

NORMAS URBANÍSTICAS

Agosto 1988

FE DE ERRATAS

- art. 240.1.c "...para que esto no corra", debe decir "...para que esto no ocurra".
- art. 240.7 el título ha de ir sin negrita.
- art. 322.2 "...se fija en 3,20 m²t/m²s para la subzona II, semiintensiva", debe decir
"...se fija en 2,2 m²t/m²s para la subzona I, intensiva, y en 1,8 m²t/m²s para la subzona II, seiintensiva.
- art. 328.1 "general" ha de ser "generales".
- art. 342.6 "...de más de 12,20 m", debe decir "...de 12,20 m."

N O R M A S U R B A N I S T I C A S

T I T U L O I

Disposiciones de carácter general

Capítulo 1o.

Del ámbito, aplicación y vigencia del Plan General.

Art.1. Ambito territorial del Plan.

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

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

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

Art.2. Ambito temporal del Plan.

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

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

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

Art.3. Circunstancias justificativas de la revisión.

1. - Justificarán la revisión de este Plan previo el estu-

dio correspondiente:

- a) la alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 1º. de estas Normas;
- b) las mayores exigencias de equipamientos comunitarios consecuencia del desarrollo económico y social;
- c) la concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento, y
- d) la ampliación del ámbito metropolitano aconsejada por circunstancias urbanísticas sociológicas o de servicios, salvo que fuere objeto de un Plan General separado.

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

Art.4. Modificación del Plan.

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

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

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

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

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

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

Art.6. Obligatoriedad de la observancia del Plan.

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

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

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

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

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

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

Art.7. Proyectos de la Administración relacionados con el Plan General.

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

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

Art.8. Interpretación de las Normas.

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

Art.9. Código de identificación.

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

CONCEPTO

CLAVE

Sistemas

Sistema portuario

Sector portuario	1 a
Sector de entorno portuario	1 b
Zona marítimo-terrestre	1 c
Sistema aeroportuario	2
Sistema ferroviario	3
Sistema de servicios técnicos	4
Sistema viario básico	
Red viaria básica	5
Vías cívicas	5 b
Parques y jardines urbanos	
Actuales de carácter local	6 a
De nueva creación de carácter local	6 b
Actuales y de nueva creación a nivel metropolitano	6 c
Equipamientos comunitarios y dotaciones	
Actuales	7 a
De nueva creación de carácter local	7 b
Actuales y de nueva creación a nivel metropolitano	7 c
Protección de sistemas generales	9
Parques forestales	
De conservación	27
De repoblación	28
Reserva natural	29
Cementerios comarcales	25
Zonas en suelo urbano	
Centro direccional	11
Casco antiguo	
De sustitución de la edificación antigua	12
Conservación del centro histórico	12 b
En densificación urbana	
Intensiva	13 a
Semiintensiva	13 b
Remodelación física	
Remodelación pública	14 a
Remodelación privada	14 b
Conservación de la estructura urbana y edificatoria	15
Renovación urbana: rehabilitación	16
Renovación urbana: transformación del uso existente	17
Sujeta a ordenación volumétrica específica	18
Ordenación en edificación aislada	20 a
Subzonas plurifamiliares	
Subzona I	20 a/6
Subzona II	20 a/5
Subzona III	20 a/7
Subzona IV	20 a/9 y 20 a/9b
Subzona V	20 a/8
Subzonas unifamiliares	
Subzona VI	20 a/9u
Subzona VII	20 a/10
Subzona VIII	20 a/11
Subzona IX	20 a/12
Industrial	22 a
Verde privado protegido	8 a

Zonas en suelo urbanizable	
Centro Direccional	11
Desarrollo urbano, Intensidad 1.	19
Desarrollo urbano, Intensidad 2.	20 b
Desarrollo urbano opcional, Intensidad 3.	21
Desarrollo industrial	22 b
Suelo no urbanizable	
Verde privado de interés tradicional	8 b
Rústico protegido de valor agrícola	24
Libre permanente	26
Areas forestales	30

Capítulo 2o.

Del desarrollo del Plan General

Art.10. Competencia.

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

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

Art.11. Respeto al Plan General.

1. - Los Planes que en desarrollo de este Plan General se aprueben deberán respetar las previsiones contenidas en el mismo.

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

Art.12. Normas de obligado cumplimiento.

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

Art.13. Planes Parciales de Ordenación.

1. - Para el desarrollo de las previsiones de este Plan

General en suelo urbanizable programado se elaborarán Planes Parciales de Ordenación, con sujeción a sus determinaciones.

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

- a) Tipo o tipos de ordenación, de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando este Plan General fijare el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.
- b) Delimitación de las zonas, y en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según las previsiones contenidas en este Plan General.
- c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previstas con carácter general en estas Normas.
- d) Características de los servicios.

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

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

Art.14. Plan de etapas.

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

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

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

Art.15. Estudios de Detalle.

1. - Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando

sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

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

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

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

Art.16. Planes de Reforma Interior.

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

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

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

Art.17. Descongestión y dotación de equipamientos.

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

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

1. - Los Planes de Reforma interior comprenderán sectores

que constituyan unidades funcionales de planeamiento.

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

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

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

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

- a) Delimitarán, dentro de los ámbitos previstos en el Plan, los sectores objeto de actuación;
- b) Establecerán las superficies objeto de actuación urbanística, y
- c) Deberán cumplirse los límites de edificabilidad y los estándares de equipamientos establecidos en estas Normas. Podrán, sin embargo, reducirse aquellos límites o aumentarse los equipamientos comunitarios.

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

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

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

Art.21. Promoción de Planes Parciales.

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

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

- a) Solicitar de la Corporación Metropolitana o Ayuntamiento interesado, previa autorización. Esta autorización comportará la obligación de la Corporación Metropolitana y de los Ayunta-

mientos de facilitar al promotor los datos o informaciones precisos para la formación del Plan;

b) formular avances de Plan que sirvan de orientación a la formación del Plan Parcial de Ordenación.

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

Art.22. Contenido de los Planes de promoción privada.

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

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

Art.23. Documentación específica de los Planes de promoción privada.

1. - Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan comprensivo de los siguientes extremos:

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

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

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

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

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

1º.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización y, si

procede, de implantación de los servicios.

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

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

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

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

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

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

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

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

10o.- Compromiso de no iniciar ninguna obra de urbanización en el sector objeto de actuación sin haberse constituido una garantía equivalente al 12% del resto que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan.

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

2. - Previamente a la aprobación de estos Planes de promo-

ción privada, se habrá de formalizar el compromiso del promotor de ejecutar y conservar la urbanización, según el Plan, así como las garantías reales u obligacionales que aseguren su cumplimiento, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística.

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

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

- a) Imposición de sanciones pecuniarias;
- b) Realización de las garantías;
- c) Suspensión de los efectos del Plan;
- d) Subrogación de la Administración en su ejecución, con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo según su calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan, y de la obra útil realizada.

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

Capítulo 3o

De la ejecución del planeamiento

Art.24. Administración actuante.

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

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

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

Art.25. Sociedades de Economía Mixta.

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

Art.26 Concesiones para equipamientos.

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

Art.27. Ejecución de sistemas generales y locales.

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

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

Art.28. Sistema de actuación en suelo urbano.

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

Art.29. Actuación poligonal.

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

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

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

Art.30. Polígonos.

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

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

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

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

Art.32. Delimitación de polígonos.

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

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

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

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

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

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

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

1. - Este Plan General reconoce a la propiedad privada en suelo urbanizable programado un aprovechamiento de edificabilidad expresado en m². techo/m². de superficie, que se fija en el artículo 83.

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

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

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

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

1. - Para todas las fincas del sector objeto de un Plan Parcial de ordenación sobre el suelo urbanizable programado, el Plan fijará el aprovechamiento, expresado en m². techo/m². superficie. Este aprovechamiento será el resultado de aplicar a la superficie de la finca, cualquiera que sea su destino en la ordenación, el aprovechamiento medio del sector.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo 4o.

De la vigilancia del Plan General

Art.40. Vigilancia del Plan.

1. - La vigilancia del Plan General tenderá tanto a su defensa para el mantenimiento del orden urbanístico, sancionando en su caso las infracciones, como a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, con el propósito de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias nuevas o por el tratamiento de las estimadas en un principio. La Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos, cada uno dentro de su esfera de competencia, promoverán la revisión o la modificación del Plan cuando se dieran circunstancias justificativas suficientes y con sujeción a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de estas Normas.

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

Art.41. Vigilancia defensiva.

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

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

Capítulo 5o.

De las Licencias Urbanísticas

Art.42. Actos sujetos a las licencias.

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

desde la vía pública; la instalación de redes de servicios o su modificación, y la apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales.

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

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

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

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

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

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

- a) nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además de la persona que lo represente;
- b) situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia;
- c) las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se disponen en los artículos siguientes;
- d) lugar, fecha y firma, y
- e) Corporación o Autoridad a la que se dirige.

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

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

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

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

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

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

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el conte-

nido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

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

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

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

Art.45. Licencias de parcelación.

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

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

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

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

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

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

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

d) Plano de información a la misma escala, y

e) Plano de parcelación a escala 1:100.

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

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

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

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

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

- a) Memoria en la que se describa la obra a realizar y se justifique la misma.
- b) Autorización, en su caso, del Departamento ministerial de Educación y Ciencia, cuando por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo, se exija en las disposiciones específicas en las materia.
- c) Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.
- d) Fotografía o fotografías que muestren, desde las distintas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.

Art.47. Planos de situación.

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

2. - Cuando se tratase de licencias de obras y existiere aprobado Estudio de Detalle se cumplirá también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Art.48. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

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

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

- a) nombre y domicilio del peticionario de la licencia;
- b) situación de la finca;
- c) índole de la operación, obra o instalación autorizada, con expresión, cuando se tratase de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y demás, que se estimen procedentes), y
- d) recurso procedente, con expresión del órgano ante el que hubiera de presentarse y plazo para interponerlo.

Art.49. Contenido de las licencias.

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

y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

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

Art.50. Condiciones del otorgamiento.

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

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

Art.51. Licencia condicionada a completar la urbanización.

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

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

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

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

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

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

Art.52. Edificación en suelo urbanizable.

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

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

Art.53. Revisión del acto tácito de legalización de obras.

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

T I T U L O I I

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo 1o.

Disposiciones comunes

Art.54. Clasificación del suelo.

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

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

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

4. - La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realicen todos los elementos de urbanización exigidos por el mismo. La Corporación Metropolitana de Barcelona, a través de sus servicios técnicos, mantendrá actualizados los documentos referentes a la clasificación del suelo.

5. - La alteración de la clasificación del suelo no urbanizable, para clasificarlo como suelo urbanizable, sólo podrá hacerse a través de la revisión del Plan General, tal como disponen los artículos 2 y 3 de estas Normas.

Art.55. Destino del suelo en la ordenación.

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

- a) sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección;
- b) espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y parques forestales;
- c) equipamientos comunitarios y para centros públicos;
- d) instalaciones para servicios técnicos de interés general;
- e) zonas de protección de sistemas, distintas de las citadas en el apartado a);
- f) sistemas viarios, de estacionamientos y de espacios libres de carácter local y dotaciones comunitarias de este mismo carácter, y

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

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

Art.56. Sistemas generales.

1. - La estructura general y orgánica del territorio definido en el artículo 1 de estas Normas está integrada por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano:

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

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

Art.57. Sistemas locales.

1. - La estructura orgánica del territorio se complementa, a nivel local, por los siguientes elementos determinantes, a esta área local, del proceso urbano:

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

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

Art.58. Determinación del suelo adscrito a sistemas locales.

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

Art.59. Cesiones de suelo para sistemas locales.

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

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

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

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

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

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

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

Art.62. Complementación de la estructura del territorio.

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

Art.63. Zonas.

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

como, en suelo urbanizable, tipos basados en la ordenación de la edificación.

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

Art.64. Unidad de zona.

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

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

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

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

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

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

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

Art.66. Reglas para la precisión de los límites de las zonas.

1.- La precisión de los límites de las zonas realizada en el Plan Especial o en el Plan Parcial deberá respetar las siguientes reglas:

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

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

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

Art.67. Ajustes en los límites de las zonas.

1. - La división del territorio en "zonas" y la delimitación de las mismas se realizan en este Plan General.

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

- a) las alineaciones o líneas de edificación actuales;
- b) las características topográficas del terreno;
- c) los límites de las propiedades, y
- d) la existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

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

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

Art.69. Tipos de ordenación de la edificación.

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

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

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

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

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

Art.70. Carácter de los máximos de volumen.

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

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

Art.71. Conceptos sobre edificabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

mayor superficie de techo a usos comerciales o de oficina. El exceso sobre la edificabilidad complementaria deberá detraerse, o substituirse en caso de edificaciones o usos ya existentes, de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de edificabilidad zonal.

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

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

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

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

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

- a) Tipo de ordenación de la edificación
- b) Edificabilidad máxima zonal.
- c) Densidad máxima de viviendas.
- d) Limitación de usos aplicable según la reglamentación de la zona.

Art.73. Protección del medio ambiente.

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

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

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

desfiguración de la perspectiva del paisaje o rotura de la armonía paisajística o arquitectónica.

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

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

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

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

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

T A B L A

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

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

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

Memoria del Plan Parcial un estudio que justifique su necesidad o conveniencia.

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

Capítulo 2o.

Régimen del suelo urbano

Art.78. Suelo urbano.

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

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

- a) modifica el planeamiento anterior, en cuanto a localización de sistemas generales, para atender, especialmente, las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos, consecuencia del desarrollo económico y social;
- b) respeta las determinaciones sobre sistemas locales o complementarios de planes anteriores, según lo previsto en el artículo 167, con las modificaciones y perfeccionamientos que se grafían en los planos de ordenación;
- c) mantiene las ordenaciones de volúmenes individualizadas a cada sector, provenientes de anteriores Planes Parciales o de Ordenaciones de manzana, mediante la calificación de las mismas como de zona sujeta a anterior ordenación volumétrica específica;
- d) establece una correlación entre la zonificación de 1953 y la del presente Plan, con las modificaciones que, en cuanto a delimitación de zonas se grafían en los planos de ordenación, y respecto a régimen urbanístico resultan del Título IV de las presentes Normas, para cumplir el objetivo de la revisión.

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

- a) ámbitos que requieren operaciones de reforma interior con la finalidad de incrementar los estándares de espacios verdes y equipamientos, su delimitación aparece en los planos b-1 a escala 1:10.000 con la indicación (SRI).
- b) unidades de actuación para la ejecución del Plan, expresamente señaladas en los planos b-1 a escala 1:10.000.
- c) sectores donde la naturaleza de las modificaciones introducidas por el Plan obliga a acomodar la ordenación física a través de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, aparecen indicados en los planos a escala 1:2.000.

Art.79. Cesiones gratuitas en el suelo urbano.

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

- a) el suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de viales locales;
- b) el suelo destinado a jardines públicos locales, y
- c) el suelo destinado a centros públicos para impartir la educación general básica.

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

Capítulo 3o.

Régimen del suelo urbanizable programado

Sección 1a.

Disposiciones generales.

Art.80. Suelo urbanizable programado.

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

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

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

- a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.
- b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.
- c) Densidad máxima permitida de viviendas, en relación con el equipamiento comunitario.

- d) Sistemas locales y estándares a los que se condicionan los Planes Parciales, y
- f) Aprovechamiento medio de la superficie total del suelo urbanizable programado y de cada uno de los sectores en que se divide este suelo.

Art.81. Sistemas.

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

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

Art.82. Densidad de viviendas.

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

Art.83. Aprovechamiento medio.

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

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

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

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

y por el coeficiente de homogeneización que determina el apartado siguiente.

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

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

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

Art.84. Redes de servicios técnicos.

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

Art.85. Cesiones gratuitas en suelo urbanizable programado.

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

- a) El suelo destinado al sistema viario local.
- b) El suelo destinado a jardines públicos y espacios deportivos, recreativos y de expansión públicos.
- c) El suelo destinado a centros públicos para impartir la educación general básica y para los otros servicios públicos que se precisen en el Plan Parcial.
- d) El diez por ciento del aprovechamiento del sector.
- e) El exceso de aprovechamiento si el aprovechamiento medio del sector fuese superior al del suelo urbanizable programado.

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

Art.86. Obras en suelo urbanizable programado.

1. - En el suelo programado no podrán realizarse obras ais-

ladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar los sistemas generales metropolitanos o alguno de sus elementos. Para la urbanización de este suelo son indispensables el Plan Parcial, la delimitación del Polígono y el Proyecto de Urbanización.

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

Art.87. Desarrollo del Plan General en el suelo urbanizable programado.

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

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

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

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

c) División en polígonos para la ejecución del planeamiento.

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

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

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

g) Alineaciones y rasantes.

h) Espacios para estacionamientos y aparcamientos.

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

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

Art.88. Zonas del suelo urbanizable programado.

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

1. Centros Direccionales.

2. De Desarrollo Urbano - Intensidad 1.

3. De Desarrollo Urbano - Intensidad 2.

4. De Desarrollo Industrial.

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

Art.89. Sistemas de actuación.

1. - La ejecución de los polígonos en las zonas de suelo

urbanizable programado se realiza mediante el sistema de actuación siguiente:

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

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

Sección 2a.

Zonas de Centros Direccionales (11)

Subsección 1a.

Disposiciones comunes

Art.90. Definición.

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

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

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

Art.91. Desarrollo mediante Planes Parciales.

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

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

Art.92. Tipo de ordenación.

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

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

Subsección 2a.

Centro Direccional de Comunicaciones del Prat

Art.93. Definición.

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

Art.94. Distribución de superficies.

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

Destinos	Superficie en Hectáreas
a) Edificios e instalaciones para actividades técnicas, administrativas, burocráticas, comerciales, de servicios, de almacenaje y similares, derivadas o directamente relacionadas con la actividad del aeropuerto, del puerto, y de las terminales ferroviaria y de autopista	12 Ha.
b) Supermercados, grandes almacenes, comercios, oficinas, centros de telecomunicación y telefonía, dispensarios, parques de bomberos, salas de espectáculos y aparcamientos anexos	20 Ha.

- c) Residencias, hoteles, moteles, bares, restaurantes, cafeterías y similares; y viviendas para el personal de guarda y servicio 6 Ha.
- d) Estación terminal de correspondencia e intercambio entre los diferentes medios de transporte (estación de ferrocarril, de autobuses, de correspondencia) y anexos y aparcamiento 140 Ha.
- e) Estación mixta de recepción, almacenaje y distribución de mercancía y servicios anexos 110 Ha.
- f) Zonas deportivas 16 Ha.
- g) Parque urbano junto al Río Llobregat 25 Ha.

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

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

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

- a) la distribución de superficies establecida en el artículo anterior;
- b) la red peatonal será independiente de la red automovilística, y ésta bien conectada con la red exterior y dotada de amplios espacios para aparcamientos;
- c) la dotación de estacionamientos anexos a las edificaciones e instalaciones se establecerá en la proporción mínima de una plaza de estacionamiento de veinticinco metros cuadrados (25 m²), incluidos accesos, para cada ciento cincuenta metros cuadrados de techo (150 m²t), y
- d) el número máximo de viviendas se fijará para toda la subzona en cuatrocientas (400).

Subsección 3a.

**Centro Direccional Comercial
y de Reequipamiento de Sant Joan Despí**

Art.96. Definición.

1. - Subzona con preponderancia de equipamientos comunitarios y actividades administrativas, burocráticas y comerciales.

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

Art.97. Previsiones.

En el Centro Direccional Comercial y de Reequipamiento de Sant Joan Despí se reservará suelo para las siguientes actividades:

- a) edificios para oficinas públicas y privadas; actividades comerciales, profesionales y burocráticas; sedes de Bancos, Sociedades Comerciales, Financieras, de Seguros y similares;
- b) edificaciones e instalaciones para usos recreativos;
- c) centros asistenciales y sanitarios; culturales, sociales, religiosos y docentes en sus distintas modalidades;
- d) comercios, tiendas, almacenes, centros de exposición, supermercados y similares;
- e) residencias, hoteles, moteles, restaurantes, cafeterías, bares y similares, y
- f) estacionamientos terminales.

Art.98. Revisión del Plan Parcial del Polígono de Sant Joan Despí.

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

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

- a) el índice de edificabilidad neto para uso de vivienda será de 2.70 m²t/m²s;
- b) el número de viviendas previsto actualmente en 3.992, se reduce a un máximo permitido de viviendas de 3.500;
- c) el techo recuperado como consecuencia de la reducción anterior (44.280 m²t), sumado al calificado como de reserva de dotaciones en el Plan Parcial (78.400 m²t), se destinará a los usos relacionados en los apartados a) al e) del artículo anterior; y
- d) se mantendrán los 57.625 m²t. previstos en el Plan Parcial para dotaciones locales.

Subsección 4a.

Centro Direccional de Sant Cugat - Cerdanyola

Art.99. Definición.

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

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

II: de exposiciones.

III: de parque urbano.

IV: universitaria.

V: de equipamientos.

2. - Este Centro Direccional comprende, además de los te-

rrenos específicamente calificados, toda el área comprendida entre los ejes de los Túneles Central y Oriental, líneas a Sabadell de los Ferrocarriles de Cataluña y Parque del Tibidabo.

Art.100. Previsión de usos.

En las áreas del Centro Direccional de Sant Cugat - Cerdanyola, se preverán espacios para las siguientes actividades:

Area I:

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

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

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

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

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

f) Edificios para espectáculos y recreativos.

g) Servicios viarios de interés urbano (estacionamientos, heliopuertos, etc)

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

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

Area II:

Exposiciones nacionales e internacionales, de carácter temporal o permanente.

Area III:

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

Se admitirán usos deportivos y recreativos, cuya ocupación máxima no rebasará el 20 por cien y el techo edificable no excederá el índice de edificabilidad neto de 0,2 m²t/m²s (cero dos metros cuadrados techo sobre metro cuadrado suelo) sobre cada área asignada a estos usos.

Area IV:

Zona universitaria.

Area V:

Equipamientos generales metropolitanos; parque urbano; pe-

queños desarrollos urbanos.

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

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

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

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

Art.101. Delimitación de Polígonos.

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

Art.102. Distribución de superficies.

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

Area I:

Area de referencia edificable, (espacios verdes locales en esta área: 20,58 Ha.)	114.99 Ha
Dotaciones locales	11.65 Ha
Red viaria básica interna	15.60 Ha
TOTAL	142.24 Ha

Area II:

Area de Exposición	47.18 Ha
Red viaria básica	5.42 Ha
Estacionamientos exteriores y terminales de transporte generales	2.40 Ha
TOTAL	55.00 Ha

Area III:

Parques urbanos comarcales:	
1) Castillo de Cerdanyola-Centro Direccional ..	54.44 Ha
2) Parque Riera Sant Cugat (ligado al área de exposición	65.25 Ha
3) "Can Fatjó dels Xiprés"	20.24 Ha
Red viaria interna básica	19.60 Ha
TOTAL	159.53 Ha

Area IV:

Zona unviersitaria	228.58 Ha
Red viaria básica interna	41.77 Ha
TOTAL	270.35 Ha

Area V:

Equipamientos generales	9.84 Ha
Parque urbano	17.78 Ha
Desarrollo urbano - intensidad 2	19.29 Ha
TOTAL	46.91 Ha

Art.103. Desarrollo mediante Planes Parciales.

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

- a) las prescripciones generales sobre estándares urbanísticos, condiciones de edificación y condiciones de uso establecidas en estas Normas;
- b) la aplicación de un índice de edificabilidad neto de 3,60 m²t en el suelo exclusivamente destinado, en el Plan Parcial, a usos comerciales y de oficinas, y que agoten la edificabilidad máxima prevista; y de 2,8 m²t/m²s para el resto de las edificaciones;
- c) la superficie de techo destinado a vivienda y uso residencial no podrá rebasar el 40 por 100 del total techo edificable en el sector; y
- d) no se permitirán las industrias de categoría 2a, 3a y 4a. Tampoco se admitirán los parques de vehículos y depósitos adscritos a empresas de transportes, o al autotransporte de empresas, o al almacenaje industrial.

Subsección 5a.

**Centro Direccional Terciario
y de Reequipamiento Litoral - Provenzana**

Art.104. Definición.

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

Art.105. Previsiones de usos.

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

- a) Administrativos de los organismos públicos (4.500 m²t); comerciales y locales de negocio (28.000 m²t); techo para oficinas (28.000 m²t); hoteleros (8.000 m²t).
- b) Terminal de autobuses urbanos, estación ferrocarril Maresme y terminal de "park and ride", con posible desarrollo en varias plantas: 2 Ha.
- c) Parque urbano de superficie 7 Ha. Equipamientos deportivos

- mínimos en una sola área: 1,5 Ha. principalmente para instalaciones en pabellones cubiertos de tipo polideportivos de uso intensivo y una pista exterior de atletismo.
- d) Equipamientos escolares para 200 plazas de enseñanza maternal y pre-escolar y 810 de bachillerato polivalente y escuela profesional: 1 Ha.
- e) Equipamiento hospitalario de distrito y centro asistencial: 2 Ha.
- f) Techo para vivienda: 120.000 m²t.

2. - La superficie de suelo bruta destinada a los usos de los epígrafes a) y f) será de 10,2 Ha. y el índice de edificabilidad bruta sobre esta área de referencia será de 2,18 m²t/m²s. Asimismo sobre esta área de referencia se preverán 1.200 plazas de aparcamiento en el interior del área de edificación, a razón de una plaza por cada 100 m². útiles.

Subsección 6a.

Centro Direccional Terciario y de Reequipamiento de San Andrés - Meridiana

Art.106. Definición.

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

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

Art.107. Previsiones sobre usos.

1. - El Plan Parcial deberá prever edificios para los siguientes usos:
- a) Administrativos de organismos públicos (4.500 m²t); mercado de abastos (17.000 m²t); comerciales y locales de negocio (38.000 m²t); equipamientos de oficinas (30.000 m²t); hoteleros (14.000 m²t).
- b) Terminal de autobuses interurbanos, regionales e internacionales, incluyendo actividades comerciales anexas y servicios de taller para 40 unidades y suministros: 1 Ha. Terminal de "park and ride", con posible desarrollo en varias plantas piso: 1,5 Ha.
- c) Parque urbano, de superficie 5 Ha. Equipamientos deportivos mínimos en una sola área: 1,5 Ha., para instalaciones en pabellones cubiertos de tipo polideportivo y uso intensivo, así como una pista exterior de atletismo.
- d) Equipamientos escolares para 500 plazas de enseñanza mater-

nal y pre-escolar; 1.760 de Enseñanza General Básica y 810 plazas de Bachillerato Polivalente y escuela profesional sobre 2 Ha. de suelo.

e) Edificaciones para equipamientos socio-culturales y recreativos, para cines, teatros, bibliotecas, clubs, centros de juventud, casas regionales, salas de exposiciones: 6.000 m² de suelo.

