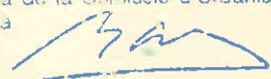


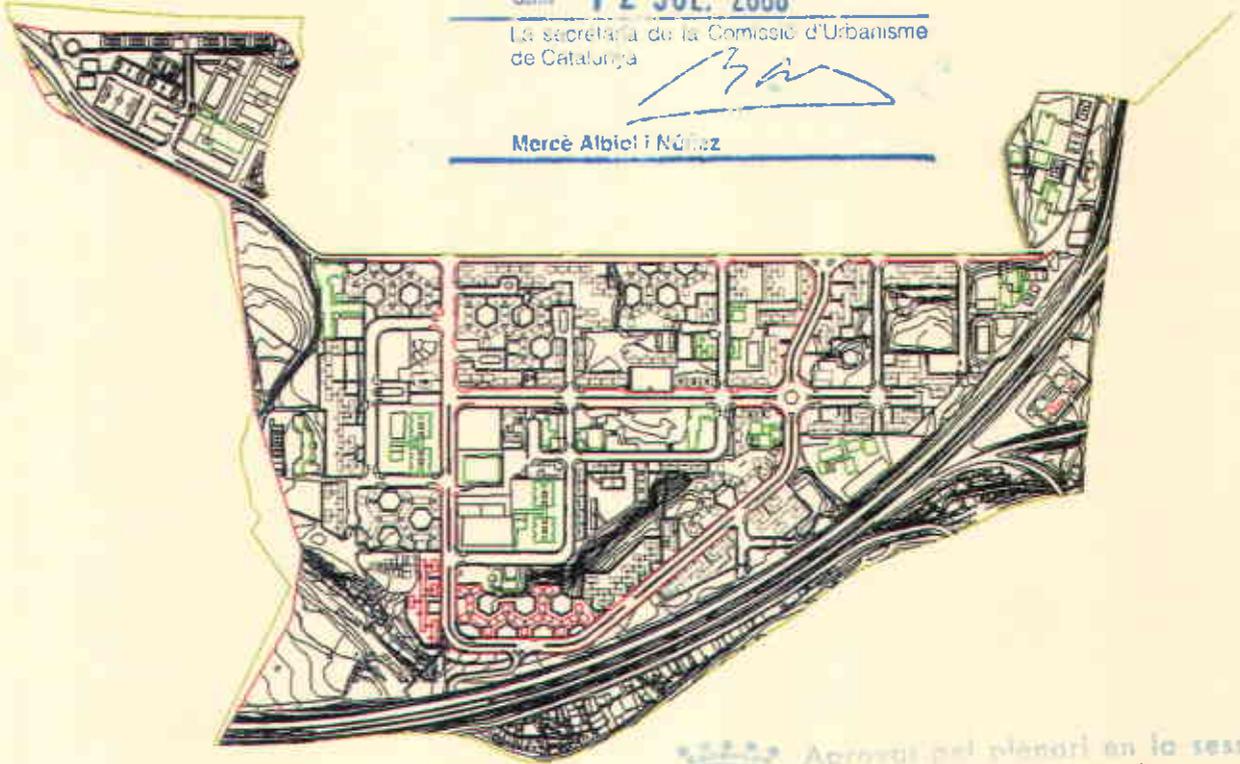


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat amb modificacions amb prescripcions
que s'introdueixen a l'annex que
figura en la resolució del conseller de
Política Territorial i Obres Públiques en
data **12 JUL. 2000**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya


Mercè Albiol i Núñez



Aprobat pel plenari en la sessió
celebrada el dia **13-4-00**

En dono fe:

Badia del Vallès

El La Secretària



Ajuntament de Badia del Vallès

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ
RELATIVA AL TERME MUNICIPAL DE BADIA

NORMATIVA: TEXT REFÓS

Març 2000

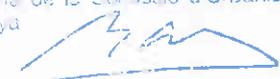
NOTA PREVIA

La Normativa de la present modificació de PGM relativa al municipi de Badia del Vallès s'estructura amb un cos principal, que conté les diferents disposicions relatives a les singularitats de l'ordenació urbanística de Badia, i que remet en tot el necessari a les disposicions de les NN.UU. del PGM, i amb un Annex en el qual es reproduïxen literalment tots els Títols, Capítols o Seccions de les esmentades NN.UU. del PGM als quals remet expressament l'articulat de la Normativa pròpia de la present Modificació


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Aprova l'estructuració de les disposicions
 que s'han proposat a l'annex que
 figuren a la resolució del conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques en
 data **12 JUL. 2000**

La secretaria de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya


 Mercè Albiol i Núñez


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
 DE CATALUNYA

NORMATIVA URBANÍSTICA

INDEX

Capítol I. Disposicions de caràcter general

- Art. 1 Definició
- Art. 2 Contingut

Capítol II. Desenvolupament i gestió

- Art. 3 Unitats d'actuació en sòl urbà
- Art. 4 Desenvolupament en sol urbanitzable
- Art. 5. Desenvolupament en sòl no urbanitzable

Capítol III. Regulació dels usos, sistemes i zones

Secció 1ª. Regim d'usos

- Art. 6. Determinacions generals
- Art. 7. Determinacions específiques

Secció 2ª. Regulació de l'ús industrial

- Art. 8 Determinacions generals
- Art. 9 Determinacions específiques
- Art. 10 Transitorietat de la regulació

Secció 3ª. Regulació de l'estacionament

- Art. 11 Condicions generals
- Art. 12 Condicions específiques sobre previsió d'aparcaments en els diferents tipus d'edificacions
- Art. 13 Condicions físiques i funcionals dels aparcaments.

