PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ORDENACIÓ URBANA

DE
L'ENTITAT MUNICIPAL METROPOLITANA
DE BARCELONA

NORMES URBANÍSTIQUES

Octubre 1976

2663



CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

Biblioteca AMB
1002499

10995

Àrea metropolitana de Barcelona
Mancomunitat de municipis

BIBLIOTECA

CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ORDENACIÓ URBANA DE L'ENTITAT MUNICIPAL METROPOLITANA

DE

BARCELONA

NORMES URBANÍSTIQUES

Octubre 1976

Reg. 405855

PRÒLEG

1. – El "Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana" de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona (en endavant "Pla Metropolità-76" i "Corporació Metropolitana", respectivament) fou objecte d'**"aprovació definitiva"** per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona del 14 de juliol de 1976 (B. O. de la Província del 19 del mateix mes).

Aquest Pla té la naturalesa dels Plans Generals Municipals, definits a l'article 6 de la vigent Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana (en endavant, "Llei del Sòl"), text refós aprovat per Reial Decret 1346/1976 de 9 d'abril. La competència de l'esmentada comissió per a l'aprovació "definitiva" li ve atribuïda, com a Òrgan desconcentrat del Ministeri de l'Habitatge, per Decret-Llei 5/1975 de 24 agost (art. 15, 2.on) i Decrets 3280/70 de 28 novembre i 3320/74 de 6 desembre (aquest darrer diu explícitament: "Primer: l'aprovació del Pla Metropolità, entenent com a tal el general comarcal del territori...").

Com els Plans de la mateixa naturalesa, es compon dels elements següents: Plans a escala 1:5000 i els documents annexos: 1). Memòria. 2). Estudi Econòmic 3). Programa d'Actuació i 4). Normes Urbanístiques.

La Corporació Metropolitana edita ara les **"Normes Urbanístiques"** per facilitar-ne el coneixement i el compliment per part de tots, Administracions públiques i administrats. Creiem convenient que vagin precedides d'una explicació dels antecedents pròxims i del procés d'elaboració del Pla del qual són part integrant. Com també el fet de publicar al final, com a Annexos, tots els Acords i Resolucions referents a l'aprovació del Pla.

2. – **Antecedents pròxims fins al "Pla Comarcal-53"**

Per a antecedents més remots, ens remetem a les copioses i exhaustives publicacions sobre la matèria. Sols cal recordar aquí que el Decret de 25 de maig de 1945 va crear la Comissió Superior d'Ordenació Provincial de Barcelona, amb la missió d'elaborar un Pla General de la Provincia. En el seu Reglament de 5 de desembre de 1947 es concretaren **dues àrees diferents de planejament:**

- la **"provincial"**, que hauria d'ésser estudiada per la mateixa Comissió Superior d'Ordenació Provincial, sense comprendre la següent.
- la **"comarcal"**, que comprenia Barcelona i vint-i-sis municipis més, l'estudi de la qual s'encomanava a l'Ajuntament, bé que dintre d'aquella Comissió Superior.

Els creixents problemes de conurbació barcelonina motivaren una acceleració del segon estudi i que, per Llei de 3 de desembre de 1953 (BOE del 29 següent), fos aprovat el **"Pla Comarcal de Barcelona"** (en endavant en direm "Pla Comarcal-53"). Alhora va transferir la competència d'aquella Comissió Superior d'Ordenació Provincial, pel que fa al territori de la Comarca barcelonina, a una nova "Comissió d'Urbanisme de Barcelona", de la qual eren òrgans el seu Ple (presidit pel Governador Civil i compost per representacions de l'Administració de l'Estat i de les Locals), la seva Comissió Executiva (presidida per l'Alcalde de

Barcelona) i la Gerència, primer assaig d'aquest tipus organitzatiu en aquesta branca de l'Administració pública espanyola (v. el seu Reglament de 22 d'octubre de 1954).

Fins més de nou anys més tard no fou aprovat el previst "Pla d'Ordenació de la Província de Barcelona", per simple resolució de la Direcció General d'Urbanisme de 15 d'abril de 1963 (BOE del 29 del mateix mes).

El 1953, dissortadament, el fenomen de la conurbació barcelonina era un fet, com els greus defectes inherents a la manca d'una prèvia i adequada ordenació, cosa que també s'havia esdevingut en altres àrees i països. La ciutat de Barcelona es trobava ja unida a poblacions limítrofes sense continuïtat. El creixement urbà desbordava una primera "corona" i arribava a pobles més allunyats, mancats també de normes apropiades. Arreu sorgiren edificacions per a habitatges i indústries, sense totes les infrastructures necessàries i sense previsió de terrenys per a zones verdes i equipaments socials, de la manera expressivament anomenada de "taca d'oli".

Sense el propòsit de fer-ne una valoració, assenyalem en síntesi les línies mestres del "Pla Comarcal-53": Evitar l'extensió il·limitada de la capital i concebre la gran urbs "nuclear", con un bloc de comunitats organitzades. Donar més amplitud al sistema viari i establir els Cinturons de Ronda, al seu dia ja preconitzats per Jaussely i que s'haurien dut a terme amb el pla Rovira. Introduir la "zonificació", amb regulació de distintes condicions d'ús i volum segons "zones", sense la llavors barreja d'indústries i habitatges i àdhuc entre els seus tipus. Va establir el seu desenvolupament en **"plans parcials"** (concepte nou després recollit a la Llei), "modificables" del Comarcal, en allò que calgués per a aconseguir els seus fins; altrament, les modificacions havien d'ésser aprovades pel Govern. Tanmateix no va preveure les causes i el tràmit per a la seva "revisió" general.

3. – La Llei del Sòl-56

La progressiva "urbanització" tenia lloc en diversos punts del país, en els quals es localitzaven problemes semblants. Dia a dia era més evident la insuficiència de velles normes sobre Eixamplament i Extensió i sobre Sanejament i Reforma Interior i de les escasses normes contingudes en la legislació de Règim Local. Per això es promulga la primera **"Llei de Règim del Sòl i d'Ordenació Urbana", de 12 de maig de 1956,** fita capital en la història de la nostra legislació urbanística.

En la seva elaboració, segons el preàmbul, es tingueren en compte "juntament amb fonts d'arrel nacional, l'evolució legislativa d'Europa i Amèrica", amb vista a "resoldre l'ordenació urbanística en les veritables dimensions que el creixement demogràfic i el futur d'Espanya requereixen i les modernes tècniques aconsellen". La seva doble denominació expressa els dos àmbits que regula: el primer afecta la institució de la propietat del sòl condicionada a la seva qualificació urbanística i limitacions com a contingut normal (arts. 61 i 70).

L'art. 36 de la Llei disposa que els plans tindran una vigència "indefinida" i l'art. 37 afegeix que "seran revisats cada quinze anys" o "quan les circumstàncies ho exigeixin", en el qual cas es "podrà anticipar la revisió d'ofici o a instància de les Corporacions interessades". Consegüentment, la revisió del nostre "Pla Comarcal-53" havia de tenir lloc no més enllà de l'any 1968.

4. – Referència a la "Carta de Barcelona-57". Avanç del Pla-1968.

Per la Llei Especial del Municipi de Barcelona, vulgarment anomenada "Carta", el text articular de la qual fou aprovat per Decret de 23 de maig de 1960, en virtut de l'autorització concedida per la Llei de 7 de novembre de 1957, la "Comissió d'Urbanisme de Barcelona" fou "succeïda" per la **"Comissió d'Urbanismes i Serveis Comuns de Barcelona i altres**

municipis" (art. 30). Aquestes disposicions ampliaren les seves anteriors competències sobre urbanisme amb les referents a possibles "serveis comuns". Però la naturalesa de la Comissió no va variar, sinó que continuà amb la seva composició mixta (Administració de l'Estat i Local), i àdhuc fou "classificada" com a Organisme Autònom de l'Estat (Decret 1348/1962 de 14 de juny), en relació amb la Llei d'Entitats Estatals Autònomes de 26 de desembre de 1958, per la qual cosa es pot considerar com una manifestació més de la tècnica de descentralització funcional dins l'Estat, quan era més procedent de fer-ho a favor d'un Ens local, especialment si observem que, a l'altre vessant, la Comissió absorbia competències netament municipals.

El 1960 hom cregué necessari d'"anticipar" la revisió del "Pla Comarcal-53"; l'estudi fou encarregat, en el si de la Comissió, a una Comissió Tècnica, que havia de redactar un **"Pla Director de l'Àrea Metropolitana de Barcelona"** (concepte nou en aquells temps), més gran que la "Comarca", ja que comprenia 162 municipis. El treball fou aprovat per resolució del Ministeri de l'Habitatge de 24 de juliol de 1968, com a "Avanç del Pla d'Ordenació Urbana de l'Àrea Metropolitana de Barcelona", amb simples "efectes administratius interns", però que lògicament significava un marc per a ulteriors estudis o plans. No és aquest el moment per a analitzar la naturalesa del "Pla Director" o "Avanç", ni els seus objectius. Al mateix temps, la Diputació havia de procedir a la revisió del "Pla General d'Ordenació de la Província de Barcelona", per a la necessària coordinació entre ambdues planificacions.

5. – Projecte de "Pla Comarcal-1974".

La complexa problemàtica jurídica i sobretot tècnico-urbanística, sovint amb varietat d'opcions o solucions i sempre amb condicionaments sòcio-econòmics, exigiren anys de treball als equips tècnics i de col·laboradors. Fins que la "Comissió d'Urbanisme i Serveis comuns de Barcelona i altres Municipis", en sessió plenària del 29 de març de 1974, sota la presidència de l'aleshores Governador Civil, prengué l'Acord d'**"aprovació inicial" del "Projecte del Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de la Comarca de Barcelona"** (en endavant en direm "Projecte Pla Comarcal-74"). També acordà, en virtut de l'art. 22 de l'aleshores Llei del Sòl, durant un any, la **suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació o edificació,** en terrenys que el Projecte "afectava" com a "sistemes generals, territorials o locals", excepte per a actuacions que fossin concordes amb el Projecte. Més tard, aquest termini, per un altre Acord del 6 de febrer de 1976 i en virtut de l'esmentat precepte, fou ampliat en un altre any ja improrrogable.

El projecte significava un plantejament més ampli i més perfecte que el "Pla Comarcal-53". Bé que no podem entrar en detalls, hi destaquem: Contenia unes Normes Urbanístiques molt extenses (250 articles, davant els 65 articles del Pla-53), en les quals hi havia elements programàtics inadequats i altres elements reguladors de dubtós acord amb la Llei o les normes de superior jerarquia, bé que en alguns casos el defecte fou corregit en la reforma de la Llei del Sòl del 1975. Això no obstant, pel que fa al planejament pròpiament dit, cal destacar la coherència en la seva totalitat, ja que s'aparta de visions parcials que, en el seu valor puntual, resultarien enfrontats amb l'interès comú. Ultra això, sense perdre contacte amb la realitat, que hauria de possibilitar el seu desenvolupament en el marc econòmico-social actual, el Pla contemplava la necessitat de plantejar solucions que, malgrat que fossin de realització difícil, haurien de servir a la comunitat beneficiària de la planificació.

En compliment de l'art. 32 de la Llei del Sòl, el Projecte fou sotmès a **"informació pública"** i a **"audiència de les Corporacions municipals afectades"**, en el termini d'un mes, després prorrogat quinze dies més. Es presentaren 32.100 escrits d'al·legacions-reclama-

cions de particulars o Entitats, amb pretensions vàries, des de les de rebuig total fins a les que sol·licitaven el reconeixement d'un dret concret o una determinada rectificació, afectació o desafectació, àdhuc per a acordar els **plans** amb la realitat física o jurídica. Hom adduí que els càlculs de l'Estudi econòmico-financer eren insuficients, ja que prenien dades estadístiques incompletes i d'anys endarrerits, cosa que provocava dubtes sobre la viabilitat del Pla i el seu programa. La manca de participació de les Corporacions municipals de la Comarca, en el Projecte, es reflectí en les objeccions dels seus Informes o en la dilació a l'hora d'emetre'ls. Un cas paradigmàtic era el de la ciutat de Barcelona, que no havia aprovat l'Informe pel fet que el canvi d'Alcalde s'esdevingué el 9 de setembre de 1975, és a dir, passats ja disset mesos (després fou aprovat per Consell Ple de 31 d'octubre de 1975). El procediment estava, per tant, palesament "congelat".

6. – Decret-Llei 5/1974: Corporació Metropolitana i Comissió Provincial d'Urbanisme com a Òrgan desconcentrat del Ministeri de l'Habitatge.

Aquest Decret-Llei, promulgat per l'aleshores Príncep d'Espanya Joan Carles de Borbó, en exercici interí de la "Jefatura del Estado", creà l'**"Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona",** regida per una "Corporació municipal", i per tant de caràcter "Local" (art. 1). La diferència de naturalesa amb l'anterior "Comissió d'Urbanisme i Servei Comuns de Barcelona i altres Municipis", de composició mixta i entre les Administracions de l'Estat i Locals i Presidència del Governador Civil, és clara. En els seus òrgans col·legiats, Consell Metropolità i Comissió Administrativa, s'integra una representació de segon grau i ponderada dels vint-i-set Municipis de l'Entitat i una altra de la Diputació Provincial, la justificació de les quals podria ésser la deguda coordinació d'interessos i d'actuacions en territoris confrontants. Bé que no era forçós, fou nomenat President l'Alcalde de Barcelona, senyor Enric Masó i Vázquez, per Decret del 30 d'agost de 1974, quan a l'anterior Comissió només era Vice-President, ja que la Presidència corresponia al Governador Civil.

L'art 2 determina el territori metropolità integrat pels termes dels Municipis següents: Barcelona, Badalona, Castelldefels, Cerdanyola, Cornellà, Esplugues, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallejà, el Papiol, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Adrià de Besós, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Climent de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana i Viladecans, i el territori de les Botigues de Sitges. Són, doncs, els vint-i-set Municipis de l'antiga Comarca i el territori o barri "Les Botigues" de Sitges, que no té personalitat pròpia, ni com a Entitat Local Menor.

Aquest Decret-Llei es desenvolupa pel Decret 3276/1974 de 28 de novembre, que concreta l'organització i les seves facultats tant en matèria d'urbanisme com pel que fa als "Serveis Metropolitans" o comuns, amb manteniment del càrrec de Gerent.

El mateix Decret-Llei, en el seu art. 15, estableix la "Comissió d'Urbanisme de Barcelona", com a Òrgan desconcentrat del Ministeri de l'Habitatge, al qual atribueix, entre altres competències i concretament respecte al Pla General Metropolità, la facultat de la seva "aprovació definitiva". Ja hem dit que els Decrets 3280/74 del 28 de novembre i 3320/74 del 6 de desembre desenvolupen el Decret-Llei pel que fa a aquesta Comissió.

7. – Llei 19/1975 de 2 de maig de "Reforma de la Llei de Règim del Sòl i d'Ordenació Urbana" Revisió-Adaptació-de Plans.

Introdueix importants modificacions a la Llei del Sòl de 1965. Per Reial Decret 1346/1976 del 9 d'abril es va aprovar, després, el text refós de la Llei del Sòl que és el vigent. Les modificacions afectaven el Projecte de Pla en tràmit i les seves Normes Urbanístiques.

Pel que fa a aquest pròleg, interessa especialment la seva Disposició Transitòria 1.ª, que disposa: "1. Els plans Generals d'Ordenació vigents en l'actualitat **s'adaptaran a les disposicions d'aquesta Llei.** L'adaptació es podrà limitar a la classificació del sòl, determinació de l'aprofitament mitjà i incorporació del programa pertinent". La Transitòria 2.ª afegeix que aquesta "adaptació" s'ha de fer en el termini de quatre anys.

Interpretant per la seva finalitat aquests preceptes, la Circular del Ministeri de l'Habitatge de 23 de juny de 1975 instrueix que el mandat legal d'adaptació "impedeix la revisió dels Plans Generals d'acord amb la Llei de 12 de maig de 1956, per la qual cosa **aquelles Corporacions o Entitats públiques especials que tinguessin en curs de revisió un Pla General, hauran de suspendre el procediment per a procedir a l'adaptació prevista en aquesta Disposició Transitòria i a la seva tramitació d'acord amb la mateixa Disposició".** La "suspensió" del procediment no era el mateix que ordenar-ne la "re-iniciació"; a més, aquesta "suspensió" del "procediment", per Circular ministerial, no podia afectar el termini de "suspensió de llicències" en curs i d'acord amb la Llei, norma de rang superior.

8. – Fixació de criteri per a un Projecte nou.

Per Decrets del 9 de setembre de 1975, va cessar l'Alcalde de Barcelona senyor Masó, cosa que comportava el seu cessament com a President de la Corporació Metropolitana i el momenament de l'infrascrit per a aquell càrrec d'Alcalde. Tanmateix, no vam ésser nomenat President de la Corporació fins al Decret de 26 de setembre de 1975. La presa de possessió tingué lloc en sessió del Consell Metropolità del 24 d'octubre de 1975, sota la presidència de l'aleshores Governador Civil i avui Ministre de la Governació, Excm. Sr. D. Rodolfo Martín Villa.

En aquell acte vam exposar els antecedents i la situació legal de l'expedient del Projecte de Revisió del "Pla Comarcal-53", en la seva versió "Pla General-74". **Hi vam anticipar el nostre criteri que era prudent i procedent una reelaboració del Projecte, per a sotmetre'l a una nova aprovació inicial,** i així, una altra vegada, al tràmit d'"informació pública" i d'"audiència de les Corporacions afectades", la qual cosa donaria ocasió a una general garantia i participació, en lloc de "rectificar-adaptar" el Projecte-74, per a la seva "aprovació provisional".

Conforme a l'art. 13, 5.è del Decret 3276/74, amb la presa de possessió del nou President cessaren automàticament els Directors de Servei. Pels nostres Decrets del 15 de novembre de 1975, amb coneixement de la Comissió Administrativa, vam ordenar una reorganització més funcional dels Serveis i de la distribució de les seves competències i vam nomenar nous Directors de Servei.

Els membres del Consell Metropolità, com també les Corporacions Municipals integrades, que succesivament vam visitar, compartiren el nostre criteri sobre la necesitat de procedir, al més ràpidament possible, a un nou Projecte de Revisió del Pla, per múltiples raons, que es poden agrupar en els tres epígrafs següents:

a) **Rectificació d'errors**: Bastants reclamacions demostraven que el "Projecte Pla-74" havia afectat terrenys per a fins públics, impossibles d'aconseguir, per tal com ja hi havia "drets urbanístics" adquirits en ferm (edificats o en construcció amb llicència, o comprès en "plans parcials" aprovats i en execució), abans del dia de l'"aprovació inicial" (29 de març de 1974). La petita escala dels plànols explicava nombrosos errors per desviació de línies. Calia computar i traslladar els plànols "desafectacions" acordades per la Corporació a proposta de l'equip anterior (7 de febrer, 24 d'abril i 22 d'octubre de 1975), per tal de facilitar el trasllat d'indústries fora de la Comarca (67 Ha a Barcelona-ciutat, 51,5 Ha a la resta de la Comarca, en total 118,5 Ha). En compensació, procedia "afectar" nous terrenys per tal de cobrir necessitats i estàndards legals, en zones lliures i equipaments socials,

els propietaris dels quals no podien quedar en relativa "indenfensió", si es produïa en l'"aprovació provisional" del Pla "rectificat", i sense donar-los oportunitat d'al·legacions en "informació pública", la qual cosa podria viciar de nul·litat tot el procediment. Les Normes Urbanístiques tampoc no quedaven indemnes –ja hem al·ludit als seus defectes– i la impugnació del Col·legi d'Advocats assenyalava la infracció legal de moltes d'elles.

b) **Col·laboració Corporativa.** Sols cal llegir l'Acta de la Comissió, del 26 de març de 1974, que acordà l'"aprovació inicial" del "Projecte Pla-74", per a comprovar les reserves de les Corporacions municipals pel fet de no haver intervingut en la seva elaboració; però es va portar endavant per la seva perspectiva d'Informe (art. 32 Llei Sòl), després de la "informació pública" i abans de l'"aprovació provisional", que es podria atendre si era fundat. La "conversió" de l'anterior Comissió (mixta d'Administracions i presidida pel Governador Civil) per la nova Corporació Metropolitana de nivell Municipal aconsellava una participació prèvia dels Ajuntaments integrats, puix que els seus anteriors Informes ja detectaven defectes i millors terrenys a "afectar" amb fins públics, a part que moltes vegades hi ha diverses opcions-solucions urbanístiques i és lògic que tingui una consideració especial i fins preferència (si no perjudica un interès "metropolità" o la llei) el criteri del Municipi respectiu. Així, s'obrí un diàleg constructiu, continuat durant la tramitació posterior i que ha donat en la gran majoria de casos satisfacció als Municipis.

c) **Adaptació a les noves Lleis.** La Llei del Sòl-75 modificava des de la terminologia fins a la classificació del sòl (urbà, urbanitzable programat i no programat i no urbanitzable), des de les reserves i estàndards per a espais lliures i equipaments socials fins als procediments i les competències. Ja hem explicat que tota "revisió" d'un Pla General en tràmit havia d'"adaptar-se" a la nova Llei (v. núm. 7).

L'"adaptació" havia d'ésser de tot el Pla, és a dir, de tots els seus elements integrants, des de la planificació física fins a les "Normes Urbanístiques". El Decret-Llei 5/74 i els Decrets que el desenvolupen i que ja hem esmentat, modificaven la naturalesa i l'organització de l'Ens públic gestor (la nostra Corporació) i els tràmits i la competència per a l'aprovació "definitiva" (la Comissió Provincial d'Urbanisme).

9. – El nou "Pla-Metropolità-76", a la Corporació.

Vam elaborar un "calendari" d'actuacions que permetés a aquesta Comissió Provincial d'Urbanisme atorgar l'aprovació "definitiva" que procedís, a la darreria d'abril de 1976, ja que s'acabava aleshores la suspensió de llicències i així s'evitaven altres problemes addicionals (llavors, de la mateixa opinió foren la premsa i entitats). Això exigia preveure la nova aprovació "inicial" per la Corporació cap al 15 de gener. Només disposàvem de dos mesos i mig (computades fins i tot les Festes de Nadal) per a una feina tan extensa i tan complexa, que podia semblar propòsit utòpic.

Tot el personal de la Corporació, tècnic i administratiu, Directors de Servei i Gerent i col·laboradors i també els membres polítics de la Corporació, en allò que era de la seva incumbència, vam treballar sense descans i prenent temps al son, a vegades fins a altes hores de la matinada. Foren nombroses les sessions entre equips de Regidors i assessors dels Municipis integrats i els de la Corporació. Igualment, tingueren lloc laborioses reunions amb representacions de l'Administració perifèrica de l'Estat, Organismes Autònoms i Empreses concessionàries de serveis públics, entre les quals podem destacar les celebrades amb la **Direcció Regional de Carreteres** per a coordinar el Pla amb el Projecte de Xarxa Arterial Metropolità.

Fets els tràmits interns, la Corporació Metropolitana en Consell Ple del 6 de febrer de 1976 (amb uns vint dies de retard respecte al calendari proposat) prengué l'Acord d'**"aprovació inicial"** del nou **"Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat**

Municipal Metropolitana de Barcelona" ("Pla Metropolità-76"), publicat al B.O. de la Província del 19 del mateix mes.

Les directrius i els objectius principals del nou Pla, en relació amb el Projecte "Pla Comarcal-74", són els següents:

a) Planejament físic i demogràfic, mirant d'aconseguir un equilibri entre la densitat de població i les dotacions previstes d'espais verds, parcs forestals i equipaments al servei de la comunitat.

b) Memòria, en la qual es realitza la presentació i la síntesi general del Pla General Metropolità, mostrant la demografia de la zona metropolitana, els índexs de creixement i d'ocupació laboral, els estàndards urbanístics i els potencials de la zona, com també la política urbanística i del sòl i etapes futures per a la seva realització.

c) Estudi econòmico-financer, en el qual, partint de la qualitat de l'espai urbà i dels estàndards urbanístics, s'analitzen les necessitats de la zona metropolitana, el cost de les inversions previstes, les actuacions dels sectors públic i privat, l'estudi dels recursos que havien de fer possible la realització del Pla General Metropolità.

d) Programa d'actuació, basat en l'anterior Estudi econòmico-financer, com també en els objectius assenyalats en el Pla General.

e) Normes urbanístiques, dividides en quatre títols que, respectivament, tracten de les Disposicions de caràcter general, del Règim urbanístic del sòl, dels Sistemes i del Règim detallat del sòl urbà, a més d'incloure les memòries, Disposicions transitòries, addicionals i finals.

En compliment de l'art. 32 de la Llei del Sòl, el Pla fou sotmès a "informació pública" i a "audiència de les Corporacions interessades" durant el termini comú d'un mes, tal com estableix l'art. 7.è, 2, del Decret-Llei 13/75 de 17 de novembre.

La "informació pública" donà lloc a la presentació de 21.000 al·legacions (el nombre exacte requeriria d'eliminar-ne les presentades per doble via, davant la Corporació i davant l'Ajuntament respectiu), és a dir, un terç menys que per al "Projecte Pla 74", per Col·legis Professionals i altres Corporacions, Associacions (entre les quals les de Veïns) i altres Entitats o persones, físiques o jurídiques. Foren examinades per dos equips, l'un de Lletrats de la mateixa Corporació i d'alguns Ajuntaments integrats en aquesta, i l'altre d'Arquitectes de composició anàloga. El primer treball va permetre de classificar-les per temes plantejats i estudiar-ne el fonament jurídic; el segon les localitzava damunt els plànols i examinava la seva incidència en l'aspecte tècnico-urbanístic.

Un nombre considerable d'escrits (aproximadament la meitat) eren simples reproduccions de models, canviant només les circumstàncies del signant i/o la localització de la finca, de manera que es pogueren classificar en 65 grups. Els més nombrosos corresponien a veïns de determinats barris (Sants; Districte V; Barceloneta i alguns menys de Gràcia, etc.). En uns altres grups, bé que semblaven amb individualitat pròpia, una anàlisi més detinguda demostrà la mateixa font o el mateix suposat fonament, la qual cosa en permeté un estudi conjunt.

Cal subratllar que molts escrits d'al·legacions no foren simple defensa d'un interès particular, ni tampoc una protesta generalitzada o negativa, sinó que representaren una efectiva col·laboració amb la potestat pública planificadora, tant en manifestacions fundades d'aspiracions socials, com en el fet d'aportar solucions o criteris, que calgué contrastar amb els del Projecte, per a la millor decisió. Bé que no voldríem singularitzar respecte a les Normes Urbanístiques, destaquen l'al·legació del Col·legi d'Advocats, amb vuitanta-set esmenes, de les quals foren acollides, totalment o parcialment, trenta-cinc, i la de l'Enginyer de Camins i anterior Director de Servei, Albert Serratosa i Palet, de la qual foren ateses diverses propostes.

Vam estudiar detingudament els escrits de les Delegacions dels Ministeris i dels seus

Organismes Autònoms, de la Diputació Provincial (bé que plantegés un altre tipus de planificació, com a cosa prèvia) i dels Ajuntaments integrats en la Corporació. Amb els equips polítics i tècnics d'aquests, se celebraren noves reunions de treball per tal d'arribar a solucions harmonioses en tot allò que fos possible. Si havia estat esgotador el treball per a confegir el nou Projecte de Pla, també ho fou el realitzat per tots els de la Corporació, en aquesta fase de tràmit.

Com a resultat, el Consell Metropolità, en sessió del 20 d'abril de 1976 (gairebé un mes de retard amb el nostre calendari), prengué l'Acord d'**"aprovació provisional"** del Projecte de "Pla Metropolità-76", que conté, respecte al que fou objecte de l'"aprovació inicial", centenars de modificacions puntuals en el planejament físic, algunes d'interès introduïdes després d'un detingut examen de les al·legacions formulades i d'un treball d'equip, dut a terme dialogant amb els tècnics i representants dels Ajuntaments de la zona metropolitana, la qual cosa, juntament amb la consideració dels antecedents de la versió anterior, fa d'aquest Pla un treball de molts en col·laboració, com també en les Normes Urbanístiques, que afectaven tots els seus Títols i les Disposicions Transitòries Primera, Setena, Novena i Desena. Més i tot, en l'esmentada sessió pública del Consell i en virtut d'esmenes de membres del Consell, foren aprovades unes altres modificacions a assenyalar, com en el planejament físic en relació amb diversos vials dels termes municipals de Santa Coloma de Gramenet i Barcelona (carrers Encarnació i Badal), i en les Normes Urbanístiques els paràgrafs dos i tres de l'article 216, con també en el Programa d'Actuació, número 3.7, i en l'Estudi Econòmic. Tot això demostra el compliment objectiu del seu deure, en una qüestió tan complexa, transcendent i polemitzada amb altres ingredients indeguts, com també l'absència de prejudicis o de dictats de cap mena que no fossin els del bé públic.

10. – **L'aprovació "definitiva" per la Comissió Provincial d'Urbanisme.**

La Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió del **14 de juliol de 1976,** prengué l'acord d'**"aprovació definitiva"** del "Pla Metropolità-76", publicat al B.O. de la Província del 19 del mateix mes, amb les rectificacions que esmenta i que havien d'ésser incorporades en la documentació corresponent de la Corporació.

Les rectificacions apareixen publicades amb l'acord. Pel que fa al planejament físic, no signifiquen variació substancial del criteri de la Corporació i en algun cas foren fetes per suggeriment d'aquesta. Els referents a les Normes afectaven articles de tots els seus Títols i les disposicions transitòries Segona, Vuitena, Novena i Desena i addicionals Primera i Segona.

L'acord disposava també que la Corporació, en dur a terme la refosa de les Normes Urbanístiques, havia de corregir totes les referències legals a la Llei del Sòl (s'havia tingut en compte el text de 12 de maig de 1956 i la seva Llei de Reforma 19/75 de 2 de maig), per tal de fer-les en l'articulat del text refós d'aquesta Llei, aprovat pel Reial Decret 1346/76 de 9 d'abril.

Tan aviat com vam rebre la notificació de l'acord, el **Consell Ple de la Corporació Metropolitana va celebrar sessió el 28 de juliol,** en la qual, com a President, glossàrem aquell acord de la Superioritat, férem constar el treball exhaustiu i detallat de la Comissió Provincial d'Urbanisme, que li havia exigit tres mesos, amb la col·laboració d'un equip especialitzat traslladat pel Ministeri de l'Habitatge a Barcelona per tal d'ajudar el seu Òrgan desconcentrat; vaig posar en relleu que les modificacions són una mínima part dels milers de decisions que comporten un Pla d'aquest àmbit i que, de vegades, es tracta de simples matisacions que no alteren gens la qüestió o el criteri de fons. Vam ressaltar la novetat de la qualificació, a proposta nostra i de la nostra Comissió Administrativa, dels ter-

renys que es puguin alliberar per la desviació del riu Llobregat, que no figuraven en el nostre Projecte. Es preveu que seran destinats a zones verdes i equipaments socials, a determinar en un ulterior Pla Especial, davant la impossibilitat d'improvisar ara la seva localització. Per això, **el nostre acord unànime fou d'acceptar i complimentar l'Acord de la Superioritat.**

11. – **Compliment de l'acord d'aprovació definitiva.**

Per a donar compliment a les "rectificacions" ordenades, es procedí a introduir-hi les rectificacions tècnico-urbanístiques i de normes urbanístiques a què fa referència l'esmentat acord i, complimentat aquest, es remeteren novament els Plans i el text refós de les Normes a la referida Comissió Provincial d'Urbanisme, perquè fossin comprovats, com a documentació definitiva.

A l'hora de dur a terme la refosa s'han corregit les referències a la Llei del Sòl, que, com es diu en el paràgraf 3 de l'article 1, ara remeten al Text Refós aprovat pel Reial Decret 1.346/1976, de 9 d'abril.

S'ha variat la rúbrica de l'art. 30, "Delimitació de polígons", per evitar la repetició que suposava la de l'art. 32 i perquè, realment, aquella no expressava el contingut del corresponent precepte.

En el paràgraf 2 de l'article 61 s'ha posat "vinculats", en masculí, ja que el mot es refereix als sòls.

A l'article 103 s'han rectificat errors aritmètics.

El paràgraf 3 de l'article 180 es redacta tenint en compte el número 5 de l'epígraf II, l', 1, de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de data 14 de juliol de 1976.

Per tal de conservar la numeració del text inicial, en deixar sense contingut l'article 153, s'ha dividit en dos el 156, i anàlogament en haver-se suprimit l'article 169 s'ha desdoblat el precedent article 168. Per la mateixa raó i a més pel caràcter de norma transitòria atribuïble al text dels articles 292 i 292 bis, segons la redacció acordada per la Comissió Provincial d'Urbanisme, aquests preceptes han passat a formar les disposicions transitòries onzena i dotzena, sense més modificació, purament formal, que la consistent en l'eliminació de la rúbrica, pel fet que aquesta no figura en cap de les disposicions de la seva classe.

En la rúbrica i el contingut de l'article 291 s'ha corregit la referència a CV/m^2, substituint-la per kW/m^2 en concordança amb el nou text de l'article 289.

El gràfic a què fa referència l'article 303, a la documentació original s'ha redactat a escala 1:10.000.

S'ha corregit l'errata observada a la quarta columna del quadre de l'article 343-2, posant 3 % on deia 11 %.

A la disposició transitòria onzena s'inclou el paràgraf corresponent a la lletra d) –omès en el primer text refós– de l'acord aprovatori.

Fetes les correccions i incorporacions ordenades en l'acord d'"aprovació definitiva", fou novament elevada tota la documentació a la Comissió Provincial d'Urbanisme, que per acord del 22 de setembre de 1976 donà per complert el seu acord i amb ell el text refós de les **Normes Urbanístiques** amb quatre observacions ja tingudes en compte, que és el que ara publiquem.

Les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona, objecte de la present edició, constitueixen el text refós definitiu.

Sobre la base del text aprovat inicialment el 6 de febrer de 1976 s'han introduït les modificacions objecte de l'aprovació provisional acordada el 20 d'abril i les rectificacions introduïdes per la Comissió Provincial d'Urbanisme en atorgar l'aprovació definitiva en

sessió del 14 de juliol. S'hi recullen també les observacions formulades per dita Comissió el 22 de setembre de 1976.

Les correcciones esmentades van ser aprovades per la Comissió Provincial d'Urbanisme en l'acord citat del 22 de setembre de 1976.

Barcelona, novembre de 1976

EL PRESIDENT,
JOAQUIM VIOLA I SAURET

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Capítol Primer

De l'àmbit, aplicació i vigència del Pla General

Art. 1. Àmbit territorial del Pla. 1. – L'objecte d'aquest Pla General és l'ordenació urbanística del territori que integra l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, definit a l'article 2-1 del Decret-Llei 5/1974, del 24 d'agost.

2. – Les presents Normes Urbanístiques, juntament amb els altres documents exigits per l'article 12-3 de la Llei del Sòl, integren el Pla General d'Ordenació Urbana del territori a què es refereix el número 1 d'aquest article.

3. – La referència a la "Llei del Sòl", feta tant en aquest article com en els successius, s'ha d'entendre que remet a la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana, Text Refós aprovat pel Reial Decret 1346/1976, del 9 d'abril.

Art. 2. Àmbit temporal del Pla. 1. – Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Butlletí Oficial de la Província" i mantindrà la seva vigència indefinidament, mentre no es revisi. S'estableix com a terme mínim de vigència el de setze anys, sense perjudici de la revisió anticipada quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent, o quan, àdhuc sense aquestes circumstàncies, convingui la seva revisió amb subjecció a allò que disposa l'article 47-2 de la Llei del Sòl.

2. – Quan algun dels Municipis que comprèn l'àmbit de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona entengui que concorren circumstàncies justificades per a la revisió d'aquest Pla, ho exposarà a la Corporació Metropolitana, en moció raonada i justificada.

3. – Si la iniciativa partís de la Corporació Metropolitana, es donarà audiència prèvia a aquells Ajuntaments que en són parts integrants.

Art. 3. Circumstàncies justificatives de la revisió. 1. – Justificaran la revisió d'aquest Pla, previ l'estudi corresponent:

a) l'alteració o variació substancial en les previsions de població, renda o col·locació dins l'àmbit territorial a què es refereix l'article 1 d'aquestes Normes;

b) les més grans exigències d'equipaments comunitaris a conseqüència del desenvolupament econòmic i social;

c) la concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte a factors bàsics del planejament, i

d) l'ampliació de l'àmbit metropolità aconsellada per circumstàncies urbanístiques, sociològiques o de serveis, llevat que fos objecte d'un Pla General separat.

2. – En compliment de l'article 48 de la Llei del Sòl, el Programa d'Actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 4. Modificació del Pla. 1. – L'alteració o variació substancial de les previsions de població, renda i col·locació i la seva distribució espacial s'hauran de tractar mitjançant una revisió global del Pla, per tal de mantenir els objectius que fonamenten l'ordenació urbanística que conté.

2. – Només podrà modificar-se el Pla quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre previsions i ordenació de manera que en faci necessària una revisió global.

3. – Les propostes de modificació, per iniciativa de qualsevol dels Municipis integrats dins l'àmbit territorial definit a l'article 1, o aquelles que promogui la Corporació Metropolitana, s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la modificació i de la seva incidència en l'ordenació general. És aplicable a aquestes propostes de modificació allò que s'estableix a l'article 2, 2) i 3) d'aquestes Normes.

Art. 5. Caràcter vinculant de les determinacions del Pla. 1. – Les determinacions d'aquest Pla vincularan l'Administració i els particulars.

2. – Els Ajuntaments, previ informe favorable de la Corporació Metropolitana de Barcelona, podran accedir a l'ocupació temporal per l'Administració de terrenys per a usos o edificacions de caràcter provisional que estiguin en desacord amb el Pla, quan no en dificultin l'execució i l'ocupació estigui justificada per una necessitat pública de caràcter transitori. Aquesta autorització s'entén sense perjudici de la del titular del terreny o, si s'escau, de les mesures coactives legítimes que pugui adoptar l'Administració.

Art. 6. Obligatorietat de l'observança del Pla. 1. – L'obligatorietat de l'observança d'aquest Pla comporta les limitacions que estableix l'article 58 de la Llei del Sòl.

2. – Amb caràcter excepcional, i sempre que hi concorrin tots i cadascun dels requisits que diu el paràgraf següent, els Ajuntaments podran, previ informe favorable de la Corporació Metropolitana de Barcelona, autoritzar usos o obres no previstos en el Pla.

3. – Perquè puguin autoritzar-se usos i obres no previstos en el Pla, hauran de concórrer els requisits següents:

1.er) Tenir un caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanents.

2.on) No dificultar l'execució del Pla General o d'aquells altres Plans que, com a desenvolupament del Pla General, s'aprovin.

3.er) L'autorització prevista en els apartats anteriors s'atorgarà a precari. Els usos i les obres hauran de cessar o hauran d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant acordi la revocació de l'autorització. No es podran iniciar les obres o els usos sense formalitzar prèviament en document públic, que s'hagi fet constar en el Registre de la Propietat, l'atorgament de l'autorització, la seva naturalesa i el caràcter de no indemnitzable de la revocació de la llicència i de la cessació i enderrocament dels usos i obres. Les despeses de formalització del document públic i de la seva inscripció al Registre aniran a càrrec de l'autoritzat.

Art. 7. Projectes de l'Administració relacionats amb el Pla General. 1. – Quan hom pretengui de realitzar algun projecte d'obres o de serveis disconforme amb aquest Pla,

els Municipis ho posaran en coneixement de la Corporació Metropolitana de Barcelona perquè aquesta exerceixi les facultats que li atribueix el Decret-Llei 5/1974; per la seva banda, aquells podran advertir l'Organisme de què es tracti de la disconformitat entre el projecte i el Pla General.

2. – El que es disposa a l'apartat anterior és aplicable també a les actuacions que pretingui de realitzar o realitzi qualsevol Entitat Pública, local o estatal, o qualsevol Organisme de les Administracions Públiques.

Art. 8. Interpretació de les Normes. Les Normes d'aquest Pla s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat d'aquest Pla expressats en el Capítol de la Memòria referent a aquestes Normes. En cas de dubte o d'imprecisió, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris.

Art. 9. Codi d'identificació. Per als fins previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

CONCEPTE	CLAU
Sistemes	
Sistema relatiu al port	
Sector relatiu al port	1 a
Sector relatiu a l'entorn del port	1 b
Zona marítimo-terrestre	1 c
Sistema relatiu a l'aeroport	2
Sistema ferroviari	3
Sistema de serveis tècnics	4
Sistema viari bàsic	
Xarxa viària bàsica	5
Vies cíviques	5 b
Parcs i jardins urbans	
Actuals de caràcter local	6 a
De nova creació de caràcter local	6 b
Actuals i de nova creació a nivell metropolità	6 c
Equipaments comunitaris i dotacions	
Actuals	7 a
De nova creació a nivell local	7 b
De nova creació a nivell metropolità	7 c
Protecció de sistemes generals	9
Parcs forestals	
De conservació	27
De repoblació	28
De reserva natural	29
Cementiris comarcals	25
Zones en sòl urbà	
Centre direccional	11
Casc antic	
De substitució de l'edificació antiga	12
Conservació del centre històric	12 b

CONCEPTE	CLAU
En densificació urbana	
Intensiva	13 a
Semiintensiva	13 b
Remodelació física	
Remodelació pública	14 a
Remodelació privada	14 b
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	15
Renovació urbana: rehabilitació	16
Renovació urbana: transformació de l'ús existent	17
Subjecta a anterior ordenació volumètrica específica	18
Ordenació en edificació aïllada	20 a
Subzones plurifamiliars	
Subzona I	20 a/6
Subzona II	20 a/5
Subzona III	20 a/7
Subzona IV	20 a/9 i 20 a/9b
Subzona V	20 a/8
Subzones unifamiliars	
Subzona VI	20 a/9u
Subzona VII	20 a/10
Subzona VIII	20 a/11
Subzona IX	20 a/12
Verd privat protegit	8 a
Industrial	22 a
Zones en sòl urbanitzable programat	
Centre direccional	11
Desenvolupament urbà, Intensitat 1.	19
Desenvolupament urbà, Intensitat 2.	20 b
Desenvolupament industrial	22 b
Sectors en sòl urbanitzable no programat	
Desenvolupament urbà opcional	21
Sòl no urbanitzable	
Verd privat d'interès tradicional	8 b
Rústic protegit de valor agrícola	24
Lliure permanent	26
Àrees forestals	30

Capítol 2.on

Del desenvolupament del Pla General.

Art. 10. Competència. 1. – El desenvolupament d'aquest Pla General, a través dels instruments jurídico-urbanístics procedents segons la classe de sòl i l'objectiu que es pretén, correspon a la Corporació Metropolitana i als Ajuntaments, en llurs respectives esferes de competència.

2. – Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General. La Corporació Metropolitana i els Ajuntaments facilitaran a les corporacions i associacions i als particulars la participació en els procediments d'elaboració del planejament urbanístic.

Art. 11. Respecte al Pla General. 1. – Els Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest Pla General cal que respectin les previsions que aquest conté.

2. – En aquests Plans, no s'hi podran incloure redistribucions d'edificabilitat entre zones, encara que se'n respecti l'aprofitament mitjà o es mantinguin per al sector coeficients d'ocupació i d'edificabilitat iguals a les mitjanes de les zones del sector.

Art. 12. Normes de compliment obligatori. Quan la Corporació Metropolitana de Barcelona promulgui les Normes sobre redacció de plans, projectes, reglaments, ordenances i d'altres documents integrants del planejament, segons ho disposa l'article 19 del Decret 3276/1974, cal que l'elaboració dels instruments d'ordenació urbana a què es refereix aquest Capítol s'hi ajusti.

Art. 13. Plans Parcials d'Ordenació. 1. – Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat, s'elaboraran Plans Parcials d'Ordenació, amb subjecció a les seves determinacions.

2. – Els Plans Parcials d'Ordenació contindran les determinacions establertes per la Llei del Sòl i les disposicions dictades per al seu desenvolupament i aplicació, i, encara, almenys les següents:

a) El tipus o els tipus d'ordenació, d'entre els que regulen aquestes Normes, que es triïn per a la zona o zones de l'àmbit territorial del Pla. Quan aquest Pla General fixi el tipus o els tipus d'ordenació que cal aplicar a la zona de què es tracti, el Pla Parcial haurà de respectar aquesta previsió.

b) Delimitació de les zones i, quan el cas ho exigeixi, subzones en què es divideix el territori del Pla Parcial, segons les previsions contingudes en aquest Pla General.

c) Condicions d'edificació que, quan el cas ho exigeixi, completin les previstes amb caràcter general en aquestes Normes.

d) Característiques dels serveis.

3. – Els Plans Parcials comprendran els documents especificats en l'article 13-3 de la Llei del Sòl i, quan el cas ho exigeixi, els que es fixin reglamentàriament.

4. – Quan en el Pla Parcial corresponent no s'estableixi una regulació detallada d'usos i de condicions d'edificació, s'aplicaran, com a Ordenances, les normes contingudes en el Títol IV, sense que això impliqui increment de l'edificabilitat prevista en aquest Pla General per al sòl classificat com a utilitzable.

Art. 14. Pla d'etapes. 1. – El Pla d'etapes és el document integrant dels Plans Parcials i dels Plans de Reforma Interior que estableix el desenvolupament ordenat de la urbanització en forma escalonada, amb subjecció a unes prioritats i a un calendari.

2. – El Pla d'etapes fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en cadascun dels polígons, dins de la previsió temporal d'aquest Pla General. Els terminis per a l'execució de la urbanització en cadascun dels polígons i en la totalitat del sòl comprès en l'àmbit del Pla Parcial o del Pla Especial es determinaran, en cada cas, en funció dels mitjans i dels fins.

3. – Per a la total execució dels Plans es fixarà un termini màxim ordinari de deu anys, computat des de la publicació de llur aprovació definitiva. No obstant això, es podrà establir un termini més gran en els Plans de Reforma Interior referents a zones de renovació urbana o de remodelació, o en aquells que comportin la realització d'operacions de reforma que, pels mitjans disponibles o per l'envergadura de l'operació i la seva repercussió social, necessitin una actuació temporal superior als deu anys.

Art. 15. Estudis de Detall. 1. – Quan algun dels objectius o fins previstos en l'article 14 de la Llei del Sòl ho facin necessari, s'elaboraran i aprovaran Estudis de Detall.

2. – L'Estudi de Detall contindrà les determinacions necessàries per al fi que es pretén. La documentació mínima de l'Estudi de Detall serà la següent:

a) Memòria justificativa;
b) Pla d'informació, i
c) Pla d'ordenació.

3. – L'Estudi de Detall no alterarà l'edificabilitat que per a cada zona i tipus d'ordenació preveu el Pla General.

Art. 16. Plans de Reforma Interior. 1. – La Corporació Metropolitana i els Ajuntaments interessats en els supòsits previstos en l'article 16 del Decret 3276/1974, del 28 de novembre, promouran les operacions de Reforma interior previstes en aquest Pla General en regular les zones de sòl urbà, i les no previstes que autoritza l'article 23 de la Llei del Sòl, quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi. Quan la reforma interior exigeixi la modificació de l'estructura fonamental d'aquest Pla, no podrà realitzar-se sense fer la revisió del Pla o, quan sigui el cas, sense la modificació prèvia o simultània de les determinacions del Pla General.

2. – Les determinacions i els documents que hauran de contenir els Plans Especials de Reforma interior seran els que es preveuen en l'article 23 en relació amb el n.º 13 de la Llei del Sòl, i, a més a més, els següents:

a) Memòria Tècnica justificativa de la reforma;
b) Memòria jurídica sobre la validesa legal de les solucions propugnades, i
c) Estudi justificatiu que la reforma no incideix negativament en la densitat congestiva i en la dotació d'equipaments comunitaris i d'espais lliures.

Art. 17. Descongestió i dotació d'equipaments. Les operacions de reforma interior que incrementin les superfícies de sòl destinades a vies o places públiques, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbargiment i d'expansió, centres culturals i docents, centres d'assistència i altres serveis d'interès públic i social, es consideraran compreses en l'article 23-3 de la Llei del Sòl, encara que no haguessin estat especialment previstes en aquest Pla General. Aquestes operacions podran realitzar-se mitjançant la redacció del Pla de Reforma Interior, sense modificar prèviament o simultàniament el Pla General, puix que responen als mateixos objectius de descongestió i de dotació d'equipa-

ments comunitaris que inspiren aquest Pla General sense que donin lloc a augment d'edificabilitat de zona.

Art. 18. Àmbit territorial dels Plans de Reforma interior. 1. – Els Plans de Reforma interior comprendran sectors que constitueixin unitats funcionals de planejament.

2. – No obstant això, quan el desenvolupament d'aquest Pla General i el compliment dels seus objectius ho aconsellin, el Pla de Reforma Interior es podrà limitar a una de les unitats de zona determinades en aquest Pla General.

Art. 19. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable no programat. 1. – Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable no programat, la Corporació Metropolitana o els Ajuntaments podran recórrer a la promoció pública o a la promoció privada, indistintament, seleccionades mitjançant concurs.

2. – A les Bases del concurs es respectaran les condicions mínimes establertes en l'article 146 de la Llei del Sòl i, a més a més, les següents:

a) Delimitaran, dins els àmbits previstos en el Pla, els sectors objecte d'actuació;

b) Establiran les superfícies objecte d'actuació urbanística, i

c) S'hauran de complir els límits d'edificabilitat i els estàndards d'equipaments establerts en aquestes Normes. Això no obstant, es podran reduir aquells límits o augmentar els equipaments comunitaris.

Art. 20. Protecció de valors artístics, històrics, arqueològics, típics i tradicionals. 1. – La Corporació Metropolitana de Barcelona i els Ajuntaments de l'àrea a què s'estén aquest Pla promouran, en l'exercici de llurs competències, la inclusió en el Catàleg o en els Catàlegs dels edificis o construccions, o dels conjunts, que la justifiquin per llur interès, artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional.

2. – També promouran i, quan correspongui, aprovaran Plans especials per a la protecció dels valors que s'esmenten en l'apartat anterior i per a la protecció de paisatges, jardins, indrets, racons i altres elements d'interès artístic, arqueològic, històric, tradicional o típic, encara que en aquest Pla General no hi sigui expressament prevista aquesta operació de protecció.

Art. 21. Promoció privada de Plans. 1. – Les persones privades podran formar Plans Parcials d'Ordenació per al desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat.

2. – Per tal de facilitar la formació d'aquests Plans, els promotors podran:

a) sol·licitar autorització prèvia de la Corporació Metropolitana o de l'Ajuntament interessat. Aquesta autorització comportarà, per part de la Corporació Metropolitana i dels Ajuntaments, l'obligació de facilitar al promotor les dades i les informacions necessàries per a la formació del Pla;

b) formular avançaments de Pla que serveixin d'orientació per a la formació del Pla Parcial d'Ordenació.

Art. 22. Contingut dels Plans de promoció privada. 1. – Els Plans Parcials d'Ordenació promoguts per persones privades contindran les determinacions mínimes i la documentació que s'estableixen en aquestes Normes per als Plans Parcials, en general, i a més a més, les que s'expressen en l'article següent.

2. – Els propietaris de sòl urbanitzable programat objecte d'un Pla Parcial de promoció privada, estan obligats almenys, a les cessions i càrregues d'urbanització que s'estableixen amb caràcter general per a aquest sòl.

Art. 23. Documentació específica dels Plans de promoció privada. 1. – Els Plans Parcials de promoció privada hauran de contenir, a més a més dels documents que amb caràcter general s'estableixen en aquestes Normes, els següents:

a) Memòria justificativa de la promoció privada;

b) Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats;

c) Estudi sobre la forma de realització de les obres d'urbanització;

d) Estudi sobre les determinacions que cal adoptar per a la conservació de la urbanització, i

e) Pla d'etapes.

2. – Prèviament a l'aprovació d'aquests Plans s'haurà de formalitzar el compromís del promotor d'executar i conservar la urbanització, segons el Pla, així com les garanties reals o obligacionals que n'assegurin el compliment. Quedarà deslliurat de l'obligació d'execució per la comprovació en acta de lliurament d'allò que correspongui a l'Entitat local atorgant, I, de l'obligació de conservació, se'n deslliurarà per la conversió en obligació real que correspongui a cada parcel·la que haurà de constar enregistrada com a estatut de la seva propietat.