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

g) Techo para vivienda: 30.000 m²t.

2. - La superficie de suelo bruta destinada a los usos de los epígrafes a) y g), será de 4,5 Ha. y el índice de edificabilidad bruta sobre esta área de 2,7 m²t/m²s. Asimismo, en esta área de suelo se preverán 2.400 plazas de estacionamiento en el interior del área de edificación, a razón de una plaza por cada 100 m² de techo.

Secció 3a.

Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19)

Art.108. Definición.

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

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

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

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

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

Art.109. Edificabilidad.

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

1. Índice de edificabilidad bruta: 0,80 m²t/m²s (cero ochenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neto: 2,12 m²t/m²s. para edificación privada (dos doce metros cuadrados de techo por metro cuadrado suelo).

3. Índice de edificabilidad complementario bruto para uso

comercial: 0,10 m²t/m²s. del área de referencia (cero diez metros cuadrados de techo por metro cuadrado suelo)

Art.110. Exigencias mínimas.

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

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

Art.111. Tipos de desarrollo de la edificación.

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

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

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

Tipo I:

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

Tipo II:

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

Tipo III:

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

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

Tipo IV:

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

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

3. - El Plan Parcial podrá establecer un tipo de desarrollo de la edificación distinto de los indicados en el apartado primero de este artículo cuando la elección de otro tipo edificatorio venga justificada por las características físicas y las necesidades de ordenación del sector. El Plan Parcial fijará, en este caso, las condiciones de edificación que podrán ser distintas de las establecidas en los artículos 112 y 113 de las presentes Normas.

Art.112. Condiciones de edificación.

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

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

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

Art.113. Otras condiciones de edificación.

Se observarán las condiciones siguientes:

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

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

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

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

Art.114. Condiciones de uso.

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

Sección 4a.

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

Art.115. Definición.

Se comprende en esta zona el suelo urbanizable programado al que por sus características físicas y su situación urbana, el Plan General destina a una ordenación de moderada intensidad de edificación, de predominio de los edificios en orden abierto, con espacios ajardinados anexos, en que se logren adecuados niveles de quietud, reposo y protección de los valores paisajísticos y ambientales.

Art.116. Tipos de ordenación.

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

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

Tipo I:

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

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

c) en los sectores con propiedades de grande o mediana extensión, de promoción predominante privada de un propietario o

un conjunto de propietarios promotores de la urbanización.

Tipo II:

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

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

Art.117. Edificabilidad.

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

Tipo I:

1. - Índice de edificabilidad bruto: 0,60 m²t/m²s (cero sesenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo);

2. - Índice de edificabilidad neto: 1,20 m²t/m²s, sobre el suelo deducido el destinado a los fines expresados en el artículo 57 (uno veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado suelo neto).

Tipo II:

1. - Índice de edificabilidad bruto: 0,60 m²t/m²s (cero sesenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo);

2. - Índice de edificabilidad neto: Variable según número máximo de viviendas y tamaño de parcela, sin que pueda rebasar de 1,30 m²t/m²s (uno treinta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela neta).

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

Art.118. Exigencias mínimas.

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

Tipo I:

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

Tipo II:

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

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

Art.119. Condiciones de edificación: Tipo I.

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

1. **Altura máxima:** 18,50 metros con el tope máximo de planta baja y cinco plantas de pisos.
2. **Parcela mínima:** El mínimo de parcela para cada unidad de edificación se fija en dos mil (2.000) metros cuadrados.
3. **Ocupación de parcela:** La edificación podrá ocupar en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, hasta un máximo del 70 por 100 de parcela neta. Se prohíben los cuerpos salientes cuya proyección rebase dicho límite.
4. **Distancias mínimas:** Los cuerpos de edificación deben separarse una distancia mínima de doce (12) metros de los límites de la unidad de zona, sin perjuicio de respetar, además, las distancias mínimas que por aplicación del tipo de ordenación volumétrica específica procedan.
5. **Sótanos:** Los sótanos podrán ocupar, además de la parte correspondiente a la ocupación fijada para las edificaciones, un 30 por 100 de los espacios libres entre bloques, siempre que se justifique tal solución en el proyecto de acondicionamiento como jardín de estos espacios libres. La primera y segunda planta sótano no se computarán a los efectos de la edificabilidad permitida.

Art.120. Densidad de viviendas.

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

Art.121. Condiciones de edificación: Tipo II.

Las condiciones de edificación para el tipo II son las siguientes:

1. **Parcela mínima:** El mínimo de parcela admitido para esta zona y tipo será de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con las siguientes excepciones:
 - a) Las parcelas de superficie inferior resultantes de ordenaciones anteriores y que se hubieren realizado con licencia o hubieran sido objeto de legalización o que de haberse solicitado la licencia al tiempo de la parcelación, fehacientemente justificada, hubiera procedido el otorgamiento de la misma;
 - b) las parcelas de superficie no inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, procedentes de parcelaciones anteriores a la publicación de este Plan General y que limiten por todos sus lados con vías públicas o parcelas edificadas.

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

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

Tamaño	De 400 a menos de 300 (m2)	De 300 a menos de 1100 (m2)	De 1100 a menos de 1300 (m2)	De 1300 a menos de 1500 (m2)	De 1500 a menos de 1700 (m2)	De 1700 en adelante (m2)
Frente y Profundidad						
Frente mínimo de parcela a vía pública (en metros)	14	20	24	28	32	36
Mínima profundidad de parcela. (en metros)	25	30	35	40	45	50

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Movimientos de tierras en los lindes. Cuando sea necesaria la nivelación del suelo en terrazas, éstas se determinarán de tal modo que los muros de contención de tierras sobre la cota natural del terreno a lo largo de todo el linde, no sobrepasen, en ningún caso, por encima de la cota natural del linde, una altura superior a 1,50 metros y, por debajo de la cota natural del linde, una altura de 2 metros. Los desniveles superiores deberán resolverse con taludes de inclinación mínima de dos de base por uno de altura.

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

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

Art.122. Condiciones de Uso.

Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

1.- **Vivienda:** Se admite.

2.- **Residencial:** Se admite.

En el tipo II, sin embargo, este uso se limita a una super-

ficie de techo de la edificación que será, como máximo, el equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a doce parcelas mínimas. En las áreas de vivienda unifamiliar este máximo queda limitado al correspondiente a seis parcelas mínimas.

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

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

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

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

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

b) En locales que no rebasen una superficie de cuatrocientos metros cuadrados (500 m².) en las áreas del tipo II, de vivienda plurifamiliar;

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

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

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

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

7.- Religioso-cultural: Se admite.

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

a) en áreas de tipo II, de vivienda unifamiliar, en parcelas de hasta mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m².) por establecimiento y con prohibición de destinar varias parcelas al servicio de un solo establecimiento. Se admiten salas hasta un aforo máximo de 100 plazas;

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

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

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

9.- Deportivo: Se admite.

Zona de Desarrollo Industrial (22 b)

Art.123. Definición.

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

2. - Se fijan los siguientes grados:

Grado 1.

Comprende la grande y la mediana industria, sobre parcela mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m².) por establecimiento.

Grado 2.

Comprende la pequeña industria, los talleres artesanos y los depósitos y almacenes, sobre parcela mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²) por establecimiento.

Art.124. Desarrollo del Plan General.

Las zonas de Desarrollo Industrial que deben ordenarse, a nivel de detalle, por un Plan Parcial con sujeción a las determinaciones generales de este Plan General, deberán prever la ubicación de actividades de grado 1. (grande y mediana industria) y actividades de grado 2. (pequeña industria, talleres artesanos, depósitos y almacenes) en la proporción del 60% y 40% respectivamente o en su caso la que, al estudiar el planeamiento parcial, responda a las necesidades de la demanda de suelo según el Programa de Actuación de este Plan General.

Art.125. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad bruto de cada unidad de zona es el de cero sesenta y seis metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,66 m²t/m²s).

Art.126. Estándares urbanísticos.

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

- a) superficie mínima de viales públicos: 24 por 100;
- b) superficie mínima para estacionamientos: 6 por 100;
- c) superficie mínima de verde público local: 10 por 100;
- d) superficie mínima para equipamientos públicos y socia-

les: 5 por 100;

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

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

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

Art.127. Tipo de ordenación.

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

Art.128. Condiciones de edificación y uso.

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

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

2. - Las condiciones de uso en la "Zona de Desarrollo Industrial" se rigen por lo dispuesto en el Título IV sobre usos en la "Zona Industrial" de suelo calificado como urbano.

Art.129. Reglas complementarias del artículo anterior.

1. - En el cómputo de la altura reguladora máxima no se incluye el de las alturas de las chimeneas, antenas y aparejos e instalaciones especiales, conexas con la función de la industria que no supongan incremento de la edificabilidad permitida.

2. - La distancia mínima de la edificación o de la estructura de la instalación industrial al límite frontal de la parcela a la vía pública, fijado en 12 metros (en el grado 1) y en 10 metros (en el grado 2) podrá reducirse hasta 7 metros (en el grado 1) y 5 metros (en el grado 2), cuando la parcela limite frontalmente con la franja de protección.

3. - Cuando la eliminación o reducción de las molestias

hasta niveles tolerables, o la eliminación de los riesgos de nocividad, insalubridad o inseguridad a las personas o a las cosas, pueda lograrse mediante unas distancias mayores, entre edificios o entre éstos y las zonas o parcelas contiguas, que las establecidas en el artículo anterior, se exigirán separaciones mayores que aseguren aquellos objetivos.

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

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

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

5. - "Podrán preverse en los Planes Parciales o configurarse posteriormente mediante Planes Especiales, unidades de edificación para agrupaciones de empresas cuya extensión y ubicación se justificará en función de la demanda o de los objetivos de promoción industrial del sector. El techo edificable y la ocupación no excederán en relación al suelo de la unidad de los señalados para las parcelas de grado 2. El techo correspondiente a cada establecimiento no será inferior a 300 m². de edificación. Todas las empresas deberán disponer de acceso independiente de acuerdo con las condiciones siguientes:

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

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

De la Unidad de Edificación podrá hacerse segregaciones de parcelas cuya superficie no sea inferior a 450 m². siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

Si no cumplen estas condiciones únicamente se admitirán las segregaciones de superficies mayores de 800 m². y siempre que el resto de la finca tenga como mínima esta superficie.

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

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

8. - En los sectores de grado 1 se admiten construcciones auxiliares o anexas, de superficie máxima 150 metros cuadrados de proyección en planta baja y una altura máxima de 6,50 metros.

En los sectores de grado 2 no se permiten otros anexos que las garitas o similares, destinados a servicios de portería, vigilancia, control y análogos, propios del establecimiento, con una superficie que no podrá rebasar los 10 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros.

Capítulo 4o.

Régimen del Suelo Urbanizable no programado.

Sección 1a.

Disposiciones generales.

Art.130. Definición.

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

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

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

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

Art.131. Limitaciones.

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

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

b) Tampoco podrán realizarse en ellos edificaciones, salvo aquellas vinculadas a la explotación agrícola o forestal del suelo, con un índice de edificabilidad neta sobre parcela de $1m^3/30 m^2s$.

2. - Podrán realizarse edificaciones o instalaciones de interés público que requieran necesariamente su ubicación en este suelo, respetándose, en todo caso, los topes de edificabilidad establecidos en estas Normas y elaborando previamente un Plan Especial abreviado o sumario que se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, y en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

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

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

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

Art.133. Usos.

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

2. - Cuando el Programa de Actuación Urbanística afecte a zonas calificadas como desarrollo urbano intensidad 1 (clave

19), desarrollo urbano intensidad 2 (clave 20b) y desarrollo industrial (clave 22b), los usos prohibidos serán los no expresamente contemplados en la regulación urbanística que para esas zonas contienen estas Normas.

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

Sección 2a.

Zona de Desarrollo Urbano Opcional Intensidad 3 (clave 21)

Art.134. Definición.

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

Art.135. Edificabilidad.

1. - La edificabilidad bruta máxima en las actuaciones mediante Programas de Actuación Urbanística, será la correspondiente al índice 0,25 m²t/m²s.

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

3. - Podrán realizarse edificaciones o instalaciones de interés público que requieran necesariamente su ubicación en este suelo, respetándose, en todo caso, los topes de edificabilidad establecidos en estas Normas y elaborando previamente un Plan Especial abreviado o sumario, que se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el art. 43.3 de la Ley del Suelo, y en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Art.136. Exigencias mínimas.

Las actuaciones en suelo urbanizable no programado mediante Programas de Actuación Urbanística deberán respetar las siguientes exigencias mínimas:

- a) superficie mínima para viales y estacionamientos públicos: 12,60 por 100;
- b) superficie mínima de espacios verdes: 30 por 100;
- c) superficie mínima para dotaciones o equipamientos cívicos: 15,40 por 100.

Art.137. Usos prohibidos.

No se admitirán en este suelo usos industriales, excepto los admitidos en la "Zona de desarrollo urbano, intensidad 2", reguladas en el art. 122 de estas Normas.

Art.138. Tipo de Ordenación.

1.- La ordenación responderá a uno de los tipo siguientes:

- I - Ordenación por volumetría específica.
- II - Ordenación en edificación aislada.

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

- a) En las Bases del Concurso para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística.
- b) En la oferta del concursante que resulte adjudicatario o, en su caso, en el avance de planeamiento presentado por él.
- c) En el Plan Parcial aprobado para el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística, en el caso de que no se hubiera fijado anteriormente.

Art.139. Elección de otro tipo de ordenación.

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

Art.140. Determinaciones mínimas.

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

Art.141. Cesiones obligatorias.

1. - Las Bases del Concurso para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística concretarán las cesiones

gratuitas que deberán realizarse a la Administración, que no serán inferiores a las siguientes:

- a) el suelo destinado a viales y estacionamientos públicos;
- b) mil quinientos metros cuadrados por hectárea bruta del suelo objeto de ordenación para verde público, y
- c) quinientos cuarenta metros cuadrados por hectárea bruta del suelo objeto de ordenación para dotaciones de titularidad demanial pública;

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

Sección 3a.

Limitaciones

Art.142. Limitaciones.

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

- a) No podrán desarrollarse en ellos otros usos que los existentes y autorizados a la entrada en vigor de este Plan General.
- b) Tampoco podrán realizarse en los mismos edificaciones, salvo aquellas vinculadas a la explotación agrícola o forestal del suelo, con un índice de edificabilidad neta sobre parcela de 1 m³/30m²s.

2. - Podrán realizarse edificaciones o instalaciones de interés público que requieran necesariamente su ubicación en este suelo, respetándose, en todo caso, los topes de edificabilidad establecidos en estas Normas y elaborando previamente un Plan Especial abreviado o sumario que se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 43-3 de la Ley del Suelo, y en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Capítulo 5o.

Régimen del suelo no urbanizable

Sección 1a.

Disposiciones comunes.

Art.143. Calificación y normas.

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

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

Art.144. Suelo no urbanizable.

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

2. - En el suelo no urbanizable no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales, paisajísticos y los extractivos actuales que aparecen perimetrados en el plano b)2, a escala 1:5.000. Deberá, en todo caso, asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo, flora, fauna o paisaje.

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

Art.145. Modalidades.

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

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

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

Art.146. Obras.

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

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

Sección 2a.

Verde privado de interés tradicional (8 b)

Art.147. Definición.

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

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

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

Art.148. Protección de la edificación.

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

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

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

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

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

d) Las obras de ampliación de las construcciones existentes en esta zona, no superarán el 10% de la edificabilidad actual. Para las nuevas construcciones se establece un índice de edificabilidad neto sobre parcela rústica de 0'01 m²/m².

Art.149. Protección de arbolado y paisaje.

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

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

Art.150. Limitaciones de la propiedad.

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

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

Sección 3ª.

Rústico protegido de valor agrícola (24)

Art.151. Definición.

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

Art.152. Condiciones de edificación.

1. - Las nuevas edificaciones que sean autorizadas en este suelo, deberán ajustarse a las condiciones de edificación que se definen en este artículo en función de los usos a que sean destinadas entre los usos admitidos en el suelo rústico protegido de valor agrícola.

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

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

Condición 2a.- Índice de edificabilidad neta sobre parcela rústica: 0,01 m²t/m²s, sin que el volumen rebase un metro cúbico por treinta metros cuadrados.

Condición 3a.- Parcela mínima: El mínimo de parcela a efectos de edificación admitida para este suelo es la de 20.000 m². en terreno de regadío y de 50.000 m². de secano.

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

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

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

Art.153. Fachada mínima.

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

Art.154. Adaptación de las obras al ambiente.

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

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

Art.155. Condiciones de uso.

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

a) El de vivienda unifamiliar destinada al trabajador agrícola.

b) Los usos agrícolas, de huerta, floral, ornamental, fru-

tal y pecuario, así como actividades directamente vinculadas a ellos.

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

Art.156. Otras actividades permitidas.

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

Art.157. Usos dañosos o perjudiciales.

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

Art.158. Sector del Delta del Llobregat.

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

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

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

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

Art.160. Usos permitidos.

Dentro del suelo a que se refiere el artículo anterior y siempre que se cumpla lo dispuesto en el mismo y en el que regula las condiciones generales de edificación del suelo rús-

tico protegido de valor agrícola, en lo no exceptuado por aquel precepto, se admiten, además de los usos permitidos en esta clase de suelo, los siguientes:

a) usos comerciales de consumo doméstico y los concretados a la venta o exposición de flores, mobiliario, embarcaciones, vehículos terrestres y aéreos;

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

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

Sección 4a.

Libre permanente (26)

Art.161. Definición.

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

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

Art.162. Usos permitidos.

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

Sección 5a.

Area forestal (30)

Art.163. Definición.

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

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

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

Art.164. Usos.

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

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

Art.165. Aprovechamiento de los productos forestales.

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

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

T I T U L O III

Sistemas

Capítulo 10.

Disposiciones Generales

Art.166. Contenido de este Título.

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

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

Art.167. Sistemas locales.

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

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

Art.168. Actuación de los sistemas generales.

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

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

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

Art.169. Valor Urbanístico.

El valor urbanístico que corresponderá a los sistemas generales ubicados fuera de los sectores de planeamiento parcial será el que les corresponde según su situación conforme al rendimiento que se les atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración. Este valor no sobrepasará en ninguna situación urbanística al que corresponda a un aprovechamiento máximo de 0,2 m². de techo por m². de suelo, techo que se atribuye a aquellos sistemas cuando están ubicados dentro de los sectores de planeamiento parcial.

Art.170. Titularidad y afectación del suelo.

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

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

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

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

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

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

2. - Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en

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

Art.172. Valoración de Terrenos destinados a equipamientos o/y espacios verdes.

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

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

Capítulo 2o.

Sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección.

Sección 1a.

Disposiciones Generales.

Art.173. Sistemas de comunicaciones.

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

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

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

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

Art.174. Espacios de protección de sistemas generales.

1. - Este Plan General delimita, entre los espacios libres

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

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

Sección 2ª.

Sistema general portuario (1)

Art.175. Definición y régimen.

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

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

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

Art.176. Sectores en el sistema portuario.

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

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

Art.177. Usos del puerto.

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

Art.178. Entorno portuario.

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

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

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

Art.179. Condiciones de edificación.

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

- a) edificabilidad zonal o bruta: 0,70 m²t/m²s (cero setenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo), y
- b) ocupación máxima sobre parcela de las delimitadas por el Plan Especial, setenta por ciento (70 %)

Art.180. Limitaciones urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

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

Art.182. Necesidad de licencia municipal.

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

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

Art.183. Defensa del medio ambiente.

1. - En el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal deberán incorporarse los informes precisos para conocer la influencia de la actividad sobre el medio ambiente.

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

Art.184. Planes Especiales.

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

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

Art.185. Puertos deportivos.

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

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

Sección 3ª.

Sistema general aeroportuario (2)

Art.186. Definición.

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

2. - La delimitación de la zona inmediata al conjunto del aeropuerto y su área de servicio, sometida a las condiciones urbanísticas establecidas en esta Sección, sin perjuicio de estatuto de limitaciones por razones aeronáuticas, es la reflejada en el plano b.2, a escala 1:5000.

Art.187. Condiciones de edificación.

En el suelo exterior al aeropuerto y su zona de servicio, regirán las siguientes condiciones de edificación, sin perjui-

cio de respetar, además, las limitaciones aeronáuticas:

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

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

Condición 3a.: Parcela: la superficie mínima, para cualquiera de los usos permitidos será la de dos mil metros cuadrados (2000 m².) y la longitud mínima de fachada la de treinta metros (30 m) medidos en la alineación a la vía pública a que dé frente.

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

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

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

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

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

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

Art.188. Condiciones de uso.

1. - En la zona exterior al aeropuerto y en su área de servicio, no solo están permitidos los usos actuales al aire libre, como son el agrícola, el forestal, el de jardines botánicos, el de invernaderos, el de factorías de pisciculturas, y el deportivo no construido, sino que además se mantienen las afectaciones a servicios técnicos de interés público (como las plantas de depuración y tratamiento de aguas; estaciones de bombeo, depósitos y parques móviles, subestaciones de energía eléctrica y similares) y su mejora y ampliación.

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

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

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

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

Art.189. Seguridad aeroportuaria.

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

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

Art.190. Planes Parciales.

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

Sección 4a.

Sistema general ferroviario (3)

Art.191. Régimen de limitaciones.

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

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

Art.192. Limitaciones por razones urbanísticas.

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

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

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

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

a) Cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial, en cuyo caso la edificación seguirá la alineación existente frente a este vial aunque se sitúe dentro de la franja de veinte metros definida en el artículo anterior.

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

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

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

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

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

1. - La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, esto es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, requerirá el vallado de las líneas o el establecimiento de adecuados medios de seguridad. El coste del vallado o de los medios de seguridad se reputará como gasto de urbanización, a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización. Sin embargo, en suelo urbano el coste del vallado y de los medios de seguridad será asumido por el organismo titular del ferrocarril.

2. - La supresión de los pasos a nivel, y su sustitución por otros a distinto nivel se regulará por la legislación específica en la materia. Cuando en virtud de lo dispuesto en esta legislación, la supresión o sustitución sea por cuenta,

en todo o en parte, de la Administración Pública titular de la carretera o de la calle, y la mayor intensidad de circulación obedezca a la urbanización del sector inmediato a la vía férrea, el coste de la supresión o sustitución se reputará gasto de urbanización, exigible a la persona o personas obligadas a soportar los gastos de urbanización.

Sección 5a.

Sistema viario básico (5a)

Art.196. Definición.

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

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

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

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

Art.197. Tipos de Vías.

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

- a) Autopistas urbanas, que se regirán, en todo caso, por la Ley 51/1974, de 19 de diciembre.
- b) Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicios, y comprenden las autovías, las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales, y las grandes arterias del ámbito metropolitano de Barcelona.
- c) Arterias urbanas: vías urbanas de interés metropolitano, fundamentales para la estructura urbana, en función de su

no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de ocho metros (8 m.) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a 10 metros (10 m), el radio de la circunferencia podrá reducirse a seis metros (6 m).

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

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

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

Capítulo 3o.

Sistema general de espacios libres.

Sección 1a.

Disposiciones generales.

Art.200. Sistema de espacios libres.

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

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

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

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

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

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

Sección 2a.

Parques urbanos (6)

Art.202. Definición.

1. - Son parques urbanos los suelos destinados a espacios verdes de gran superficie (superior a doce mil metros cuadrados-12.000 m2.)

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

3. - Distintos de los parques urbanos son los jardines urbanos, de menor superficie y de interés local. Pertenecen también al sistema de espacios libres las plazas, paseos, ramblas y miradores públicos que se diferencian de los parques y jardines por la sistematización de su diseño y por la funcionalidad propia.

Art.203. Usos permitidos.

En las áreas de parque urbano, sin perder, en ningún caso, la naturaleza de dominio público, sólo se admiten los usos públicos y los usos colectivos que admiten los usos públicos y

los usos colectivos que estén especialmente previstos en el Plan Especial que se apruebe al efecto y que respeten, en todo caso, las siguientes condiciones:

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

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

Art.204. Terrenos de propiedad privada.

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

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

Sección 3a.

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

Art.205. Régimen aplicable.

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

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

- a) parques forestales a conservar en áreas de bosque existente (27);
- b) parques forestales a repoblar, en áreas antiguamente bosques o susceptibles de convertirse en bosques (28), y
- c) parques forestales que deben ser protegidos como una reserva natural (29).

Art.206. Titularidad y afectación a parque forestal.

El destino de terrenos, en virtud de este Plan, a parques forestales no requiere necesariamente la titularidad pública. Las fincas de propiedad particular que, según tal planeamiento se califican como parques forestales, o constituyen enclaves en parques de titularidad pública, podrán ser expropiados

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

Art.207. Protección del parque forestal.

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

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

Art.208. Planes Especiales.

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

Art.209. Reserva natural.

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

Art.210. Condiciones de utilización.

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

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

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

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

3a. En los lugares que al efecto se delimiten en el Plan Especial, podrá autorizarse la edificación para usos recreativos o culturales, en fincas que cuenten, al menos, con una

superficie de cien mil metros cuadrados (100.000 m²), sin que la edificación, incluidas las construcciones auxiliares y las instalaciones, rebase el cero cinco por ciento (0,5 por 100) de la parcela, ni el volumen edificable supere el metro cúbico por cada treinta metros cuadrados de suelo.

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

Capítulo 4o

Equipamientos comunitarios y servicios técnicos metropolitanos

Sección 1a.

Disposiciones Generales

Art.211. Contenido de este capítulo.

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

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

Sección 2a.

Equipamientos comunitarios (7)

Art.212. Tipos de equipamientos comunitarios.

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

- a) **Equipamientos docentes:** Centros docentes, públicos o privados, y anexos deportivos.
- b) **Equipamientos sanitario-asistenciales.** Centros Sanitario-asistenciales y geriátricos, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; y cementerios.
- c) **Equipamientos culturales y religiosos.** Templos, Centros religiosos, Centros o instalaciones para Congresos, Exposiciones, Salas de reuniones, de interés público, social o comunitario; y anexos deportivos y recreativos.
- d) **Equipamientos deportivos y recreativos.** Edificaciones e instalaciones deportivas; campamentos; centros de recreo o expansión; balnearios y establecimientos de baños y otros turísticos no residenciales, de interés público, social o comunitario; y anexos de servicios.
- e) **Equipamientos de abastecimientos y suministros.** Mataderos, Mercados y otros Centros de abastecimiento, siempre de titularidad pública, aunque de posible gestión privada, y áreas de servicio.
- f) **Equipamientos técnico-administrativos y de seguridad.** Centros o edificios para servicios de la Administración Pública, servicios de Seguridad o Militares y otros de interés público.

