos y deportivos.

- gasolineras y talleres de reparación de vehículos y embarcaciones.

- moteles, hoteles, restaurantes, bares, cafeterías y similares.

8. La obtención de licencia de edificación u - ocupación del suelo para cualquiera de los usos permitidos, vendrá supeditada a las circunstancias propias del tráfico y estacionamiento o de molestias y peligros que puedan ocasionar sobre el desarrollo agrícola co-- lindante y que pueden aconsejar restricciones totales o parciales a la instalación de estos usos que alcan-- cen incluso a su prohibición.

Art. 207.

Las limitaciones impuestas a los terrenos del sistema de suelo protegido de valor agrícola podrán - dar lugar, a favor de los propietarios, a las indemnizaciones a que hace referencia el artículo 70.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO II

Grandes Cementerios Comarcales

Art. 208.- Definición.

Comprende los terrenos destinados por este Plan General a cementerios de carácter comarcal al servicio de varios municipios, con el fin de satisfacer las exigencias de suelo para estos fines que comporta el fuerte desarrollo demográfico de la Comarca.

Las zonas para grandes cementerios comarcales tendrán la consideración de espacios libres ya que se conciben como un conjunto de pequeños cementerios dispersos en verdaderas áreas de parque forestal con predominio de la vegetación sobre las construcciones e instalaciones. De este modo, los nuevos cementerios alcanzarán una dimensión más humana y natural, comparada con la de los actuales cementerios densamente edificados, y cumplirá mejor los fines sociales y religiosos. Unos servicios comunes agrupados en cada uno de los grandes cementerios darán unidad al conjunto y mejorarán la calidad de la prestación. Con las dimensiones previstas para cada cementerio se consigue integrar en su interior las zonas de servidumbre y policía de carácter sanitario, impuestas por las disposiciones vigentes sobre la materia.

Art. 209.- Condiciones especiales.

La ordenación urbanística de estas áreas se -

efectuará a través del adecuado Plan Parcial, en el que se fijará la configuración general y se preverán los - sistemas locales y las exigencias de preservación, protección y relación con las áreas urbanas y rurales contiguas y de aquéllas con dominio de vistas sobre la - zona de cementerio.

La ordenación y disposición de los cementerios se adaptará a los objetivos y esquemas propuestos en el Estudio sobre Necesidades en materia de Cementerios en la Comarca de Barcelona, elaborado por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, y que figura como uno de los estudios sectoriales de este Plan General.

La gestión de estas áreas, por haber sido declarado de interés comarcal el servicio de cementerios cuando -- afectan a más de un municipio, se llevará a cabo por - la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios.

CAPITULO III

Suelos libres permanentes

Art. 210.- Definición y condiciones especiales.

Comprende los terrenos de suelo rústico de imposible utilización, ni siquiera rural por: 1) hallarse sujetos a servidumbres y protecciones derivadas de sistemas generales que atraviesen las áreas de suelo - rústico; 2) constituir los canales y zonas de avenida de los cursos hidrográficos, principalmente torrentes, que aseguren la escorrentía y canalización de las aguas fluviales; 3) la poca idoneidad física de tales suelos, principalmente debido a su topografía accidentada y a su baja calidad que imposibilita incluso la estabilización del desarrollo de especies vegetales.

Estas áreas, debido a las características mencionadas, no podrán ser edificadas ni ocupadas, y sólo serán susceptibles, cuando sea posible, de aprovechamiento agrícola o forestal, en tanto no pasen al patrimonio público que es su destino final.

En todo caso, estas zonas deberán ser objeto de conservación y mantenimiento por los particulares con prohibición expresa, debido a sus características, de utilización como vertederos incontrolados, atendida su importancia para la salubridad y la calidad ambiental y para el equilibrio ecológico de la Comarca de Barcelona.

CAPITULO IV

Verde privado de interés

Art. 211.- Definición.

Comprende las edificaciones antiguas aisladas y sus entornos, que deben conservarse por el valor de las construcciones y/o de los jardines, parques y bosques naturales anexos.

El hecho de calificarlo de sistema obedece a su proximidad a los núcleos urbanos, lo que pone en peligro este patrimonio artístico, histórico o tradicional constituido por antiguas mansiones y masías rurales de gran valor arquitectónico y paisajístico, por sus jardines y por el carácter de los espacios libres anexos a la edificación. Asimismo en muchos casos, poseen gran interés en la configuración del paisaje.

Art. 212.- Condiciones de la edificación.

En estas áreas se prohibe la construcción de todo tipo de edificaciones, la tala de arbolado y la modificación del tipo y ordenación de la jardinería.

Art. 213.- Propiedad del suelo.

Como excepción a las normas de los sistemas territoriales, se permite la propiedad privada y el uso privado. No obstante, ante la exigencia de conservación de estas fincas, en tanto sean privadas, los municipios

respectivos podrán acordar exenciones fiscales sobre - los mismos, siempre que su conservación se efectúe a - cargo de los particulares, conforme a las disposicio-- nes y normas de conservación emanadas del municipio y aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios.

La Administración municipal y la Comisión de Urbanismo, preverán en sus programas de actuación inversiones para proceder a la compra de estos suelos, con el fin de que se asegure su paulatina y progresiva incorporación al patrimonio público, cuando no fuera deseable su manutención y conservación por los particulares.

CAPITULO V

Parques Forestales

Art. 214.- Definición.

Comprende los grandes espacios forestales en las zonas montañosas de la Comarca, destinadas a constituir los pulmones verdes del Area Metropolitana, los elementos separadores de los núcleos edificados y, en determinados casos, a ser soporte de equipamientos culturales, deportivos y recreativos de carácter metropolitano, tal como se justifica de modo general al exponer la función de los sistemas territoriales.