Secció 4ª. Regulació dels sistemes

- Art. 14 Disposicions generals
- Art. 15 Sistema viari
- Art. 16 Sistema ferroviari
- Art. 17 Sistemes d'espais lliures i de protecció de sistemes
- Art. 18 Sistemes d'equipaments.

Secció 5ª. Regulació de l'edificació.

- Art. 19 Disposicions comunes i específiques dels diferents tipus d'ordenació de l'edificació
- Art. 20 Qualificacions zonals
- Art. 21 Regulació de la zona (18)
- Art. 22 Regulació de la zona (18b)

ANNEXE

Títols, Capítols i Seccions de les NN.UU. del Pla General Metropolità als quals es fa referència expressa en la Normativa de la Modificació de PGM a Badia del Vallès.

S'assenyalen amb negreta els Capítols i Seccions l'articulat dels quals es reproduïx en el present Annex.

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1º	DEL AMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL
CAPITULO 2º	DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
CAPITULO 3º	DE LA EJECUCION DEL PANEAMIENTO
CAPITULO 4º	DE LA VIGENCIA DEL PLAN GENERAL
CAPITULO 5º	DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º	DISPOCIONES COMUNES
CPAITULO 2º	REGIMEN DEL SUELO URBANO
CAPITULO 3º	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sección 1ª	Disposiciones generales
Sección 2ª	Zonas de Centros Direccionales (11)
Subsección 1ª	Disposiciones comunes
Subsección 2ª	Centro Direccional de comunicaciones del Prat
Subsección 3ª	Centro Direccional y comercial de reequipamiento de Sant Joan Despi
Subsección 4ª	Centro Direccional de Sant Cugat - Cerdanyola
Subsección 5ª	Centro Direccional terciario y de reequipamiento Litoral - Provenzana
Subsección 6ª	Centro Direccional terciario y de reequipamiento de Sant Andrés - Meridiana
Sección 3ª:	Zona de desarrollo urbano, intensidad 1 (19)
Sección 4ª	Zona de desarrollo urbano, intensidad 2 (20b)
Sección 5ª	Zona de desarrollo industrial (22 b)

CAPITULO 4ª **REGIMEN DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

Sección 1ª	Disposiciones generales
Sección 2ª	Zona de desarrollo urbano opcional. Intensidad 3 (21)
Sección 3ª	Limitaciones

CAPITULO 5º **REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE**

Sección 1ª	Disposiciones comunes
Sección 2ª	Verde privado de interés tradicional (8b)
Sección 3ª	Rústico protegido de valor agrícola (24)



Sección 4ª Libre permanente (26)
 Sección 5ª Area forestal (30)

TITULO III. SISTEMAS

CAPITULO 1º DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 2º SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN

Sección 1ª Disposiciones generales
 Sección 2ª Sistema general portuario (1)
 Sección 3ª Sistema general aeroportuario (2)
Sección 4ª Sistema general ferroviario (3)
Sección 5ª Sistema viario básico (5ª)

CAPITULO 3º SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Sección 1ª Disposiciones generales
 Sección 2ª Parques urbanos (6)
 Sección 3ª Parques forestales (27) (28) (29)

CAPITULO 4º EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TECNICOS METROPOLITANOS

Sección 1ª Disposiciones generales
 Sección 2ª Equipamientos comunitarios (7)
 Sección 3ª Cementerios comarcales (25)
 Sección 4ª Servicios técnicos metropolitanos (4)

TITULO IV. REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1º DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 2º DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

Sección 1ª Normas aplicables a todos los tipos de ordenación de la edificación
 Sección 2ª Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial
 Sección 3ª Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada
 Sección 4ª Normas aplicables al tipo de ordenación según volumétrica específica
 Sección 5ª Normas aplicables al tipo de ordenación tridimensional

CAPITULO 3º REGIMEN DE LOS USOS Y USOS POR ZONAS

Sección 1ª Disposiciones generales
 Sección 2ª Disposiciones sobre los usos industriales
 Sección 3ª Areas extractivas (2)
 Sección 4ª Disposiciones sobre estacionamientos y aparcamientos
 Sección 5ª Reglamentación detallada de usos en el suelo urbano



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
 DE CATALUNYA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

Article 1.- Definició.