2. - Los suelos para equipamientos comunitarios son los grafiados en los planos b2 y b3, a escala 1:5.000 y 1:10.000, con los números de identificación 7-a, 7-b y 7-c. El número 7-a representa los equipamientos existentes, o en ejecución o con licencia; el número 7-b, los suelos reservados para equipamientos de nueva creación y ámbito local, y el número 7-c se asignará a los suelos para equipamientos de nueva creación de interés supralocal o metropolitano.

Art.213. Destino de los actuales equipamientos.

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

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

Art.214. Determinación del emplazamiento de nuevos equipamientos.

1. - En el plazo de dos años, a contar de la aprobación de este Plan General, la Corporación Metropolitana elaborará uno o varios Planes Especiales, para su aprobación definitiva por el Organismo competente, en los cuales se determinará en forma

pormenorizada el tipo de equipamiento a que se afecta cada parcela reservada genéricamente a tal fin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Planos de información y de situación o emplazamiento.

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

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

Art.216. Preferencia de titularidad pública de equipamiento.

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

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

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

Art.217. Condiciones de edificación.

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

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

- a) en suelo urbano, para toda clase de equipamientos regirá el tipo de ordenación de la zona donde se ubica el equipamiento o, en su caso, de la zona contigua, y se respetarán las condiciones de edificación vigentes en la misma zona, y
- b) en suelo urbanizable y sólo para los equipamientos de titularidad pública regirán las siguientes reglas:

Tipo de ordenación: edificación aislada.

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

Ocupación máxima en planta baja: 60 por 100.

Intensidad neta de edificación: 1 m²t/m²s.

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

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

Sección 3a.

Cementerios Comarcales (25)

Art.218. Definición.

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

Art.219. Plan Especial.

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

Sección 4a.

Servicios Técnicos Metropolitanos (4)

Art.220. Finalidad de la ordenación.

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

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

Art.221. Reservas de suelo.

1. - Los espacios reservados para la infraestructura de los servicios de electricidad, de abastecimiento de agua; de estaciones depuradoras de aguas y terminales de alcantarillado; de servicios de telecomunicación de parques de material de limpieza y maquinaria adscrita a los servicios públicos; y las terminales de transporte de superficie y aparcamientos de ámbito general, son los grafiados en los planos b2 y b4 a escala 1:5.000 y 1:25.000 respectivamente.

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

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

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

TÍTULO IV

Reglamentación detallada del suelo urbano

Capítulo 10.

Disposiciones generales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) edificios de cuya disconformidad radique en el tipo de ordenación, siendo este distinto del señalado para la zona.
- b) edificios cuya superficie o techo edificado sea igual o superior al permitido para la parcela.
- c) edificios que igualen o superen el coeficiente de ocupación máximo de parcela señalado para la zona.

Segundo.- En los casos no incluidos en el apartado anterior, se admitirá el aumento de volumen sobre edificios disconformes siéndoles de aplicación las siguientes condiciones según el tipo de ordenación aplicable a la zona.

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

- a) la ampliación se producirá con arreglo a las condiciones de edificación de la zona,
- b) la ampliación vendrá limitada estrictamente por la diferencia entre la superficie o techo edificado del edificio, o volumen en su caso, y el máximo permitido en la zona,
- c) sea destinada a usos permitidos en la zona.

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

- a) la edificabilidad total resultante no supere el techo edificable que corresponde a la parcela según la intensidad neta de edificación, y no se supere el coeficiente de ocupación máxima permitida para la zona.
- b) la ampliación se produzca de conformidad con las condiciones de edificación de la zona.
- c) se respeten las limitaciones de uso establecidas para la zona.

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

Capítulo 2o.

De las disposiciones comunes a los tipos de ordenación

Sección 1a.

Normas aplicables a todos los tipos de ordenación de la edificación

Art.223. Significado de los conceptos utilizados.

1. - Esta sección contiene la reglamentación detallada de las constantes o parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.

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

- a) Parcela. Porción de suelo urbano edificable.
- b) Solar. Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para su inmediata edificación.
- c) Planta baja. Piso bajo del edificio a nivel del suelo, dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan estas Normas en relación a los tipos de ordenación de la edificación.
- d) Planta sótano. La situada por debajo de la planta baja.
- e) Planta piso. Toda planta de edificación que esté por encima de la planta baja.
- f) Elementos técnicos de las instalaciones. Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes:
Filtros de aire; depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensor; espacios para recorrido extra de los ascensores e, incluso, para acceso de éstos al plano de terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; elementos de soporte para el tendido y secado de ropa y otros.
- g) Cuerpos salientes. Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada de la alineación interior, o del espacio libre a interior de la manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- h) Elementos salientes. Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación interior o de la alineación de edificación.
- i) Patio de luces. Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
- j) Patios de ventilación. Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces,

pero destinados a iluminar o ventilar escaleras y dependencias distintas de las piezas principales de las viviendas.

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

Art.224. Índice de intensidad neta de edificación por parcela.

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

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

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

Art.225. Planta baja.

1. - La planta baja se define para los distintos tipos de ordenación de la edificación según las siguientes normas:

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

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

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

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

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

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

<u>TIPO DE ORDENACION</u>	<u>OTRA REFERENCIA</u>	<u>ALTURA</u>
Edif. según alineaciones vial.		3.70 m.
Edificación aislada.	- planta baja abierta	3.00 m.
	- planta baja cerrada	2.50 m.
Otros tipos de ordenación.		2.75 m.

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

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

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

- los altillos se separarán un mínimo de 3 metros de la fachada del edificio.
- la altura libre mínima, debajo y encima será de 2,50 metros; sin embargo, si la parte superior se destina a depósito de materiales, la altura mínima se reduce en dicha parte a 2,10 metros.
- el altillo no podrá prolongarse y ocupar el espacio libre interior de manzana.
- la construcción de los altillos no supondrá distorsión en la composición estética de la fachada del edificio. Las soluciones de retranqueo de la planta baja por efecto de la construcción de altillos, se regirán por lo establecido en estas normas respecto a los retranqueos de la edificación. Los respectivos Ayuntamientos podrán limitar o en su caso prohibir dicha solución en los determinados ámbitos que constituyan un contexto histórico o tradicional.
- los altillos no constituyen superficie de techo edificable independiente de la planta baja, y no son atribuibles al cómputo de la edificabilidad que pueda ser ordenada mediante Estudios de Detalle.

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

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

Art.226. Planta sótano.

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

cualquiera de los frentes de la edificación.

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

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

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

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

3. - En los sótanos no se permite el uso de la vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso residencial y sanitario. Los sótanos, por debajo del primero, sólo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares. No obstante podrán autorizarse otros usos, distintos del de vivienda y del residencial, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros y el desalojo, con seguridad, de las personas en estos eventos.

4. - la altura libre de las plantas sótanos será al menos de 2,20 metros.

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

Art.227. Altura de las plantas piso.

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

Art.228. Elementos técnicos de las instalaciones.

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

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

Art.229. Cuerpos salientes.

1. - Los cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana, o de la alineación de la edificación, cumplirán en todo caso, lo dispuesto en este artículo.

2. - Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos sus lados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnan estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros semejantes.

3. - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.

b) La misma regla se aplicará a los cuerpos salientes semicerrados. Sin embargo, a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, dejará de computarse la parte que esté abierta para todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada.

c) Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima en planta baja y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además a los efectos de separaciones a los lindes de parcela.

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

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

6. - Se entiende por plano límite lateral de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianera.

Art.230. Vuelo máximo de los cuerpos salientes.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos, es el que se establece en este artículo para los distintos tipos de ordenación:

1. Tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial:

1. - En las zonas a las que corresponda este tipo de ordenación salvo las de casco antiguo que tienen normativa especial por consideraciones especiales, regirán las siguientes

prescripciones: El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho de vial. Si por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a 1,50 metros, se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae, con el límite máximo de 1,50 m.

2. - El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos en el espacio libre interior de manzana, no podrá exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un vuelo máximo, en todo caso, de 1,50 m.

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

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

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

II. Tipo de ordenación de edificación aislada:

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

III. Tipo de ordenación volumétrica específica:

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

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

Art.231. Elementos salientes.

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

a) Se admiten los elementos salientes en planta baja, de edificación que dé frente a la calle de más de 6 metros de ancho, y siempre que no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho de vial, de una décima parte del ancho de la acera, y de 0,40 m., cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud

de la fachada, o de 0,15 m. si ocupan más de este quinto de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera y su vuelo no sea superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 metros, con un tope máximo de 1,50 metros cuando sean opacos y de 3 metros cuando sean translúcidos.

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

2. - Los elementos salientes no permanentes, como son los toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, no se incluyen en el concepto de elementos salientes regulados en estas Normas. Regirán respecto de los mismos, lo establecido en las Ordenanzas Municipales.

Art. 232. Ventilación e iluminación.

1. - a) En los edificios de viviendas, los dormitorios y salas interiores no podrán autorizarse si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de patios de luces. La ventilación e iluminación de otras dependencias distintas de las destinadas a dormitorios o estancias, y las de las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán hacerse mediante patios de ventilación.

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

c) La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a usos comercial y de oficinas podrá realizarse mediante elementos o medios técnicos de probada eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

d) El uso de los citados medios técnicos debe ser regulado por ordenanzas municipales de construcción.

2. - Lo dispuesto en este artículo sobre patios y lo establecido en los artículos siguientes sobre patios de luces y de ventilación es aplicable también a las obras de ampliación, para adición de nuevas plantas.

Art. 233. Patios de luces.

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

2. - La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión

Art.234. Patios de ventilación.

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

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

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

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

- a) No se permite reducir las luces mínimas interiores con salientes.
- b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que lo precise, hasta la más alta servida por el patio.
- c) El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

4. - Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios de luces mixtos.

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

Art.235. Mínimo de superficie conjunta de patios en plantas piso.

1. - En las zonas de Casco antiguo: sustitución de la edificación antigua (12) y en densificación urbana, extensiva (13) y semiintensiva (13 b), sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de superficie establecidas para los patios de luces y de ventilación la suma de las correspondientes en plantas piso de un edificio se establezcan alcanzará un porcentaje en relación con la superficie edificable a la altura

reguladora superior al doce (12).

2. - Las porciones de parcela contiguas al espacio libre interior de manzana que puedan quedar sin edificar computarán en el cálculo del citado porcentaje.

Sección 2a.

Normas aplicables a la edificación según alineaciones del vial

Art.236. Parámetros del tipo de ordenación según alineaciones del vial.

1. - En la regulación de las condiciones del tipo de ordenación según alineaciones de vial, se consideran condiciones básicas las siguientes:

- a) El tipo de ordenación, que corresponde al definido en estas normas, en el que la edificación se produce según las alineaciones de vial.
- b) La edificabilidad máxima, que se regula básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima.
- c) La densidad máxima de viviendas, que se aplica en los casos de nueva edificación como limitación al número máximo de viviendas por parcela.
- d) La limitación de usos aplicable según la reglamentación zonal.

2. - Los parámetros que determinan las características de la edificación en el tipo de ordenación según alineaciones de vial, son los siguientes:

- a) alineación de vial;
- b) línea de fachada;
- c) ancho de la calle o vial;
- d) altura reguladora máxima;
- e) número máximo de plantas;
- f) medianeras;
- g) manzana;
- h) profundidad edificable;
- i) espacio libre interior de manzana;
- j) retranqueo de la edificación.

3. - Cuantas veces se empleen en estas Normas los conceptos citados, tendrán el significado siguiente:

- a) Alineación de vial. Es la línea que establece a lo largo de los viales límites a la edificación.
- b) Línea de fachada. Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- c) Ancho de vial. Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que sirve para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
- d) Altura reguladora máxima. La que pueden alcanzar las edifi-

caciones, salvo excepciones expresas.

e) **Número máximo de plantas.** Número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben respetarse conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.

f) **Medianera.** Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.

g) **Manzana.** Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

h) **Profundidad edificable.** Es la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación.

i) **Espacio libre interior de manzana.** Es el espacio libre de edificación o edificable, en su caso, sólo en planta baja y sótanos que resulta de aplicar las profundidades edificables.

j) **Retranqueo de la edificación.** Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. El retranqueo puede ser de manzana, de edificación o de plantas.

Art.237. Alineación de vial.

1. - En el tipo de ordenación regulado en esta sección, la alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial, salvo en los casos de retranqueo permitido.

2. - Los retranqueos permitidos son los que disponen las Normas del Plan General al regular el régimen de las distintas zonas. Cuando las Normas permiten retranqueos, éstos se sujetarán a lo dispuesto en el correspondiente artículo.

Art.238. Ancho del vial.

1. - a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos y otra irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.

c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre dicho punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchos de vial diferentes para frentes opuestos y tramos próximos de un mismo vial, y en suelo de igual zonificación, se tomará como ancho de vial el ancho promedio que asegure un número máximo de plantas uniforme.

2. - El ancho vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho vial será el que en virtud del plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a estos efectos, se ceda y urbanice con sujeción a las normas sobre ejecución.

Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquéllos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Art.239. Altura.

1. - La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido en las normas aplicables a cada zona, atendiendo al ancho de la calle a que den frente los edificios o a la calificación urbanística de la zona.

2. - La altura se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso de azotea o cubierta plana.

3. - Por encima de la altura reguladora máxima, sólo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de los aleros. El desván resultante no será habitable.

b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total máxima de sesenta (60) centímetros.

c) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de estas barandas no podrá exceder los 1,80 m.

d) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1,80 metros si son opacos y de 2,50 metros si son transparentes, rejas o similares.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones.

f) Los remates decorativos de las fachadas.

Art.240. Reglas sobre determinación de alturas.

1. - Punto de referencia para la medición de la altura reguladora máxima:

La altura se mide conforme a lo dispuesto en el número dos del artículo anterior; la determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura dependerá de la rasante del vial que sirva de parámetro regulador, debiendo sujetarse a las siguientes reglas:

a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma, es menor de 0,60 metros, la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.

b) Si la diferencia de niveles es mayor de 0,60 metros la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 metros por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

c) Cuando la aplicación de esta regla de lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 3 metros por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no corra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.

2. - Edificios con frente a una sola vía o con un sólo frente edificable:

La altura reguladora se medirá en la fachada del solar o por cada tramo independiente en que se divida por aplicación de las reglas descritas en el apartado anterior.

3. - Edificios con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:

a) Si la altura fuera la misma en cada frente de vial, se aplicará lo dispuesto en el número 1) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran distintas, las mayores de ellas podrán correrse por las calles más estrechas adyacentes, hasta una longitud máxima, contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho en caso de acuerdo curvo que, con un límite máximo de treinta (30) metros, sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media el ancho de la calle adyacente o la determinada por la intersección de la alineación del vial de menor ancho, de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de mayor ancho. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior, se aplicará al resto de la fachada la altura pertinente al ancho de vial a que corresponde, como si dicho resto constituyese unidad independiente.

4. - Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán:

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán en cuanto altura, como si se tratase de edificios independientes.

5. - Edificios en manzana que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho de vial a que de frente cada edificación. Esta altura se aplicará hasta

una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la del frente opuesto. Si la manzana no alcanza en algún punto un ancho de veinte (20) metros medido por la suma de las distancias desde el lugar geométrico citado a las alineaciones de los frentes de vial opuesto, la altura reguladora máxima será uniforme para todo el sector de la manzana considerado e igual a la que corresponde al vial de mayor ancho.

b) si la manzana supera el ancho de 20 metros, pero resulta ser totalmente edificable, la altura reguladora será determinada para cada frente en la forma descrita en el apartado anterior. En el caso de parcelas situadas con frente a dos o más vías que formen esquina o chaflán que den origen a alturas distintas, las mayores alturas podrán correrse por las calles adyacentes hasta la longitud máxima 1,5 veces el ancho del vial.

c) Los casos particulares a que den lugar alineaciones muy irregulares serán resueltos por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

6. - Edificios con frentes a plazas:

Las alturas reguladoras máximas se determinarán en este caso atendiendo a la mayor de las alturas correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen a ella. Las dimensiones de la plaza no justificarán una mayor altura.

Para la determinación de la altura en los casos de edificación con frente a plazas, no se tendrán en cuenta aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

7. - Edificios con frente a parques y jardines.

a) Si los edificios dan frente a parques y jardines a través de un vial, la altura reguladora será función del ancho del vial o viales a que de frente, salvo que el espacio de que se trate tenga el carácter de plaza en cuyo caso tendrá el tratamiento previsto en el apartado anterior.

b) Si los edificios dan frente a parques y jardines sin intermedio de vial, la altura reguladora máxima será la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos al de que se trate, determinando el punto o puntos de referencia en forma análoga a lo establecido con carácter general, tomando como rasante en la línea de fachada la del parque o jardín existente o que se determine en el proyecto correspondiente.

8. - Edificios con frente a través de vial, a suelo destinado a otros sistemas:

Cuando el solar, a través de su vial, dé frente a suelo destinado a otros sistemas, como ferrocarriles, líneas de trans-

porte de energía o gaseoductos, cauces de ríos, zonas marítimo-terrestres u otras, la altura reguladora será la correspondiente a un ancho de vial doble del vial al que recae el solar. Los mayores anchos por la existencia de aquellos sistemas, o de otros viales en su lado opuesto, no se tendrán en cuenta, en ningún caso, a los efectos del cálculo de la altura reguladora.

Art.241. Reglas sobre medianeras.

1. - Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

2. - Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25º.

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos que se contienen en este artículo.

Sin embargo, no será precisa la regularización de solares cuando se trate de parcelaciones regulares que presenten un frente oblicuo consolidado tradicionalmente, así como en los casos de solares situados entre dos contiguos edificados compuestos como mínimo de una planta baja y un piso.

Art.242. Profundidad edificable.

1. - La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación.

2. - la profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de los frentes de la vía pública, de una figura semejante a la de la manzana y cuya superficie equivalga, como mínimo, en la zona de casco antiguo subzona I, al 40 por 100 de la superficie total; y, en las de densificación urbana, al 30 por 100 de dicha superficie.

En ningún caso la profundidad edificable superará la de 30 metros que se considerará máxima.

La figura interior que cumpla la anterior condición de superficie deberá cumplir a su vez, entre alineaciones interiores de la edificación, las separaciones mínimas que a continuación se fijan en base al diámetro de la máxima circunferencia inscribible. La dimensión del diámetro, función del mayor número tope de plantas de una cualquiera de las fachadas del espacio libre interior de manzana en las que deba comprobarse el cumplimiento de la separación mínima, será la siguiente:

Número tope de plantas	Hasta PB+2P	PB+3P y PB+4P	Más de PB+4P
Diámetro mínimo (en metros)	6	12	20

El cumplimiento de la distancia mínima entre fachadas interiores, cuando con la aplicación del criterio de superficie no se alcanzaran, se obtendrá por disminución de la superficie edificable inicialmente obtenida, hasta que la traslación paralelamente a sí mismas de todas las caras del espacio libre interior de la manzana, entre las que no se cumpliera tal exigencia, permita la inscripción.

Cuando dos caras del espacio libre interior formen ángulo menor de 60 grados aunque el ángulo esté truncado, la inscripción de la circunferencia anteriormente citada, deberá cumplirse situando el centro en el punto de la bisectriz que diste del vértice (real o virtual) dos veces el diámetro de la circunferencia que le correspondiere. Si no pudiera inscribirse la circunferencia trazada con este centro y diámetro, las alineaciones que lo impidan se trasladarán paralelamente en toda su longitud para que, manteniéndose inmóvil el centro de la circunferencia, ello suceda.

Los ángulos agudos menores de cuarenta y cinco grados (45º) deberán truncarse de modo que resulte una línea de fachada no menor de seis metros (6m).

3. - Para los casos de manzanas irregulares y con alineaciones con encuentros agudos o de parcelación no ortogonal y otros similares, la línea límite de la profundidad edificable podrá situarse de forma no paralela a la línea de fachada, siempre que no resulte mayor superficie edificable en planta baja. Para la determinación de esta alineación se elaborará, en todo caso, y con referencia a toda la manzana, un Estudio de Detalle.

Igualmente, se requerirá la elaboración de Estudios de Detalle para la fijación o variación de la profundidad edificable resultante de aplicar un porcentual de ocupación sobre la superficie de la manzana cuando se deban resolver problemas de alineaciones de vial o de edificación debidas a las modificaciones introducidas por este Plan o se pretenda lograr una mejor integración de la edificación con las características históricas o tradicionales del sector.

La profundidad edificable así definida, no supondrá en ningún caso incremento de la edificabilidad prevista para la zona.

4. - En las manzanas sensiblemente rectangulares, las profundidades edificables, calculadas conforme al procedimiento

citado, podrán incrementarse dos metros (2 m), cuando a través del Plan Especial de Reforma Interior se restrinja el número tope de plantas en la edificación con frente a las alineaciones de menor dimensión, y en la parte de éstas que no formen esquina o chaflán, a una planta baja y una planta piso. Todo ellos de manera que, aun sin agotar la altura reguladora máxima que le correspondiera, permita abrir la manzana por encima de esta primera planta.

5. - Cuando cumplidas las condiciones del apartado 2, resulten en alguna alineación edificaciones con una profundidad edificable inferior a 11 metros, se tomará esta dimensión como la profundidad edificable, siempre que sea posible inscribir una circunferencia de 8 metros de diámetro. Cuando por razones de las dimensiones de la manzana ni siquiera fuera posible cumplir la última condición, el conjunto de las parcelas, cuyo ancho total entre alineaciones de vialidad opuestas fuese inferior a treinta metros (30 m), será totalmente edificable.

6. - Para aquellas manzanas en esta situación que superen la dimensión de treinta metros (30 m), la profundidad edificable será de once metros (11 m).

7. - En aquellas manzanas que cuentan con espacio libre interior pero que, por su forma, tengan parte totalmente edificable comprendida entre frentes o alineaciones de vial opuestas con profundidad que rebase los 30 metros, el espacio libre interior se ampliará mediante una prolongación que permita inscribir un círculo de 8 metros de diámetro situado en la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones opuestas, hasta alcanzar el punto en que la distancia entre dichas alineaciones es de 30 metros, a partir del cual el resto será totalmente edificable.

Esta prolongación del espacio libre, que será edificable en planta baja, tendrá la consideración de ampliación del espacio libre interior a efectos de composición y ventilación de las viviendas, y su superficie será computable a efectos del cálculo del 12% de superficie de patios (art. 235).

8. - a) Las porciones de parcela que excedieran de la profundidad edificable formarán parte del "espacio libre interior de manzana". No serán edificables por encima de la planta baja, aunque les correspondiera por otra alineación de vialidad. Igual consideración tendrán y a la misma restricción se sujetarán las porciones de solar comprendidas entre el límite posterior de los solares que no alcancen la profundidad edificable y el límite del espacio libre interior de manzana.

El solar que no alcance la profundidad edificable no podrá constituirse si su profundidad promedia es inferior a ocho metros.

b) Las porciones de solar comprendidas dentro de la profundidad edificable que sólo resultan edificables en planta baja por aplicación de las reglas del apartado anterior, tendrán la consideración de ampliación del espacio libre interior de manzana cuando su anchura mínima medida en cualquier punto

sea igual o superior a 8 metros; cuando no alcancen tal dimensión, dichos espacios podrán considerarse como patios mixtos de luces o ventilación siempre que sus dimensiones alcancen como mínimo las señaladas en los artículos 233 y 234.

9. - La profundidad edificable no vendrá modificada por la existencia de pasajes, ni por inclusión en el espacio libre interior de manzana, o en algunas de las parcelas con frente a vía pública, de suelo público destinado a jardín, parque, dotaciones, equipamientos o verde privado protegido. En este caso el cálculo de la profundidad edificable se hará en la forma establecida por estas Normas, como si dichas parcelas fueran edificables para usos privados.

10. - a) La profundidad edificable en cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes.

b) En ninguno de los casos contemplados en los epígrafes 6, 7 y 8b) será posible construir cuerpos salientes sobre el espacio libre interior de manzana, ni siquiera los abiertos.

11. - En los casos de retranqueo de todo el frente de alineación de una manzana, previsto en el artículo 244.a), cuando el espacio de retranqueo sea cedido al municipio, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle referido a toda la manzana, podrá fijarse para el frente retranqueado una profundidad edificable distinta a la establecida para el resto de la manzana, siempre que se cumplan las distancias mínimas entre fachadas interiores en relación a la altura de las edificaciones que se señalan en el apartado 2 de este artículo, con un mínimo de 8 metros. En ningún caso esta variación de la profundidad edificable podrá suponer mayor edificabilidad de la que correspondería caso de no realizarse el retranqueo.

12. - Los pasajes situados en espacio interior de manzana podrán edificarse a una altura reguladora de 7,80 m. o, como máximo de PB + 1P planta piso, retirada la edificación de la alineación del pasaje la distancia normal del jardín o del patio de cada pasaje. La profundidad máxima edificable será de 12 m. siempre que no rebase la mitad de la distancia que media entre la alineación de la edificación del pasaje y la alineación del respectivo espacio libre interior de manzana. Las parcelas emplazadas en los encuentros del pasaje con alineaciones de la manzana, sujetarán su edificación a las condiciones de edificación del pasaje, cuando en la reglamentación de éste expresamente se determine.

Art.243. Espacio libre interior.

1. - En las zonas en que se permita la ocupación con edificaciones del espacio libre interior de manzana, cuyos límites tendrán la consideración de alineaciones, se sujetarán a las siguientes prescripciones:

a) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en aquellas manzanas en que la superficie total del espacio libre interior no sea inferior a 1000 metros.

b) La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela y deberá garantizarse el tratamiento ajardinado de su cubierta cuando el espacio interior de la manzana no sea edificable en planta baja.

c) La planta baja sobre el espacio interior de manzana no rebasará la altura libre que se señala en la reglamentación de la zona correspondiente, y deberá cubrirse mediante azotea.

d) Con la finalidad de proteger y preservar los jardines o arbolado existentes, los respectivos Ayuntamientos podrán restringir las condiciones para la ocupación del espacio libre interior de manzana que se señalan en este artículo, pudiendo en su caso prohibir total o parcialmente su ocupación en planta baja o sótanos, promoviendo con tal fin la aprobación de los instrumentos urbanísticos apropiados.