Todas las áreas de parque forestal adquieren el valor de paisaje natural tutelado y en la correspondiente ordenación de detalle se precisará el tratamiento necesario para una tutela eficaz, en tanto no pasen al patrimonio público que es el destino final. Con ello se pretende la conservación de los lugares de interés paisajístico y científico y la reserva de áreas de especial valor geológico, botánico y zoológico.

Se delimitan tres sub-sistemas:

- parques forestales a conservar en áreas de bosque existentes.
- parques forestales a repoblar, en áreas antiguamente bosques o susceptibles de convertirse en tales.
- parques forestales, en áreas de bosque existentes,

que por su riqueza en flora, fauna y condiciones paisajísticas, interesa proteger de un modo total como reserva natural.

Art. 215.- Condiciones especiales.

En el proceso de conservación, repoblación y regeneración de las masas forestales existentes, se prohibe el empleo de especies extrañas al respectivo sector, que dañen el carácter del paisaje y el equilibrio ecológico. Toda intervención relacionada con apertura de vías forestales, corta-fuegos, tala de arbolado y similares, estará sujeta a informe previo de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes, además de las licencias pertinentes de las distintas jurisdicciones competentes, en especial del respectivo Ayuntamiento y del Ministerio de Agricultura.

En tanto los suelos no pasen al patrimonio público, los propietarios de los terrenos deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones del Ministerio de Agricultura y la normativa particular de cada parque.

La Comisión de Urbanismo redactará y aprobará unas Ordenanzas de carácter Comarcal encaminadas a la conservación de árboles y arbustos y al incremento de las especies vegetales.

Quedan prohibidas las nivelaciones del terreno que modifiquen las características naturales del suelo y alteren el paisaje, salvo en los casos muy excepcionales

de actividades extractivas reguladas por estas Normas, con la condición previa e indispensable de estudios muy detallados y garantías fehacientes que aseguren la adecuación final de los terrenos explotados al paisaje.

Los particulares, en tanto conserven la propiedad de los terrenos, podrán suscribir convenios con el Ministerio de Agricultura para repoblar, conservar y explotar en régimen mixto los terrenos de su propiedad. Asimismo podrán solicitar ayudas de los Ayuntamientos y de la Comisión de Urbanismo con el mismo fin. En especial podrán solicitar exacciones fiscales integradas en un programa de enajenación a plazos a favor del patrimonio público con posibilidad de derechos de superficie para las edificaciones existentes y su entorno inmediato, por plazos proporcionados a la obsolescencia de cada edificación o a otras circunstancias.

Los Ayuntamientos y la Comisión de Urbanismo proveerán en sus Programas de Actuación partidas anuales destinadas a la adquisición progresiva de los parques forestales.

Art. 216.- Condiciones de utilización.

La Comisión de Urbanismo redactará y tramitará Planes Especiales para cada parque forestal, en los que se regularán todos los aspectos de la utilización de los parques, como partes del sistema de espacios libres metropolitanos, además de las Ordenanzas aplicables en el período de transición de propiedad privada a propiedad pública.

En el sub-sistema de reserva natural se prohiben desde el primer momento todos los usos y edificaciones. Su - incorporación al patrimonio público será prioritario, prioridad que podrá ser invocada por los propietarios. Se preservarán todas las especies animales y vegetales existentes, en especial los de valor excepcional, como son determinadas plantas y especies ornitológicas. También serán objeto de protección los terrenos de marcado interés geológico o edafológico. Todo ello de acuerdo con las recomendaciones de los organismos nacionales e internacionales en cuanto a conservación de la - naturaleza.

En los demás sub-sistemas, en tanto los terrenos sean de propiedad particular, y en tanto no se aprueben las Ordenanzas citadas anteriormente, todo intento de intervención sobre el suelo, el paisaje o los elementos de fauna y flora, requerirá una memoria detallada, con el programa a desarrollar y las medidas que se piensan adoptar para la conservación y sustitución de cada uno de los valores naturales. Las condiciones a que deberá sujetarse toda intervención son:

1. La parcela mínima a efectos de edificación deberá ser mayor a 50.000 metros cuadrados.

2. La ocupación del suelo por edificación y toda clase de instalaciones no podrá ser mayor del 15%, no podrá afectar al arbolado existente y deberá situarse de modo agrupado.

3. Deberá cederse un 65% de la superficie total de la parcela al patrimonio público comarcal.

4. Previamente a la concesión de la licencia de edificación deberá transcribirse el vínculo de indivisible de la parte de parcela no cedida.

5. Se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo sobre el uso proyectado de entre los permitidos.

6. El volumen total de edificación no superará un metro cúbico (1 m3) por cada cinco metros cuadrados (5 m2) de superficie no cedida, equivalente a 0,06 m2t/m2s.

7. Sólo se permitirá una vivienda por parcela mínima y siempre que esté destinada a uso rural-forestal, o sea indispensable al servicio de los usos recreativos, culturales y deportivos. La parte de volumen edificable destinado a uso de vivienda, no podrá superar un metro cúbico (1 m3) por cada treinta metros cuadrados (30 m2) de superficie no cedida.

8. Las nivelaciones no podrán afectar a más de dos mil (2.000) metros cuadrados, los muros de fábrica no tendrán alturas superiores a los dos (2) metros, debiéndose resolver los desniveles superiores con taludes de pendiente inferior a dos de base por uno de altura (2:1).

Art. 217.- Condiciones de uso.