3. – El no compliment, per part del promotor, de les obligacions contretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'etapes facultarà a l'Administració, segons l'entitat i la transcendència d'aquest no compliment, perquè adopti alguna o algunes de les mesures següents:

a) imposició de sancions pecuniàries;

b) realització de les garanties;

c) suspensió dels efectes del Pla;

d) subrogació de l'Administració de l'execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl segons la qualificació immediata anterior a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada.

4. – L'Administració podrà també expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla no acomplert, amb subjecció a allò que disposa l'article 124-2 de la Llei del Sòl.

Capítol 3.er

De l'execució del planejament

Art. 24. Administració actuant. 1. – L'execució d'aquest Pla, i d'aquells que s'aprovin con a desenvolupament d'aquest, serà realitzada pels Ajuntaments i per la Corporació Metropolitana, en llurs respectives esferes de competència, d'acord amb el que s'estableix en l'article 8 del Decret-Llei 5/1974, de 24 d'agost, i en les disposicions que el desenvolupen.

2. – Les actuacions, obres i serveis que l'Estat o la província duen a terme per tal de dotar el territori d'aquest Pla d'algun dels sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, són operacions d'execució de l'esmentat Pla, o d'aquells que en desenvolupament de les seves previsions generals s'aprovin.

3. – Els Ajuntaments o, quan sigui el cas, la Corporació Metropolitana, podran assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats, quan cooperin en l'execució d'obres i serveis que realitzin l'Estat, la Província o altres Entitats públiques per a la dotació de sistemes generals, o dels seus elements, o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions d'aquest Pla.

Art. 25. Societats d'Economia Mixta. Les Societats d'economia mixta que es constitueixin entre la Corporació Metropolitana i les Entitats Públiques o les persones privades, o entre la Corporació i els Ajuntaments i les persones privades, o bé entre aquestes i els Ajuntaments per a finalitats compreses en la política urbanística, podran executar aquest pla o els que en el seu desenvolupament s'aprovin, dins llur esfera de competència.

Art. 26. Concessions per a equipaments. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris que l'Administració hagi adquirit per qualsevol títol de Dret civil o administratiu, inclosa la cessió obligatòria gratuïta, l'Administració titular podrà atorgar una concessió perquè el susdit sòl sigui destinat a l'equipament comunitari previst en el Pla. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a cinquanta anys, ni conferir al concessionari cap dret de renovació.

Art. 27. Execució de sistemes generals i locals. 1. – Els terrenys qualificats per a sistemes generals o per a sistemes locals, així com els seus elements, podran ser adquirits per l'Administració actuant amb qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la Llei i, a manca d'aquestes, per expropiació forçosa.

2. – El cost dels terrenys es podrà repartir, segons toqui, entre els altres propietaris d'acord amb el que disposa la Llei, quan el cas ho exigeixi, mitjançant contribucions especials.

Art. 28. Sistema d'actuació en sòl urbà. Per a l'execució d'aquest Pla General en sòl urbà a través de Plans Especials mitjançant polígons o unitats d'actuació, es considera sistema preferent el de compensació, sense perjudici de l'elecció que l'Administració actuant podrà efectuar d'acord amb el que preveu l'article 119-2 de la Llei del Sòl.

Art. 29. Actuació poligonal. 1. – Per a l'execució del planejament en sectors de reforma interior, es delimitaran en el Pla Especial polígons o unitats d'actuació urbanística.

2. – El que disposa el paràgraf anterior no impedeix que l'Administració competent pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest Pla General, en un Pla Especial, o en un Estudi de Detall, i quan no es requereixi la distribució de les càrregues de la urbanització entre els propietaris del sector.

3. – També podrà l'Ajuntament, o, quan sigui el cas, la Corporació Metropolitana, delimitar un polígon limitat a un sistema general executable mitjançant expropiació forçosa. Quan els propietaris d'un sector o d'una zona, o d'un àmbit territorial determinable, resultin especialment beneficiats per aquest sistema general, l'Administració actuant fixarà l'extensió compresa en el benefici, a efecte de repercussió del cost de l'expropiació sobre els propietaris beneficiats.

Art. 30. Polígons. 1. – Els polígons per a l'execució urbanística en sòl urbà hauran d'encloure, almenys, una unitat de zona.

2. – La unitat de zona es defineix a l'article 64, i l'àrea de referència en el 65 d'aquestes Normes.

Art. 31. Sistema d'actuació en sòl urbanitzable programat. Sense perjudici de l'elecció que l'Administració actuant podrà efectuar d'acord amb el que preveu l'article 119-2 de la Llei del Sòl, per a l'execució d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat es considera sistema preferent el de compensació, salvat allò previst en l'article 89.

Art. 32. Delimitació de polígons. 1. – La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament en el sòl urbanitzable programat es farà en el Pla Parcial d'Ordenació i abraçarà, si més no, una unitat de zona.

2. – L'àmbit territorial del Pla Parcial podrà coincidir amb el polígon, o bé podrà comprendre dos o més polígons.

3. – Els polígons hauran de tenir la superfície adequada perquè es puguin fer efectives les cessions obligatòries i llur distribució equitativa entre els propietaris dels polígons. A aquest efecte, la Memòria del Pla, a més de justificar l'elecció de la divisió poligonal i allò que diu l'article 117-2 de la Llei del Sòl, haurà d'explicar també de quina manera s'aconsegueixen aquells objectius.

Art. 33. Sistema d'expropiació per a l'actuació en sòl urbanitzable programat. 1. – Quan el sistema d'actuació triat per a l'execució del Pla Parcial d'Ordenació en sòl urbanitzable programat sigui el d'expropiació forçosa de polígons, es determinarà el preu del sòl amb subjecció a les regles següents:

a) Es determinarà la part proporcional que correspon a les cessions que s'estableixen en aquestes Normes i es deduirà de la superfície total del terreny que s'expropia;

b) L'aprofitament d'aquesta superfície, disminuïda segons la regla anterior, es fixarà aplicant l'aprofitament mitjà establert d'edificabilitat a la totalitat del sòl urbanístic programat;

c) El valor del terreny es determinarà en funció del noranta per cent de l'aprofitament establert segons la regla anterior. L'avaluació es farà amb subjecció a allò que disposa l'article 105 de la Llei del Sòl.

2. – Tots els terrenys del polígon, sigui quin sigui llur destí en l'ordenació, seran valorats d'acord amb el que es disposa en el número anterior.

Art. 34. Contingut de la propietat del sòl urbanitzable programat. 1. – Aquest Pla General reconeix per a la propietat privada en sòl urbanitzable programat un aprofitament d'edificabilitat expressat en m^2 sostre/m^2 de superfície, el qual es fixa en l'article 83.

2. – Per als diversos sectors de l'actuació urbanística mitjançant Plans Parcials d'Ordenació, el planejament reconeix l'aprofitament d'edificabilitat que es regula en l'esmentat article 83. No obstant això, quan l'aprofitament per al sector sigui superior o inferior, hom observarà les regles següents:

a) quan sigui superior, l'excés es materialitzarà en sól que serà cedit de manera gratuïta i obligatòria a l'Entitat actuant, i

b) en el cas que sigui inferior, la diferència serà avaluada d'acord amb els criteris valoratius urbanístics. L'Entitat actuant en les càrregues d'urbanització hi participarà amb una quantia determinada, la qual passarà a disminuir l'aportació dels propietaris del sector a la urbanització.

Art. 35. Efectivitat de la contribució sobre l'aprofitament. 1. – El Pla fixarà l'aprofitament, expressat en m^2 sostre/m^2 superfície, per a totes les finques del sector objecte

d'un Pla Parcial d'Ordenació sobre el sòl urbanitzable programat. Aquest aprofitament serà el resultat d'aplicar l'aprofitament mitjà del sector a la superfície de la finca, sigui quin sigui el seu destí en l'ordenació.

2. – Com a una de les càrregues d'execució del planejament, és obligat de cedir gratuïtament el deu per cent d'aquest aprofitament al Municipi i, quan sigui el cas, a l'Entitat Metropolitana actuants. Aquesta aportació obligatòria es materialitzarà en sòl, que hom posarà a disposició de la Corporació o Municipi. La transmissió d'aquest sòl serà realitzada de la manera com s'estableix en aquestes Normes per a les altres cessions gratuïtes segons el sistema d'actuació triat.

Art. 36. Transmissió del sòl de cessió obligatòria quan se segueix el sistema de compensació. 1. – La transmissió al Municipi del sòl de cessió gratuïta obligatòria destinat a sistemes i equipaments, en els límits establerts en aquestes Normes, així com de les obres d'urbanització realitzades, es produirà per ministeri de la Llei en els supòsits de sistema de compensació, quan l'execució del Projecte d'Urbanització sigui efectiva.

2. – Un cop enllestida l'obra d'urbanització, serà rebuda per l'Administració. La transmissió serà documentada en acta administrativa o notarial, indistintament, en què intervindran la representació de la Junta de Compensació i la representació municipal.

Art. 37. Transmissió del sòl de cessió obligatòria quan se segueix el sistema de cooperació. 1. – Quan el Pla s'executarà mitjançant el sistema de cooperació, la transmissió dels terrenys de cessió obligatòria gratuïta, previstos en el Pla segons la classe de sòl, es produirà per ministeri de la Llei per aprovació del Projecte de Reparcel·lació.

2. – Si la reparcel·lació fos innecessària, per tal com la distribució dels beneficis i de les càrregues resultés ja suficientment equitativa, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declari la seva innecessarietat.

3. – L'Administració actuant procedirà a estendre actes administratives o notarials indistintament, en què, amb referència al Pla i pel que fa al projecte, es delimitarà el sòl cedit.

4. – Quan sobre el sòl de cessió gratuïta hi hagi edificacions, instal·lacions o ocupants, hom aplicarà allò que s'estableix en la Llei del Sòl i en les disposicions que la desenvolupin.

Art. 38. Transmissió dels terrenys de cessió obligatòria en les promocions privades. 1. – En els Plans de promoció privada sobre terrenys que pertanyin a un sol titular, o a diversos que actuïn sota formes privades associatives o comunitàries, el sòl destinat a vials, parcs i jardins públics i d'altres sistemes o equipaments que s'hagi de transferir obligatòriament i gratuïtament a l'Administració serà cedit per ministeri de la Llei per l'aprovació definitiva del Pla.

2. – No obstant això, l'ocupació d'aquest sòl quedarà diferida fins a l'efectiva execució del projecte d'Urbanització, o de cadascuna de les seves etapes o fases.

Art. 39. Càrregues d'urbanització en el sistema de cooperació. Les càrregues d'urbanització assumides pels propietaris en el sistema de cooperació comprendran totes les obres d'urbanització i aquelles que resultin necessàries per a la realització d'aquestes, com són les de demolició, enderrocament o destrucció d'edificacions o construccions. Els propietaris seran els qui hauran de costejar aquestes operacions d'urbanització, a les quals s'hauran d'afegir els costos dels projectes, les indemnitzacions que calgui satisfer, les valoracions de les obres i, en definitiva, tots els conceptes originats per raó de la urbanització.

Capítol 4.art

De la vigilància del Pla General

Art. 40. Vigilància del Pla. 1. – La vigilància del Pla General tendirà tant a la seva defensa per al manteniment de l'ordre urbanístic, amb l'aplicació de sancions en els casos d'infracció, com a la direcció o adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les que hom estimà en un principi. La Corporació Metropolitana i els Ajuntaments, cadascun dins la seva esfera de competència, promouran la revisió o la modificació del Pla quan es donin circumstàncies justificatives suficients, i amb subjecció a allò que es disposa en els articles 3.er i 4.art d'aquestes Normes.

2. – La Corporació Metropolitana mantindrà els serveis d'informació i d'estudis que calguin per a aquesta vigilància, i recaptarà dels municipis compresos dins l'àmbit territorial d'aquest Pla la informació i els estudis que li puguin facilitar.

Art. 41. Vigilància defensiva. 1. – La Corporació Metropolitana i els Ajuntaments vetllaran pel compliment del planejament, exercint les potestats que els incumbeixen. S'adoptaran, com a mesures defensives del Pla, la suspensió de les obres o dels actes, la invalidesa dels actes contra Pla, la imposició de sancions i la responsabilitat patrimonial dels infractors.

2. – La Corporació Metropolitana facilitarà als Ajuntaments, i aquests a aquella, la informació i la col·laboració que se sol·licitin per a la vigilància defensiva del Pla i l'adopció de les mesures repressives necessàries.

Capítol 5.è

De les Llicències Urbanístiques

Art. 42. Actes subjectes a les llicències. 1. – Estan subjectes a prèvia llicència municipal: les parcel·lacions; les obres d'urbanització; els moviments de terres (buidat, excavació i rebaixament, terraplè i cales d'exploració); les obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o de reforma, així com les de conservació, reparació o millorament, excepció feta, pel que fa a aquestes darreres, d'aquelles obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars o sostres, ni en la distribució interior de l'edifici; la primera utilització dels edificis i la modificació de llur ús; els enderrocaments i demolicions, totals o parcials; l'extracció d'àrids i l'explotació de bòbiles; la tala d'arbres; l'establiment de jardins, no essent els privats complementaris de l'edificació de la parcel·la; la modificació de les característiques físiques del sòl; la col·locació de cartells de publicitat o de propaganda visibles des de la via pública; la instal·lació de xarxes de serveis o llur modificació, i l'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials o industrials.

2. – La subjecció a prèvia llicència abraça totes les operacions indicades a l'apartat anterior, realitzades dins l'àmbit territorial d'aquest Pla, àdhuc en les zones marítimo-

terrestres, turístiques o de centres que n'hagin obtingut la qualificació, i, en general, dins la totalitat del terme municipal corresponent, encara que sobre l'acte de què es tracti sigui exigida autorització d'una altra Administració.

Art. 43. Actes de l'Estat o d'Entitats de Dret Públic. 1. – També estaran subjectes a llicència municipal els actes enumerats en l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o per Entitats de Dret Públic, sense perjudici d'allò que disposa l'article 180-2 de la Llei del Sòl.

2. – L'òrgan de l'Administració de l'Estat o l'Entitat de Dret Públic que pretengui de realitzar algun dels actes que s'enumeren en l'article anterior haurà de sol·licitar-ne la llicència municipal amb subjecció a les regles de competència i als procediments generals en aquesta matèria i ho haurà de fer saber a la Corporació Metropolitana de Barcelona.

Art. 44. Contingut normal de la sol·licitud de llicència. 1. – La sol·licitud de llicència haurà de contenir, almenys, les indicacions següents:

a) nom, cognoms i domicili dels interessats i, a més a més, els de la persona que els representa, quan n'hi hagi;

b) situació de la finca i índole de l'operació, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència;

c) les altres circumstàncies que, segons l'índole de l'operació, obra o instal·lació, es disposen en els articles següents;

d) lloc, data i signatura, i

e) Corporació o Autoritat a què es dirigeix.

2. – Juntament amb la sol·licitud de llicència, caldrà presentar els documents següents:

a) Projecte tècnic, adequat a l'operació, obra o instal·lació, i integrat per:

a.1. Memòria en la qual sigui descrita l'operació, obra o instal·lació amb la precisió i l'abast suficients per a avaluar, juntament amb els altres documents, la procedència de la llicència;

a.2. Plànols de situació i d'emplaçament fets, respectivament, a les escales de 1:2.000 i 1:500, o, excepcionalment, més reduïdes, si les mesures del dibuix ho exigien;

a.3. Plànol d'informació a l'escala de 1:500, o, excepcionalment, més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigien;

a.4. Plànol o plànols que representin allò que hom pretén realitzar, a escala no inferior de 1:100, o, excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigien.

Quan la naturalesa de l'operació, obra o instal·lació no requereixi l'elaboració d'un Projecte Tècnic amb el contingut que s'especifica en aquest article, o quan aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò que se sol·licita no permetin o no justifiquin la redacció del Projecte amb el contingut esmentat o amb les precisions d'escala establertes, caldrà explicar en la Memòria la raó del contingut que hom dóna al Projecte.

b) Cèdula de qualificació urbanística que defineixi les condicions d'edificabilitat i d'ús de la finca, expedida pel servei corresponent de l'Ajuntament o de la Corporació Metropolitana. En el cas que aquesta Cèdula no estigui establerta, hom ho expressarà en la sol·licitud de llicència.

c) Els altres documents que, segons l'índole de l'obra, instal·lació o operació, s'estableixen en els articles següents.

3. – Les disposicions d'aquest article no són aplicables a les obres menors, les quals es regularan per allò que s'estableix a l'article 9 del Reglament de Servei de les Corporacions locals i a les Ordenances Municipals.

Art. 45. Llicències de parcel·lació. 1. – A més d'allò previst en l'article anterior, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació hom expressarà:

a) referència al Pla que estableix les condicions de la parcel·lació, i

b) característiques de la parcel·lació pretesa amb expressió de les superfícies de les parcel·les i llur localització.

2. – El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

a) Memòria en què es descrigui la finca a parcel·lar; s'hi justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació, i s'hi descriguin les parcel·les resultants;

b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a què es refereixi la parcel·lació;

c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000, o, excepcionalment, a una de més reduïda, si les mesures del dibuix ho exigien.

d) Plànol d'informació a la mateixa escala, i

e) Plànol de parcel·lació a escala 1:100.

Art. 46. Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic. 1. – Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, haurà d'expressar, a més de les circumstàncies de l'article 44, les següents:

a) Si l'edifici o la construcció, o el grup, està inclòs en el Catàleg previst en l'article 25 de la Llei del Sòl, o si resulta afectat per un Pla Especial per a la protecció o ordenació de recintes i conjunts artístics o per Plans o Normes vigents del Departament ministerial corresponent.

b) Destí de la finca i, quan sigui el cas, aquell que hom li pretén de donar, un cop enderrocada, reformada, reparada o ampliada.

2. – Amb la sol·licitud de llicència caldrà presentar, a més dels documents que diu l'article 44 i d'aquells que, amb caràcter general, s'exigeixen per l'índole de l'obra, els següents:

a) Memòria on es descrigui l'obra a realitzar i es justifiqui.

b) Autorització, quan correspongui, del Departament ministerial d'Educació i Ciència, en aquells casos en què, per la naturalesa de l'edifici o construcció o del grup, s'exigeixi en les disposicions específiques en la matèria.

c) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.

d) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diverses perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

Art. 47. Plans de situació. 1. – Els plànols de situació que es presentin per sol·licitar llicències de parcel·lació; obres majors d'edificació; obres de buidat, excavació o rebaixament; enderrocaments o demolicions; modificació de les característiques físiques del sòl i extracció d'àrids en terrenys situats dins l'àmbit territorial d'un Pla Parcial d'Ordenació o d'un Pla Especial, hauran de reflectir les determinacions gràfiques d'aquests Plans que afectin la finca on es projecta de realitzar l'operació o obra.

2. – Quan es tracti de llicència i hi hagi aprovat un Estudi de Detall, caldrà complir també allò que es disposa al paràgraf anterior.

Art. 48. Procediment per a l'atorgament de llicències. 1. – El procediment d'atorgament de les llicències s'haurà d'ajustar a allò que preveu la legislació de Règim Local.

2. – Si els actes d'atorgament de llicències, a més d'ésser notificats al sol·licitant i a les persones compareixents en el procediment, es publiquen en el butlletí o gaseta d'informació municipal, caldrà indicar-hi les dades següents:

a) nom i domicili del peticionari de la llicència;
b) situació de la finca;
c) índole de l'operació, obra o instal·lació autoritzada, amb expressió, quan es tracti d'obres d'edificació, de les característiques de la construcció projectada (nombre de plantes, superfície edificada i altres que hom cregui procedents) i
d) recurs procedent, amb expressió de l'òrgan davant el qual s'haurà de presentar, i termini per a interposar-lo.

Art. 49. Contingut de les llicències. 1. – Tot allò que es disposa en aquestes Normes respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, quan pertoqui, tot allò que es disposa respecte a condicions estètiques, higièniques o d'altra mena, s'haurà de considerar inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les clàusules d'aquestes i, a més, el contingut implícit, que és el que es defineix en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'usos.

2. – Les vulneracions d'aquestes Normes no es podran justificar en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. El promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres podran dirigir-se a l'Administració que concedeix la llicència en sol·licitud d'informació, la qual haurà d'ésser facilitada en el terme de quinze dies.

Art. 50. Condicions de l'atorgament. 1. – Les llicències seran atorgades amb subjecció a allò que disposen aquestes Normes pel que fa a la classe de sòl i al seu destí, i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús que s'hi preveuen.

2. – Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació fins que es compleixin els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització que legalment procedeixin, sense perjudici d'allò que preveu l'article 83 de la Llei del Sòl.

Art. 51. Llicència condicionada a completar la urbanització. 1. – Per a atorgar la llicència d'edificació cal que la parcel·la reuneixi tots els elements d'urbanització definits en aquestes Normes, sense perjudici d'allò que preveu l'article 83 de la Llei del Sòl.

2. – No obstant això, s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:

1.ª Que l'element d'urbanització que falti no sigui cap dels següents:
a) accés rodat;
b) proveïment d'aigües;
c) evacuació d'aigües; i
d) xarxa elèctrica de baixa tensió.

2.ª Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització, en terme que no excedeixi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públics, dipositats a la Caixa General de Dipòsits, o a les de la Corporació Local, aval bancari o hipoteca. La garantia serà de quantia no inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, a aquest efecte, en el procediment d'atorgament de la llicència, els tècnics municipals informaran sobre aquests punts.

Mentre la garantia no sigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

Art. 52. Edificació en sòl urbanitzable. 1. – En el sòl urbanitzable, programat o no programat, no podran ésser atorgades llicències d'edificació mentre no hagi estat executada la urbanització i l'Administració actuant no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el cas que l'execució del Pla Parcial hagi estat realitzada pel sistema de compensació.

2. – Quan el sistema d'actuació hagi estat el de cooperació o el d'expropiació, les llicències d'edificació no podran ésser atorgades fins que hagi estat ultimada la urbanització.

Art. 53. Revisió de l'acte tàcit de legalització d'obres. El transcurs del terme d'un any sense exercir les facultats que regula l'article 185 de la Llei del Sòl no impedirà a la Corporació Metropolitana o als Ajuntaments de procedir a la revisió de l'acte tàcit de legalització de l'obra seguint l'article 187 d'aquesta mateixa Llei, en aquells casos en què hi hagi infracció manifesta de les normes d'aquest Pla relatives a parcel·lació, ús del sòl, alçada, volum i situació de les edificacions i ocupació de parcel·la.

TÍTOL II

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol Primer

Disposicions comunes

Art. 54. Classificació del sòl. 1. – A efectes d'aplicació d'aquest Pla, el sòl dels termes municipals de l'àmbit territorial definit a l'article 1er es classifica en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa en els plànols b. 1, a escala 1:10.000.

2. – La conversió de sòl urbanitzable en sòl urbà s'operarà mitjançant l'execució del Pla Parcial corresponent, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixen vagin essent realitzats. La Corporació Metropolitana de Barcelona, a través dels seus serveis tècnics, mantindrà actualitzats els documents referents a la qualificació del sòl.

3. – L'alteració de la qualificació del sòl no urbanitzable, per a qualificar-lo de sòl urbanitzable no podrà ésser feta sinó a través de la revisió del Pla, tal com disposen els articles 2on i 3er d'aquestes Normes.

Art. 55. Destí del sòl en l'ordenació. 1. – Pel seu destí en l'ordenació del territori, en aquest Pla General el sòl s'afecta a algun dels objectius següents:

a) sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció;
b) espais lliures destinats a parcs públics, zones verdes i parcs forestals;
c) equipaments comunitaris i per a centres públics;
d) instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general;
e) zones de protecció de sistemes, distintes de les citades a l'apartat a);
f) sistemes viaris, d'aparcaments i d'espais lliures de caràcter local i dotacions comutàries d'aquest mateix caràcter, i
g) edificació i usos públics, privats o col·lectius, així que el sòl compti amb tots els elements d'urbanització i hagi estat dotat amb els sistemes corresponents.

2. – La concreció del destí del sòl reservat a equipaments, a què es refereix l'apartat c), serà efectuada d'acord amb allò determinat a la Secció 2ª del Capítol 4art del Títol III, i la localització i precisió de les determinacions dels apartats f) i g) seran realitzades, en el sòl urbanitzable, mitjançant els Plans Parcials o Especials que siguin elaborats i aprovats en desenvolupament d'aquest Pla General.

Art. 56. Sistemes generals. 1. – L'estructura general i orgànica del territori definit a l'article 1er d'aquestes Normes és integrada pels elements següents, determinants del procés urbà:

a) sistemes generals de comunicacions;
b) espais lliures destinats a parcs urbans, parcs forestals i altres espais verds;
c) equipaments comunitaris;
d) serveis tècnics de proveïment d'aigua, d'energia elèctrica i d'altres, i
e) espais de protecció de sistemes generals.

2. – Exceptuats els supòsits concretament previstos en aquestes Normes, l'alteració d'algun dels sistemes generals o les modificacions en la intensitat dels usos exigirà la revisió o la modificació del Pla General.

Art. 57. Sistemes locals. 1. – L'estructura orgànica del territori es complementa, a nivell local, amb els següents elements determinants, en aquesta àrea local, del procés urbà:

a) sistema viari local;
b) espais lliures i jardins públics;
c) estacionaments, i
d) dotacions comunitàries.

2. – La previsió d'aquests elements, designats genèricament en aquestes Normes amb el nom de sistemes locals, completa, a nivell local, els sistemes generals, i, dins aquest nivell, prolonga, en una ordenació coherent, la continuïtat dels objectius assignats als sistemes generals.

Art. 58. Determinació del sòl adscrit a sistemes locals. La determinació dels sòls adscrits a allò que en aquestes Normes és qualificat com sistemes locals es farà, quan sigui el cas, en els Plans Especials i en els Plans Parcials, amb subjecció als estàndards o exigències mínimes establertes per a cada zona en aquestes Normes. L'edificació haurà d'ésser ordenada de forma que deixi lliures els terrenys necessaris per a la creació dels sistemes locals.

Art. 59. Cessions de sòl per a sistemes locals. Les cessions gratuïtes de sòl per a allò que en aquest Pla General és qualificat com sistemes locals públics es regiran segons el que disposa la Llei del Sòl i segons el que, en subordinació a aquesta, es disposa en aquestes Normes per a les actuacions en els diversos tipus de sòl i sistemes d'execució.

Art. 60. Determinació dels sistemes generals i locals. 1. – Els sistemes generals, així com els sistemes locals en sòl urbà, són representats en els plànols b2 i b3 a escala 1:5.000 i 1:10.000 respectivament.

2. – Els sistemes locals són els de les ordenacions anteriors que són respectades; els que es determinen en aquest Pla General; els que es preveuen en els estàndards regulats per aquestes Normes, que hauran de ser precisats en el planejament de detall ulterior, i aquells que, respectant el mínim establert en aquest Pla General, siguin establerts en els Plans Generals o en els Plans Especials.

Art. 61. Titularitat i afectació de sòl a sistemes locals. 1. – El sòl que el Pla afecta a sistema local viari i a espais lliures o a jardins públics serà de la titularitat que dimana del municipi, prèvia la seva adquisició per part d'aquest mitjançant expropiació, cessió gratuïta segons la llei o qualsevol altre títol.

2. – El que es disposa en el paràgraf anterior serà també d'aplicació als sòls que el Pla afecta a aparcaments o a equipaments comunitaris, llevat els casos en què els esmentats sòls siguin compatibles amb la titularitat privada, tal com es preveu a la Secció 2ª del Capítol 4art del Títol III, si bé restaran sempre vinculats a aquella afectació o destí.

Art. 62. Complementació de l'estructura del territori. L'estructura del territori d'aquest Pla General, determinada pels sistemes generals, es completa mitjançant la divisió en zones del sòl urbà i del sòl urbanitzable programat; la previsió de sòl per a operacions futures, dins unes línies generals d'ordenació, coherents amb l'ordenació total del conjunt, i la preservació d'altre sòl, el qual se sotmet a protecció per tal d'evitar-ne la degradació i la incorporació a l'àrea edificada.

Art. 63. Zones. 1. – A fi i efecte d'orientar els processos d'urbanització i d'edificació, el Pla General qualifica el sòl urbà i el sòl urbanitzable programat en "zones", sense perjudici del que es destina a sistemes generals i locals. Hom entén per "zona" l'extensió de sòl, contínua o discontínua, sotmesa a un règim uniforme. Quan els objectius urbanístics així ho han exigit, el Pla ha distingit, dins cada "zona", subzones, per tal d'establir una gradació en l'edificabilitat, així com, en sòl urbanitzable, tipus basats en l'ordenació de l'edificació.

2. – L'acció urbanística, mitjançant Programes d'Actuació en sòl urbanitzable no programat, podrà justificar l'aplicació dels conceptes de "zona". El Pla General, concorde amb la seva funció en aquesta classe de sòl, no adopta a priori una qualificació en zones.

Art. 64. Unitat de zona. Hom entén per unitat de zona tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General, delimitada per sòls de qualificació urbanística distinta i individualitzada per una mateixa "àrea de referència".

Art. 65. Àrea de referència d'unitat de zona. 1. – L'àrea de referència d'una unitat de zona és la superfície que individualitza el polígon mínim o unitat d'actuació. Serveix de base per al càlcul, quan és el cas, del sòl destinat a sistemes locals i per al del sostre edificable a través de l'índex d'edificabilitat bruta o per zona. Delimita també la superfície a què, un cop deduït el sòl destinat a sistemes locals, s'aplica l'índex d'edificabilitat net.

2. – L'àrea de referència de qualsevol unitat de zona és delimitada per les línies de separació fixades en els plànols entre sòls de distinta qualificació, llevat dels vials de menys de trenta metres (30 m) d'amplària que no creen límits, en els trams on a costat i costat correspon una mateixa zonificació.

3. – La superfície de l'àrea de referència enclou tots els vials que no constitueixen límit de la unitat de zona i fins l'eix en els trams de vial que constitueixen límit de dita unitat.

4. – Quan la totalitat o part del sòl d'un vial s'obtingui per expropiació o per altre mecanisme independent del procés urbanitzador de la zona, l'àrea de referència no inclourà l'esmentada porció de vial.

Art. 66. Regles per a la precisió dels límits de les zones. 1. – La precisió dels límits de les zones realitzada en el Pla Especial o en el Pla Parcial haurà de respectar les regles següents:

a) no alterarà la superfície de la zona delimitada en els plànols b2, a escala 1:5.000, en més d'un vuit per cent d'augment o de disminució, i

b) no alterarà substancialment la forma de les unitats de zona.

2.– Els límits determinats per un Pla Parcial, i els precisats en aquest Pla General coincidents amb alineacions o límits anteriors de zonificació, no podran ésser objecte de modificació.

Art. 67. Ajusts en els límits de les zones. 1. – La divisió del territori en "zones" i llur delimitació es fan en aquest Pla General.

2. – Els Plans Especials o els Plans Parcials, en llurs casos respectius, podran corregir els límits de les "zones" segons els termes assenyalats a l'article anterior quan es tracti d'ajusts deguts a:

a) les alineacions o línies d'edificació actuals;
b) les característiques topogràfiques del terreny;
c) els límits de les propietats, i
d) l'existència d'arbrat, vegetació o altres elements naturals o artificials d'interès que en justifiquin la correcció.

Art. 68. Àmbit de les condicions d'edificació de les zones. Les condicions d'edificació establertes per a les diverses "zones" vigeixen per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o de reforma s'ajustaran a allò que es disposa en els paràgrafs 4 i 5 de l'article 222.

Art. 69. Tipus d'ordenació de l'edificació. 1.– Els tipus d'ordenació física de les zones establerts en aquest Pla General són els següents:

1) Edificació segons alineacions de vial. Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima en funció de l'amplada del carrer o vial, i per la profunditat edificable.

2) Edificació aïllada. Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima. índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

3) Composició de volums o edificació volumètrica específica. Tipus d'ordenació en què l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta o per zona. La concreció per a cada unitat de l'edificació serà precisada en el Pla Parcial, en el Pla Especial o, quan sigui el cas, en l'Estudi de Detall, a través de la composició de volums.

4) Edificació tridimensional. Model d'ordenació en què s'interrelacionen els espais públics i privats, a diversos nivells i amb destins i usos diferents. La determinació d'aquest tipus d'ordenació es fa en el Pla Parcial o en el Pla Especial.

Art. 70. Caràcter dels màxims de volum. 1. – Els paràmetres de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i independentment, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes.

2. – Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ésser ultrapassats. Aquests límits no són obligatoris fins als seus valors màxims, ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació, llevat d'aquells supòsits en què una norma específica imposi el deure d'edificar fins als límits màxims esmentats.

Art. 71. Conceptes sobre edificabilitat. 1. – Els conceptes sobre edificabilitat expressats amb els noms de "índex d'edificabilitat bruta o per zona", "superfície de sostre edificable", "envoltant màxima d'edificació", "índex d'edificabilitat neta", i "índex d'edificabilitat complementària per zona", utilitzats en aquestes Normes, són els que es defineixen a continuació:

2. – Hom entén per índex d'edificabilitat bruta o per zona el límit màxim d'edificabilitat, expressat en m^2st/m^2s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.

3. – La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pisos.

Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics, ni els porxos oberts, ni les superfícies de sostre per a dotacions públiques.

4. – L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta en funció dels paràmetres o constants en cada tipus d'ordenació.

5. – L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria a cada zona, en sòl urbanitzable.

6. – L'índex d'edificabilitat complementari per zona és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s), de l'àrea de referència de cada unitat de zona, el qual en algunes zones s'afegeix a l'edificabilitat per zona, per tal de destinar-la exclusivament a usos comercials i d'oficina. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament quan sigui desitjable i d'interès general de destinar una major superfície de sostre a usos comercials o d'oficina. L'excés sobre l'edificabilitat complementària s'haurà de detreure, o substituir en cas d'edificacions o usos ja existents, de l'edificabilitat resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat per zona.

Art. 72. Tipus d'ordenació aplicables a cada zona. 1. – Els tipus d'ordenació aplicables a cada "zona" són els establerts en les Normes específiques que regulen les zones.

2. – Els conceptes de les constants o paràmetres que determinen les característiques de l'edificació i la manera de mesurar-los són regulats en el capítol 2^{on} del Títol IV d'aquestes Normes.

Art. 73. Protecció del medi ambient. La protecció del medi ambient i la conservació i protecció de la naturalesa i del paisatge, en el marc del planejament urbanístic a nivell general, s'efectuarà mitjançant la preservació del sòl de tot procés de degradació, a través de les mesures adequades, de limitació o de prohibició, que excloguin els usos que engendren efectes perjudicials.

Art. 74. Denegació de llicències motivada per la protecció del medi ambient. 1. – L'Administració municipal denegarà la llicència que habiliti per a l'edificació, instal·lació o ús, quan per les característiques de l'activitat a desenvolupar-hi o per la disposició de l'edificació i de les instal·lacions, o pels efectes de o damunt l'entorn, o damunt la trama urbana i la de serveis de circulació, puguin engendrar-se situacions danyoses per al medi ambient, com són les de contaminació atmosfèrica, pertorbacions per sorolls i vibracions, risc d'explosions i d'incendis, riscs mecànics i similars, desfiguració de la perspectiva del paisatge o trencament de l'harmonía paisatgística o arquitectònica.

2. – Els Ajuntaments, o, quan sigui el cas, la Corporació Metropolitana, reglamentaran els supòsits en què, segons el paràgraf anterior, s'engendren situacions danyoses per al medi ambient.

Art. 75. Protecció dels conjunts històrico-artístics i dels elements naturals i paisatgístics. Els objectius indicats a l'epígraf d'aquest article s'assoleixen a través del respecte a totes les normes locals, promulgades en el cas dels Municipis a nivell d'Ordenança,

i, a més, per les previsions específiques contingudes en aquestes Normes pel que afecta l'edificació i els usos, i per la institució del Catàleg regulat a l'article 25 de la Llei del Sòl.

Art. 76. Condicions que han de complir els jardins públics. Els jardins públics, quan siguin definits en Plans Especials o en Plans Parcials, hauran de complir amb caràcter preceptiu, pel que es refereix a percentatges de concentració i dimensions mínimes, mesurades pel radi de circumferència inscriptible en qualsevol punt de la seva superfície, segons la zona i l'extensió d'aquesta, el que s'estableix en la següent.

TAULA

	NIVELLS MÍNIMS DE CONCENTRACIÓ DE ZONES VERDES LOCALS		
	% sobre el total de sòl destinat a jardí	% sobre l'àrea de referència de zona	grandària del radi mínim (m)
Zona de Remodelació privada (14a) .	30	—	12
Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 1 (19)	60	10	15
Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 2 (20b)			
TIPUS I	70	8	15
TIPUS II	40	6	8
Zona de Desenvolupament Industrial (22b)	80	7	12
Zona de Renovació Urbana-Rehabilitació (16)	40	2,5	10

Art. 77. Aplicació de les Normes del Títol IV. 1. – Les Ordenances reguladores de l'edificació i dels usos en un sòl que sigui ordenat mitjançant Plans Parcials s'hauran d'ajustar a les disposicions comunes que conté el Capítol 2on del Títol IV d'aquestes Normes. Quan calgui establir una reglamentació especial, s'haurà d'incorporar a la Memòria del Pla Parcial un estudi que en justifiqui la necessitat o conveniència.

2. – Les Normes Comunes contingudes en el Títol IV, sempre que no ho estableixin altrament, seran d'aplicació al sòl urbanitzable, programat o no programat, que s'incorpori al sòl urbà mitjançant Plans Parcials o Programes d'Actuació i Plans Especials.

Capítol 2.on

Règim del sòl urbà

Art. 78. Qualificació de sòl urbà. 1. – El Pla General qualifica de sòl urbà aquell al qual escau aquesta qualificació ja sigui per raó de la seva situació dins el casc urbà, ja per la seva urbanització segons ordenacions anteriors o per la seva inclusió legítima en

àrees consolidades per l'edificació. La delimitació d'aquest sòl es fa en els plànols b-1, a escala 1:10.000.

2.– En relació amb l'ordenació existent per al sòl urbà, aquest Pla:

a) modifica el planejament anterior, quant a localització de sistemes generals, per a atendre, especialment, les majors exigències d'espais lliures, de xarxa viària i d'equipaments, conseqüència del desenvolupament econòmic i social;

b) respecta les determinacions sobre sistemes locals o complementaris de plans anteriors, segons el que es preveu a l'article 167, amb les modificacions i perfeccionaments que figuren en els plans d'ordenació;

c) manté les ordenacions de volums individualitzades a cada sector, provinents d'anteriors Plans Parcials o d'Ordenacions d'illa, atribuint-los la qualificació de zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica; i

d) estableix una correlació entre la divisió en zones de 1953 i la d'aquest Pla, amb les modificacions que, pel que fa a delimitació de zones es dibuixen en els plànols d'ordenació i, pel que fa al règim urbanístic, resulten del Títol IV d'aquestes Normes, a fi i efecte de complir l'objectiu de la revisió.

Art. 79. Cessions gratuïtes en sòl urbà. 1.– Les cessions gratuïtes obligatòries en el sòl urbà en les actuacions poligonals de reforma interior o de remodelació es determinaran en el Pla Especial i tindran l'extensió següent:

a) el sòl destinat a l'obertura, ampliació o eixamplament de vials locals;

b) el sòl destinat a jardins públics locals, i

c) el sòl destinat a centres públics per a impartir l'educació general bàsica.

2.– La cessió gratuïta i obligatòria s'estén a la totalitat dels terrenys necessaris per als destins adés indicats. No obstant, quan els jardins públics o les dotacions docents excedeixin les necessitats del polígon o unitat d'actuació, i no havent estat delimitat un pol més gran que permeti d'assumir les cessions de sòl, el terreny que excedeixi les previsions del polígon serà objecte d'expropiació forçosa, la qual donará lloc a l'aplicació de contribucions especials.

Capítol 3.er

Règim del sòl urbanitzable programat

Secció 1.ª

Disposicions generals

Art. 80. Sòl urbanitzable programat. 1.– Aquest Pla General qualifica de sòl urbanitzable programat el que, segons la política urbanística inspiradora del planejament metropolità, ha d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció al Programa del Pla. La delimitació d'aquest sòl es fa en els plànols b-1, a escala 1:10.000.

2.– En el sòl urbanitzable programat, aquest Pla General conté les determinacions següents:

a) sistemes generals i equipaments comunitaris;
b) delimitació de zones i règim general de cadascuna;
c) divisió del territori en sectors per al desenvolupament d'aquest Pla General en Plans Parcials;
d) densitat màxima permesa d'habitatges, en funció de l'equipament comunitari;
e) estàndards a què es condicionen els Plans parcials, i
f) aprofitament mitjà de la superfície total del sòl urbanitzable programat i de cadascun dels sectors en què aquest sòl es divideix.

Art. 81. Sistemes. Sense perjudici de les precisions que, dins el marc general d'aquest Pla, puguin fer-se en els Plans Parcials, l'objecte dels quals és el desenvolupament de l'ordenació en el sòl urbanitzable programat, serà respectat allò que en aquestes Normes, i en la restant documentació del Pla General, es disposa sobre sistemes generals i equipaments i sistemes locals i dotacions.

Art. 82. Densitat d'habitatges. Els Plans Parcials per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat respectaran les determinacions establertes per a cada zona o subzona respecte a l'ús d'habitatge, nombre màxim o densitat màxima, les quals mai no podran ésser ultrapassades.

Art. 83. Aprofitament mitjà. 1. – L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de planejament té el mateix valor en tots ells, perquè s'han homogeneïtzat les diverses situacions urbanístiques a través de la delimitació de sectors feta pel Pla, del contingut urbanístic fixat a les zones, de la ponderació efectuada atesos els usos, les intensitats, les cessions i la repercussió del cost de l'obra urbanitzadora, i de la diversa proporció de sistemes generals inclosos en cada sector.

2. – Dins l'àmbit del Pla no hi ha, en conseqüència, desequilibris intersectorials, i, per tant, el valor de l'aprofitament mitjà global de tot el sòl urbanitzable programat coincideix amb el de cada un dels sectors.

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors, a efectes de la gestió urbanística, independentment de la ponderació amb què hom operaria amb fins comparatius, s'expressarà amb el quocient que resulti de dividir per la superfície total del sector, la superfície de sostre edificable zonal, a la qual se sumarà, en el cas de sectors que incloguin sòls per a sistemes generals d'obligada compensació i cessió gratuïta, la superfície de sostre representativa de l'aprofitament d'aquests sistemes, quantificada en raó a 0,2 m^2 de sostre per m^2 de sòl destinat als susdits sistemes.

3. – Les cessions de sòl corresponents al 10 per 100 de l'aprofitament mitjà s'efectuaran en terrenys que en el Pla Parcial tinguin assignat un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge mesurat sobre l'aprofitament mitjà del sector quantificat segons el que s'indica en el paràgraf anterior.

Art. 84. Xarxes de serveis tècnics. El traçat de les xarxes fonamentals dels serveis previstos en aquest Pla General per al sòl urbanitzable programat és el que figura en els plànols b-4, a escala 1:25.000, els quals contenen la llegenda identificadora.

Art. 85. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat. Les cessions gratuïtes obligatòries seran determinades en el Pla Parcial i tindran, com a mínim, la següent extensió:
a) el sòl destinat al sistema viari local;
b) el sòl destinat a jardins públics i a espais esportius, recreatius i d'expansió públics;

c) el sòl destinat a centres públics per a impartir l'educació general bàsica i per als altres serveis públics que el Pla Parcial determini, i

d) el deu per cent de l'aprofitament del sector.

Art. 86. Obres en sòl urbanitzable programat. 1. – En el sòl urbanitzable programat no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals metropolitans o algun de llurs elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial, la delimitació del Polígon i el Projecte d'Urbanització.

2. – No s'atorgaran llicències d'edificació mentre la urbanització no estigui edificada, encara que la parcel·la damunt la qual hom pretengui d'edificar compti amb elements parcials indispensables d'urbanització.

Art. 87. Desenvolupament del Pla General en el sòl urbanitzable programat. El desenvolupament d'aquest Pla General en el sòl urbanitzable programat serà realitzat mitjançant Plans Parcials d'Ordenació, els quals contindran, amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, les determinacions detallades següents:

a) reglamentació dels usos, a nivell d'ordenança, en tot allò que calgui per a completar la regulació continguda en aquest Capítol;

b) ajust, precisió o correcció de la divisió en zones i subzones, en tot allò que resulti necessari per a completar les determinacions del Pla General;

c) divisió en polígons per a l'execució del planejament;

d) concreció dels espais per a parcs o jardins públics, i els dedicats a l'esport o a l'esbarjo;

e) emplaçaments per a dotacions comunitàries i, en general, per a serveis públics, socials i comunitaris;

f) precisions per a la xarxa viària pròpia de la zona i el seu enllaçament amb el sistema general de comunicacions;

g) alineacions i rasants;

h) espais per a aparcaments;

i) previsions dels serveis tècnics necessaris per a la urbanització de la zona, i

j) desenvolupament precís de les restants determinacions del Pla General respecte a les condicions de l'edificació.

Art. 88. Zones de sòl urbanitzable programat. 1. – Aquest Pla General delimita i fixa en el sòl urbanitzable programat el règim general de les "zones" següents:

1. Centres Direccionals.
2. De Desenvolupament Urbà – Intensitat 1.
3. De Desenvolupament Urbà – Intensitat 2.
4. De Desenvolupament Industrial.

2. – Els Centres Direccionals a què es refereix l'apartat 1 del paràgraf anterior se situen, a més a més, en sòl urbà.

Art. 89. Sistemes d'actuació. 1. – L'execució dels polígons a les zones de sòl urbanitzable programat es realitza mitjançant el sistema d'actuació següent:

1. Zona de Centres Direccionals: el sistema d'expropiació.
2. Zona de Desenvolupament Urbà – Intensitat 1: el sistema de compensació o de cooperació.
3. Zona de Desenvolupament Urbà – Intensitat 2: el sistema de compensació o de cooperació.
4. Zona de Desenvolupament Industrial: es triarà en el Pla Parcial.
5. Zona de Renovació Urbana: es triarà en el Pla Parcial.

2. – Els Plans Parcials concretaran el sistema d'actuació en els casos en què el paràgraf anterior formula una solució alternativa, o fins i tot establiran les fórmules per a la seva determinació en delimitar el polígon o unitat d'actuació, a la vista de les circumstàncies que hi concorrin entre les esmentades a l'article 119-2 de la Llei del Sòl.

Secció 2.ª

Zones de Centres Direccionals (11)

Subsecció 1.ª

Disposicions comunes

Art. 90. Definició. 1. – S'inclouen en aquesta zona els centres direccionals de caràcter metropolità previstos a l'àmbit territorial d'aquest Pla General, exteriors a l'àrea central de Barcelona, següents:

1er Centre de Comunicacions del Prat.
2on Centre Comercial i de Reequipament de Sant Joan Despí.
3er Centre Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola.
4art Centre Comercial i de Reequipament de Provençana-Litoral.
5è Centre Terciari i de Reequipament de Sant Andreu-Meridiana.

2. – Cadascun d'aquests centres és considerat com una "subzona". El desenvolupament i l'execució del planejament seran realitzats en aquestes subzones per la Corporació Metropolitana de Barcelona, segons les prioritats establertes al Programa d'Actuació que conté aquest Pla General.

Art. 91. Desenvolupament mitjançant Plans Parcials. Els Plans Parcials que desenvolupin les previsions d'aquest Pla General, a les diverses subzones de Centres Direccionals, s'hauran d'ajustar a les determinacions d'aquest.

Art. 92. Tipus d'ordenació. 1. – El tipus d'ordenació a les subzones de Centres Direccionals serà triat en el Pla Parcial, i hom podrà optar pel de "edificació volumètrica específica" o pel de "edificació tridimensional".

2. – A les subzones en què aquest Pla respecta o incorpora previsions de Plans Parcials, hi prevaldrà el tipus d'ordenació establert en aquests.

Subsecció 2.ª

Centre Direccional de Comunicacions del Prat

Art. 93. Definició. Subzona amb preponderància d'activitats relacionades amb un conjunt de mitjans de comunicació (l'aeroport, port, estació terminal ferroviària i d'autopista).

Art. 94. Distribució de superfícies. 1. – En el Pla Parcial es reservarà, amb caràcter preceptiu, la superfície de sòl que respectivament s'indica per als destins que tot seguit són enumerats:

Destins	Superfície en Hectàrees
a) Edificis i instal·lacions per a activitats tècniques, administratives, burocràtiques, comercials, de serveis, d'emmagatzematge i similars, derivades o directament relacionades amb l'activitat de l'aeroport, del port, i de les estacions terminals ferroviària i d'autopista	12 ha
b) Supermercats, grans magatzems, comerços, oficines, centres de telecomunicació i de telefonia, dispensaris, parcs de bombers, sales d'espectacles i aparcaments annexos	20 ha
c) Residències, hotels, motels, bars, restaurants, cafeteries i similars; i habitatges per al personal de guarda i de servei	6 ha
d) Estació terminal de correspondència i d'intercanvi entre els diversos mitjans de transport (estació de ferrocarril, d'autobusos, de correspondència) i anexos i aparcaments	140 ha
e) Estació mixta de recepció, d'emmagatzematge i de distribució de mercaderies, i serveis annexos	110 ha
f) Zones esportives	16 ha
g) Parc urbà vora el riu Llobregat	25 ha

2. – La superfície reservada a zones esportives i a parc urbà té el caràcter de mínima obligatòria; les altres reserves podran variar, en més o en menys, fins en un 10 per 100.

Art. 95. Determinacions que cal respectar en el Pla Parcial. El Pla Parcial que sigui elaborat per al desenvolupament de les previsions del Pla General a la subzona de Centre Direccional de Comunicacions del Prat haurà de respectar les determinacions següents:

a) la distribució de superfícies establerta a l'article anterior;

b) la xarxa per a vianants serà independent de la xarxa automobilística, i cal que aquesta darrera tingui bones connexions amb la xarxa exterior i estigui dotada d'amplis espais per a aparcaments;

c) la dotació d'aparcaments anexos a les edificacions i instal·lacions s'establirà en la proporció mínima d'una plaça d'aparcament de vint-i-cinc metres quadrats (25 m^2), inclosos els accessos, per cada cent cinquanta metres quadrats de sostre (150 m^2st), i

d) el nombre màxim d'habitatges fixat per a tota la subzona és de quatre-cents (400).

Subsecció 3.ª

Centre Direccional Comercial i de Reequipament de Sant Joan Despí

Art. 96. Definició. 1. – Subzona amb preponderància d'equipaments comunitaris i d'activitats administratives, burocràtiques i comercials.

2. – El Pla General incorpora, en aquesta subzona, les directrius del Pla Parcial d'iniciativa pública de Sant Joan Despí, reduint, però, el nombre d'habitatges i millorant els estàndards urbanístics. La reducció de l'edificació per a habitatges comporta l'augment d'edificació per als usos detallats als apartats entre a) i e) inclusivament de l'article següent:

Art. 97. Previsions. Al Centre Direccional Comercial i de Reequipament de Sant Joan Despí caldrà reservar sòl per a les activitats següents:

a) edificis per a oficines públiques i privades; activitats comercials, professionals i burocràtiques; seus de Bancs, Societats Comercials, Financeres, d'Assegurances i similars;

b) edificacions i instal·lacions per a usos recreatius;

c) centres d'assistència i sanitaris; culturals, socials, religiosos i docents, en llurs diverses modalitats;

d) comerços, botigues, magatzems, centres d'exposició, supermercats i similars;

e) residències, hotels, motels, restaurants, cafeteries, bars i similars, i

f) aparcaments terminals.

Art. 98. Revisió del Pla Parcial del Polígon de Sant Joan Despí. 1. – Per a l'ordenació d'aquesta subzona, a nivell de Pla Parcial, hom procedirà a revisar el planejament actual, bo i adaptant-lo a les exigències que s'infereixin de les previsions d'aquest Pla General.

2. – S'estableixen les determinacions següents que cal tenir en compte en fer la revisió del planejament parcial:

a) l'índex d'edificabilitat net per a habitatges serà de 2,70 m^2st/m^2s;

b) el nombre d'habitatges previst actualment, de 3.992, queda reduït a un màxim permès d'habitatges de 3.500;

c) el sostre recuperat com a conseqüència de la reducció anterior (44.280 m^2st), sumat a aquell que és qualificat com de reserva de dotacions en el Pla Parcial (78.400 m^2st), serà destinat als usos detallats als apartats entre a) i e) inclusivamente de l'article anterior; i

d) es mantindran els 57.625 m^2st previstos en el Pla Parcial per a dotacions locals.