2. - La edificación en el espacio libre interior de manzana, sólo podrá extenderse, referido a la rasante de una calle, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia entre la alineación interior de la edificación de la parcela y la alineación interior opuesta de la manzana.

Esta profundidad límite deberá reducirse en los casos de desnivel entre fachadas opuestas de la manzana de modo que la edificación en el espacio libre no rebase un plano ideal, trazado a cuarenta y cinco grados desde el límite de la profundidad edificable de la parcela opuesta a la altura máxima correspondiente a la planta baja. Tampoco rebasará el plano trazado en igual forma desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a los otros frentes de manzana.

En los casos en que la parcela rebase la profundidad que dice el párrafo primero de este apartado segundo, sin llegar a otra calle el resto de la parcela no podrá edificarse, en planta baja, a mayor altura de la que correspondería a un solar con frente a la alineación opuesta y que tuviera por longitud de fachada del segmento interceptado, en este frente, por dos perpendiculares al mismo, trazadas desde los dos puntos extremos posteriores del solar real.

Art.244. Retranqueos.

1. - Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

- a) retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana;
- b) retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio;
- c) retranqueo en plantas piso, y
- d) retranqueo en plantas piso junto a la medianera.

2. - Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio que quede libre como consecuencia del retranqueo se destine a ensanchamiento de la calle. Este suelo será de cesión gratuita al Municipio, para destinarlo a ensanchamiento de vial, y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente. La altura reguladora máxima aplicable a las fincas retranqueadas será la que corresponda al ancho del vial, incluido el ensanchamiento. El retranqueo será uniforme en toda la alineación; deberá comprender todo el tramo de manzana entre calles; y la profundidad edificable

quedará disminuida en la profundidad del retranqueo. Se determinará la profundidad partiendo de la alineación de vialidad, y no de la alineación retranqueada. De la altura reguladora máxima consecuencia del ensanchamiento, sólo se beneficiará la finca retranqueada. En los demás tramos de calle y en el frente, opuesto a la retranqueada, aunque se edifique después del retranqueo, la altura reguladora máxima se determinará atendiendo al ancho del vial, anterior al ensanchamiento. La licencia de edificación se otorgará condicionada a la cesión gratuita y a la obligación de soportar los costos de la urbanización, incluso los del Proyecto de Urbanización.

La cesión se formalizará en documento administrativo, que facultará a la Administración para la ocupación del terreno. Para asegurar la obligación de satisfacer los costos de la urbanización, el Ayuntamiento podrá condicionar la efectividad de la licencia a la constitución de garantía real o personal suficiente. A estos efectos los Servicios Técnicos Municipales elaborarán un anteproyecto, integrado por el plano o planos necesarios y una Memoria en que se incluirá una valoración aproximada de los costos de la Urbanización.

3. - Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas, y en parte de un frente de manzana, se admiten, por regla general, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) que el retranqueo se extienda, al menos, una longitud de veinte metros. Cuando se trate de edificios destinados a usos públicos o colectivos la longitud mínima es de catorce (14) metros;
- b) que el retranqueo se inicie a más de tres sesenta (3,60) metros de cada medianera;
- c) que en su ejecución se diferencien claramente, el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

- a) no dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo;
- b) no modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación de vial o calle;
- c) no dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.

4. - Los retranqueos de la modalidad c), esto es, en plantas piso sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros;
- b) que el retranqueo se inicie a más de 3,60 metros de cada medianera;
- c) que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.

5. - Los retranqueos de la modalidad d) no se admitirán más que por encima de la planta baja, y deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela;

- b) que se separe a todo lo largo de la medianera al menos 3,60 metros;
- c) que en el espacio libre interior de manzana pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, diez (10) metros de radio.

6. - Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

- a) en planta baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales, de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada sea como mínimo, de 1,80 metros y altura libre mínima de 3,60 metros.
- b) los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de toda licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Art.245. Ordenación de volúmenes

1. - Mediante Estudios de Detalle podrá preverse una ordenación de volúmenes edificables en los casos siguientes:

- a) que se refieran a una manzana completa;
- b) que se refieran a una o varias parcelas que cumplan las condiciones que se establecen en el párrafo siguiente:

Condición 1a.

Parcela mínima de 2.500 m².

Condición 2a.

Parcela o parcela que den frente a dos vías de más de 30 m. formando chaflán, esquina o acuerdo curvo, delimitados por las alineaciones vigentes o resultantes de la nueva edificación o a plazas de más de 2.000 m² y más de 40 m. de ancho.

Condición 3a.

Las parcelas con frente a dos o más vías deberán tener una longitud de fachada a cada frente de vía pública superior a 20 m. y, en casos de chaflán o acuerdo curvo, deberán tener una longitud mínima de 14 m. desde el punto de flexión o tangencia hasta la medianera correspondiente, y su desarrollo total, sumado el de todos los frentes de vía pública, no podrá ser inferior a 40 metros. Para las parcelas con frente a plazas, la longitud mínima de fachada será de 30 metros.

Condición 4a.

El espacio libre interior de manzana, existente o que resultare, deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de 15 metros de radio.

Cuando conjuntamente con el Estudio de Detalle se elabore un proyecto arquitectónico que comprenda toda la manzana, podrá prescindirse de esta condición.

2. - Mediante el Estudio de Detalle podrá realizarse una compensación de volúmenes a través de algunas de las modalidades siguientes:

- a) con sujeción al índice de edificabilidad neta fijado en estas Normas para la zona de que se trate.

b) Mediante la acumulación de la edificabilidad resultante de acumular el índice de edificabilidad neto sobre el área de referencia, cuando una parte del suelo sea objeto de cesión al municipio como espacio libre de uso y dominio público.

3. - La ordenación de volúmenes y la compensación de volúmenes en los dos supuestos del número anterior, se ajustará a las siguientes reglas:

a) respetará las prescripciones sobre:

- alineaciones de vialidad
- medianeras
- cuerpos salientes
- elementos salientes
- patios de luces y ventilación.

b) podrá establecer soluciones distintas en cuanto a los otros parámetros del tipo de ordenación que se regula en esta sección.

c) los cuerpos de edificación por encima de la altura reguladora establecida en estas normas no podrán ventilar a patios de luces.

d) el cuerpo de edificación que sobrepase la altura reguladora podrá ocupar por planta, según tamaño de parcela, el porcentaje máximo de la superficie de parcela, situado dentro de la profundidad edificable que se establece en el cuadro siguiente:

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

e) la altura de los cuerpos de edificación, por encima de la altura reguladora, vendrá limitada por las condiciones fijadas para el tipo de ordenación volumétrica específica sobre: separación entre edificaciones o cuerpos de edificación en relación a su altura, y preservación de las condiciones de intimidad, iluminación y asoleo sobre las edificaciones vecinas y espacio público inmediato, en relación a las que se producirán por efecto de mantenerse las condiciones de la zona en cuanto al ancho de vial y altura de las edificaciones.

Sección 3a.

Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada.

Art.246. Parámetros utilizados en este tipo de ordenación.

1. - En la regulación de las condiciones del tipo de ordenación de edificación aislada, se consideran condiciones básicas las siguientes:

- a) el tipo de ordenación, que corresponde al definido en estas normas, en el que la edificación se produce en relación a la propia parcela de forma aislada rodeada de espacios libres con arreglo a una edificabilidad y ocupación máximas;
- b) la edificabilidad máxima definida por aplicación de un índice de edificabilidad neto a la superficie de la parcela dentro de un porcentaje de ocupación máximo;
- c) la densidad máxima de viviendas que se define para cada zona;
- d) la limitación de usos aplicable según la reglamentación zonal;
- e) la condición de unifamiliar aislada en las subzonas que tengan tal condición.

2. - Los parámetros propios del tipo de ordenación de edificación aislada son:

- a) forma y tamaño de la parcela;
- b) ocupación máxima de parcela;
- c) altura reguladora máxima;
- d) número máximo de plantas;
- e) separaciones mínimas, y
- f) edificaciones auxiliares.

Art.247. Forma y tamaño de la parcela.

Se precisarán en el detalle de la reglamentación de cada zona. Sin embargo, en las áreas urbanas consolidadas, parceladas y desarrolladas con arreglo al Plan Comarcal de 1.953, a planes anteriores al mismo o a Planes Parciales que lo desarrollan, en las que no existe una correlación entre las condiciones de edificación según las cuales se desarrollaron y las definidas por el Plan General Metropolitano, podrán mediante la aprobación de Planes Especiales, establecerse condiciones de edificación diferentes a las establecidas con carácter general para la zona, siempre que no se vulneren las condiciones básicas del tipo de ordenación aislada definida en el artículo anterior.

Art.248. Desarrollo del volumen edificable.

1. - El máximo volumen edificable permitido en cada parce-

la, incluidos los vuelos de cuerpos salientes y de elementos salientes, podrá desarrollarse, según la zona, en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen para edificaciones auxiliares.

2. - Cuando en la regulación de la zona se fijan, en función del tamaño de la parcela, límites máximo al número de unidades independientes de residencia o de viviendas o número máximo de unidades de edificación independientes resultantes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, deberán respetarse, aunque esto comporte que no pueda aprovecharse el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

Art. 249. Ocupación máxima de parcela.

1. - La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.

2. - La ocupación del subsuelo en plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones, terraplenes o excavaciones, se ajustará a los siguientes criterios:

a) En las subzonas unifamiliares la ocupación de las plantas sótano no podrá sobrepasar la máxima permitida de parcela y los sótanos no podrán invadir las fajas de separación a los lindes de la parcela excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior de la parcela siempre que dicha parte no exceda del 5% del suelo edificable total.

b) En las zonas plurifamiliares las plantas sótano podrán ocupar también hasta el 10% del suelo edificable total siempre que se justifique tal solución en proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

3. - Cuando según la reglamentación de cada zona, se permitan las construcciones auxiliares éstas podrán ocupar parte de la superficie destinada a jardín pero sin invadir la faja de superficie libre adyacente a las alineaciones oficiales salvo que se trate de sustitución de tierras desmontadas, en cuyo caso se deberá acondicionar la cubierta como jardín.

Art. 250. Suelo libre de edificación.

1. - Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En ellos se admiten los elementos ornamentales compatibles con su carácter ajardinado. También se admitirá la instalación de piscinas descubiertas y pistas deportivas que se regularán por las condiciones establecidas para las construcciones auxiliares.

Estos elementos y sus instalaciones asociadas como: mástiles, redes de protección, trampolines o similares, tendrán una altura máxima que no superará en los lindes de la parcela la máxima permitida para las cercas. En cuanto a las edificaciones auxiliares, éstas respetarán además las condiciones establecidas en el artículo 253.

2. - Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas normas para los patios mancomunados.

3. - Los propietarios podrán ceder gratuitamente al Municipio estos suelos lo que comportará, para el Municipio, el deber de su conservación con sujeción a las normas sobre jardines públicos, siempre que el Municipio considere que concurren razones de interés público, social o comunitario, en su defecto se podrá establecer una Entidad de Conservación para su mantenimiento.

Art.251. Altura máxima y número de plantas.

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

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

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

2. - Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinan en las Normas de cada zona. En ellas se distinguen dos valores, según que la edificación sea palafítica o no. En este tipo de ordenación no se permite la construcción de altillos.

3. - Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:
a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros.

En este tipo de ordenación el desván resultante no será habitable salvo en las viviendas unifamiliares, en cuyo caso se computará su superficie a efectos de edificabilidad en toda la parte que tenga una altura promedio no inferior a 2,10 metros.

- b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta planta, con altura total de sesenta (60) centímetros.
- c) Las barandas hasta una altura máxima de 1,80 metros.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

4. - Se tendrá en cuenta la posibilidad, admitida en algunas zonas, de construir plantas bajas palafíticas, en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad, la parte de planta que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interrumpen eventualmente la continuidad del espacio abierto tales como cuerpos de escaleras, ascensores, volúmenes técnicos, espacios de conserjería, locales comerciales y similares, computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima del techo edificable. No se permitirá la construcción de altillos.

Art.252. Separaciones mínimas.

1. - Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son las establecidas en cada caso en estas Normas.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación incluidos los cuerpos salientes. En ciertas zonas se determinan valores mínimos absolutos.

La separación entre dos cuerpos de edificación independientes, situados dentro de una misma parcela, se regula por la distancia mínima que media entre cada edificación y los cuerpos de edificación próximos que están construidos y que sean los más altos. Asimismo se establecen valores mínimos a estas separaciones de algunas zonas.

2. - Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán en el caso de viviendas unifamiliares respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 249.

Art.253. Construcciones auxiliares.

1. - Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras,

lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda y otras análogas, así como barbacoas, terrazas, pergolas o galerías.

2. - La construcción de edificaciones auxiliares se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona, y en su caso, a lo dispuesto en el Plan General o en el Plan Parcial, en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

3. - Las construcciones auxiliares respetarán los topes de ocupación máxima dentro del porcentaje de ocupación principal de parcela, edificabilidad y altura establecida para las distintas zonas.

Las construcciones auxiliares no podrán invadir las franjas de separación a los lindes de parcela salvo que se trate de sustitución de tierras desmontadas en cuyo caso se deberá acondicionar la cubierta como jardín. Excepcionalmente se podrán admitir construcciones auxiliares pareadas, pertenecientes a dos parcelas contiguas, adosadas a alguno de los lindes y sin que puedan invadir la franja adyacente a las alineaciones oficiales; el carácter pareado de estas construcciones auxiliares se establecerá por escritura pública.

4. - Las piscinas descubiertas y pistas deportivas, que tienen la consideración de construcciones auxiliares, podrán situarse libremente en la parcela excepto en la franja adyacente a las alineaciones oficiales. Los elementos funcionales asociados a estas instalaciones como: trampolines, mástiles, redes de protección, báculos de iluminación, etc, tendrán limitada su altura en los lindes de la parcela equivalente a la altura máxima establecida para las cercas.

Art.254. Cercas.

1. - Las cercas con frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes, se regularán, en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones establecidas para cada zona o sector en que esta se divida, en las Ordenanzas del Plan Parcial o Especial.

2. - Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarlas o retranquearlas en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública, deberá mantenerse, sistematizado con jardinería, a cargo del propietario de dicho suelo.

3. - La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1,50 metros, medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, y podrán elevarse hasta un máximo de 2,50 metros sobre dicho punto, con rejas, tela metálica o elementos calados.

Art.255. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

Para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30%), que estén situadas en zonas para las que es obligado este tipo de ordenación, regirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitido:

Del 30 al 50 por 100, se disminuye en 1/3.

Del 50 al 100 por 100, se disminuye en 1/2.

Más del 100 por 100 se prohíbe la edificación.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1a. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde.

2a. Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posible en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 metros.

Sección 4a.

Normas aplicables al tipo de ordenación según volumetría específica.

Art.256. Objetivos en este tipo de ordenación.

La composición u ordenación de volúmenes, propia de este tipo de ordenación, se realizará para cada sector en el Plan Parcial o en el Plan Especial que corresponda según la calificación del suelo.

Estos Planes deberán aplicar las condiciones urbanísticas establecidas para cada zona. Una vez que por aplicación de estas condiciones se determine o fije el destino concreto del suelo, operarán los parámetros propios del tipo de ordenación por volumetría específica, a fin de alcanzar los siguientes resultados:

- a) la distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas;
- b) la ordenación, precisa o flexible, pero inequívoca, de la forma de la edificación, y
- c) la colocación relativa de la edificación con un criterio de uniformidad.

Art.257. Distribución de la edificabilidad neta.

1. - La distribución de la edificabilidad neta se fijará

mediante la asignación a cada parcela destinada a la edificación privada del índice de edificabilidad correspondiente.

2. - Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas son los siguientes:

- a) forma y tamaño de la parcela;
- b) ocupación máxima de parcela, y
- c) longitud mínima de fachada.

3. - la superficie mínima de parcela y de frente mínimo a vía pública se regula en las Normas aplicables en cada zona.

Art.258. Ordenación de la forma de la edificación.

1. - La ordenación de la forma de la edificación se realizará en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, mediante una de las siguientes modalidades:

- a) a través de la fijación de:
 - alineaciones de edificación;
 - cotas de referencia de la planta baja;
 - altura máxima y número de tope de plantas.
- b) a través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

2. - La superposición de la forma de la edificación, determinada con sujeción a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independiente y las paredes que deberán construirse en régimen de medianería.

3. - Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de la ordenación, precisa o flexible, de la forma de la edificación son los siguientes:

- a) la alineación de edificación;
- b) las cotas de referencia de la planta baja;
- c) la altura máxima;
- d) el número tope de plantas;
- e) el perímetro regulador, y
- f) el perfil regulador.

4. - La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:

- a) separación mínima entre edificaciones, y
- b) separación mínima de la edificación a los límites de zona y a los ejes del vial.

Art.259. Configuraciones de la ordenación.

1. - La ordenación de la forma de la edificación podrá adoptar una de las siguientes modalidades:

- a) configuración de un solo modo. Es la llamada configuración unívoca o precisa. Los parámetros específicos de esta configuración son:
 - alineaciones de edificación;
 - altura máxima;
 - número tope de plantas.

b) configuración flexible o variable. Los parámetros específicos de esta configuración son:

- perímetro regulador;
- perfil regulador.

2. - La cota de referencia de la planta baja, es un parámetro común a las modalidades unívoca o precisa y flexible o variable.

Art.260. Ocupación máxima de parcela.

1. - Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos con carácter general, para todos los tipos de ordenación. Las Normas de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.

2. - Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.

Este porcentaje es el establecido por la Normas para cada zona, y en su defecto, el que establezcan los Planes que se aprueben para el desarrollo de las previsiones de este Plan General.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

3. - Es aplicable a este tipo de ordenación lo dispuesto en el artículo 250 de estas Normas referente al suelo libre de edificación.

4. - Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones podrán rebasar la ocupación máxima de la parcela en planta baja. Podrán ocupar hasta un treinta por ciento en planta sótano del correspondiente al espacio libre de edificación, que sea propiedad privada.

Art.261. Cota de referencia de la planta baja.

1. - El Plan Parcial o el Plan Especial, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General estableciendo, en todo caso, en lo que fuere preciso para completar la ordenación contenida en este Plan, las siguientes prescripciones o determinaciones:

- a) regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización; y
- b) cotas de referencia de los planos de nivelación y aterramiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes y en los de ordenación de la edificación, sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos.

Podrá adoptarse como plano de nivelación, la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

2. - Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.

3. - Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar en uno u otro caso, los 0,60 metros, cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

La variación requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. También podrá incorporarse esta documentación al proyecto de edificación, pero en este caso previamente al otorgamiento de la licencia, deberá seguirse la tramitación establecida en el artículo 41 de la Ley del Suelo, correspondiendo la aprobación, incluso la definitiva, a la Corporación Municipal competente para el otorgamiento de la licencia. La aprobación y el otorgamiento de la licencia podrá resolverse en unidad de acto.

Art.262 Parámetros en la configuración unívoca.

Se tendrán en cuenta en esta modalidad de la ordenación de la forma de la edificación las siguientes reglas:

1a) alineaciones de edificación:

Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, que determinan los límites de la planta baja.

A la falta de regla especial en el Plan Parcial o en el Plan Especial sobre retranqueos, se aplicarán en lo compatible con la regulación específica, las Normas aplicables al tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.

2a) altura máxima y número de plantas:

a) la altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas, o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o partes de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

b) Las alturas máximas y el número tope de plantas, en cada zona, son las establecidas en estas Normas y, en su defecto, las que deben establecerse en el Plan Parcial o en el Plan Especial, que respetarán, en todo caso, las prescripciones de estas Normas.

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

- la cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento y cuyos arranques sean líneas hori-

zontales paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros; el desván resultante no será habitable.

- las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total de sesenta (60) centímetros.

- las barandas hasta una altura máxima de 1.80 metros:

- los elementos técnicos de las instalaciones;

- los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativos.

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

Art.263. Parámetros de la configuración flexible.

1. - Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación de la edificación son el perímetro y el perfil regulador.

2. - Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o en el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal. La ocupación de la edificación en planta baja no será la señalada por el Plan o Estudio de Detalle dentro del perímetro regulador.

3. - Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas a determinar el máximo envolvente de volumen dentro del cual pueda inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación; dicho perfil no podrá ser sobrepasado debiendo mantenerse dentro del gálibo definido: la cubierta definitiva del edificio y los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones.

Quando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plano. Cuando dicho límite superior tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta será suficiente la fijación del perfil de dicho límite. En otros casos el Plan Parcial o el Plan Especial adoptará los medios de representación oportunos para la clara fijación de las limitaciones citadas.

En las zonas para las que estas Normas fijan altura máxima, el envolvente del volumen máximo no podrá rebasarla. En los demás casos, el perfil regulador no podrá alcanzar alturas que

superen más de tres plantas-piso, número de plantas que resultaría de agotar en cada planta piso la superficie comprendida dentro del perímetro regulador.

Art.264. Localización relativa de la edificación.

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

- a) separaciones mínimas entre edificaciones; y
- b) separaciones mínimas de la edificación a los ejes de vial y a los límites de zona.

El régimen de estos parámetros es el establecido en este artículo, completado, en su caso, por las determinaciones del Plan Parcial o del Plan Especial.

2. - La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretenden la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y asoleo.

a) A efectos de preservación de la intimidad la distancia mínima entre dos edificios próximos es la siguiente:

- Edificios de Pb, Pb+1P y Pb+2P: 4 metros.
- Edificios de Pb+3P y Pb+4P: 10 metros.
- Edificios de Pb+5P, Pb+6P y Pb+7P: 18 metros.
- Edificios de altura superior a Pb+7P: 20 metros.

b) A efectos de iluminación y asoleo, la conjugación de las distancias entre edificaciones con la altura de éstas, determinados ambos parámetros en el Plan Especial o en el Plan Parcial, será tal que se asegure a toda planta de edificación, como mínimo una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de enero de cada año.

Los ángulos de altitud y acimut del sol para el área metropolitana de Barcelona, en el día indicado son los siguientes:

HORA	ALTITUD	ACIMUT
10 horas.	24 grados.	149 grados.
11 "	28 "	164 "
12 "	30 "	180 "
13 "	28 "	196 "
14 "	24 "	211 "

La condición de una hora de sol a toda planta de edificación se medirá del siguiente modo:

b.1) En los edificios cuya profundidad edificable o ancho, sea inferior a 16 metros, su disposición será tal que no quede sin asoleo, en una longitud de fachada superior a 5 metros, una de las fachadas situadas en la dirección del largo de la edificación, una vez proyectadas a diferentes horas las sombras de las edificaciones próximas.

Sin embargo, cuando se disponga viviendas sin ventilación

cruzada (sin dar frente a dos fachadas opuestas), la anterior consideración deberá cumplirse para las dos fachadas de la edificación en la dirección de su largo.

b.2) En los edificios cuya profundidad edificable o ancho sea superior a 16 metros, deberán cumplirse las anteriores condiciones de asoleo en todas las fachadas de la edificación, en la dirección de su largo.

b.3) Cuando una edificación se proyecte con retranqueos en su fachada, éstos deberán cumplir las dimensiones de los patios de ventilación, sin que les sean de aplicación a los planos de edificación que los delimitan, las anteriores condiciones de asoleo.

3. - Las edificaciones que según el Plan Parcial o el Plan Especial puedan levantarse con frente a la red viaria básica o próximas a los límites de zona, deberán preverse en aquellos Planes de modo que, atendidas la altura y la distancia al vial o al límite de zona, los volúmenes queden comprendidos dentro de ángulos trazados de la siguiente forma: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial o del límite de la zona y normal a ellos, y recta pasando por el mismo punto situado en plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados.

Sección 5ª.

Normas aplicables al tipo de ordenación tridimensional.

Art.265. Definición.

1. - El modelo de ordenación, designado con el nombre de ordenación tridimensional, es el definido en el artículo 69. 4) de estas Normas.

2. - El Plan Parcial o el Plan Especial contendrá las determinaciones necesarias para asegurar un tratamiento unitario en el desarrollo de la urbanización y de la edificación.

Art.266. Planes de iniciativa privada.

1. - Los planes de iniciativa privada que adopten el modelo de ordenación tridimensional deberán contener, además de los documentos exigidos con carácter general y los precisos para la ordenación de los volúmenes con sujeción a estas Normas, un estudio económico de ejecución de infraestructuras y de conservación y mantenimiento de los espacios libres, incluidos los artificiales.

2. - Las garantías exigidas en el planeamiento de promoción privada deberán preverse atendiendo, además, a los mayores costos que comporta la ordenación tridimensional y, en su caso, la conservación de espacios naturales o artificiales a cargo de particulares.

Art.267. Subtipos de ordenación tridimensional.

1. - Los subtipos de ordenación tridimensional previstos en este Plan General son:

a) El de malla infraestructural de redes de servicio y de transporte público o de superposición de infraestructuras de transportes y servicios.

b) El de placa tridimensional de espacios libres.

2. - El primero de los subtipos, los espacios libres públicos se sitúan sobre el suelo y no en plantas-pisos. la segunda modalidad sitúa en plantas-pisos espacios libres públicos.

Art.268. Subtipo malla infraestructural.

1. - El desarrollo de las previsiones de este Plan General para la ordenación tridimensional según el tipo de malla estructural de redes de servicio y de transporte público, requiere la elaboración de un Plan Especial o, en su caso, de un Plan Parcial.

2. - El Plan, además de los documentos establecidos con carácter general, requerirá necesariamente la incorporación al mismo de un proyecto de la malla infraestructural.

3. - Se contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

a) Usos permitidos en cada planta-piso.

b) Cotas de referencia o rasantes de conexión con la malla tridimensional de infraestructuras.

c) Coordinación de los diferentes usos con las cotas en que se sitúen los diferentes medios de transporte.

d) Localización de los espacios destinados a canales de comunicación, para los diferentes medios de transporte.

e) Comunicaciones horizontales y verticales, accesos, correspondencias y espacios para circulación de peatones.

f) Localización de espacios libres para ventilación de las diferentes unidades de edificación.

g) Solución de los problemas de vecindad entre unidades privadas y también respecto a espacios públicos.

4. - La edificación situada por encima del nivel a partir del cual no haya espacios públicos para la malla de vialidad y transportes, se regirá por el tipo de ordenación por volumetría específica.

Art.269. Subtipo placa tridimensional.