En tanto los terrenos sean particulares, sólo se admiten los usos de vivienda rural-forestal, religiosos, culturales, asistenciales-sanitarios y depor-

tivos de pequeña ocupación de suelo.

En terrenos de dominio público se admiten además, siempre que respondan a un Plan Especial, los usos recreativos, de hostelería y los comerciales de especial interés vinculados al carácter específico de cada parque (recuerdos, antigüedades, artículos fotográficos y similares).

T I T U L O V I

Gestión urbanística

CAPITULO I

Normas generales de edificación

Art. 218.-1. Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones rústicas y urbanas, los movimientos de tierras, las excavaciones, los rebajes, la extracción de áridos, la tala de árboles, las edificaciones de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y demás actos a los que el presente Plan, o los que se aprueben en su desarrollo, hagan referencia o permitan.

2.-Las licencias se otorgarán de acuerdo con las prescripciones del presente Plan, previa formulación de solicitud suscrita por el interesado, a la que se acompañará el correspondiente proyecto técnico cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera. El procedimiento del otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local.

3.-Cuando se pretenda reformar, reparar o ampliar un edificio declarado de interés histórico, artístico, arqueológico o típico, deberán hacerse constar tales circunstancias en la solicitud de la licencia y el titular de ésta deberá aportar los elementos de prueba necesarios para concretar la necesidad de las obras que se pretenden realizar y el alcance de éstas.

4.-Para el caso de concurrir las circunstancias previstas en el artículo 60 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, deberá tenerse especialmente en cuenta lo establecido en aquél.

5.-Las obras o edificaciones que deban realizarse en los terrenos adscritos a sistemas locales, generales o territoriales, quedarán igualmente sujetas al trámite de previa licencia.

6.-En razón de las facultades de control de la Comisión sobre el desarrollo del Plan General y con independencia de los dispuesto en el Artículo 167 de la Ley del Suelo, los Ayuntamientos elevarán inmediatamente a la Comisión de Urbanismo los Proyectos de los Organismos Publicos y Entidades sobre los que se les haya solicitado informe.

Art. 219.-1. A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto.

2.-En la Memoria se describirá la obra o instalación, se expondrá su finalidad y se justificará la solución adoptada, poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las del Plan Parcial, cuando lo hubiere, o de las Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.

3.-Los planos de edificación deberán ser perfectamente legibles y se harán, como mínimo, a escala 1:100, debiendo presentarse las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de situación en el que se relacione la obra proyectada con encuentros de vías o elementos destacados que permitan una fácil localización de la obra a realizar. Si existiera Plan Parcial aprobado, se dibujarán las líneas de éste que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tenidas en cuenta en el proyecto. La escala mínima de este plano de situación será de 1:500.

Art. 220.-1. En orden al planeamiento los Ayuntamientos u Organos gestores sólo podrán otorgar

la licencia de obras que les sea solicitada, en los siguientes casos:

a) cuando exista un Plan Parcial definitivamente aprobado y de éste no resultara la obligatoriedad de la reparcelación y los suelos tuvieran la urbanización mínima. En el caso de ser obligatoria la reparcelación no podrán concederse las referidas licencias hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono,

b) cuando, excepcionalmente, en suelo urbano, sin Plan Parcial para el sector donde las obras pretendan realizarse, se trate de zonas en las que los sistemas locales se hallen precisados y en las que con la simple aplicación de las presentes Normas, puedan determinarse las características de la edificación; y

c) cuando se haya acreditado el dominio público de los correspondientes sistemas locales.

2.-En orden a la urbanización:

2.1.La licencia de edificación sólo podrá otorgarse cuando la parcela adquiera la categoría de solar para lo cual debe contar con las siguientes con

diciones mínimas de urbanización:

Trabajos de desmonte, terraplén y consolidación de tierras, encintado de aceras, pavimentación de calzadas y aceras, jardinería y arbolado de las zonas verdes locales, servicios de agua, riego e incendio, red eléctrica de baja tensión, alumbrado público y red de saneamiento para aguas pluviales y residuales, y vía de acceso al polígono desde los núcleos urbanos o carreteras locales o nacionales más próximos.

2.2.No obstante, cuando únicamente faltaren de las referidas condiciones la pavimentación de calzadas y de aceras y la jardinería y arbolado de las zonas verdes, podrá otorgarse igualmente la licencia, siempre que la misma venga condicionada a la efectiva realización de aquellas obras, garantizándose el cumplimiento de la condición impuesta mediante la correspondiente anotación registral, que sólo podrá sustituirse -cuando estuvieren cuantificadas las obras- mediante el correspondiente aval bancario.

Art. 221.- Toda construcción destinada a viviendas deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas, referentes a sus condiciones de higiene, en las disposiciones vigentes, en el presente Plan y en las que se establezcan en los Planes Parciales correspondientes.

Asimismo, además de las limitaciones de orden

estético que vengan impuestas en el desarrollo de cada una de las zonas que se desarrollan en las presentes Normas y en los futuros Planes Parciales y Proyectos, deberá perseguirse la mayor adecuación al ambiente, tanto en sectores de carácter histórico-artístico, como típicos o pintorescos.

Las exigencias enunciadas constituyen requisitos urbanísticos y no excluyen los derivados de --- otras disposiciones legales.

CAPITULO II

Formas de gestión

Art. 222.- La ejecución de las previsiones del presente Plan se realizará mediante gestión pública o privada, según las características de las obras y demás determinaciones contenidas en el presente capítulo.