Aquest document constitueix una Modificació del Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament en data 14 de juliol de 1976, i té com a finalitat la incorporació de la totalitat del territori que integra el Municipi de Badia a l'àmbit de l'esmentat PGM, sens perjudici de les especificitats previstes pel mateix en les presents normes.

En allò no previst en aquestes Normes i els altres Documents d'aquesta modificació, seran d'aplicació les disposicions pròpies del Pla General Metropolità de Barcelona, així com la normativa vigent promulgada amb posterioritat a l'aprovació del PGM en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, habitatge, medi ambient, i d'altres normes complementàries.

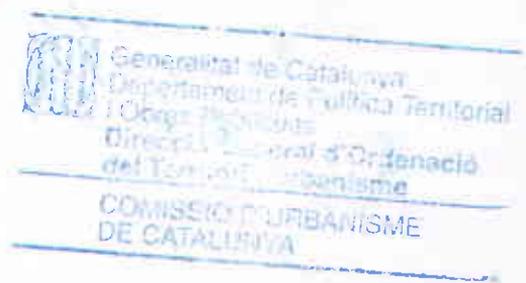
Article 2.- Contingut.

La present Modificació del Pla General metropolità està integrada pels següents documents :

1. Memòries d'informació i d'ordenació.
2. Plànols d'informació i d'ordenació
3. Normes urbanístiques.
4. Programa d'Actuació.
5. Estudi econòmic i financer.

Els planols amb caràcter normatiu són:

- | | |
|-----------|---|
| 1.1. | Enmarcament territorial i classificació del sòl. E. 1/5.000 |
| 2.1. | Qualificació del sòl: zones i sistemes. E. 1/2.000 |
| 3.1 a 3.5 | Sòl urbà: zones, sistemes i Unitats d'Actuació. E: 1/1.000 |



CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ.

Article 3.- Unitats d'Actuació en Sòl urbà.

1. De conformitat amb allò previst a l'article 78.3 de les NNUU del PGM, es delimiten Unitats d'Actuació, expressament assenyalades als plànols 3 a escala 1:1000, amb codi d'identificació U.A.1. fins a U.A..3

Cada unitat compren sòls d'una única propietat pública, i en conseqüència la finalitat de la seva delimitació es limitada a l'atribució de les càrregues d'urbanització del sòl als beneficiaris dels aprofitaments edificables previstos en cada U.A. quan dintre d'una U.A. existeixen dos àmbits d'aprofitament diferenciats, l'imputació de càrregues a cada un d'ells es fixarà, en tràmit de llicència per l'Ajuntament, en proporció a la quantia respectiva de sostre edificable de cada un dels àmbits de l'U.A.

2. La precisió de límits d'una Unitat d'Actuació es podrà efectuar quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície. Aquesta precisió de límits no ha de suposar l'alteració substancial dels seus objectius respecte a càrregues d'urbanització. caldrà justificar la precisió de límits en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. El sistema d'actuació aplicable a aquelles Unitats d'Actuació que compreguin sòl que no sigui de titularitat municipal, serà el d'expropiació.

S'aplicarà el sistema de cooperació a les Unitats d'Actuació que compreguin sòl de titularitat municipal, en el ben entès que, per tractar-se d'àmbits de propietari únic, resultarà innecessària la seva reparcel·lació.

4. La línia divisòria de sòl urbà en els àmbits adjacents a les autopistes A-18 i A-7 , vindrà delimitada per una franja de 8m d'amplada respecte a les arestes exteriors d'explanació. Franja de terreny en la que no estarà permès cap ús.

Art. 4.- Desenvolupament en Sòl Urbanitzable.

Per les especials característiques del municipi, Badia del Vallès no disposa de Sòl Urbanitzable

Article 5.- Desenvolupament en Sòl No Urbanitzable.

De conformitat amb allò previst a l'article 143 de les NNUU del PGM, aquesta Modificació classifica com a Sòl No Urbanitzable els terrenys que, pels seus valors específics o per exigències de limitar la dinàmica urbana, han de ser objecte de conservació o de protecció amb la finalitat d'impedir-ne la incorporació a les àrees edificades i d'evitar-ne la degradació.

Aquesta Modificació qualifica de Sòl No Urbanitzable el que queda delimitat com a tal als Plànols 1.1. i 2.1., a escala 1/5.000 i 1/2.000



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Approvat definitivament amb preceptes
que s'hi incorporen d'acord amb
figuren en la resolució del conseller de
Política Territorial i Obres Públiques en
data **12 JUL. 2000**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Mercè Albiol i Núñez

CAPITOL III. REGULACIÓ DELS USOS, SISTEMES I ZONES

SECCIO 1ª. REGIM D'USOS

Art. 6. Determinacions generals

El règim general dels usos, així com la classificació i definició dels mateixos segons tipus, es el regulat en les NN.UU. del PGM en els arts. 272 a 285 que s'incorporen a aquesta Normativa en Annexe.

Art. 7. Determinacions específiques

El capítol III d'aquesta Normativa regula, per a les diferents zones del territori, les condicions d'ús aplicables a cada una d'elles.