1. - Se aplica al subtipo tridimensional todo lo dispuesto en el artículo anterior. Deberá, por tanto, aprobarse el Plan Especial o, en su caso, el Plan Parcial e incorporar como documento del mismo un proyecto de infraestructura que prevea las soluciones técnicas respecto a su ejecución, y que resuelva las condiciones de seguridad, higiene, estética y funcionamiento del conjunto.

2. - Además de lo dispuesto en el número anterior y, por remisión, en el apartado 3) del artículo precedente, se contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Usos admitidos en cada planta y régimen de compatibilidad y limitaciones, en su caso.
- b) Areas que tienen un destino y una conservación pública.

3. - La Administración municipal, y en su caso, la competente para la aprobación del Plan, podrá exigir por razones técnico-urbanísticas los planos, estudios, proyectos que, en caso de promoción privada, aseguren la realización del Plan.

Quando se promueva y, en su caso, ejecute por diferentes promotores la placa tridimensional y las construcciones por encima de la última planta con espacios públicos, la Administración exigirá los documentos que dice el párrafo anterior y las garantías precisas para asegurar las condiciones de calidad y de coordinación dimensional que debe cumplir la construcción.

Art.270. Espacios libres.

1. - El promotor del Plan podrá ofrecer, y la Administración aceptar, que la reserva de suelo para dotaciones públicas y su correspondiente cesión se efectúen sin perjuicio de la eficaz prestación del servicio mediante la ubicación de aquéllos en una planta elevada. Los espacios libres de cesión obligatoria podrán disponerse para idéntico fin, y en los términos que convengan la Administración y el particular, en planta elevada, siempre que su superficie no venga reducida.

2. - La previsión de espacios para estacionamientos no será inferior al doble de los establecidos con carácter general, para estacionamientos al aire libre.

Art.271. Apreciación del interés público del Plan de iniciativa privada.

1. - La Administración competente, en las diversas fases de aprobación, valorará el interés público, social o comunitario de la iniciativa privada, acogida a uno de los subtipos de ordenación tridimensional.

2. - Podrá denegarse la aprobación no sólo por no ajustarse el Plan a las previsiones legales y a lo que, en su caso, establecen estas Normas, sino además, por razones técnico-urbanísticas, o de interés público, social o comunitario. También podrá denegarse cuando los intereses generales hacen más deseable otra solución urbanística.

Capítulo 3o.

Régimen de los usos

Sección 1a.

Disposiciones generales.

Art.272. Clases de usos.

1. - A efectos de estas Normas y de las que, en desarrollo de este Plan General, se incluyan en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, se establecen las siguientes clases de usos:

1.1 Usos permitidos.

1.2 Usos prohibidos.

2.1 Usos públicos.

2.2 Usos privados.

2.3 Usos colectivos.

3.1 Uso de vivienda.

3.2 Uso residencial.

3.3 Uso comercial.

3.4 Uso de oficinas.

3.5 Uso industrial.

3.6 Uso sanitario.

3.7 Uso religioso y cultural.

3.8 Uso recreativo.

3.9 Uso deportivo.

4.1 Uso de estacionamiento.

4.2 Uso de garage-aparcamiento.

2. - El uso correspondiente a casas-cuarteles, comisarías de policía y otras utilizaciones análogas, se entiende compatible con cualquiera de los usos antes relacionados.

Art.273. Usos permitidos.

1. - Son usos permitidos los que en la regulación de las zonas o sub-zonas están expresamente admitidos en las mismas, y en su caso, no se comprendan en alguno de los supuesto de los usos prohibidos.

2. - Determinados usos requieren, para ser admitidos, ciertas limitaciones o imponen la necesidad de una regulación especial del entorno.

Son estos usos los siguientes:

a) usos compatibles;

b) usos condicionales;

c) usos condicionados;

d) usos temporales, y

e) usos provisionales.

3. - Son usos compatibles los que pueden simultanearse o coexistir. La licencia municipal podrá condicionarse a que se establezcan las restricciones necesarias en la intensidad o en

la forma del uso para que puedan concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar.

4. - Son usos condicionantes aquéllos que por sus características requieran regulaciones específicas del entorno.

5. - Son usos condicionados los que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos.

6. - Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

7. - Son usos provisionales los que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Art.274. Usos prohibidos.

1. - Son usos prohibidos aquéllos que impiden las Normas de este Plan, las Ordenanzas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2. - También son usos prohibidos aquéllos que, aun no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma del uso.

Art.275. Usos públicos, privados y colectivos.

1. - Son usos públicos, a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

2. - Son usos privados los que no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

3. - Son usos colectivos los privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.

4. - En los usos públicos se comprenden, asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Art.276. Uso de vivienda.

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las si-

güentes categorías de uso de vivienda:

a) Vivienda unifamiliar. Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes. Se incluyen en esta categoría los apartamentos o viviendas de superficie y programa funcional reducido:

Capítulo 3o.

Régimen de los usos y usos por zonas.

Art.277. Uso residencial.

1. - Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como son residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, aparto-hoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.

2. - Se incluye en el uso residencial el relativo a la residencia móvil que se desarrolla en espacios libres de edificación con servicios complementarios tales como campings, caravanings o similares.

Art.278. Uso comercial.

1. - Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

2. - Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Art.279. Uso de oficinas.

Se incluyen en este uso el de actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas, y los despachos profesionales.

Art.280. Uso industrial.

1. - Se comprenden en este uso los siguientes:

1o. Las industrias de obtención, transformación y transporte.

2o Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro a deta-

Disposiciones sobre uso industrial.

Art.286. Clasificación.

1. - A efectos de la admisión del uso industrial, se clasifican las industrias y asimiladas, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por el entorno en que están situadas.

2. - Por el primer concepto se clasifican en seis categorías; y por el segundo criterio se establecen seis situaciones.

Art.287. Categorías.

1. - La clasificación de industrias es la siguiente:

1a. categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2a. categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3a. categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados.

4a. categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.

5a. categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6a. categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

2. - La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes en concordancia con los grados de molestia que se determinan en el artículo 289.

2.1 La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW. cada uno.

2.2 Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kW. cada uno.

2.3 Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aun con la adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.

2.4 Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede

ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2.5 La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

2.6 La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3. - Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención de aparatos elevadores y análogas.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

3.1 Se entiende por instalación auxiliar de una industria y los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal, y en casos especiales, por las Normas de Servicios Técnicos Municipales y, en su defecto, de la Comisión Delegada de Saneamiento.

3.2 Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

3.3 Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda, los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.

3.4 Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

3.5 Los almacenes definidos en el artículo 280, 1.2o. se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

3.6 Las estaciones de servicio en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se considerarán de segunda categoría.

Los locales en situación tercera, podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, con o sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes.

Art.288. Situación de los locales industriales según su ubicación.

1. - A efectos del uso industrial se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a la que la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso, y por plantas sótanos las inferiores a la planta baja.

2. - Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

3. - Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.
- b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.
- c) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- d) Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.

4. - Para tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación a su entorno, las situaciones se clasificarán en:

Situación 1a.

a) En planta piso en edificio de viviendas, y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

b) En planta piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.

Situación 2a.

a) En plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable de edificio con vivienda, y con acceso exclusivo e independiente.

b) En planta baja o inferior de edificio no industrial, no destinado a uso de vivienda y con acceso exclusivo directo inmediato desde la vía pública.

c) En planta baja o inferior de edificio no industrial no inmediato a la vía pública, no incluido en los casos a) y b), y con acceso independiente desde la vía pública.

Situación 3a.

Edificios o locales clasificados como industriales en interior de manzana.

Situación 4a.

a) En edificios calificados como industriales, con fachada a la calle, no exclusivo para la misma actividad.

b) En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

Situación 5a.

a) En edificios situados en zonas industriales y aislados por espacios libres.

b) En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a 7 metros.

Situación 6a.

En edificios aislados en zonas alejadas de núcleos urbanos.

CUADRO

C A T E G O R I A S													
	1a.		2a.			3a.	4a.		5a.		6a.		
	a	b	a	b	c	a	a	b					
C A T E G O R I A	1a.	0,03 3	0,03 6	ARTICULO 291 e)									kW/m2. Pot. total máxima
	2a.	no	no	0,045 15	0,052 21	0,060 24	0,067 67,5	0,075 375	0,075 375	Ilm.	Ilm.	Ilm.	kW/m2. Pot. total máxima
	3a.	no	no	no	0,052 21	0,060 24	0,067 90	0,075 375	0,075 365	Ilm.	Ilm.	Ilm.	kW/m2. Pot. total máxima
	4a.	no	no	no	no	no	no	Ilm.	Ilm.	Ilm.	Ilm.	Ilm.	Pot. total
	5a.	no	no	no	no	no	no	no	no	no	Ilm.	Ilm.	Pot. total
	6a.	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	Ilm.	Pot. total
	Ilm. = ilimitado												

Art.289. Límites máximos en cada categoría.

1. - Los límites máximos en cada categoría y para cada una

de las posibles situaciones, se refieren a los siguientes elementos:

- a) Relación de potencia por metro cuadrado de superficie destinada a uso industrial;
- b) Potencia mecánica; y
- c) Grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

2. - La determinación de categorías se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

Molestias:

Ruido (en exterior del local propio y vecino más afectado).
Humos, gases, vahos y olores.
Polvo.
Aguas residuales.
Residuos industriales.
Transportes, carga y descarga.
Instalaciones visibles.
Aglomeraciones del personal.
Calor.
Vibraciones.

Nocividad e insalubridad:

Gases y elementos contaminantes.
Aguas residuales.
Materias y manipulación.
Radiaciones.
Vertidos y desperdicios.

Peligrosidad:

Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.
Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
Materiales explosivos.
Derrames y vertidos de agresivos químicos.
Condicionantes y aptitud del local.
Condicionantes y aptitud de los accesos.

3. - Las industrias de categoría superior a segunda, no serán toleradas a menos de catorce (14) metros de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Recíprocamente tampoco podrán autorizarse los usos reseñados respecto de toda industria legalmente establecida de categoría superior a la segunda, a menor distancia de la indicada.

4. - Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en kW/m² y kW totales para la potencia mecánica, son los consignados en el cuadro adjunto al artículo 288.

Por la Administración se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.

5. - Los límites sonoros se medirán en decibelios A y su determinación se efectuará en el exterior del edificio propio y en el interior del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 3 dBA sobre el nivel de fondo.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

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

7. - Los límites de potencia fijados en el cuadro anterior tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor, podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos municipales y con la conformidad de la Comisión Delegada de Saneamiento, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad no rebase la categoría autorizada en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

Art.290. Calificación de actividades.

1. - Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan y a lo previsto por las Ordenanzas Municipales actuales o las que se promulguen en lo sucesivo, con respeto, en todo caso de estas Normas del Plan General.

2. - Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores y cualquier forma de contaminación se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

Art.291. Límites de kW/m². y de potencia mecánica según categoría.

1. - Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en kW/m². y potencia total, son los que figuran en el cuadro adjunto al artículo 288.

2. - Para la aplicación de estos límites se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, ca-

lefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

c) Cuando una misma actividad industrial ocupe varias situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas, estará de acuerdo con el cuadro mencionado en este artículo.

d) Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.

e) Los límites máximos según los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

Art.292. Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras.

1. - Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

2. - Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

Art.293. Modificación de categoría.

1. - Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de tercera categoría puede ser considerada de segunda:

a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

c) Que las primera materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel sonoro no se incremente en más de 3 dBA.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²) disponga de una zona exclu-

siva para carga y descarga de mercancías con capacidad mínima de un camión, hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie industrial y de dos camiones para mayores superficies.

g) Que desde las 21 horas hasta las 8 horas sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

2. - Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en locales no situados bajo viviendas.

3. - En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

Sección 3a.

Areas extractivas

Art.294. Areas extractivas.

1. - El Plan General ha señalado unas áreas dentro del suelo destinado a parque forestal, equipamientos comunitarios y otras afectaciones generales, en las que se permiten usos extractivos, con un carácter de provisionalidad, en tanto la importancia de estos usos y los objetivos urbanísticos no justifiquen el específico destino previsto en el Plan.

2. - Los Ayuntamientos, y en su caso, la Corporación Metropolitana adoptarán, dentro de su competencia, las medidas precisas para asegurar las condiciones ambientales y la adecuación final del suelo a la previsión contenida en el Plan.

3. - El uso extractivo, como comprendido en el artículo 178 de la Ley del Suelo, estará sujeto a licencia. A esta licencia se incorporará el contenido preciso para asegurar que a la cesación o terminación de la actividad extractiva, el suelo quedará adaptado a las condiciones necesarias para servir a su destino urbanístico. Podrán afianzarse estos objetivos mediante cualquiera de las formas de garantía u obligacional válidas en Derecho. El titular de la explotación, que a la vez, sea propietario del suelo, podrá ofrecer, en sustitución de las fórmulas de garantía, la cesión gratuita del suelo al Patrimonio Municipal, para que se transfiera dicha titularidad al término de la explotación. La Administración podrá aceptar esta cesión siempre que el plazo de explotación concedido no se fije en más de cincuenta años.

4. - Lo dispuesto en el número anterior es sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de

explotación y de la expropiación para la adquisición del suelo destinado a una finalidad legitimadora de la transferencia coactiva.

Sección 4a.

Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos.

Art.295. Definición.

1. - Se entiende por "estacionamiento" el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

2. - Se designan con el nombre de "aparcamiento", los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o edificaciones, y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

Art.296. Reserva de espacios para estacionamiento.

1. - Los Planes Parciales, en suelo urbanizable, y los Planes Especiales, en las reservas para equipamientos generales y cementerios, deberán prever suelo para estacionamientos, en función de la edificabilidad y usos, de modo que se asegure suficiente espacio para paradas terminales de vehículos automóviles.

2. - También deberán preverse para estacionamiento en los Planes de Reforma Interior referentes a zonas de remodelación y a aquellas otras, de distinta calificación, en que la reforma interior comporte un volumen global de edificación superior al actual.

Art.297. Condiciones de los estacionamientos en los Planes Parciales y en los Planes Especiales.

Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para estacionamientos respetarán las siguientes reglas:

a) No se computarán, para estacionamientos, las superficies de calzadas.

b) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de estacionamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse. Toda fracción superior a la mitad, deberá computarse como un espacio más para estacionamiento.

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

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

e) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente de la calzada, mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de los vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública no sobrepasará los 7,50 metros.

f) Todos los espacios de estacionamientos deberán estar pavimentados.

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

h) La iluminación para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramiento en los sectores, zonas o lugares próximos que ocasionen molestias.

k) En las áreas de estacionamiento no se permite ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento o limpieza de vehículos.

Art.298. Previsión de aparcamientos en los edificios.

1. - Los edificios de nueva planta deberán proyectarse para que cuenten con aparcamientos, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobras, isletas y aceras.

2. - Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

A) Edificios de viviendas.

a) En suelo urbano, una plaza por cada vivienda de más de ciento treinta metros cuadrados (130 m²) o una plaza por cada dos viviendas de ochenta a ciento treinta metros cuadrados (130 m²) y una plaza por cada cuatro viviendas menores de ochenta metros cuadrados, todo referido a superficie construida.

b) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial, las que fijen en el mismo, con el límite mínimo de una plaza, al menos, por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de edificación, completándose el estándar legal a través de la reserva de superficie de estacionamiento.

c) En suelo urbano, objeto de una Plan Especial de Reforma Interior, las que se fijen en el mismo, con el mínimo de una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de techo edificable potencial.

B) Edificios públicos o privados para oficinas, despachos, bancos y similares; o edificios con oficinas, despachos, bancos y similares.

Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

C) Edificios con locales comerciales al por menor y grandes almacenes de venta.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m², deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) de superficie construida.

D) Industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial.

Una plaza de aparcamiento por cada local de superficie superior a cien metros cuadrados (100 m²) con el mínimo de una plaza por cada 100 m². de superficie útil.

E) Teatros, Cinematógrafos, Circos, Salas de Fiestas, Salas de Espectáculos, Palacios o Salas de Congresos y Convenciones, Auditorium, Gimnasios y análogos.

Una plaza de aparcamiento por cada quince localidades y en lo que exceda de quinientas localidades de aforo, una plaza por cada diez localidades.

F) Hoteles, Residencias y similares.

a) Hoteles de cuatro y cinco estrellas, una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones dobles o el equivalente sencillas.

b) Hoteles de tres estrellas, una plaza por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente sencillas.

c) Los demás, una plaza por cada seis habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

G) Clínicas, Sanatorios, Hospitales.

Una plaza de aparcamiento por cada diez camas.

H) Bibliotecas, Galerías de Arte, Museos y análogos.

Una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) en aquellos locales de superficie superior a mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m²).

3. - Las exigencias establecidas en los párrafos anteriores son mínimas y, en consecuencia, podrán establecerse otras superiores en las Ordenanzas municipales sobre aparcamiento.

Art.299. Reglas sobre la previsión de aparcamientos en edificios.

1. - Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

2. - Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento adecuadas aplicando, por analogía, los módulos del artículo anterior.

3. - Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. Cuando se trate de "industrias", para la aplicación de esta regla con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al 25 por 100 de la anterior a la ampliación.

4. - También se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

5. - Cuando de la aplicación de los módulos del artículo anterior, la exigencia de plazas de aparcamiento sea inferior a cuatro, y pueda atenderse al previsible número de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin entorpecer las áreas de circulación y estacionamiento, podrá exonerarse de la obligación de reserva de aparcamientos en el propio edificio.

6. - Podrá sustituirse total o parcialmente las provisiones de espacios para aparcamientos en los edificios, por la provisión de espacios contiguos de aparcamiento, cuando el sector o la zona urbana, por sus peculiaridades y función urbana, los permitiera o lo exigiera, pero la autorización establecerá las condiciones pertinentes para garantizar la imposibilidad de que unos mismos aparcamientos puedan servir para distintos edificios.

Art.300. Condiciones de los aparcamientos.

1. - La anchura de los accesos a aparcamientos no será inferior a 5,40 metros para dos sentidos de circulación y a 3 metros para un solo sentido. Esta anchura deberá respetarse en la entrada del aparcamiento y en el tramo correspondiente, al menos a los cuatro primeros metros a partir de la entrada.

2. - Los aparcamientos con capacidad para más de cuarenta plazas deberán contar con acceso para peatones desde el exterior, separado del acceso de vehículos o adecuadamente protegido y con un ancho mínimo de 0,90 metros.

Art.301. Ordenanzas sobre aparcamientos.

Las Ordenanzas municipales o metropolitanas que se promulguen para regular las condiciones técnicas de la construcción de aparcamientos y de sus instalaciones, en todos sus aspectos, y de las de seguridad, vigilancia y protección contra incendios, ruidos y otros riesgos o molestias, respetarán lo establecido en estas Normas y, en su caso, lo dispuesto en preceptos sobre aparcamientos de jerarquía superior a la metropolitana o municipal.

Sección 5a.

Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano.

Art.302. Zona de casco antiguo: de sustitución de la edificación antigua y de conservación del Centro histórico.

En esta zona se permiten los siguientes usos:

1o. Vivienda. Se permite en todas sus categorías. Será obligatorio el uso de vivienda unifamiliar en los sectores que se han desarrollado con anterioridad a este Plan General de sujeción a esta modalidad de vivienda, salvo en los solares recayentes a calles o plazas de más de 18 metros de ancho que se admiten todos los usos de vivienda.

También se admite la vivienda unifamiliar cuando por la disposición o superficie del solar no pueda aprovecharse el mismo para la vivienda plurifamiliar por la imposibilidad de cumplir condiciones sobre fachada mínima, profundidad edificable, patios de luces y ventilación.

2o. Residencial. Se admite.

3o. Comercial. Se admite en edificios exclusivos sin limitación y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar, hasta un máximo de superficie del local de 600 m². En áreas de vivienda unifamiliar, se admiten locales de hasta 250 m².

4o. Sanitario. Se admiten los dispensarios y consultorios y los centros sanitarios especializados con el límite de capacidad máximo de 150 camas.

5o. Recreativo. Se admite.

6o. Deportivo. Se admiten instalaciones cubiertas de hasta 1.500 m². e instalaciones al aire libre de hasta 2.000 m².

7o. Religioso y cultural. Se admite.

8o. Oficinas. Se admite.

9o. Industrial. Se regula por lo dispuesto en el artículo siguiente.

10o. Estacionamiento y Aparcamiento. Se permitirá en edificio de uso exclusivo con fachada a la calle siempre que atendida su capacidad y el ancho de la calle en que tenga frente no produzca molestias u obstrucciones de tránsito. En los demás casos se estará a la regulación del uso industrial.

Art.303. Zonas de desificación urbana (intensiva y semiintensiva).

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1o. Vivienda. Plurifamiliar y apartamentos. Se admite la vivienda unifamiliar cuando por la disposición o superficie del solar no pueda aprovecharse el mismo para la vivienda plurifamiliar, por la imposibilidad de cumplir condiciones sobre fachada mínima, profundidad edificable, patios de luces y de ventilación.

2o. Residencial. Se admite.

3o. Comercial. Se admite.

4o. Sanitario. Se admite.

5o. Recreativo. Se admite.

6o. Deportivo. Se admite.

7o. Religioso y cultural. Se admite.

8o. Oficinas. Se admite.

9o. Industria. Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4 y categoría segunda, en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.

En las zonas de densificación urbana, a que se refiere el gráfico adjunto a estas Normas, se admitirán, además, la industria de tercera categoría en situaciones 2-c, 3 y 4-b.

Art.304. Usos colectivos o usos públicos en grandes superficies.

1. - No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se condicionan los usos públicos y los usos colectivos en superficies superiores a los 10.000 m². a que la disposición de la edificación o instalaciones, la ordenación de los volúmenes, la composición estética, el destino de la edificación o instalaciones o el tráfico que generen, no rompan la armonía urbana.

2. - Cuando no se adapte el proyecto a estas condiciones o por las características de la edificación, instalación o uso no pueda asegurarse la armonía urbana, no se autorizarán tales usos públicos o usos colectivos en superficies que rebasen los 10.000 m².

Art.305. Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria.

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1o. Vivienda unifamiliar y plurifamiliar. El tipo unifamiliar es obligatorio en los sectores en que predomine esta modalidad.

2o. Residencial. Se admiten las residencias comunitarias y los establecimientos hoteleros.

3o. Comercial. Se admite en edificios exclusivos sin limitación en planta baja de los edificios de viviendas plurifamiliares, hasta un máximo de superficie de local de 250 metros cuadrados. En las áreas de vivienda unifamiliar se admiten locales de hasta doscientos cincuenta metros cuadrados, para modalidades comerciales de artículos o servicios cotidianos.

Los locales para la prestación de servicios particulares, en los que no se generen molestias, incomodidades, insalubridades o peligros, podrán ubicarse en plantas pisos.

4o. Sanitario. Se admiten los dispensarios y consultorios y los centros especializados que no rebasen la capacidad de cincuenta camas.

5o. Recreativo. Se admite.

6o. Religioso y cultural. Se admite.

7o. **Deportivo.** Se permite en instalaciones cubiertas hasta de cuatrocientos metros cuadrados y al aire libre hasta de 600 metros cuadrados por establecimiento.

8o. **Oficinas.** Se admite sin limitación salvo en los edificios de vivienda unifamiliar que se admite hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela. Se admiten los despachos de profesionales liberales sin limitación.

9o. **Industrial.** Se admite en categoría primera, situaciones 1-a, 2-a, 2-b y 2-c y categoría segunda, situaciones 2-a, 2-b y 2-c.

Art. 306. Zona sujeta a ordenación volumétrica específica.

1. - Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

1o. **Vivienda.** Se admite el uso de vivienda plurifamiliar. Cuando en virtud de lo dispuesto en el planeamiento anterior, la vivienda deba ser unifamiliar, sólo se admitirá este uso de vivienda.

2o. **Residencial.** Se admite.

3o. **Comercial.** Se admite.

4o. **Sanitario.** Se admite.

5o. **Recreativo.** Se admite.

6o. **Deportivo.** Se admite.

7o. **Religioso y cultural.** Se admite.

8o. **Oficinas.** Se admite.

9o. **Industrial.** Se admiten los usos industriales de la primera y segunda categoría. También se admite el uso industrial de categoría tercera, en edificaciones separadas de viviendas y situadas en sectores industriales precisados en el anterior planeamiento.

2. - Cuando el planeamiento anterior no permita alguno de los usos anteriores o los permita con restricciones, se aplicarán preferentemente las Normas de dicho planeamiento.

3. - Es aplicable a esta zona lo dispuesto en el artículo 304 sobre usos colectivos y usos públicos en grandes superficies, de la reglamentación de usos en la zona de densificación urbana.

Art. 307. Subzonas Unifamiliares VI, VII, VIII y IX de ordenación en edificación aislada.

En estas subzonas se admiten los siguientes usos:

10. Vivienda. Se permite únicamente la vivienda unifamiliar.

20. Residencial. Se admite el uso residencial pero limitado a una superficie de techo de la edificación que será, como máximo, equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a seis parcelas mínimas.

30. Comercial. Podrán autorizarse comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de 250 m².

40. Oficinas. Se admiten hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela. Se admiten los despachos de profesiones liberales sin limitación.

50. Sanitario. Se admite con un límite máximo de cincuenta camas por establecimiento.

60. Religioso y Cultural. Se admite.

70. Recreativo. Se admite con el límite máximo de 400 m² por establecimiento o instalación.

80. Deportivo. Se admite.

90. Industrial. Se admiten únicamente las industrias de categorías primera en situación 2-a, 2-b y 2-c. Se admiten las estaciones de servicio y los talleres de reparación de vehículos, con superficie que no supere los 300 m².

Art.308. Subzonas plurifamiliares I, II, III y IV de ordenación en edificación aislada.

Las condiciones de uso serán las siguientes:

10. Vivienda. Se permite la plurifamiliar y la unifamiliar. Esta última será obligatoria cuando no se alcancen los mínimos de parcela.

20. Residencial. Se admite el uso residencial pero limitado a una superficie de techo de la edificación que será, como máximo, equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a seis parcelas mínimas.

30. Comercial. Podrán autorizarse comercios y locales de servicios destinados a cubrir necesidades cotidianas, hasta una superficie por local de 250 m².

40. Oficinas. Se admiten hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela. Se admiten los despachos de profesiones liberales sin limitación.

50. Sanitario. Se admite el uso sanitario de establecimientos con capacidad superior a cincuenta camas en edificaciones en parcelas de más de 12.000 m² de superficie. En parcelas inferiores se admite el uso sanitario sin otra limitación que el de una capacidad máxima de 50 camas.

6o. Religioso y Cultural. Se admite.