Art. 223.- Si las obras de urbanización se ejecutasen por gestión pública, conforme al sistema de polígonos de expropiación, podrá otorgarse su concesión a los particulares, para lo que se aplicará --en principio- el procedimiento de concesión de servicios municipales, pero observando las siguientes reglas:

a) Si la iniciativa privada hubiese promovido la urbanización, el solicitante de ésta cuyo proyecto se apruebe, aunque lo sea con modificaciones, tendrá derecho en todo caso, a los beneficios establecidos -- por los artículos 120 y 123 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

b) La licitación para otorgamiento de la con

cesión se referirá a mejoras en la actuación, tales - como mayor inversión en edificios e instalaciones de interés social, mejor calidad de las construcciones - y sus servicios, nivel de precios de venta y alquiler u otros análogos que determine la Corporación. Los -- pliegos de condiciones contendrán los criterios objetivos para una evaluación conjunta de las mejoras propuestas.

Art. 224.-1. Será pública la gestión de los sistemas locales, generales y territoriales, sin perjuicio de que los titulares de aquélla puedan subrogar a concesionarios en el ejercicio de sus facultades. No obstante, las entidades públicas podrán utilizar la forma de gestión privada para las obras que hubieren de ejecutar a sus expensas. Se exceptúan de la obligatoriedad de la gestión pública los sistemas territoriales definidos como "suelo rústico protegido de valor agrícola" y "verde privado de interés".

2.-La concesión se otorgará de acuerdo con - las disposiciones aplicables a la contratación del órgano titular de la obra o servicio, que podrá complementar la prestación de éste o la realización de aquélla, cuando procediere, con la constitución de un derecho de superficie de suelo.

Art. 225.-1. La gestión pública de los sistemas locales, generales o territoriales, realizada me-

diante concesión y que lleve aparejada la concesión - de un derecho de superficie en suelo adscrito a uno - de aquellos sistemas, podrá efectuarse mediante adjudicación directa, concurso, concurso-subasta o subasta, en los términos que fija la legislación vigente.

2.-La concesión del derecho de superficie deberá ser, en todo caso, formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación -- del superficiario podrá consistir: en el pago de una suma alzada por la concesión; en el pago de un canon periódico; en el pago en viviendas, en locales o en - suelo; en derechos de arrendamiento de unas y otros; o en varias de estas modalidades a la vez.

3.-En la inscripción en el Registro de la -- Propiedad de la constitución del derecho de superficie se harán constar las obligaciones asumidas por el superficiario y las consecuencias con trascendencia - real del incumplimiento de tales obligaciones con afectación expresa de los terrenos, construcciones e instalaciones.

Art. 226.- En los terrenos sujetos a expropiación, se podrá utilizar la concesión de derechos - de superficie, cuando el interés general no exigiera la inmediata demolición de la edificación y siempre -

que los usuarios de las edificaciones, aceptando el plazo de ocupación concedido, renunciaren al justiprecio o indemnización que les correspondiera y se comprometieran, en su caso, a satisfacer el canon que se fijara.

En estos supuestos, la concesión no podrá superar el plazo de los veinticinco años.

Art. 227.- La Administración gestionará la ejecución de los Planes Parciales que se elaboren respecto de aquellos sectores señalados como de interés preferente en el Programa de Actuación incorporado al presente Plan y sucesivos, que no sean desarrollados por la iniciativa particular dentro de los plazos de cada uno de los referidos programas.

Art. 228.- Los Ayuntamientos y la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes, en sus respectivas esferas de competencia, podrán constituir Sociedades de Economía Mixta a la que concurran los particulares, para la gestión urbanística y demás actuaciones que requiera la ejecución del presente Plan.

Con la aprobación del presente Plan, se entiende implícita la de la municipalización o comarcalización de su gestión.

Art. 229.-1. En los Planes Parciales o Espe-

ciales que se aprueben en desarrollo del presente -- Plan General, deberá preverse la cesión gratuita e - inmediata a favor del Ayuntamiento de todos los terrenos que con destino a los sistemas locales se delimiten en el propio Plan Parcial.

2.-Asimismo, deberá preverse la cesión gratuita e inmediata a favor del Ayuntamiento o de la Comisión de Urbanismo -según corresponda- de aquellos - terrenos con destino a sistemas generales o territoriales, cuando hayan computado a efectos de estándares para sistemas locales, según lo previsto en las - presentes Normas.

3.-A dichos efectos, cuando el Plan sea de - iniciativa privada, deberán identificarse en documento especial la descripción de las fincas o partes de éstas, segregadas o agrupadas, afectadas por aquella cesión, a fin de posibilitar su anotación en el Registro de la Propiedad correspondiente.

4.-Para la efectividad de lo establecido en el presente artículo podrá el Ayuntamiento y, en su - defecto, la Comisión de Urbanismo imponer de oficio - la reparcelación que procediere, en el supuesto del - art. 81 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.-Podrá convenirse con los propietarios --

afectados por la cesión inmediata de sus terrenos con destino a sistemas locales o generales, formas de ocupación temporal que, ajustándose al Plan de etapas, - no entrañen condicionamientos que impidan a su tiempo la ejecución del Plan y siempre que la superficie ocupada no represente disminución real de estándares con relación al techo construido en cada momento.