Subsecció 4.ª

Centre Direccional de Sant Cugat - Cerdanyola

Art. 99. Definició. 1. – La subzona de "centre direccional de Sant Cugat - Cerdanyola" comprèn cinc àrees.

I: comercial, burocràtica, residencial, recreativa i cultural.

II: d'exposicions.

III: de parc urbà.

IV: universitària.

V: d'equipaments.

2. – Aquest Centre Direccional comprèn, a més dels terrenys específicament qualificats, tota l'àrea compresa entre els eixos dels Túnels Central i Oriental, línies a Sabadell dels Ferrocarrils de Catalunya, i Parc del Tibidabo.

Art. 100. Previsió d'usos. A les àrees del Centre Direccional de Sant Cugat - Cerdanyola s'hauran de preveure espais per a les activitats següents:

Àrea I:

a) Oficines públiques pertanyents als organismes estatals autònoms de l'Estat, regionals, provincials, comarcals, municipals; seus d'institucions de Dret públic; organismes de

previsió, d'assitència i de beneficència; d'interès nacional, provincial, comarcal, i urbà; centres socials i culturals.

b) Seus de grans societats de banca, d'institucions financeres, d'assegurances i de crèdit, i d'altres activitats econòmiques i financeres.

c) Oficines privades, estudis professionals, agències comercials i immobiliàries, delegacions i agències de viatges.

d) Grans magatzems de venda (supermercats, magatzems per departaments, etc.), centres comercials equipats per a exposició, prospecció de mercats i vendes, botigues i petits comerços especialitzats.

e) Edificis per a activitats culturals, centres d'investigació i d'estudi, empreses de serveis, oficines de consultors, empreses d'enginyeria i similars.

f) Edificis per a espectacles i recreatius.

g) Serveis varis d'interès urbà (aparcaments, helioports, etc.).

h) Establiments hotelers, restaurants, bars, cafeteries i similars.

i) Habitatges i residències col·lectives amb sostre no superior al quaranta per cent de la superfície total de sostre edificable, computant-hi, en aquest percentatge, les àrees ja edificades amb fins residencials.

Àrea II:

Exposicions nacionals i internacionals, de caràcter temporal o permanent.

Àrea III:

Parc urbà metropolità, vora de les terrases de la Riera de Sant Cugat, de les autopistes i de les vies del sector, en prolongació del Parc del Tibidabo.

S'hi admetran usos esportius i recreatius, l'ocupació màxima dels quals no podrà sobrepassar el 20 per cent i el sostre edificable no podrà excedir l'índex d'edificabilitat net de 0,2 m^2st/m^2s (zero coma dos metres quadrats de sostre sobre metre quadrat de sòl) sobre cada àrea assignada a aquests usos.

Àrea IV:

Zona universitària.

Àrea V:

Equipaments generals metropolitans; parc urbà; petits desenvolupaments urbans.

Aquesta àrea és compresa entre el Tercer Cinturó, la prolongació de l'eix central dels Túnels del Tibidabo, la zona universitària i la línea a Sabadell dels Ferrocarrils de Catalunya.

La delimitació de cada un dels sectors és feta als plànols d'ordenació corresponents d'aquest Pla General.

Serà aplicat el règim corresponent a cada un dels sistemes o equipaments o al tipus d'ordenació triat.

En aquesta Àrea, serà destinada a la modalitat de Zona de Desenvolupament Urbà, intensitat 2, la superfície que determinin aquestes Normes.

Art. 101. Delimitació de Polígons. Les Àrees I, II i III constituiran un sol Polígon d'Actuació. Les Àrees IV i V constituiran, cada una, un Polígon d'Actuació.

Art. 102. Distribució de superfícies. La superfície total del sòl (674,03 ha), sense comptar-hi les reserves de sòl per a autopistes urbanes de prolongació dels Túnels del Tibidabo, serà distribuïda entre les diverses àrees, amb subjecció al quadre següent:

Àrea I:

Àrea de referència edificable (espais verds locals en aquesta àrea: 20,58 ha)	114,99 ha
Dotacions locals	11,65 ha
Xarxa viària bàsica interna	15,60 ha
TOTAL	142,24 ha

Àrea II:

Àrea d'Exposició	47,18 ha
Xarxa viària bàsica	5,42 ha
Aparcaments exteriors i estacions terminals de transport generals	2,40 ha
TOTAL	55,00 ha

Àrea III:

Parcs urbans comarcals:	
1) Castell de Cerdanyola-Centre Direccional	54,44 ha
2) Parc de la Riera de Sant Cugat (lligat a l'àrea d'exposició)	65,25 ha
3) "Can Fatjó dels Xiprers"	20,24 ha
Xarxa viària interna bàsica	19,60 ha
TOTAL:	159,53 ha

Àrea IV:

Zona universitària	228,58 ha
Xarxa viària bàsica interna	41,77 ha
TOTAL	270,35 ha

Àrea V:

Equipaments generals	9,84 ha
Parc urbà	17,78 ha
Desenvolupament urbà-intensitat 2	19,29 ha
TOTAL	46,91 ha

Art. 103. Desenvolupament mitjançant Plans Parcials. El Pla Parcial per el desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en aquesta subzona respectarà les determinacions següents:

a) les prescripcions generals sobre estàndards urbanístics, condicions d'edificació i condicions d'ús establertes en aquestes Normes;

b) l'aplicació d'un índex d'edificabilitat net de 3,60 m^2st en el sòl exclusivament dedicat, en el Pla Parcial, a usos comercials i d'oficines, i que esgotin l'edificabilitat màxima prevista; i de 2,8 m^2st/m^2s per a la resta d'edificacions;

c) La superfície de sostre destinat a habitatge i a ús residencial no podrà ultrapassar el 40 per 100 del total de sostre edificable en el sector; i

d) no hi seran permeses les indústries de categoria 2.ª, 3.ª i 4.ª. No hi seran admesos tampoc els parcs de vehicles i dipòsits adscrits a empreses de transports, o a l'autotransport en empreses, o a l'emmagatzematge industrial.

Subsecció 5.ª

Centre Direccional Terciari i de Reequipament Litoral - Provençana

Art. 104. Definició. La subzona designada amb el nom de "centre direccional terciari i de reequipament Litoral - Provençana" respon a la insuficiència d'equipaments comunitaris, o d'interès general o d'interès social, i a la creació d'una àrea de caràcter comercial, representativa i cívica, amb l'objectiu de millorar les condicions dels sectors que afronten principalment amb el Maresme, Sudoest del Besòs, La Pau i la Mina.

Art. 105. Previsions d'usos. 1. – En aquesta subzona es preveuran edificis per als usos següents:

a) Administratius dels organismes públics (4.500 m^2st); comercials i locals de negoci (28.000 m^2st); sostre per a oficines (28.000 m^2st); hotelers (8.000 m^2st).

b) Estació terminal d'autobusos urbans, estació de ferrocarril del Maresme i terminal de "park and ride", amb possible desenvolupament en diverses plantes: 2 ha.

c) Parc urbà de 7 ha de superfície. Equipaments esportius mínims en una sola àrea: 1,5 ha, principalment per a instal·lacions en pavellons coberts de tipus poliesportiu d'ús intensiu i una pista exterior d'atletisme.

d) Equipaments escolars per a 200 places d'ensenyança maternal i preescolar, i 810 de batxillerat polivalent i escola professional: 1 ha.

e) Equipament hospitalari de districte i centre d'assistència: 2 ha.

f) Sostre per a habitatge: 120.000 m^2st.

2. – La superfície de sòl bruta destinada als usos dels epígrafs a) i f) serà de 10,2 ha, i l'índex d'edificabilitat brut sobre aquesta àrea de referència serà de 2, 18 m^2st/m^2s. Així mateix, hom preveurà sobre aquesta àrea de referència 1.200 places d'aparcament a l'interior de l'àrea d'edificació, a raó d'una plaça per cada 100 m^2 útils.

Subsecció 6.ª

Centre Direccional terciari i de Reequipament de Sant Andreu – Meridiana

Art. 106. Definició. 1. – La subzona designada amb el nom de "centre direccional terciari i de reequipament de Sant Andreu – Meridiana" respon a la insuficiència d'equipaments comunitaris, o d'interès general o d'interès social, a les àrees urbanes de Sant Andreu, la Trinitat, Vallbona, les Roquetes, la Prosperitat i el Verdum, i, per això mateix, a la necessitat d'una dotació adequada que cobreixi les exigències d'aquests sectors, creant-hi una àrea central de serveis públics, socials i comercials.

2. – Juntament amb l'objectiu bàsic esmentat, el centre direccional de Sant Andreu - Meridiana estableix dins la seva àrea un conjunt d'equipaments d'àmbit metropolità.

Art. 107. Previsions sobre usos. 1. – El Pla Parcial haurà de preveure edificis per als usos següents:

a) Administratius dels organismes públics (4.500 m^2st); mercat (17.000 m^2st); comercials i locals de negoci (38.000 m^2st); equipaments d'oficines (30.000 m^2st); hotelers (14.000 m^2st).

b) Estació terminal d'autobusos interurbans, regionals i internacionals, incloses les activitats comercials anexes i els serveis de taller per a 40 unitats i subministraments: 1 ha.

Estació terminal de "park and ride", amb possible desenvolupament en diverses plantes pis: 1,5 ha.

c) Parc urbà de 5 ha de superfície. Equipaments esportius mínims en una sola àrea: 1,5 ha, per a instal·lacions en pavellons coberts de tipus poliesportiu i d'ús intensiu, així com una pista exterior d'atletisme.

d) Equipaments escolars per a 500 places d'ensenyança maternal i preescolar; 1.760 d'Ensenyança General Bàsica i 810 places de batxillerat polivalent i escola professional sobre 2 ha de sòl.

e) Edificacions per a equipaments sòcio-culturals i recreatius, per a cinemes, teatres, biblioteques, clubs, centres de joventut, cases regionals, sales d'exposicions: 6.000 m^2 de sòl.

f) Equipament hospitalari de districte i centre d'assistència: 3 ha.

g) Sostre per a habitatge: 30.000 m^2st.

2. – La superfície de sòl bruta destinada als usos dels epígrafs a) i g) serà de 4,5 ha, i l'índex d'edificabilitat brut sobre aquesta àrea de 2,7 m^2st/m^2s. Així mateix, en aquesta àrea de sòl es preveuran 2.400 places d'aparcament a l'interior de l'àrea d'edificació, a raó d'una plaça per cada 100 m^2 de sostre.

Secció 3.ª

Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 1 (19)

Art. 108. Definició. 1. – Aquesta zona comprèn el sòl urbanitzable programat al qual, per raó de les seves característiques físiques i la seva ordenació urbana, hom assigna una major intensitat d'ús i la més plena integració en el conjunt urbà.

2. – El desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General en aquesta zona serà realitzat mitjançant Plans Parcials que, ajustant-se a les previsions del Pla General, aconsegueixin els objectius següents:

a) La compatibilitat dels desenvolupaments urbans intensos amb les necessitats col·lectives respecte a la qualitat ambiental i als estàndards d'urbanització; i

b) L'assoliment d'una composició unitària, cosa per a la qual no s'estableix en aquest Pla General una ordenació prefixada detallada, sinó només unes condiciones a les relacions entre volums i espais lliures.

3. – La promoció i el desenvolupament en aquesta zona corresponen preferentment a la iniciativa privada.

Art. 109. Edificabilitat. L'edificabilitat en aquesta zona s'ajustarà als següents criteris preceptius:

1. **Índex d'edificabilitat brut:** 0,80 m^2st/m^2s (zero coma vuitanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

2. **Índex d'edificabilitat net:** 2.12 m^2st/m^2s per a edificació privada (dos coma dotze metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

3. Índex d'edificabilitat complementari brut per a ús comercial: 0,10 m^2st/m^2s de l'àrea de referència (zero coma deu metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

Art. 110. Exigències mínimes. Les actuacions en aquesta zona mitjançant Plans Parcials hauran de respectar les determinacions mínimes següents:

a) superfície mínima per a vials públics: 22,40 per 100;
b) superfície mínima per a aparcaments públics: 8 per 100;
c) superfície mínima d'espais verds locals: 14,40 per 100;
d) superfície mínima per a centres culturals i docents públics i privats: 8 per 100, i
e) superfície mínima per a d'altres dotacions cíviques locals: 4,8 per 100.

Art. 111. Tipus de desenvolupament de l'edificació. 1. – La distribució de volums de l'edificació serà realitzada en el Pla Parcial d'Ordenació amb subjecció a un dels tipus de desenvolupament de l'edificació següents:

I – Puntual.
II – En bloc alt.
III – En bloc baix.
IV – Placa.

2. – Amb caràcter indicatiu s'estableixen els següents criteris preferents d'elecció de tipus de desenvolupament de l'edificació:

Tipus I:

a) als sectors que s'obrin a grans espais agrícoles o forestals, parcs, espais per a equipaments, zona marítimo-terrestre i vies de comunicació ràpida;

b) a les àrees irregulars de grandària mitjana, sense directrius clares d'ordenació urbana i d'orientació de l'edificació; de grandària mitjana de la propietat del sòl, i en aquelles en què siguin admissibles la singularitat i l'alçada de l'edificació i la creació d'elements significatius per a contribuir a la imatge urbana, sense perjudicar estèticament o ambientalment l'entorn; i

c) a les àrees d'extensió petita on, a més a més, s'hi puguin obtenir nivells de singularitat, sense originar perjudicis als sectors confrontats.

Tipus II:

a) a les àrees de més de dotze hectàrees, amb sentit de nova eixampla metropolitana dels Municipis, en els quals sigui possible de crear directrius d'ordenació i de creixement i un nou tipus relativament autònom de trama urbana, i

b) a les àrees de previsible gran demanda d'usos i de creixement urbà, per la seva localització metropolitana i l'accessibilitat general.

Tipus III:

a) a les àrees d'extensió mitjana, situades entre altres tipus d'ordenació i de zona, i
b) a les àrees on la propietat del sòl sigui molt fraccionada.

Tipus IV:

a) a les àrees radicades prop de zones de substitució de l'edificació antiga (12) o de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15), i

b) a les àrees en què hom pretengui d'aconseguir una gran proporció de sostre destinat a usos comercials; usos d'oficines, amb previsible superposició d'activitats d'usos; forta intensitat de col·locació i necessitat d'accessibilitat intensa.

Art. 112. Condicions d'edificació. 1. – L'edificació podrà desenvolupar-se amb subjecció als tipus establerts a l'article anterior. Per a cada un d'aquests tipus es fixen els percentages màxims d'ocupació en projecció horitzontal sobre el total del sòl, un cop deduïdes les superfícies establertes a l'article corresponent d'aquestes Normes, de l'edificació que està per sota de les plantes característiques definidores dels diversos horitzons que acoten, per damunt, els volums la protecció dels quals es pren en consideració en cada cas.

2. – Els percentatges d'ocupació com a projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de les plantes característiques que acoten els volums són els següents:

	Plantes característiques				
Tipus de desenvolupament de l'edificació.	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	Sense límits pel damunt (Pb + 12)
I. "Puntual"	35 %	30 %	20 %	16 %	10 %
II. "En bloc alt"	45 %	45 %	35 %	10 %	0 %
III. "En bloc baix"	60 %	60 %	25 %	4 %	0 %
IV. "Placa"	80 %	70 %	20 %	0 %	

Art. 113. Altres condicions d'edificació. S'observaran les condicions següents:

1.ª **Parcel·la mínima.** La superfície de parcel·la mínima admesa en aquesta zona serà de sis-cents (600) metres quadrats.

2.ª **Longitud de bloc.** El límit de grandària de l'edificació serà de vint-i-set (27) metres de longitud de bloc.

3.ª **Soterranis.** Els soterranis podran ocupar tota la superfície del sòl d'usos privats, àdhuc els espais lliures afectats a cada unitat d'edificació o aquells conjuntament afectats a més d'una unitat d'edificació, sempre que no impedeixin l'enjardinament.

La primera i segona planta de soterranis no es computaran en l'edificabilitat permesa.

Art. 114. Condicions d'ús. Les condicions d'ús en aquesta "zona" són les establertes per a la "zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica", regulades en el Títol IV d'aquestes Normes.

Secció 4.ª

Zona de desenvolupament Urbà, Intensitat 2 (20 b)

Art. 115. Definició. Aquesta zona comprèn el sòl urbanitzable programat que, per les seves característiques físiques i situació urbana, el Pla General destina a una ordenació de moderada intensitat d'edificació, de predomini dels edificis en ordre obert, amb espais

enjardinats annexos, on s'aconsegueixin nivells adequats de quietud i de repòs, i protecció dels valors paisatgístics i ambientals.

Art. 116. Tipus d'ordenació. 1. – La tria de tipus d'ordenació serà realitzada en el Pla Parcial, i hi podran optar la iniciativa privada o l'acció de l'Administració, pel d'ordenació volumètrica específica o pel d'edificació aïllada, els quals en aquesta Secció són designats, respectivament, amb les indicacions tipus I i tipus II.

2. – Per a orientar la tria, s'estableixen, amb caràcter indicatiu, els següents criteris preferents:

Tipus I:

a) en els sectors contigus a zones de sòl urbà o a zones de desenvolupament, intensitat 1, voltades de vegetació i preservades del procés d'edificació;

b) en els sectors predominantment per a usos residencials; i

c) en els sectors amb propietats de gran o mitjana extensió, de promoció predominant privada d'un propietari o d'un conjunt de propietaris promotors de la urbanització.

Tipus II:

En els sectors contigus o pròxims a àrees d'habitatge unifamiliar, amb predomini de parcel·les de superfície no inferior a vuit-cents (800) metres quadrats.

Art. 117. Edificabilitat. L'edificabilitat d'aquesta zona s'ajustarà als següents criteris preceptius:

Tipus I:

1. – **Índex d'edificabilitat brut:** 0,60 m^2st/m^2s (zero coma seixanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl);

2. – **Índex d'edificabilitat net:** 1,20 m^2st/m^2s, sobre el sòl deduït el destinat a les finalitats expressades a l'article 57 (un vint metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl net);

Tipus II

1. – **Índex d'edificabilitat brut:** 0,60 m^2st/m^2s, (zero seixanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

2. – **Índex d'edificabilitat net:** Variable segons el nombre màxim d'habitatges i la grandària de la parcel·la, sense que pugui, però, ultrapassar 1,30 m^2st/m^2s (un coma trenta metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la neta).

El terreny amb pendent superior al 30 per 100 no serà edificable, llevat l'edificació aïllada, que podrà arribar al 50 % amb aplicació d'allò que es preveu a l'article 255 d'aquestes Normes.

Art. 118. Exigències mínimes. Les actuacions en aquesta zona mitjançant Plans Parcials d'Ordenació respectaran les següents determinacions o estàndards mínims:

Tipus I:

a) superfície mínima per a vials públics: 19,20 per 100;

b) superfície mínima per a aparcaments: 6 per 100;

c) superfície mínima per a espais verds locals públics: 10,80 per 100, i

d) superfície mínima per a equipaments locals, d'interès públic, social o cívic: 10,80 per 100.

Tipus II:

a) superfície mínima per a vials públics: 19,60 per 100;
superfície mínima per a aparcaments públics: 1,2 per 100;
superfície mínima per a espais verds locals públics: 10,80 per 100, i

d) superfície mínima per a equipaments locals, d'interès públic, social o cívic: 8,40 per 100.

Art. 119. Condicions d'edificació: tipus I. Per al tipus I, les condicions d'edificació són les següents:

1.ª Alçària màxima: 18,50 metres, amb el límit màxim de planta baixa i cinc plantes de pisos.

2.ª Parcel·la mínima: Hom fixa en dos mil (2.000) metres quadrats el mínim de parcel·la per a cada unitat d'edificació.

3.ª Ocupació de parcel·la: L'edificació podrà ocupar, en projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, fins un màxim del 70 per 100 de parcel·la neta. S'hi prohibeixen els cossos sortints la projecció dels quals ultrapassi aquest límit.

4.ª Distàncies mínimes: Els cossos d'edificació s'han de separar una distància mínima de dotze (12) metres dels límits de la unitat de zona, sense perjudici de respectar, a més, les distàncies mínimes que procedeixin per aplicació del tipus d'ordenació volumètrica específica.

5.ª Soterranis: Els soterranis podran ocupar, a més a més de la part corresponent a l'ocupació fixada per a les edificacions, un 30 per 100 dels espais lliures entre blocs, sempre que hom justifiqui aquesta solució en el projecte de condicionament com a jardí d'aquests espais lliures.

La primera i la segona plantes de soterrani no seran computades a efecte de l'edificabilitat permesa.

Art. 120. Densitat d'habitatges. La densitat d'habitatges per al tipus I no podrà ésser superior a cinquanta-vuit (58) habitatges per hectàrea de sòl ordenat, i per al tipus II el límit màxim d'habitatges per hectàrea, també bruta, serà de seixanta (60).

Art. 121. Condicions d'edificació: tipus II. Les condicions d'edificació per al tipus II són les següents:

1.ª Parcel·la mínima: El mínim de parcel·la admès per a aquesta zona i tipus serà de quatre-cents (400) metres quadrats, amb les excepcions següents:

a) les parcel·les de superfície inferior resultants d'ordenacions anteriors, les quals hagin estat realitzades amb llicència o hagin estat objecte de legalització, o bé d'aquelles que, si n'hagués estat sol·licitada la llicència, justificada fefaentment, al temps de la parcel·lació, el seu atorgament hauria resultat procedent;

b) les parcel·les de superfície no inferior a dos-cents cinquanta (250) m^2, procedents de parcel·lacions anteriors a la publicació d'aquest Pla General i que afrontin per tots costats amb vies públiques o amb parcel·les edificades;

Fent excepció d'allò que es disposa a l'article 117, i en atenció a la menor superfície de les parcel·les, la intensitat neta d'edificació en els casos dels apartats anteriors és de 0,60 metres quadrats de sostre / metres quadrats de sòl.

2.ª Façana mínima profunditat mínima: S'ajustaran al que es disposa en el quadre següent, en funció de la grandària de la parcel· la:

Grandària / Façana i profunditat	De 400 a menys de 800 m^2	De 800 a menys de 1100 m^2	De 1100 a menys de 1300 m^2	De 1300 a menys de 1500 m^2	De 1500 a menys de 1700 m^2	De 1700 endavant. m^2
Façana mínima de parcel·la a vía pública. (en m.)	14	20	24	28	32	36
Profunditat mínima de parcel·la. (en m.)	25	30	35	40	45	50

3.ª Alçada màxima: L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes, sense cap mena de tolerància per damunt d'aquesta alçada o d'aquest nombre de plantes, és la de 10,15 metres, corresponents a planta baixa i dos pisos, per a l'edificació unifamiliar, individualitzada o agrupada, i la de 11,80 metres, corresponents a planta baixa i tres pisos, per a l'habitatge plurifamiliar.

A l'edificació sostinguda per pilars la superfície de la planta baixa de la qual sigui lliure en més del vuitanta per cent, li serà permès d'augmentar de tres metres l'alçada.

4.ª Densitat d'habitatges: El nombre màxim d'habitatges s'estableix en funció de la superfície de la parcel· la amb subjecció al quadre següent:

	De 400 a menys de 800 m^2	De 800 a menys de 1100 m^2	De 1100 a menys de 1300 m^2	De 1300 a menys de 1500 m^2	De 1500 a menys de 1700 m^2	De 1700 endavant. m^2
Edificació unifamiliar	1	2	3	4	5	6
Habitatges en jardí	No són permesos	6	9	12	15	18

5.ª Modalitat d'ordenació del volum edificable. La modalitat d'ordenació del volum edificable a cada parcel·la podrà ésser determinada en el Pla Parcial; i si el Pla Parcial no la determinava, el promotor de l'edificació, en redactar el Projecte d'Edificació, la triarà entre alguna de les modalitats següents:

a) edificació per a habitatge unifamiliar individualitzat;
b) edificació per a habitatge unifamiliar agrupat;
c) edificació per a habitatge plurifamiliar en jardí.

Les modalitats a) i b) d'ordenació poden ésser compatibles; la modalitat c) no és compatible amb les modalitats a) i b) en una mateixa àrea o unitat territorial inferior al sector.

6.ª Tant per cent d'ocupació de parcel·la. L'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa s'estableix en funció de la superfície o grandària de la parcel·la, amb subjecció al quadre següent:

Superfície de parcel·la (en m²)	Ocupació màxima (percentatge)
De 400 a 800	30%
De 800 a menys de 1100	30%
De 1100 a menys de 1300	32%
De 1300 a menys de 1500	34%
De 1500 a menys de 1700	36%
De 1700 a menys de 2000	38%
De 2000 endavant	40%

L'ocupació serà mesurada en projecció vertical damunt el terreny de totes les plantes, amb els sortints i elements anexos a l'edificació.

7.ª Separacions mínimes amb les partions de parcel·la: Hom es regirà pel que es disposa en el quadre següent:

	Edificació unifamiliar individualitzada.	Edificació unifamiliar agrupada o habitatges en jardí.
De la façana a via pública	6 metres	6 metres
Dels laterals de parcel·la	3 metres	4 metres
Del fons de parcel·la	6 metres	8 metres

La separació mínima establerta en el quadre anterior s'ha de respectar en tots els elements del volum edificat, àdhuc en els cossos i elements sortints.

8.ª Construccions auxiliars: Perquè siguin permeses cal que compleixin els requisits següents:

a) que la seva edificabilitat sumada a la de l'edifici principal no ultrapassi la intensitat d'edificació permesa a cada parcel·la;
b) que l'ocupació màxima d'aquestes construccions anexes no ultrapassi el vint per cent de la superfície ocupable a la planta baixa;
c) que sigui computat a efecte d'ocupació màxima de parcel·la, i
d) que l'alçada màxima d'aquestes construccions auxiliars no ultrapassi els 3,60 metres.

Serà permès d'adossar les construccions auxiliars a les tanques, sempre que la longitud als costats de parcel·la, ocupats dins la faixa no edificable, no ultrapassi en la direcció de la partió, sumats tots els cossos anexos construïts, els set metres.

9.ª Moviments de terres a les partions. Quan calgui anivellar el sòl en terrasses, hom les determinarà de manera que els murs de contenció de terres sobre la cota natural del terreny al llarg de toda la partió mai no ultrapassin d'una alçada de 1,50 metres per damunt de la cota natural de la partió, i d'una alçada de 2 metres per davall de l'esmentada cota. Hom resoldrà els desnivells superiors amb talussos d'inclinació mínima de 2 de base per 1 d'alçada.

10.ª Soterranis. Els soterranis no podran ocupar una superfície superior a la màxima ocupable en planta baixa per l'edificació.

El nombre de plantes subterrànies no computables a efecte d'edificabilitat serà, com a màxim, de dos.

Art. 122. Condicions d'ús. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1. – **Habitatge:** S'hi admet.

2. – **Residencial:** S'hi admet.

En el tipus II, no obstant aquest ús és limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, a tot estirar, l'equivalent de la superfície de sostre edificable corresponent a dotze parcel· les mínimes. A les àrees d'habitatge unifamiliar, aquest màxim és restringit al corresponent a sis parcel·les mínimes.

3. – **Comercial:** S'hi admet en planta baixa d'edificis d'habitatge plurifamiliar amb un màxim de sis-cents metres quadrats (600 m²) per establiment.

Podran ésser autoritzats, a les àrees d'habitatge unifamiliar, comerços o locals per a prestació de serveis al públic, destinats a subvenir les necessitats quotidianes, fins un màxim de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²) per local.

El Pla Parcial d'Ordenació podrà preveure establiments de dimensions més grans que no les fixades als dos paràgrafs anteriors, en edificis independents.

4. – **Oficines:** S'hi admeten, amb subjecció a les regles següents:

a) En edifici independent en els sectors ordenats conforme al tipus I;

b) En locals que no ultrapassin una superfície de quatre-cents metres quadrats (400 m²) a les àrees de tipus II, d'habitatge plurifamiliar;

c) A les àrees de tipus II, d'habitatge unifamiliar, fins un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable a cada parcel· la.

5. – **Industrial:** S'admeten, a les àrees de tipus II, d'habitatge unifamiliar, només les indústries de categoría 1.ª en situació 1-a i 2-a.

A les àrees de tipus II, d'habitatges plurifamiliars, i de tipus I, s'hi admeten exclusivament indústries de categoria 2.ª, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3, 4-a i 4-b.

6. – **Sanitari:** S'hi admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. S'hi admet el de clíniques, sanatoris i similars en parcel· les de fins dotze mil metres quadrats (12.000 m²) i capacitat màxima per establiment de 50 llits. S'hi admet, per a parcel· les de més de 12.000 m², sense altre límit de capacitat que el que es derivi de les condicions d'edificació.

7. – **Religiós-cultural:** S'hi admet.

8. – **Recreatiu:** S'hi admet, amb subjecció a les regles següents:

a) en àrees de tipus II, d'habitatge unifamiliar, en parcel· les de fins mil sis-cents metres quadrats (1600 m²) per establiment, i amb la prohibició de destinar diverses parcel· les al servei d'un sol establiment. S'hi admeten sales amb una cabuda màxima de 100 places;

b) en àrees de tipus II, d'habitatge plurifamiliar, s'hi admet en parcel· les fins dos

mil cinc-cents metres quadrats (2500 m^2) per establiment. S'hi admeten sales amb una cabuda màxima de 250 places.

c) en àrees de tipus I, s'hi admeten en parcel·les fins dos mil cinc-cents metres quadrats (2500 m^2) de superfície per establiment.

El Pla Parcial podrà preveure instal·lacions recreatives i sales de dimensions més grans en parcel·les de més de quatre hectàrees, sempre que hom resolgui els problemes d'engendrament de trànsit i de separació de les àrees d'habitatges.

9.– **Esportiu:** S'hi admet.

Secció 5.ª

Zona de Desenvolupament Industrial (22b)

Art. 123. Definició. 1.– És qualificat de "zona de desenvolupament industrial" el sòl urbanitzable programat previst predominantment per a activitats industrials i de magatzems que, per les característiques de l'activitat o dels materials o productes que utilitzen, o dels elements tècnics emprats, no engendrin situacions de risc per a la salut o la seguretat no susceptibles de mesures correctores que n'eliminin tot perill, tant el directe o personal com l'ambiental o de degradació del medi ambient.

2.– S'hi fixen els graus següents:

Grau 1.er:

Comprèn la gran i mitjana indústria, sobre parcel·la mínima de dos mil cinc-cents metres quadrats (2500 m^2) per establiment.

Grau 2.on:

Comprèn la petita indústria, els tallers artesans i els dipòsits i magatzems, sobre parcel· la mínima de vuit-cents metres quadrats (800 m^2) per establiment.

Art. 124. Desenvolupament del Pla General. Les zones de Desenvolupament Industrial que han d'ésser ordenades, a nivell de detall, per un Pla Parcial amb subjecció a les determinacions generals d'aquest Pla General, caldrà que prevegin l'emplaçament d'activitats de grau 1.er (gran i mitjana indústria) i activitats de grau 2.on (petita indústria, tallers artesans, dipòsits i magatzems) en la proporció que, en estudiar el planejament parcial, respongui a les necessitats de la demanda de sòl segons el Programa d'Actuació d'aquest Pla General.

Art. 125. Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat brut de cada unitat de zona és de zero seixanta-sis metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (0,66 m^2 st/m^2s).

Art. 126. Estàndards urbanístics. El Pla Parcial d'Ordenació per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General a la zona de desenvolupament industrial respectarà les següents determinacions mínimes:

a) superfície mínima de vials públics: 24 per 100;
b) superfície mínima per a aparcaments: 6 per 100;
c) superfície mínima de verd públic local: 10 per 100;

d) superfície mínima per a equipaments públics i socials: 5 per 100;
e) amplada mínima de les vies d'accés: vint-i-cinc metres (25 m.).
f) amplada mínima de les vies interiors: quinze metres (15 m), i
g) previsió de franges de protecció, amb jardinatge o arbrat, per a separar la unitat de zona dels sòls amb diferent zonificació i dels vials exteriors circumdants: faixes d'una amplada mínima de quinze metres (15 m).

Art. 127. Tipus d'ordenació. El tipus d'ordenació a la Zona de Desenvolupament Industrial correspon al d'edificació aïllada, voltada d'espais lliures.

Art. 128. Condicions d'edificació. Les condicions d'edificació a la zona de desenvolupament industrial són les següents:

	GRAU I	GRAU II
Condició 1.ª: Alçària màxima permesa:	15 m	15 m
Condició 2.ª: Parcel·la mínima admesa:	2500 m^2	800 m^2
Condició 3.ª: Tant per cent d'ocupació màxima de parcel·la neta:	50 %	70 %
Condició 4.ª: Mínim de façana admesa:	36 m	18 m
Condició 5.ª: Profunditat mínima de parcel·la:	50 m	30 m
Condició 6.ª: Separacions mínimes des de l'edificació o les estructures de la instal·lació fins als límits de parcel·la o agrupació:		
a) fins a la partió que afronta amb la via pública	12 m	10 m
b) fins a les altres partions	5 m	3 m
Condició 7.ª: Edificabilitat neta màxima:	1,10 m^2st/m^2s	1,60 m^2st/m^2s

Art. 129. Regles complementàries de l'article anterior. 1. – En el còmput de l'**alçària reguladora màxima,** no hi és inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de la indústria, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

2. – La distància mínima des de l'edificació o de l'estructura de la instal·lació industrial fins al límit de la parcel·la que afronta amb la via pública, fixat en 12 metres (en el grau 1.er) i en 10 metres (en el grau 2.on) podrà ésser reduïda fins a 7 metres (en el grau 1.er) i fins a 5 metres (en el grau 2.on), quan la parcel·la afronti amb la faixa de protecció.

3. – Quan l'eliminació o la reducció de les molèsties fins a nivells tolerables, o l'eliminació dels riscs de nocivitat, insalubritat o inseguretat per a les persones o per a les coses, es puguin aconseguir mitjançant unes distàncies més grans que no les establertes a l'article anterior entre edificis o entre aquests i les zones o parcel·les contigües, hom exigirà separacions més grans que assegurin aquells objectius.

4. – En el cas de parcel·les situades en sectors de grau 2.on, s'admet l'agrupació de dos o més establiments fins que la façana conjunta assoleixi una longitud total màxima de cent (100) metres. La unitat resultant de l'agrupació, que no podrà ésser inferior a la suma de parcel·les de superfície mínima per cada un dels establiments constituirà una parcel·la indivisible, de manera que hom no hi podrà instal·lar més establiments que el nombre de

parcel·les agrupades, ni ultrapassar el volum edificable permès, ni augmentar el percentatge d'ocupació.

5. – Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcament, a vials interiors, a emmagatzematge a l'aire lliure o a espais enjardinats, verds o d'arbrat. Hom podrà cobrir l'espai destinat a aparcament amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

6. – L'alçària màxima de les tanques opaques serà de 1,50 metres, i la de les diàfanes o transparents, de 3,20 metres.

7. – En els sectors de grau 1.er s'admeten construccions auxiliars o anexes, de superfície màxima de 150 metres quadrats de projecció en planta baixa i d'una alçada màxima de 6,50 metres.

En els sectors de grau 2.on no són permesos altres anexos que les garites o similars, destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres de semblants, propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà ultrapassar els 10 metres quadrats i una alçada màxima de 3 metres.

Art. 130. Condicions d'ús. – Les condicions d'ús a la "Zona de Desenvolupament Industrial" es regeixen per allò que es disposa en el Títol IV sobre usos a la "Zona Industrial" de sòl qualificat com a urbà.

Capítol 4.art

Règim del sòl urbanitzable no programat.

Art. 131. Definició. 1. – Aquest Pla General qualifica de sòl urbanitzable no programat aquell que pot ésser objecte d'urbanització mitjançant Programes d'Actuació Urbanística i, com a desenvolupament d'aquests, mitjançant Plans Parcials d'Ordenació. La delimitació d'aquest sòl és feta en els plànols b 1 a escala 1:10.000 i s'identifica amb el nombre (21).

2. – El Pla General assenyala els usos no permesos en aquest sòl, i estableix les directrius mínimes sobre l'actuació urbanística futura per tal d'orientar-la. Així mateix, aquestes directrius cerquen de no comprometre, més enllà del que sigui imprescindible per a l'assoliment dels objectius d'aquest Pla General, les operacions que esdevinguin necessàries o convenients en benefici de l'evolució de la situació urbanística del territori integrat a l'Entitat municipal metropolitana i de l'extensió del seu àmbit territorial segons que ho disposa l'article 2.on, 2 del Decret-Llei 5/1974.

Art. 132. Determinacions per a l'actuació mitjançant Programes Urbanístics. 1. – Pel que fa al sòl urbanitzable no programat, aquest Pla General estableix les limitacions que cal respectar i les determinacions a què les Actuacions mitjançant Programa Urbanístic s'han de subjectar per a la realització d'unitats urbanístiques integrades.

2. – Les determinacions establertes en aquest Pla General per als Programes d'Actuació Urbanística són les següents:

a) unitat territorial mínima d'actuació;
b) edificabilitat i densitat màxima d'habitatges;

c) vials, espais lliures i dotacions mínimes;
d) usos prohibits;
e) tipus d'Ordenació, i
f) cessions obligatòries mínimes.

Art. 133. Dimensió mínima d'actuació. La dimensió mínima de les actuacions en sòl urbanitzable no programat mitjançant Programes d'Actuació Urbanística serà la corresponent a un territori que faci, almenys, cinc hectàrees, excepte allò previst en els plans d'ordenació d'aquest Pla General.

Art. 134. Edificabilitat. 1. – L'edificabilitat bruta màxima en les actuacions mitjançant Programes d'Actuació Urbanística serà la corresponent a l'índex 0,25 m^2st/m^2s.

2. – El mòdul de densitat d'habitatges no podrà ésser superior a vint-i-cinc (25) habitatges per hectàrea de sòl brut.

Art. 135. Concentració d'edificabilitat. 1. – L'Edificabilitat corresponent a tota la superfície de la parcel·la o d'una agrupació de parcel·les podrà concentrar-se en una superfície més petita, sempre que la porció d'excés no edificada sigui destinada a espais lliures, per a parcs o d'altres espais verds, i sigui cedida a l'Administració.

2. – El que es disposa en el paràgraf anterior podrà ésser precisat a les Bases del concurs per a la formulació i execució dels Programes d'Actuació Urbanística o es podrà oferir a les propostes dels concursants. Hom ho podrà determinar també en els Programes d'Actuació Urbanística formulats per l'Administració.

3. – Els Plans Parcials que desenvolupen el Programa d'Actuació Urbanística assenyalaran la superfície on s'ha de concentrar l'edificació i delimitaran els terrenys per als espais lliures que han d'ésser cedits a l'Administració.

Art. 136. Exigències mínimes. Les actuacions en sòl urbanitzable no programat mitjançant Programes d'Actuació Urbanística hauran de respectar les exigències mínimes següents:

a) superfície mínima per a vials i aparcaments públics: 12,60 per 100;
b) superfície mínima d'espais verds: 30 per 100, i
c) superfície mínima per a dotacions o equipaments cívics: 15,40 per 100.

Art. 137. Usos prohibits. 1. – Pel que fa al sòl urbanitzable no programat que sigui objecte d'un Programa d'Actuació Urbanística, hom farà la reglamentació detallada dels usos a les Ordenances del Pla Parcial, amb subjecció a les previsions generals contingudes en aquestes Normes i en el Programa d'Actuació.

2. – Les Bases del Concurs convocat per a la formulació i execució d'aquests Programes assenyalaran els usos permesos i, quan sigui el cas, llur distribució o proporció dins l'àrea d'actuació.

3. – Es prohibeixen en aquest sòl, a tot l'àmbit d'aquest Pla General, els usos industrials, llevat dels que s'admeten a la "Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 2", regulada en el Capítol referent al sòl urbanitzable programat.

Art. 138. Tipus d'Ordenació. 1. – L'ordenació en el sòl urbanitzable no programat que en virtut d'un Programa d'Actuació Urbanística i dels instruments d'ordenació urbana sigui objecte de l'acció urbanitzadora, respondrà a un dels tipus següents:

I – Ordenació per volumetria específica.
II – Ordenació en edificació aïllada.

2. – La tria del tipus d'ordenació es podrà fer en algun dels documents següents:

a) En les Bases del Concurs per a la formulació i execució del Programa d'Actuació Urbanística;

b) En l'oferta del concursant que esdevingui adjudicatori o, quan sigui el cas, en l'avanç de planejament que aquest presenti.

c) En el Pla Parcial aprovat per al desenvolupament del Programa d'Actuació Urbanística, en el cas que no hagués estat fixat anteriorment.

Art. 139. Tria d'un altre tipus d'ordenació. Quan l'evolució de la situació urbanística o l'aparició de noves concepcions o necessitats justifiqui l'adopció d'altres criteris d'ordenació, distints dels previstos a l'article anterior, hom podrà triar un altre tipus d'ordenació encara que no hagués estat previst en aquestes Normes. Aquesta tria s'haurà de justificar a la documentació del Programa d'Actuació o del Pla Parcial, i mai no podrà incrementar l'edificabilitat neta ni el nombre d'habitatges.

Art. 140. Determinacions mínimes. Les Bases del Concurs per a la formulació i execució de Programes d'Actuació Urbanística en sòl urbanitzable no programat hauran de respectar les determinacions establertes als articles anteriors. Podran excloure altres usos, reduir la densitat d'habitatge, augmentar les reserves per a vials, espais verds i dotacions o equipaments comunitaris, o corregir la distribució entre les reserves per a vials i aparcaments, espais verds i dotacions o equipaments, mantenint, però, almenys la proporció total del 58 per 100 per a aquests destins.

Art. 141. Cessions obligatòries. 1. – Les Bases del Concurs per a la formulació i execució de Programes d'Actuació Urbanística concretaran les cessions gratuïtes que caldrà fer a l'Administració, les quals no seran inferiors a les següents:

a) el sòl destinat a vials i aparcaments públics;

b) mil cinc-cents metres quadrats per hectàrea bruta del sòl objecte d'ordenació per a espai verd públic, i

c) cinc-cents quaranta metres quadrats per hectàrea bruta del sòl objecte d'ordenació per a dotacions de titularitat demanial pública.

2. – Entre les cessions mínimes establertes anteriorment, no s'hi inclou la del deu per cent de l'aprofitament mitjà, la qual es regirà pel que es disposa a l'article 146-4 de la Llei del Sòl.

Art. 142. Limitacions. 1. – Mentre no siguin aprovats Programes d'Actuació Urbanística, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions següents:

a) No s'hi podran desenvolupar altres usos que els existents i autoritzats en ésser posat en vigor aquest Pla General.

b) No s'hi podran fer tampoc edificacions, llevat d'aquelles vinculades a l'explotació agrícola o forestal del sòl, amb un índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la de 1 $m^3/30$ m^2s.

2. – S'hi podran fer edificacions o instal·lacions d'interès públic que requereixin necessàriament d'ésser emplaçades en aquest sòl. Caldrà, però, que en tot cas siguin respectats els màxims d'edificabilitat establerts en aquestes Normes, i que prèviament hom elabori un Pla Especial abreujat o sumari que serà tramitat amb subjecció a allò que es disposa a l'article 43-3 de la Llei del Sòl.

3. – No s'admetran, en el sòl urbanitzable no programat, edificacions destinades a habi-

tatge familiar mentre no siguin aprovats Programes d'Actuació Urbanística, ja que a tots els llocs qualificats de sòl urbanitzable no programat hi ha la possibilitat de formació de nuclis de població, els quals cal que siguin evitats, mentre no es facin, a través d'aquell Programa i dels Plans Parcials, unitats urbanístiques integrades.

Capítol 5.è

Règim de sòl no urbanitzable

Secció 1.ª

Disposicions Comunes

Art. 143. Qualificació i normes. 1. – Aquest Pla General qualifica de sòl no urbanitzable aquells terrenys que per llurs valors d'ordre agrícola, paisatgístic o d'altra naturalesa, o per exigències de la limitació de la dinàmica urbana, han d'ésser objecte de conservació i de protecció per tal d'impedir llur incorporació a les àrees edificades i d'evitar llur degradació.

2. – El sòl no urbanitzable es regeix pel que es disposa en aquest Capítol. Els Plans Especials que siguin elaborats per al desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla respecte al sòl no urbanitzable respectaran les determinacions que aquest conté. No es podran ampliar les possibilitats d'edificació o admetre usos en oposició a allò que es preveu en aquestes Normes.

Art. 144. Sòl no urbanitzable. 1. – El Pla General qualifica de sòl no urbanitzable el que queda delimitat com a tal en els plans b), 1, a escala 1:10.000.

2. – En el sòl no urbanitzable no seran permesos altres aprofitaments que els agrícoles, forestals, paisatgístics i els extractius actuals que són perimetrats en els plànols b) 2, a escala:5.000. Caldrà assegurar en tot cas la conservació dels seus elements naturals, sòl, flora, fauna o paisatge.

3. – Dins el sòl no urbanitzable el Pla defineix les infraestructures que corresponen a aquest sòl.

Art. 145. Modalitats. 1. – És sòl no urbanitzable el que en aquest Pla General és qualificat com a "verd privat d'interès tradicional" (8 b), "rústic protegit de valor agrícola" (24), "espais lliures permanents" (26) i "àrees forestals" (30).

2. – Els parcs forestals (27, 28, 29), per bé que ordenats amb el propòsit d'assegurar-ne la conservació, protecció i millorament com a reserves naturals, són regulats en aquest Pla General com a sistemes generals metropolitans.

3. – Aquest Pla General ordena com a cementiris (25) el conjunt de petits cementiris dispersos en àrees forestals amb predomini d'espais lliures, destinats a vegetació o a masses arbòries. Llur regulació es troba en el Títol III d'aquestes Normes, en atenció a llur destí per a servei d'interès públic.

Art. 146. Obres. 1. – En els terrenys compresos en qualsevol de les modalitats de sòl no urbanitzable no podran ésser autoritzades altres edificacions o instal·lacions que les permeses per aquestes Normes.

2. – Només a través d'un Projecte tramitat d'acord amb l'article 43-3 de la Llei del Sòl seran permesos establiments hotelers o similars, i tant en aquests com en els edificis destinats a habitatges familiars caldrà respectar, en tot cas, l'índex d'edificabilitat establert per aquestes Normes, àdhuc en aquells supòsits en què s'aplíqui l'article 86-1 de la Llei del Sòl.

Secció 2.ª

Verd privat d'interès tradicional (8 b)

Art. 147. Definició. 1. – És qualificat de "verd privat d'interès tradicional" el sòl no urbanitzable ocupat per edificacions antigues i amb els seus voltants destinats a jardins, parcs, arbrat, àrees de vegetació i altres de semblants, el qual cal que sigui conservat pel valor de les edificacions o dels espais naturals anexos.

2. – Quan s'incloguin en el Catàleg que estableix l'article 25 de la Llei del Sòl, els seran aplicades, a més del règim propi d'aquell Catàleg, les disposicions contingudes en aquesta Secció i aquelles que amb caràcter general regeixen en el sòl no urbanitzable.

3. – El règim urbanístic en els terrenys que, malgrat que estiguin situats en sòl urbà, són qualificats excepcionalment de "verd privat d'interès tradicional", es regirà pel que es disposa en aquesta Secció.

Art. 148. Protecció de l'edificació. 1. – S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millorament de les edificacions existents en el sòl privat d'interès tradicional.

2. – No es podran fer en aquest sòl obres d'edificació de nova planta.

Art. 149. Protecció d'arbrat i de paisatge. 1. – Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació i altres de semblants que hi hagi. S'admetran les operacions de creació, millorament i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i d'arbrat.

2. – A més d'allò disposat amb caràcter general a la regulació de llicències, tota sol·licitud d'obres, de tala d'arbres, d'establiment o de modificació de la jardineria, i d'altres de similars, haurà d'anar acompanyada d'una Memòria on es detallin les mesures que, encaminadas a la creació, millorament o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o d'arbrat, cal realitzar dins la parcel·la on hom pretén de dur a terme l'operació.

Art. 150. Limitacions de la propietat. 1. – L'ordenació continguda en aquesta Secció respecta la plenitud de la propietat privada, en consonància amb el destí actual del sòl qualificat de verd privat d'interès tradicional.

2. – Si raons d'interès públic o comunitari determinaven la inclusió en el Catàleg i en virtut d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixin el contingut definit en aquesta Secció, el propietari tindrà dret a una justa indemnització a proporció d'aquesta limitació.

Secció 3.ª

Rústic protegit de valor agrícola (24)

Art. 151. Definició. És qualificat de "rústic protegit de valor agrícola" aquell sòl no urbanitzable que, pel seu destí agrícola o per la seva situació, cal que sigui preservat del procés d'incorporació a àrees urbanes.

Art. 152. Condicions d'edificació. Les edificacions que siguien autoritzades en sòl rústic protegit de valor agrícola hauran de respectar les condicions següents:

Condició 1.ª – Tipus d'ordenació: Serà el que és propi del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola.

Condició 2.ª – Índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la rústica: 0,01 m^2st/m^2s, sense que el volum sobrepassi un metre cúbic per trenta metres quadrats.

Condició 3.ª – Parcel·la mínima: El mínim de parcel·la admesa a efecte d'edificació per a aquest sòl és de 20.000 m^2 en terreny de regadiu i de 50.000 en terres de secà.

Condició 4.ª – Ocupació màxima: Les construccions podran ocupar, com a màxim, 1,50 per 100 de la superfície de la parcel·la, en projecció normal sobre el sòl i incloses les plantes-soterranis.

Condició 5.ª – Alçada: L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de 11,60 metres.

Condició 6.ª – Separació: Les construccions en aquest sòl han d'estar separades 15 metres, com a mínim, de les partions de cada parcel·la.

Art. 153. Façana mínima. El mínim de façana a l'autopista de Castelldefels (C-246) de les parcel·les amb davanter vers aquesta via pública serà de dos-cents metres.

Art. 154. Adaptació de les obres a l'ambient. 1. – Les construccions autoritzables en sòl rústic protegit de valor agrícola hauran d'adaptar llur situació, alçada i composició volumètrica i estètica a l'ambient en què siguin emplaçades, de manera que no alterin l'harmonia del paisatge ni desfigurin la perspectiva que li és pròpia.

2. – Cal assegurar la no visibilitat d'aquelles parts de l'edificació o de la instal·lació que afecten a cuines, lavabos, safareigs, magatzems i similars. A aquest efecte, hom hi instal·larà elements naturals o artificials segons el caràcter i l'ambient de l'indret.

Art. 155. Condicions d'ús. 1. – Sempre que siguin respectades les condicions d'edificabilitat establertes en aquesta Secció, s'admeten en el sòl rústic protegit de valor agrícola els usos següents:

a) El d'habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola.

b) Els usos agrícoles d'horta, floral, ornamental, fruiter i pecuaris, així com les activitats que hi estiguin directament vinculades, però no els usos industrials agropecuaris independents.

2. – Es prohibeixen els usos no admesos expressament en aquest precepte i en el següent.

Art. 156. Altres activitats permeses. També seran admeses en sòl rústic protegit les activitats extractives actuals i les justificades pel descobriment de riqueses, permeses per la legislació específica en la matèria.

Art. 157. Usos danyosos o perjudicials. No podran ésser autoritzats els usos que, tot i que compleixin el que s'estableix als articles anteriors, puguin causar danys o perjudicis al destí agrícola de les finques confrontants o de la zona o del sector.

Art. 158. Sector del Delta del Llobregat. Pel que fa al sector del Delta del Llobregat comprès entre el riu Llobregat, les autopistes de Castelldefels i de València per la costa i el nucli de Castelldefels, representat en el corresponent pla d'ordenació, podrà ésser elaborat i aprovat un Pla Especial que en desenvolupament d'aquest Pla General ordeni aquest sector, amb el designi de protegir les seves característiques i de preservar-lo de la incorporació a àrees urbanes, i hi prevegi i hi resolgui els problemes d'aparcament i els d'accés a les vies públiques, a fi que aquest accés no s'hagi de fer directament des de les calçades centrals de les vies de la xarxa bàsica.