7o. Recreativo. Se admite en parcelas de hasta 1.600 m². por establecimiento y con prohibición de destinar varias parcelas al servicio de un solo establecimiento. Se admiten salas hasta un aforo máximo de cien plazas.

8o. Deportivo. Se admite sin restricciones.

9o. Industrial. Se admiten únicamente las industrias de categoría primera, en situación 2-a, 2-b y 2-c. Se admiten las estaciones de servicio y los talleres de reparación de vehículos, con superficie que no supere los 300 m². y separados, al menos, 25 metros de cualquier vivienda o solar dedicado a edificación para vivienda.

Art.309. Subzona plurifamiliar V de ordenación en edificación aislada.

Las condiciones de uso en esta subzona son las siguientes:

1o. Vivienda. Se admite. En parcelas de superficie inferior a 400 m². edificable sólo se admite la vivienda unifamiliar.

2o. Residencial. Se admite.

3o. Comercial. Se admite en planta baja con un límite máximo de superficie de 600 m². Se admiten los destinados a prestación de servicios a particulares que no causen molestias, incomodidades, insalubridades o peligros en plantas pisos, hasta una superficie máxima por local de 250 m².

4o. Oficinas. Se admiten en locales que no excedan de 400 m².

5o. Sanitario. Se admite con el mismo límite que en el artículo anterior.

6o. Recreativo. Se admite en parcelas hasta 2.500 m². por establecimiento y salas con un aforo que no exceda a 250 plazas.

7o. Deportivo. Se admite.

8o. Religioso y Cultural. Se admite.

9o. Industrial. Se admite el uso industrial en categoría primera, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4, y categoría segunda en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b. En las zonas de densificación urbana 13a y 13b se admitirán, además, las industrias de categoría tercera, en situaciones 2-c, 3 y 4-b.

Art.310. Zona de verde privado protegido.

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1o. Vivienda. Se admite la vivienda unifamiliar.

2o. Se admiten mediante la aprobación de un Plan Especial los usos culturales, recreativos, docentes o asistenciales que sean compatibles con las características de la zona y las particulares del edificio.

Art. 311. Zona Industrial.

1. - Los usos permitidos en la zona industrial son los siguientes:

1o. **Industrial.** Se admiten los usos de industrias en categorías, primera, segunda, tercera y cuarta. Se admite, asimismo, la categoría quinta, en situaciones 5-b.

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

2o. **Vivienda.** Se permite, tan sólo, el uso de vivienda para el personal de vigilancia, conservación o guarda del establecimiento, a razón de dos viviendas como máximo por industria, comercio o almacén, siempre que se ocupen y tengan en uso exclusivo una parcela que cumpla los requisitos mínimos del grupo de que se trate. Cuando el Plan Parcial aprobado permita mayor número de viviendas para este fin, se respeta la previsión del Plan Parcial.

3o. **Comercial.** Se permiten los establecimientos dedicados a la venta de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria. Se admiten las cafeterías, restaurantes, bares y similares.

4o. **Oficinas.** Se admiten tan sólo, las oficinas y despachos propios de cada establecimiento comercial o industrial.

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

6o. **Religioso y Cultural.** Se admiten, tan sólo los dedicados a la formación profesional relacionados con la actividad industrial de la zona.

Se admiten los centros sociales y de carácter asociativo y reunión, al servicio del personal adscrito a las industrias.

7o. **Recreativo.** Se admiten las salas de espectáculos para el personal de las empresas de la zona o del sector.

8o. **Deportivo.** Se admiten, tan sólo, las instalaciones deportivas para el personal de las empresas de la zona o del sector y las que se sitúan en las áreas destinadas específicamente a dotaciones deportivas.

2. Mediante un Plan Especial podrá autorizarse el establecimiento de los siguientes usos, en las situaciones que se señalan:

a) En parcelas periféricas del área industrial, accesibles desde el exterior de ésta, que sean contiguas a zonas cuyo uso principal sea el residencial, podrán admitirse los usos comercial, de oficinas, religioso y cultural, recreativo y deportivo.

b) En parcelas que constituyan manzanas completas con frente a calles de suficiente capacidad se admitirá la ubicación de establecimientos comerciales en grandes superficies.

El Plan Especial regulará las condiciones, acceso y aparcamiento de modo que no se puedan producir interferencias a la actividad industrial propia de la zona y que de ésta no se hayan de derivar molestias peligrosas a los usuarios de los establecimientos que se autorizan.

3. Se prohíbe el uso residencial y los no expresamente admitido en las condiciones anteriores, con excepción del uso de estacionamiento y garage-aparcamiento.

4. Cuando se justifique, por la finalidad de facilitar la relocalización de pequeñas industrias situadas en los cascos urbanos de las poblaciones, podrán aprobarse planes especiales con los mismos objetivos y condiciones que los regulados en el artículo 129.5.

Art.312. Zonas de remodelación.

1. - En las zonas de remodelación, tanto públicas como privadas, se admiten los siguientes usos:

1o. Vivienda. Se admite la plurifamiliar.

2o. Residencial. Se permite.

3o. Comercial. Se permite.

4o. Oficinas. Se permite.

5o. Sanitario. Se permite

6o. Religioso y Cultural. Se permite.

7o. Recreativo. Se permite.

8o. Deportivo Se permite.

9o. Industrial. Se permite en categorías primera y segunda, en todas sus situaciones y tercera en situación 4, salvo que en Plan de Reforma Interior se establezca un criterio más restrictivo.

2. - Los usos públicos y los usos colectivos en grandes superficies se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 304.

Art.313. Zona de renovación urbana.

En la zona de renovación urbana rehabilitación se admitirán los siguientes usos:

10. **Vivienda.** Se admite. Será obligatoria la vivienda unifamiliar en los sectores desarrollados actualmente con este tipo de viviendas en los terrenos con pendientes superiores al 20 por 100.

20. **Residencial.** Se admite.

30. **Comercial.** Se admite en las plantas bajas de edificios de vivienda plurifamiliar. En las áreas de vivienda unifamiliar se admiten locales independientes de hasta 250 metros cuadrados, destinados a comercios y servicios cotidianos.

Podrá preverse en los Planes Especiales centros comerciales en edificios independientes en las áreas de vivienda plurifamiliar.

40. **Oficinas.** Se admite. Sin embargo, en las áreas de vivienda unifamiliar no podrá destinarse a este uso más del 25 por 100 de la superficie de techo edificable en cada parcela.

50. **Religioso y Cultural.** Se admite.

60. **Sanitario.** Se admite el de dispensarios, consultorios y ambulatorios y el de clínicas, sanatorios y análogos hasta una capacidad máxima de 50 camas en parcela de hasta 2.000 m². Se admite sin límite de capacidad en parcelas mayores.

70. **Recreativo.** En áreas de vivienda plurifamiliar se admiten instalaciones de hasta 2.500 m². de superficie por establecimiento y salas con aforo máximo de 250 plazas.

En áreas de vivienda unifamiliar se admiten instalaciones en parcelas de hasta 1.600 m². y salas de aforo que no rebasen 100 plazas.

Podrán autorizarse instalaciones y salas de mayor superficie o aforo en parcelas de más de cuatro hectáreas, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de separación de las áreas de vivienda.

80. **Deportivo.** Se admite.

90. **Industrial.** En las áreas de vivienda unifamiliar sólo se admiten las industrias de categoría primera en situación 1-a, 1-b, 2-a, 2-b y 2-c. En las áreas de vivienda plurifamiliar sólo se admiten las industrias de categoría primera en cualquier situación y las de categoría segunda en situaciones 2-a, 2-b y 2-c.

Capítulo 40.

Zonas

Sección 1a.

Norma Preliminar.

Art.314. Calificaciones zonales.

La zonificación en el suelo urbano comprende las calificaciones siguientes:

1. Zona de casco antiguo:
Subzona I: sustitución de la edificación antigua (12).
Subzona II: conservación del centro histórico (12b)
2. Zona de densificación urbana:
Subzona I: intensiva (13a)
Subzona II: semiintensiva (13b).
3. Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15)
4. Zona sujeta a ordenación volumétrica específica (18)
5. Zona de ordenación en edificación aislada.
Subzonas plurifamiliares:
Subzona I (20 a/6)
Subzona II (20 a/5)
Subzona III (20 a/7)
Subzona IV a (20 a/9); b (20 a/9b)
Subzona V (20 a/8)

Subzonas unifamiliares:
Subzona VI (20 a/9u)
Subzona VII (20 a/10)
Subzona VIII (20 a/11)
Subzona IX (20 a/12)
6. Zona de verde privado protegido (8a)
7. Zona industrial (22a)
8. Zona de remodelación física
Subzona I: remodelación pública (14a)
Subzona II: remodelación privada (14b)
9. Zona de renovación urbana: transformación del uso (17)
10. Zona de renovación urbana: rehabilitación (16).

Sección 2a.

Zona de casco antiguo

Art.315. Definición.

1. - Comprende esta zona los antiguos núcleos urbanos de las poblaciones comprendidas en el ámbito territorial de la Entidad Municipal Metropolitana, necesitados de mejora urbana, pero sin cambiar sustancialmente sus características urbanas, y el centro histórico de Barcelona, objeto de especial preservación y protección.

2. - En la zona de casco antiguo se distingue una subzona I, en sustitución de la edificación antigua (12), de aplicación a todos los núcleos antiguos distintos del de Barcelona, y una subzona II, de conservación del centro histórico (12b), referida preferentemente a aquél.

3. - A través de Planes Especiales se podrán recoger las especiales características tipológicas, morfológicas, parcelarias o tradicionales que por su carácter no se adapten a las condiciones de edificación definidas con carácter general por estas Normas y dictar para las mismas criterios normativos distintos siempre que se respeten las siguientes condiciones básicas definidas por el plan para la zona: tipo de ordenación, edificabilidad máxima y densidad máxima señalada para la subzona respectiva.

Art.316. Edificabilidad.

1. - La edificabilidad en las zonas de casco antiguo resulta de las condiciones de edificación definidas para cada subzona y de las genéricas a los parámetros del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2. - En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, se define un índice de edificabilidad neto, entre alineaciones vigentes, de 1,40 m²t/m²s. (uno cuarenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo), de aplicación a las actuaciones de reforma interior o de composición de volúmenes de una manzana a través de Estudios de Detalle.

3. - En la subzona II, de conservación del centro histórico, no se admiten las ordenaciones de volúmenes que supongan modificaciones de la ordenación existente o de las alturas usuales.

4. - Los Planes Especiales de reforma interior que contemplan la reordenación global de un sector, se sujetarán al tope de 0,84 m²t/m²s (cero ochenta y cuatro metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

Art.317. Estándares en operaciones de reforma interior.

Los Planes de Reforma Interior que se aprueben para las actuaciones en la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, deberán respetar las determinaciones siguientes:

- a) porcentaje de suelo para viales y estacionamientos públicos: 23,52 por 100;
- b) porcentaje de suelo para espacios verdes locales y dotaciones comunitarias: 16,48 por 100; y
- c) densidad neta máxima de viviendas: 120 vivi/hectárea.

Art.318. Número máximo de viviendas por parcela.

Las solicitudes de edificación en la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, limitarán el número de viviendas por parcela, al que por exceso resulte del tope de doscientas viviendas por hectárea de suelo, o parte proporcional, edificable en cada parcela a la altura reguladora correspondiente.

Art.319. Tipo de Ordenación.

Corresponde al de edificación según alineaciones de vial vigentes.

Art.320. Condiciones de edificación.

1a. Alineaciones.

La edificación se debe ajustar a la alineación de vial en todo el frente de la parcela que tiene carácter obligatorio excepto cuando se produzca el retranqueo de la edificación según alguna de las modalidades previstas en el artículo 244; sin embargo, el retranqueo será obligado cuando existan jardines y patios cuya conservación sea preceptiva. Los retranqueos deberán cumplir en cuanto a separación de parámetros las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces y de iluminación.

Las paredes medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada. Se prohíben las terminaciones en tabique pluvial visto y los enlucidos y revestimientos superficiales de mal comportamiento a la intemperie.

2a. Profundidad máxima edificable.

En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, la profundidad edificable resultará de una ocupación, a la altura reguladora, del sesenta por ciento (60 por 100) de la superficie de la manzana. Las mayores restricciones por efecto del tamaño del espacio libre interior, o los casos particulares resultantes de manzanas totalmente edificables, se regirán por lo regulado con carácter general para el tipo de ordenación según alineaciones de vial. En las agrupaciones de edificación en hilera sin zonificación uniforme de toda la manzana, la profundidad máxima edificable será la correspondiente a la mayoría de los edificios antiguos existentes entre dos calles consecutivas.

El espacio libre interior de manzana no será edificable en planta baja. Se permitirá la construcción de sótanos para aparcamientos, siempre que se asegure la posibilidad de ajardinamiento sobre la cubierta del mismo.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la profundidad edificable como máximo será la de las edificaciones contiguas existentes, en tanto se redacte la determinación en particular y en detalle en el Plan Especial. En tanto no se apruebe el Plan Especial, y para los casos de sustitución de la edificación, en el cálculo de la profundidad edificable sólo se tendrá en cuenta la de las fincas colindantes cuando sean iguales o inferiores a la que resultaría de aplicar las

normas del plan sobre la zona; en todo caso se estará a lo establecido sobre dimensiones mínimas de patios de parcelas y espacio libre interior de manzana.

El límite de la profundidad edificable tendrá en cuenta de modo especial, la forma y disposición de las parcelas y la existencia de patios interiores. En los casos de parcelación irregular y no normal a la alineación, dicho límite podrá reajustarse a través del citado Plan Especial o de un Estudio de Detalle.

3a. Alturas.

En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, la altura reguladora máxima y el número de plantas se determinan en función del ancho del vial a que dé frente la edificación de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (metros)	Altura reguladora máxima (metros)	Número tope plantas.
De menos de 8 m.	7,55	PB y 1 piso
De 8 a menos de 12 m.	10,60	PB y 2 pisos
De 12 a menos de 15 m.	13,65	PB y 3 pisos
De 15 metros en adelante	16,70	PB y 4 pisos

Sin embargo, en los solares con longitud de fachada inferior a 6,50 metros, la altura máxima permitida nunca podrá rebasar la de 10,60 metros, correspondiente a planta baja y dos pisos.

La altura libre mínima de la planta baja será la establecida de modo general en las disposiciones comunes al tipo de ordenación según alineaciones de vial. La altura mínima del techo de la planta baja sobre la cota de referencia de la altura reguladora a que hace referencia el artículo 225-3 será de cuatro (4) metros, excepto para el caso de viviendas unifamiliares en que podrá reducirse hasta 3,30 metros. La altura total mínima, incluido el forjado, será por planta piso de 3,05 metros.

La altura reguladora máxima y el número de plantas establecidos en el cuadro anterior deberán respetarse conjuntamente, sin embargo se permitirá reajustar el valor de aquella hasta un máximo de 10 por 100 para conseguir una mejor integración del edificio manteniendo la unidad de cerramientos existente con los adyacentes cuyo interés así lo aconseje.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, la altura en un tramo de vial será la promedia de las edificaciones existentes, sin que entren en el cómputo las fachadas de los solares inedicados. El número tope de plantas admitido será, una vez hecho el cómputo de la altura, el que resulte por defecto de suponer una altura mínima de planta baja de cuatro (4) metros y una altura mínima, incluido forjado, por planta piso de 3,05 metros.

4a. Fachada mínima.

La longitud mínima de fachada será de 6,50 metros salvo para viviendas unifamiliares en que se admite la edificación en solares de fachada no inferior a los 4,80 metros. Para las parcelas existentes con construcciones laterales compuestas como mínimo de planta baja y un piso, que impidan dichos valores, se admite una reducción de la fachada mínima hasta 4,50 metros.

5a. Cuerpos y elementos salientes.

En la subzona I, de sustitución de la edificación antigua, se prohíben los cuerpos y elementos salientes con las siguientes excepciones:

a) se admiten los balcones que no sobresalgan más de veinte (20) centímetros en calles de menos de seis (6) metros, y cuarenta y cinco (45), en aquellas de más de seis metros y menos de doce (12);

b) se admiten los salientes de cornisas y aleros de cubierta con un vuelo máximo de 45 centímetros;

c) se admiten los salientes de azoteas y cubiertas planas con un vuelo máximo de 45 centímetros; y

d) se admiten cuerpos salientes en las edificaciones recayentes a vías de más de 12 metros de ancho, siempre que no sobrepasen de la línea de fachada un veinteavo del ancho de la calle.

En proyección horizontal, con el fin de que sean miradores, no ocuparán en su anchura total más de la mitad de la longitud de la fachada, ni cada uno de los cuerpos salientes tendrá una anchura superior a 3,60 metros.

En la subzona II, de conservación del centro histórico, serán de aplicación los criterios fijados a la subzona I, en tanto no sean objeto de regulación de detalle basada en los caracteres compositivos de cada parte de calle.

Sección 3a.

Zona de densificación urbana: Subzona I, intensiva
y subzona II, semiintensiva (13)

Art.321. Definición.

Comprende esta zona los ensanches intensivo y semi-intensivo, urbanos y sub-urbanos, y de extensión urbana, de uso prioritariamente de vivienda, necesitados de mejora urbana para corregir la densificación congestiva y aumentar los niveles de dotaciones, servicios y espacios verdes locales.

Art.322. Edificabilidad.

1. - La edificabilidad en las zonas de densificación urbana se define por la envolvente máxima de volumen que resulte de la aplicación de las condiciones de edificación en esta zona y de los parámetros del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2. - El índice de edificabilidad neto para las actuaciones en esta zona mediante Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, de ordenación de volúmenes, se fija en 2,20 m²t/m²s para la subzona II, semiintensiva.

3. - El índice de edificabilidad zonal es de 1,20 m²t/m²s para la subzona I, intensiva, y de 1,00 m²t/m²s para la subzona II, semiintensiva.

Art.323. Número máximo de viviendas por parcela.

Las edificaciones que se levanten en la subzona I, intensiva, y en la subzona II, semiintensiva, no sobrepasarán por parcela un número de viviendas igual al que resulte por exceso de aplicar el tope de 350 y 250 viviendas, respectivamente, por hectárea de suelo, o parte proporcional, edificable a la altura reguladora correspondiente.

Art.324. Actuaciones de reforma interior.

1. - Los sectores que no alcancen los estándares de espacios verdes y de dotaciones comunitarias en proporción a la densidad de población, podrán ser objeto de actuaciones de reforma interior para mejorar aquellos niveles o reducir el potencial edificable de modo homogéneo en toda la zona o subzona.

2. - El Plan Especial de Reforma Interior incluirá un estudio de etapas para la ejecución de la reforma interior en función de la mayor densificación e insuficiencia de espacios libres y dotaciones del desarrollo de la edificación en los cinco años anteriores en la unidad de zona, así como del grado de densificación alcanzado.

Art.325. Estándares en operaciones de reforma interior.

Los Planes de Reforma Interior que se elaboren para actuaciones en zonas de densificación urbana deberán respetar las determinaciones contenidas en la siguiente tabla:

SUBZONA	Densidad neta máxima viviendas	Porcentaje (%) de viales y estacionamientos	Porcentaje (%) de espacios verdes locales y dotaciones
Intensiva (13a)	220 viv/Ha	28,80 %	25,70 %
Semiintensiva (13b)	175 viv/Ha	24,50 %	17,50 %

Art.326. Tipo de ordenación.

En las dos subzonas de la zona de densificación urbana el tipo de ordenación es el de edificaciones según alineaciones de vial.

Art.327. Condiciones de edificación: Subzona I.

Las condiciones que rigen la edificación en la subzona I, intensiva, de las zonas en densificación urbana, son las siguientes:

1a. **Alineaciones.** Rige lo establecido en las condiciones generales del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2a. **Alturas.** La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se determinan en función del ancho del vial a que dé frente la edificación, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope plantas
De menos de 8 m.	8,55 m.	PB + 1 piso
De 8 a menos de 12 m.	11,60 m.	PB + 2 pisos
De 12 a menos de 15 m.	14,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 a menos de 20 m.	17,70 m.	PB + 4 pisos
De 20 a menos de 30 m.	20,75 m.	PB + 5 pisos
De 30 m. o más metros.	23,80 m.	PB + 6 pisos

La altura mínima de las plantas, incluidos los forjados y pavimento, será de 3,05 metros. La altura de la planta baja se regirá por lo establecido en las disposiciones comunes para el tipo de ordenación según alineaciones de vial.

3a. **Fachada mínima.** La mínima anchura de fachada permitida será de 8 metros, salvo las situaciones existentes en el momento de aprobación del presente Plan General con construcciones laterales compuestas como mínimo de planta baja y un piso que impiden dicha fachada para las que el mínimo se reduce a 6 metros.

4a. **Cuerpos salientes.** Se prohíben los cuerpos salientes cerrados o semicerrados en los edificios recayentes a viales de menos de 8 metros de ancho.

5a. **Espacio libre interior de manzana.** La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida en las condiciones generales de tipo de ordenación según alineaciones de vial, no rebasará la altura libre de 4,50 metros (cuatro cincuenta) medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y deberá cubrirse mediante azotea.

Art.328. Condiciones de edificación: subzona II, semiintensiva.

Las condiciones que rigen la edificación en la subzona II, semiintensiva, de las zonas de densificación urbana son las siguientes:

1a. Alineaciones. Sólo se admite el retranqueo a la alineación vial (en planta piso), regulado conforme a las condiciones general del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

2a. Alturas. La altura reguladora máxima y el número de plantas se determina en función del ancho del vial a que dé frente la edificación, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope de plantas
De menos de 8 m.	7,55 m.	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11 m.	10,60 m.	PB + 2 pisos
De 11 a menos de 15 m.	13,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 m. o más metros.	16.70 m.	PB + 4 pisos

La altura mínima de la planta baja será la establecida de modo general en las disposiciones comunes al tipo de ordenación según alineaciones de vial.

La altura total mínima, incluido forjado, será de 2,75 metros por planta piso, excepto en las edificaciones con frente a calles de más de quince metros (15 m), en las que será obligada la altura mínima de 3,05 metros.

3a. Fachada mínima. La mínima anchura de fachada permitida será de 6,50 metros salvo en las situaciones existentes en el momento de aprobación del presente Plan General con construcciones laterales que impidan dicha fachada, para las que le mínimo se reduce a 4,50 metros.

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

5a. Espacio libre interior de manzana. La edificación en interior de manzana, cuando fuera permitida en las condiciones generales de tipo de ordenación según alineaciones de vial, no rebasará la altura libre de tres treinta (3,30) metros medidos desde la cota de referencia de la altura reguladora y deberá cubrirse mediante azotea.

Sección 4a.

Zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria (15)

Art.329. Definición.

1. - Comprende esta zona un conjunto de superficies urbanizadas y edificadas, con tipos de ordenación específico, como son las edificaciones desarrolladas en pasajes, las casas en hileras con jardín frontal a la vía pública, viviendas ordenadas con parcelación gótica, estrecha o tradicional y otras. Se identifica esta zona en planos con la indicación (15).

2. - La ordenación de esta zona, contenida en estas Normas, y la que se desarrolle mediante Planes Especiales, responde al mantenimiento de las actuales condiciones de edificación preservándola de aumentos de volumen y densidad, y a la conservación de la actual estructura urbana.

Art.330. Edificabilidad.

1. - La edificabilidad en esta zona se define por la envolvente máxima del volumen que resulte de la aplicación de las condiciones de edificación de cada unidad de zona.

2. - Las condiciones de edificación de cada unidad de zona serán las establecidas en la Ordenanza del Plan Especial, que deberá ser aprobada en los plazos que se fijan en la Disposición final segunda con sujeción a las determinaciones contenidas en esta Sección.

3. - En tanto no se publique el Plan Especial, las obras y edificaciones de nueva planta y las obras de ampliación y reforma, se ajustarán, en cuanto a las condiciones de edificación y a las condiciones estéticas, a la estructura urbana y edificatoria del conjunto determinante de la calificación de esta zona y, especialmente, a las siguientes:

1a. **Altura.** Será la que aproximadamente alcancen la mayoría de los edificios que responden a la estructura edificatoria de la zona.

2a. **Alineaciones.** Las edificaciones responderán a la alineación que prevalezca en las edificaciones de la zona.

3a. **Ocupación de parcela.** Respetará la ocupación preexistente con posibilidad de aumento en planta baja hasta en un 10 por 100.

4a. **Intensidad de edificación.** En el Plan Especial para la ordenación de superficies comprendidas en la calificación de "zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria" se elegirá, como tipo de ordenación, el de "edificación según alineaciones de vial" o el de "edificación aislada", en atención a las características de la zona que interesa conservar.

Art.332. Criterios de aplicación obligatoria en los Planes Especiales.

1. - Los Planes Especiales que deben elaborarse para la ordenación de cada unidad de zona contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

- a) dimensiones y función de los espacios libres y públicos en relación con los espacios destinados a jardines privados;
- b) reservas de suelo para estacionamientos libres y para centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público o de interés social;
- c) condiciones de edificación, como son las referentes a la altura, mínimo de fachada, profundidad edificable, gálibo o línea de edificios;
- d) características de la ordenación en sus distintos aspectos;
- e) condiciones estéticas;
- f) régimen de los cuerpos y elementos salientes y de las construcciones auxiliares;
- g) régimen de los muros medianeros, y
- h) características del tipo de cubiertas y de los aleros y cornisas.

2. - Los Planes Especiales deberán comprender, al menos, los siguientes documentos:

- a) Planos de información;
- b) Planos de ordenación;
- c) Ordenanzas;
- d) Memoria;
- e) Estudio económico, y
- f) Plan de etapas.

Los planos de ordenación se elaborarán a escala mínima 1:2.000.

3. - Los Planes Especiales de esta zona están sujetos a los siguientes criterios mínimos:

- a) La edificabilidad de la zona será establecida por el Plan Especial con arreglo a la envolvente máxima del volumen resultante de aplicar las condiciones de edificación de la unidad de zona.
- b) Deberán mantenerse y, en su caso, recuperarse, las características de la edificación originaria, y
- c) se mantendrá la altura promedio de la edificación existente y se ajustará a ella la edificación futura.

4. - En la zona de conservación de la estructura urbana y edificatoria se prohíbe la compensación en volumen.

Sección 5a.

Zona sujeta a ordenación volumétrica (18)

Art.333. Definición.

Comprende esta "zona" áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización con elementos suficientes para la calificación de suelo urbano, en que la edificación corresponde al tipo de ordenación por volumetría específica, según Plan Parcial u ordenación de manzana definitivamente aprobados, o con concreción de volumen específico.