Art. 230.- La ejecutividad de los Planes Parciales de Ordenación llevará aneja la autorización para la inmediata ocupación de los terrenos de cesión - obligatoria, con los trámites siguientes:

a) El órgano urbanístico notificará a los interesados el acuerdo de ocupación y señalará la fecha para efectuarla con una antelación mínima de cuarenta (40) días.
b) Si durante los 20 días siguientes a la notificación los interesados solicitasen la reparcelación, caso de que proceda, quedará en suspenso la ocupación hasta que, -- aprobada aquélla, fuesen citados nuevamente los interesados con diez (10) días de antelación.
c) Si no se solicitase la reparcelación el - órgano urbanístico podrá realizar la ocupación de los terrenos de cesión obligatoria dejando a salvo el derecho de reparcelación y el acuerdo se publicará en el Bo

letín Oficial de la Provincia y en dos -- diarios de la localidad.

d) En el día y hora señalados se verificará, previo deslinde, la ocupación de los terrenos. La certificación del acta que se extienda constituirá título de la transmisión de dominio de las fincas o parte de las mismas y será inscribible en el Registro de la Propiedad.

Art. 231.- La Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes constituirá, con los mismos efectos que el Municipal, un Patrimonio Comarcal del Suelo al que se incorporarán los terrenos que adquiera, por cesión, compra o expropiación con destino a preparación de -- suelo urbanizado, a reserva o a los sistemas locales, generales o territoriales. A todos estos terrenos les serán aplicables las precedentes normas soore concesión de derechos de superficie.

CAPITULO III

Sistemas de Actuación

Art. 232.- En los Planes Parciales de promoción privada, cuando afecten a suelos de reserva urbana y a zonas de remodelación, será preceptivo, el sistema de compensación por el que los propietarios de cada uno de los polígonos de actuación, se obliguen como mínimo en los términos que se señalan en el art. 18 de las presentes Normas.

Art. 233.- Las características del sistema de compensación deberán comprenderse en un Proyecto, que figurará incorporado al Plan Parcial y que será aprobado simultánea y necesariamente con éste. Dicho Proyecto incluirá los siguientes documentos:

a) MEMORIA, descriptiva de la delimitación del o de los Polígonos en que se actúe por compensación, con expresión de su superficie, ocupación actual de aquéllos y demás particulares que concreten el alcance económico de la ordenación;
b) ORDENANZA de compensación en la que se determinen las obligaciones de los propietarios, procedimiento y plazos de incorporación y expropiación subsidiaria y modali-

dades de pago del justiprecio, régimen jurídico de la propiedad y todos cuantos aspectos delimiten el contenido del sistema y la ejecución del Plan;

c) ESTATUTOS de la Junta de compensación o Entidad urbanística que agrupe o asocie a los propietarios en su gestión común; y

d) PLANOS, como mínimo, de delimitación del polígono y parcelario.

Art. 234.- En los Planes Parciales que comprendan zonas de rehabilitación urbana y/o de remodelación podrá el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo, al tiempo de la aprobación inicial, provisional o definitiva del Plan, imponer a los propietarios con arreglo a Derecho la obligación de abonar las indemnizaciones correspondientes por razón de las edificaciones, instalaciones y plantaciones que deban derruirse, así como aquellas otras que resultaren procedentes y fueren inherentes a la realización del Plan en el Polígono.

Art. 235.- En los supuestos de expropiación por no incorporación de los propietarios al sistema de compensación, el justiprecio de los terrenos podrá ser satisfecho en virtud de acuerdo del Organo Gestor, mediante una de las dos modalidades reguladas a continuación, cuya elección corresponderá al propietario durante el plazo de un mes y, pasado dicho plazo, al

Organo Gestor.

1º Por adjudicación y entrega, en permuta -- compensatoria, de una parcela ya urbaniza da del mismo o análogo sector o zona. La parcela podrá ser inferior en valor hasta un 20 por 100 del justiprecio, en cuyo ca so se completará en dinero el importe de dicho justiprecio. Sobre la parcela adjudicada recaerán por ministerio de la Ley todas las titularidades existentes sobre la finca expropiada.

2º Mediante la sustitución de la finca expro piada por una cuota indivisa de valor sobre todas las fincas y derechos de la urbanización de que se trate, afectos a este mismo proceso de subrogación real. Esta cuota indivisa dará derecho a percibir su valor, nunca inferior al justiprecio, a participar en los resultados de la urba nización de dichas fincas y a intervenir en los actos de disposición de ellas, cuya titularidad de disposición ostentará el - Organo gestor. La cuota indivisa de valor podrá incorporarse a un título negociable, de acuerdo con su intrínseca naturaleza, en el que consten la forma y términos del derecho del titular.

Art. 236.1.- Las cuotas con arreglo a las -- que cada propietario deberá atender a las obligaciones que le impone el sistema de compensación, y que - servirá asimismo para señalar el reparto de los posibles beneficios que resultaren de la urbanización y - edificación, en su caso, se determinará o aprobará -- por el Organo gestor tomando como base el valor de -- los terrenos, cuando existieran aprobados los Indices municipales establecidos para el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos, cuyos índices servirán para la determinación automática de aquel valor; en defecto de los referidos índices, la cuota se determinará en base a la superficie de las fincas.

2.-Las cuotas así determinadas, se entenderán como provisionales, hasta tanto la Asamblea General de la Junta o Entidad de compensación no las apruebe definitivamente o introduzca las modificaciones -- pertinentes. Los propietarios no conformes, sin perjuicio de los recursos procedentes, podrán desistir - de su incorporación y solicitar la expropiación de su finca.

Art. 237.-1. Se podrá acudir al sistema de - expropiación sin necesidad de comprender todos los -- bienes y derechos incluidos en el polígono o unidad - de actuación, en los siguientes casos:

a) Incumplimiento de cargas por los propieta

rios en el sistema de compensación;

b) Ejecución de sistemas locales o generales;

c) Actuaciones en suelo urbano parcial o totalmente urbanizado o edificado.

2.-En el supuesto del apartado a) la expropiación se limitará a las fincas de los interesados. En los supuestos de los apartados b) y c) podrá limitarse a los terrenos estrictamente indispensables para la ejecución de las obras o extenderse a las zonas de inmediata influencia cuando se precisare por razón del tipo de actuación o sistema.