Art. 159. Pla Especial d'una part del sector del Delta del Llobregat. 1. – Dins el sector del Delta del Llobregat hom delimitarà, a través d'un Pla Especial, sengles faixes a ambdues bandes de l'autovia de Castelldefels, de dos-cents metres de profunditat cada una, que estiguin d'acord amb l'ecologia i no contradiguin els objectius del Pla General. Aquestes faixes seran ordenades amb una edificabilitat màxima de 0,2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, per a algun dels usos definits a l'article següent:

2. – L'excés d'edificabilitat per damunt de la normal en sòl rústic protegit de valor agrícola, fixada en 0,01 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, serà compensada mitjançant la cessió al Patrimoni Públic Municipal del deu per cent, si més no, de la superfície que hagi estat necessària per a fer més gran l'edificació.

Art. 160. Usos permesos. Dins del sòl a què es refereix l'article anterior, i sempre que es compleixi allò que es disposa en aquest i en el que regula les condicions generals d'edificació del sòl rústic protegit de valor agrícola, no essent allò que s'exceptua en aquell precepte, s'admeten els usos següents, a més dels permesos en aquesta classe de sòl:

a) usos comercials de consum domèstic i els concretats a la venda o exposició de flors, mobiliari, embarcacions, vehicles terrestres i aeris, maquinària i peces de recanvi i materials de recuperació i de reciclatge;

b) estacions de serveis de carretera (subministrament de gasolina, o altres subministraments relacionats amb els vehicles) i tallers de reparació d'automòbils o d'embarcacions, i

c) hotels, motels, restaurants, cafeteries i bars.

Secció 4.ª

Lliure permanent (26)

Art. 161. Definició. 1. – La qualificació de "lliure permanent" comprèn el sòl no urbanitzable no inclòs dins les modalitats de "verd privat d'interès tradicional" i "rústic protegit de valor agrícola".

2. – Aquest sòl, per la seva situació o per les seves característiques topogràfiques o físiques, no podrà ésser destinat a cap mena d'edificació, llevat d'aquelles construccions i instal·lacions vinculades amb l'execució o amb el manteniment d'obres i de serveis públics, prèvia la corresponent indemnització.

Art. 162. Usos permesos. No s'admetran altres usos en aquest sòl que l'agrícola i el forestal i el de construccions o instal·lacions destinades directament a l'explotació de la finca de què es tracti. Quan aquest sòl estigui situat dins l'àrea d'influència d'un sistema general, hom se sotmetrà a allò que es disposi en la legislació aplicable en la matèria i al que estableixen aquestes Normes en reglamentar els sistemes generals.

Secció 5.ª

Àrea forestal (30)

Art. 163. Definició. 1. – La qualificació d'àrea forestal inclou els terrenys de sòl no urbanitzable amb vegetació arbòria.

2. – La parcel·la mínima, indivisible segons que ho disposa l'article 95 de la Llei del Sòl, serà a les àrees forestals de deu (10) hectàrees.

3. – La qualificació d'àrea forestal no legitima l'expropiació del sòl corresponent, el qual, però, podrà ésser adquirit per l'Administració mitjançant cessió gratuïta, compra o permuta, d'acord amb la legislació vigent.

Art. 164. Usos. 1. – Els terrenys de les àrees forestals no podran ésser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o de la naturalesa forestal, o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria que hom vol protegir.

2. – S'hi prohibeixen les edificacions, llevat d'aquelles que exigeixi l'explotació forestal, segons la seva legislació especial.

Art. 165. Aprofitament dels productes forestals. 1. – Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de llur conservació i millorament, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.

2. – Mai no serà permesa a les àrees forestals l'obertura de vies altres que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals.

TÍTOL III

SISTEMES

Capítol Primer

Disposicions Generals

Art. 166. Contingut d'aquest Títol. 1. – Els sistemes generals regulats en aquest Títol són el conjunt d'elements, d'àmbit supralocal, que, ordenadament interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris, a nivell d'ordenació metropolitana.

2. – Són denominats sistemes locals o complementaris (vials, aparcaments, dotacions) aquells que completen, a nivell local, l'estructura integrada pels sistemes generals.

Art. 167. Sistemes Locals. 1. – Aquest Pla respecta, en tot allò que no modifica expressament, els sistemes locals o complementaris previstos en Plans anteriors, generals, parcials o especials; de reforma interior, extensió o eixamplament; realitzats, en procés de realització o pendents de realització. Els Plans que siguin aprovats com a desenvolupament d'aquest Pla General definiran, amb subjecció a les previsions generals, les alteracions que, quan sigui el cas, caldrà introduir en els sistemes locals.

2. – L'ordenació dels sistemes locals que sigui feta en Plans especials o en Plans Parcials haurà d'ésser coherent amb els sistemes generals i amb les previsions sobre edificabilitat i usos, a fi de mantenir la relació entre sistemes i previsions a què aquest Pla respon.

Art. 168. Actuació dels sistemes generals. 1. – Els sòls que el Pla destina a Sistemes Generals: Sistemes de Comunicació (Xarxa Viària bàsica; sistemes portuari, aeroportuari i ferroviari), d'Equipaments Comunitaris, per a instal·lacions dels Serveis Tècnics i Parcs Urbans, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dintre de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a Equipaments que són en l'actualitat de domini i gestió privades o que foren assignats com a tals pel Pla Especial, en el qual cas el sistema d'actuació serà el de compensació.

2. – Els sòls que hi ha a l'interior de sectors de planejament parcial destinats a sistemes generals de domini i d'ús públic estan inclosos, d'acord amb la institució de l'aprofitament mitjà, en l'obligació de la cessió gratuïta de sòl a l'Administració, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i de càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.

Art. 169. Valor Urbanístic. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals emplaçats fora dels sectors de planejament parcial serà el que els correspongui segons llur situació conforme al rendiment que els sigui atribuït a efectes fiscals en iniciar-se l'expedient de valoració. Aquest valor no ultrapassarà en cap situació urbanística el que correspongui a un aprofitament mitjà de 0,2 m^2 de sostre per m^2 de sòl, el qual sostre és atribuït a aquells sistemes quan es troben emplaçats en els sectors de planejament parcial.

Art. 170. Titularitat i afectació del sòl. 1. – El sòl que el Pla afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic, és operativa només després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent per llei. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continuarà essent de propietat privada, però estarà vinculat al destí assenyalat.

2. – La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic, respecte d'aquells sistemes generals en què aquesta forma de gestió o d'aprofitament sigui compatible amb la naturalesa del bé i dels objectius d'aquest Pla.

3. – Sense perjudici d'allò que disposa la legislació específica en la matèria, el Pla admet la titularitat privada i el destí a sistemes generals en aquells casos en què aquesta titularitat i el destí siguin compatibles. La mutació de destí a sistemes generals requerirà la revisió o la modificació del Pla, llevat del que disposa l'article 17.

4. – El que es disposa en el número anterior és sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

Art. 171. Terrenys destinables a equipaments o a espais verds. 1. – Amb la identificació (17) són representats en el plànol b.2, a escala 1:5.000, terrenys edificats o dedicats a uns usos que, segons aquest Pla General, han d'ésser destinats a equipaments o a espais verds.

2. – Les edificacions, instal·lacions o usos existents en aquests terrenys seran respectats fins que no se'n programi l'actuació o es procedeixi a llur expropiació, sense perjudici del dret atribuït al propietari per l'article 69 de la Llei del Sòl.

Art. 172. Valoració dels terrenys destinats a equipaments i/o a espais verds. 1. – Els terrenys situats en sòl urbà que, segons el que es disposa en aquest Pla General, són destinats a equipaments o a espais verds, a la zona de renovació urbana en transformació d'ús (17), seran valorats, a efectes expropiatoris, atenent l'edificabilitat que els correspondria si hom els hagués qualificat d'edificables, segons les condicions de volum i d'ús aplicables a la zona de llur situació.

2. – El cost d'aquestes expropiacions podrà repercutir damunt els propietaris que resultin especialment beneficiats per aquesta actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

Capítol 2.on

Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció

Secció 1.ª

Disposicions Generals

Art. 173. Sistemes de comunicacions. 1. – El Pla General estableix les determinacions a nivell general, sense perjudici de llur ulterior previsió o desenvolupament a nivell de detall, dels sistemes generals de comunicació i dels entorns d'aquests sistemes, els quals entorns necessiten, per aquesta immediatesa, una especial regulació.

2. – Els sistemes generals de comunicació són els següents:

a) sistema general relatiu al port;
b) sistema general relatiu a l'aeroport;
c) sistema general ferroviari, i
d) sistema general viari.

3. – No obstant això, la zona marítimo-terrestre, àdhuc la no directament relacionada amb l'objectiu de les comunicacions, és ordenada sota el règim de sistema general, en atenció a la seva naturalesa i funció.

Art. 174. Espais de protecció de sistemes generals. Aquest Pla General delimita, entre els espais lliures dedicats a la protecció de sistemes generals, el de comunicacions, com a sòl que pel seu contacte immediat amb el sistema, i afectat pel conjunt de limitacions que hi tenen llur causa, no pot ésser edificat. Si pel sistema general l'accés a la via pública d'una finca sofreix minva, hom li procurarà un substitutiu; i, pel que fa als edificis ja existents, el propietari hi podrà fer obres de conservació i de millorament d'acord amb el seu destí.

Secció 2.ª

Sistema general relatiu al port (1)

Art. 175. Definició i règim. 1. – El sistema general relatiu al port regulat en aquesta Secció és el constituït pel port de Barcelona i el seu entorn, i pels altres ports de l'àmbit metropolità definit a l'article 1.er d'aquestes Normes.

2. – El règim dels espais relatius al port i de la zona marítimo-terrestre, incloses les platges, s'ajustarà a allò que disposa la legislació especial en la matèria.

3. – Hom respectarà, a més, allò que, per raons urbanístiques i en exercici de la compe-

tència atribuïda per la llei del Sòl, és establert en aquestes Normes i en els Plans que desenvolupin les determinacions d'aquest Pla General.

Art. 176. Sectors en el sistema relatiu al port. 1. – Dins el sistema relatiu al port, hom distingeix els sectors del port (1a), de l'entorn del port (1b) i de la zona marítimo-terrestre (1c).

2. – El primer sector, o del port, inclou el sòl comprès dins l'àmbit de competència de la Junta del Port de Barcelona i el que hi ha entre la línia que delimita la zona marítimo-terrestre i el límit interior del sector del port, sense perjudici de desplaçament d'aquesta línia, en proporció i longitud iguals que les que resultin dels terrenys que puguin ésser guanyats a la mar; el segon sector, o de l'entorn del port, és l'àrea territorial immediata al port, delimitada en el plànol b 2, a escala 1:5.000; i el tercer sector, o de la zona marítimo-terrestre, que es podrà dividir en subsectors a l'efecte del desenvolupament de l'ordenació, és el constituït pels terrenys atermenats per tal d'establir la línia exterior de separació d'aquesta zona, i àdhuc pels enclavaments que hom hi hagi respectat com de propietat privada.

Art. 177. Usos en el port. – Dins l'àrea del port, o espai delimitat com a port, són admesos els usos d'indústria i de magatzems, i tots altres directament relacionats amb les funcions del port, pel que fa al transport, emmagatzematge i distribució:

Art. 178. Entorn del port. 1. – El destí de l'entorn del port és l'emplaçament d'activitats relacionades amb el port.

2. – Són admesos a l'entorn del port els usos industrials, d'oficines i de comerç, immediatament relacionats amb l'activitat del port. En queda exclòs qualsevol altre ús diferent de l'anterior.

3. – Per a l'ordenat desenvolupament de l'entorn del port hom elaborarà, conjuntament amb el port, un Pla Especial on hom prevegi simultàniament l'ordenació del port i la del seu entorn, i on siguin precisades tant l'organització del port com la localització de les activitats industrials complementàries que tinguin cabuda a l'entorn. Aquest Pla Especial fixarà el règim urbanístic de l'entorn del port i assegurarà a les indústries que hi són emplaçades el correcte accés des del port i des d'altres vies de comunicació.

Art. 179. Condicions d'edificació. – El Pla Especial fixarà les condicions d'edificació de conformitat amb les determinacions següents:

a) edificabilitat zonal o bruta: 0,70 m^2st/m^2s (zero coma setanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl), i

b) ocupació màxima sobre parcel·la de les delimitades pel Pla Especial, setanta per cent (70 %).

Art. 180. Limitacions urbanístiques. 1. – A la zona marítimo-terrestre, àdhuc en els enclavaments privats a què es refereix l'article 4.^{art} de la Llei 28/1969, regiran, a més de de les limitacions establertes en la susdita Llei, les que per raons urbanístiques siguin imposades en virtut d'aquest Pla General.

2. – Hom no podrà fer en aquesta zona obres o instal·lacions per a usos d'habitatge, residencial, d'oficines, sanitaris, industrial o cultural. S'admeten els usos recreatius i esportius, i els comercials directament relacionats amb el servei o la utilització del mar o de les platges.

3. – Les llicències que siguin atorgades en el sector relatiu al port i per a l'entorn del port s'hauran d'ajustar a les determinacions del Pla Especial. Mentre aquest no sigui apro-

vat, només serà admès l'atorgament de llicències per a l'ampliació o reforma d'indústries en funcionament en edificis existents sempre que el volum de les ampliacions no ultrapassi el cinquanta per cent de l'existent.

Art. 181. Condicions d'edificació a la faixa immediata a la zona marítimo-terrestre. 1. – En el sòl urbanitzable i en el no urbanitzable immediat a la zona marítimo-terrestre, en una franja delimitada pel corresponent Pla Parcial per una línia paral·lela a la línia exterior o de terra d'aquella zona, i a una distància de 150 metres pel cap baix, no hi seran permeses edificacions o instal·lacions per a habitatges (unifamiliars, plurifamiliars o apartaments), hotels, motels, aparthotels, i similars, oficines i indústria.

2. – Las edificacions per a usos permesos, en el sòl urbanitzable que sigui ordenat mitjançant un Pla Parcial, es regiran pel que es disposa a las condicions d'edificació aplicables a la zona.

3. – En sòl urbà adjacent a la zona marítimo-terrestre destinat a l'edificació regirà allò que hi disposi l'ordenació específica. Les condicions d'edificació en els terrenys destinats a sistemes generals o a equipaments són les establertes per al sistema o equipament de què es tracti, encara que sigui emplaçat dins la faixa que diu el número 1 d'aquest article.

Art. 182. Necessitat de llicència municipal. 1. – L'atorgament de concessió demanial, no basta perquè hom pugui dur a terme les instal·lacions, obres o usos permesos en el port, l'entorn del port i la zona marítimo-terrestre. Caldrà, a més de la concessió o de l'autorització estatal, quan sigui el cas, la llicència municipal.

2. – En el tràmit d'informe que regula l'article 10 de la Llei 28/1969, de 26 d'abril, pel que fa a les concessions en zona marítimo-terrestre, els Ajuntaments interessats o la Corporació Metropolitana podran oposar-se a l'atorgament de les concessions que impliquin un ús o una edificació contrària a allò que es preveu en aquest Pla General o en els que siguin aprovats per al seu desenvolupament.

Art. 183. Defensa del medi ambient. 1. – Hom haurà d'incorporar en el procediment d'atorgament de la llicència municipal els informes que calguin per a conèixer la influència de l'activitat damunt el medi ambient.

2. – Hom condicionarà la llicència a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental dels nuclis urbans compresos dins l'àrea d'influència de l'activitat i la preservació d'aquesta qualitat i de les zones immediates agrícoles, turístiques o costaneres, respecte als efectes nocius de fums, pudors i d'altres elements deterioradors del medi ambient. Hom condicionarà també la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin que les aigües residuals siguin abocades directament al mar.

Art. 184. Plans Especials. 1. – En desenvolupament de les previsions que aquest Pla General conté, caldrà redactar Plans Especials per a cadascun dels subsectors del litoral, a fi d'ordenar-ne els usos i d'establir-hi, quan sigui el cas, el règim de les instal·lacions i edificacions.

2. – Els Plans Especials d'ordenació a la zona marítimo-terrestre, a més d'ajustar-se a les previsions establertes a la Llei 28/1969, atendran els condicionaments urbanístics del sector i els derivats del règim urbanístic de les zones limítrofes.

Art. 185. Ports esportius. 1. – El règim dels ports esportius és l'establert a la Llei 55/1969, de 26 d'abril, i a les previsions contingudes en els Plans Especials respecte a l'emplaçament i a l'ordenació urbanística del port, els quals Plans hauran d'ésser formats en tot cas.

2. – L'atorgament de la concessió de ports esportius no eximeix de l'obligació d'obtenir-ne la llicència municipal, en els supòsits previstos en los normes presents, com a tècnica de control per a vetllar pel compliment del planejament metropolità. El concessionari sol·licitarà llicència municipal, i si el projecte que haurà presentat s'ajusta al planejament quant a emplaçament i ordenació urbana, li serà atorgada la llicència.

Secció 3.ª

Sistema general relatiu a l'aeroport (2)

Art. 186. Definició. 1. – El sistema relatiu a l'aeroport comprèn el conjunt de l'aeròdrom o aeroport de Barcelona i la seva zona de servei. L'àrea que circumda l'aeroport, constituïda pel territori sotmès a les servituds aèries o zona subperifèrica de l'aeroport, està subjecta a allò que es disposa en la legislació especial en la matèria i al que s'estableix en aquesta Secció.

2. – La delimitació de la zona immediata al conjunt de l'aeroport i de la seva àrea de servei, sotmesa a les condicions urbanístiques establertes en aquesta Secció, sense perjudici de l'estatut de limitacions per raons aeronàutiques, és la que reflecteix el plànol b2, a escala 1:5.000.

Art. 187. Condicions d'edificació. – Per a aquest sòl, immediat al conjut de l'aeroport i per la seva zona de servei, regiran les següents condicions d'edificació, sense perjudici de respectar, a més, les limitacions aeronàutiques:

Condició 1.ª: Tipus d'ordenació: en aquesta zona és el d'edificació aïllada.

Condició 2.ª: Alçada màxima d'edificació permesa: és la de 10,50 metres.

Condició 3.ª: Parcel·la: la superfície mínima, per a qualsevol dels usos permesos, serà de dos mil metres quadrats (2.000 m^2), i la longitud mínima de façana serà de trenta metres (30 m) amidats en l'alineació a la via pública amb què afronta.

Condició 4.ª: Ocupació màxima: la de parcel·la amb edificacions o instal·lacions serà del 40 per 100 de la superfície total de la parcel·la.

Condició 5.ª: Separacions mínimes: entre edificis i límits de parcel·la seran les següents:

a) **De la façana a la via pública:** 10 m si l'amplada de la via pública primària o secundària, i la seva àrea de protecció, és igual o superior a 60 m; 15 m, si aquesta amplada és inferior a 60 m. La separació mínima entre edificació i via pública, quan no es tracti de façana a vies primàries o secundàries, serà de vuit metres (8 m).

b) **A la partió lateral:** La separació lateral mínima entre l'edificació i la projecció de les volades, i els límits de parcel·la, serà de tres metres (3 m).

c) **Al fons:** La distància mínima al fons de parcel·la serà de tres metres (3 m).

Els espais lliures resultants de la separació entre edificació i via pública podran ésser destinats a aparcament, àrees de càrrega fora de la calçada i emmagatzematge a l'aire lliure, sempre que no destorbin l'accés a la via pública i hi sigui respectada l'ordenació pel que fa a aquests accessos.

Art. 188. Condicions d'ús. 1. – A la zona exterior a l'aeroport i a la seva àrea de servei, no solament hi són permesos els usos actuals a l'aire lliure, com són l'agrícola, el forestal, el de jardins botànics, el d'hivernacles, el de factories de piscicultura, el d'enmagatzemat-

ge, el d'aprofitament de terrenys mitjançant canals (anomenat les Marines) i l'esportiu, sinó que, a més, s'hi mantenen les afectacions a serveis tècnics d'interès públic (com les plantes de depuració i les de tractament d'aigua; estacions de bombament; dipòsits i parcs mòbils; subestacions d'energia elèctrica i similars) i al seu millorament i ampliació, així com a cementiris.

2. – A les edificacions d'aquesta zona són admesos, a més dels usos permesos en el sòl no urbanitzable, els següents:

a) Usos comercials de consum domèstic i els que es concreten a l'exposició, emmagatzematge i venda de flors, mobiliari, embarcacions, vehicles terrestres i aeris, maquinària i peces de recanvi i materials de recuperació i de reciclatge;

b) hotels, motels, restaurants, cafeteries, bars i similars;

c) estacions de servei de carretera (subministrament de gasolina, o altres subministraments relacionats amb els vehicles), tallers de reparació d'automòbils i d'embarcacions, i

d) magatzem de materials de construcció, béns d'equip, maquinària i similars, i indústries d'embotellament i d'envasament de productes sense operacions de transformació.

3. – També s'admeten en aquesta zona estacions terminals de taxis, camions i autobusos, aparcaments i tots els usos relacionats amb l'aeroport i amb el seu servei que prestin o subministrin als usuaris o al servei públic de l'aeroport una utilitat que hi estigui directament relacionada.

Art. 189. Seguretat de l'aeroport. 1. – Els usos situats dins el sistema de l'aeroport han de complir aquells requisits sobre il·luminació, fums, ràdio, electrònica i d'altres que són imposats per raons de la seguretat de la navegació aèria.

2. – La llicència municipal no serà concedida sense que hom hagi obtingut prèviament l'autorització o l'informe, quan sigui el cas, dels òrgans competents en matèria de protecció dels aeroports i de la navegació aèria.

Art. 190. Plans Parcials. – Per a la protecció del sòl urbanitzable comprès fora de l'aeroport, caldrà que hom elabori Plans Parcials que, en atenció a les exigències del veïnatge de l'aeroport, estableixin altres límits d'alçària de l'edificació o regulin restrictivament els usos permesos i, en general, regulin el règim urbanístic del sòl, de l'edificació i dels usos, atès al sistema de l'aeroport.

Secció 4.ª

Sistema general ferroviari (3)

Art. 191. Règim de limitacions. 1. – Sense perjudici de la competència estatal en Matèria de ferrocarrils, aquest Pla General conté les determinacions que, des de la perspectiva de l'ordenació urbana, s'han d'establir respecte al sòl afectat a aquest sistema i a l'entorn o espai sotmès a un règim de limitacions en raó d'aquest sistema.

2. – La construcció i edificació i l'establiment d'instal·lacions i, quan sigui el cas, els usos, en el sòl immediat a les vies fèrries, estan subjectes a les limitacions que, per raons de seguretat o de conservació de les vies, s'estableixen en la legislació de policia de ferrocarrils.

Art. 192. Limitacions per raons urbanístiques. – A més de les limitacions establertes per la legislació especial en matèria ferroviària respecte a edificacions, construccions, ins-

tal·lacions i usos, i sense perjudici d'aquestes, aquest Pla General estableix, per raons d'ordenació urbana, la no edificabilitat a tota la faixa que confronta per una banda i l'altra amb el ferrocarril, en una amplària de vint metres comptats des de l'eix de la via fèrria més pròxima. En són excepció aquells edificis o instal·lacions de servei directe de la xarxa ferroviària que requereixin, per exigències del servei ferroviari, un emplaçament més proper a la via.

Art. 193. Aplicació de la limitació en àrees edificades. 1. – La no edificabilitat establerta a l'article anterior s'aplicarà sigui quina sigui la qualificació del sòl immediat al sistema ferroviari, àdhuc en aquelles àrees en què hom hagués fet edificacions dins la faixa de protecció definida a l'article precedent.

2. – No obstant, en el sòl urbà, sigui quina sigui la seva qualificació urbanística i sense perjudici de les operacions de reforma que hom hi pugui realitzar, no hi regirà la limitació de no edificabilitat a la faixa de vint metres quan entre els solars i la via fèrria hi hagi un vial. En aquest cas, l'edificació seguirà l'alineació que hi hagi davant d'aquest vial, encara que se situï dins la faixa de vint metres definida a l'article anterior.

Art. 194. Plans Parcials de sectors immediats. 1. – Els Plans Parcials d'Ordenació Urbana corresponents a sectors de sòl urbanitzable, programat o no programat, travessats per les vies fèrries o immediats a elles, hi regularan l'edificació i l'ús, i n'ordenaran el sòl, respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària i per aquestes Normes.

2. – Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o obstaculitzi el destí, en tot o en part, de la faixa no edificable de vint metres d'amplada a espais verds o a aparcaments, hom podrà destinar aquest sòl a aquesta finalitat, el qual serà computat a aquest efecte.

Art. 195. Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivell. 1. – La transformació de sòl urbanitzable en sòl urbà, ço és, les actuacions urbanístiques en sòl urbanitzable, tant en el programat com en el no programat, requerirà el tancat de les línies o l'establiment dels mitjans de seguretat adequats. El cost del tancat o dels mitjans de seguretat serà considerat com a despesa d'urbanització, a compte de la persona que hagi d'assumir la de les obres d'urbanització.

2. – La supressió dels passos a nivell, i llur substitució per d'altres a diferent nivell, seran regulades per la legislació específica en la matèria. Quan, en virtut del que es disposa en aquesta legislació, la supressió o substitució sigui per compte, en tot o en part, de d'Administració Pública titular de la carretera o del carrer, i la major intensitat de circulació respongui a la urbanització del sector immediat a la línia fèrria, el cost de la supressió o substitució serà considerat com a despesa d'urbanització, exigible a la persona o persones obligades a suportar les depeses d'urbanització.

Secció 5.ª

Sistema viari bàsic (5a)

Art. 196. Definició. 1. – La xarxa viària bàsica comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al sistema general viari, de carácter fonamental per a l'àrea metropolitana de

Barcelona pel que fa al manteniment dels adequats nivells de mobilitat i d'accessibilitat entre les subàrees corresponents.

2. – El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui, amb subjecció a la legislació vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

3. – La xarxa viària secundària i local té la missió principal de donar accés a les edificacions i d'enllaçar amb les vies bàsiques, i és constituïda per les vies, no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades en el present Pla General o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans Parcials, Especials o en Estudis de Detall que en endavant siguin aprovats.

4. – Els traçats que figuren en els plànols b.2 (a escala 1:5.000), dins els límits zonals reservats per a la xarxa viària bàsica, són esquemes orientatius del funcionament dels enllaços, calçades, passos a diferent nivell i altres elements semblants, a fi de reservar terreny suficient per a l'execució dels projectes que posteriorment siguin redactats i aprovats. Quan sigui el cas, els sobrants que no s'utilitzin com a vials seran destinats, en fases intermèdies d'execució, a espais lliures de protecció o verds.

Art. 197. Tipus de vies. 1. – Sense perjudici d'allò que es disposa a l'article següent, aquest Pla General estableix els tipus de vies següents:

a) Autopistes urbanes, que es regiran, en tot cas, per la Llei 51/1974, del 19 de desembre;

b) Distribuïdors bàsics: vies de trànsit intens, que han de permetre una especialització elevada dels seus fluxos i alts nivells de serveis; comprenen les autovies, les carreteres estatals, tant nacionals com comarcals, i les grans artèries de l'àmbit metropolità de Barcelona.

c) Artèries urbanes i artèries cíviques: vies urbanes d'interès metropolità, fonamentals per a l'estructura urbana, en funció de llur posició, de les activitats que localitzen i dels sectors urbans que relacionen.

d) Vies de la xarxa local: les altres vies no enumerades.

2. – Els tipus de vies a) i b) del paràgraf anterior constitueixen la xarxa viària bàsica primària. Les artèries urbanes de l'apartat c) de l'esmentat paràgraf integren la xarxa viària bàsica secundària, i les cíviques, la xarxa viària bàsica cívica.

3. – La delimitació de la xarxa viària bàsica és feta en els plànols b-1, a escala 1:10.000; en els plànols b-2, a escala 1:5.000, hi ha representada la xarxa viària bàsica, així com algunes de les vies locals que exigeixen reserva de sòls fins avui edificables.

Art. 198. Règim de les vies públiques i de llur entorn. 1. – En el projecte, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres (autopistes, autovies i carreteres) s'observarà el que es disposa en la Llei 51/1974, del 19 de desembre.

2. – D'acord amb el que es disposa en la Llei 51/1974, no tindran la consideració de carreteres:

a) les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals;

b) els camins de servei de què siguin titulars l'Estat, les seves Entitats autònomes, les Entitats locals i totes altres persones de Dret Públic, i

c) els camins construïts per les persones privades amb finalitat anàloga a la dels camins de servei.

3. – Les travessies i les xarxes arterials de les poblacions incloses en l'àmbit metropolità es regiran per les disposicions del Títol IV i per les altres contingudes en la Llei 51/1974, en allò que hi resultin aplicables.

4. – Les condicions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses a la Llei 51/1974, es regeixen per allò que es disposa en aquesta sobre limitacions de la

propietat, en els articles 32 al 40 inclusivament; sobre l'entorn de les altres classes de vies públiques s'aplicaran, quan sigui el cas, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

5. – Per raons urbanístiques, els Plans Parcials situaran les línies d'edificació, independentment de les servituds previstes a la Llei de Carreteres, a distàncies iguals o més grans que les establertes en aquest Pla General com a límits que defineixen la xarxa general bàsica.

Art. 199. Àrees suplementàries de protecció de cruïlles. 1. – En els encreuaments de dues vies de la xarxa bàsica que no siguin estatals o provincials, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció de cruïlles definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies i per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de vuit metres (8 m) de radi. No obstant, quan una de les vies tingui una amplària inferior a deu metres (10 m), el radi de la circumferència podrà ésser reduït a sis metres (6 m).

2. – En els Plans Parcials o Especials o, quan sigui el cas, en els Estudis de Detall, hom precisarà la forma dels xamfrans i, llevat que hi hagi raons justificades en contra, a les cruïlles situades dintre de sectors d'illes regulars o sensiblement rectagulars, les cantonades es resoldran obligatòriament en xamfrà de quaranta-cinc graus (45°), respectant l'àrea suplementària de protecció.

Capítol 3.er

Sistema general d'espais lliures

Secció 1.ª

Disposicions generals

Art. 200. Sistema d'espais lliures. 1. – Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest Pla General són:

a) els parcs urbans, i
b) els parcs forestals.

2. – Els parcs urbans, regulats en aquest Capítol, s'ordenen com un sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel caràcter més local d'aquests. Els parcs forestals, diferents com són de les àrees forestals, preservades del procés urbà, participen de la naturalesa i del règim general dels parcs urbans.

Art. 201. Espais lliures vinculats a la protecció de sistemes. 1. – Els sòls immediats als sistemes de comunicacions i els compresos dins àrees de protecció de serveis tècnics (com línies d'energia elèctrica) o d'altres serveis (com cementiris), i els sòls que per la seva

proximitat a cursos hidrogràfics o per les seves característiques topogràfiques hagin d'ésser preservats de l'edificació i sotmesos, per exigències de l'ordenació, al règim d'espais lliures, estan representats en els plànols b2, a escala 1:5.000, amb la identificació (9).

2. – Llur destí és el mateix dels espais verds no edificables. Hom els aplica allò que es disposa a l'article 174, sota l'epígraf "espais de protecció de sistemes generals".

Secció 2.ª

Parcs urbans (6)

Art. 202. Definició. 1. – Són parcs urbans els sòls destinats a espais verds de gran superfície (superior a dotze mil metres quadrats – 12.000 m^2).

2. – El Pla destina a parcs i jardins els que ho són actualment de fet i de dret (6 a) i aquells que, per exigències de la qualitat de l'ordenació, hom preveu al servei d'un o de diversos Municipis (6b) o amb abast metropolità (6c).

3. – Diferents dels parcs urbans són els jardins urbans, de superfície més reduïda i d'interès local.

Art. 203. Usos permesos. – A les àrees de parc urbà, sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius que estiguin especialment previstos en el Pla Especial que sigui aprovat a l'efecte, i que respectin, en tot cas, les condicions següents:

1.ª – Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície del parc en servei en el moment en què hom les projecti.

2. – L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de deu metres (10 m). Serà admès un cos singular de fins quinze metres (15 m), sempre que hom garanteixi l'assolellada de les àrees enjardinades i de repòs.

Art. 204. Terrenys de propietat privada. 1. – Els terrenys de particulars que segons aquest Pla són qualificats de parcs urbans, o constitueixen enclavaments en parcs de domini públic, estan sotmesos a la legislació específica forestal i a allò que s'estableix en aquest Pla, per tal d'assegurar-los el destí en l'ordenació.

2. – L'administració municipal o, quan sigui el cas, la metropolitana, amb títol legitimador en aquest Pla, podran expropiar aquests terrenys per a sotmetre'ls, quant a titularitat i destí, al règim del domini públic.

Secció 3.ª

Parcs forestals (27), (28) i (29)

Art. 205. Règim aplicable. 1. – Els parcs forestals, ordenats en aquest Pla General com a espais lliures o verds, a més d'estar sotmesos a la legislació específica sobre de-

fensa i conservació de masses forestals, i a allò que s'estableix a la legislació urbanística respecte a les zones verdes, queden subjectes a les Normes presents.

2. – Els parcs forestals compresos en aquesta qualificació són els següents:

a) parcs forestals que cal conservar en àrees de bosc existent (27);

b) parcs forestals que cal repoblar, en àrees que antigament foren boscos o que són susceptibles de convertir-s'hi (28), i

c) parcs forestals que han d'ésser protegits com una reserva natural (29).

Art. 206. Titularitat i afectació a parc forestal. – El destí de terrenys, en virtut d'aquest Pla, a parcs forestals no requereix necessàriament la titularitat pública. Les finques de propietat particular que, segons aquest planejament, són qualificades de parcs forestals, o constitueixen enclavaments en parcs de titularitat pública, podran ésser expropiades mitjançant aquest Pla com a títol legitimador de l'expropiació. Prèviament, caldrà que l'organisme expropiador aprovi la formulació d'una relació de propietaris i descripció de béns o drets, no sense que vagi precedida de l'obertura d'un període d'informació pública de quinze dies de durada, d'acord amb el que es disposa a l'article 135 de la Llei del Sòl.

Art. 207. Protecció del parc forestal. 1. – Els terrenys integrants dels parcs forestals no podran ésser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de llur destí en el Pla.

2. – A més de la intervenció atribuïda a l'Administració forestal, la Corporació Metropolitana i els Ajuntaments vetllaran per impedir que, amb el pretext d'obertura de vies forestals, de tala d'arbres o d'altres operacions, hom faci aprofitaments que encloguin un atemptat al caràcter dels Parcs forestals.

Art. 208. Plans Especials. – En desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General, hom elaborarà Plans Especials per a cadascun dels parcs forestals, on seran regulats, amb subjecció al Pla General, els diversos aspectes del règim dels parcs com a espais verds. Aquests Plans Especials no seran necessaris quan es tracti d'edificacions al servei directe de la conservació del parc forestal o quan aquest sigui de titularitat pública.

Art. 209. Reserva natural. – En els parcs forestals que han d'ésser protegits com a reserva natural no seran permesos altres usos i edificacions que els adscrits a la protecció i conservació del parc, i els relacionats directament amb l'activitat científica justificativa de la qualificació de reserva natural, com és la conservació de la flora, de la fauna i d'altres valors.

Art. 210. Condicions d'utilització. 1. – No s'atorgaran llicències d'edificació o d'ús del sòl en terrenys qualificats de parcs forestals fins que sigui aprovat el corresponent Pla Especial.

2. – La utilització prevista en el Pla Especial haurà de respectar, en tot cas, les condicions següents:

1.ª Seran prohibides les activitats que directament o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies forestals existents.

2.ª Hom durà a terme l'aprofitament forestal de forma compatible amb la conservació dels valors naturals que motiven la qualificació urbanística.

3.ª En els llocs que el Pla Especial delimiti a tal efecte podrà ésser autoritzada l'edificació per a usos recreatius o culturals en finques que tinguin una superfície almenys de cent mil metres quadrats (100.000 m²), sense, però, que l'edificació, incloses les cons-

truccions auxiliars i les instal·lacions, ultrapassi el zero coma cinc per cent (0,5 per 100) de la parcel·la, ni el volum edificable ultrapassi el metre cúbic per cada trenta metres quadrats de sòl.

3. – El Pla Especial contindrà mesures adequades per a fomentar el gaudi públic dels terrenys qualificats de parc forestal.

Capítol 4.art

Equipaments comunitaris i serveis tècnics metropolitans

Secció 1.ª

Disposicions Generals

Art. 211. Contingut d'aquest capítol. 1. – Com a elements de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General destina a equipaments comunitaris els sòls representats amb la referència 7) en els plànols b2. i b3. a escala 1:5.000 i 1:10.000 respectivament, complementats, a nivell local, per les dotacions comunitàries, amb la mateixa identificació.

2. – Per llur finalitat, queden compresos també en la regulació continguda en aquest capítol els "cementiris comarcals" (25) i els espais reservats a instal·lacions de servei públics tècnics (4).

Secció 2.ª

Equipaments comunitaris (7)

Art. 212. Tipus d'equipaments comunitaris. 1. – Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i altres accessions o serveis, es classifiquen en els tipus següents:

a) **Equipaments docents**: Centres docents, públics o privats, i annexos esportius.

b) **Equipaments sanitàrio-assistencials.** Centres sanitàrio-assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari; i cementiris.

c) **Equipaments culturals i religiosos.** Temples, Centres religiosos, Centres o instal·lacions per a Congressos, Exposicions, Sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari; i annexos esportius i recreatius.

d) **Equipaments esportius i recreatius.** Edificacions i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbargiment o d'expansió; balnearis i establiments de banys i d'altres de turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i annexos de serveis.

e) **Equipaments d'abasts i subministrament.** Escorxadors, Mercats i altres Centres d'abast, sempre de titularitat pública, bé que de possible gestió privada, i àrees de servei.

f) **Equipaments tècnico-administratius i de seguretat.** Centres o edificis per a serveis de l'Administració Pública, serveis de Seguretat o Militars i d'altres d'interès públic.

2. – Els sòls per a equipaments comunitaris són els representats en el plànols b2 i b3, a escala 1:5.000 i 1:10.000, amb els nombres d'identificació 7-a, 7-b i 7-c. El nombre 7-a representa els equipaments existents, o en execució o amb llicència; el nombre 7-b, els sòls reservats per a equipaments de nova creació i àmbit local, i el nombre 7-c serà assignat als sòls per a equipaments de nova creació d'interès supralocal o metropolità.

Art. 213. Destí dels equipaments actuals. 1. – Els equipaments qualificats com a tals i ja existents o que estiguin en execució, anteriors al Pla Comarcal de 1953 o realitzats conforme a aquest i als Plans Parcials del seu desenvolupament, quedaran afectats al mateix tipus d'equipament existent o previst, segons la classificació de l'article anterior.

2. – Per a la mutació del tipus d'algun dels equipaments esmentats, hom s'atindrà a allò que es disposa a l'article següent pel que fa a la modificació relativa als nous equipaments.

Art. 214. Determinació de l'emplaçament de nous equipaments. 1. En el terme de dos anys, comptats des de l'aprovació d'aquest Pla General, la Corporació Metropolitana elaborarà un o diversos Plans Especials, perquè siguin aprovats definitivament per l'Organisme competent, en els quals es determinarà ben detalladament el tipus d'equipament a què s'afecta cada parcel·la reservada genèricament a fal fi.

2. – En els susdits Plans Especials, que podran ésser per sectors de l'Administració o per termes municipals o subàrees del territori metropolità, seran tinguts en compte els programes d'actuació en obres i serveis dels diversos Departaments de l'Administració Central i de tota altra Administració pública, territorial o funcional, així com la col·laboració dels particulars.

3. – En el cas que els susdits Plans Especials no esgotin la determinació de tipus d'equipaments a tots els sòls que hi estiguin qualificats en aquesta determinació podrà ésser feta posteriorment en un altre o en altres Plans Especials.

4. – La mutació del destí d'un sòl, del tipus que inicialment li hagi assignat a un altre tipus d'equipament comprès en lletra o epígraf altre que els de l'article 212, requerirà la seva nova afectació en Pla Especial.

5. – La determinació del tipus d'equipament a què queda afectat un immoble (terreny i/o edifici) pel Pla Especial corresponent en legítima l'expropiació per part de l'Administració pública actuant, d'acord amb l'article 65-3 de la Llei del Sòl.

6. – Quan un equipament no sigui necessari i el sòl no sigui afectat a altre tipus d'equipament comunitari, aquest sòl serà destinat a parc o a jardí públic.

Art. 215. Desenvolupament de les previsions sobre equipaments comunitaris. La concreció del tipus d'equipament o la mutació del que ja hagi estat concretat s'efectuaran d'acord amb ço que segueix:

1.er El procediment s'incoarà a instància de part o a proposta de qualsevol Departament ministerial, d'algun dels Ajuntaments integrats en l'Entitat Metropolitana o per decisió d'aquesta.

2on. Hom elaborarà un Pla Especial integrat, almenys, pels documents següents:

a) Memòria que justifiqui la necessitat o conveniència de la concreció o mutació, la seva coherència amb el Pla General i la incidència en la dotació d'equipaments.

b) Plans d'informació i de situació o emplaçament.

c) Quan sigui el cas, Estudi econòmic sobre les variacions que siguin introduïdes en aquest aspecte.

3er. El Pla Especial serà sotmès a informació pública durant un mes, i s'atorgarà audiència a la Corporació local afectada. Els propietaris afectats seran citats individualment per a la informació pública. Decidides les reclamacions, en el cas que n'hi hagi, l'òrgan competent n'atorgarà l'aprovació definitiva.

Art. 216. Preferència de titularitat pública d'equipaments. 1. – Tots els sòls qualificats per a equipaments s'entendran reservats durant el termini de dos anys, establert a l'article 214, per tal de facilitar la millor elaboració dels Plans Especials per la seva possible i preferent adquisició per mitjà de l'Administració actuant, sigui quin sigui el títol jurídic, inclòs el de cessió obligatòria segons la llei, en els casos que hi sigui procedent.

2. – Durant el mateix termini, hom considerarà aquests terrenys com a inedificables pels propietaris, excepte que, prèvia proposta de l'Ajuntament respectiu, La Corporació Metropolitana els atorgui autorització per a algun tipus d'equipaments susceptibles de titularitat privada, si s'afavoreix o avança l'objectiu social proposat i no es perjudiquen els programes d'actuació de les Entitats interessades. Aquesta autorització serà concedida, en tot cas, si es tracta d'ampliació o d'instal·lació complementària d'un equipament ja existent i els terrenys tenen la qualificació de destí a equipaments. Aquesta regla serà també d'aplicació durant el temps contemplat en el paràgraf següent, sempre que els susdits terrenys no hagin estat destinats concretament a un equipament de titularitat pública.

3. – Aprovat el Pla Especial que determini l'afectació a un tipus d'equipament o, en el seu cas, als tres anys de l'aprovació d'aquest Pla General Metropolità, el propietari podrà requerir a l'Administració perquè li adquireixi l'immoble per expropiació, i transcorregut un altre any sense haver-se consumat el fet, restarà lliure per a la construcció o instal·lació de qualsevol equipament que, per la seva naturalesa, sigui susceptible de titularitat privada; però no tindrà aquest dret si el Pla Especial n'hagués concretat el destí a un equipament de titularitat pública. En aquest supòsit i en tots els que el temps d'inedificabilitat privada ho justifiqui des del començament, els seus propietaris podran acollir-se a allò que disposa l'article 69 de la Llei del Sòl.

Art. 217. Condicions d'edificació. 1. – L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin. Caldrà, doncs, determinar les diferents condicions urbanístiques en un Pla Especial.

2. – Quan manqui el Pla Especial, s'observaran les condicions següents:

a) en sòl urbà, per a tota classe d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona en què és emplaçat l'equipament, o, quan sigui el cas, de la zona contigua, i seran respectades les condicions d'edificació vigents en aquesta zona, i

b) en sòl urbanitzable, i només per als equipaments de titularitat pública, regiran les regles següents:

Tipus d'ordenació: edificació aïllada.

Alcada màxima: 12 m, que podrà ésser ultrapassada, quan ho justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament, fins a un màxim de 18 m.

Ocupació màxima en planta baixa: 60 per 100.

Intensitat neta d'edificació: 1 m^2st/m^2s.

Forma i distribució de l'edificació: La forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais de l'interior dels solars per a jardins i patis.

3. – Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes i similares no es podran establir afrontant amb edificis d'ús religiós, cultural o sanitari, si no és que hi ha una separació mínima de catorze metres.

Secció 3.ª

Cementiris Comarcals (25)

Art. 218 Definició. Els grans cementiris comarcals s'ordenen en aquest Pla, a nivell general, com a diferents del cementiris ordinaris. Aquests cementiris comarcals comprenen un conjunt de cementiris en àrees amb predomini de la vegetació arbòria, per damunt de les construccions i les instal·lacions.

Art. 219. Pla Especial. El desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General sobre grans cementiris comarcals serà realitzat mitjançant Plans Especials els quals tindran cura de l'ordenació de les àrees específiques de cementiri i de la dels encontorns, a fi d'assegurar-ne la protecció i la relació amb les zones contigües.

Secció 4.ª

Serveis Tècnics Metropolitans (4)

Art. 220. Finalitat de l'ordenació. 1. El Pla General conté l'ordenació de les infrastructures dels serveis tècnics (d'electricitat, de proveïment d'aigües, de gas i d'altres), i atenent aquest fi i el dels complementaris (com són les estacions depuradores d'aigües, terminals de clavegueram i d'altres), estableix les reserves necessàries de sòl i les de protecció. En aquestes reserves de sòl s'inclouran també les referents a abocadors i altres instal·lacions de tractament i d'eliminació de deixalles.

2. – Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis seran considerats com a espais lliures verds.

Art. 221. Reserves de sòl. 1. Els espais reservats per a la insfrastructura dels serveis d'electricitat, de proveïment d'aigua, de gas; d'estacions depuradores d'aigües i terminals de clavegueram; de serveis de telecomunicació; de parcs de material de neteja i maquinària adscrita als serveis públics; i les estacions terminals de transports de superfície i aparcaments d'àmbit general, són els representats en els plànols b 2 i b 4, a escala 1:5.000 i 1:25.000, respectivament.

2. – El desenvolupament dels serveis d'infrastructura a què es refereix aquest article i el destí de les reserves de sòl necessàries per als serveis tècnics metropolitans seran concretats per la Corporació Municipal Metropolitana, d'acord amb els Organismes pertinents, mitjançant la redacció de Plans Especials que fixin la situació, traçat i característiques dels seus elements.

TÍTOL IV

Reglamentació detallada del sòl urbà

Capítol primer

Disposicions generals

Art. 222. Aplicació de les normes d'aquest Títol. 1. – Aquest títol conté la reglamentació detallada de l'ús i edificació en sòl urbà, segons allò exposat a l'article 12-2, 1f) de la Llei del Sòl.

2. – Les regles d'aquest Títol s'aplicaran al sòl urbanitzable, que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent.

3. – Per edificar en els solars del sòl urbà no cal completar la reglamentació continguda en aquestes Normes mitjançant Plans Especials o Estudis de detall; s'exceptuen aquells casos en què aquestes Normes disposin el contrari o bé resulti indispensable el desenvolupament del Pla General per precisar les condicions de l'edificabilitat.

4. – Les edificacions anteriors a aquest Pla que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes (alçada, alineacions interiors, ocupació de parcel·la) podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de llurs condicions estètiques i higièniques, així com de modificació d'ús, però no d'augment de volum. Quan es procedeixi a la demolició o l'edificació reuneixi els pressupostos per a la qualificació de finca inadequada, en conformitat amb l'article 154-3) de la Llei del Sòl, l'aprofitament del sòl s'haurà de fer amb subjecció a les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes.

5. – Del disposat a l'apartat anterior se n'exceptuen:

a) Les edificacions fora d'ordenació perquè són afectades per sistemes generals o locals.

b) Les edificacions alçades en sòl destinat en el Pla a equipaments comunitaris, o parcs i jardins.

c) Les edificacions situades en un sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin llur demolició.

d) Les activitats industrials incompatibles amb els usos de cada zona, a excepció de les instal·lacions ordenades per l'Administració com a mesures correctores de l'activitat.

6. – A les edificacions compreses en l'apartat 5 se'ls aplicarà el disposat a l'article 60, - 2 i 3 de la Llei del Sòl.

Capítol 2on

De les disposicions comunes als tipus d'ordenació

Secció 1.ª

Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.

Art. 223. Significat dels conceptes utilitzats. 1. – Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determinen, amb caràcter general, les característiques de l'edificació.

2. – Sempre que s'usin en aquestes Normes els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

a) **Parcel·la.** Porció de sòl urbà edificable.

b) **Solar.** Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ser edificada immediatament.

c) **Planta Baixa.** Pis baix de l'edifici a nivell del sòl, o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.

d) **Planta soterrani.** La situada a sota de la planta baixa.

e) **Planta pis.** Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

f) **Elements tècnics de les instal·lacions.** Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents:

Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per estendre i assecar la roba i d'altres.

g) **Cossos sortints.** Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior a l'illa, i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

h) **Elements sortints.** Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació d'edificació.

i) **Celobert.** Espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

j) **Patis de ventilació.** Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances.

S'entén per estança el lloc, sala o habitació on s'habita normalment i que no és destinat a dormitori.

Art. 224. Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució –comportada per l'ordenació de volums– entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona.

2. – En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per

sobre de la planta soterrani. En l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.

3. – L'edificabilitat total, computada segons el número anterior, no superarà en les parcel·les en pendent la que resulti de l'edificació en terreny en pla horitzontal.

Art. 225. Planta baixa. 1. – La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

En els casos en què, en el tipus d'ordenació segons alineacions, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

2. – L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

TIPUS D'ORDENACIÓ	UNA ALTRA REFERÈNCIA	ALÇADA
Edificació segons alineacions de vial		2,75 m.
Edificació aïllada	– planta baixa oberta	3 m.
	– planta baixa tancada	2,50 m.
Altres tipus d'ordenació		3,70 m.

3. – L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en l'edificació segons alineacions de vial serà de quatre (4) metres per amples de vial de vint (20) metres o més i de 3,70 metres per amples menors de vint metres.

4. – No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresòl.

5. – Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior. També es permeten els destinats a dependències de la porteria o consergeria quan no són utilitzables com a habitatges.

Els entresolats:

a) se separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal a l'edifici, i

b) llur alçada lliure mínima, per sobre i per sota, serà de 2,50 metres. Si la part superior es destina a dipòsit de materials no caldrà que es compleixi aquesta condició.

Art. 226. Planta soterrani. 1. – Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons el vial són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

2. – Les plantes soterrani, en els altres tipus d'ordenació, són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. – Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús

residencial o sanitari. Els soterranis, per sota del primer, només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Tanmateix, podran autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc., i el desallotjament de les persones amb seguretat en aquests casos.

4. – L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2.20 m.

Art. 227. Alçada de les plantes pis. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.. L'alçada total, comptant-hi el forjat, es reglamentarà per a cada zona.

Art. 228. Elements tècnics de les instal·lacions. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

2. – Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació:

Art. 229. Cossos sortints. 1. – Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.

2. – Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i altres similars amb tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals amb tancaments indesmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, els balcons i d'altres semblants.

3. – a) La superfície en planta dels cossos sortints tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

b) Als cossos sortints semitancats s'aplicarà la mateixa regla.

Però a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable deixarà de computar-se la part que sigui oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

c) Els cossos sortints oberts no es computaran a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. Es computaran a efectes de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a efectes de separacions als límits de parcel·la.

4. – En qualsevol tipus d'ordenació són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

5. – S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

6. – S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.

Art. 230. Vol màxim dels cossos sortints. El vol màxim dels cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en aquest article per als diferents tipus d'ordenació:

I. Tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial: 1. – A totes les zones a les quals correspongui aquest tipus d'ordenació, menys a les del casc antic que tenen una normativa especial per consideracions especials, regiran les següents prescripcions: El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,50 m, s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació és de cara a vies o trams

de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a què recau, amb el límit màxim de 1,50 m.

2. – El vol màxim dels cossos sortints oberts a l'espai lliure interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure interior de l'illa; amb un vol màxim, en tot cas, de 1,50 m.

A l'espai lliure interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable.

3. – Els cossos sortints oberts podran ocupar totalment la longitud de la façana, els tancats i els semitancats no en podran ocupar més d'un terç. En tots dos casos els cossos vénen limitats en llur distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.

Quan el vol dels cossos tancats o semitancats no sigui superior a 45 cm. podran ocupar més d'un terç de la longitud de façana, sempre que no ultrapassi la superfície que li correspondria en cas de màxim vol.

II. **Tipus d'ordenació d'edificació aïllada:** 1. – En aquest tipus d'ordenació el vol dels cossos sortints, tancats o semitancats, ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els tancats, els semitancats i els oberts.