SECCIÓ 2ª. REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 8. Determinacions generals

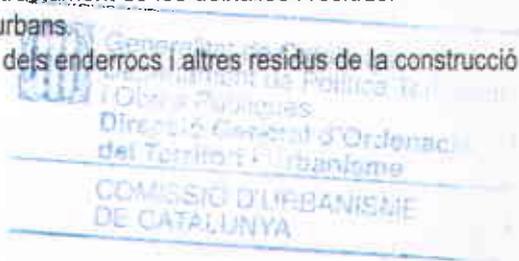
Als efectes de l'autorització administrativa de les activitats industrials i d'aquelles altres que siguin assimilables a aquestes segons allò definit a l'article 280 de les NN.UU. del P.G.M., seran d'aplicació les disposicions sobre ús industrial contingudes en els arts. 286 a 293 de les NN.UU. del P.G.M., que s'incorporen a aquesta Normativa en Annex.

Serà també d'aplicació la Llei 3/1998 de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental per a totes aquelles activitats tipificades en els annexes I i II i que hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació.

Art. 9. Determinacions específiques

Això no obstant, i als efectes del control de les repercussions medi - ambientals i de la definició de les mesures correctores necessàries, seran d'aplicació les disposicions normatives que es diuen tot seguit en relació als principals efectes de l'activitat industrial:

- a) Sorolls, vibracions i olors.
 - Norma bàsica de l'edificació NBE-CA-88 sobre condicions acústiques als edificis
 - Estudi d'emissió sonora
 - En les activitats situades en proximitat a àrees residencials no es realitzaran activitats relacionades amb productes que pugin causar olors desagradables o penetrants, essent aquests efectes d'apreciació discrecional per part de l'Ajuntament.
- b) Contaminació atmosfèrica
 - Decret 322/87 de desplegament de la llei 22/1983 de protecció de l'ambient atmosfèric
 - Decret 833/75 que desenvolupa la llei 38/72 de protecció de l'ambient atmosfèric
- c) Aigües residuals
 - Reial Decret 849/86 pel que s'aprova el reglament del Domini Públic Hidràulic
 - Reglament regulador d'abocaments d'aigües residuals del Consorci per a la defensa de la conca del riu Besòs (BOP de Barcelona, num. 56 de 6 / 3 / 91)
- d) Residus
 - Decret legislatiu 2/1991 de refosa de textos en matèria de residus industrials
 - Decret 64/82, de reglamentació parcial del tractament de les deixalles i residus.
 - Llei 42/75, sobre deixalles i residus sòlids urbans.
 - Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrosos i altres residus de la construcció


 DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRAS PÚBLIQUES
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

e) Riscos d'incendi i explosions:

- Reial Decret 2177/96 pel que s'aprova la NBE-CPI-91 sobre condicions de protecció contra incendi en els edificis
- Decret 241/94 de 26 de juliol sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI-91.
- Ordre de 9 de Març de 1982 per la que s'aprova el Reglament sobre emmagatzematge de productes químics i instruccions tècniques complementaries (MIE-APQ)
- Ordre de 18 de Juliol de 1991 per al que modifica la I.T.C. MIE-APQ.001 "Almacenamiento de líquidos inflamables combustibles"
- Reial Decret 886/88 sobre prevenció d'accidents majors en determinades activitats industrials
- Reial Decret 952/1990 de 29 de Juny que modifica i completa el R.D. 896/88
- Directiva del Consell 88/610

f) En general, totes les disposicions que siguin al cas en la normativa actualment vigent i en les seves futures modificacions i ampliacions.

Art. 10. Transitorietat de la regulació.

Les disposicions dites en el present capítol són d'obligat compliment en tant l'Ajuntament de Badia, o l'Administració competent en relació a l'àmbit territorial del P.G.M., no aprovin ordenances específiques reguladores de les matèries aquí contemplades.

SECCIÓ 3ª. REGULACIÓ DE L'ESTACIONAMENT

Art. 11. Condicions generals

Son d'aplicació als efectes de la previsió, condicions generals i dimensions físiques dels aparcaments i estacionaments les regles que diuen els arts. 295, 296 i 297 de les NN.UU. del PGM que s'incorporen a aquesta Normativa en Annex.

Art. 12. Condicions específiques sobre previsió d'aparcaments en els diferents tipus d'edificacions

- a) En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o de volum sobre lo construït igual o superior al cinquanta per cent, hauran de preveure's en els projectes, com a requisit indispensable per obtenir la llicència, les places d'aparcament que es detallen més endavant, en l'interior de l'edifici o en terrenys del mateix solar, a raó de un mínim de vint metres quadrats (20 m²) per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.