Art.334. Ordenación del volumen edificable.

1. - En las zonas calificadas como sujetas a ordenación volumétrica que contasen con planeamiento anterior aprobado o con concreción de volumen específico aprobado, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) la edificación se regirá por lo dispuesto en los Planes Parciales u Ordenaciones de manzana. Para lo no especificado en ellos se aplicarán las Normas de este Plan General y, en especial, las contenidas en los artículos 225-4, 229, 233, 234 y 262-2a c).

b) la superficie de techo edificable será la que resultare de la ordenación volumétrica establecida.

c) No obstante lo dispuesto en el párrafo primero, prevalecerán las alineaciones establecidas en este Plan General, cuando fueren distintas de las fijadas en el Plan Parcial u ordenación de manzana.

2. - En las zonas no incluidas en el número anterior será preciso redactar Planes Especiales en concordancia con el articulado de las Ordenanzas Metropolitanas de edificación y sus anexos.

Art.335. Tipo de ordenación.

Corresponde al de composición de volúmenes o edificación volumétrica específica.

Art.336. Modificación en la ordenación.

1. - Deberán aprobarse Planes Especiales y, en su caso, Estudios de Detalle:

a) Cuando este Plan General modifique alguna de las determinaciones del Plan Parcial u ordenación de manzanas, que no sean aquellas a que se refieren los artículos citados en el artículo 334-1;

b) cuando resulte aconsejable la modificación de volúmenes, o de su ordenación;

c) cuando en los sectores no urbanizados totalmente, sea aconsejable el aumento de los sistemas o de las dotaciones, y

d) cuando se determine que sea objeto de "revisión" por este Plan General.

2. - Los Planes Especiales y, en su caso, los Estudios de Detalle no podrán aumentar la superficie de techo edificable ni alterar el tipo de ordenación ni aumentar el número de vi-

viendas fijadas en los Planes cuya ordenación se modifique.

Sección 6a.

Zona de ordenación en edificación aislada (20a)

Art.337. Definición.

Comprende esta zona áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización, con elementos suficientes para la calificación como suelo urbano, de edificación, rodeadas de vegetación y con densidad variable de viviendas, según subzonas.

Art.338. Subzonas.

1. - En la zona de ordenación en edificación aislada se establecen distintas subzonas, que responden a la variedad originaria.

2. - Son estas subzonas:

Plurifamiliares	Unifamiliares
I (20 a/6)	VI (20 a/9u)
II (20 a/5)	VII (20 a/10)
III (20 a/7)	VIII (20 a/11)
IV (a20 a/9) (b20 a/9b)	IX (20 a/12)
V (20 a/8)	

3. - En los Estudios de Detalle referentes a las subzonas unifamiliares no podrá aumentarse el número de viviendas que por efecto del tamaño mínimo de parcela corresponda a una zona.

Art.339. Tipo de ordenación.

En todas las subzonas el tipo de ordenación aplicable es el de "edificación aislada".

Se admiten en esta zona las viviendas pareadas y las adosadas en hilera con espacios libres individualizados o mancomunados, como subtipos de ordenación derivados de la edificación aislada y que deberán ajustarse a las condiciones de edificación señaladas en las subzonas respectivas.

Art.340. Edificabilidad.

1. - Los índices de edificabilidad neta para cada una de las subzonas son los establecidos en el siguiente cuadro:

Subzonas	Meta m2t/m2s
Plurifamiliares	
I (20 a/6)	0,25
II (20 a/5)	0,50
III (20 a/7)	0,75
IV (a20 a/9)	1,00
(b20 a/9b)	1,50
V (20 a/8)	
Unifamiliares:	
VI (20 a/9u)	1,00
VII (20 a/10)	0,75
VIII (20 a/11)	0,50
IX (20 a/12)	0,25

2. - En las subzonas unifamiliares, el índice de 1,00 m2t/m2s, se reduce a 0,75 m2t/m2s, para aquellas parcelas de superficie inferior a la mínima (400 m2).

Art.341. Actuaciones de reforma interior.

1. - Los sectores que no alcancen los estándares de espacios verdes y de dotaciones comunitarias en proporción adecuada a la densidad de población, podrán ser objeto de operaciones de reforma interior.

2. - El Plan de Reforma Interior, a partir de los actuales niveles de espacios libres y dotaciones, deberá prever los necesarios espacios y dotaciones en consonancia con los potenciales de edificación y la densidad zonal.

3. - Los Planes de Reforma Interior respetarán los estándares que se establecen en la TABLA siguiente:

SUBZONAS	Densidad neta máxima viviendas/Ha	Porcentaje % de suelo para viales y estacionamientos	Porcentaje % de suelo para espacios verdes y dotaciones.
Plurifamiliares			
I	25	18	10
II	50	18	10
III	75	20	10
IV a	100	20	12
b	100	24	12
V	150	24	12
Unifamiliares			
VI	25	22	11
VII	16	20	10
VIII	10	18	10
IX	5	18	10

Art. 342. Condiciones de edificación de las subzonas plurifamiliares.

1. - Las superficies mínimas de parcela y la longitud mínima de fachada, en estas subzonas se rigen por el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m ²)	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IV a	400	14
IV b	1.500	20
V	800	15

Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de superficies y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregaciones o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley de 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no haya sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953 o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, los índices de edificabilidad netos del artículo 340 se reducirán en la misma proporción en que la parcela tenga reducida su superficie respecto a la mínima exigida en el cuadro anterior. Sin embargo, se exceptúan de esta reducción de edificabilidad las parcelas en las que se construya únicamente una vivienda.

2. - La ocupación máxima de parcela para las subzonas plurifamiliares será la siguiente:

- Subzona I, el veinte por ciento de la superficie;
- Subzona II, el veinte por ciento;
- Subzona III, el treinta por ciento;
- Subzona IV, tipo a, el cuarenta por ciento;
- Subzona IV, tipo b, el veinticinco por ciento, y
- Subzona V, el treinta por ciento.

3. - La altura máxima autorizada y el número tope de plantas se establece en 9,15 (nueve con quince) metros y en planta baja más dos plantas piso, salvo para la subzona IV, tipo b, y

la subzona V, cuyos valores son los que se establecen a continuación.

4. - En la subzona IV, subtipo b, la altura máxima será de 15,25 metros y el número tope de plantas el de planta baja más cuatro plantas piso.

5. - En la subzona V, la altura y el número tope de plantas varían con el ancho de vial de conformidad con la siguiente relación:

Ancho de vial (metros)	Altura máxima (metros)	Número tope de plantas
De menos de 8 m.	7,55 m.	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11 m.	10,60 m.	PB + 2 pisos
De 11 a menos de 15 m.	13,65 m.	PB + 3 pisos
De 15 m. o más metros.	16,70 m.	PB + 4 pisos

6. - En las subzonas I y II se admiten en las condiciones de construcción palafítica alcanzar la altura de más de 12,20 metros correspondientes a planta baja más de tres plantas piso. Las condiciones para que la edificación reúna las características de palafítica se regulan en el tipo de edificación aislada. En la subzona IV, subtipo b, la planta baja deberá dejarse abierta en un 75 por 100 de la superficie ocupada por la edificación.

7. - La subzona V, vendrá obligada a un máximo de dos unidades de vivienda por planta piso, excepto en las parcelas con frente a calles de ancho igual o superior a veinte metros en las que este máximo se fija en cuatro unidades.

8. - La separación de la edificación a los lindes de parcela y la separación entre edificaciones en parcela, respetarán las distancias mínimas siguientes:

Subzona	Separación a lindes (m)			Separación entre edificaciones de una misma parcela en relación a alturas.
	frente	lateral	fondo	
I	12	8	10	1
II	10	6	8	1
III	8	4	6	1
IV a	3	3	3	1
IV b	8	5	6	1/2
V	4	4	5	1

9. - Se admiten las construcciones auxiliares, dentro del máximo de ocupación de parcela establecido en la condición segunda, y respetando los topes de altura y ocupación máxima con edificaciones auxiliares, que se establecen en el cuadro siguiente:

Subzona	Altura máxima (metros)	Ocupación máxima (% de superficie)
I	3,30	2
II	3,30	3
III	3,30	4
IV a	----	- no se admite
IV b	----	- no se admite
V	----	- no se admite

10. - El número máximo de viviendas por parcela en las subzonas plurifamiliares, no superará al que resulte de dividir la edificabilidad máxima permitida en la parcela por el módulo de cien metros cuadrados. Dicho límite, redondeado por defecto, deberá respetarse incluso en el supuesto de viviendas de superficie reducida o apartamentos cuyo número máximo no podrá superar la densidad resultante de la regla anterior.

11. - Con la finalidad de controlar y acotar el tamaño excesivo de algunas promociones, en las zonas plurifamiliares se limita la máxima agrupación de viviendas sobre una misma parcela, a la que resulta de aplicar una superficie de techo edificable correspondiente a tres parcelas distribuida en una o varias edificaciones independientes.

Las parcelas que, debido a su mayor superficie diesen lugar a un techo edificable que supere el señalado en el párrafo anterior, deberán tratarse como si fuesen dos ó más parcelas independientes que no superen individualmente la máxima agrupación de viviendas por parcela señalada. En estos casos, cada agrupación deberá poseer acceso independiente desde vial público. El espacio libre de edificación quedará sistematizado con jardinería y podrá establecerse un régimen de uso mancomunado del mismo. No se permiten soluciones de pasajes particulares o análogos para el acceso común a parcelas distintas.

12. - En las zonas plurifamiliares se admiten los desarrollos de viviendas adosadas en hilera con espacios libres mancomunados o individualizados como tipo de ordenación derivado de la edificación aislada, con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Deberán cumplirse las condiciones de máxima agrupación de viviendas por parcela que se señalan en el número anterior.

b) Se aplicarán la densidad máxima de viviendas, índice neto de edificabilidad, porcentaje de ocupación máxima de parcela, altura y número de plantas que se señalan para la subzona respectiva.

c) Cada agrupación independiente de viviendas adosadas estará dotada de acceso rodado desde la vía pública.

d) La edificación se deberá producir ordenadamente respecto a las alineaciones oficiales de la parcela a la vía pública.

e) Con la finalidad de controlar y acotar el impacto excesivo de algunas promociones, no se permitirán agrupaciones que supongan un frente edificado, continuo o retranqueado, superior a 30 metros; cuando ello suceda, se deberá fraccionar una agrupación en dos ó más cuerpos independientes que no superen tal dimensión, y que deberán separarse entre sí proporcionalmente a su altura respectiva con un mínimo de cuatro metros.

Art.343. Condiciones de edificación en las subzonas unifamiliares.

1. - La superficie mínima de parcela, la longitud mínima del frente al vial y la ocupación máxima de parcela en estas subzonas son las que se establecen en el siguiente cuadro:

Subzona	Superficie (m ²)	Longitud (m)	Ocupación (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Como excepción a lo establecido en el cuadro anterior, se admiten parcelas de superficie y longitudes de fachadas menores cuando tengan origen en uno de los casos siguientes:

a) Cuando procedan de segregación o divisiones formuladas en escritura pública con anterioridad a la vigencia de la Ley 12-5-56 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que no hayan sufrido segregación posterior.

b) Cuando se ajusten al Plan Comarcal de 1953, o a los Planes Parciales que lo desarrollaron y procedan de parcelación o segregación con licencia, y que no hayan sufrido segregación posterior a la aprobación de este Plan General.

c) Parcelas existentes entre otras ya construidas, o con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

En estos casos, para las parcelas que tengan una superficie que alcance como mínimo la mitad de la exigida según la subzona correspondiente, siempre que sea superior a 400 metros cuadrados y tenga una longitud mínima de fachada de 14 metros, se les aplicarán los índices de edificabilidad netos del artículo 340 reducidos en la misma proporción en que la parcela tiene reducida su superficie respecto a la mínima exigida.

En las subzonas VII y VIII, las parcelas inferiores a los topes indicados, cuya superficie supere los 250 metros siempre que tengan una fachada mínima de 12 metros, se les aplicará una edificabilidad que no podrá superar una superficie construida máxima por parcela de 125 metros cuadrados con una altura máxima de 7 metros y número tope de plantas de planta baja y un piso.

En la subzona VI se aplicará el índice de edificabilidad reducido de 0,75 m²t/m²s siempre que la parcela alcance como mínimo una superficie de 200 metros y una fachada mínima de 10 metros.

No podrán construirse aisladamente aquellas parcelas que, a pesar de hallarse en alguno de los casos a) b) c) anteriores, no alcancen la superficie o longitud o fachada mínimas indicadas en relación a las establecidas según la subzona respectiva.

2. - La altura máxima y el número de plantas de la edificación principal; y la altura máxima y porcentaje de ocupación con construcciones auxiliares, dentro de la ocupación máxima establecida en la condición primera, se rige por lo previsto en el siguiente cuadro:

Subzona	Edificación altura máxima	Tope plantas	Edificación auxiliar altura y ocupación.	
VI	9,15 m.	PB y 2 pisos	3,30 m.	7%
VII	9,15 m.	PB y 2 pisos	3,30 m.	5%
VIII	9,15 m.	PB y 2 pisos	3,30 m.	3%
IX	9,15 m.	PB y 2 pisos	3,30 m.	2%

Cuando en la subzona VI la superficie de la parcela sea inferior a 400 metros, pero resulte edificable en virtud de lo dispuesto en la condición primera, la altura máxima permitida será de 7 metros y el número tope de plantas, el de baja y un piso.

3. - La separación de la edificación a los lindes de la parcela y la separación entre edificaciones en parcela, respetarán las distancias mínimas siguientes:

Subzona	Separación a lindes (m) frente-lateral-fondo			Separación entre edificaciones de una misma parcela en relación a alturas.
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	3	5	8	1
IX	12	10	12	1

Cuando en la subzona VI la superficie de la parcela no alcance los 400 metros cuadrados, pero sea edificable, la separación mínima al linde lateral de la parcela será de 2 metros.

4. - En las subzonas unifamiliares se admite la construcción de viviendas pareadas en parcelas colindantes siempre que ambas parcelas superen la superficie y fachada mínimas establecidas en la subzona respectiva, puedan alcanzar dichos límites conjuntamente, o se hallen en alguno de los supuestos del punto 1. de este artículo.

En las subzonas VI, VII y VIII se podrá admitir parcelas pareadas siempre que además de cumplirse superficie mínima señalada, dispongan por lo menos de una longitud de fachada reducida respecto de la mínima en la distancia señalada como separación de la edificación al linde lateral de parcela según la subzona respectiva.

Las viviendas pareadas respetarán las condiciones de edificación de la subzona referidas a la parcela agrupada resultante; deberá formalizarse el carácter mancomunado e indivisible de la parcela mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sección 7a.

Zona de verde privado protegido (8a)

Art. 344. Definición.

Se califica de "zona de verde privado protegido" el suelo urbano con edificaciones aisladas, generalmente con entornos ajardinados de interés.

Art. 345. Edificabilidad.

1. - La edificabilidad en esta zona se define en relación a la edificación actual existente que se mantiene permitiéndose tan sólo aumentar dicha edificabilidad hasta un máximo del 10 por 100 mediante obras de mejora que sean compatibles con el carácter protegido del edificio y espacios ajardinados de su entorno.

2. - Se admiten en esta zona el mantenimiento de los usos originales existentes compatibles con la protección de la edificación y su entorno. También se admitirá el uso de vivienda unifamiliar y, en su caso, mediante la aprobación de un Plan especial podrán autorizarse aquellos usos culturales, recreativos, docentes o asistenciales compatibles con la protección y de acuerdo con las condiciones establecidas en esta sección.

3. - En las parcelas de más de tres mil (3.000) metros cuadrados, y a través de un Plan Especial, se autoriza una

edificación nueva que no podrá rebasar los 500 metros cuadrados de techo edificable por cada 2.500 metros cuadrados de exceso sobre los 3.000 metros cuadrados que se ajustará en cuanto a sus condiciones de edificación a la protección de las características de la zona que interesa conservar y están sujetos a los criterios que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 346. Tipo de ordenación.

La ordenación en esta zona corresponde al tipo de edificación aislada con las especialidades derivadas de las propias características de la edificación cuya protección se pretende.

Art. 347. Condiciones de edificabilidad.

1. - En los edificios existentes se admiten las obras de conservación, consolidación, reparación, modernización y mejora. Las obras de mejora se ajustarán a lo dispuesto en el artículo respecto a la edificabilidad.

2. - Los Planes Especiales que deben elaborarse para la modificación del uso actual así como para la autorización de nuevas edificaciones, contendrán las siguientes determinaciones mínimas:

a) Base informativa de las características de las edificaciones y jardines.

b) Justificación de la compatibilidad de la solución arquitectónica, uso y programa funcional propuesto con las construcciones y jardines existentes.

c) Justificación de la compatibilidad entre la parcelación por encima de los 3.000 metros cuadrados con parcelas mínimas de 2.500 metros cuadrados respecto a las condiciones de la parcelación y características originales de la finca.

d) Las obras de ampliación sobre los edificios existentes se ajustarán a lo dispuesto en el artículo sobre condiciones de edificabilidad.

e) Las obras de nueva planta, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- superficie máxima de techo edificable: 500 m². por cada parcela mínima;
- altura máxima permitida: 9 metros;
- distancia mínima de frente del vial: 6 metros;
- distancia mínima a lindes de parcela: 4 metros;

Sección 8a.

Zona industrial (22a)

Art.348. Definición.

Se califica de zona industrial el suelo urbano destinado principalmente a la ubicación de industrias y almacenes, que por la naturaleza de la actividad o de los materiales o productos que traten, o de los elementos técnicos empleados, no generen situaciones de riesgo para la salubridad o la seguridad o no sean susceptibles de medidas correctoras que eliminen todo riesgo a la salud y a la seguridad, personal como ambiental, o de degradación del medio ambiente.

Art.349. Tipo de ordenación.

1. - El tipo de ordenación en la zona industrial que contare con Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General será el establecido en el indicado Plan Parcial o, en su defecto, según alineaciones de vial.

2. - No obstante, mediante Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, podrán modificarse para ciertos sectores su tipo de ordenación según alineaciones de vial, para adecuarlo al de edificación aislada rodeado de patios de servicio.

Art.350. Condiciones de edificación.

1. - Las condiciones de edificación en la zona industrial que contare con Plan Parcial definitivamente aprobado se regirán por lo dispuesto en los planos y ordenanzas de dicho Plan Parcial con las siguientes limitaciones:

- 1) Cuando comprenda sectores cuyo tipo de ordenación sea el de edificación según alineaciones de vial, la intensidad de edificación por parcela no podrá rebasar los dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y la ocupación máxima de la parcela será del 90 por 100.
- 2) Si comprende sectores de edificación aislada, la intensidad de edificación por parcela no podrá rebasar los dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, la ocupación máxima de la parcela se limitará al 70 por 100 y no podrá destinarse una parcela mínima a establecimientos pertenecientes a distintas personas, físicas o jurídicas.

2. - Para la zona industrial que careciere de Plan Parcial regirán las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad y ocupación máxima de parcela: la intensidad de edificación por parcela no podrá rebasar los dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo y la ocupación máxima de la parcela será del 90 por 100.

b) Ocupación máxima con frente a la alineación: la edificación por encima de la planta baja deberá situarse dentro de la franja concéntrica a las alineaciones de la manzana de superficie igual al 70 por 100 de la manzana.

c) Altura máxima y número tope de plantas: variarán con el ancho del vial al que la parcela dé frente de conformidad con el siguiente cuadro:

Ancho de vial (m)	Altura máxima (m)	Número tope de plantas.
De menos de 8 m.	9	PB + 1 piso
De 8 a menos de 11 m.	13	PB + 2 pisos
De 11 en adelante	17	PB + 3 pisos

La edificación a la altura reguladora fijada en el anterior cuadro sólo podrá levantarse dentro de la franja del 70 por 100 citado en el precedente apartado b).

d) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela: la superficie mínima será de 300 metros cuadrado y la longitud de fachada igual o superior a diez (10) metros.

e) Altura de la edificación en el interior de la manzana: se fija en cinco (5) metros (correspondiente a una única planta indivisible) medidos desde la rasante de la calle a la parte inferior del elemento de estructura de la cubierta.

f) Cuerpos salientes: su vuelo se limita al tope máximo de un décimo de ancho de vial sin que pueda rebasar en ningún caso la medida absoluta de un metro. En proyección horizontal no podrá ocupar más de un tercio de la longitud de fachada.

3. - Elementos técnicos de las instalaciones: las chimeneas, puentes-grúa, conducciones y todo tipo de dichos elementos en los que por las exigencias del proceso industrial resulte obligado rebasar los límites de edificación anteriormente señalados, quedarán sujetos en su instalación a autorización especial, cuando no estuvieren previstos en el Plan Parcial.

4. - Cuando se justifique por la finalidad de facilitar la relocalización de pequeñas industrias situadas en los cascos urbanos de las poblaciones, podrán aprobarse planes especiales con los mismos objetivos y condiciones que los regulados en los artículos 129.4 y 129.5.

Art. 351. Modificación de las condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificación establecidas en el artículo anterior o las aplicables en virtud del Plan Parcial anterior, podrán modificarse mediante un Plan Especial cuando circunstancias justificadas de ubicación industrial o del proceso tecnológico lo aconsejen, siempre que se respeten las siguientes determinaciones:

a) las condiciones de uso establecidas en esta Sección;

- b) el volumen máximo de edificación permitido por las reglas del artículo anterior, y
- c) el mínimo de espacios libres ajardinados o de vegetación previstos en los respectivos Planes Parciales.

Art.352. Elementos de urbanización.

1. - Para autorizar las edificaciones destinadas a usos industriales será preciso que el suelo tenga los elementos y servicios internos de la urbanización y, además que cuente con adecuados accesos, con calzada pavimentada y alumbrado público, desde las vías generales.

2. - Podrá autorizarse la edificación industrial condicionada a la simultánea ejecución de la urbanización, en los términos que resulten del planeamiento y, en su caso, comprendidos en el contenido de la licencia de edificación. Esta licencia no autorizará a la iniciación de las obras hasta tanto se hayan constituido garantía suficiente de la ejecución de la obra de urbanización. La garantía podrá constituirse en metálico o fondos públicos, o mediante aval bancario o hipoteca mobiliaria o inmobiliaria, incluso sobre la misma finca objeto de la edificación.

Sección 9a.

Zonas de remodelación (14a y 14b)

Art.353. Definición.

1. - Corresponden las "zonas de remodelación" al suelo urbano en que la calidad de la vida propugnada por este Plan General hace necesario la transformación, modificación o sustitución de los usos en un proceso dinámico continuado de mejora urbana con aumento de los niveles de dotaciones comunitarias.

2. - En estas zonas se establecen dos modalidades de remodelación en atención a la actuación pública o a la actuación privada que podrán colaborar y sustituirse entre sí. Son la zona de remodelación pública (14a) y la zona de remodelación privada (14b).

Art.354. Actuación en las zonas de remodelación.

1. - En las zonas de remodelación pública se elaborarán Planes de Reforma Interior para el desarrollo de este Plan General, en los que se fijarán el plan de etapas y las condiciones precisas para que se cumpla el objetivo de relocalización de los arrendatarios de las construcciones existentes, a que se refiere el Programa de Actuación. Los propietarios podrán solicitar la aplicación del sistema de compensación al amparo del artículo 119 de la Ley del Suelo. En defecto de colaboración de la iniciativa privada, el sistema de actuación será el de expropiación, sin perjuicio, en su caso, de la

liberación que proceda con arreglo a la legislación vigente. Transcurridos dos años de la aprobación del Plan General Metropolitano, sin que la Administración haya elaborado el Plan de Reforma Interior, podrá aplicarse la remodelación privada según el párrafo siguiente.

2. - Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en las zonas de remodelación privada, los particulares podrán promover Planes de Reforma Interior, en los que el sistema de actuación será el de cooperación. Igualmente, cuando la unidad de zona calificada de remodelación comprenda una sola manzana o parte de ella, cuyas alineaciones se hallen abiertas y se mantengan, podrá establecerse la ordenación de la edificación a través de un Estudio de Detalle. Cuando la iniciativa privada no promueva las operaciones de reforma interior o los planes elaborados por los particulares no respondan a los objetivos de este Plan General, la Administración asumirá la iniciativa de la reforma y la actuación a través del sistema de cooperación, salvo que las razones de urgencia o de necesidad pública aconsejen la actuación mediante el sistema de expropiación.

Art.355. Tipos de ordenación.

1. - En las zonas de remodelación públicas el tipo de ordenación se elegirá en el Plan de Reforma Interior, pudiéndose optar entre el de "edificación volumétrica específica" y el de "edificación tridimensional".

2. - En las zonas de remodelación privada el tipo de ordenación será el de "edificación volumétrica específica".

Art.356. Estándares urbanísticos.

1. - Para las zonas de remodelación pública el Plan de Reforma Interior establecerá los estándares en proporción que mejore los destinos actuales a viales, estacionamientos, espacios libres y dotaciones comunitarias.

2. - En las zonas de remodelación privada los Planes de Reforma Interior respetarán los mínimos siguientes:

a) para viales locales	25,20 %
b) estacionamientos	5,40 %
c) espacios verdes locales	16,20 %
d) dotaciones comunitarias	11,70 %

3. - El Plan Especial de Reforma Interior, establecerá globalmente la cuantía de las reservas de suelo para sistemas locales según los porcentajes definidos en el número anterior, y justificadamente determinará el destino concreto de los suelos resultantes de dichos estándares en función de las necesidades concretas del sector y dentro de los usos previstos con carácter general en este artículo.

Art.357. Edificabilidad.

1. - En las zonas de remodelación pública la edificabilidad será la que se establezca en los Planes de Reforma Interior, que no podrán rebasar la edificación global existente en el sector.

El cómputo de esta edificabilidad se efectuará contabilizando por usos las superficies de techo en planta baja y en plantas pisos.

Se podrá aumentar la edificación para viviendas hasta un doce por ciento de las viviendas existentes, y el techo para este uso de vivienda no rebasará al que resulte de multiplicar por cien metros cuadrados el número máximo de viviendas.

2. - En las zonas de remodelación privada los índices de edificabilidad serán los siguientes:

- a) bruto : 0,90 m²t/m²s.
- b) neto : 2,89 m²t/m²s.
- c) complementario zonal : 0,30 m²t/m²s.

3. - En los Estudios de Detalle el índice de edificabilidad referido a la superficie de la manzana será de dos (2) metros cuadrados de techo por metros cuadrado de suelo, y la superficie a reservar para espacios libres y dotaciones del 30 por 100.

Art.358. Condiciones de edificación.