III. **Tipus d'ordenació volumètrica específica:** 1. – Els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts es limitaran a un vol màxim d'un desè de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,80 m. es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.

2. – A aquest tipus d'ordenació s'aplicarà allò establert per al tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions de vial a l'apartat 3).

Art. 231. Elements sortints. 1. – Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.

a) S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, i sempre que no sobresurtin més d'un cinquantè de l'amplada del vial, d'una dècima part de l'amplada de la voravia, i d'un 0,40 m. quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,15 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.

b) S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys de 0,60 m, amb un màxim de 1,50 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del pla de façana fins un màxim de 0,45 m per als carrers de menys de 20 metres i fins un màxim de 0,90 m per als carrers de 20 o més metres.

2. – Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes Normes. Seran regits per allò que s'estableix a les Ordenances Municipals.

Art. 232. Ventilació i il·luminació. 1. – a) En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través., almenys, de celoberts. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

b) La ventilació i la il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert

o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

c) La ventilació i la il·luminació dels locals de treballs i estança destinats a ús comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant celoberts o patis de ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

d) L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per Ordenances Municipals de construcció.

2. – El disposat en aquest article sobre patis i el que s'estableixi en articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable també a les obres d'ampliació per addició de noves plantes. Per autoritzar aquesta ampliació, en els casos en què sigui admesa, es requerirà, a més, l'adequació de les característiques i dimensions del patis, fins i tot dels corresponents a les plantes edificades, a les condicions de mida i forma exigides en aquestes Normes.

Art. 233. Celoberts. 1. – Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interios els celoberts que no s'obren a d'altres espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.

2. – La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió del celobert interior serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m.) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (n.º de plantes pis)	Superfície mínima (m^2)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

3. – Els celoberts mixtos, que són els oberts per alguna o algunes de llurs cares a espais lliures o a vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que diu el número anterior d'aquest article. Les superfícies mínimes fixades a la taula anterior no seran aplicables a aquests celoberts.

Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes.

4. – El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Els patis mancomunats es regiran, quant a llur forma i dimensions, amb el disposat per als patis interiors i mixtos.

5. – A efectes del disposat en aquest article sobre celoberts interiors es tindran en compte, a més, les següents regles:

a) Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

b) L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il· luminar.

d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 % superior a la del celobert.

Art. 234. Patis de ventilació. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.

2. – La dimensió i superfície mínima obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada. La dimensió del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m.) que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres (2 m.) i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (n.º de plantes pis)	Superfície mínima (m^2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
més de 7	17

3. – Quant als patis de ventilació regiran les següents regles:

a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints

b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida del pati.

c) El paviment del pati estarà, com a màxin, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència per ventilar o il·luminar.

4. – Els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.

5. – Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 % superior a la del pati.

Art. 235. Mínim de superfície conjunta de celoberts i patis de ventilació a la planta pis.

1. – A les zones del barri antic: substitució de l'edificació antiga (12) i en densificació urbana, extensiva (13 a) i semiintensiva (13 b), sense perjudici del compliment de les condicions de superfície establertes per als celoberts i patis de ventilació, la suma de les corresponents als que s'estableixin a les plantes pis d'un edifici, assolirà un percentatge en relació amb la superfície edificable a l'alçada reguladora superior al dotze (12).

2. – Les porcions de parcel·la contigües a l'espai lliure interior d'illa que puguin quedar sense edificar computaran en el càlcul del citat percentatge.

Secció Segona

Normes aplicables a l'edificació segons alineacions de vial

Art. 236. Paràmetres específics. 1. – En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són de caràcter principal i de caràcter secundari.

Són principals:

a) alineació de vial;
b) línia de façana;
c) amplada del carrer o vial;
d) alçada reguladora màxima;
e) nombre màxim de plantes;
f) parets mitgeres;
g) illa;
h) profunditat edificable, i
i) espai lliure interior d'illa.

Són secundaris:

j) Reculada de l'edificació.

2. – Sempre que s'usen en aquestes Normes els conceptes citats tenen el significat següent:

a) **Alineació de vial.** Es la línia que estableix al llarg dels vials els límits a l'edificació.

b) **Línia de façana.** És el tram d'alineació pertanyent a cada parcel· la.

c) **Ample de vial.** És la mida lineal que, com a distància entre dues bandes del carrer, es pren com a constant o paràmetre que serveix per determinar l'alçada reguladora i altres característiques de l'edificació.

d) **Alçada reguladora màxima.** Les que poden assolir les edificacions excepte excepcions.

e) **Nombre màxim de plantes.** Nombre màxim de plantes permeses dintre de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes

f) **Mitgera.** És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació, de caràcter mancomunat.

g) **Illa.** Superfície de sòl delimitada per les alineacions de vialitat contigües.

h) **Profunditat edificable.** Es la distància normal a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior.

i) **Espai lliure interior d'illa.** És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

j) **Reculada de l'edificació.** És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o a les mitgeres. Pot ser d'illa, d'edificació o de plantes.

Art. 237. Alineació de vial. 1. – En el tipus d'ordenació regulat en aquesta secció l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa.

2. – Les reculades permeses són les que disposen les Normes del Pla General en regular el règim de les diferents zones. Quan les Normes permeten reculades s'hauran de subjectar al disposat al corresponent article.

Art. 238. Amplada de vial. – a) Si les alineacions de vialitat són constituïdes per rectes i corbes paral·leles amb una distància constant en qualsevol tram del vial entre dos transversals es prendrà aquesta distància com a amplada de vial.

b) Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten aixamplaments, estrenuements o una altra irregularitat, es prendrà com a amplada de vial per a cada costat d'un tram de carrer comprès entre dos transversals el mínim ample puntual en el costat i tram de què es tracti.

c) S'entendrà per ample puntual de vial per a un punt d'una alineació de vialitat la menor de les distàncies entre aquest punt i els punts de l'alineació oposada del mateix vial.

d) Quan per aplicació de la regla anterior resultin amplades de vial diferents per a frontals oposats i trams pròxims d'un mateix vial, i en sòl d'igual zonificació, es prendrà com a amplada de vial l'amplada mitjana que asseguri un nombre màxim de plantes uniforme.

2. – L'amplada vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura l'amplada vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les normes sobre execució.

Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Art. 239. Alçada. 1. – L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes aplicables a cada zona, tenint en compte l'amplada del carrer a què donin els edificis o la qualificació urbanística de la zona.

2. – L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

3. – Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:

a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables.

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà passar de 1,80 m. si són opacs i de 2,50 m. si són transparents, reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

f) Els coronaments decoratius de les façanes.

Art. 240. Regles sobre determinació d'alçades. L'alçada s'amida d'acord amb les disposicions del número dos de l'article anterior. La determinació del punt de referència o punt d'origen per l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1. – **Edificis amb façana a una sola via:**

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

b) Si la diferència de nivells és més de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. – **Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà.**

a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.

b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de trenta (30) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línea límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

3. – **Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:**

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

4. – **Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.**

a) L'alçada reguladora es determinarà per l'amplada del vial a què doni cada edificació. Aquesta alçada s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la de la façana oposada. Si l'illa no arriba en cap punt a una amplada de vint (20) metres amidada per la suma de les distàncies des del lloc geomètric citat a les alineacions de les façanes oposates, l'alçada reguladora màxima serà uniforme per a tot el sector de l'illa considerat, i igual a la que correspongui al vial de més amplada.

b) Els casos particulars a què donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats als apartats anteriors.

5. – **Edificis amb façana a places.**

Les alçades reguladores màximes es determinaran, en aquest cas, tenint en compte la més gran de les alçades corresponents a les vies que formen la plaça o hi afloueixen. Les dimensions de la plaça no justificaran una alçada superior.

Per a la determinació de l'alçada en casos d'edificació amb façana a places no es tin-

dran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui més gran que la dimensió mínima de la plaça. Els encreuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

6. – **Edificis amb façana a parcs, jardins, equipaments i dotacions:** En aquests casos, l'alçada reguladora màxima serà la més alta de les corresponents a les dues façanes de la mateixa illa, contigües a aquella de la qual es tracta.

7. – **Edificis amb façana que dóna a sòl destinat a altres sistemes, amb vial entremig:** Quan el solar, a través del vial, doni a un sòl destinat a d'altres sistemes, com ferrocarrils, línies de transport d'energia o de gas, llits de rius, zones marítimo-terrestres o d'altres, l'alçada reguladora serà la corresponent a una amplada de vial, doble del vial en què recau el solar. Les amplades més grans per l'existència d'aquests sistemes, o d'altres vials a l'altre cantó, no es tindran en compte mai a efectes del càlcul de l'alçada reguladora.

Art. 241. Regles sobre mitgeres. 1. – Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. – Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25°.

En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

Art. 242. Profunditat edificable. 1. – La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

2. – La profunditat edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa la superfície de la qual equivalgui, com a mínim, a la zona de casc antic subzona I, al 40 per 100 de la superfície total; i, a les de densificació urbana, al 30 per 100 d'aquesta superfície.

La figura interior que compleixi l'anterior condició de superfície haurà de complir a la vegada, entre alineacions interiors de l'edificació, les separacions mínimes que tot seguit es fixen en base al diàmetre de la màxima circumferència inscriptible. La dimensió del diàmetre, funció del més gran nombre màxim de plantes d'una qualsevol de les façanes de l'espai lliure interior d'illa en què s'hagi de comprovar el compliment de la separació mínima, serà la següent:

Nombre màxim de plantes	Fins a PB + 2P	PB + 3P i PB + 4P	Més de PB + 4P
Diàmetre mínim (en metres)	6	12	20

El compliment de la distància mínima entre façanes interiors, si no s'aconseguís amb l'aplicació del criteri de la superfície, s'obtindrà per disminució de la superfície edificable inicialment obtinguda, fins que la translació, paral·lelament a si mateixes, de totes les cares de l'espai lliure interior de l'illa, entre les quals no es complís tal exigència, en permeti la inscripció.

Quan dues cares de l'espai lliure interior formen angle menor de 60°, encara que l'an-

gle sigui truncat, la inscripció de la circumferència citada anteriorment s'haurà de complir situant el centre en el punt de la bisectriu que disti del vèrtex (real o virtual) dues vegades el diàmetre de la circumferència que li correspondrà. Si no es pogués inscriure la circumferència traçada amb aquest centre i diàmetre, les alineacions que ho impedeixin seran traslladades paral·lelament en tota la seva longitud per tal que, mantenint-se immòbil el centre de la circumferència, això succeeixi.

Els angles aguts menors de quaranta-cinc graus (45º) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia de façana no menor de sis metres (6 m.).

3. – En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encontres aguts o de parcel·lació no ortogonal i d'altres similars, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de forma no paral·lela a la línia de façana, sempre que no resulti una superfície edificable més gran a planta baixa. Per a la determinació d'aquesta alineació serà elaborat, en cada cas, i amb referència a tota l'illa, un estudi de Detall.

4. – A les illes sensiblement rectangulars, les profunditats edificables, calculades d'acord amb el procediment citat, es podran incrementar dos metres (2 m.), quan a través del Pla Especial de Reforma Interior es restringeixi el nombre límit de plantes en l'edificació amb cara a les alineacions de menor dimensió, i en la part d'aquestes que no fan cantonada o xamfrà, a una planta baixa i a una planta pis. Tot això de tal manera que, encara que no s'esgoti l'alçada reguladora màxima que li correspondria, permeti d'obrir l'illa per sobre d'aquesta primera planta.

5. – Quan, una vegada complides les condicions de l'apartat 2, resultin en alguna alineació edificacions amb una profunditat edificable inferior a onze metres (11 m.) es prendrà aquesta dimensió com a profunditat edificable, sempre que sigui possible inscriure una circumferència de 8 metres de diàmetre. Quan per raons de les dimensions de l'illa ni tan sols fos possible complir la darrera condició, el conjunt de les parcel·les, de les quals l'amplada total entre alineacions de vialitat oposades fos inferior a trenta metres (30 m.), serà totalment edificable.

6. – Per a aquelles illes en aquesta situació que superin la dimensió de trenta metres (30 m.), la profunditat edificable serà d'onze metres (11 m.).

7. – Les parcel·les que no siguin totalment edificables perquè ultrapassin, entre fronts de vialitat oposats, l'amplada de trenta metres (30 m.) i a la vegada no donin cara a l'espai lliure interior d'illa, s'obriran a aquest a través d'una ampliació mitjançant patis de ventilació. Les dimensions d'aquests hauran de permetre la inscripció d'un cercle de 8 metres (8 m.) de diàmetre. Els centres de tals cercles seran situats en el lloc geomètric dels punts equidistants de les alineacions oposades.

8. – a) La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

b) Les porcions de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de "l'espai lliure interior d'illa". No seran edificables per sobre de la planta baixa, encara que els correspongués per una altra alineació de vialitat. La mateixa consideració tindran i se subjectaran a la mateixa restricció les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai lliure interior d'illa.

El solar que no assoleixi la profunditat edificable no es podrà construir si la seva profunditat mitjana és inferior a vuit metres.

c) La profunditat edificable no vindrà modificada per l'existència de passatges ni per inclusió a l'espai lliure interior d'illa, o en algunes de les parcel·les amb cara a via pública, de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions, equipaments o verd privat protegit. En aquest cas el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

9. – En cap d'aquests casos contemplats als epígrafs 6 i 7 no serà possible construir cossos sortints sobre l'espai lliure interior d'illa, ni tan sols els oberts.

10. – En els casos de reculada de l'alineació de vial al llarg de tota la façana d'una illa, la profunditat edificable en relació a aquesta façana sera disminuïda en la dimensió de la reculada.

11. – Els passatges situats en espai interior d'illa es podran edificar a una alçada reguladora de 7,80 m. o, com a màxim, de PB + 1P planta pis, retirada d'edificació de l'alineació del passatge la distància normal de jardí o de pati de cada passatge. La profunditat màxima edificable serà de 12 m. sempre que no ultrapassi la meitat de la distància que hi ha entre l'alineació de l'edificació del passatge i l'alineació del respectiu espai lliure interior d'illa. Les parcel·les situades en la conjunció del passatge amb alineacions d'illa subjectaran llur edificació a les condicions d'edificació del passatge quan es determini expressament en la seva reglamentació.

Art. 243. Espai lliure interior. 1. – Les zones en què es permeti l'ocupació amb edificacions de l'espai lliure interior d'illa, els límits de la qual tindran la consideració d'alineacions, se subjectaran a les següents prescripcions:

a) La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable quan es compleixin les següents condicions:

1.ª. que la longitud de façana més petita de la parcel·la a vial sigui igual o superior a la façana mínima:

2.ª la superficie de la parcel·la a l'espai lliure interior d'illa sigui superior a (120) cent vint metres quadrats:

3.ª que sigui inscriptible, a la porció de parcel·la situada a l'espai lliure interior d'illa, un cercle de diàmetre igual o més gran que la façana mínima, i

4.ª que a la zona semiintensiva (13 b.), la superfície total de l'interior d'illa sigui superior a 1.000 m².

b) L'edificació podrà ocupar amb plantes soterrani la totalitat de la parcel·la si aquesta compleix les condicions 1.ª i 2.ª de l'apartat anterior a).

2. – L'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant del carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre l'alineació interior de l'edificació de la parcel·la i l'alineació interior oposada a l'illa.

En casos de desnivell entre façanes oposades de l'illa aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai lliure no ultrapassi un pla ideal traçat a quarantacinc graus des del límit de profunditat edificable de la parcel·la oposada a l'alçada màxima corresponent a la planta baixa. Tampoc no podrà ultrapassar el pla traçat de la mateixa manera des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents a les altres façanes de l'illa.

En casos en què la parcel·la sobrepassi la profunditat que diu el paràgraf primer d'aquest segon apartat, sense arribar a cap més carrer, la resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspondria a un solar amb davanter a l'alineació oposada i que tingués per longitud de façana el segment interceptat, en aquest davanter, per dues perpendiculars seves traçades des dels dos punts extrems posteriors del solar real.

Art. 244. Reculades. 1. – Les modalitats de reculades o alineacions reculades són:

a) Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa;

b) reculada a la totalitat de les plantes de l'edifici;

c) reculada a plantes pis, i

d) reculada a plantes pis a la vora de la mitgera.

2. – Les alineacions reculades de la modalitat a) s'admetran quan l'espai que quedi lliure

a conseqüència de la reculada es destini a l'eixamplament del carrer. Aquest sòl serà de cessió gratuïta al Municipi perquè el destini a l'eixamplament de vial; les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari.

L'alçada reguladora màxima aplicable a les finques reculades serà la que correspongui a l'amplada del vial, comprès l'eixamplament. La reculada serà uniforme a tota l'alineació; comprendrà tot el tram d'illa entre carrers, i la profunditat edificable quedarà disminuïda en la profunditat de la reculada. La profunditat es determinarà partint de l'alineació de vialitat i no de la reculada. De l'alçada reguladora màxima conseqüència de l'eixamplament només se'n beneficiarà a la finca reculada. Als altres trams de carrer i a la façana oposada a la reculada, encara que s'hi edifiqui després de la reculada, l'alçada reguladora màxima es determinarà tenint en compte l'amplada del vial anterior a l'eixamplament. La llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació de suportar les despeses d'urbanització, així com les del Projecte d'Urbanització.

La cessió serà formalitzada en un document administratiu, que facultarà l'Administració per a l'ocupació del terreny. Per assegurar l'obligació de satisfer les despeses d'urbanització l'Ajuntament podrà condicionar l'efectivitat de la llicència a la constitució de garantia real o personal suficient. Amb aquesta finalitat, els Serveis Tècnics Municipals elaboraran un avantprojecte integrat pel plànol o plànols que calguin i una Memòria que inclourà una valoració aproximada dels costos de la Urbanització.

3. – Les alineacions reculades de la modalitat b), o sigui, en totes les plantes i en part d'una façana d'illa, generalment s'admeten si compleixen els requisits següents:

a) que la reculada s'estengui, almenys, una longitud de vint metres. Si es tracta d'edificis destinats a usos públics o col·lectius la longitud mínima és de catorze (14) metres.

b) que la reculada s'iniciï a més de tres seixanta (3,60) metres de cada mitgera.

c) que en fer-ho es diferenciïn clarament els espais de propietat privada dels de propietat pública.

Les reculades regulades en aquest apartat:

a) no donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per la reculada;

b) no modifiquen la profunditat edificable, que s'amidarà des de l'alineació de vial o de carrer;

c) no donen lloc a augments d'alçada reguladora ni a compensacions de volums.

4. – Les reculades de la modalitat c), o sigui, en plantes pis sense reculada a la planta baixa, es permeten si concorren els següents requisits:

a) que els edificis projectats tinguin una façana de més de vint metres;

b) que la reculada s'iniciï a més de 3,60 metres de cada mitgera;

c) que la separació entre paràmetres oposats compleixi les dimensions mínimes establertes per als patis de llum mixtos.

5. – Les reculades de la modalitat d) només s'admetran per sobre de la planta baixa, i s'hauran de donar les condiciones següents:

a) que només s'efectuï a una de les mitgeres de la parcel·la;

b) que se separi a tot el llarg de la mitgera almenys 3,60 metres.

c) que a l'espai lliure interior d'illa s'hi pugui inscriure una circumferència de, almenys, deu (10) metres de radi.

6. – A més de les regles anteriors, en matèria de reculades regeixen les següents:

a) A la planta baixa es permeten façanes porticades formant volta d'ús general sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 1,80 m i l'alçada lliure mínima de 3,60 metres.

b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

Art. 245. Ordenació de volums. 1. – Mitjançant Estudis de Detall es podrà preveure una ordenació de volums edificables en els casos següents:

a) que es refereixin a una illa completa;

b) que es refereixin a una o més parcel·les que compleixin les condicions que s'estableixen al paràgraf següent:

Condició 1.ª

Parcel·la mínima de 2.500 m²

Condició 2.ª

Parcel·la o parcel·les que donin a dues vies de més de 30 m formant xamfrà, cantonada o acord corbat, delimitats per les alineacions vigents o resultants de la nova edificació o a places de més de 2.000 m². i més de 40 m. d'amplada.

Condició 3.ª

Les parcel·les que donin a dues o més vies hauran de tenir una longitud de façana a cada via pública superior a 20 m. i, en casos de xamfrà o d'acord corbat, hauran de tenir una longitud mínima de 14 m. des del punt de flexió o tangència fins a la mitgera corresponent, i el seu desenvolupament total, sumat el de totes les façanes a via pública, no podrà ser inferior a 40 metres. Per a les parcel·les amb davant a places, la longitud mínima de façana serà de 30 metres.

Condició 4.ª

L'espai lliure interior d'illa, existent o que en resulti, haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de més de 15 m. de radi.

Hom podrà prescindir d'aquesta condició quan, conjuntament a l'Estudi de Detall, s'elabori un projecte arquitectònic que comprengui tota l'illa.

2. – Amb l'Estudi de Detall es podrà realitzar una compensació de volums a través d'algunes de les modalitats següents:

a) referent a l'índex d'edificabilitat neta fixat en aquestes Normes per a la zona de què es tracti.

b) amb increment de l'índex d'edificabilitat net correlatiu a l'edificabilitat de sòl edificable que, voluntàriament, se cedeixi de franc al Municipi per a espais lliures: l'edificabilitat total no podrà sobrepassar l'establerta, com a màxim, per al terreny objecte d'Estudi de Detall en el Pla General o en el Pla Parcial, segons el cas.

3. – L'ordenació de volums en els dos supòsits del número anterior s'ajustarà a les regles següents:

a) respectarà les prescripcions sobre:
- alineacions de vialitat
- mitgeres
- cossos sortints
- elements sortints
- celoberts i patis de ventilació

b) podrà establir solucions diferents quant als altres paràmetres principals i secundaris del tipus d'ordenació que es regula en aquesta Secció;

c) Els cossos d'edificació per sobre de l'alçada reguladora establerta en aquestes normes no podran ventilar celoberts;

d) el cos d'edificació que ultrapassi l'alcada reguladora podrà ocupar per planta, segons la mida de la parcel·la, el percentatge màxim de la superfície de la parcel·la, situat dintre de la profunditat edificable que s'estableix al quadre següent:

Superfície de parcel·la	% màxim d'ocupació
entre 2.500 i 3.000 m²	60
entre 3.000 i 4.000 m²	55
entre 4.000 i 5.000 m²	50
entre 5.000 i 6.000 m²	46
entre 6.000 i 7.000 m²	42
entre 7.000 i 8.000 m²	38
més de 8.000 m²	35

e) L'alçada dels cossos d'edificació, per sobre de l'alçada reguladora, serà tal que s'acompleixin les separacions a les edificacions fixades per al tipus d'ordenació volumètrica específica.

Secció Tercera

Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada

Art. 246. Paràmetres utilitzats en aquest tipus d'ordenació. Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada són:

a) forma i mida de la parcel·la;
b) ocupació màxima de parcel·la;
c) alçada reguladora màxima;
d) nombre màxim de plantes;
e) separacions mínimes, i
f) edificacions auxiliars.

Art. 247. Forma i mida de la parcel·la. Es precisaran en el detall de la reglamentació de cada zona.

Art. 248. Desenvolupament del volum edificable. 1. – El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part del volum a edificacions auxiliars.

2. – Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o d'habitatges o nombre màxim d'unitats d'edificació independents resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'hauran de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 249. Ocupació màxima de parcel·la. 1. – L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les normes aplicables en la zona. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.

2. – Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, en el cas d'habitatges unifamiliars. En els

altres casos es podrà ocupar fins al 30 per 100 de l'espai restant, sempre que es justifiqui tal solució en projecte d'acondicionament com a jardí de l'espai lliure.

Art. 250 Sòl lliure d'edificació. 1. – Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les.

2. – Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquestes normes per als patis mancomunats.

3. – Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi aquests sòls, fet que comportarà, per al Municipi, el deure de la seva conservació amb subjecció a les normes sobre jardins públics, sempre que el Municipi consideri que hi concorren raons d'interès públic, social o comunitari.

Art. 251. Alçada màxima i nombre de plantes. 1. – L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenrotlli escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que poseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

2. – Els valors de les alçades màximes i el nombre límit de plantes es determinen en les Normes de cada zona. En aquestes es distingeixen dues valors, segons que l'edificació sigui palafítica o no.

3. – Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%) i l'arrencada de la qual se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

La golfa resultant no serà habitable a no ésser en els habitatges unifamiliars:

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

c) Les baranes fins a una alçada màxima de 1,80 m.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

4. – Es tindrà en compte la possibilitat, admesa en algunes zones, de construir plantes baixes palafítiques, i en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat, la part de planta que es trobi totalment oberta. Els volums que interrompen eventualment la continuïtat de l'espai obert tals com cossos d'escales, ascensors, volums tècnics, espais de conserjeria, locals comercials i similars, computaran a efectes del càlcul de la superficie màxima del sostre edificable. No es permetrà la construcció d'entresolats.

Art. 252. Separacions mínimes. 1. – Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions late-

rals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són les establertes en cada cas en aquestes Normes.

Aquestes separacions són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints. Es defineixen per la menor distància fins als plans o superfícies reglades verticals, la directriu de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints. A certes zones es determinen valors mínims absoluts.

La separació entre dos cossos d'edificació independents, situats dins una mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que hi ha entre cada edificació i els cossos d'edificació propers que estan construïts i que siguin els més alts. També s'establiran valors mínimes a aquestes separacions en algunes zones.

2. – Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que la part esmentada no excedeixi del quinze per cent de la superfície lliure. En qualsevol altre cas hom s'haurà d'ajustar al disposat a l'article 249.

Art. 253. Construccions auxiliars. 1. – Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servici dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.

2. – La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, i si de cas, al disposat en el Pla General o en el Pla Parcial, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.

Art. 254. Tanques. 1. – Les Tanques que fan front a vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, quant a alçades i a materials, segons les disposicions establertes per a cada zona o sector en què aquesta es divideixi, en les Ordenances del Pla Parcial o Especial.

2. – Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants seves, encara que, en determinats casos, es permetrà de tirar-les enrera o recular-les en part amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les edificacions auxiliars a l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

3. – L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada de 1,50 m. amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 255. Adaptació topogràfica i moviment de terres. Per a les parcel·les amb pendent superior al trenta per cent (30 %) situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3.

Del 50 al 100 per 100 es disminueix en 1/2.

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

1.ª Les plataformes de nivellació de la vora dels límits no es podran situar a més de 1,50 m. per sobre o a més de 2.20 m. per sota de la cota natural del límit.

2.ª Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de nivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural de límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 metres.

Secció 4.ª

Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica.

Art. 256. Objectius en aquest tipus d'ordenació. La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector en el Pla Parcial o en el Pla Especial que correspongui segons la qualificació del sòl.

Aquests plans hauran d'aplicar les condicions urbanístiques establertes per a cada zona. Un cop aplicades aquestes condicions i determinat i fixat el destí concret del sòl operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'aconseguir els següents resultats:

a) la distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les;
b) l'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca, de la forma de l'edificació, i
c) la col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

Art. 257. Distribució de l'edificabilitat neta. 1. – La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2. – Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

a) forma i mida de la parcel·la;
b) ocupació màxima de parcel·la, i
c) longitud mínima de façana

3. – La superfície mínima de parcel·la i la longitud mínima de façana a via pública es regula a les Normes aplicables a cada zona.

Art. 258. Ordenació de la forma de l'edificació. 1. – L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

a) a través de la fixació de:
   – alineacions d'edificació;
   – cotes de referència de la planta baixa;
   – alçada màxima i nombre de límit de plantes.
b) a través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. – La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels modes establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. – Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:

a) l'alineació d'edificació;
b) les cotes de referència de la planta baixa;
c) l'alçada màxima;
d) el nombre màxim de plantes;
e) el perímetre regulador, i
f) el perfil regulador.

4. – La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

a) separació mínima entre edificacions, i
b) separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos de vial.

Art. 259. Configuració de l'ordenació. 1. – L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:

a) configuració d'un sol mode. És l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
– alineacions d'edificació;
– alçada màxima;
– nombre màxim de plantes.

b) configuració flexible o variable. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
– perímetre regulador;
– perfil regulador.

2. – La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

Art. 260. Ocupació màxima de parcel·la. 1. – Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les Normes de cada zona fixen, en cada cas, els valors màxims o mínims admesos.

2. – Com a excepció al disposat en el número anterior, fixem específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

Aquest percentatge és l'establert per les Normes per a cada zona i, si no hi és, el que estableixin els Plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints:

3. – A aquest tipus d'ordenació es pot aplicar el disposat a l'article 257 d'aquestes Normes.

4. – Les plantes soterrani resultants de rebaixos, nivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Art. 261. Cota de referència de la planta baixa. 1. – El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions del Pla General establert, en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla amb les següents prescripcions o determinacions:

a) regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització; i
b) cotes de referència dels plans de nivellament i terrassament en què se sistematitzi

el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran als plans de nivellaments i rasants i als d'ordenació de l'edificació; també es fixaran, en aquests plans, les nivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.

Com a pla de nivellació hom podrà adoptar la cota natural del terreny si per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. – Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

3. – Les cotes fixades al Pla Parcial o al Pla Especial s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament, dintre d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

La variació implicarà l'elaboració d'un Estudi de Detall amb els documents precisos per justificar el canvi de cota. Aquesta documentació també podrà ser incorporada al projecte d'edificació, però en aquest cas, prèviament a l'atorgament de la llicència, s'haurà de fer la tramitació establerta a l'article 41 de la Llei del Sòl: l'aprovació, àdhuc la definitiva, correspondrà a la Corporació Municipal competent per a l'atorgament de la llicència. L'aprovació i l'atorgament de la llicència es podran resoldre en unitat d'acte.

Art. 262. Paràmetres en la configuració unívoca. En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1.ª) **Alineacions d'edificació.** Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

Si al Pla Parcial o al Pla Especial no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar –en tot allò compatible amb la regulació específica– les Normes aplicables al tipus d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial.

2.ª) **Alçada màxima i nombre de plantes.**

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

b) Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, són els establerts en aquestes normes i, si no, les que s'han d'establir al Pla Parcial o al Pla Especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes Normes.

c) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

– La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol màxim de les quals no superi el de les volades; les golfes resultants no seran habitables.

– Les cambres d'aire i elements de coberta en casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

– les baranes fins a una alçada màxima de 1,80 m.;

– els elements tècnics de les instal·lacions;

– els coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

d) Es tindrà en compte, a determinades zones, la facultat d'edificar de manera palafítica, i en aquest cas la planta baixa no computarà a efectes d'edificabilitat, a la part que es trobi totalment oberta. Els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, així com cossos d'escala, caixes d'ascensor, els volums tècnics, els espais de con-

sergeria o de recepció, els garatges, els locals comercials i altres cossos d'edificació, s'inclouran a efectes del càlcul de la superfície màxima de sostre edificable.

Art. 263. Paràmetres de la configuració flexible. 1. – Els paràmetres específics d'aquesta configuració de l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. – S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80 % de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

3. – S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil del límit esmentat. En els altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

A les zones per a les quals aquestes Normes fixen alçada màxima, l'envoltant del volum màxim no la podrà ultrapassar. En els altres casos, el perfil regulador no podrà assolir alçades que superin més de tres plantes-pis, nombre de plantes que resultaria d'esgotar a cada planta-pis la superfície compresa dins del perímetre regulador.

Art. 264. Localització relativa de l'edificació. 1. – Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

a) separacions mínimes entre edificacions; i

b) separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article, completat, si de cas, per les determinacions del Pla Parcial o del Pla Especial.

2. – La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.

a) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:

– Edificis de Pb, Pb + 1P i Pb + 2P: 4 m.
– Edificis de Pb + 3P i Pb + 4P: 10 m.
– Edificis de Pb + 5P, Pb + 6P i Pb + 7P: 18 m.
– Edificis d'alçada superior a Pb + 7B: 20 m.

b) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades –determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial– serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

Els angles d'altitud i atzimut del sol per a l'àrea metropolitana de Barcelona, el dia indicat, són els següents:

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

La condició d'una hora de sol a tota planta d'edificació s'amidarà de la manera següent:

b. 1) En edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui inferior als 16 metres hi haurà d'haver una disposició perquè no quedi sense sol, en una longitud de façana superior a 5 metres, una de les façanes situades en la direcció del llarg de l'edificació, una vegada projectades a diferents hores les ombres de les edificacions pròximes.

No obstant, quan s'estableixin habitatges sense ventilació creuada, (sense donar a dues façanes oposades), la consideració anterior s'haurà de complir per a les dues façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b. 2) En els edificis la profunditat edificable dels quals o l'amplada sigui superior als 16 metres, s'hauran de complir les condicions anteriors d'assolellament a totes les façanes de l'edificació en la direcció de la seva llargada.

b. 3) Quan una edificació es projecti amb reculades a la façana, aquestes hauran d'acomplir les dimensions dels patis de ventilació, sense que siguin aplicables als plans de l'edificació que les delimiten les anteriors condicions d'assolellament.

3. – Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

Secció 5.ª

Normes aplicables al tipus d'ordenació tridimensional.

Art. 265. Definició. 1. – El model d'ordenació designat amb el nom d'ordenació tridimensional és el definit a l'article 69.4) d'aquestes Normes.

2. – El Pla Especial o el Pla Parcial contindran les determinacions que calguin per assegurar un tractament unitari en el desenvolupament de la urbanització i de l'edificació.

Art. 266. Plans d'iniciativa privada. Els plans d'iniciativa privada que adoptin el model d'ordenació tridimensional hauran de contenir, a més dels documents exigits amb caràcter general i els que calguin per a l'ordenació dels volums respecte a aquestes Normes, un estudi econòmic d'execució d'infraestructures i de conservació i manteniment dels espais lliures, inclosos els artificials.

2. – Les garanties exigides en el planejament de promoció privada s'hauran de preveure tenint en compte, a més, els majors costos que comporta l'ordenació tridimensional i, si s'escau, la conservació d'espais naturals o artificials a càrrec de particulars.

Art. 267. Subtipus d'ordenació tridimensional. 1. – Els subtipus d'ordenació tridimensional previstos en aquest Pla General són:

a) El de malla infraestructural de xarxes de servei i de transport públic o de superposició d'infraestructures de transports i serveis.

b) El de placa tridimensional d'espais lliures.

2. – En el primer dels subtipus els espais lliures públics se situen sobre el sòl i no en plantes pis. La segona modalitat situa en plantes pis els espais lliures públics.

Art. 268. Subtipus malla infraestructural. 1. – El desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General per a l'ordenació tridimensional segons el subtipus de malla infraestructural de xarxes de servei i de transport públic requereix l'elaboració d'un Pla Especial o, si s'escau, d'un Pla Parcial.

2. – El Pla, a més dels documents establerts amb caràcter general requerirà necessàriament la incorporació d'un projecte de la malla infraestructural.

3. – S'hi contindran les següents determinacions mínimes:

a) Usos permesos a cada planta pis.

b) Cotes de referència o rasants de connexió amb la malla tridimensional d'infraestructures.

c) Coordinació dels diferents usos amb les cotes en què se situïn els diferents mitjans de transport.

d) Localització dels espais destinats a canals de comunicació per als diferents mitjans de transport.

e) Comunicacions horitzontals i verticals, accessos, correspondències i espais perquè circulin els vianants.

f) Localització d'espais lliures per a ventilació de les diferents unitats d'edificació.

g) Solució dels problemes de veïnatge entre unitats privades i respecte a espais públics.

4. – L'edificació situada per sobre del nivell a partir del qual no hi hagi espais públics per a la malla de vialitat i transports es regirà pel tipus d'ordenació per volumetria específica.

Art. 269. Subtipus placa tridimensional 1. – Al subtipus tridimensional s'aplica tot el que s'ha disposat a l'article anterior. Per tant, s'haurà d'aprovar el Pla Especial o, si se ve el cas, el Pla Parcial i s'haurà d'incorporar com a document seu un projecte d'infraestructura que prevegi les solucions tècniques que respecte a la seva execució, i que resolgui les condicions de seguretat, higiene, estètica i funcionament del conjunt.

2. – A més del que s'ha disposat a l'article anterior i per remissió a l'apartat 3) de l'article precedent, es contindran les següents determinacions:

a) Usos admesos a cada planta i règim de compatibilitat i limitacions, si ve al cas.

b) Árees que tenen un destí i una conservació pública.

3. – L'Administració municipal i, si de cas, la competent per a l'aprovació del Pla, podrà exigir –per raons tècnico-urbanístiques– els plànols, estudis, projectes que, en cas de promoció privada, assegurin la realització del Pla.

Quan es promogui i, segons el cas, s'executi per diferents promotors la placa tridimensional i les construccions per sobre de l'última planta amb espais públics, l'Administració exigirà els documents que diu el paràgraf anterior i les garanties precises per assegurar les condicions de qualitat i de coordinació dimensional que ha de complir la construcció.

Art. 270. Espais Lliures. 1. – El promotor del Pla podrà oferir, i l'Administració acceptar, que la reserva de sòl per a dotacions públiques i llur corresponent cessió s'efectuïn sense prejudici de l'eficaç prestació del servei mitjançant la seva situació en una planta elevada. Els espais lliures de cessió obligatòria es podran disposar per aquesta mateixa finalitat i en els termes que convinguin l'Administració i el particular, en planta elevada, sempre que la seva superfície no sigui reduïda.

2. – La previsió d'espais per a estacionaments no serà inferior al doble dels establerts amb caràcter general per a estacionaments a l'aire lliure.

Art. 271. Apreciació de l'interès públic del Pla d'iniciativa privada. 1. – L'Administració competent, en les diverses fases d'aprovació, valorarà l'interès públic, social o comunitari de la iniciativa privada, acollida a un dels subtipus d'ordenació tridimensional.

2. – L'aprovació es podrà denegar no només perquè no s'ajusti el Pla a les previsions legals i al que estableixin aquestes Normes, sinó també per raons tècnico-urbanístiques o d'interès públic, social o comunitari. També es podrà denegar quan els interessos generals facin més desitjable una altra solució urbanística.

Capítol 3.er

Règim dels usos

Secció 1.ª

Disposicions generals

Art. 272. Classes dels usos. 1. – A efectes d'aquestes Normes i de les que, en el transcurs d'aquèst Pla General, s'incloguin als Plans Parcials o als Plans Especials s'estableixen les següents classes d'usos:

1.1. Usos permesos.
1.2. Usos prohibits.
2.1 Usos públics.
2.2 Usos privats.
2.3 Usos col·lectius.

3.1. Usos d'habitatge.
3.2 Ús residencial.
3.3. Ús comercial.
3.4. Ús d'oficines.
3.5. Ús industrial.
3.6. Ús sanitari.
3.7. Ús religiós i cultural.
3.8. Ús recreatiu.
3.9. Ús esportiu.

4.1. Ús d'estacionament.
4.2. Ús de garatge-aparcament.

2. – L'ús corresponent a cases-quarters, comissaries de policia i altres utilitzacions anàlogues s'entén compatible amb qualsevol dels usos anteriorment relacionats.

Art. 273. Usos permesos. 1. – Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones o subzones i els que, segons el cas, no estiguin compresos en algun dels supòsits dels usos prohibits.

2. – Per a ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.

Aquests usos són els següents:

a) Usos compatibles;
b) Usos condicionants;
c) Usos condicionats,
d) Usos temporals, i
e) Usos provisionals.

3. – Usos compatibles són els que poden simultaniar-se o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè pugin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

4. – Usos condicionants són aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques a l'entorn.

5. – Usos condicionats són els que precisen de certes limitacions per a ser admesos.

6. – Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.

7. – Usos provisionals són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permaments i no dificulten l'execució dels Plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional amb els termes disposats per l'article 58,2 de la Llei del Sòl.

Art. 274. Usos prohibits. 1. – Els usos prohibits són aquells que impedeixen les Normes d'aquest Pla, les Ordenances dels Plans Parcials o dels Plans Especials, els Catàlegs, les Ordenances Municipals o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat, moralitat, o tranquil·litat.

2. – També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Art. 275 Usos públics, privats i col·lectius. 1. – Són usos públics, als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes als Plans que desenvolupin el que es disposa en aquest Pla General, els referents als usos o serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.

2. – Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent.

3. – Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, d'un preu o alguna altra contraprestació.

4. – En els usos públics s'inclouen, també, els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

Art. 276. Ús d'habitatge. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:

a) Habitatge unifamiliar. És el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.

b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatge amb accés i elements comuns.

Art. 277. Ús residencial. 1. – És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram d'hosteleria.

Art. 278. Ús comercial. 1. – És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars.

2. – Els usos comercials que, per llurs característiques –matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats– originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

Art. 279. Usos d'oficines. En aquest ús s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de Banca, Borsa, Assegurances; els que, amb caràcter anàleg, pertanyen a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

Art. 280. Ús industrial. 1. – S'hi comprenen els següents:

1.er – Les indústries d'obtenció, transformació i transport.

2.on – Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuidors o sense servei de venda directa.

3.er – Els tallers de reparació.

4.rt – Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.

5.è – Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, o danys als béns.

2. – Diferents dels usos industrials definits en aquest article són els usos extractius (d'explotació de mines o pedreres), agrícoles, pecuaris, forestals, que es regularan segons el disposat a la legislació específica en la matèria i, segons el cas, pel que es disposa en aquestes Normes.

Art. 281. Ús sanitari. 1. – Ús sanitari és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

2. – L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

Art. 282. Ús religiòs i cultural. Aquest ús comprèn l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art, i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. També comprèn el d'activitats de tipus religiós, com esglésies temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Art. 283. Ús recreatiu. L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai, no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota classe, àdhuc els esportius.

Art. 284. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Art. 285. Simultaneïtat d'usos. 1. – Quan una activitat comprèn diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre si, cadascun ha de complir les condicions que es determinin a les normes específiques aplicables.

2. – Les disposicions del paràgraf anterior s'aplicaran també als usos que, per llur mateixa naturalesa, no només siguin compatibles sinó que també complementin l'activitat considerada.

Secció 2.ª

Disposicions sobre ús industrial

Art. 286. Clasificació. 1. – A efectes de l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els mals que puguin ocasionar i les alteracions que pugin produir sobre el medi ambient, i per l'entorn en què són situades.

2. – Pel primer concepte es classifiquen en sis categories i pel segon criteri s'estableixen sis situacions.

Art. 287. Categories. 1. – La classificació d'indústries és la següent:

1.ª categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge.

2.ª categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.

3.ª categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

4.ª categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge, però sí contigua a d'altres usos d'indústria.

5.ª categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.

6.ª categoria: Activitats perilloses que han d'estar apartades de tota altra activitat o habitatge.

2. – La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordança amb els graus de molèstia que es determinen a l'article 289.

2.1. La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 Kw. cada un.

2.2. Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin amb despreniments de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3 Kw. cadascun.

2.3 Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores puguin originar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatges, excepte en sectors especialment reglamentats.

2.4. Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses al costat de l'habitatge, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a d'altres activitats.

2.5. La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb

llurs particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.

2.6. La sisena categoria comprèn aquelles activitats que per llurs especials característiques de nocivitat i perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

3. – S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i semblants.

Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, excepte si llur envergadura o les molèsties i perill que puguin produir corresponen a les que originaria una activitat de determinada categoria.

3.1. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern, i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs al servei de l'activitat pròpia.

Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal, i, en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals, i, si no, per la Comissió Delegada de Sanejament.

3.2. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment no es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els correspongui la inclusió a activitat de determinada categoria.

3.3. Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges o aparcaments públics de segona, excepte quan per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà considerat de segona categoria.

3.4. Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.

3.5. Els magatzems definits a l'article 280, 1, 2.on es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

3.6. Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Els locals en situació 3.ª podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei quan no tinguin dipòsits de carburants.

Art. 288. Situació dels locals industrials segons la seva situació. 1. – A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façana; per planta baixa l'immediatament inferior a les plantes pis, i per planta soterrani l'inferior a la planta baixa.

2. – En zones on s'admeti la construcció d'habitatges s'entendrà per edifici industrial aquell les parets de separació del qual amb els llocs confrontants a partir de fonaments deixin un espai lliure mig de 15 centímetres, sense que cap punt no pugui ser inferior a 5 cm. no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on hom disposarà l'aïllament per juntures de dilatació i en la part superior, on es posarà una tanca o protecció amb material elàstic per evitar la introducció d'escombraries i aigua de pluja a

l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntures de dilatació de façanes i la protecció superior aniran a compte del propietari de l'edifici industrial.

3. – Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

a) L'accés haurà de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el del porter o vigilant.

b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins a la línia de façana.

c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.

d) S'hauran de situar en un carrer d'amplada no inferior a 10 m.

4. – A fi de tenir en compte totes les situacions possibles en relació al seu entorn, les situacions es classificaran en:

Situació 1.ª

a) En planta pis en edifici de vivendes, i en plantes inferiors amb accés a través d'espais comuns.

b) En plantes pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatges.

Situació 2.ª

a) En plantes baixes o inferiors, fins a la profunditat edificable d'edifici amb habitatge, i amb accés exclusiu i independent.

b) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial, no destinat a ús d'habitatge i amb accés exclusiu directe immediat des de la via pública.

c) En planta baixa o inferior d'edifici no industrial no immediat a la via pública, no inclòs en els casos a) i b), i amb accés independent des de la via pública.

Situació 3.ª

Edificis o locals classificats com a industrials en interior d'illa.

Situació 4.ª

a) En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer, no exclusiu per a la mateixa activitat.

b) En edifici qualificat com a industrial, amb façana al carrer, i exclusiu per a una única activitat.

Situació 5.ª

a) En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.

b) En edificis exclusius situats en zones industrials, dedicats a una única activitat i separats dels altres veïns per espais lliures d'amplada superior a 7 mts.

Situació 6.ª

En edificis aïllats en zones allunyades de nuclis urbans.

CATEGORIES	SITUACIONS											
	1.ª		2.ª			3.ª	4.ª		5.ª		6.ª	
	a	b	a	b	c	a	a	b	a	b		
1.ª	0,03	0,03	ARTICLE 291 e)									kW/m². Pot. total
	3	6										màxima
2.ª			0,045	0,052	0,060	0,067	0,075	0,075				kW/m². Pot. total
	no	no	15	21	24	67,5	375	375	l·lm.	l·lm.	l·lm.	màxima
3.ª				0,052	0,060	0,067	0,075	0,075				kW/m². Pot. total
	no	no	no	21	24	90	375	375	l·lm.	l·lm.	l·lm.	màxima
4.ª	no	no	no	no	no	no	l·lm.	l·lm.	l·lm.	l·lm.	l·lm.	Pot. total
5.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	l·lm.	l·lm.	Pot total
6.ª	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	l·lm.	Pot. total

l·lm = il·limitada

Art. 289. Límits màxims a cada categoria. 1. – Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements:

a) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial:
b) Potència mecànica, i
c) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat

2. – La determinació en categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perill. Dintre d'elles es consideren els següents efectes:

Molèsties:
Soroll (a l'exterior del propi local i veí més afectat.)
Fums, gasos, bafs, olors.
Pols.
Aigües residuals.
Residus industrials.
Transports, càrrega i descàrrega.
Instal·lacions visibles.
Aglomeracions del personal.
Calor.
Vibracions.

Nocivitat i insalubritat:
Gasos i elements contaminants.
Aigües residuals.
Matèries i manipulació.
Radiacions.
Abocaments i deixalles.

Perill:

Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.

Processos de producció i recipients a pressió perillosa.

Materials explosius.

Vessaments i abocaments d'agressius químics.

Condicionants i aptitud del local.

Condicionants i aptitud dels accessos.

3. – Les indústries de categoria superior a 2.ª no seran tolerades a menys de catorze (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2.ª a menor distància que la indicada.

4. – Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions en Kw/m² i Kw. totals per a la potència mecànica són els consignats a la taula annexa, a l'article 288.

L'Administració concretarà els nivells de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill per assolir l'objectiu d'aquestes Normes de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat, salubritat i seguretat ciutadana.

5. – Els límitis sonors s'amidaran en decibels A i llur determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables, establint un límit màxim de 3 dBA sobre el nivell de fons.

La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i en ple funcionament de tots els seus elements.

6. – S'entendrà per soroll de fons l'ambiental sense els valors punta accidentals.

7. – Els límits de potència fixats al quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor podran ser sobrepassats en aquells casos en què, segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat.

Per a la posta en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

Art. 290. Qualificació d'activitats. 1. – Per a la qualificació de les activitats en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" es tindran en compte les disposicions del Decret 2414/1961 del 30 de novembre, i les disposicions modificatives i de desenvolupament, o el que estableixin les que el substitueixen, i allò previst per les Ordenances Municipals actuals o les que es promulguin més endavant, respectant, sempre, aquestes Normes del Pla General.

2. – Les Ordenances actualment vigents o les que es promulguin més endavant respecte a l'ús industrial i règim dels elements industrials o sobre protecció del medi ambient i contra l'emissió de sorolls, vibracions, fums, olors o qualsevol altra forma de contaminació es consideren part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment sense que hi calguin actes previs o requeriments de subjecció individual.

Art. 291. Límits de Kw/m² i de potència mecànica segons categoria. 1. – Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions, expressats en Kw/m² i potència total, són els que figuren a la taula adjunta a l'article 289.

2. – Per a l'aplicació d'aquests límits es tindran en compte les següents regles:

a) La potència computada no inclourà la necessària per a accionar muntacàrregues,

ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres per al condicionament del local i per a manutenció.

b) La superfície computada no inclourà més que la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.

c) Quan una mateixa activitat industrial ocupi diverses situacions en un mateix edifici, la potència a instal·lar a cada una d'elles estarà d'acord amb la taula mencionada en aquest article.

d) Els límits de potència a què es refereix la taula al·ludida al paràgraf 1 d'aquest article es reduiran en un 50 per 100 per a totes aquelles indústries en què la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.

e) Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.

Art. 292. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores. 1. – Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat –a tots els efectes– com de categoria immediata inferior.

2. – Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, mai, a dos mesos) no es garantitzés l'eficaç funcionament, l'Administració acordaria el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 293. Modificació de categoria. 1. – Perquè una indústria de 3.ª categoria pugui ser considerada de 2.ª s'hauran de donar, com a mínim, les següents condicions indispensables:

a) Que no utilitzi operacions o procediments en què precisi la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin desprendre olors, vapors, fums, boires.

b) Que tampoc no utilitzi dissolvents inflamables per netejar les màquines o en qualsevol altra operació.

c) Que les primeres matèries no tinguin matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes, i que els bafs que se'n puguin desprendre siguin recollits i expulsats a l'exterior per una xemeneia de característiques reglamentàries.

d) Que la instal·lació de la maquinària sigui tal que ni als locals de sota ni a cap altre s'originin vibracions, i que aquestes no es transmetin a l'exterior.

e) Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA.

f) Que quan la superfície industrial sigui superior a dos-cents metres quadrats (200 m^2) disposi d'una zona exclusiva per a càrrega i descàrrega de mercaderies amb la capacitat mínima d'un camió fins a cinc-cents metres quadrats (500 m^2) de superfície industrial i de dos camions per a superfícies més grans.

g) Que des de les 21 hores a les 8 hores només es permeti la càrrega i descàrrega de furgonetes (carga màxima inferior a 3.500 Kg) i sempre dintre del local tancat destinat a aquesta finalitat.

h) Que a més de les precaucions contra incendis preceptives en tot local en què existeixin materies combustibles (com poden ser retalls de paper o cartró o plàstic o encenalls de fusta, cartró o plàstic combustibles) s'instal·lin sistemes d'alarma per fums o de ruixadors automàtics.

2. – Només s'autoritzarà el canvi de categoria de l'activitat en locals no situats sota habitatges.

3. – Una activitat de categoria superior mai no es podrà reduir a la categoria primera.

Secció 3.ª

Àrees extractives

Art. 294. Àrees extractives. 1. – El Pla General ha assenyalat unes àrees dintre del sòl destinat a parc forestal, equipaments comunitaris i altres afectacions generals en què es permeten usos extractius amb un caràcter de provisionalitat mentre la importància d'aquest ús i els objectius urbanístics no justifiquin l'específic destí previst en el Pla.

2. – L'Ajuntament, o bé la Corporació Metropolitana, adoptarà dintre de la seva competència les mesures precises per assegurar les condicions ambientals i l'adequació final del sòl a la previsió continguda en el Pla.