Art. 238.- El coste de las expropiaciones -- parciales, salvo que se produzca por incumplimiento - de los propietarios en el sistema de compensación, podrá ser repercutido íntegramente a través de contribuciones especiales a cargo de los propietarios que se beneficien de la urbanización o mejora consiguiente.

CAPITULO IV

Gestión económica

Art. 239.-1. El régimen fiscal del Municipio de Barcelona será aplicable a los de la Comarca, según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley Especial de Barcelona.

2.-Para la financiación de las obras a cargo de la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes, podrá ésta utilizar los recursos que componen su Hacienda, e impondrá obligatoriamente las correspondientes Contribuciones Especiales en la cuantía que establezca la legislación vigente en el momento de la aplicación.

Art. 240.- En relación con las exacciones urbanísticas podrán la Comisión de Urbanismo y los Ayuntamientos de la Comarca, conjunta o separadamente, -- otorgar convenios en orden a su cobro, percepción y - distribución, tanto para atender al costeamiento de - obras y servicios declarados de interés comarcal, como para unificación y coordinación de la gestión recaudatoria, a través de la intervención de la Comisión de Urbanismo.

Art. 241.- Cuando las obras o instalaciones que se realicen en desarrollo de las previsiones del presente Plan beneficien especialmente a personas o clases determinadas o se provoquen de un modo especial por las mismas, aunque no existan aumentos determinados de valor, el importe de las contribuciones especiales por mejora podrá alcanzar los máximos porcentajes previstos en la Legislación en todo momento vigente y no serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo 470 de la Ley de Régimen Local.

T I T U L O V I I

Inspección urbanística

INSPECCION URBANISTICA

Art. 242.- La Inspección urbanística para velar por el cumplimiento de las prescripciones del presente Plan, sus Normas y demás disposiciones generales o particulares de naturaleza urbanística, se ejercerá por los Ayuntamientos, dentro de su respectiva demarcación territorial, y, en cualquier caso, por la Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes.

Art. 243.- La vulneración de las referidas prescripciones y disposiciones tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones económicas a sus autores, así como la obligación de resarcimiento e indemnización de los daños y perjuicios, todo ello sin perjuicio de las órdenes de suspensión y demolición de las obras que procedieren con arreglo a lo que se dispone en los siguientes artículos.

Art. 244.- Tendrán en todo caso el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las prescripciones relativas a:

a) parcelaciones y reparcelaciones,
b) zonificación,
c) uso y destino de vías públicas, zonas verdes y en general de los espacios libres,

públicos y privados, con destino a sistemas generales, territoriales y locales,

d) edificabilidad y estándares urbanísticos,

e) altura y volumen de las edificaciones,

f) ocupación máxima de la superficie de las parcelas.

Art. 245.-1. En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas legítimas, serán sancionados con multas, en las cuantías determinadas por la legislación vigente al tiempo de su imposición, el promotor, el empresario de -- las obras y el técnico director de las mismas.

2.-Las multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

3.-Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona -- responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Art. 246.-1. Cuando los actos de edificación y uso de suelo se efectuaren sin licencia o sin ajustarse a las condiciones en ella señaladas, el Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo dispondrán la sus-

pensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento respectivo en el plazo de tres días, cuando fuere la Comisión de Urbanismo quien lo hubiere adoptado.

2.-En el plazo de dos meses, contados desde la notificación al interesado del acuerdo de suspensión, deberá aquél solicitar la oportuna licencia.

3.-Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, el Ayuntamiento o la Comisión en su caso acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan, sus Normas o de las restantes disposiciones que en su desarrollo emanen de los Ayuntamientos o de la Comisión de Urbanismo.

4.-Si el Ayuntamiento no procediere a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expresión del término al que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, la Comisión de Urbanismo dispondrá directamente dicha demolición.

Art. 247.-1. En el caso de obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señala

das en ésta, el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo requerirá al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses - la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días, cuando lo - formule la Comisión de Urbanismo.

2.-Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses o si la licencia fuese denegada, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo anterior.

Art. 248.-1. Los Ayuntamientos dispondrán la suspensión de los efectos de una licencia y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dicho - acto administrativo constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como -- graves en el precedente artículo.

2.-Si la Comisión de Urbanismo y Servicios - Comunes apreciase que las obras que se realicen al amparo de una licencia constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento del - Ayuntamiento respectivo a fin de que proceda según lo prevenido en el número anterior. Si en el plazo de -- diez días la Corporación Municipal no adoptase las medidas expresadas en dicho número, acordará directamente y por su propia autoridad la suspensión de los efec

tos de la licencia y la inmediata paralización de las obras.

3.-En cualquier supuesto, el Ayuntamiento o, en su caso, la Comisión de Urbanismo deberá dar traslado del acuerdo de suspensión, en el plazo de tres días, a la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial, a los efectos de lo prevenido en el artículo 118 de la Ley de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art. 249.-1. En el caso de obras realizadas al amparo de una licencia, cuyo contenido constituye manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas consideradas como graves, el Ayuntamiento respectivo procederá a los efectos de acordar, en su caso, la demolición de dichas obras, a revisar de oficio la licencia, a través de alguno de los procedimientos establecidos en el artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, cualquiera que sea el tiempo transcurrido desde que se acordase la licencia.