1. - Las condiciones de edificación en las zonas de remodelación pública se determinarán en el Plan de Reforma Interior con sujeción al tipo de ordenación elegido y al tope de edificabilidad que se establece en el número primero del artículo anterior.

2. - Las condiciones de edificación en las zonas de remodelación privadas serán las resultantes del tipo de ordenación, de los índices de edificabilidad, de los estándares urbanísticos y de las siguientes:

- a) Parcelación mínima: 600 m².
- b) Fachada mínima a la vía pública: 13,50 m.
- c) Altura máxima: En las unidades de zona de remodelación inferiores a los 12.000 m². de suelo, la altura máxima no sobrepasará en un tercio la altura de la edificación más alta que sea posible edificar en los frentes de las áreas vecinas en razón de su calificación urbanística. En las unidades de zona de remodelación superiores a los 12.000 m². de suelo, la altura máxima será la que corresponda por el tipo de ordenación de la edificación escogida.

3. - Sin embargo el Plan de Reforma Interior podrá definir condiciones distintas de las señaladas con carácter general en este artículo, cuando los criterios de ordenación del sector así lo hagan aconsejable, debiendo respetarse en todo caso los índices de edificabilidad y estándares urbanísticos para la zona.

Zona de renovación urbana: Rehabilitación (16)

Art.359. Definición.

Corresponde la "zona de renovación urbana" al suelo con bajo nivel de dotaciones y áreas de edificación necesitadas de mejora, en la que a través de una acción ordenada y progresiva de rehabilitación deben alcanzarse niveles adecuados de urbanización, dotaciones y calidad de la edificación.

Art.360. Tipos de ordenación.

1. - Para la actuación en esta zona se elaborarán Planes Especiales en los que se elegirá el tipo de ordenación de la edificación a aplicar en cada uno de los sectores, adecuado a las características de los mismos.

2. - El tipo de ordenación aplicable, según estas características, será alguno de los siguientes:

- a) edificación según alineaciones viales;
- b) edificación aislada, y
- c) edificación según volumetría específica.

3. - Podrán también adoptarse en el Plan Especial subtipos precisos y locales adecuados a aquellos sectores que responden actualmente a una modalidad de edificación según ordenaciones espontáneas o libres, no predeterminadas con sujeción a un modelo definido. Para estos sectores el tipo de ordenación podrá regularse de forma singularizada, a través de envolventes máximos de volumen, en ampliación de la edificación existente y de la determinación precisa de los espacios libres privados de jardín, o mediante la aplicación de las constantes o parámetros de los tipos de edificación según alineaciones de vial o de edificación aislada.

Art.361. Desarrollo del Plan General.

1. - Para el desarrollo de este Plan General, en la zona de renovación urbana, a fin de lograr adecuados niveles de urbanización, dotaciones y edificación, mediante acciones de conservación, rehabilitación y reordenación en forma esalonada, progresiva y armónica, se elaborarán y se llevarán a efecto Planes Especiales.

2. - Los Planes Especiales deberán contener los siguientes documentos mínimos:

- a) planos de información;
- b) estudio sobre la situación del sector y las soluciones propugnadas para la renovación;
- c) planos de ordenación;

- d) estudio económico sobre los costos de la urbanización; las dotaciones y servicios públicos; y la incidencia de la rehabilitación sobre la edificación privada;
- e) ordenanzas sobre los niveles mínimos, en cada etapa, exigibles en orden a la urbanización y a la edificación, y
- f) plan de etapas.

3. - Cuando los costes de mejora de la edificación para alcanzar los niveles deseados superen racionalmente el beneficio comunitario de la rehabilitación, o la conservación de la edificación dificulte sustancialmente la actuación urbanística para dotar al sector de los viales, aparcamientos y espacios libres, de los centros docentes, de los centros asistenciales, y otros servicios de interés público, social o cívico, se procederá a la remodelación del sector, en que se den estos condicionantes, aprobándose, a tal fin, un Plan Especial.

Art.362. Edificabilidad.

1. - El índice de edificabilidad bruto máximo en esta zona será el de 0,70 m²t/m²s (cero setenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

2. - El índice de edificabilidad neto promedio será el de 1,37 m²t/m²s (uno treinta y siete metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo).

3. - Los máximos índices de edificabilidad netos permitidos en las áreas de cada tipo de ordenación establecidos en esta zona, sujetos a sus valores específicos al cumplimiento del valor promedio de la zona, son los siguientes:

- a) Areas de edificación según alineaciones: 1,50 m²t/m²s.
- b) Areas de edificación aislada; 1 m²t/m²s.
- c) Areas de edificación según volumetría específica: 2,20 m²t/m²s.
- d) Areas de edificación según ordenación libre: 1,20 m²t/m²s.

Art.363. Densidad de viviendas.

Los Planes Especiales para la renovación de esta zona, a través de un proceso de restauración, rehabilitación y mejora de la misma, para su conversión en áreas con los elementos de urbanización adecuados a la calificación de suelo urbano, fijarán la densidad de viviendas por hectáreas sin rebasar el de setenta y cinco (75) viviendas.

Art.364. Exigencias mínimas a que deberán ajustarse los Planes Especiales.

1. - Los Planes Especiales para la actuación en estas zonas, preverán reservas de suelo en proporción que mejoren los actuales destinos a viales, estacionamiento, espacios libres y dotaciones comunitarias. Como mínimo se establecerán reservas para espacios verdes públicos locales y centros docentes locales.

2. - Las reservas de suelo que deberán respetar los Planes Especiales se determinarán a partir de las efectuadas en este Plan General y en relación al número de viviendas existente en el sector, estableciéndose los siguientes módulos mínimos aplicables a las nuevas actuaciones de vivienda desarrolladas en el Plan Especial:

- a) 36 metros cuadrados de suelo por vivienda para viales y estacionamientos públicos;
- b) 18 metros cuadrados de suelo por vivienda para espacios verdes públicos locales;
- c) 12 metros cuadrados de suelo por vivienda para centros docentes locales, y
- d) 9,60 metros cuadrados de suelo por vivienda para otras dotaciones de interés público o interés social.

Art.365. Condiciones de la edificación.

1. - Las condiciones generales de la edificación, y las estéticas, las sanitarias y las de uso se precisarán, en lo necesario, en las Ordenanzas del Plan Especial.

2. - Las condiciones de edificación de las distintas zonas serán determinadas en el respectivo Plan Especial atendiendo a los tipos de ordenación de la edificación existentes, y respetarán preferentemente las condiciones siguientes:

I. Areas de edificación según alineaciones:

Condición 1a. Altura reguladora máxima en función de la anchura del vial y con tope máximo de plantas, sin admisión de áticos. Regirá el cuadro del artículo 328.

Condición 2a. Frente mínimo de parcela: 6,50 m.

Condición 3a. El espacio libre interior de manzana no será edificable.

II. Areas de edificación aislada:

Condición 1a. La altura reguladora máxima es la de 9,15 m. correspondiente a planta baja y dos plantas como tope máximo.

Condición 2a. La superficie mínima de parcela es de 250 metros cuadrados.

Condición 3a. El porcentaje máximo de ocupación de parcela es del 40 por 100. La ocupación del subsuelo se regulará por lo dispuesto en el artículo 249.

Condición 4a. La separación mínima a los límites de parcela se establece en 3 metros para el frente y 2 metros para los laterales y para el fondo.

Condición 5a. Se admiten las edificaciones auxiliares sin rebasar la ocupación máxima de parcela.

III. Areas de edificación según volumetría específica:

Condición 1a. La altura máxima admitida es la de 21,5 metros correspondiente a planta baja y seis pisos como tope.

Condición 2a. La parcela mínima admitida es la de 800 metros cuadrados.

IV. Areas de edificación según ordenación libre:

Se aplicará las condiciones de las Areas de edificación aislada, pero respetando las situaciones actuales de menores distancias a límites de parcela.

Art.366. Conservación y mejora de la edificación.

1. - Los propietarios de edificaciones en zonas de renovación urbana (16) deberá proceder, con sujeción a las previsiones temporales contenidas en el correspondiente Plan Especial, a la realización de las obras necesarias para la conservación y reforma, a fin de cumplir las determinaciones establecidas en la Ordenanza.

2. - Para la efectividad de este deber, el Ayuntamiento y, en su caso, la Corporación Metropolitana, ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de dichas obras, una vez publicado el Plan Especial del que forme parte integrante la Ordenanza que las establezca.

Sección 11a.

Zona de renovación urbana en transformación del uso (17)

Art. 367. Definición.

1. - Comprende "la zona de renovación urbana en transformación del uso" (17) los terrenos con edificaciones o usos inadecuados, pero aptos para absorber los déficits de viales, zonas verdes y equipamientos.

2. - Esta calificación urbanística permite mantener en servicio los usos existentes sin dejarlos fuera de ordenación, en tanto no se lleve a cabo la transformación prevista, según lo dispuesto en los artículos 171 y 172.

Art.368. Régimen urbanístico.

1. - Hasta tanto que no se programe la actuación encaminada a la adquisición del terreno para destinarlo a equipamientos o espacios verdes, el propietario o titular del derecho de ocupación de la finca en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General podrá:

a) efectuar obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de las condiciones estéticas o higiénicas de las

edificaciones, pero no aumentar el volumen; y

b) desarrollar la actividad propia de las instalaciones existentes y destinar el local, en el supuesto de traslado de la industria, a almacén de productos para su venta o distribución.

2. - En el supuesto de que la transformación prevista lo sea para vial, lo dispuesto en el párrafo anterior, será aplicable a la porción de finca no destinada a vía pública.

3. - Las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación podrán realizarse en todo el inmueble.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.

1. - En los terrenos destinados en este Plan General a "parque forestal", en cualquiera de sus modalidades (27, 28 ó 29) en que existieren a la entrada en vigor de estas Normas, edificaciones o urbanizaciones contrarias al planeamiento anterior, que no hubieran sido objeto de legalización, se aplicarán las siguientes medidas;

a) Cuando no hubiere transcurrido un año desde la total terminación de la obra, la Corporación Metropolitana de Barcelona instruirá expediente en que, con audiencia del titular de la obra y de los interesados legítimos y directos, e informe de los servicios jurídicos y técnicos, decidirá acerca de la disconformidad de la obra con el planeamiento anterior y el actual y resolverá con sujeción a lo que establecen los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de las facultades de otras Autoridades, conforme a los citados artículos.

b) Si se tratase de edificaciones posteriores al Plan de 1953 y contrarias a éste y desde la terminación de la obra hubiese transcurrido más de un año, se considerará a las mismas en situación de fuera de ordenación y carentes de plan o licencia que las legitime, a todos los efectos y, entre ellos, expropiatorios. Si se procediere a la expropiación de estos terrenos, no se incluirán en el justiprecio las obras, edificaciones e instalaciones que estando en disconformidad con el planeamiento anterior y no siendo tampoco legalizables con el actual, se hubieren realizado sin previo plan o proyecto, regularmente aprobado y sin licencia. Lo dispuesto en este apartado es aplicable a las obras a que se refiere el anterior cuando no se ejerciere la potestad mencionada en el indicado apartado.

2. - Los terrenos calificados de parque forestal, en que existieren urbanizaciones o edificaciones de las indicadas en el párrafo 1. de esta disposición, podrán ser objeto de expropiación, por implicar esta calificación y la aprobación de este Plan, la utilidad pública y la necesidad de ocupación. Para proceder a la expropiación se elaborará un programa o proyecto de expropiación, integrado por un plano de delimitación, un documento en que se describan los bienes o derechos afectados y se relacionen los propietarios y un estudio económico sobre el costo de la expropiación: aprobado inicialmente por la Corporación Metropolitana de Barcelona, se someterá a información pública y audiencia de los Ayuntamientos afectados por plazo de quince días y se aprobará definitivamente por la misma Corporación.

3. - La Corporación Metropolitana, oído el Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados, podrá aceptar la cesión gratuita de estos terrenos y reconocer al cedente un derecho de superficie, integrado por la edificación existente, por un plazo que no exceda de setenta y cinco años. La cesión y el reconoci-

miento del derecho de superficie deberán formalizarse en escritura pública que se reflejará en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDA.

1. - El Plan General y bajo la referencia de identificación 22b, delimita suelo en el que existen urbanizaciones y edificaciones industriales que carecen, actualmente, de plan, proyecto o licencia que las legitime y las asigna un destino industrial; estas obras de urbanización y edificación o instalación, se consideran legalizables, siempre que se cumplan los trámites que se expresan en los apartados siguientes y en razón al destino preferentemente industrial que se les asigna.

2. - El promotor de las obras, o sus causahabientes, por cualquier título, elaborarán un Plan Especial que contendrá las siguientes determinaciones:

- a) condiciones de edificabilidad;
- b) condiciones de uso;
- c) equipamientos comunitarios;
- d) sistemas generales;
- e) cesiones de suelo gratuitas, y
- f) esquema de urbanización.

3. - El promotor, o sus causahabientes, asumirán las siguientes obligaciones:

- a) realizar o, en su caso, completar la urbanización con sujeción a lo previsto en el Plan Especial;
- b) realizar las cesiones gratuitas de terreno, y
- c) garantizar el cumplimiento de los compromisos de urbanización con sujeción al plan de etapas incorporado al Plan.

4. - El Plan Especial se integrará por los siguientes documentos:

- a) planos informativos,
- b) memoria,
- c) estudio económico,
- d) documento de obligaciones contraídas,
- e) ordenanzas,
- f) plan de etapas.

5. - El Plan Especial podrá incorporar a su contenido las determinaciones y documentación precisas para servir, a la vez, como proyecto de urbanización, haciendo innecesaria la elaboración y aprobación separada de este instrumento.

TERCERA.

Para adaptar a las previsiones de este Plan General las alineaciones exteriores o de vial y las alineaciones interiores o de manzana y las que definen la línea de edificación y el espacio libre de manzana actual y, en general, para resolver los problemas de alineaciones y rasantes originados por las modificaciones introducidas por este Plan General, se ela-

borarán, si fuese preciso, Estudios de Detalle, con las determinaciones, contenido y límites que establece el artículo 15 de estas Normas. El correspondiente plano de ordenación se elaborará a escala 1:2.000.

QUARTA

1. - Las urbanizaciones situadas dentro del suelo urbano calificado de "zona de renovación urbana: rehabilitación (16)" que reúnan adecuados niveles de urbanización, dotaciones y calidad de la edificación y que se hubieran ejecutado sin previo Plan Parcial o sin ajustarse a las prescripciones del mismo, se respetarán en el Plan Especial que se elabore para la actuación urbanística según lo previsto en estas Normas.

2. - Cuando la urbanización no reúna los adecuados niveles en elementos y servicios de urbanización, dotaciones o calidad de edificación, pero pueda alcanzar los fijados en el correspondiente Plan Especial, y su Ordenanza, dentro de las etapas previstas en el mismo, se respetará esta urbanización condicionada a que se ejecuten, de acuerdo con las previsiones del Plan, las obras de urbanización, se dote al área de los viales, estacionamientos, espacios verdes y equipamientos locales y se mejore la calidad de la edificación para alcanzar aquellos niveles.

QUINTA

1. - Hasta tanto no se aprueben y publiquen los Planes de Reforma Interior de las zonas de remodelación se respetarán los usos y edificaciones disconformes con este Plan General, y, en consecuencia, se admitirán las obras de consolidación, conservación, reparación y modernización de las condiciones higiénicas y ambientales y las que tiendan a suprimir o reducir los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos de las instalaciones industriales.

2. - Cuando las edificaciones o instalaciones estuvieran situadas en suelo destinado a sistemas generales o equipamientos comunitarios se admitirán las obras del párrafo anterior, excepto las de consolidación.

SEXTA

1. - Se respetará la edificación en los actuales solares destinados a equipamiento comunitario, permitiéndose, además, las obras de consolidación, conservación, reparación y mejora siempre que se mantenga la afectación a equipamiento y las exigencias funcionales que éste requiera.

2. - La cesación de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no autoriza para destinar el suelo o la edificación a otra finalidad. La Administración, con título legitimador en este Plan, en virtud del destino a equipamiento y del interés público de éste, podrá proceder a su expropiación.

SEPTIMA

1. - Las licencias a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo, que hayan sido otorgadas antes del día de la publicación del acto de aprobación definitiva del presente Plan General y las que se expidan como consecuencia de peticiones presentadas en los Registros de los respectivos Ayuntamientos antes de la misma fecha, cuando no se refieran a terrenos destinados a espacios libres, zonas verdes o red viaria o reservados para equipamientos comunitarios y centros públicos, tendrán efectividad conforme a las normas urbanísticas vigentes cuando las licencias fueron solicitadas y conferirán derecho a sus titulares para realizar cuanto en la licencia se concrete. Sin embargo, dichas licencias quedarán sin efecto, si a los dos años los edificios a que se refieran no han cubierto aguas, o a los tres años si no han sido terminados. Los plazos se contarán desde la fecha de aprobación definitiva del Plan o de las del otorgamiento o firmeza de la licencia, si éstos fueran posteriores, y quedará reducido al que aparezca señalado en la licencia si éste fuera inferior.

2. - Los titulares de estas licencias podrán acogerse a las normas del presente Plan, solicitándolo del Organismo que expidiera la licencia, que resolverá lo procedente al efecto.

OCTAVA

Los Planes Parciales de sectores integrados en el ámbito territorial de este Plan General que se hallaran en curso de revisión o modificación por parte del respectivo Ayuntamiento deberán ajustarse a las determinaciones del presente Plan.

NOVENA

Las industrias legalmente instaladas en terrenos calificados de zona de renovación urbana en transformación de uso (17) en el momento de entrar en vigor el presente Plan podrán aumentar la superficie utilizada y la potencia instalada, siempre que su expropiación no estuviera coemplada en los Programas de Actuación, en desarrollo de este Plan General, la superficie ampliada no lo sea sobre terrenos adquiridos con posterioridad a la aprobación inicial y la construcción y potencia instalada no rebase las permitidas por la calificación que tenían en el planeamiento vigente anterior, ni suponga aumento de volumen edificable con respecto al mismo.

DECIMA

Los locales de negocio industrial afectados por Sistemas Generales para red viaria básica y equipamientos en tanto no se haya iniciado el procedimiento de expropiación, podrán ser ocupados por nuevas actividades siempre que se proceda a la expresa renuncia de cualquier derecho o indemnización que pudiera corresponder; si dichas actividades fueran de naturaleza industrial, su categoría será igual o inferior a la de la actividad emplazada.

UNDECIMA

Las industrias que contaren con licencia regularmente otorgada o hubieren sido objeto de legalización en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, podrán ser ampliadas bajo las siguientes condiciones:

a) Aumentando la potencia instalada hasta el límite que les correspondiere por las condiciones de uso de la zonificación del planeamiento anterior vigente.

b) No sobrepasarán los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, dentro de la categoría y situación establecidas en estas Normas para la zona respectiva.

c) Las industrias que sobrepasen los límites de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad de la zona y situación, no podrán acogerse a esta ampliación a menos que adapten la totalidad de sus instalaciones a los citados límites admitidos en estas Normas para la zona.

d) La ampliación deberá realizarse sobre terrenos propios de la industria, en el momento de entrar en vigor el presente Plan General.

DUODECIMA

En los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, cuyo volumen sea disconforme por haberse modificado las condiciones de edificación por las que se autorizó su construcción, se admitirá la instalación de nuevas industrias con las siguientes limitaciones:

a) La industria o actividad se admitirá sobre el edificio y parcela existente cuando no comporte aumento de superficie o volumen construido.

b) La categoría de la industria se mantendrá dentro de los límites admitidos para la zona de su emplazamiento.

c) Será necesaria la previa justificación de que el edificio existía, con autorización, al aprobarse el presente Plan General y que en el mismo se desarrollaba una actividad industrial.

TRIGESIMA.

En tanto que la Administración no proceda a la redacción del correspondiente Plan Especial y programe su actuación, en los suelos calificados como equipamientos de interés metropolitano 7c en los que estuviesen legalmente establecidas antes de la aprobación de este Plan General Metropolitano instalaciones de campings, podrán autorizarse las obras necesarias para su adecuación a la normativa sectorial que por razón de su actividad les afecte.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA

1. - Para regular en suelo urbano aquellos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios no previstos en las presentes normas, la Corporación Metropolitana en el plazo de un año, a contar de la aprobación definitiva del Plan General, formará y someterá a la aprobación del órgano competente las Ordenanzas Metropolitanas, de aplicación en todo el ámbito de la entidad.

2. - En tanto no se produzca la aprobación definitiva de las Ordenanzas Metropolitanas, regirán las Ordenanzas municipales de los respectivos municipios, o, en su defecto, las Ordenanzas municipales de Barcelona, para regular los aspectos señalados en el apartado anterior.

3. - La aplicación de las Ordenanzas Metropolitanas dejará a salvo, en su caso, las especiales que exijan las peculiaridades de cada municipio.

SEGUNDA

La Corporación Metropolitana en el plazo de dos años, a contar de la aprobación definitiva del Plan General Metropolitano, redactará el Nomenclátor indicativo de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a que se refiere el artículo 289.4 de las presentes Normas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de este Plan General, se redactarán los Planes Especiales de Reforma Interior en las zonas de remodelación pública.

SEGUNDA

En el plazo de un año, a contar desde la publicación de la aprobación de este Plan General, se aprobarán los Planes Especiales para cada una de las "zonas de conservación de la estructura urbana y edificatoria", previstos en la regulación de estas zonas.



APROBADA DEFINITIVAMENTE PEL CONSELLER DE POLÍTICA
TERRESTRE I OBRES PÚBLIQUES EN DATA 19 Maig 1988
DE LES PRESCRIPCIONS CONTINGUES A LA RESOLUCIÓ
DE PRÈMI DEL TEXT REFÓS EN DATA 8 AGOST 1988
Secretaria de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya,

[Handwritten signature]

I N D I C E

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	2
Capítulo 1 ^o . Del ámbito, aplicación y vigencia del Plan General ...	2
Capítulo 2 ^o . Del desarrollo del Plan General	6
Capítulo 3 ^o . De la ejecución del planeamiento	12
Capítulo 4 ^o . De la vigencia del Plan General	16
Capítulo 5 ^o . De las licencias Urbanísticas	17
 TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	 23
Capítulo 1 ^o . Disposiciones comunes	23
Capítulo 2 ^o . Régimen del suelo urbano	31
Capítulo 3 ^o . Régimen del suelo urbanizable programado	32
Sección 1 ^a . Disposiciones generales	32
Sección 2 ^a . Zonas de Centros Direccionales (11)	36
Subsección 1 ^a . Disposiciones comunes	36
Subsección 2 ^a . Centro Direccional de Comunicaciones del Prat .	37
Subsección 3 ^a . Centro Direccional Comercial y de Reequipamien-	
to de Sant Joan Despi	38
Subsección 4 ^a . Centro Direccional San Cugat-Cerdanyola	39
Subsección 5 ^a . Centro Direccional Terciario y de Reequipamien-	
to Litoral-Provenzana	42
Subsección 6 ^a . Centro Direccional Terciario y de Reequipamien-	
to de San Andrés-Meridiana	43
Sección 3 ^a . Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19)	44
Sección 4 ^a . Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 2 (20b)	47
Sección 5 ^a . Zona de Desarrollo Industrial (22b)	54
Capítulo 4 ^o . Régimen del suelo urbanizable no programado	58
Sección 1 ^a . Disposiciones generales	58
Sección 2 ^a . Zona de Desarrollo Urbano opcional. Intensidad 3 (22b)	60
Sección 3 ^a . Limitaciones	62
Capítulo 5 ^o . Régimen del suelo no urbanizable	62
Sección 1 ^a . Disposiciones comunes	63
Sección 2 ^a . Verde privado de interés tradicional (8b)	64
Sección 3 ^a . Rústico protegido de valor agrícola (24)	65
Sección 4 ^a . Libre permanente (26)	68
Sección 5 ^a . Area forestal (30)	68
 TITULO III. SISTEMAS	 70
Capítulo 1 ^o . Disposiciones generales	70
Capítulo 2 ^o . Sistemas generales de comunicación y sus zonas de pro-	
tección	73
Sección 1 ^a . Disposiciones generales	73
Sección 2 ^a . Sistema general portuario	74
Sección 3 ^a . Sistema general aeroportuario	77
Sección 4 ^a . Sistema general ferroviario	79
Sección 5 ^a . Sistema viario básico	81

Capítulo 3o. Sistema general de espacios libres	83
Sección 1a. Disposiciones generales	83
Sección 2a. Parques urbanos	84
Sección 3a. Parques forestales	35
Capítulo 4o. Equipamientos comunitarios y Servicios técnicos metro- politanos	37
Sección 1a. Disposiciones generales	87
Sección 2a. Equipamientos comunitarios	87
Sección 3a. Cementerios comarcales	91
Sección 4a. Servicios Técnicos metropolitanos	91
TITULO IV. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO	93
Capítulo 1o. Disposiciones generales	93
Capítulo 2o. De las disposiciones comunes a los tipos de ordenación	95
Sección 1a. Normas aplicables a todos los tipos de ordenación de de la edificación	95
Sección 2a. Normas aplicables a la edificación según alineacio- nes de vial	104
Sección 3a. Normas aplicables al tipo de ordenación de edifica- ción aislada	117
Sección 4a. Normas aplicables al tipo de ordenación según volu- metría específica	122
Sección 5a. Normas aplicables al tipo de ordenación tridimensio- nal	128
Capítulo 3o. Régimen de usos	130
Sección 1a. Disposiciones generales	130
Sección 2a. Disposiciones sobre el uso industrial	135
Sección 3a. Areas extractivas	142
Sección 4a. Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos	143
Sección 5a. Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano.	146
Capítulo 4o. Zonas	154
Sección 1a. Norma preliminar	155
Sección 2a. Zona de casco antiguo (12)	155
Sección 3a. Zona en densificación urbana: Subzona I, intensiva, y subzona II, semiintensiva (13)	159
Sección 4a. Zona de conservación de la estructura urbana y edi- ficatoria (15)	163
Sección 5a. Zona sujeta a ordenación volumétrica (18)	164
Sección 6a. Zona de ordenaciones en edificación aislada (20a) ..	166
Sección 7a. Zona de verde privada protegida (8a)	173
Sección 8a. Zona industrial (22a)	174
Sección 9a. Zonas de remodelación (14a y 14b)	177
Sección 10a. Zona de renovación urbana (16)	180
Sección 11a. Zona de renovación urbana en transformación del uso (17)	183
Disposiciones Transitorias	185
Disposiciones Adicionales	190
Disposiciones Finales	190