Les places mínimes d'aparcament a preveure són les següents:

1. Edificis de vivendes:
 - a) En el sol urbà, una plaça per cada vivenda de més de 80 m² de superfície útil, o una plaça per cada dues vivendes de mida inferior.
2. Edificis destinats a hotels, residències i similars: una plaça d'aparcament per a cada tres habitacions.
3. Edificis destinats a clíniques, sanatoris i hospitals: una plaça d'aparcament per a cada vuit llits
4. Edificis públics o privats per oficines, despatxos i serveis; una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80 m²) de superfície útil.
5. Locals i establiments destinats a l'ús comercial i de grans magatzems: a partir de quatre-cents metres quadrats (400 m²) de superfície útil (sumades totes les plantes de l'edifici) un plaça d'aparcament per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície útil, a l'igual que els grans establiments comercials.
6. Àrees de càrrega i descàrrega vinculades a edificis compresos en l'epígrafs 5 i quan els locals comercials tinguessin superfície major de 400 m², hauran de preveure un moll de càrrega i descàrrega de dimensió (3 x 8) m. com a mínim.

- a) Les exigències de l'apartat anterior son de caràcter mínim. Les ordenances municipals sobre aparcament podran en el seu cas establir altres superiors, o a l'inrevés, aplicar la normativa plantejada pel Pla General Metropolità.
- b) Quan en un edifici existeixin zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran a la part corresponent a cadascun d'ells.
- c) Quan es tracti d'un ús permès no expressament mencionat en aquest article, les previsions d'aparcament es faran en quantitat no inferior, a precisar per l'Ajuntament, a la corresponent a l'ús més similar dels mencionats.

Art. 13. Condicions físiques i funcionals dels aparcaments

1. Per permetre l'entrada i sortida de vehicles dels aparcaments, sense maniobres i sense produir conflicte amb les circulacions establertes, l'amplada dels accessos serà superior a 5,40 metres per a dos sentits i a 3 metres per a un. L'amplada dels accessos farà referència no només a l'umbral, sinó també al primer tram de quatre metres a partir d'aquell. Quan el carrer sigui d'amplada inferior als 8 metres, l'accés doble tindrà una mida mínima de 6 metres a l'umbral i als 4 metres primers de fondària.

En tots els aparcaments de més de 40 places, es preveurà l'accés de vianants, separat del de vehicles o adequadament protegit. L'amplada mínima serà de 0,90 metres.

Si la superfície total destinada a aparcament es igual o inferior a 1.000 m² o per a 40 places, n'hi ha prou amb un sol accés. Si es superior a 1.000 m² i inferior a 2.000 m² s'ha de disposar de dos accessos o d'un accés per a dos sentits. Si la superfície es igual o superior als 2.000 m², s'hauran de disposar sempre dos accessos.

2. L'altura lliure mínima en tots els punts del local, accessos, vies de circulació i places d'aparcament, (tant referida a elements estructurals com a instal·lacions de tot tipus), no pot ser inferior a 2,20 metres.
3. Les rampes i passos per a cotxes cal que tinguin una amplada lliure mínima de 3 metres quan siguin en una sola direcció i de 5 metres quan siguin en dos direccions. La pendent màxima serà del 20% en tots els punts, excepte en els 4 metres immediats a accés al local, que serà com a màxim del 4%. Els radis de gir mínims seran de 6,50 metres. No poden ser utilitzades per vianants si no tenen una vorera de 0,65 m. d'amplada mínima.
4. Les places seran com a mínim, de 2,20 x 4,50 metres, sense perjudici de les places necessàries per a discapacitats.

5. El sistema de ventilació s'ha de projectar i realitzar de manera que impedeixi l'acumulació de gasos que pugin resultar nocius. S'ha de disposar els punts de ventilació de manera que assegurin una escombrada total de l'aire.

Quan els locals estiguin a nivell del carrer, es pot adoptar la ventilació natural. Quan siguin soterranis, la ventilació forçada haurà d'assegurar una renovació mínima de l'aire de 15 m³ per hora i m² de superfície del local, amb dispositius d'accionament activats per detectors de CO₂ si el local te més de 1.000 m² de superfície.

SECCIÓ 4ª. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 14. Disposicions generals

1. Els sòls afectats a sistemes en la present modificació de PGM son sotmesos, amb caràcter general, a allò previst en les NN.UU. del PGM, arts. 166 a 170; 173 i 174, i 191 a 204, els quals s'incorporen a aquesta Normativa en Annex.
2. En allò no expressament regulat pels articles que segueixen, seran d'aplicació directa les disposicions contingudes en l'esmentat Annex.

Art. 15. Sistema viari

1. El sistema viari compren la xarxa viària bàsica, identificada amb clau (5 a), i la xarxa viària local.
2. La xarxa viària bàsica compren totes les vies actuals i futures amb caràcter de vies supramunicipals, i també aquelles vies del nucli urbà que assegurin el funcionament bàsic de la xarxa viària local.