2.-La Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes pondrá en conocimiento del Ayuntamiento respectivo los hechos a que se refiere el número anterior, a efectos de que por parte de la Corporación se proceda de acuerdo con lo prevenido en aquél. De no iniciarse el oportuno procedimiento de revisión de oficio en el plazo de un mes, la Comisión de Urbanismo procederá,

directamente y por su propia autoridad, a revisar de oficio la licencia correspondiente por el procedimiento previsto en el número 2 del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 250.- Las facultades que en el presente capítulo se reconocen a los Ayuntamientos de la Comarca, podrán ser ejercidas por sus Alcaldes directamente o por el Consejo Pleno. Por lo que respecta a la Comisión de Urbanismo, serán ejercidas por el Gerente, por la Comisión Ejecutiva o el Consejo Pleno, indistintamente.

D I S P O S I C I O N E S

T R A N S I T O R I A S

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- El presente Plan General de Ordenación de la Comarca de Barcelona se ha adecuado en su elaboración a la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada en fecha 12 de mayo de 1956, de tal manera que de modificarse aquella disposición legislativa, como consecuencia del Proyecto de Ley sometido por el Gobierno a la aprobación de las Cortes, se adaptarán las previsiones del presente Plan en los plazos, alcance y condiciones que se señalen en la nueva Ley.

Segunda.- Salvo declaración en contra, en sus Normas o en sus planos normativos, el Plan no anula los compromisos de urbanización y actuación ni las determinaciones físicas en materia de alineaciones y rasantes, de reservas para dotaciones y zonas verdes y de precisión de los límites de zona -no modificada- que resultaren: a) de su actual precisión urbanística en las áreas de suelo urbano sin Plan Parcial; y b) de las disposiciones contenidas en los Planes Parciales, en aquellas que lo tuvieran definitivamente aprobado. Este último supuesto obrará siempre que los Planes Parciales no estén comprendidos en alguno de los casos contemplados en las disposiciones transitorias siguientes. Sin embargo, con carácter general para toda la Comarca, se refunden, modifican y unifican las nor

mas y condiciones de edificación sujetándolas a las de las presentes Normas. Sólo en las zonas de "Ordenación volumétrica específica con Plan Parcial aprobado", por su propia naturaleza no se modifican los volúmenes definidos, aunque les serán de aplicación las normas de determinación y definición de los volúmenes de edificación contenidas en estas Normas.

Tercera.- Los Planes Parciales aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que no estuvieren en curso de ejecución, según se define en la disposición transitoria cuarta y los que se aprueben con posterioridad, deberán acomodarse y, en su caso ejecutarse, conforme a las prescripciones del presente Plan, que sustituye y anula cualquiera otra regulación en contradicción con él.

Cuarta.- Los Planes Parciales que estuvieren en curso de ejecución a la entrada en vigor de este Plan continuarán ejecutándose de conformidad a sus particulares prescripciones. A estos efectos, se entenderán que están en curso de ejecución:

a) En el sistema de cooperación, cuando se haya producido la citación de los propietarios, por el Ayuntamiento, a que se refiere el artículo 118 de la Ley de Régimen del Suelo y ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956.

b) En el sistema de expropiación, cuando se hubiere aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación a que se refiere el artículo 121,4 de la citada Ley de 12 de mayo de 1956, o, en su caso, se hubiese delimitado el polígono expropiatorio con la aprobacion definitiva del correspondiente Plan Parcial, o se hubiese efectuado la delimitación del área de actuación urbanística urgente en los términos prevenidos en su legislación especial.

c) En el sistema de compensación, cuando se hubiese aprobado inicialmente el proyecto de compensación al que se refiere el artículo 124,5 de la Ley de 12 de mayo de 1956.

d) En el sistema de cesión de terrenos viales, cuando se hubiese acordado por el Ayuntamiento la ejecución de las obras de urbanización por dicho sistema en los términos prevenidos en el artículo 130, 2 de la expresada Ley de 12 de mayo de 1956.

Quinta.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General y que resulten disconformes con las prescripciones de éste, en orden a las condiciones de edificación que se establecen con carácter general para la zona o sector donde aquéllos se encuentran ubicados, se considerarán, en principio, como fuera de ordenación con el alcance que señala el artículo 48 de la -

Sexta.- Cuando la disconformidad a que se refiere la precedente disposición transitoria quinta, - se origine en el distinto uso, legalmente autorizado por disposiciones anteriores, de los edificios e instalaciones en relación con los autorizados por el presente Plan, el Ayuntamiento contemplará en el Plan -- Parcial que abarque la zona o sector o, en su caso, - en Normas de carácter específico, la posible continuidad temporal de los usos actuales, otorgando plazos - discrecionales para su sustitución, en función del tipo de usos y de la inversión realizada por los usuarios.

Septima.- Las modificaciones introducidas -- por el presente Plan General en la actual calificación del suelo, no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Excepcionalmente, dará derecho a indemnización la conversión en suelo rústico de terrenos ahora calificados - como suelo urbano o de reserva urbana, cuando -en este último- la calificación se derive de un Plan Parcial aprobado definitivamente y que haya sido ejecutado con arreglo a su propio Plan de Etapas.

En cualquier caso, la indemnización podrá --

ser suplida, a criterio del órgano gestor, por la expropiación total de los terrenos que incurren en esta reconversión de su calificación.

Octava.- Las áreas clandestinas que se delimitan en el presente Plan, serán objeto de expropiación-sanción, sin perjuicio de la aplicación, cuando procediere, de lo prevenido en el artículo 226 de las Normas.

Novena.- La Comisión de Urbanismo y Servicios Comunes de Barcelona y otros Municipios redactará en el plazo de seis meses un Reglamento de normas de presentación y tramitación de los Planes Parciales que se ejecuten en desarrollo del presente Plan General.