3. – L'ús extractiu, per estar comprès a l'article 178 de la Llei del sòl, serà objecte de llicència. A ella se li incorporarà el contingut que calgui per assegurar que a la cessació o acabament de l'activitat extractiva, el sòl quedarà adaptat a les condicions necessàries per servir llur destí urbanístic. Aquests objectius es podran afermar mitjançant qualsevol de les formes de garantia real o obligacional vàlides en Dret. El titular de l'explotació que al mateix temps sigui propietari del sòl podrà oferir, en substitució de les fórmules de garantia, la cessió gratuïta del sòl al Patrimoni Municipal perquè aquesta titularitat passi al terme de l'explotació. L'Administració podrà acceptar aquesta cessió sempre que el termini d'explotació concedit no es fixi en més de cinquanta anys.

4. – Les disposicions del número anterior són sense perjudici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimitzadora de la transferència coactiva.

Secció 4.ª

Disposicions sobre estacionaments i aparcaments

Art. 295. Definició. 1. – S'entén per "estacionament" l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. – Es designen amb el nom d'"aparcament" els espais situats en el subsòl, en el sòl o edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar vehicles automòbils.

Art. 296. Reserva d'espais per a estacionament. 1. – Els Plans Parcials, a sòl urbanitzable, i els Plans Especials, a les reserves per a equipaments generals i cementiris, hauran de preveure sòl per a estacionaments, en funció de l'edificabilitat i usos, de manera que s'asseguri suficient espai per a parades terminals de vehicles automòbils.

2. – També s'hauran de preveure per a estacionament en els Plans de Reforma Interior referents a zones de remodelació i a aquelles altres, de distinta qualificació, en què la reforma interior comporti un volum global d'edificació superior a l'actual.

Art. 297. Condicions dels estacionaments en els Plans Parcials i en els Plans Especials. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a estacionaments respectaran les següents regles:

a) No es computaran, per a estacionaments, les superfícies de calçades.

b) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'estacionament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció igual o menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a estacionament.

c) Els espais d'estacionament, exigits en aquestas Normes, s'hauran d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a "buits urbans" ni a distàncies excessives a les edificacions i instal·lacions.

d) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'estacionament s'haurà de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 metres d'amplada per 5,40 metres de llargària.

e) Qualsevol espai d'estacionament s'haurà d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el diseny de la qual garanteixi la seguretat i sigui eficient en l'accés i sortida dels vehicles, coherentment amb el moviment de tràfic. L'amplada màxima de cada un dels accessos a l'estacionament des de la via pública no ultrapassarà els 7,50 metres.

f) Tots els espais d'estacionaments hauran d'estar pavimentats.

g) Els espais oberts per a estacionament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes es disposaran els voltants necessaris de l'arbrat, jardineria, talussos o altres elements que assegurin aquesta integració.

h) La il·luminació per enllumenar els espais d'estacionament no crearà enlluernament en els sectors, zones o llocs propers que ocasionin molèsties.

k) A les àrees d'estacionament no serà permès cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació, entreteniment o neteja dels vehicles.

Art. 298. Previsió d'aparcaments en els edificis. 1. – Els edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb aparcaments, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies.

2. – Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure són les següents:

A) **Edificis d'habitatges**

a) A sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de cent trenta metres quadrats (130 m²) o una plaça per cada dos habitatges de vuitanta a cent trenta metres quadrats (130 m²) i una plaça per cada quatre habitatges menors de vuitanta metres quadrats, tot referit a superfície construïda.

b) A sòl urbanitzable, objecte d'un Pla Parcial, les que es fixin en aquest mateix, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) d'edificació, completant-se l'estàndard legal a través de la reserva de superfície d'estacionament.

c) A sòl urbà, objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior, les que es fixin en aquest mateix, amb el mínim d'una plaça per cada dos-cents metres quadrats(200 m²) de sostre edificable potencial.

B) **Edificis públics o privats per a oficines, despatxos, bancs i similars; o edificis amb oficines, despatxos, bancs i similars.**

Una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil dedicada a oficines o despatxos.

C) **Edificis amb locals comercials al detall i grans magatzems de venda.**

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici amb destí comercial, excedeixi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m²) de superfície construïda.

D) **Indústries, magatzems i, en general, locals destinats a ús industrial.**

Una plaça d'aparcament per cada local de superfície superior a cent metres quadrats (100 m²) amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil.

E) **Teatres, Cinematògrafs, Circs, Sales de Festa, Sales d'Espectacles, Palaus o Sales de Congressos i Convencions, Auditòrium, Gimnassos i anàlegs.**

Una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i quan s'excedeixi de cinc-centes localitats d'aforament, una plaça per cada deu localitats.

F) **Hotels, Residències i similars.**

a) Hotels de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent senzilles.

b) Hotels de tres estrelles, una plaça per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent senzilles.

c) Els altres, una plaça per cada sis habitacions dobles o l'equivalent senzilles.

G) **Clíniques, Sanatoris, Hospitals.** Una plaça d'aparcament per cada deu llits.

H) **Biblioteques, Galeries d'Art, Museus i anàlegs.** Una plaça d'aparcament per cada dos-cents metres quadrats (200 m²) en aquells locals de superfície superior a mil sis-cents metres quadrats (1.600 m²)

3. – Les exigències establertes en els paràgrafs anteriors són mínimes i, en conseqüència, se'n podran establir d'altres superiors en les Ordenances municipals sobre aparcament.

Art. 299. Regles sobre la previsió d'aparcaments a edificis. 1. – Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats a l'article anterior, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant dels distints usos.

2. – Quan l'edifici es destini, en tot o en part, a usos no especificats a l'article anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant, per analogia, els mòduls de l'article anterior.

3. – El que s'ha disposat a l'article anterior sobre previsions mínimes d'aparcaments és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació de volum edificat. La previsió serà la corresponent a l'ampliació. Quan es tracti d'"indústries", per a l'aplicació d'aquesta regla amb caràcter obligatori, serà necessari que l'augment signifiqui una major disponibilitat de superfície útil superior al 25 per 100 de l'anterior a l'ampliació.

4. – També s'aplicaran les regles sobre previsions d'aparcaments en els casos de modificació d'edificacions o instal· lacions que comportin un canvi d'ús.

5. – Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior, l'exigència de places d'aparcament sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles a apar-

caments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació i estacionament, es podrà exonerar de l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici.

6. – Es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcaments en els edificis, per la previsió d'espais contigus d'aparcament, quan el sector o la zona urbana, per les seves pecualiaritats i funció urbana, els permetés o ho exigís, però l'autorització establirà les condicions pertinents per garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments puguin servir per a diferents edificis.

Art. 300. Condicions dels aparcaments. 1. – L'amplada dels accessos a aparcaments no serà inferior a 5,40 m. per dos sentits de circulació, i a 3 m. per un sol sentit. Aquesta amplada s'haurà de respectar a l'entrada de l'aparcament i al tram corresponent, almenys, als quatre primers metres a partir de l'entrada.

2. – Els aparcaments amb capacitat per a més de quaranta places hauran de comptar amb accés per a vianants des de l'exterior separat de l'accés de vehicles o adequadament protegit i amb una amplada mínima de 0,90 m.

Art. 301. Ordenances sobre aparcaments. Les Ordenances municipals o metropolitanes que es promulguin per a regular les condicions tècniques de la construcció d'aparcaments i de les seves instal·lacions, en tots els seus aspectes, i de les de seguretat, vigilància i protecció contra incendis, sorolls i altres perills o molèsties, respectaran el que s'estableix en aquestes Normes i, si de cas, el disposat a preceptes sobre aparcaments de jerarquia superior a la metropolitana o municipal.

Secció 5.ª

Reglamentació detallada d'usos al sòl urbà

Art. 302. Zona de casc antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric. En aquesta zona es permeten els següents usos:

1.er **Habitatge.** Es permeten en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús de habitatge unifamiliar en els sectors que s'han desenvolupat amb anterioritat a aquest Pla General amb subjecció a aquesta modalitat d'habitatge, a no ésser en els solars que donen a carrers o places de més de 18 m. d'amplada en els quals s'admeten tots els usos d'habitatge.

2.on **Residencial.** S'admet.

3.er **Comercial.** S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600 m². A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals de fins a 250 m².

4.rt **Sanitari.** S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de capacitat màxim de 150 llits.

5.è **Recreatiu.** S'admet.

6.è **Esportiu.** S'admeten instal·lacions cobertes de fins a 1.500 m² i instal·lacions a l'aire lliure de fins a 2.000 m².

7.è **Religiòs i Cultural.** S'admet.

8.è **Oficines.** S'admet.

9.è Industrial. Es regula pel que disposa l'article següent.

10.è Estacionament i Aparcament. Es permetrà en edificis d'ús exclusiu amb façana al carrer a condició que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer en el qual doni cara no produeixi molèsties o obstruccions de trànsit. En els altres casos hom se subjectarà a la regulació de l'ús industrial.

Art. 303 Zones en densificació urbana (intensiva i semiintensiva). En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1.er Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar no es pugui aprofitar aquest per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.

2.on Residencial. S'admet.

3.er Comercial. S'admet.

4.rt Sanitari. S'admet.

5.è Recreatiu. S'admet.

6.è Esportiu. S'admet.

7.è Religiòs i Cultural. S'admet.

8.è Oficines. S'admet.

9.è Indústria. S'admet l'ús industrial en categoria 1.ª, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4 i categoria 2.ª, en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt, s'admetran, a més a més, la indùstria de 3.ª categoria en situacions 2-c, 3 i 4-b.

Art. 304. Usos col·lectius o usos públics a grans superfícies. Malgrat el que disposa l'article anterior, quan es tracti de superfícies superiors als 10.000 m², els usos públics i els usos col·lectius es condicionin de tal manera que la disposició de l'edificació o instal·lacions, l'ordenació dels volums, la composició estética, el destí de l'edificació o instal·lació o el tràfic que generin no rompin l'harmonia urbana.

2. – Quan no s'adapti el projecte a aquestes condicions o per les característiques de l'edificació, instal·lació o ús no es pugui assegurar l'harmonia urbana, no s'autoritzaran tals usos públics o usos col·lectius a superfícies que ultrapassin els 10.000 m².

Art. 305. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria. En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1.er Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. El tipus unifamiliar és obligatori en els sectors en què predomini aquesta modalitat.

2.on Residencial. S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.

3.er Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i a planta baixa dels edificis d'habitatges plurifamiliars, fins a un màxim de superfície de local de 250 metres quadrats. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals de fins a dos-cents cinquanta metres quadrats, per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.

Els locals per a la prestació de serveis a particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, es podran ubicar en plantes pisos.

4.rt Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no ultrapassin la capacitat de cinquanta llits.

5.è Recreatiu. S'admet.

6.è Religiòs i Cultural. S'admet.

7.è Esportiu. Es permet en instal·lacions cobertes fins a quatre-cents metres quadrats i a l'aire lliure fins a 600 metres quadrats per establiment.

8.è Oficines. S'admet sense limitació, a no ésser en els edificis d'habitatge unifamiliar que admeten fins un màxim del 25 % de la superfície del sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professions lliberals sense limitació.

9.è Indústria. S'admet en categoria 1.ª, situacions 1-a, 2-a, 2-b i 2-c i categoria 2.ª, situacions 2-ª, 2-b, i 2-c.

Art. 306 Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica. 1. – Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1.er Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del disposat en el planejament anterior l'habitatge hagi d'ésser unifamiliar, només s'admetrà aquest ús d'habitatge.

2.on Residencial. S'admet.

3.er Comercial. S'admet.

4.rt Sanitari. S'admet.

5.è Recreatiu. S'admet

6.è Esportiu. S'admet.

7.è Religiós i Cultural. S'admet.

8.è Oficines. S'admet.

9.è Industrial. S'admeten els usos industrials de 1.ª i 2.ª categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria 3.ª, a edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials especificats a l'anterior planejament.

2. – Quan el planejament anterior no permiti alguns dels usos anteriors o els permeti amb restriccions s'aplicaran preferentment les Normes del planejament esmentat.

3. – És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics a grans superfícies, de la reglamentació d'usos a la zona de densificació urbana.

Art. 307. Subzones unifamiliars VI, VII, VIII, IX d'ordenació en edificació aïllada. En aquestes subzones s'admeten els usos següents:

1.er Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar.

2.on Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3.er Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².

4.rt Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professions lliberals sense limitació.

5.è Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta llits per establiment.

6.è Religiòs i Cultural. S'admet.

7.è Recreatiu. S'admet amb el límit màxim de 400 m² per establiment o instal·lació.

8.è Esportiu. S'admet.

9.è Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria 1.ª en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m².

Art. 308. Subzones plurifamiliars I, II, III, i IV d'ordenació en edificació aïllada. Les condicions d'ús seran les següents:

1.ª Habitatge. Es permet la plurifamiliar i la unifamiliar. Aquesta darrera serà obligatòria quan no s'assoleixin els mínims de parcel·la.

2.ª Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de

l'edificació que serà, com a màxim, equivalent a la superficie de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.

3.ª Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².

4.ª Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professions lliberals sense limitació.

5.ª Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions a parcel·les de més de 12.000 m² de superfície. A parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació més que el d'una capacitat màxima de 50 llits.

6.ª Religiós i Cultural. S'admet.

7.ª Recreatiu. Es admès a parcel·les de fins a 1.600 m² per establiments i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a un aforament màxim de cent places.

8.ª Esportiu. S'admet sense restriccions.

9.ª Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria 1.ª en situació 2-a, 2-b i 2-c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300 m² i separats, almenys, 25 metres de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.

Art. 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada. Les condicions d'ús en aquesta subzona són les següents:

1.ª Habitatge. S'admet. A parcel·les de superfície inferior a 400 m² edificable només s'admet l'habitatge unifamiliar.

2.ª Residencial. S'admet.

3.ª Comercial. S'admet a planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600 m². S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no ocasionin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills a plantes pisos, fins a una superfície màxima per local de 250 m².

4.ª Oficines. S'admeten a locals que no excedeixin de 400 m².

5.ª Sanitari. S'admet amb el mateix límit que a l'article anterior.

6.ª Recreatiu. S'admet a parcel·les fins a 2.500 m² per establiment i sales amb un aforament que no excedeixi les 250 places.

7.ª Esportiu. S'admet.

8.ª Religiós i Cultural. S'admet.

9.ª Industrial. S'admet l'ús industrial en categoria 1.ª, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4, i categoria 2.ª en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b.

Art. 310. Zona de verd privat protegit. En aquesta zona només es permet l'ús d'habitatge unifamiliar.

Art. 311. Zona Industrial. 1. – Els usos permesos a la zona industrial són els següents:

1.er Industrial. S'admeten els usos d'indústries en categorias 1.ª , 2.ª , 3.ª i 4.ª . S'admet, també, la categoria 5.ª en situació 5-b.

S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.

2.on Habitatge. Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria,

comerç o magatzem. Quan el Pla Parcial aprovat permeti major nombre d'habitatges per a aquest fi, serà respectada la previsió del Pla Parcial.

3.er Comercial. Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria.

S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.

4.rt Oficines. S'admeten només les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

5.è Sanitari. S'admet, només, el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament durador com hospitals, sanatoris i clíniques.

6.è Religiòs i Cultural. S'admeten, només, els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona.

S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.

7.è Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.

8.è Esportiu. S'admeten, només, les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

2. – Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos en les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge-aparcament.

Art. 312. Zones de remodelació. 1. – A les zones de remodelació, tant públiques com privades, s'admeten els usos següents:

1.er Habitatge. S'admet el plurifamiliar.

2.on Residencial És permès.

3.er Comercial. És permès.

4.rt Oficines. És permès.

5.è Sanitari. És permès.

6.è Religiòs i cultural. És permès.

7.è Recreatiu. És permès.

8.è Esportiu. És permès.

9.è Industrial. És permès en categories 1.ª i 2.ª en totes llurs situacions i 3.ª en situació 4, tret del cas que en el Pla de Reforma Interior s'estableixi un criteri més restrictiu.

2. – Els usos públics i els usos col·lectius a grans superfícies s'ajustaran al disposat a l'article 304.

Art. 313. Zona de renovació urbana. A la zona de renovació urbana rehabilitació s'admetran els usos següents:

1.er Habitatge. S'admet. Només es permetrà l'habitatge unifamiliar a sectors desenvolupats actualmente amb aquest tipus d'habitatges en els terrenys amb pendents superiors al 20 per 100.

2.on Residencial. S'admet.

3.er Comercial. S'admet a les plantes baixes d'edificis d'habitatge plurifamiliar. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals independents de fins a 250 m. quadrats, destinats a comerços i serveis quotidians.

Es podran preveure en els Plans Especials centres comercials en edificis independents a les àrees d'habitatge plurifamiliar.

4.rt Oficines. S'admet. Així i tot, a les àrees d'habitatge unifamiliar no es podrà destinar a aquest ús més del 25 per 100 de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.

5.è Religiós i Cultural. S'admet.

6.è Sanitari. S'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris i el de clíniques, sanatoris i anàlegs fins a una capacitat màxima de 50 llits a parcel·les de fins a 2.000 m². S'admet sense límit de capacitat a parcel·les majors.

7.è Recreatius. A àrees de vivenda plurifamiliar s'admeten instal·lacions de fins a 2.500 m² de superfície per establiment i sales amb aforament màxim de 250 places.

A àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten instal·lacions a parcel·les de fins a 1.600 m² i sales d'aforament que no ultrapassin 100 places.

Es podran autoritzar instal·lacions i sales de major superfície o aforament a parcel·les de més de quatre hectàrees, sempre que es resolguin els problemes de tràfic i de separació de les àrees d'habitatge.

8.è Esportiu. S'admet.

9.è Industrial. A les àrees d'habitatge unifamiliar només s'admeten les indústries de categoria 1.ª en situació primera. A les àrees de vivenda plurifamiliar solament s'admeten les indùstries de categoria 1.ª en qualsevol situació i les de categoria 2.ª en situacions 1.ª i 2.ª.

Capítol 4rt

Zones

Secció 1.ª

Norma Preliminar

Art. 314. Qualificacions zonals. La zonificació en el sòl urbà comprèn les qualificacions següents:

1. Zona de barri antic:
   - Subzona I: substitució de l'edificació antiga (12)
   - Subzona II: conservació del centre històric (12b)
2. Zona en densificació urbana:
   - Subzonal I: intensiva (13a)
   - Subzonal II: semiintensiva (13b)
3. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)
4. Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica (18)
5. Zona d'ordenació en edificació aïllada

   Subzones plurifamiliars:

Subzona I		(20 a/6)
Subzona II		(20 a/5)
Subzona III		(20 a/7)
Subzona IV	a	(20 a/9)
	b	(20 a/9b)
Subzona V		(20 a/8)

Subzones unifamiliars:
Subzona VI (20 a/9u)
Subzona VII (20 a/10)
Subzona VIII (20 a/11)
Subzona IX (20 a/12)

6. Zona de verd privat protegit (8a)
7. Zona industrial (22a)
8. Zona de remodelació física
   Subzona I: remodelació pública (14a)
   Subzona II: remodelació privada (14b)
9. Zona de renovació urbana: transformació de l'ús (17)
10. Zona de renovació urbana: rehabilitació (16)

Secció 2.ª

Zona de barri antic (12)

Art. 315. Definició. 1. – Comprèn aquesta zona els antics nuclis urbans de les poblacions compreses a l'àmbit territorial de l'Entitat Municipal Metropolitana, necessitats de millora urbana, però sense canviar substancialment les seves característiques urbanes, i el centre històric de Barcelona, objecte d'especial preservació i protecció.

2. – A la zona de barri antic es distingeix una subzona I, de substitució de l'edificació antiga (12), d'aplicació a tots els nuclis antics distints del de Barcelona, i una subzona II, de conservació del centre històric (12b), referida preferentment a aquest.

Art. 316. Edificabilitat. 1. – L'edificabilitat a les zones de barri antic resulta de les condicions d'edificació definides per cada subzona i de les genèriques als paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2. – A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, es defineix un índex d'edificabilitat net, entre alineacions vigents, de 1,40 m^2st/m^2s. (u quaranta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl), d'aplicació a les actuacions de reforma interior o de composició de volums d'una illa a través d'Estudis de Detall.

3. – A la subzona II, de conservació del centre històric no s'admeten les ordenacions de volums que suposin modificacions de l'ordenació existent o de les alçades usuals.

4. – Els Plans Especials de reforma interior que contemplin la reordenació global d'un sector, se subjectaran al límit de 0,84 m^2st/m^2s. (zero vuitanta-quatre metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

Art. 317. Estàndards en operacions de reforma interior. Els Plans de Reforma Interior que s'aprovin per a les actuacions a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de respectar les determinacions següents:

a) percentatge de sòl per a vials i estacionaments públics: 23,52 per 100;

b) percentatge de sòl per a espais verds locals i dotacions comunitàries: 16,48 per 100, i

c) densitat neta màxima d'habitatges: 120 viv/Hectàrea.

Art. 318. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la. Les sol·licituds d'edificació a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, limitaran el nombre d'habitatges per parcel·la, al que per excés resulti del límit de dos-cents habitatges per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a cada parcel·la a l'alçada reguladora corresponent.

Art. 319. Tipus d'Ordenació. Correspon al d'edificació segons alineacions de vial vigents.

Art. 320. Condicions d'edificació. 1.ª **Alineacions.** No és obligatori que l'edificació ocupi tot el front de parcel·la, podent-se recular part de la façana o separar-se l'edificació de la paret mitgera. En particular la reculada serà obligatòria quan existeixin jardins i patis la conservació dels quals sigui preceptiva.

Les reculades no podran incomplir quant a separació de paraments les dimensions mínimes establertes per als celoberts i patis de ventilació.

Les parets mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments en envà pluvial vist i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

2.ª **Profunditat màxima edificable.** A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, la profunditat edificable resultarà d'una ocupació, a l'alçada reguladora, del seixanta per cent (60 per 100) de la superfície de l'illa. Les majors restriccions per efecte de la grossària de l'espai lliure interior, o els casos particulars resultants d'illes totalment edificables, es regiran pel que es regula amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. A les agrupacions d'edificació lineal sense zonificació uniforme de tota l'illa, la profunditat màxima edificable serà la corresponent a la majoria dels edificis antics existents entre dos carrers consecutius.

L'espai lliure interior d'illa no serà edificable a planta baixa. Es permetrà la construcció de soterranis per a aparcaments, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la coberta d'aquests.

A la subzona II, de conservació del centre històric, la profunditat edificable com a màxim serà la de les edificacions contigües existents, mentre es redacti la determinació en particular i en detall al Pla Especial.

El límit de la profunditat edificable tindrà en compte, de manera especial, la forma i disposició de les parce·les i l'existència de patis interiors. En els casos de parcel·lació irregular i no normal a l'alineació, aquest límit es podrà reajustar a través de l'esmentat Pla Especial o d'un Estudi de Detall.

3.ª **Alçades.** A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinen en funció de l'amplada del vial al qual dóna façana l'edificació, d'acord amb el següent esquema:

Amplada del vial (metres)	Alçada reguladora màxima (metres)	Nombre límit plantes
De menys de 8 m.	7,55	PB i 1 pis
De 8 a menys de 12 m.	10,60	PB i 2 pisos
De 12 a menys de 15 m.	13,65	PB i 3 pisos
De 15 metres o més	16,70	PB i 4 pisos

Malgrat tot, en els solars amb longitud de façana inferior a 6,50 m. l'alçada màxima permesa no podrà mai ultrapassar la de 10,60 m., corresponent a planta baixa i dos pisos.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà establerta de manera general a les disposicions comunes del tipus d'ordenació segons alineacions de vial. L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora a què fa referència l'article 226-3 serà de quatre (4) metres, a no ésser per al cas d'habitatges unifamiliars en el qual es podrà reduir fins a 3,30 metres. L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà per planta pis de 3,05 metres.

A la subzona II, de conservació del centre històric, l'alçada en un tram de vial serà la mitjana de les edificacions existents, sense que entrin en el còmput les façanes dels solars inedificats. El número límit de plantes admès serà, una vegada fet del còmput de l'alçada, el que resulti per defecte de suposar una alçada mínima de planta baixa de quatre (4) metres i una alçada mínima, inclòs forjat, per planta pis de 3,05 metres.

4.ª **Façana mínima.** La longitud mínima de façana serà de 6,50 m. a no ésser per a habitatges unifamiliars en què s'admet l'edificació a solars de façana no inferior als 4,80 m.

5.ª **Cossos i elements sortints.** A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les següents excepcions:

a) s'admeten els balcons que no sobresurtin más de vint (20) centímetres, a carrers de menys de sis (6) metres, i de quarante-cinc (45), a acuells de més de sis metres i menys de dotze (12);

b) s'admeten els sortints de cornises i de volades de coberta amb un vol màxim de 45 cm.;

c) s'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de 15 cm. i

d) s'admeten cossos sortints a les edificacions que donen a via de més de 12 m. d'amplada, sempre que no ultrapassin de la línia de façana un vintè de l'amplada del carrer.

En projecció horitzontal, amb el fi que siguin miradors, no ocuparan en la seva amplada total més de la meitat de la llargària de la façana ni cada un dels cossos sortints tindrà una amplada superior a 3,60 m.

A la subzona II, de conservació del centre històric, seran d'aplicació els criteris fixats a la subzona I, mentre no siguin objecte de regulació de detall basada en els caràcters compositius de cada part de carrer.

Secció 3.ª

Zona en densificació urbana: Subzona I, intensiva i subzona II, semiintensiva (13).

Art. 321. Definició. Comprèn aquesta zona els eixamples intensiu i semiintensiu, urbans i suburbans, i d'extensió urbana, d'ús prioritàriament d'habitatge, necessitats de millora urbana per corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

Art. 322. Edificabilitat. 1. – L'edificabilitat a les zones de densificació urbana es defineix per l'envoltant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2. – L'índex d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, d'ordenació de volums, es fixa a 2,20 m^2st/m^2s a la subzona I, intensiva, i a 1,80 m^2st/m^2s per a la subzona II, semiintensiva.

3. – L'índex d'edificabilitat zonal és de 1,20 m^2st/m^2s per a la subzona I, intensiva, i de 1,00 m^2st/m^2s la subzona II, semiintensiva.

Art. 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la. Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva, i a la subzona II, semiintensiva, no ultrapassaran per parcel·la un nombre d'habitatges igual a aquell que resulti per excés d'aplicar el límit de 350 i 250 habitatges, respectivament, per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable a l'alçada reguladora corresponent.

Art. 324. Actuacions de reforma interior. 1. – Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció a la densitat de població, podran ésser objecte d'actuacions de reforma interior per a millorar aquells nivells o reduir el potencial edificable de manera homogènia a tota la zona o subzona.

2. – El Pla Especial de Reforma Interior inclourà un estudi d'etapes per a l'execució de la reforma interior en funció de la major densificació i insuficiència d'espais lliures i dotacions i del desenvolupament de l'edificació en els cinc anys anteriors a la unitat de zona, així com del grau de densificació assolit.

Art. 325. Estàndards en operacions de reforma interior. Els Plans de Reforma Interior que s'elaborin per a actuacions a zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions contingudes a la taula següent:

SUBZONA	Densitat neta màxima habitatges	Percentatge (%) de vials i estacionaments	Percentatge (%) d'espais verds locals i dotacions
Intensiva (13a)	220 viv/Ha.	28,80 %	25,70 %
Semiintensiva (13b)	175 viv/Ha.	24,50 %	17,50 %

Art. 326. Tipus d'ordenació. A les dues subzones de la zona de densificació urbana el tipus d'ordenació és el d'edificacions segons alineacions de vial.

Art. 327. Condicions d'edificació: Subzona I. Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona I, intensiva, de les zones en densificació urbana, són les següents:

1.ª **Alineacions.** Regeix l'establert a les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2.ª **Alçades.** L'alçada reguladora màxima i el nombre límit de plantes es determinen en funció de l'amplada del vial al qual doni façana l'edificació, d'acord amb la taula següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre límit plantes
De menys de 8 m.	8,55 m.	PB + 1 pis
De 8 a menys de 12 m.	11,60 m.	PB + 2 pisos
De 12 a menys de 15 m.	14,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 a menys de 20 m.	17,70 m.	PB + 4 pisos
De 20 a menys de 30 m.	20,75 m.	PB + 5 pisos
De 30 m. o més metres	23,80 m.	PB + 6 pisos

L'alçada mínima de les plantes, inclosos els forjats i paviment, serà de 3,05 m. L'alçada de la planta baixa es regirà pel que estableixen les disposicions comunes per al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

3.ª **Façana mínima.** La mínima amplada de façana permesa serà de 8 m.

4.ª **Cossos sortints.** Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats en els edificis amb façana a vials de menys de 8 m. d'amplada.

5.ª **Espai lliure interior d'illa.** L'edificació a interior d'illa, quan fos permesa en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no ultrapassarà l'alçada lliure de 4,50 m. (quatre cinquanta) amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.

Art. 328. Condicions d'edificació: Subzona II, semiintensiva: Les condicions que regeixen l'edificació a la subzona II, semiintensiva, de les zones en densificació urbana són les següents:

1.ª **Alineacions.** Només s'admet la reculada a l'alineació vial (a planta pis), regulat d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

2.ª **Alçades.** L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determina en funció de l'amplada de vial al qual doni façana l'edificació, d'acord amb la taula següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada màxima (metres)	Nombre límit de plantes
De menys de 8 m.	7,55 m.	PB + 1 pis
De 8 a menys de 11 m.	10,60 m.	PB + 2 pisos
De 11 a menys de 15 m.	13,65 m.	PB + 3 pisos
de 15 m. o més m.	16,70 m.	PB + 4 pisos

L'alçada mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial.

L'alçada total mínima, inclós forjat, serà de 2,75 metres per planta pis, a no ésser a les edificacions amb façana a carrers de més de quinze metres (15 m.), a les quals serà obligada l'alçada mínima de 3,05 m.

3.ª **Façana mínima.** La mínima amplada de façana permesa serà de 6,50 m. tret de les situacions existents al moment d'aprovació del present Pla General amb construccions laterals que impedeixen aquesta amplada, per a les quals el mínim es redueix a 4,50 m.

4.ª **Cossos sortints.** Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats en els edificis que donen a vials de menys de 11 m. d'amplada.

5.ª **Espai lliure interior d'illa.** L'edificació a interior d'illa, quan fos permès en les condicions generals de tipus d'ordenació segons alineacions de vial, no ultrapassarà l'alçada lliure de tres trenta (3,30) metres amidats des de la cota de referència de l'alçada reguladora i s'haurà de cobrir mitjançant terrat.

Secció 4.ª

Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)

Art. 329. Definició. 1. – Comprèn aquesta zona un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específic, com són les edificacions desenvolupades a

passatges, les cases en fileres amb jardí frontal a la via pública, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional i d'altres. S'identifica aquesta zona als plans amb l'indicació (15).

2. – L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant Plans Especials, respon al manteniment de les actuals condicicons d'edificació, preservant-la d'augments de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

Art. 330. Edificabilitat. 1. – L'edificabilitat en aquesta zona es defineix per l'envoltant màxima del volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació de cada unitat de zona.

2. – Les condicions d'edificació de cada unitat de zona seran les establertes a l'Ordenança del Pla Especial, que haurà d'ésser aprovada en els terminis que es fixin a la Disposició final segona, amb subjecció a les determinacions contingudes en aquesta Secció.

3. – Mentre no es publiqui el Pla Especial, les obres i edificacions de nova planta i les obres d'ampliació i reforma, s'ajustaran, quant a les condicions d'edificació i a les condicions estètiques, a l'estructura urbana i edificatòria del conjunt determinant de la qualificació d'aquesta zona i, especialment, a les següents:

1.ª **Alçades.** Serà la que aproximadament assoleixin la majoria dels edificis que responguin a l'estructura edificatòria de la zona.

2.ª **Alineacions.** Les edificacions respondran a l'alineació que prevalgui a les edificacions de la zona.

3.ª **Ocupació de parcel·la.** Respectarà l'ocupació preexistent amb possibilitat d'augment a planta baixa fins a un 10 per 100.

4.ª **Intensitat d'edificació.** La intensitat neta d'edificació de les parcel·les sense edificar no ultrapassarà els 0,90 m^2st/m^2s (zero noranta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

Art. 331. Tipus d'ordenació. En el Pla Especial per a l'ordenació de superfícies compreses en la qualificació de "zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria" s'elegirà, com a tipus d'ordenació, el de "edificació segons alineacions de vial" o el de "edificació aïllada", en atenció a les característiques de la zona que interessa conservar.

Art. 332. Criteris d'aplicació obligatòria en els Plans Especials. 1. – Els Plans Especials que s'han d'elaborar per a l'ordenació de cada unitat de zona contindran les següents determinacions mínimes:

a) dimensions i funció dels espais lliures públics en relació amb els espais destinats a jardins privats;

b) reserves de sòl per a estacionaments lliures i per a centres culturals, docents, assistencials, sanitaris i altres serveis d'interès públic o d'interès social;

c) condicions de l'edificació, com són les referents a l'alçada, mínim de façana, profunditat edificable, gàlib o línia d'edificis;

d) característiques de l'ordenació en els seus distints aspectes;

e) condicions estètiques;

f) règim dels cossos i elements sortints i de les construccions auxiliars;

g) règim dels murs mitgers, i

h) característiques del tipus de cobertes i de les volades i cornises.

2. – Els Plans Especials hauran de comprendre, almenys, els següents documents:

a) Plans d'informació;

b) Plans d'ordenació;

c) Ordenances;
d) Memòria;
e) Estudi econòmic, i
f) Pla d'etapes.

Els plans d'ordenació s'elaboraran a escala mínima 1:2.000.

3. – Els plans Especials d'aquesta zona estan subjectes als següents criteris mínims:

a) La intensitat neta d'edificació a les obres de nova planta i a les d'ampliació o reforma no ultrapassarà el 0,90 $m^2st./m^2s.$;

b) S'hauran de mantenir i, si de cas, recuperar-se, les característiques de l'edificació originària, i

c) es mantindrà l'alçada mitjana de l'edificació existent i s'ajustarà a ella l'edificació futura.

4. – A la zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria es prohibeix la compensació en volum.

Secció 5.ª

Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica (18)

Art. 333. Definició. Comprèn aquesta "zona" àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà, en què l'edificació correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica, segons Pla Parcial o ordenació d'illa definitivament aprovats, o amb concreció de volum específic aprovat.

Art. 334. Edificabilitat. 1. – A la zona subjecta a anterior ordenació volumètrica, l'edificació es regirà pel disposat als Plans Parcials o Ordenacions d'illa. Pel que aquests no especifiquen s'aplicaran les Normes d'aquest Pla General i, en especial, les contingudes als articles 225-4, 229, 233, 234 i 262-2.ª c.).

2. – La superfície de sostre edificable serà la que resulti de l'Ordenació volumètrica establerta.

3. – Malgrat tot el que disposa el paràgraf primer, prevaldran les alineacions establertes en aquest Pla General, quan siguin distintes de les fixades al Pla Parcial o ordenació d'illa.

Art. 355. Tipus d'ordenació. Correspon al de composició de volums o edificació volumètrica específica.

Art. 336. Modificacions a l'ordenació. 1. – S'hauran d'aprovar Plans Especials i, si de cas, Estudis de Detall.

a) Quan aquest Pla General modifiqui alguna de les determinacions del Pla Parcial o ordenació d'illes, que no siguin aquelles a què es refereixen els articles esmentats a l'article 334-1;

b) quan resulti aconsellable la modificació de volums, o de la seva ordenació;

c) quan als sectors no urbanitzats totalment, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions, i

d) quan es determini que siguin objecte de "revisió" per aquest Pla General.

2. – Els Plans Especials i, si de cas, els Estudis de Detall no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació ni augmentar el nombre d'habitatges fixats en els Plans dels quals l'ordenació es modifiqui.

Secció 6.ª

Zona d'ordenació en edificació aïllada (20 a)

Art. 337. Definició. Comprèn aquesta zona àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, amb elements suficients d'edificació per a la qualificació com a sòl urbà, voltades de vegetació i amb densitat variable d'habitatges, segons subzones.

Art. 338. Subzones. 1. – a la zona d'ordenació en edificació aïllada s'estableixen diferents subzones, que responen a la varietat originària.
2. – Són aquestes subzones:

Plurifamiliars	Unifamiliars
I (20 a/6)	VI (20 a/9u)
II (20 a/5)	VII (20 a/10)
III (20 a/7)	VIII (20 a/11)
IV a(20 a/9) b(20 a/9b)	IX (20 a/12)
V (20 a/8)	

3. – Als estudis de Detall referents a les subzones unifamiliars no es podrà augmentar el nombre d'habitatges que per efecte de la grandària mínima de parcel·la correspongui a una zona.

Art. 339. Tipus d'ordenació. A totes les subzones el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada".

Art. 340. Edificabilitat. 1. – Els índexs d'edificabilitat neta per a cada una de les subzones són els establerts a la taula següent:

Subzona	Neta m^2st/m^2s
Plurifamiliars:	
I 20 a/6	0,25
II 20 a/5	0,50
III 20 a/7	0,75
IV a 20 a/9	1,00
IV b 20 a/9b	
V 20 a/8	1,50
Unifamiliars:	
VI 20 a/9u	1,00
VII 20 a/10	0,75
VIII 20 a/11	0,50
IX 20 a/12	0,25

2. – A les subzones unifamiliars, l'índex de 1,00 m^2st/m^2s es redueix a 0,75 m^2st/m^2s per a aquelles parcel·les de superfície inferior a la de la mínima (400 m^2).

Art. 341. Actuacions de reforma interior. 1. – Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població podran ésser objecte d'operacions de reforma interior.

2. – El Pla de Reforma Interior, a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i dotacions necessaris en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.

3. – Els Plans de Reforma Interior respectaran els estàndards que s'estableixen a la TAULA següent:

SUBZONES	Densitat neta màxima vivendes/Ha.	Percentatge % de sòl per a vials i estacionaments	Percentatge % de sòl per a espais verds i dotacions
Plurifamiliars			
I	25	18	10
II	50	18	10
III	75	20	10
IV a	100	20	12
IV b	100	24	12
V	150	24	12
Unifamiliars			
VI	25	22	11
VII	16	20	10
VIII	10	18	10
IX	5	18	10

Art. 342. Condicions d'edificació a les subzones plurifamiliars. 1. – Les superfícies mínimes de parcel·la i la llargària mínima de façana, en aquestes subzones, es regeixen per la taula següent:

Subzona	Superfície (m^2)	Llargària (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IV a	400	14
IV b	1.500	20
V	800	15

Com a excepció a l'establert a la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i llargàries de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

a) Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12-5-56 sobre Règim de Sòl i Ordenació Urbana i que no hagin sofert segregació posterior.

b) Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.

c) Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquest casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida a la taula anterior. Malgrat tot, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les en les quals es construeixi únicament una vivenda.

2. – L'ocupació màxima de parcel·la per a les subzones plurifamiliars serà la següent:
Subzona I, el quinze per cent de la superfície;
Subzona II, el vint per cent;
Subzona III, el trenta per cent;
Subzona IV, tipus a, el quaranta per cent;
Subzona IV, tipus b, el vint-i-cinc per cent, i
Subzona V, el trenta per cent.

3. – L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableix en 9,15 (nou amb quinze) metres i en planta baixa més dues plantes pis, a no ésser per a la subzona IV, tipus b, i la subzona V, els valors de les quals són els que s'estableixen a continuació.

4. – A la subzona IV, subtipus b, l'alçada màxima serà de 15,25 metres i el nombre límit de plantes el de planta baixa, més quatre plantes pis.

5. – A la subzona V, l'alçada i el nombre límit de plantes varien amb l'amplada de vial de conformitat amb la següent relació:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)	Nombre límit de plantes
Menys de 8 metres	7,55 m.	PB + 1 pis
De 8 a menys de 11 m.	10,60 m.	PB + 2 pisos
De 11 a menys de 15 m.	13,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 o més m.	16,70 m.	PB + 4 pisos

6. – A les subzones I i II s'admet en les condicions de construcció palafítica, assolir l'alçada de 12,20 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis. Les condicions perquè l'edificació reuneixi les característiques de palafítica es regulen en el tipus d'edificació aïllada. A la subzona IV, subtipus b, la planta baixa s'haurà de deixar oberta en un 75 per 100 de la superfície ocupada per l'edificació.

7. – La subzona V, vindrà obligada a un màxim de dues unitats d'habitatge per planta pis, a no ésser en les parcel·les amb façana a carrers d'amplada igual o superior a vint metres en les quals aquest màxim es fixa en quatre unitats.

8. – La separació de l'edificació a les partions de parcel·la i la separació entre edificacions a parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a partions (m) façana-lateral-fons.			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a alçades.
I	12	8	10	1
II	10	6	8	1
III	8	4	6	1
IV a	3	3	3	1
IV b	8	5	6	1/2
V	4	4	5	1

9. – S'admeten les construccions auxiliars, dins el màxim d'ocupació de parcel·la establert a la condició 2.ª, i respectant els límits d'alçada i ocupació màxima amb edificacions auxiliars, que s'estableixen a la taula següent:

Subzona	Alçada màxima (metres)	Ocupació màxima (% de superfície)
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IV a	—	–No s'admet
IV b	—	–No s'admet
V	—	–No s'admet

Art. 343. Condicions d'edificació a les subzones unifamiliars. 1. – La superfície mínima de parcel·la, la llargària mínima de la façana al vial i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones són les que s'estableixen a la taula següent:

Subzona	Superfície (m^2)	Llargària (m)	Ocupació (%)
VI	400	14	40 %
VII	600	16	30 %
VIII	1.000	18	20 %
IX	2.000	24	10 %

Com a excepció al que estableix la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfície i llargàries de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

a) Quan procedeixin de segregació o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei 12-5-56 sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana i que no hagin sofert segregació posterior.

b) Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953, o als Plans Parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.

c) Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida a la taula anterior.

2. – L'alçada màxima i el nombre de plantes de l'edificació principal; i l'alçada màxima i percentatge d'ocupació amb construccions auxiliars, dins l'ocupació màxima establerta a la condició primera, es regeixen pel que preveu la taula següent:

Subzona	Edificació alçada màxima	Límit plantes	Edificació auxiliar alç. i ocupació (m)	
VI	9,15	PB i 2 P	3,30	7 %
VII	9,15	PB i 2 P	3,30	5 %
VIII	9,15	PB i 2 P	3,30	3 %
IX	9,15	PB i 2 P	3,30	2 %

Quan a la subzona VI la superfície de la parcel·la sigui inferior a 400 metres, però resulti edificable en virtut del que disposa la condició primera, l'alçada màxima permesa serà de 7 metres i el nombre límit de plantes, el de baixa i un pis.

3. – La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a partions (m) façana-lateral-fons			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació a alçades.
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	8	5	8	1
IX	12	10	12	1

Quan a la subzona VI la superfície de la parcel·la no assoleixi els 400 metres quadrats, però sigui edificable, la separació mínima a la partió lateral de la parcel·la serà de 2 metres.

Secció 7.ª

Zona de verd privat protegit (8a)

Art. 344. Definició. Es qualifica de "zona de verd privat protegit" el sòl urbà amb edificàcions aïllades, generalment amb voltants enjardinats d'interès.

Art. 345. Edificabilitat. 1. – Es conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, permetent-se, només, augmentar l'edificabilitat fins a un màxim del deu per cent, mitjançant obres de millora que no desvirtuïn el caràcter de l'edifici ni dels espais enjardinats.

2. – A les parcel·les de més de tres mil (3.000) metres quadrats s'autoritza una altra edificació per a habitatge unifamiliar per cada 2.500 metres quadrats d'excés sobre els 3.000 metres quadrats. Cada una d'aquestes edificacions d'habitatge unifamiliar no podrà ultrapassar els 500 m^2st (500 metres quadrats de sostre edificable).

Art. 346. Tipus d'ordenació. L'ordenació en aquesta zona correspon al tipus d'edificació aïllada.

Art. 347. Condicions d'edificabilitat. 1. – En els edificis existents s'admeten les obres de conservació, consolidació, reparació, modernització i millora. Les obres de millora s'ajustaran al que disposa l'article respecte a l'edificabilitat.

2. – Les obres o edificacions de nova planta permeses en aquesta zona, segons el que disposa l'article esmentat al número anterior, respectaran les condicions següents:

a) alçada màxima permesa: 9 metres;
b) superfície màxima de sostre edificable: 500 metres quadrats per habitatge;
c) distància mínima a la façana al vial: 6 metres, i
d) distància mínima a cada una de les partions de la parcel·la: 4 metres.

3. – La parcel·la actual de superfície que no superi els 3.000 metres quadrats és parcel·la mínima indivisible. Hom permetrà la parcel·lació per sobre d'aquests 3.000 m^2 per crear parcel·les mínimes d'almenys 2.500 metres quadrats.

Secció 8.ª

Zona industrial (22 a)

Art. 348. Definició. Es qualifica de zona industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems, que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat o la seguretat o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a la salut i a la seguretat, personal o ambiental, o de degradació del medi ambuent.

Art. 349. Tipus d'ordenació. 1. – El tipus d'ordenació a la zona industrial que compti amb Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General serà l'establert a l'indicat Pla Parcial o, si no, segons alineacions de vial.

2. – Malgrat tot, mitjançant Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, es podrà modificar per a certs sectors el seu tipus d'ordenació segons alineació de vial, per adequar-lo al d'edificació aïllada voltat de patis de servei.

Art. 350. Condicions d'edificació. 1. – Les condicions d'edificació a la zona industrial que compti amb Pla Parcial definitivament aprovat es regiran pel que disposen els plànols i ordenances del Pla Parcial esmentat amb les limitacions següents;

1.ª Quan comprengui sectors el tipus d'ordenació dels quals sigui el d'edificació segons alineacions de vial, la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà ultrapassar els dos metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 90 per 100.

2.ª Si comprèn sectors d'edificació aïllada l'ocupació màxima de la parcel·la es limitarà al 70 per 100 i no es podrà destinar una parcel·la mínima a establiments pertanyents a distintes persones, físiques o jurídiques.

2. – Per a la zona industrial que no tingui Pla Parcial regiran les condicions següents:

a) Ocupació màxima de parcel·la: 90 per 100

b) Ocupació màxima amb façana a l'alineació: l'edificació per sobre de la planta baixa s'haurà de situar dins la franja concèntrica a les alineacions de l'illa de superfície igual al 70 per 100 de l'illa.

c) Alçada màxima i nombre límit de plantes: variaran amb l'amplada del vial al qual la parcel·la doni façana de conformitat amb la taula següent:

Amplada de vial (m)	Alçada màxima (m)	Nombre límit de plantes
De menys de 8 m.	8	PB + 1 pis
De 8 a menys de 11	12	PB + 2 pisos
De 11 o més	16	PB + 3 pisos

L'edificació a l'alçada reguladora fixada a la taula anterior només es podrà alçar dins la franja del 70 per 100 esmentat a l'apartat precedent, (b).

d) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la: la superfície mínima serà de 300 metres quadrats i la llargària de façana igual o superior a deu (10) metres.

e) Alçada de l'edificació a l'interior de l'illa: es fixa en cinc (5) metres amidats des de la rasant del carrer a la part inferior de l'element d'estructura de la coberta.

f) Cossos sortints: el seu vol es limita al límit màxim d'un dècim d'amplada de vial sense que pugui ultrapassar mai la mida absoluta d'un metre. En projecció horitzontal no podrà ocupar més d'un terç de la llargària de façana.

g) Elements tècnics de les instal·lacions: les xemeneies, ponts-grua, conduccions i qualsevol altre tipus d'aquests elements, en els quals per les exigències del procés industrial resulti obligat ultrapassar els límits d'edificació anteriorment assenyalats, quedaran subjectes en la seva instal·lació a autorització especial.

Art. 351. Modificació de les condicions d'edificabilitat. Les condicions d'edificació establertes a l'article anterior, o les aplicables en virtut del Pla Parcial anterior, es podran modificar mitjançant un Pla Especial quan circumstàncies justificades d'ubicació industrial o del procés tecnològic ho aconsellin, sempre que es respectin les següents determinacions:

a) les condicions d'ús establertes en aquesta Secció;

b) el volum màxim d'edificació permès per les regles de l'article anterior, i

c) el mínim d'espais lliures enjardinats o de vegetació prevists als Plans Parcials respectius.

Art. 352. Elements d'urbanització. 1. – Per autoritzar les edificacions destinades a usos industrials serà necessari que el sòl tingui els elements i serveis interns de la urbanització i, a més a més, que compti amb accessos adequats, amb calçada pavimentada i enllumenat públic, des de les vies generals.

2. – Es podrà autoritzar l'edificació industrial condicionada a la simultània execució de la urbanització, en els termes que resultin del planejament i, si de cas, compresos en el contingut de la llicència d'edificació. Aquesta llicència no autoritzarà la iniciació de les obres

fins que no s'hagi constituït garantia suficient de l'execució de l'obra d'urbanització. La garantia podrà constituir-se en metàlic o fons públics, o mitjançant aval bancari o hipoteca mobiliària o immobiliària, fins i tot sobre la mateixa finca objecte de l'edificació.

Secció 9.ª

Zones de remodelació (14a i 14b)

Art. 353. Definició. 1. – Corresponen les "zones de remodelació" al sòl urbà en què la qualitat de la vida propugnada per aquest Pla General fa necessària la transformació, modificació o substitució dels usos en un procés dinàmic continuat de millora urbana de dotacions comunitàries.

2. – A aquestes zones s'estableixen dues modalitats de remodelació, atenent a l'actuació pública o a l'actuació privada, que podran col·laborar i substituir-se entre si. Són la zona de remodelació pública (14a) i la zona de remodelació privada (14b).

Art. 354. Actuació a les zones de remodelació. 1. – A les zones de remodelació pública s'elaboraran Plans de Reforma Interior per al desenvolupament d'aquest Pla General, en els quals es fixaran el pla d'etapes i les condicions necessàries per tal que es compleixi l'objectiu de relocalització dels arrendataris de les construccions existents, a què es refereix el Programa d'Actuació. Els propietaris podran sol·licitar l'aplicació del sistema de compensació emparats per l'article 119 de la Llei del Sòl. En defecte de col·laboració de la iniciativa privada, el sistema d'actuació serà el d'expropiació, sense perjudici, si per cas, de la liberació que procedeixi segons la legislació vigent. Passats dos anys de l'aprovació del Pla General Metropolità, sense que l'Administració hagi elaborat el Pla de Reforma Interior, es podrà aplicar la remodelació privada segons el paràgraf següent.

2. – Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General a les zones de remodelació privada, els particulars podran promoure Plans de Reforma Interior, en els quals el sistema d'actuació serà el de cooperació. Igualment, quan la unitat de zona qualificada de remodelació comprengui només una illa o part d'ella, les alineacions de la qual es trobin obertes i es mantinguin, es podrà establir l'ordenació de l'edificació a través d'un Estudi de Detall. Quan la iniciativa privada no promogui les operacions de reforma interior o els plans elaborats pels particulars no responguin als objectius d'aquest Pla General, l'Administració assumirà la iniciativa de la reforma i l'actuació a través del sistema de cooperació, a no ésser que les raons d'urgència o de necessitat pública aconsellin l'actuació mitjançant el sistema d'expropiació.

Art. 355. Tipus d'ordenació. 1. – A les zones de remodelació públiques el tipus d'ordenació s'elegirà en el Pla de Reforma Interior, podent-se optar entre el de "edificació volumètrica específica" i el de "edificació tridimensional".

2. – A les zones de remodelació privada el tipus d'ordenació serà el de "edificació volumètrica específica".

Art. 356. Estàndards urbanístics. 1. – Per a les zones de remodelació pública el Pla de Reforma Interior establirà els estàndards en proporció que millori les destinacions actuals a vials, estacionaments, espais lliures i dotacions comunitàries.

2. – A les zones de remodelació privada els Plans de Reforma Interior respectaran els mínims següents:

a)	per als vials locals	25,20 %
b)	estacionaments	5,40 %
c)	espais verds locals	16,20 %
d)	dotacions comunitàries	11,70 %

Art. 357. Edificabilitat. 1. – A les zones de remodelació pública l'edificabilitat serà la que s'estableixi als Plans de Reforma Interior, que no podran ultrapassar l'edificació global existent al sector.

El còmput d'aquesta edificabilitat s'efectuarà comptabilitzant per usos les superfícies de sostre a planta baixa i a plantes pisos.