La xarxa viària local es formada per la resta de vies, que donen accés i servei a les diferents zones.
3. La xarxa viària bàsica es part integrant de l'estructura general del territori ordenat per la present modificació de PGM, i en conseqüència les alteracions que es produïssin en relació a la mateixa tindran caràcter de modificació del Pla.
4. Especialment, els projectes i actuacions relatius a l'execució de nous elements de la xarxa viària bàsica tals que autopistes, autovies i vies ràpides requeriran la realització dels estudis d'impacte ambiental legalment previstos



5. Amb relació a les autopistes A-18 i A-7, es tindran en compte les limitacions derivades de les Lleis 25/1988 i 7/1993 de Carreteres, relatives a les zones de domini públic, de servitud i d'afecció, així com a la línia d'edificació, tal com aquestes zones i línia son definides en els arts. 20 a 28 de la Llei 25/1988.

Art. 16. Sistema ferroviari (clau 3)

1. La present modificació estableix les reserves de sòl necessàries per a l'execució dels nous traçats ferroviaris de RENFE i de F.G.C. previstos per les respectives administracions titulars de competència per a la seva definició.
2. L'eventual modificació dels traçats grafiats en el Pla haurà de justificar expressament la no creació de efectes urbanístics o impactes ambientals contraris a l'ordenació y desenvolupament del Pla, tals que constituïssin modificació del mateix que s'hauria de formular i tramitar com a tal.

Art. 17. Sistemes d'espais lliures i de protecció de sistemes (clau 6 i 9)

1. Amb clau 6a i 6b, la present modificació del PGM identifica els espais lliures públics, actuals o futurs respectivament, que integren l'estructura general de l'ordenació establerta en el Pla.
2. A més dels anteriors sòls, tenen també la consideració d'espais lliures aquells espais no edificables i de titularitat pública inclosos en les delimitacions de zona 18, els qual podran ésser objecte de concessió administrativa i convenis entre l'Ajuntament i els propietaris d'habitatge immediats a ells, als efectes de la seva conservació , que podran comportar justificadament limitacions físiques i/o horàries al seu accés i ús, sense pèrdua en qualsevol cas de la titularitat pública sobre els mateixos.
3. Mitjançant la formulació d'un Pla Especial, podrà també, en el seu cas, determinar-se la conveniència de que el previst en l'apartat anterior pugi fer-se extensiu a d'altres espais lliures qualificats amb clau 6a, quan això hagués estat sol·licitat pels propietaris d'habitatges directament colindants amb els espais en qüestió, i quan això no representi merma qualitativa de la funcionalitat del sistema d'espais lliures públics establert en aquesta modificació de PGM.



4. Amb clau 9, s'identifiquen d'altres sòls lliures públics que integren les bandes de servitud dels sistemes viari i ferroviari, així com també alguns sòls lliures que constitueixen espais sobrants derivats de l'implantació d'aquestes infraestructures.

Art. 18. Sistema d'equipaments

1. Amb les claus respectives (7a) i (7b) la present Modificació identifica els sòls corresponents a equipaments i dotacions existents, i aquells altres que son de nova creació o bé que corresponen a equipaments anteriors respecte dels quals es preveu modificació del tipus d'ús de l'equipament
2. Tant en els sòls de clau (7a) com en els de clau (7b), s'assigna algun dels següents subíndexs 1 a 7 als diferents usos que es diuen a continuació, que corresponen als enumerats en l'art. 212 de les NN.UU. del P.G.M.

- Subíndex 1. Equipament docent
- Subíndex 2. Equipament sanitari – assistencial
- Subíndex 3. Equipament cultural i religiós
- Subíndex 4. Equipament esportiu – recreatiu
- Subíndex 5. Equipament d'abast i subministrament
- Subíndex 6. Equipament tècnic – administratiu
- Subíndex 7. Equipament amb diferents usos admesos

3. Condicions d'edificació
 - a) En els equipaments existents (7a) que mantenen l'ús actual, es podran admetre ampliacions, o creació de nova edificació, necessàries per al millor funcionament de l'equipament respectant en tot cas els límits màxims d'ocupació de sòl, alçada màxima d'edificació i edificabilitat neta que es diuen per als equipaments de nova creació.
 - b) En relació als equipaments de nova creació (7 b) les condicions d'implantació i edificació seran:
 - L'ordenació de les edificacions i instal·lacions s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents usos d'equipaments, i també a les característiques paisatgístiques – ambientals del lloc i a la bona integració amb el seu entorn. En tot cas, el tipus d'ordenació serà per volumetria específica admetent-se diferents edificacions aïllades dintre de la mateixa parcel·la.

- L'ocupació màxima per l'edificació serà del 50%, amb l'única excepció del pavelló obert en projecte a l'avgda. Via de la Plata.
 - L'alçada màxima d'edificació serà de 9 metres, que podran ultrapassar-se fins a un màxim de 12 metres quan ho justifiquessin les característiques especials de l'equipament.
 - L'índex d'edificabilitat neta màxima serà de 1 m2 s/t / m2s
4. Mitjançant la formulació d'un Pla Especial, podran desenvolupar-se canvis en el tipus d'ús previst per la present modificació de PGM, i per mitjà d'un estudi de detall modificar-se les condicions generals d'edificació assenyalades en aquest article, poguent-se justificar una ocupació màxima del 60% quan les característiques de l'equipament ho requereixin.