I N D I C E

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES 7 1

Capítulo I
Naturaleza, alcance territorial y vigencia del Plan 7 2

Capítulo II
Desarrollo del Plan Comarcal 7 5

Capítulo III
Normas específicas para los planes de iniciativa privada 7 13

TITULO II
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 7 17

Capítulo I
Calificación del suelo. 7 18

Capítulo II
Tipos de ordenación 7 47

Capítulo III
Normas de uso 7 113

TITULO III
SISTEMAS GENERALES 7 143

Capítulo I
Sistema portuario 7 144

Capítulo II
Sistema aeroportuario 7 150

Capítulo III
Sistema ferroviario 7 158

Capítulo IV
Instalaciones para los servicios técnicos 7 159

Capítulo V
Red viaria básica 7 160

Capítulo VI
Parques Urbanos 7 165

Capítulo VII
Equipamientos generales 7 166

Capítulo VIII
Libre vinculado a protección o servidumbre 7 168

TITULO IV
ZONAS 7 170

Capítulo I
Area Central 7 171

Capítulo II
Centros Direccionales 7 183

Capítulo III
Zona de sustitución de la edificación antigua (Casco Antiguo) 7 199

Capítulo IV
Zona de densificación urbana (Ensanches y Suburbanas) 7 208

Capítulo V
Zona de remodelación 7 220

Capítulo VI
Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria 7 229

Capítulo VII
Zona de renovación urbana - Rehabilitación 7 235

Capítulo VIII
Zona de renovación urbana. Transformación del uso 7 244

Capítulo IX
Zona de ordenación volumétrica específica, con Plan Parcial aprobado . 7 247

Capítulo X
Zona de Desarrollo Urbano - Int. 1 . 7 251

Capítulo XI
Zona de Desarrollo Urbano - Int. 2 . 7 262

Capítulo XII
Zona de Desarrollo Urbano - Int. 3 . 7 289

Capítulo XIII
Zonas industriales 7 305

TITULO V
SISTEMAS TERRITORIALES 7 312

Capítulo I
Suelo rústico protegido de valor agrícola 7 313

Capítulo II
Grandes Cementerios Comarcales . . . 7 321

Capítulo III
Suelos libres permanentes. 7 323

Capítulo IV
Verde privado de interés 7 324

Capítulo V
Parques Forestales 7 326

TITULO VI
GESTION URBANISTICA 7 332

Capítulo I
Normas generales de edificación . . 7 333

Capítulo II
Formas de gestión. 7 339

Capítulo III
Sistemas de Actuación 7 346

Capítulo IV
Gestión económica 7 351

TITULO VII
INSPECCION URBANISTICA 7 353

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 7 360

FE DE ERRATAS OBSERVADAS

página	línea	dice	debe decir
7 013	6-7	para aprobarlos inicialmente	(suprimir)
7 038	3	adiociona	adiciona
7 041	19-21	y mantenidos por este Plan General, a escala 1:2.000 como mínimo deberán ajustarse a los definidos en las otras áreas colindantes.	por el anterior planeamiento como mínimo a escala 1:2.000, y mantenidos por este Plan General, deberán recogerse en los Planes Parciales de las áreas colindantes.
7 048	6	permiten por estas	permiten estas
7 052	4	toda la planta	toda planta
7 055	22	casos les impone	casos se les impone
7 057	16	edificios plurifamiliares de viviendas	edificios de viviendas
7 061	19	o volúmenes	los volúmenes
7 066	22	vial menor ancho	vial de menor ancho
7 073	19	vialidad	vialidad a la que no llegan a dar frente
7 076	9	(añadir a continuación)	6. En ningún caso la profundidad edificable será superior a 30 m.
7 076	10	6.	7.
7 076	14	7.	8.
7 078	6	altura reguladora máxima	a una altura de 5,50 m por encima de la cota de medición de la altura reguladora máxima.
7 078	10	correspondería a	correspondería, como cuerpo de edificación en el espacio interior de manzana, a
7 080	5	incluso aunque	aunque
7 087	11	máximo de volumen	máximo volumen
7 090	13	30º y cuyos ... vuelo de aleros	30º y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas, situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros.

página	línea	dice	debe decir
7 091	22	linde cada parcela	linde de cada parcela
7 094	12-13	disponer de igual manera la colocación	disponer la colocación
7 098	8	plano de nivelaciones	plano, documento del Plan, de nivelaciones
7 100	15	69.- Se entenderá	69.- Perímetro regulador. Se entenderá
7 104	8	básica a los límites	básica, o a los límites
7 104	8	(determinada)	(determinada ésta por el límite de su área de referencia),
7 109	8	cumplir por la construcción	cumplir la construcción
7 176	24	sobre	entre
7 199	26	precisión	presión
7 200	6	resultados	entornos
7 204	24	siguiente	anterior
7 214	10	salientes y semicerrados	salientes cerrados y semicerrados
7 214	17	Altura reguladora metros	Altura reguladora metros (*)
7 217	22	excernos; dificultar	externos; no dificultar
7 223	7	m3	m2
7 234	20	municipios no hayan	municipios hayan
7 250	4	trámite o hubiera	trámite o no hubiera
7 255	6	edificación uso ejecutado)	edificación o uso ejecutado)
7 258	14	intensidad, en	intensidad 2, en
7 260	4	a través de las posibilidades	a través de la determinación de las posibilidades
7 260	5	ocupación en proyección del suelo	ocupación del suelo
7 278	8	medio entre los terrenos superior	medio superior
7 296	19	octogonal	ortogonal
7 300	21	octogonal	ortogonal
7 362	12	quinta	cuarta