Es podrà augmentar l'edificació per a habitatges fins a un dotze per cent dels habitatges existents, i el sostre per a aquest ús d'habitatge no ultrapassarà el que resulti de multiplicar per cent metres quadrats el nombre màxim d'habitatges.

2. – A les zones de remodelació privada els índexs d'edificabilitat seran els següents:

a) brut: 0,90 m^2st/m^2s

b) net: 2,89 m^2st/m^2s

c) complementari zonal: 0,30 m^2st/m^2s

3. – Als Estudis de Detall l'index d'edificabilitat referit a la superfície de l'illa serà de dos (2) metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, i la superfície que s'ha de reservar per a espais lliures i dotacions del 30 per 100.

Art. 358. Condicions d'edificació. 1. – Les condicions d'edificació a les zones de remodelació pública es determinaran al Pla de Reforma Interior amb subjecció al tipus d'ordenació elegit i al límit d'edificabilitat que s'estableixi al número primer de l'article anterior.

2. – Les condicions d'edificació a les zones de remodelació privades seran les resultants del tipus d'ordenació, dels índexs d'edificabilitat, dels estàndards urbanístics i de les següents:

a) Parcel·la mínima: 600 m^2.

b) Façana mínima a la via pública: 13,50 m.

c) Alçada màxima: A les unitats de zona de remodelació inferiors als 12.000 m^2 de sòl, l'alçada màxima no sobrepassarà en un terç l'alçada de l'edificació més alta que sigui possible edificar en els fronts de les àrees veïnes en raó de la seva qualificació urbanística. A les unitats de zona de remoaelació superiors als 12.000 m^2 de sòl, l'alçada màxima serà la que correspongui pel tipus d'ordenació de l'edificació escollida.

Secció 10.ª

Zona de renovació urbana. Rehabilitació (16)

Art. 359. Definició. Correspon la "zona de renovació urbana" al sòl amb baix nivell de dotacions i àrees d'edificació necessitades de millores, a la qual a través d'una acció ordenada i progressiva de rehabilitació s'hagin d'assolir nivells adequats d'urbanització, dotacions i qualitat de l'edificació.

Art. 360. Tipus d'ordenació. 1. – Per a l'actuació en aquesta zona s'elaboraran Plans Especials en els quals s'elegirà el tipus d'ordenació de l'edificació que s'ha d'aplicar a cada un dels sectors, tenint en compte l'adequació a cada un d'aquests.

2. – El tipus d'ordenació aplicable, segons aquestes característiques, serà un dels següents:

a) edificació segons alineacions vials;
b) edificació aïllada, i
c) edificació segons volumetria específica.

3. – Al Pla Especial es podran adoptar també subtipus precisos i locals adequats a aquells sectors que responguin actualment a una modalitat d'edificació segons ordenacions espontànies o lliures, no predeterminades amb subjecció a un model definit. Per a aquests sectors els tipus d'ordenació es podran regular de manera singularitzada, a través d'envoltants màxims de volum, en ampliació de l'edificació existent i de la determinació precisa dels espais lliures privats de jardí, o mitjançant l'aplicació de les constants o paràmetres dels tipus d'edificació segons alineacions de vial o d'edificació aïllada.

Art. 361. Desenvolupament del Pla General. 1. – Per al desenvolupament d'aquest Pla General, a la zona de renovació urbana, a fi d'aconseguir nivells adequats d'urbanització, dotacions i edificació, mitjançant accions de conservació, rehabilitació i reordenació de manera escalonada, progressiva i harmònica, s'elaboraran i es portaran a efecte Plans Especials.

2. – Els Plans Especials hauran de contenir els següents documents mínims:

a) plànols d'informació;
b) estudi sobre la situació del sector i les solucions propugnades per la renovació;
c) plànols d'ordenació;
d) estudi econòmic sobre els costos de la urbanització; les dotacions i serveis públics; i la incidència de la rehabilitació sobre l'edificació privada;
e) Ordenances sobre els nivells mínims, a cada etapa, exigibles per a la urbanització i l'edificació, i
f) pla d'etapes.

3. – Quan els costos de millora de l'edificació per assolir els nivells desitjats superin racionalment el benefici comunitari de la rehabilitació, o la conservació de l'edificació dificulti substancialment l'actuació urbanística per dotar el sector dels vials, aparcaments i espais lliures, dels centres docents, dels centres assistencials i d'altres serveis d'interès públic, social o cívics, es procedirà a la remodelació del sector en el qual es donin aquests condicionants, i s'aprovarà, amb aquesta finalitat, un Pla Especial.

Art. 362. Edificabilitat. 1. – L'índex d'edificabilitat brut màxim en aquesta zona serà el de 0,70 m^2st/m^2s (zero setanta metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

2. – L'índex d'edificabilitat net per terme mitjà serà el de 1,37 m^2st/m^2s (u trenta-set metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl).

3. – Els índexs màxims d'edificabilitat nets permesos a les àrees de cada tipus d'ordenació establerts en aquesta zona, subjectes en els seus valors específics al compliment del valor mitjà de la zona, són els següents:

a) Àrees d'edificació segons alineacions: 1,50 m^2st/m^2s.
b) Àrees d'edificació aïllada: 1 m^2st/m^2s.
c) Àrees d'edificació segons volumetria específica: 2,20 m^2st/m^2s.
d) Àrees d'edificació segons ordenació lliure: 1,20 m^2st/m^2s.

Art. 363. Densitat d'habitatges. Els plans especials per a la renovació d'aquesta zona, a través d'un procés de restauració, rehabilitació i millora de la mateixa, per a la seva conversió a àrees amb els elements d'urbanització adequats a la qualificació del sòl urbà, fixaran la densitat d'habitatges per hectàrea sense ultrapassar el de setanta-cinc (75) habitatges.

Art. 364. Exigències mínimes a les quals s'hauran de subjectar els Plans Especials. Els Plans Especials per a l'actuació en aquestes zones hauran de preveure les reserves suficients de sòl per atendre els mínims següents:

a) 36 metres quadrats de sòl per habitatge per a vials i estacionaments públics;
b) 18 metres quadrats de sòl per habitatge per a espais verds públics locals;
c) 12 metres quadrats de sòl per habitatge per a centres docents locals, i
d) 9,60 metres quadrats de sòl per habitatge per a altres dotacions d'interès públic o interès social.

Art. 365. Condicions de l'edificació. 1. – Les condicions generals de l'edificació, i les estètiques, sanitàries i les d'ús es precisaran, quan sigui necessari, a les Ordenances del Pla Especial.

2. – Els paràmetres o constants de l'edificació que es precisin o detallin al Pla Especial, respectaran les condicions següents:

I. Àrees d'edificació segons alineacions:

Condició 1.ª Alçada reguladora màxima en funció de l'amplada del vial i amb límit màxim de plantes, sense admissió d'àtics. Regirà la taula de l'article 328.

Condició 2.ª Façana mínima de parcel·la: 6,50 m.

Condició 3.ª L'espai lliure interior d'illa no serà edificable.

II Àrees d'edificació aïllada:

Condició 1.ª L'alçada reguladora màxima és de 9,15 m. corresponent a planta baixa i dues plantes com a límit màxim.

Condició 2.ª La superfície mínima de parcel·la és de 250 metres quadrats.

Condició 3.ª El percentatge màxim d'ocupació de parcel·la és del quaranta per cent (40%). L'ocupació del subsòl es regularà pel que disposa l'article 249.

Condició 4.ª La separació mínima als límits de parcel·la s'estableix en 3 metres a la façana, i 2 metres els laterals i el fons.

Condició 5.ª S'admeten les edificacions auxiliars sense ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

III. Àrees d'edificació segons volumetria específica:

Condició 1.ª L'altura màxima admesa és de 21,25 metres corresponent a planta baixa i sis pisos com a límit.

Condició 2.ª La parcel·la mínima admesa és de 800 metres quadrats.

IV. Àrees d'edificació segons ordenació lliure:

S'aplicaran les condicions de les Àrees d'Edificació aïllada, però respectant les situacions actuals de menors distàncies a termes de parcel·la.

Art. 366. Conservació i millora de l'edificació. 1. – Els propietaris d'edificacions en zones de renovació urbana (16) hauran de procedir, subjectant-se a les previsions tempo-

rals contingudes al corresponent Pla Especial, a la realització de les obres necessàries per a la conservació i reforma, a fi de complir les determinacions establertes a l'Ordenança.

2. – Per a l'efectivitat d'aquest deure, l'Ajuntament i, si de cas, la Corporació Metropolitana, ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat l'execució de les obres esmentades, quan ja s'hagi publicat el Pla Especial del qual formi part integrant l'Ordenança que les estableixi.

Secció 11

Zona de renovació urbana en transformació de l'ús (17)

Art. 367. Definició. 1. – Comprèn "la zona de renovació urbana en transformació de l'ús" (17) els terrenys amb edificacions o usos inadequats, però aptes per absorbir els dèficits de vials, zones verdes i equipaments.

2. – Aquesta qualificació urbanística permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es porti a terme la transformació prevista, segons el que disposen els articles 171 i 172.

Art. 368. Règim urbanístic. 1. – Fins que no es programi l'actuació encaminada a l'adquisició del terreny per tal de destinar-lo a equipaments o espais verds, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació definitiva del present Pla General podrà:

a) efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar el volum; i

b) desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents i destinar el local, si és que es trasllada la indústria, a magatzem de productes per a la seva venda o distribució.

2. – Suposant que la transformació prevista sigui per a vial, el que disposa al paràgraf anterior serà aplicable a la porció de finca no destinada a via pública.

3. – Les petites reparacions que exigeixi la higiene, l'ornament i la conservació es podran realitzar a tot l'immoble.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. 1. – En els terrenys destinats en aquest Pla General a "parc forestal", en qualsevol de les seves modalitats (27, 28 o 29) en els quals hi hagués, a l'entrada en vigor d'aquestes Normes, edificacions o urbanitzacions contràries al planejament anterior, que no haguessin estat objecte de legalització, s'aplicaran les mesures següents:

a) Quan no hagués transcorregut un any des de la total terminació de l'obra, la Corporació Metropolitana de Barcelona instruirà expedient en el qual, amb audiència del titular de l'obra i dels interessats legítims i directes, i informe dels serveis jurídics i tècnics, decidirà sobre la disconformitat de l'obra amb el planejament anterior i l'actual i resoldrà, amb subjecció al que estableixen els articles 184 i 185 de la Llei del Sòl, sense perjudici de les facultats d'altres Autoritats, en conformitat als esmentats articles.

b) Si es tractés d'edificacions posteriors al Pla de 1953 i contràries a aquest i des de la terminació de l'obra hagués passat més d'un any, es consideraran aquestes en situació de fora d'ordenació i mancades de pla o llicència que les legitimi, a tots els efectes, entre aquests, els expropiatoris. Si es procedís a l'expropiació d'aquests terrenys, no s'inclouran a l'estim les obres, edificacions i instal·lacions que estant en disconformitat amb el planejament anterior i no essent tampoc legalitzables amb l'actual, s'haguessin realitzat sense pla o projecte previ, regularment aprovat i sense llicència. El que disposa aquest apartat és aplicable a les obres a les quals es refereix l'anterior quan no s'exerceixi la potestat esmentada a l'apartat indicat.

2. – Els terrenys qualificats de parc forestal, en els quals existissin urbanitzacions o edificacions de les indicades al paràgraf 1. d'aquesta disposició, podran ésser objecte d'expropiació, perquè impliquen aquesta qualificació i l'aprovació d'aquest Pla, la utilitat pública i la necessitat de l'ocupació. Per procedir a l'expropiació s'elaborarà un programa o projecte d'expropiació, integrat per un pla de delimitació, un document en el qual es descriguin els béns o drets afectats i es relacionin els propietaris i un estudi econòmic sobre el cost de l'expropiació; aprovat inicialment per la Corporació Metropolitana de Barcelona, se sotmetrà a informació pública i audiència dels Ajuntaments afectats per termini de quinze dies i serà aprovat definitivament per la mateixa Corporació.

3. – La Corporació Metropolitana, una vegada escoltat l'Ajuntament o Ajuntaments interessats, podrà acceptar la cessió gratuïta d'aquests terrenys i reconèixer al qui cedeix un dret de superfície, integrat per l'edificació existent, per un termini que no excedeixi de setanta-cinc anys. La cessió i el reconeixement del dret de superfície s'hauran de formalitzar en escriptura pública que es reflectirà al Registre de la Propietat.

Segona. 1. – El Pla General, i sota la referència d'identificació 22b, delimita sòl en el qual existeixen urbanitzacions i edificacions industrials mancades actualment de pla, projecte o llicència que les legitimi, i els assigna una destinació industrial; aquestes obres d'urbanització, i edificació o instal·lació, es consideren legalitzables, sempre que es compleixin els tràmits que s'expressen als apartats següents i en raó a la destinació preferentment industrial que els és assignada.

2. – El promotor de les obres, o els seus causahavents, per qualsevol títol, elaboraran un Pla Especial que contindrà les següents determinacions:

a) condicions d'edificabilitat;
b) condicions d'ús;
c) equipaments comunitaris;
d) sistemes generals;
e) cessions de sòl gratuïtes, i
f) esquema d'urbanització.

3. – El promotor, o els seus causahavents, assumiran les següents obligacions:

a) realitzar o, si de cas, completar la urbanització amb subjecció al que preveu el Pla Especial;
b) realitzar les cessions gratuïtes de terreny, i
c) garantir el compliment dels compromisos d'urbanització amb subjecció al pla d'etapes incorporat al Pla.

4. – El Pla Especial serà integrat pels següents documents:

a) plànols informatius,
b) memòria,
c) estudi econòmic,
d) document d'obligacions contretes,
e) ordenances,
f) pla d'etapes.

5. – El Pla Especial podrà incorporar al seu contingut les determinacions i documentació necessàries per a servir, al mateix temps, com a projecte d'urbanització, fent innecessària l'elaboració i aprovació separada d'aquest instrument.

Tercera. – Per adaptar a les previsions d'aquest Pla General les alineacions exteriors o de vial i les alineacions interiors o d'illa i les que defineixen la línia d'edificació i l'espai lliure d'illa actual i, en general, per resoldre els problemes d'alineacions i rasants originades per les modificacions introduïdes per aquest Pla General, s'elaboraran, si fos necessari, Estudis de Detall, amb les determinacions, contingut i límits que estableix l'article 15 d'aquestes Normes. El corresponent pla d'ordenació s'elaborarà a escala 1:2.000.

Quarta. 1. – Les urbanitzacions situades dins el sòl urbà qualificat de "zona de renovació urbana: rehabilització (16)" que reuneixin nivells d'urbanització adequats, dotacions i qualitat de l'edificació i que s'hagin executat sense previ Pla Parcial o sense ajustar-se a les prescripcions d'aquest, es respectaran en el Pla Especial que s'elabori per a l'actuació urbanística segons el que preveuen aquestes Normes.

2. – Quan la urbanització no reuneixi els adequats nivells en elements i serveis d'urbanització, dotacions o qualitat d'edificació, però pugui assolir els fixats al corresponent Pla Especial, i la seva Ordenança, dins les etapes previstes al mateix, es respectarà aquesta urbanització condicionada que s'executin, d'acord amb les previsions del Pla, les obres d'urbanització; es doti l'àrea dels vials, estacionaments, espais verds i equipaments locals, i es millori la qualitat de l'edificació per a assolir aquells nivells.

Quinta. 1. – Fins que no s'aprovin i publiquin els Plans de Reforma Interior de les zones de remodelació es respectaran els usos i edificacions disconformes amb aquest Pla General, i, en conseqüencia, s'admetran les obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i ambientals i les tendents a suprimir o reduir els efectes molests, nocius, insalubres o perillosos de les instal·lacions industrials.

2. – Quan les edificacions o instal·lacions estiguin situades a sòl destinat a sistemes generals o equipaments comunitaris s'admetran les obres del paràgraf anterior, a no ésser les de consolidació.

Sisena. 1. – Es respectarà l'edificació en els actuals solars destinats a equipament comunitari, permetent-se, a més a més, les obres de consolidació, conservació, reparació i millora sempre que es mantinguin l'afectació a equipament i les exigències funcionals que aquest requereixi.

2. – La cessació de l'activitat pròpia de l'equipament comunitari de titularitat privada no autoritza a destinar el sòl o l'edificació o cap altra finalitat. L'Administració, amb títol legitimador en aquest Pla, en virtut de la destinació a equipament i de l'interès públic d'aquest, podrà procedir a la seva expropiació.

Setena. 1. – Les llicències a què es refereixi l'article 178 de la Llei del Sòl, que hagin estat atorgades abans del dia de la publicació de l'acte d'aprovació definitiva del present Pla General i les que s'expedeixin com a conseqüència de peticions presentades als Registres dels respectius Ajuntaments abans de la mateixa data, quan no es refereixin a terrenys destinats a espais lliures, zones verdes o xarxa viària o reservats per a equipaments comunitaris i centres públics, tindran efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents quan les llicències foren sol·licitades i conferiran dret als seus titulars per realitzar tot el que es concreti a la llicència. Malgrat tot, aquestes llicències quedaran sense efecte si als dos anys els edificis als quals es refereixin no han cobert aigües, o al cap de tres anys si no han estat acabats. El terminis es comptaran des de la data d'aprovació definitiva del Pla o de la de l'atorgament o consolidació de la llicència, si aquestes fossin posteriors, i quedarà reduït al que apareixi assenyalat a la llicència si aquest fos inferior.

2. – Els titulars d'aquestes llicències es podran acollir a les normes del present Pla, si ho sol·liciten de l'organisme que expedeixi la llicència, que resoldrà el que procedeixi a tal efecte.

Vuitena. Els Plans parcials de sectors integrats a l'àmbit territorial d'aquest Pla General que es trobin en curs de revisió o modificació per part del respectiu Ajuntament s'hauran d'ajustar a les determinacions del present Pla.

Novena. – Les indústries legalment instal·lades en terrenys qualificats de zona de renovació urbana en transformació de l'ús (17) al moment d'entrar en vigor el present Pla podran augmentar la superfície utilitzada i la potència instal·lada, sempre que la seva expropiació no fos contemplada als Programes d'Actuació, en desenvolupament d'aquest Pla General, la superfície ampliada no ho sigui sobre terrenys adquirits amb posterioritat a l'aprovació inicial i la construcció i potència instal·lada no ultrapassin les permeses per la qualificació que tenien al planejament vigent anterior, ni suposin augment de volum edificable respecte al mateix.

Desena. – Els locals de negoci industrial afectats per Sistemes Generals per a la xarxa viària bàsica i equipaments, mentre no s'hagi iniciat el procediment d'expropiació, podran ésser ocupats per noves activitats sempre que es procedeixi a l'expressa renúncia de qualsevol dret o indemnització que pugués correspondre; si aquestes activitats fossin de naturaleza industrial, la seva categoria serà igual o inferior a la de l'activitat emplaçada.

Onzena. – Les indústries que tinguin llicència regularment atorgada o haguessin estat objecte de legalització al moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, podran ésser ampliades sota les condicions següents:

a) Augmentant la potència instal·lada fins al límit que els correspongués per les condicions d'ús de la zonificació del planejament anterior vigent.

b) No ultrapassaran els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat, dins la categoria i situació establertes en aquestes Normes per a la zona respectiva.

c) Les indústries que ultrapassin els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat, i perillositat de la zona i situació, no es podran acollir a aquesta ampliació a no ésser que adaptin la totalitat de les seves instal·lacions als límits admesos esmentats en aquestes Normes per a la zona.

d) L'ampliació s'haurà de realitzar sobre terrenys propis de la indústria al moment d'entrar en vigor al present Pla General.

Dotzena. – Als edificis existents al moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, el volum dels quals sigui disconforme pel fet d'haver-se modificat les condicions d'edificació per les quals es va autoritzar la seva construcció, s'admetrà la instal·lació de noves indústries amb les limitacions següents:

a) La indústria o activitat s'admetrà sobre l'edifici i parcel·la existent quan no comporti augment de superfície o volum construït.

b) La categoría de la indústria es mantindrà dins els límits admesos per a la zona del seu emplaçament.

c) Serà necessària la justificació prèvia que l'edifici existia, amb autorització, en aprovar-se el present Pla General i que s'hi desenvolupava una activitat industrial.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. 1. – Per regular a sòl urbà aquells aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat i de règim de serveis no prevists a les presents normes, la Corporació Metropolitana, al termini d'un any, des de l'aprovació definitiva del Pla General formarà i sotmetrà a l'aprovació de l'òrgan competent les Ordenances metropolitanes, d'aplicació a tot l'àmbit de l'entitat.

2. – Mentre no es produeixi l'aprovació definitiva de les Ordenances Metropolitanes, regiran les Ordenances municipals dels respectius municipis o, si no, les Ordenances municipals de Barcelona, per regular els aspectes assenyalats a l'apartat anterior.

3. – L'aplicació de les Ordenances Metropolitanes exceptuarà, si convé, les especialitats que exigeixin les peculiaritats de cada municipi.

Segona. La Corporació Metropolitana en el termini de dos anys, a partir de l'aprovació definitiva del Pla General Metropolità, redactarà el Nomenclàtor indicatiu d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses a les quals es refereix l'article 289.4 de les presents Normes.

El Nomenclàtor esmentat, juntament amb la determinació de les categories admissibles a cada zona, sera elevat a l'aprovació de l'Organisme competent.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. En el termini de dos anys, a partir de la publicació d'aquest Pla General, es redactaran els Plans Especials de Reforma Interior a les zones de remodelació pública.

Segona. En el termini d'un any, a partir de la publicació de l'aprovació d'aquest Pla General, s'aprovaran els Plans Especials per a cada una de les "zones de conservació de l'estructura urbana i edificatòria", prevists a la regulació d'aquestes zones.

ANNEXOS

LLEI DEL 3 DE DESEMBRE DE 1953, SOBRE ORDENACIÓ URBANA DE BARCELONA I LA SEVA COMARCA

El desenvolupament urbà de la ciutat de Barcelona sobrepassa àmpliament els límits del seu terme municipal i estén la seva influència creixent sobre la comarca circumdant.

La previsió d'un esdevenidor raonable per a aquest gran conjunt urbà fa necessari preparar les mesures convenients perquè tots els nuclis existents i les diferents iniciatives urbanístiques es desenvolupin d'acord amb un Pla que garanteixi l'ordre i la prosperitat del futur, sense que calgui procedir a l'annexió dels Municipis afectats.

El procés urbanístic requereix cada cop més la col·laboració assídua de les nombroses entitats públiques i particulars els interessos de les quals es vinculen al desenvolupament de la ciutat. Resulta, doncs, indispensable d'establir un mitjà de col·laboració estreta i constant.

D'altra banda, la complexitat de la tècnica urbanística exigeix un esforç singular per afrontar amb decisió les circumstàncies agudes que en el moment present ofereixen els problemes urbans, molt especialment el d'una adequada política de sòl, que permeti d'obtenir solars en les degudes condicions per a la construcció de tota mena d'habitatges i que garanteixi també els espais verds, tan necessaris per a la salut i la decoració de les ciutats, i l'emplaçament dels edificis de caràcter públic i social.

Tot això aconsella d'organitzar per a la comarca de Barcelona, de manera semblant a com s'ha fet per a Madrid, Bilbao i València, el dispositiu legal que aprovi el Pla comarcal estudiat per la Comissió Superior d'Ordenació Provincial i ofereixi les garanties necessàries per al seu perfecte desenvolupament.

En virtut d'això, i d'acord amb la proposta elaborada per les Corts Espanyoles.

DISPOSO

Article primer. – Per a l'execució de la present Llei i desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbana de Barcelona i la seva comarca es crea la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, amb el caràcter de Corporació de Dret Públic, dotada de plena personalitat jurídica. El seu President serà el Governador civil de la província, i la integraran representacions de les Corporacions i Departaments ministerials relacionats amb el Pla de la manera que reglamentàriament s'estableixi.

Article segon. – En el si de la Comissió d'Urbanisme es constituirà una Comissió Executiva, presidida per l'Alcalde de Barcelona.

Com a òrgan executiu de la Comissió d'Urbanisme, i per al desenvolupament de les funcions que li siguien conferides, es crea la Gerència del Pla Comarcal, el titular de la qual actuarà a les ordres del President de la Comissió Executiva.

El Gerent del Pla Comarcal de Barcelona serà designat pel Ministre de la Governació, el qual podrà decretar igualment la seva cessació per conveniència dels serveis.

Article tercer. – S'aprova el Pla Comarcal d'Ordenació Urbana de Barcelona redactat per la Comissió Superior d'Ordenació Provincial, el qual, pel fet de desenvolupar-se en plans parcials, podrà ésser modificat en aquells punts que es considerin modificables per a la millor realització dels seus fins.

El Pla Comarcal afecta els termes municipals de Barcelona, Badalona, Castelldefels, Cornellà, Esplugues, Gavà, l'Hospitalet de Llobregat, les Botigues de Sitges, Molins de Rei, Montcada i Reixac, Montgat, Pallejà, el Papiol, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Adrià de Besòs, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Climent de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Tiana, Viladecans i Cerdanyola.

Article quart. – El Pla Comarcal constituirà base obligada per a la redacció dels plans parcials d'ordenació urbana i dels projectes de tota mena d'obres. Les modificacions del Pla Comarcal seran aprovades pel Govern, a proposta del Ministeri de la Governació, previ dictamen de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, o a proposta de la dita Comissió d'Urbanisme, com a resultat de l'estudi dels plans parcials.

Article cinquè. – El desenvolupament i l'execució del Pla Comarcal de Barcelona correspondrà als respectius Ajuntaments i, si no, a la Comissió d'Urbanisme.

Correspondrà als Departaments ministerials el desenvolupament i l'execució del Pla Comarcal en l'esfera de les seves respectives jurisdiccions. La Comissió d'Urbanisme podrà requerir d'aquests Departaments la formulació dels projectes necessaris per al desenvolupament del Pla, en tant que afectin serveis estatals, per la qual cosa la Comissió podrà costejar el seu import totalment o parcialment.

Article sisè. – Seran atribucions de la Comissió d'Urbanisme proposar a la Superioritat l'aprovació dels plans parcials, i, en el seu cas, les modificacions que procedeixin del Pla Comarcal, aprovar els plans econòmics i establir els serveis públics d'interès comarcal.

Article setè. – A la Comissió Executiva correspondrà el desenvolupament del Pla Comarcal, en la mesura que no es tracti de funcions reservades al Ple de la Comissió d'Urbanisme. Així mateix, tindrà la funció orientadora i fiscalitzadora de la tasca assignada a la Gerència del Pla.

Article vuitè. – Com a òrgan de la Comissió Executiva, correspon al Gerent l'execució dels acords de la Comissió d'Urbanisme i de la Comissió Executiva, en tant que es refereixin al Pla Comarcal; el desenvolupament de la gestió econòmica i l'ordenació de pagaments. Així mateix, el Gerent exercirà la funció fiscalitzadora, tant en la preparació de plans parcials com en el seu desenvolupament i execució.

Article novè. – Per a l'execució de les obres del Pla Comarcal i de les expropiacions o adquisicions corresponents, l'Estat atorgarà a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, durant vint anys, una subvenció mínima anual de vint-i-cinc milions de pessetes.

La Comissió d'Urbanisme podrà emetre empréstits, aplicant la subvenció de l'Estat al pagament d'anualitats corresponents i als interessos i amortitzacions. Les condicions de l'empréstit hauran d'ésser autoritzades pel Govern.

Article desè. – El President de la Comissió d'Urbanisme vetllarà per la correcció de les infraccions dels plans aprovats. En aquest respecte, tindrà facultats per a ordenar la paralització i l'enderrocament de les obres que estiguessin en contradicció amb els plans apro-

vats, com també per a imposar multes que no excedeixin de cinquanta mil pessetes. Contra aquestes multes només serà vàlid el recurs d'alçada, dintre dels quinze dies següents a la seva notificació, davant el Ministre de la Governació, que escoltarà prèviament la Comissió d'Urbanisme.

Article onzè. – La Comissió d'Urbanisme, escoltades les Corporacions municipals, proposarà al Ministre de la Governació els recursos amb què els Ajuntaments hauran de contribuir a l'execució del Pla Comarcal. La resolució ministerial serà precedida de l'informe de la Direcció General d'Administració Local.

Disposició transitòria. – La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, ultra les funcions específiques que se li assignen per la present Llei, assumirà les funcions de la Comissió Superior d'Ordenació de la Província, creada per Decret de vint-i-cinc de maig de mil nou-cents quaranta-cinc, que queda derogat.

La dita Comissió continuarà acomplint la seva comesa actual fins que no s'aprovi el Reglament orgànic per al desenvolupament de la present Llei.

Disposició final. – A proposta del Ministre de la Governació i mitjançant Decret acordat en Consell de Ministres, el Govern podrà disposar l'aplicació a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona d'aquells preceptes que, sense oposar-se a allò que s'ha establert en la present Llei, són continguts en les disposicions següents: Decret de catorze d'octubre de mil nou-cents quaranta-nou, pel qual s'aprova el text articulat de la Llei d'Ordenació Urbana de València i la seva comarca; Decret d'u de març de mil nou-cents quaranta-sis, pel qual s'aprova l'Ordenació Urbanística de Bilbao i la seva zona d'influència, i Decret d'u de març de mil nou-cents quaranta-sis, pel qual es regula l'Ordenació Urbana de Madrid i la seva rodalia.

Donada al Palau de El Pardo a tres de desembre de mil nou-cents cinquanta-tres.

FRANCISCO FRANCO

ACORD DEL CONSELL PLE DE LA COMISSIÓ D'URBANISME I SERVEIS COMUNS DE BARCELONA I ALTRES MUNICIPIS, DE 29 DE MARÇ DE 1974, D'"APROVACIÓ INICIAL" DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA.

"1. Aprovar inicialment el PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA, com a Revisió del "Pla Comarcal d'Ordenació Urbana de Barcelona".

2. Suspendre, d'acord amb l'art. 22 de la vigent Llei del Sòl, durant un any a partir del dia següent al de publicació de l'acord d'aprovació inicial al Boletín Oficial de la Provincia, l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys i edificació en el sòls de la Comarca qualificats pel PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA com a "sistemes generals, territorials i locals", excepte quan s'hi desenvolupin actuacions que estiguin d'acord amb les disposicions d'aquest Pla. Els límits del sòl d'aquests sistemes precisats en els plànols normatius del Pla constitueixen el perímetre d'aplicació de la suspensió de llicències. Als efectes del que s'ha previngut anteriorment, s'entén que la limitació establerta al paràgraf 2 de l'article 22 invocat, en el sentit que durant cinc anys no es podran acordar noves suspensions, queda constreta a les suspensions que es pretenguessin acordar per raó d'aquest Pla General i no per altres planejaments, elaborats o que s'elaborin, en compliment d'allò que disposa la mateixa Llei del Sòl.

3. Sotmetre a informació pública el PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL DE LA COMARCA DE BARCELONA, d'acord amb els articles 32 i concordants de la vigent Llei del Sòl, durant un mes, prorrogable per quinze dies naturals més.

4. Donar a continuació audiència a tots els Ajuntaments de la Comarca de Barcelona durant el termini d'un mes prorrogable per quinze dies naturals més.

5. Sol·licitar informe dels Departaments Ministerials i Diputació Provincial de Barcelona.

6. Felicitar el Director, el Coordinador, l'Equip Tècnic i tots els col·laboradors que han intervingut en la Revisió del Pla Comarcal de 1953, per l'esforç realitzat i per la qualitat del treball."

ACORD DEL CONSELL PLE DE LA CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA, DE 6 DE FEBRER DE 1976, D'"APROVACIÓ INICIAL" DEL PLA GENERAL METROPOLITÁ D'ORDENACIÓ URBANA DE L'ENTITAT MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA.

1. Aprovar inicialment el "Pla general Metropolità d'Ordenació urbana de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona", resultat de la revisió i de l'adaptació de la Llei del Sòl, reformada per la Llei 19/1975, de 2 de maig, del Pla Comarcal aprovat per la Llei de 3 de desembre de 1953.

2. Sotmetre a informació pública el Pla general durant un mes i, simultàniament, d'acord amb l'art. 7.-2 del Decret-Llei 13/1975, de 17 de novembre, donar audiència a les Corporacions locals el territori de les quals afecti.

3. Expressar, a efectes del que preveu l'art. 22 de la Llei del Sòl, reformada per la Llei 19/1975, que les zones del territori objecte del planejament afectades per la suspensió de l'atorgament de llicències són, d'acord amb el règim urbanístic introduït pel Pla, les qualificades per a sistemes: portuari (1a i 1b), aeroportuari (2), ferroviari (3), installacions per a serveis tècnics (4), xarxa viària bàsica (5), parcs i jardins urbans (6a, 6b i 6c), equipaments comunitaris i dotacions (7a, 7b i 7c), protecció de sistemes generals (9) i parcs forestals (27, 28 i 29); i les zones de remodelació pública (14a) i de renovació urbana, transformació de l'ús (17-6 i 17-7). En qualsevol cas s'exceptuen de la suspensió les actuacions a les esmentades zones conformes amb les disposiciones d'aquest Pla.

4. Mantenir, sense perjudici del que expressa el punt anterior, durant el termini màxim de dos anys fixat per la Llei, comptat des del 30 d'abril de 1974, la suspensió que estigué vigent de llicències per a aquells sòls que, objecte de qualificació com a parcs urbans (6) i equipaments (7) en el projecte de Pla sotmès a informació pública en l'esmentada data, en tinguin una altra de distinta en el present Pla.

ACORD DEL CONSELL PLE DE LA CORPORACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA, DE 20 D'ABRIL DE 1976, D'"APROVACIÓ PROVISIONAL" DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ORDENACIÓ URBANA DE L'ENTITAT MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA.

1. Aprovar provisionalment el Pla General Metropolità d'Ordenació urbana de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, amb les modificacions que, en vista del resultat de la informació pública i de l'audiència a les Corporacions locals afectades, analitzat en el document Annex núm. 1, s'estimin procedents, que són les que es relacionen en els documents Annexos núms. 2, 3 i 4 i les que es grafien en els plànols; amb les esmenes següents:

Esmena primera: En el terme municipal de Santa Coloma de Gramenet se suprimeix el tram d'enllaç de la prolongació de la Rambla de Sant Sebastià, des del carrer Sicília fins al terme municipal de Badalona, de manera que es manté el traçat del Pla Comarcal aprovat per Llei de 3 de desembre de 1953.

Esmena segona: Els paràgrafs 2 i 3 de l'art. 216 de les Normes queden redactats així:

2. Durant el mateix termini, es consideraran aquests terrenys com a inedificables pels propietaris, llevat que, prèvia proposta del respectiu Ajuntament, la Corporació Metropolitana els atorgui autorització per a algun tipus d'equipaments susceptibles de titularitat privada, si s'afavoreix o s'avança l'objectiu social proposat i no es perjudica els programes d'actuació de les Entitats interessades. La dita autorització serà concedida en tot cas si es tracta d'ampliació o instal·lació complementària d'un equipament ja existent i els terrenys tenen la qualificació de destí a equipaments. Aquesta regla serà també d'aplicació durant el temps contemplat en el paràgraf següent, sempre que aquests terrenys no hagin estat destinats concretament a un equipament de titularitat pública.

3. Aprovat el Pla Especial que determini l'afectació a un tipus d'equipament o, en el seu defecte, al cap de tres anys de l'aprovació d'aquest Pla General Metropolità, el propietari podrà requerir l'Administració perquè li adquireixi l'immoble per expropiació, i passat un altre any sense haver-se consumat, quedarà lliure per a la construcció o instal·lació de qualsevol equipament que per la seva naturalesa sigui susceptible de titularitat privada; però no tindrà aquest dret si el Pla Especial hagués concretat el destí del terreny a un equipament de titularitat pública, en el qual cas i en tots els casos en què el temps d'inedificabilitat privada ho justifiqui des del començament, podran els seus propietaris acollir-se a les disposicions de l'article 56 de la Llei del Sòl.

Esmena tercera: Al terme municipal de Barcelona, el carrer Encarnació, entre la projectada Via O i l'Avda. del General Sanjurjo, queda amb la seva amplada actual, és a dir, sense l'ampliació prevista al Pla segons que fou inicialment aprovat.

Esmena quarta: Al mateix terme municipal, la projectada ampliació del carrer Badal, a la Barriada de Sants, Districte VII, es qualifica de 17-5.

Esmena cinquena: En la rectificació del Programa d'Actuació, núm. 3, 7, que inclou el paràgraf titulat "Relocació d'afectats", s'hi afegeix el següent: "si fos possible, la dita relocació es farà com més a prop millor de la seva actual ocupació; per a dur-ho a terme, es procurarà que el Patronat Municipal de l'Habitatge i altres entitats anàlogues siguin adjudicataris de solars resultants de l'actuació urbanística, per a la seva construcció i possible oferta als afectats, en condicions normals".

Esmena sisena: Quan l'Estudi Econòmic Financer es refereix a Sistemes territorials (pàg. 14), cal entendre substituïda aquesta terminologia per la que resulta de les Normes, és a dir, "no urbanitzables".

II. Elevar el Pla a la Comissió Provincial d'Urbanisme per al tràmit d'aprovació definitiva.

III. Acollint Moció formulada pel Conseller senyor Puiggarí, per unanimitat, interessar de la Comissió Provincial d'Urbanisme que, en aprovar-se definitivament el Pla, s'hi estableixi l'observació següent: "En els sectors qualificats en el Pla com a forestals en els termes del Papiol, Sant Feliu de Llobregat, Sant Cugat del Vallès i Molins de Rei es delimitaran els terrenys actualment destinats a ús agrícola, els quals quedaran qualificats com a Rústic protegit de valor agrícola (24)".

IV. Sotmetre a la consideració de la dita Comissió, en virtut de Moció presentada pel Conseller senyor Güell, la possibilitat que, en aprovar-se definitivament el Pla, el carrer Moianès de Barcelona hi quedi amb la seva amplada actual, sense l'ampliació projectada en el Pla.

V. Facultar la Presidència perquè, previ informe del Gerent i dels Directors de Serveis, afectuï una correcció d'estil dels documents del Pla i una integració de totes les esmenes, àdhuc en els plànols, que impliquin diferències entre el Pla aprovat inicialment i el que ho és provisionalment, per tal que tot resti en documents únics.

VI. Acollint Moció de la Presidència, interessar de la Superioritat que s'acordi la formació d'un Pla Director de Coordinació de Catalunya. Un cop aprovat aquest Pla i segons ordena l'art. 8 bis. 4 de la vigent Llei del Sòl, la Corporació Metropolitana procedirà a l'adaptació-revisió del seu Pla general Metropolità d'Ordenació urbana en allò que calgui i durant el termini d'un any.

ACORD DE LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE BARCELONA, DE 14 DE JULIOL DE 1976, D'"APROVACIÓ DEFINITIVA" DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ D'ORDENACIÓ URBANA DE L'ENTITAT MUNICIPAL METROPOLITANA DE BARCELONA.

I. PART EXPOSITIVA

D'acord amb les disposicions de l'Article 15, números u i dos del Decret-Llei 5/1974 de 24 d'agost, aquesta Comissió Provincial d'Urbanisme és competent per a conèixer, en especial, de:

"L'aprovació dels Plans Generals i del Pla Metropolità."

Així mateix, el Decret 3280/1974 de 28 de novembre, en particular en el seu Article 4, extableix que correspon a la Comissió Provincial d'Urbanisme:

"B. – En l'àmbit territorial de la Corporació Metropolitana de Barcelona:

Primer. – L'aprovació del Pla Metropolità, entenent com a tal el general comarcal del territori constituït pels termes dels Municipis relacionats a l'Article segon, punt u de l'esmentat Decret-Llei."

Aquesta declaració i assignació de competència es reforça, a més a la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA del mateix Decret, en els termes següents:

"D'acord amb l'establert a l'art. 4 del present Decret, correspon a la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona acordar allò que procedeixi amb vista a l'aprovació definitiva de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de la Comarca de Barcelona, que actualment es tramita".

La competència de la Comissió Provincial d'Urbanisme, amb vista a pronunciar-se sobre l'aprovació definitiva de la revisió del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, s'estén a l'examen d'aquest Pla en "tots els seus aspectes" d'acord amb allò que disposa l'Art. 41.2 de la Llei del Sòl i Ordenació Urbana, el text refós de la qual ha estat aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril.

L'àmbit territorial afectat pel Pla General Metropolità que s'examina es correspon amb l'assenyalat a l'Art. 3 de la Llei de 3 de desembre de 1953, que és, d'altra banda, el mateix a què s'estén la competència de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, segons els termes en què es produeix l'Art. 2 del Decret-Llei citat 5/1974, de 24 d'agost.

El procediment seguit en la revisió del precedent Pla Comarcal, la denominació del qual canvia únicament i exclusivament per ajust, tant a la nova terminologia introduïda per la Llei del Sòl Reformada, com a la que correspon a l'actual estructura administrativa de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, és concordant amb allò que estableix

l'Art. 32 de la Llei del Sòl, pel que fa referència al termini d'informació pública i audiència de corporacions, modificat per Decret-Llei 13/1975, de 17 de novembre.

D'altra banda, l'existència d'una primitiva aprovació inicial el 29 de març de 1974 acordada per l'aleshores Comissió d'Urbanisme i Serveis Comuns de Barcelona i altres Municipis, i d'una altra aprovació inicial posterior, ha estat imposada especialment per la Disposició Transitòria Primera de la Llei 19/1975 de 2 de maig que, en estipular la necessària adaptació dels Plans Generals d'Ordenació vigents en aquell moment a allò que estableix aquesta Llei, incidí en el curs del procediment de revisió del Pla.

Els textos legals citats anteriorment han estat reconeguts a la "Taula de vigències de disposicions afectades per la Llei 19/1975, de 2 de maig, de reforma de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana", segons que ho determina el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

II. PART DISPOSITIVA

Aprovar definitivament el Pla General Metropolità de Barcelona, remès per la Corporació Municipal Metropolitana amb les rectificacions que més endavant es diran, i per les raons que en cada cas s'expressen, que hauran d'ésser incorporades a la documentació corresponent per la referida Corporació. El Pla serà executiu des de la seva publicació al "Boletín Oficial de la Provincia".

Les esmentades rectificacions són les següents:

I. RECTIFICACIONS TÈCNICO-URBANÍSTIQUES

1. SITEMA PORTUARI

L'especial importància que el sistema portuari comporta, exigeix la previsió de la reserva necessària de sòl per a l'ampliació del port i creació d'un entorn en el qual es puguin desenvolupar les activitats corresponents al mateix sistema.

Així mateix, les conseqüències que la desviació del riu Llobregat ha de produir determinen que el territori que, formant part del port i del seu entorn, es descriu a continuació, quedi ordenat de la manera següent:

1). Es qualifica com a zona "1a" la franja de terreny que, amb una profunditat de 150 metres a comptar des de la línia marítimo-terrestre, queda compresa entre la riba esquerra, aigües avall, del riu Llobregat i la també vora esquerra de la futura desviació de l'esmentat riu.

2). A partir de la franja abans descrita, qualificada com a "1a", s'estableix una segona franja de 350 metres de profunditat, compresa també entre les ribes esmentades de la llera actual i futura del riu Llobregat, a les quals seran d'aplicació les qualificacions de "1a" i "1b", amb l'extensió, cadascuna d'elles, i distribució que es fixi en el Pla Especial que s'haurà de redactar conforme a allò que disposa l'apartat 4. El mateix Pla Especial podrà preveure altres reserves de terreny per a sistemes.

3). La resta dels terrenys compresos entre la franja de 350 metres de profunditat, descrita a l'apartat 2, la via projectada sensiblement paral·lela a la línia marítimo-terrestre, distant uns 1.400 metres, terra endins, i les ribes abans esmentades de l'actual i de la futura llera del riu Llobregat, queden qualificats com a "1b".

4). En el termini de dos anys, la Corporació Municipal Metropolitana, amb la intervenció, en tot cas, de la Junta del Port, Consorci de la Zona Franca, Ajuntament del Prat de

Llobregat i altres Corporacions i entitats interessades, haurà de redactar un Pla Especial del sistema portuari l'àmbit del qual s'estendrà, a més, al territori a què es refereixen els tres apartats anteriors, en el qual, d'acord amb les propostes que es formulin pels organismes interessats, s'establirà l'estructura i ordenació definitiva del dit territori, com també la distribució i regulació dels usos del sòl i de l'edificació, basats en les qualificacions abans indicades. El mateix Pla haurà de contenir els estudis i les determinacions que tendeixin a evitar la salinització del Delta i garantir la protecció de la llera.

5). Mentre es redacta el Pla Especial, en els sectors a què es refereixen els núms. 2 i 3 d'aquest epígraf, l'atorgament de llicències per a ampliació o reforma d'indústries en funcionament, en edificis existents, no podrà excedir del cinquanta per cent del volum que actualment posseeixin. En el sector del port les llicències s'ajustaran a l'ordenació vigent en el mateix sector.

6). La franja de terreny compresa entre les ribes esquerra de l'actual i de la futura llera del riu Llobregat, per damunt de la línia situada a uns 1.400 metres, terra endins, es qualificarà de 22 a., sense perjudici de les servituds aèries que l'afecten ni d'allò que disposa el paràgraf següent.

7). L'actual llera de l'esmentat riu, un cop feta la seva desviació per damunt de la línia a què s'ha fet referència a l'apartat anterior, quedarà qualificada de 6c i 7c, a determinar en el Pla Especial que a aquest efecte serà redactat.

2. INFRASTRUCTURA VIÀRIA

A. URBANA

a) **Carrer Badal (Barcelona).** – Es considera que les afectacions aprovades han de reportar els mínims perjudicis econòmics i socials, per la qual cosa es qualifica com a Zona 17-5b.

b) **Carrer Moianès (Barcelona).** – Tenint en compte l'enllaç d'aquest carrer amb altres de tipus viari bàsic de la ciutat, el sector del c/ Moianès i el comprès entre el c/ Creu Coberta fins al c/ Tarragona en el seu encreuament amb el c/ Aragó, es qualifica com a zona 17-5.

c) **Carrer Encarnació (Barcelona).** – En base a les al·legacions presentades, es modifica el traçat d'aquesta via i serà el que figura grafiat al Full IX-33 del plànol rectificat que s'incorpora a l'expedient.

d) **Carrer Ginebra (Barcelona).** – La seva execució quedarà inclosa en el Pla Especial que es redactarà per al conjunt de la remodelació del barri de la Barceloneta.

e) **Altres vies (Barcelona).** – L'especial caràcter cívic que han de tenir els carrers Av. García Morato, prolongació Av. Catedral, prolongació c/ Girona i Via O, sense perjudici de la seva inclusió al sistema general viari, determina la seva qualificació de 5b.

A través dels corresponents Plans Especials, hauran d'aplicar-se als seus entorns criteris del major respecte possible a la trama urbana que afecten, a l'entorn en què són inserides, i a les tipologies, volums i caràcter dels barris. Aquests planejaments hauran de significar una millora de les condicions de salubritat, dotacions d'equipament i espais lliures per a ús de les àrees confrontants i procuraran la permanència de la població resident en el barri.

f) **Carrers Menéndez Pelayo, Trav. de Gràcia, Bailèn i Còrsega (Barcelona).** – El perímetre urbà comprès entre els carrers Menéndez Pelayo, Trav. de Gràcia, Bailèn i Còrsega de la ciutat de Barcelona, afectat en el Pla per la qualificació de remodelació pública 14-a, atribuïda en general al referit sector, haurà d'ésser resolt mitjançant un estudi detallat a nivell de Pla Especial de Reforma Interior, i en referir-se a una zona de la ciutat molt densificada, caldrà fer aquest estudi en el termini de dos anys amb el màxim de

respecte a les altures i a les característiques típiques del sector, com també a l'obtenció d'equipaments comunitaris.

g) **Sector Collblanc-Torrassa en el terme de l'Hospitalet.** – Perímetre delimitat pels carrers Riera Blanca, General Primo de Rivera, General Sanjurjo i Montseny. L'afectació carrer Montseny en el tram comprès entre els carrers General Sanjurjo i Riera Blanca que procedeix d'un Pla Parcial definitivament aprovat, haurà de qualificar-se com a 17-5b.

Per al perímetre afectat de qualificació 14a es farà, en el termini de dos anys, l'estudi de remodelació del barri o sector a nivell de Pla Especial de Reforma Interior.

L'illa compresa entre els carrers Llançà, París, Pujós i Vallparda del barri de la Torrassa, a l'Hospitalet, quedarà qualificada de 14a, llevat únicament de l'equipament escolar existent actualment en aquesta illa, que es qualifica com a 7a.

B. ARTERIAL

La col·lecció de plànols remesa per la Delegació del Ministeri d'Obres Públiques i integrada per l'estudi de la Xarxa Arterial Metropolitana-Planejament 1974 i el relatiu a la Infrastructura de Proveïment d'Aigües i Sanejament de l'Àrea Metropolitana s'incorpora a l'expedient i es remet a la Corporació, per tal que es reflecteixi en la documentació gràfica del Pla.

Això no produeix afectacions distintes de les que resulten com a conseqüència del traçat que consta en l'aprovació provisional del Pla, sense perjudici dels drets que la legislació vigent en la matèria confereix al Ministeri d'Obres Públiques en l'estudi i l'execució dels projectes.

3. DEFENSA DE LES EDIFICACIONS ARTÍSTIQUES, HISTÒRIQUES I LLOCS D'INTERÈS TRADICIONAL I PAISATGÍSTIC.

D'acord amb el contingut de l'Art. 16 del Decret 3276/74, de 28 de novembre, la Corporació Municipal Metropolitana, en el termini màxim de dos anys, comptats des de l'aprovació del Pla, haurà de redactar per a tot l'àmbit de la seva competència un Pla Especial de Defensa mitjançant la inclusió en catàleg d'edificacions, llocs i paisatges situats en l'àmbit del Pla General, de manera que es garanteixi la salvaguarda dels valors que aquests contenen.

4. SISTEMES DE PARCS, JARDINS I EQUIPAMENTS.

a) Sistemes de parcs i jardins.

Els documents gràfics del Pla en els quals queden indicats els terrenys i parcel·les, amb sigles dels sistemes 6a, 6b i 6c, 7a, 7b i 7c, han d'ésser corregits, quan convingui, segons la seva consideració en locals o metropolitans i, a més, de manera que no ofereixi cap dubte sobre els actualment existents, els que siguin objecte de modificació, o de nova creació, d'acord amb el que estableix l'Art. 9 i concordants de les Normes.

b) Centres Religiosos.

Es qualifiquen d'equipaments (7a) l'antiga parròquia de Sant Martí de Provençals, situada a la plaça Ignasi Juliol, i també el santuari del Carmel.

c) Cementiris.

Els cementiris actualment existents, que a continuació s'indiquen, Sant Andreu, Cementiri de l'Est (Cementiri Vell) i Sarrià, hauran de mantenir la qualificació de 7a, en consideració als seus valors tradicionals i culturals.

d) Sector Can Ensenya.

En els terrenys procedents de l'Hospital de Sant Pau "Institut Mental de la Santa Creu", situats en el sector de Can Ensenya, es procedirà a reajustar l'ordenació segons les condicions següents:

1.ª Manteniment de l'edificabilitat concedida en l'aprovació provisional, en els terrenys actuals o en els corresponents a una altra ubicació amb les seves mateixes condicions.

2.ª Previsió i reserva d'una superfície de quatre hectàrees destinada a equipaments i dotacions comunitàries.

3.ª Conservació de l'establiment hospitalari existent i en servei en l'actualitat, fins que no n'hi hagi un altre de característiques equivalents a l'actual.

5. TERRENYS ANOMENATS DE "L'ESPANYA INDUSTRIAL".

Per als terrenys compresos en el perímetre delimitat pels carrers Premià de Mar, Ermengarda, Muntades i Rector Triadó, anomenats de "L'Espanya Industrial", caldrà procedir a la redacció de l'oportú Pla Especial de Reforma Interior, en el qual Pla, el sòl qualificat de 14b quedarà subjecte a les condicions d'edificació assenyalades en el paràgraf 2. de l'Art. 357 de les Normes del Pla (0,9 m^2st/m^2s i complementària zonal de 0,3 m^2t/m^2s). Així mateix i derivada de l'ordenació estudiada segons el referit Pla Especial, hauran de quedar garantides les reserves d'espais lliures d'ús públic, la superfície dels quals no serà inferior al 50 % dels terrenys inclosos en aquella qualificació 14b, i a més, per tal d'obtenir una utilització convenient als fins perseguits amb aquests espais lliures, es disposarà d'una concentració d'aquests espais en una àrea no inferior a 10.000 m^2, destinats a zona verda pública.