SECCIO 5ª. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 19. Disposicions comunes i disposicions específiques dels diferents tipus d'ordenació de l'edificació.

Per a la regulació de l'edificació en les diferents zones establertes en aquesta modificació de PGM, s'assigna a cada una d'elles al tipus d'ordenació aplicable, incorporant-se en Annex a aquesta Normativa les disposicions comunes i específiques que per als diferents tipus d'ordenació estableixen les NN.UU. del PGM en els art. 223 a 271, les quals seran d'aplicació directa llevat del cas en que la regulació zonal d'aquesta Normativa prevegi expressament altra cosa.

Art. 20. Qualificacions zonals

Els sòls edificables i els ja edificats que son susceptibles d'aprofitament privat en la present modificació es qualifiquen en alguna de les següents zones:

- (clau 18). Zona d'ordenació volumètrica específica existent
- (clau 18 b). Zona d'ordenació volumètrica específica de nova creació

Art. 21. Regulació de la zona (18)

1. Correspon aquesta zona als sòls ocupats per blocs d'habitatge i als espais lliures immediats a aquests.



- L'ocupació màxima per l'edificació serà del 50%, amb l'única excepció del pavelló obert en projecte a l'avda. Via de la Plata.
- L'alçada màxima d'edificació serà de 9 metres, que podran ultrapassar-se fins a un màxim de 12 metres quan ho justifiquessin les característiques especials de l'equipament.
- L'índex d'edificabilitat neta màxima serà de 1 m2 s/t / m2s

4. Mitjançant la formulació d'un Pla Especial, podran desenvolupar-se canvis en el tipus d'ús previst per la present modificació de PGM, i per mitjà d'un estudi de detall modificar-se les condicions generals d'edificació assenyalades en aquest article, poguent-se justificar una ocupació màxima del 6% quan les característiques de l'equipament ho requereixin.

SECCIO 5ª. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 19. Disposicions comunes i disposicions específiques dels diferents tipus d'ordenació de l'edificació.

Per a la regulació de l'edificació en les diferents zones establertes en aquesta modificació de PGM, s'assigna a cada una d'elles al tipus d'ordenació aplicable, incorporant-se en Annex a aquesta Normativa les disposicions comunes i específiques que per als diferents tipus d'ordenació estableixen les NN.UU. del PGM en els art. 223 a 271, les quals seran d'aplicació directa llevat del cas en que la regulació zonal d'aquesta Normativa prevegi expressament altra cosa.

Art. 20. Qualificacions zonals

Els sòls edificables i els ja edificats que son susceptibles d'aprofitament privat en la present modificació es qualifiquen en alguna de les següents zones:

- (clau 18). Zona d'ordenació volumètrica específica existent
- (clau 18 b). Zona d'ordenació volumètrica específica de nova creació

Art. 21. Regulació de la zona (18)

1. Correspon aquesta zona als sòls ocupats per blocs d'habitatge i als espais lliures immediats a aquests.

- 2. En aquesta zona només s'admetrà com a nova edificació la resultant d'ampliació de locals comercials existents en Planta Baixa dels blocs d'habitatge, en els casos i amb les dimensions que es grafien als plànols d'ordenació 1/1.000. No obstant, es podrà admetre també altres ampliacions, que tot i no estar grafiades, per mitjà d'un estudi de detall, justifiquin la seva idoneïtat.
- 3. S'admetran també les modificacions de volum derivades dels avant - projectes de creació de galeries i balcons formulats per Adigsa en relació a "blocs estrella" i blocs lineals, amb data Novembre de 1997.
- 4. Els usos admesos en aquesta zona són els de: habitatge, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, cultural, oficines i industrial en categories 1ª i 2ª.

L'ubicació d'aquests usos en les diferents plantes dels edificis respondrà al criteri de manteniment dels usos actuals d'habitatge, per una banda, i dels altres usos, per una altra, en les plantes baixes. En les plantes pis, els usos admesos són el d'habitatge i el residencial.

- 5. Mitjançant un Pla Especial, es podran justificadament adoptar criteris diferents sobre l'ubicació de uns i altres usos en les diferents plantes d'edificació que tinguin per objecte millorar l'equilibri entre les diferents funcions del conjunt urbà de Badia.

Art. 22. Regulació de la zona (18 b)

- 1. Els sòls adscrits a la zona d'ordenació volumetrica de nova creació es classifiquen en diferents subzones, identificades amb els subíndexs 1 a 7
- 2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, i es regularà mitjançant la redacció d'un estudi de detall
- 3. Les condicions d'edificació i ús de cada una de les subzones son les que segueixen, havent-se en cada cas de concretar en l'interior del perímetre màxim d'implantació grafiat en la respectiva subzones.

L'ocupació de l'edificació en Planta Baixa podrà assolir el 100% del perímetre regulador si no es diu expressament un altre percentatge en la regulació específica.