6. PATRIMONI DE L'ESTAT.

Es mantenen les afectacions proposades pel Pla General Metropolità per als terrenys que constitueixen el Patrimoni de l'Estat, qualificacions 6a, 6b i 6c, a causa dels dèficits d'espais lliures existents en l'actualitat i amb vista a un millorament de l'equip urbà del mateix Pla. Això no obstant, la Corporació Municipal Metropolitana procurarà els espais necessaris per a atendre els serveis públics que en virtut d'aquelles afectacions han quedat alterats i dels quals no és possible prescindir.

7. POLÍGONS DE CARÀCTER SOCIAL

Atès el caràcter social dels polígons que s'esmenten, s'adopten les determinacions següents:

a) Ciutat Badia: Es qualifica com a 7b la zona prevista com a 6b, obtinguda per desplaçament del cinturó viari que va pel seu extrem SE, en el seu estat actual.

b) Grup Onésimo Redondo (L'Hospitalet): Es manté l'ordenació actual.

c) Grup Sant Cosme (El Prat): Es qualifica com a zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica (18).

d) Trinitat Nova (Barcelona): L'estructura urbanística del sector Trinitat Nova, comprès dins el perímetre delimitat per l'Avda. Meridiana, la Via Favència, el carrer Aiguablava i el carrer Garbí en el seu extrem Nord, més una franja compresa entre l'esmentat carrer Aiguablava i una línia sensiblement paral·lela a aquest, i situada a uns 200 m. al seu Est i

al Nord, així mateix del carrer Garbí, serà objecte d'un Pla Especial de Reforma Interior que sobre la base del manteniment del traçat i trama viària local i interior de l'esmentat perímetre i instal·lacions de caràcter general i comunitàries de la ciutat i construccions existents, pugui donar solució i cabuda a les reserves d'espais lliures, com també a l'equipament proporcionat i adequat a les necessitats de la població resident en el sector.

e) Habitatges del Congrés.

La delimitació de les qualificacions s'ajustarà a la real ocupada pel grup d'habitatges, situat entre els carrers Concili de Trento, 7-15, Bilbao, 235-239, Verneda, 24-34 i carrer sense nom.

8. ALTRES MODIFICACIONS

a) "Al full IV-64, Zona Industrial 22a. corresponent al Pla Parcial Baricentre, es respectaran les servituds de la Llei de Carreteres núm. 51/74 de 19 de desembre, per a precisar les franges no edificables de protecció del sistema viari."

b) "Al full VIII-6, deixar sense efecte les correccions introduïdes en l'aprovació provisional en relació amb la inicial, en base a l'obtenció d'un parc de més extensió."

c) "Al full VIII-46, deixar sense efecte les correccions introduïdes en l'aprovació provisional respecte a la inicial a la zona verda paral·lela al carrer General Manso, de Sant Feliu de Llobregat i Sant Just Desvern, per tal d'aconseguir un aprofitament més racional de les zones verdes."

d) "Al full VIII-53, Urbanització Can Via de Santa Coloma de Cervelló, atenent al règim jurídic del sòl, el sòl qualificat de 20a/11 ciutat jardí extensiva es qualifica de 21, desenvolupament urbà opcional, ja que, atesa la situació de la finca, cal considerar-la inclosa dins el sòl urbanitzable no programat."

e) "Al full IX-3, deixar sense efecte els canvis de qualificació 20a/5 i 6b introduïts en l'aprovació provisional, respectant la qualificació 26 de l'aprovació inicial, en la bifurcació de la carretera Conreria amb l'antic traçat de la carretera de Cornellà a Fogars de Tordera, en defensa d'un sòl no urbanitzable qualificat de lliure permanent, que cal mantenir."

f) "Al full IX-12, els sòls que sofriren en l'aprovació provisional canvis de qualificació a 20/5, 7a i 7b, del municipi de Tiana queden qualificats de 21, desenvolupament urbà opcional, ja que, atesa la situació i característiques de la finca, cal considerar-la inclosa dins el sòl urbanitzable no programat. En la futura planificació que es faci es reservarà per a equipaments col·lectius un mínim de 15.000 m².."

g) "Al full IX-17, deixar sense efecte les correccions introduïdes en l'aprovació provisional que canviaven terrenys qualificats de 7b, en terrenys qualificats de 20a/10, conservant la qualificació inicial de 7b, en base a la necessària previsió d'equipaments i dotacions locals en el sector."

h) "Al full IX-18, deixar sense efecte la qualificació de 13b, introduïda en l'acte d'aprovació provisional a la Rambla de Sant Sebastià de Santa Coloma de Gramenet, i tornar a la qualificació d'aprovació inicial de 17-5, ja que hom entén que la solució viària prevista en l'aprovació inicial ha d'ésser mantinguda com a solució òptima per a la fluïdesa del trànsit. En tant que l'Ajuntament esmentat no acordi l'expropiació d'habitatges qualificats de 17-5, s'arbitrarà una solució provisional de trànsit que doni continuïtat a l'esmentada Rambla."

i) "Al full IX-19, es deixa sense efecte el canvi de qualificació a 22a, introduït en l'aprovació provisional que afecta el terreny qualificat inicialment com de 17-6, situat en el xamfrà dels carrers Martí Pujol i Rector de Badalona, i aquesta qualificació es prolongarà fins a aconseguir la nova via prevista pel Pla, atesa la necessitat de previsió de parcs i jardins en el sector de referència. Per tal d'aconseguir una justa distribució de càrregues i

beneficis en el sector indicat, la valoració a efectes urbanístics d'aquest terreny qualificat de 17-6, es farà tenint en compte la mitjana del sector de remodelació interior en què són inclosos, d'acord amb les disposicions de l'article 172 de les Normes."

j) "Al full V-57, fou introduïda a l'acte d'aprovació provisional la qualificació de 21 i 7b en terrenys qualificats de 7c. Es recomana que aquests terrenys, del terme municipal de Montcada i Reixac, atenent la seva condició de sòl urbanitzable no programat, siguin objecte d'un programa d'actuació pública."

k) "Al full VIII-40, deixar sense efecte les qualificacions de 20a/9 i 20a/11, introduïdes a l'acte d'aprovació provisional, mantenint les de 28, 7a i 6c, atorgades en l'aprovació inicial, en el sector urbà comprès entre la carretera de Vallvidrera, 2on. Cinturó i carrer Montevideo, carretera de les Aigües i carrer de la Mare de Déu de Lourdes, de Barcelona, en base a la necessitat de mantenir les reserves oportunes per als sistemes corresponents."

l) "Al full IX-49, deixar sense efecte la correcció introduïda en l'aprovació provisional a l'illa qualificada inicialment de 6c, situada al costat del passeig de Montjuïc i el passeig de Colom de Barcelona, atesa la necessitat de mantenir les reserves de terrenys per a parcs i jardins públics d'àmbit local en el sector de referència."

m) "Al full XI-5, deixar sense efecte a Viladecans la qualificació de 13b, situada a la zona 6b, entre els carrers C. Tomás Bretón, Avinguda Ballester i carrers per obrir prolongació de l'avinguda Luis Moré del Castillo i Escoda, atesa la necessitat de mantenir les reserves de terrenys per a parcs i jardins públics d'àmbit local en el sector de referència."

n) "Al full XI-22 la zona situada a l'Est de la Llacuna de la Murtra de Viladecans, qualificada de 7a i 7c en l'aprovació provisional, passarà a tenir la qualificació de 17/5b, per tal de mantenir la necessària via cívica prevista."

ñ) "Al full XI-22, els canvis de qualificació de l'aprovació provisional de 24 a 21 i 7b contigus a la via paral·lela a l'autovia, es consideren per la seva magnitud i importància, injustificats, per la qual cosa es mantindrà la qualificació de 24 de l'aprovació inicial."

o) "Als fulls VIII-39, VIII-40 i VIII-47, la franja compresa entre els carrers Font del Lleó, Avinguda Pearson, límit de la zona de protecció anterior de carretera de les Aigües, de 60 m. D'amplada i prolongació del carrer de la Mare de Déu de Lourdes, es qualifica com a 21, ja que hom creu que, ateses les característiques del territori, cal integrar aquest dins el sòl urbanitzable no programat. La seva ordenació se subjectarà a les ordenacions següents:

1.ª – El coeficient d'edificabilitat es fixa en 0,125 m^2st/m^2s.

2.ª – L'edificació es localitzarà a la meitat inferior, amb el front al carrer Font del Lleó, mentre que la zona verda es concentrarà en la superior."

p) "Al full VIII-31 i VIII-39 les zones qualificades en l'aprovació provisional de 16, 14a, 6b i 7b, del sector Baixador Vallvidrera Les Planes es qualifiquen de 21, ja que, ateses les característiques del territori, procedeix la seva integració dins el sòl urbanitzable no programat, i permet de resoldre en justícia el caràcter social del problema existent en aquella zona. En el termini màxim d'un any s'establiran les bases d'Actuació Urbanística per l'Ajuntament de Barcelona."

II. RECTIFICACIONS NORMES URBANÍSTIQUES

Dins les Normes Urbanístiques caldrà modificar els articles que s'expressen, en uns casos per facilitar-ne la interpretació mitjançant lleugers retocs de matís; en uns altres, per mantenir incòlume la fidelitat de les determinacions del Pla General Metropolità en el seu subsegüent desenvolupament a través de plans parcials o especials; de vegades, pel fet

d'haver-se variat conceptualment la primitiva redacció amb vista a evitar presumptes infraccions legals; per últim, en matèria industrial s'hi introdueixen profundes modificacions per tal d'ajustar la normativa del Pla General Metropolità a les modernes tendències preconitzades per la Comissió Delegada de Sanejament.

Com a conseqüència d'aquestes modificacions es produeix, d'una banda, la consegüent repercussió en determinats supòsits en els plànols d'informació i ordenació urbanística. D'altra banda, sorgeix la necessitat d'ajustar la normativa, en la seva totalitat, a les modificacions referides perquè la interrelació entre distints preceptes resulti coordinada i eficaç.

Les modificacions a introduir són les següents:

ARTICLE 5.

L'apartat 1 queda redactat de la manera següent:

"1. – Les determinacions d'aquest Pla vincularan l'Administració i els particulars."

ARTICLE 7.

A l'apartat 1 se suprimeix l'incís següent:

"Les actuacions que els Departaments Ministerials es proposin de fer en el territori al qual estén la seva vigència aquest Pla General, hauran d'adaptar-se a les disposicions d'aquest Pla."

ARTICLE 9.

En el codi d'identificació els preceptes corresponents a les claus 5, 6 i 7 queden així:

"Sistema viari bàsic.
– Xarxa viària bàsica. 5
– Vies cíviques. 5 b
Parcs i jardins urbans.
– Actuals de caràcter local. 6 a
– De nova creació de caràcter local. 6 b
– Actuals i de nova creació a nivell metropolità. 6 c
Equipaments comunitaris i dotacions.
– Actuals. 7 a
– De nova creació a nivell local. 7 b
– De nova creació a nivell metropolità. 7 c"

ARTICLE 13.

A l'apartat 2 c) el mot "edificabilitat" ha d'ésser substituït pel mot "edificació".

A l'apartat 4 cal fer la mateixa correcció.

ARTICLE 15.

L'apartat 3 queda redactat de la manera següent:

"L'Estudi de Detall no alterarà l'edificabilitat que per a cada zona i tipus d'ordenació preveu el Pla General."

ARTICLE 19.

L'apartat 2 a) ha de dir: "Delimitaran, dins els àmbits previstos en el Pla, els sectors objecte d'actuació."

ARTICLE 20.

A l'apartat 2 se suprimeix l'incís final:

"L'elaboració del Pla Especial de protecció no requerirà la modificació prèvia o simultà-

nia del Pla General, quan aquell no afecti substancialment l'estructura bàsica d'aquest, la qual cosa es justificarà en la Memòria del Pla Especial."

ARTICLE 21.

A l'apartat 2 b) se suprimeix l'incís final:

"Aprovat aquest avanç, s'ajustarà a les seves previsions la formació del Pla Parcial."

ARTICLE 23.

A l'apartat 3 c) se substitueix la frase:

"Revocació del Pla" per "Suspensió dels efectes del Pla."

ARTICLE 40.

L'apartat 1 queda redactat d'aquesta manera:

"1. – La vigilància del Pla General tendirà tant a la seva defensa per al manteniment de l'ordre urbanístic, amb l'aplicació de sancions en els casos d'infracció, com a la direcció o adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les que hom estimà en un principi. La Corporació Metropolitana i els Ajuntaments, cadascun dins la seva esfera de competència, promouran la revisió o la modificació del Pla quan es donin circumstàncies justificatives suficients, i amb subjecció a allò que es disposa en els articles 3er i 4art d'aquestes Normes."

ARTICLE 61.

A la darrera línia de l'apartat 2 se substitueix:

"vinculada" per "vinculats".

ARTICLE 65.

A l'apartat 2 se suprimeix l'incís final:

"i els vials de trenta (30) o més metres podran no constituir límits si així s'estableix en el Pla Especial o en el Pla Parcial."

ARTICLE 67.

A l'apartat 2 i després del mot "zones" s'afegeix:

"segons els termes assenyalats a l'article anterior".

ARTICLE 78.

Es dóna a l'apartat 2 la redacció següent:

"2. – En relació amb l'ordenació existent per al sòl urbà, aquest Pla:

a) modifica el planejament anterior, quant a localització de sistemes generals, per a atendre, especialment, les majors exigències d'espais lliures, de xarxa viària i d'equipaments, conseqüència del desenvolupament econòmic i social;
b) respecta les determinacions sobre sistemes locals o complementaris de plans anteriors, segons el que es preveu a l'article 167, amb les modificacions i perfeccionaments que figuren en els plans d'ordenació;
c) manté les ordenacions de volums individualitzades a cada sector, provinents d'anteriors Plans Parcials o d'Ordenacions d'illa, atribuint-los la qualificació de zona subjecta a anterior ordenació volumètrica específica; i
d) estableix una correlació entre la divisió en zones de 1953 i la d'aquest Pla, amb les modificacions que, pel que fa a delimitació de zones, es dibuixen en els plànols

d'ordenació i, pel que fa al règim urbanístic, resulten del Títol IV d'aquestes Normes, a fi i efecte de complir l'objectiu de la revisió."

Se suprimeix l'apartat 3.

ARTICLE 83.

Queda redactat de la manera següent:

"Aprofitament mitjà.

1). – L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de planejament té el mateix valor en tots ells, perquè s'han homogeneïtzat les diverses situacions urbanístiques a través de la delimitació de sectors feta pel Pla, del contingut urbanístic fixat a les zones, de la ponderació efectuada atesos els usos, les intensitats, les cessions i la repercussió del cost de l'obra urbanitzadora, i de la diversa proporció de sistemes generals inclosos en cada sector.

2). – Dins l'àmbit del Pla no hi ha, en conseqüència, desequilibris intersectorials, i, per tant, el valor de l'aprofitament mitjà global de tot el sòl urbanitzable programat coincideix amb el de cada un dels sectors.

L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors, a efectes de la gestió urbanística, independentment de la ponderació amb què hom operaria amb fins comparatius, s'expressarà amb el quocient que resulti de dividir per la superfície total del sector, la superfície de sostre edificable zonal, a la qual se sumarà, en el cas de sectors que incloguin sòls per a sistemes generals d'obligada compensació i cessió gratuïta, la superfície de sostre representativa de l'aprofitament d'aquests sistemes, quantificada en raó a 0,2 m^2 de sostre per m^2 de sòl destinat als susdits sistemes.

3). – Les cessions de sòl corresponents al 10 % de l'aprofitament mitjà s'efectuaran en terrenys que en el Pla Parcial tinguin assignat un sostre edificable equivalent al d'aquest percentatge mesurat sobre l'aprofitament mitjà del sector quantificat segons el que s'indica en el paràgraf anterior."

ARTICLE 89.

A l'apartat 1 se suprimeix el mot "preferentment".

ARTICLE 91.

Se suprimeix l'incís final:

"podent, però, introduir les correccions, modificacions o rectificacions accidentals precises per a la millor realització dels objectius d'aquest Pla."

ARTICLE 92.

Se suprimeix l'incís final:

"en allò que no resulti modificat o substituït per les normes específiques de cada subzona."

ARTICLE 94.

Al paràgraf 1 se suprimeix la frase:

"sense perjudici de les correccions o ajusts que calgui fer en elaborar el Pla Parcial."

ARTICLE 95.

A l'apartat 1 a) se suprimeix l'incís final:

"sense perjudici de les correccions que en elaborar el Pla Parcial siguin necessàries."

ARTICLE 102.

Al paràgraf 1 se suprimeix la frase:

"sense perjudici de les correccions o ajusts que calgui en elaborar el Pla Parcial."

ARTICLE 117.

S'hi introdueix la rectificació següent:

En el tipus II núm. 1 l'índex d'edificabilitat brut ha d'ésser de 0,60 m^2st/m^2s. en lloc de 0,80 m^2st/m^2s.

ARTICLE 121.

El paràgraf 2 de la condició 1.ªb) queda redactat de la manera següent:

"Fent excepció d'allò que es disposa a l'article 117, i en atenció a la menor superfície de les parcel·les, la intensitat neta d'edificació en els casos dels apartats anteriors és de 0,60 m^2st/m^2."

Al paràgraf 1 de la condició 5.ª se substitueix la frase "podent elegir" pel mot "entre".

ARTICLE 128.

Es modifica el següent:

Condició 6ª: Separacions mínimes des de l'edificació o les estructures de la instal·lació fins als límits de parcel·la o agrupació:

a) fins a la partió que afronta amb la via pública	12 m	10 m
b) fins a les altres partions	5 m	3 m

ARTICLE 143.

Se suprimeix del tot l'apartat 3.

ARTICLE 144.

Queda redactat així:

"Sòl no urbanitzable.

1. – El Pla General qualifica de sòl no urbanitzable el que queda delimitat com a tal en els plans b), 1, a escala 1:10.000.

2. – En el sòl no urbanitzable no seran permesos altres aprofitaments que els agrícoles, forestals, paisatgístics i els extractius actuals que són perimetrats en els plànols 1:5.000 b), 2. Caldrà assegurar en tot cas la conservació dels seus elements naturals, sòl, flora, fauna o paisatge.

3. – Dins el sòl no urbanitzable el Pla defineix les infrastructures que corresponen a aquest sòl."

ARTICLE 151.

Se suprimeix l'incís final "i restringir-se l'edificació i els usos no agrícoles".

ARTICLE 152.

És redactat d'aquesta manera:

"Condicions d'edificació:

Les edificacions que siguin autoritzades en sòl rústic protegit de valor agrícola hauran de respectar les condicions següents:

Condició 1.ª: Tipus d'ordenació: Serà el que és propi del sòl destinat tradicionalment a l'aprofitament agrícola.

Condició 2.ª: Índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la rústica: 0,01 m^2st/m^2s, sense que el volum sobrepassi un metre cúbic per trenta metres quadrats.

Condició 3.ª: Parcel·la mínima: El mínim de parcel·la admesa a efectes d'edificació per a aquest sòl és de 20.000 m^2 en terreny de regadiu i de 50.000 en terres de secà.

Condició 4.ª: Ocupació màxima: Les construccions podran ocupar, com a màxim, l'1,50 % de la superfície de la parcel·la, en projecció normal sobre el sòl i incloses les plantes-soterranis.

Condició 5.ª: Alçada: L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà d'11,60 metres

Condició 6.ª: Separació: Les construccions en aquest sòl han d'estar separades 15 metres, com a mínim, de les partions de cada parcel·la."

ARTICLE 153.

Es deixa sense contingut. (1)

ARTICLE 156.

Es dóna a l'article la redacció següent: (2)

"Article 156. – Condicions d'ús. – 1. – Sempre que siguin respectades les condicions d'edificabilitat establertes en aquesta Secció, s'admeten en el sòl rústic protegit de valor agrícola els usos següents:

a) El d'habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola.

b) Els usos agrícoles d'horta, floral, ornamental, fruiter i pecuaris, així com les activitats que hi estiguin directament vinculades, però no els usos industrials agropecuaris independents.

2. – També s'hi admetran les activitats extractives actuals i les justificades pel descobriment de riqueses, permeses per la legislació específica en la matèria.

3. – Es prohibeixen els usos no admesos expressament en aquest precepte."

ARTICLE 159.

Queda redactat així:

"Pla Especial d'una part del sector del Delta del Llobregat.

1. – Dins el sector del Delta del Llobregat hom delimitarà, a través d'un Pla Especial, sengles faixes a ambdues bandes de l'autovia de Castelldefels, de dos-cents metres de profunditat cada una, que estiguin d'acord amb l'ecologia i no contradiguin els objectius del Pla General. Aquestes faixes seran ordenades amb una edificabilitat màxima de 0,2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, per a algun dels usos definits a l'article següent.

2. – L'excés d'edificabilitat per damunt de la normal en sòl rústic protegit de valor agrícola, fixada en 0,01 metres quadrats de sotre per metre quadrat de sòl, serà compensada mitjançant la cessió al Patrimoni Públic Municipal del deu per cent, si més no, de la superfície que hagi estat necessària per a fer més gran l'edificació.

ARTICLE 160.

Queda redactat de la manera següent:

"Usos permesos. – Dins del sòl a què es refereix l'article anterior i sempre que es compleixi allò que es disposa en aquest i en el que regula les condicions generals d'edificació del sòl rústic protegit de valor agrícola, no essent allò que s'exceptua en aquell precepte, s'admeten els usos següents, a més dels permesos en aquesta classe de sòl:

a) Usos comercials de consum domèstic i els concretats a la venda o exposició de flors, mobiliari, embarcacions, vehicles terrestres i aeris, maquinària i peces de recanvi i materials de recuperació i de reciclatge;

b) Estacions de serveis de carretera (subministrament de gasolina, o altres subministraments relacionats amb els vehicles) i tallers de reparació d'automòbils o d'embarcacions, i

c) Hotels, motels, restaurants, cafeteries i bars."

(1) Per tal de mantenir la numeració correlativa de l'articulat, s'ha redactat l'actual article num. 153 de les Normes Urbanístiques amb el text de l'anterior art. 154 de l'Aprovació Provisional, de data 20 d'abril 1976.

(2) El present art. 156 modificat s'ha dividit en els arts. 155 i 156 de les actuals Normes, per tal de conservar la numeració correlativa després de l'anul·lació de l'art. 153.

ARTICLE 161.

A l'apartat 2, se substitueix la frase "o servei d'obres públiques" per "d'obres i serveis públics".

Títol III, la rúbrica d'aquest títol se substitueix per la següent: SISTEMES.

ARTICLE 168.

Queda redactat de la manera següent:

"Actuació dels sistemes generals.

1. – Els sòls que el Pla destina a Sistemes Generals: Sistemes de Comunicació (Xarxa viària bàsica; sistemes portuari, aeroportuari i ferroviari), d'Equipaments Comunitaris, per a instal·lacions dels Serveis Tècnics i Parcs Urbans, hom els obtindrà, sempre que no estiguin compresos dintre de sectors de planejament, mitjançant el sistema d'expropiació. Cal exceptuar-ne els sòls per a Equipaments que són en l'actualitat de domini i gestió privades o que foren assignats com a tals pel Pla Especial, en el qual cas el sistema d'actuació serà el de compensació.

2. – Els sòls que hi ha a l'interior de sectors de planejament parcial destinats a sistemes generals de domini i d'ús públics estan inclosos, d'acord amb la institució de l'aprofitament mitjà, en l'obligació de la cessió gratuïta de sòl a l'Administració, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i de càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.

3. – El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals emplaçats fora dels sectors de planejament parcial serà el que els correspongui segons llur situació conforme al rendiment que els sigui atribuït a efectes fiscals en iniciar-se l'expedient de valoració. Aquest valor no ultrapassarà el que correspongui a un aprofitament mitjà de 0,2 m^2 de sostre per m^2 de sòl, el qual sostre és atribuït a aquells sistemes quan es troben emplaçats en els sectors de planejament parcial."

ARTICLE 169.

Es deixa sense contingut.

ARTICLE 174.

Se suprimeixen totalment els apartats 2 i 3.

ARTICLE 178.

El paràgraf 3 queda redactat de la manera següent:

"3. – Per a l'ordenat desenvolupament de l'entorn del port hom elaborarà, conjuntament amb el port, un Pla Especial on hom prevegi simultàniament l'ordenació del port i la del seu entorn, i on siguin precisades tant l'organització del port com la localització de les activitats industrials complementàries que tinguin cabuda a l'entorn. Aquest Pla Especial fixarà el règim urbanístic de l'entorn del port i assegurarà a les indústries que hi són emplaçades el correcte accés des del port i des d'altres vies de comunicació."

ARTICLE 179.

Queda redactat de la manera següent:

"Art. 179. Condicions d'edificació. – El Pla Especial fixarà les condicions d'edificació de conformitat amb les determinacions següents:

a) edificabilitat zonal o bruta: 0,70 m^2st/m^2s.

b) ocupació màxima sobre la parcel·la de les delimitades pel Pla Especial, 70 %".

ARTICLE 181.

Es dóna a l'apartat 1 la redacció següent:

"1. – En el sòl urbanitzable i en el no urbanitzable immediat a la zona marítimo-terrestre, en una franja delimitada pel corresponent Pla Parcial per una línia paral·lela a la línia exterior o de terra d'aquella zona, i a una distància de 150 metres pel cap baix, no hi seran permeses edificacions o instal·lacions per a habitatges (unifamiliars, plurifamiliars o apartaments), hotels, motels, aparthotels i similars, oficines i indústria."

ARTICLE 194.

Se suprimeix totalment l'apartat 2. (3).

ARTICLE 202.

El número 2 ha de dir:

"El Pla destina a parcs i jardins els que ho són actualment de fet i de dret (6a) i aquells que, per exigències de la qualitat de l'ordenació, hom preveu al servei d'un o de diversos Municipis (6b) o amb abast metropolità (6c)."

ARTICLE 203.

Al primer paràgraf i després de la frase "A les àrees de parc urbà", s'intercala la frase "sense perdre en cap cas la naturalesa de domini públic".

ARTICLE 210.

Queda redactat de la manera següent:

"Art. 210. Condicions d'utilització. 1. – No s'atorgaran llicències d'edificació o d'ús del sòl en terrenys qualificats de parcs forestals fins que sigui aprovat el corresponent Pla Especial.

2. – La utilització prevista en el Pla Especial haurà de respectar, en tot cas, les condicions següents:

1.ª Seran prohibides les activitats que directament o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies forestals existents.

2.ª Hom durà a terme l'aprofitament forestal de forma compatible amb la conservació dels valors naturals que motiven la qualificació urbanística.

3.ª En els llocs que el Pla Especial delimiti a tal efecte podrà ésser autoritzada l'edificació per a usos recreatius o culturals en finques que tinguin una superfície almenys de cent mil metres quadrats (100.000 m^2), sense, però, que l'edificació, incloses les construccions auxiliars i les instal·lacions, ultrapassi el zero coma cinc per cent (0,5 per cent) de la parcel·la, ni el volum edificable ultrapassi el metre cúbic per cada trenta metres quadrats de sòl.

3. – El Pla Especial contindrà mesures adequades per a fomentar el gaudi públic dels terrenys qualificats de parc forestal."

ARTICLE 214.

A l'apartat 1 se substitueix la frase "La Comissió Provincial d'Urbanisme" per "L'Organisme competent".

ARTICLE 215.

A la primera línia dels apartats 2 i 3 se substitueix la frase "o Projecte" per "Especial".

(3) En suprimir l'apartat 2. de l'art. 194, de l'Aprovació Provisional, el primitiu apartat 3. ha passat a ésser el nou apartat 2. de les Normes Urbanístiques.

ARTICLE 217.

S'hi afegeix l'apartat 3, amb el contingut següent:

"Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes i similars no es podran establir afrontant amb edificis d'ús religiós, cultural, sanitari, si no és que hi ha una separació mínima de catorze metres."

ARTICLE 218.

La redacció de l'article queda així:

"Art. 218. Definició. Els grans cementiris comarcals s'ordenen en aquest Pla, a nivell general, com a diferents dels cementiris ordinaris. Aquests cementiris comarcals comprenen un conjunt de cementiris en àrees amb predomini de la vegetació arbòria, per damunt de les construccions i les instal·lacions."

ARTICLE 219.

S'hi suprimeix el mot "forestals".

ARTICLE 221.

S'hi afegeix l'apartat 2, amb la redacció següent:

"2. – El desenvolupament dels serveis d'infrastructura a què es refereix aquest article i el destí de les reserves de sòl necessàries per als serveis tècnics metropolitans seran concretats per la Corporació Municipal Metropolitana, d'acord amb els Organismes pertinents, mitjançant la redacció de Plans Especials que fixin la situació, traçat i característiques del seus elements."

ARTICLE 234.

A l'apartat 1 el mot "exteriors" és substituït per "interiors".

ARTICLE 270.

El paràgraf 1 queda redactat de la manera següent:

"1. – El promotor del Pla podrà oferir, i l'Administració acceptar, que la reserva de sòl per a dotacions públiques i llur corresponent cessió s'efectuïn sense perjudici de l'eficaç prestació del servei mitjançant la seva situació en una planta elevada. Els espais lliures de cessió obligatòria es podran disposar per aquesta mateixa finalitat i en els termes que convinguin l'Administració i el particular, en planta elevada, sempre que la seva superfície no sigui reduïda."

ARTICLE 271.

A l'apartat 1 se substitueix la frase "en la fase d'aprovació provisional" per "en les diverses fases d'aprovació".

En el paràgraf 2 se suprimeix el mot "provisional".

ARTICLE 278.

A l'apartat 2 se suprimeix el mot "greus".

ARTICLE 280.

A l'apartat 1-4rt. s'afegeix la frase "i garatges".

ARTICLE 287.

Es dóna a l'article la redacció següent:

"Art. 287. Categories. 1. – La classificació d'indústries és la següent:

1.ª categoria: Activitat admesa amb promiscuïtat amb l'habitatge.

2.ª categoria: Activitat compatible amb l'habitatge.

3.ª categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.

4.ª categoria: Activitat no admesa contigua a habitatge, però sí contigua a d'altres usos d'indústria.

5.ª categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a d'altres usos.

6.ª categoria: Activitats perilloses que han d'estar apartades de tota altra activitat o habitatge.

2. – La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents en concordança amb els graus de molèstia que es determinen a l'article 289.

2.1. – La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a 1 Kw. cada un.

2.2. – Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin amb despreniment de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries o tallers que tinguin menys de vuit llocs de treball i motors de potència inferior a 3Kw. cadascun.

2.3. – Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que fins i tot amb l'adopció de mesures protectores puguin originar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatges, excepte en sectors especialment reglamentats.

2.4. – Les activitats de quarta categoria són les incòmodes no admeses al costat de l'habitatge, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprenen la mitjana i gran indústria en general, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat a d'altres activitats.

2.5. – La cinquena categoria comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb llurs particulars mesures de condicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.

2.6. – La sisena categoria comprèn aquelles activitats que per llurs especials característiques de nocivitat i perill s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústries.

3. – S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i anàlegs.

Aquestes activitats no es classificaran, en general, en categories industrials, excepte si llur envergadura o les molèsties i perill que puguin produir corresponen a les que originaria una activitat de determinada categoria.

3.1. – S'entén per instal·lació auxiliar d'una indùstria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, elements de transport intern, i manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i anàlegs al servei de l'activitat pròpia.

Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació, tant estatal com municipal, i, en casos especials, per les Normes de Serveis Tècnics Municipals, i, si no, per la Comissió Delegada de Sanejament.

3.2. – Tant les activitats de serveis com les intal·lacions auxiliars definides anteriorment no es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els correspongui la inclusió com a activitat de determinada categoria.

3.3. – Els garatges privats per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de

primera categoria, i els garatges o aparcaments públics de segona, excepte quan per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

En tot cas, quan l'ús de garatge o aparcament públic, amb o sense estació de servei, es desenvolupi en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat serà considerat de segona categoria.

3.4. – Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, seran objecte d'una norma específica complementària, en funció del seu caràcter mixt de servei i activitat industrial.

3.5. – Els magatzems definits a l'article 280, 1, 2on, es classificaran, en general, com de segona categoria, excepte quan per les seves molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior.

3.6. – Les estacions de servei en local exclusiu d'aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Els locals en situació 3.ª podran destinar-se a l'ús de garatge públic o aparcament, amb o sense estació de servei quan no tinguin dipòsits de carburants".

ARTICLE 289.

Es dóna a l'article la redacció següent:

"Art. 289. Límits màxims a cada categoria. 1. – Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements:

a) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial;
b) Potència mecànica, i
c) Grau de molèstia, insalubritat, nocivitat o perillositat

2. – La determinació en categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perillositat. Dintre d'elles es consideren els següents efectes:

Molèsties
Soroll (exterior del propi local i veí més afectat).
Fums, gasos, bafs, olors.
Pols.
Aigües residuals.
Residus industrials.
Transports, càrrega i descàrrega.
Instal·lacions visibles.
Aglomeracions del personal.
Calor.
Vibracions.

Nocivitat i insalubritat
Gasos i elements contaminants.
Aigües residuals.
Matèries i manipulació.
Radiacions.
Abocaments i deixalles.

Perillositat
Manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables.
Processos de producció i recipients a pressió perillosa.
Materials explosius.
Vessaments i abocaments d'agressius químics.
Condicionants i aptitud del local.
Condicionants i aptitud dels accessos.

3. – Les indústries de categoria superior a 2.ª no seran tolerades a menys de catorze (14) metres d'altres edificis d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari. Recíprocament, tampoc no podran autoritzar-se els usos ressenyats respecte a tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 2.ª a menor distància que la indicada.

4. – Els límits màxims de cada categoria per a cada una de les possibles situacions expressats en Kw/m² i Kw. totals per a la potència mecànica són els consignats per a la taula annexa.

L'Administració concretarà els nivells de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill per assolir l'objectiu d'aquestes Normes de protecció del medi ambient i de la tranquil·litat, salubritat i seguretat ciutadana.

5. – Els límits sonors s'amidaran en decibels A i llur determinació s'efectuarà a l'exterior de l'edifici propi i a l'interior del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables, establint un límit màxim de 3 dBA sobre el nivell de fons.

La comprovació d'ambdós termes s'efectuarà amb la indústria totalment parada i en ple funcionament de tots els seus elements.

6. – S'entendrà per soroll de fons l'ambiental sense els valors punta accidentals.

7. – Els límits de potència fixats al quadre anterior tant per al total de la instal·lació com per a la potència individual de cada motor podran ser sobrepassats en aquells casos en què, segons el parer dels Serveis Tècnics Municipals i amb la conformitat de la Comissió Delegada de Sanejament, el grau de molèstia, nocivitat o perill no ultrapassi la categoria autoritzada en el lloc proposat.

Per a la posta en marxa necessitarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació, acreditativa que s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat."

ARTICLE 292.

Es dóna a l'article la redacció següent: (4)

"Art. 292. Ampliació d'indústries actualment legalitzades i disconformes amb el Pla General en base a les condicions d'ús de la zona en què es trobin.

1. – Les indústries que tinguin llicència regularment atorgada o haguessin estat objecte de legalització al moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, podran ésser ampliades sota les condicions següents:

a) Augmentant la potència instal·lada fins al límit que els correspongués per les condicions d'ús de la zonificació del planejament anterior vigent.

b) No ultrapassaran els límits de moléstia, nocivitat, insalubritat i perillositat, dins la categoria i situació establertes en aquestes Normes per a la zona respectiva.

c) Les indústries que ultrapassin els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat de la zona i situació, no es podran acollir a aquesta ampliació a menys que adaptin la totalitat de les seves instal·lacions als límits admesos esmentats en aquestes Normes per a la zona.

d) L'ampliació s'haurà de realitzar sobre terrenys propis de la indústria al moment d'entrar en vigor el present Pla General."

ARTICLE 292 bis.

Es crea un nou precepte amb el contingut següent: (5)

"Art. 292 bis. Noves indústries en edificis amb volum disconforme. Als edificis existents al moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, el volum dels quals sigui dis-

(4) Pel caràcter de norma transitòria que té aquest precepte, s'ha inclòs en les Normes com a Disposició Transitòria onzena, recollint l'actual art. 292 l'apartat 1. del primitiu art. 293.

(5) Pel caràcter de norma transitòria que té aquest precepte, s'ha inclòs a les Normes com a Disposició Transitòria dotzena.

conforme pel fet d'haver-se modificat les condicions d'edificació per les quals es va autoritzar la seva construcció, s'admetrà la instal·lació de noves indústries amb les limitacions següents:

a) La indústria o activitat s'admetrà sobre l'edifici i parcel·la existent quan no comporti augment de superfície o volum construït.

b) La categoria de la indústria es mantindrà dins els límits admesos per a la zona del seu emplaçament.

c) Serà necessària la justificació prèvia que l'edifici existia, amb autorització, en aprovar-se el present Pla General i que s'hi desenvolupava una activitat industrial."

ARTICLE 293.

L'apartat 1 e) queda amb la redacció següent:

"e). – Que la insonorització dels locals de treball sigui tal que fora d'ells i al lloc més afectat pel soroll originat per l'activitat, el nivell sonor no s'incrementi en més de 3 dBA."

ARTICLE 307: 9.

Se suprimeix el final del paràgraf des de:

"i separats, almenys, 25 metres de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge".

ARTICLE 319.

La redacció d'aquest precepte queda així:

"Art. 319. Tipus d'ordenació. Correspon al d'edificació segons alineacions del vial vigents."

ARTICLE 342.

L'apartat 1 a partir del quadre es redacta així:

"Com a excepció a l'establert a la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i llargàries de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

a) Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12-5-56 sobre Règim de Sòl i Ordenació Urbana i que no hagi sofert segregació posterior.

b) Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.

c) Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida a la taula anterior. Malgrat tot, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les en les quals es construeixi únicament un habitatge."

ARTICLE 343.

L'apartat 1 a partir del quadre es redacta així:

"Com a excepció al que estableix la taula anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i llargàries de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

a) Quan procedeixin de segregació o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12-5-56 sobre Règim de Sòl i Ordenació Urbana i que no hagi sofert segregació posterior.

b) Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parcials que el desenvoluparen i

procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.

c) Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits,

En aquests casos, els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida a la taula anterior."

ARTICLE 358.

L'apartat 2 c) tindrà la redacció següent:

"c) Alçada màxima: A les unitats de zona de remodelació inferiors als 12.000 metres quadrats de sòl, l'alçada màxima no sobrepassarà en un terç l'alçada de l'edificació més alta que sigui possible edificar en els fronts de les àrees veïnes en raó de la seva qualificació urbanística. A les unitats de zona de remodelació superiors als 12.000 metres quadrats de sòl, l'alçada màxima serà la que correspongui pel tipus d'ordenació de l'edificació escollida."

ARTICLE 368.

Al final de l'apartat 2. s'ha d'afegir un punt i a part que digui el següent:

"Les petites reparacions que exigeixi la higiene, l'ornament i la conservació es podran realitzar a tot l'immoble."

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

A l'apartat 1., després de la frase "en el qual existeixen urbanitzacions i edificacions", cal afegir el mot "industrials".

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA VUITENA

La disposició queda redactada així:

"Els Plans Parcials de sectors integrats a l'àmbit territorial d'aquest Pla General que es trobin en curs de revisió o modificació per part del respectiu Ajuntament s'hauran d'ajustar a les determinacions del present Pla."

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA NOVENA

La disposició transitòria novena és redactada així:

"Les indústries legalment instal·lades en terrenys qualificats de zona de renovació urbana en transformació de l'ús (17), al moment d'entrar en vigor el present Pla, podran augmentar la superfície utilitzada i la potència instal·lada, sempre que la seva expropiació no fos contemplada als Programes d'Actuació, en desenvolupament d'aquest Pla General, la superfície ampliada no ho sigui sobre terrenys adquirits amb posterioritat a l'aprovació inicial i la construcció i potència instal·lada no ultrapassin les permeses per la qualificació que tenien al Planejament vigent anterior, ni suposin augment de volum edificable respecte a aquest planejament."

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA DESENA

La disposició transitòria desena és redactada així:

"Els locals de negoci industrial afectats per Sistemes Generals per a Xarxa viària bàsica i equipaments, mentre no s'hagi iniciat el procediment d'expropiació, podran ésser ocupats per noves activitats sempre que es procedeixi a l'expressa renúncia de qualsevol dret o indemnització que pogués correspondre; si aquestes activitats fossin de naturalesa industrial, la seva categoria serà igual o inferior a la de l'activitat emplaçada."

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Se suprimeix el text corresponent a la Disposició Addicional, el qual és substituït pel següent:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

La disposició addicional queda redactada així:

"1. – Per a regular a sòl urbà aquells aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat i de règim de serveis no prevists a les presents Normes, la Corporació Metropolitana, durant el termini d'un any, des de l'aprovació definitiva del Pla General, formarà i sotmetrà a l'aprovació de l'òrgan competent les Ordenances Metropolitanes, d'aplicació a tot l'àmbit de l'entitat.

2. – Mentre no es produeixi l'aprovació definitiva de les Ordenances Metropolitanes, regiran les Ordenances Municipals dels respectius municipis o, si no, les Ordenances Municipals de Barcelona, per regular els aspectes assenyalats a l'apartat anterior.

3. – L'aplicació de les Ordenances Metropolitanes exceptuarà, si convé, les especialitats que exigeixen les peculiaritats de cada municipi. S'hi afegeix una Disposició addicional segona amb el contingut següent:

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

"La Corporació Metropolitana, en el termini de dos anys a partir de l'aprovació definitiva del Pla General Metropolità, redactarà el Nomenclàtor indicatiu d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses a les quals es refereix l'article 289.3 de les presents Normes.

El Nomenclàtor esmentat, juntament amb la determinació de les categories admissibles a cada zona, serà elevat a l'aprovació de l'Organisme competent."

III.

Els Plans Especials que en virtut del que estableix l'apartat l'd'aquest acord han de formular-se per la Corporació Municipal Metropolitana, i els Plans Especials l'objecte dels quals és la determinació i concreció dels Serveis Tècnics qualificats com a 4 i dotacions en els sistemes qualificats com a 7, un cop aprovats per l'esmentada Corporació s'elevaran tot seguit a la Comissió Provincial d'Urbanisme per a l'exercici de les facultats que a aquesta corresponguin.

IV.

L'expedient del Pla General Metropolità, pel que fa a la documentació gràfica, es conforma en aquest acte, mitjançant diligència signada pel Secretari de la Comissió, en triplicat exemplar, un dels quals ha d'ésser remès a la Corporació Municipal Metropolitana perquè s'hi introdueixin les modificacions ordenades; així mateix, s'hi hauran de reflectir les que es derivin dels errors de fet detectats i que un cop diligenciats quedin reflectits en la documentació. Els restants exemplars quedaran en custòdia d'aquesta Comissió per tal de compulsar la documentació gràfica definitiva que en el seu dia remeti la referida Corporació per a la seva legalització i segellament últim.

La Corporació Municipal Metropolitana haurà de corregir el codi d'identificació de qualificacions urbanístiques que figura en els plànols, d'acord amb les modificacions introduïdes a l'article 9 de les Normes.

Així mateix, la Corporació, en dur a terme la refosa de les Normes Urbanístiques del Pla, corregirà totes les referències legals a la Llei del Sòl i Ordenació Urbana que fins al moment s'ha mantingut en connexió amb el text resultant de la reforma operada a la Llei 19/1975, de 2 de maig, i hauran de fer-se a l'articulat del Text Refós aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, llevat d'aquells casos en què la referència a les dates dels diversos textos de l'esmentada Llei sigui límit temporal per a l'exercici d'activitats i drets.

Contra l'anterior acord, que no esgota la via administrativa, hi ha la possibilitat d'interposició de Recurs d'Alçada davant el Ministeri de l'Habitatge, durant el termini de quinze dies, en virtut del que estableix l'article 6 del Decret 3280/1974, de 28 de novembre, i Art. 233 del Text Refós de la Llei del Sòl, abans esmentat.

Barcelona, 16 de juliol de 1976

RECTIFICACIÓ D'ERRORS, DE DATA 22 DE JULIOL DE 1976, A L'ACORD DE LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE 14 DE JULIOL DE 1976, EN RELACIÓ AMB EL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE BARCELONA.

RECTIFICACIONS AL·LUDIDES

1. – Apartat II, Epígraf I', paràgraf 2., lletra b

Diu: Carrer Moianès (Barcelona). Tenint en compte l'enllaç d'aquest carrer amb altres de tipus bàsic, el sector del carrer Moianès, comprès...

Ha de dir: Carrer Moianès (Barcelona). Tenint en compte l'enllaç d'aquest carrer amb altres de tipus viari bàsic de la ciutat, el sector del carrer Moianès i el comprès.

2. – Apartat II, Epígraf I', paràgraf 4, lletra d, núm. 3

Diu: Conservació de l'establiment hospitalari existent fins que

Ha de dir: Conservació de l'establiment hospitalari existent i en servei actualment fins que.

3. – Apartat II, Epígraf I', paràgraf 8, lletra p

Diu: Al Full VIII-3.

Ha de dir: Al Full VIII-31 i VIII-39.

4. – Apartat II, Epígraf II', Article 19.

Diu: Delimitaran dins els termes prevists.

Ha de dir: Delimitaran dins els àmbits prevists.

5. – Apartat II, Epígraf II', Article 78, lletra d), línia 6.ª.

Diu: ... urbanístic resultant del Títol IV...

Ha de dir: ... urbanístic resulten del Títol IV...

6. – Apartat II, Epígraf II', Article 221, núm. 2, línia 7.ª

Diu: ... acord amb els organismes partinents...

Ha de dir: ... acord amb els organismes pertinents...

Barcelona, 22 de juliol de 1976.

EL GOVERNADOR CIVIL,
PRESIDENT DE LA COMISSIÓ,
SALVADOR SANCHEZ-TERAN HERNANDEZ

C- 3137

RECTIFICACIÓ D'ERRORS, DE DATA 3 D'AGOST DE 1976, A L'ACORD DE LA COMISSIÓ PROVINCIAL D'URBANISME DE 14 DE JULIOL DE 1976, EN RELACIÓ AMB EL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE BARCELONA, COM A COMPLEMENT DE L'ANTERIOR RECTIFICACIÓ INSERIDA EN EL "BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA" DEL 24 DE JULIOL DE 1976.

1. – Apartat II, Epígraf I', paràgraf 1, núm. 4, al començament diu:

"Durant el termini de dos anys, la Corporació Municipal Metropolitana, amb la intervenció, en tot cas, de la Junta del Port, Consorci de la Zona Franca i altres Corporacions i entitats interessades...

Ha de dir: Durant el termini de dos anys, la Corporació Municipal Metropolitana, amb la intervenció, en tot cas, de la Junta del Port, Consorci de la Zona Franca, Ajuntament del Prat de Llobregat i altres Corporacions i entitats interessades...

2. – Apartat II, Epígraf I', paràgraf 4, lletra d), núm 1, diu: 1.ª Manteniment de l'edificabilitat concedida en l'aprovació provisional, en els terrenys actuals o en els corresponents a una altra ubicació.

Ha de dir: 1.ª Manteniment de l'edificabilitat concedida en l'aprovació provisional, en els terrenys actuals o en els corresponents a una altra ubicació, amb les seves mateixes condicions.

3. – Apartat II, Epígraf I', paràgraf 1, núm. 6, al final diu: La franja de terreny compresa entre les ribes esquerra de l'actual i de la futura llera del riu Llobregat, per damunt de la línia situada a uns 1.400 metres, terra endins, es qualificarà de 22 a., sense perjudici de les servituds aèries que l'afecten.

Ha de dir: La franja de terreny compresa entre les ribes esquerra de l'actual i de la futura llera del riu Llobregat, per damunt de la línia situada a uns 1.400 metres, terra endins, es qualificarà de 22 a., sense perjudici de les servituds aèries que l'afecten ni d'allò que disposa el paràgraf següent."

Barcelona, 3 agost de 1976

ÍNDEX

Pàg.

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 13

Capítol primer. De l'Àmbit, aplicació i vigència del Pla General 13
Capítol 2.on Del desenvolupament del Pla General 17
Capítol 3.er De l'execució del planejament 20
Capítol 4.art De la vigilància del Pla General 24
Capítol 5.è De les Llicències Urbanístiques 24

TÍTOL II. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 29

Capítol primer. Disposicions comunes 29
Capítol 2.on Règim del sòl urbà 34
Capítol 3.er Règim del sòl urbanitzable programat 35
Secció 1.ª Disposicions generals 35
Secció 2.ª Zones de Centres Direccionals (11) 38
Subsecció 1.ª Disposicions comunes 38
Subsecció 2.ª Centre Direccional de Comunicacions del Prat 38
Subsecció 3.ª Centre Direccional Comercial i de Reequipament de Sant Joan Despí 39
Subsecció 4.ª Centre Direccional de Sant Cugat-Cerdanyola 40
Subsecció 5.ª Centre Direccional Terciari i de Reequipament Litoral-Provençana 43
Subsecció 6.ª Centre Direccional Terciari i de Reequipament de Sant Andreu-Meridiana 43
Secció 3.ª Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 1 (19) 44
Secció 4.ª Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 2 (20b) 46
Secció 5.ª Zona de Desenvolupament Industrial (22b) 52

Capítol 4.art Règim del sòl urbanitzable no programat 54
Capítol 5.è Règim del sòl no urbanitzable 57
Secció 1.ª Disposicions comunes 57
Secció 2.ª Verd privat d'interès tradicional (8b) 58
Secció 3.ª Rústic protegit de valor agrícola (24) 59
Secció 4.ª Lliure permanent (26) 60
Secció 5.ª Àrea forestal (30) 61

TÍTOL III. SISTEMES 63

Capítol 1.er Disposicions generals 63

Capítol 2.on Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció . 65
Secció 1.ª Disposicions generals 65
Secció 2.ª Sistema general relatiu al port 65
Secció 3.ª Sistema general relatiu a l'aeroport 68
Secció 4.ª Sistema general ferroviari 69
Secció 5.ª Sistema viari bàsic 70

Capítol 3.er Sistema general d'espais lliures 72
Secció 1.ª Disposicions generals 72
Secció 2.ª Parcs urbans 73
Secció 3.ª Parcs forestals 73

Capítol 4.art Equipaments comunitaris i serveis tècnics metropolitans 75
Secció 1.ª Disposicions generals 75
Secció 2.ª Equipaments comunitaris 75
Secció 3.ª Cementiris comarcals 78
Secció 4.ª Serveis Tècnics metropolitans 78

TÍTOL IV. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DEL SOL URBÀ 79

Capítol primer. Disposicions generals 79

Capítol 2.on De les disposicions comunes als tipus d'ordenació 80
Secció 1.ª Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació 80
Secció 2.ª Normes aplicables a l'edificació segons alineacions de vial 86
Secció 3.ª Normes aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada 94
Secció 4.ª Normes aplicables al tipus d'ordenació segons volumetria específica . 97
Secció 5.ª Normes aplicables al tipus d'ordenació tridimensional 101

Capítol 3.er Règim dels usos 103
Secció 1.ª Disposicions generals 103
Secció 2.ª Disposicions sobre ús industrial 106
Secció 3.ª Àrea extractives 112
Secció 4.ª Disposicions sobre estacionaments i aparcaments 112
Secció 5.ª Reglamentació detallada d'usos en el sòl urbà 115

Capítol 4.art Zones 120
Secció 1.ª Norma preliminar 120
Secció 2.ª Zona de casc antic (12) 121
Secció 3.ª Zona en densificació urbana: Subzona I, intensiva, i subzona II, semiintensiva (13) 123
Secció 4.ª Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15) . . . 125
Secció 5.ª Zona subjecta a anterior ordenació volumètrica (18) 127
Secció 6.ª Zona d'ordenacions en edificació aïllada (20a) 128
Secció 7.ª Zona de verd privat protegit (8a) 132
Secció 8.ª Zona industrial (22a) 133
Secció 9.ª Zona de remodelació (14 a i 14b) 135
Secció 10.ª Zona de remodelació urbana (16) 136
Secció 11.ª Zona de renovació urbana en transformació de l'ús (17) 139

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 141

DISPOSICIONS ADDICIONALS 144

DISPOSICIONS FINALS 145

AMB
Àrea Metropolitana
de Barcelona
BIBLIOTECA

P. V. P. 800 ptes.