El perfil regulador de l'edificació és, en cada subzona, el resultant d'aplicar les alçades màximes segons nombre màxim de plantes que es defineixen per a cada una d'elles.



- 2. En aquesta zona només s'admetrà com a nova edificació la resultant d'ampliació de locals comercials existents en Planta Baixa dels blocs d'habitatge, en els casos i amb les dimensions que es grafien als plànols d'ordenació 1:1.000. No obstant, es podrà admetre també altres ampliacions, que tot i no estar grafiades, per mitjà d'un estudi de detall, justifiquin la seva idoneïtat.
- 3. S'admetran també les modificacions de volum derivades dels avant - projectes de creació de galeries i balcons formulats per Adigsa en relació a "blocs estrella" i blocs lineals, amb data Novembre de 1997.
- 4. Els usos admesos en aquesta zona són els de: habitatge, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, cultural, oficines i industrial en categories 1ª i 2ª
L'ubicació d'aquests usos en les diferents plantes dels edificis respondrà al criteri de manteniment dels usos actuals d'habitatge, per una banda, i dels altres usos, per una altra, en les plantes baixes. En les plantes pis, els usos admesos són el d'habitatge i el residencial.
- 5. Mitjançant un Pla Especial, es podran justificadament adoptar criteris diferents sobre l'ubicació de uns i altres usos en les diferents plantes d'edificació que tinguin per objecte millorar l'equilibri entre les diferents funcions del conjunt urbà de Badia.

Art. 22. Regulació de la zona (18 b)

- 1. Els sòls adscrits a la zona d'ordenació volumetrica de nova creació es classifiquen en diferents subzones, identificades amb els subíndexs 1 a 7
- 2. El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, regulat en els arts. 256 a 264 de les NN.UU. del PGM, en la modalitat de configuració flexible.
- 3. Les condicions d'edificació i ús de cada una de les subzones son les que segueixen, havent-se en cada cas de concretar en l'interior del perímetre màxim d'implantació grafiat en la respectiva subzones.

L'ocupació de l'edificació en Planta Baixa podrà assolir el 100% del perímetre regulador si no es diu expressament un altre percentatge en la regulació específica.

El perfil regulador de l'edificació és, en cada subzona, el resultant d'aplicar les alçades màximes segons nombre màxim de plantes que es defineixen per a cada una d'elles.

La cota de referència de la planta baixa es, en cada subzona, la que s'indica en el plànol d'ordenació 1/1000.

4. Subzona 18.b.1

- * Ocupació màxima de l'edificació : 37%
- * Alçada màxima d'edificació: 19,00 m, equivalents a PB + 5 P. pis
- * Edificabilitat màxima sobre rasant: 2.640 m2 st
- * Usos admesos: habitatge plurifamiliar i complementàriament comercial, oficines, serveis, culturals i recreatiu.
L'ús de l'espai lliure annex a l'edificació : aparcament i plantació

5. Subzona 18.b.2

- * Alçada màxima d'edificació: 8,50, equivalents a PB + 1 P.pis
- * Edificabilitat màxima sobre rasant: 1.714 m2 st
- * Usos admesos: comercial, oficines, serveis, culturals i recreatiu.
- * Ús de l'espai lliure annex a l'edificació: aparcament i plantació

6. Subzona 18.b.3.

- * Alçada màxima d'edificació: 7,50 m, equivalents a Planta baixa amb altell formant part del mateix local
- * Edificabilitat màxima sobre rasant: 2.500 m2 st, inclosa la part corresponent a altells.
- * Usos admesos: Comercial, serveis, i oficines

7. Subzona 18.b.4.

- * Ocupació màxima del perímetre regulador: 85%
- * Alçada màxima d'edificació; 8,50 m, equivalents a Planta Baixa i 1 Planta Pis
- * Edificabilitat màxima sobre rasant: : 1.246 m2st
- * Usos admesos: comercial, oficines, serveis, cultural i recreatiu
- * Us de l'espai lliure annex : aparcament i plantació

8. Subzona 18.b.5.

- * Ocupació màxima dels perímetres reguladors: 55%
- * Alçada màxima d'edificació; 8,50 m, equivalents a Planta Baixa i 1 Planta Pis
- * Edificabilitat màxima sobre rasant:: 1.800 m2st

- * Usos admesos: comercial, oficines, serveis, cultural i recreatiu
- * Us de l'espai lliure annex: aparcament, càrrega - descàrrega i plantació

9. Subzona 18b.6.

- * Ocupació màxima dels perímetres reguladors: 60%
- * Alçada màxima d'edificació; 12 m, equivalents a Planta Baixa i 2 Plantes Pis en relació a la rasant de l'Avgda. Eivissa
- * Edificabilitat màxima sobre rasant: 2.016 m²st
- * Usos admesos: comercial, oficines, serveis, cultural i recreatiu
- * Us de l'espai lliure annex: aparcament, càrrega - descàrrega i plantació

10. Subzona 18b.7.

- * Ocupació màxima de l'edificació : 28%
- * Alçada màxima d'edificació; 19 m, equivalents a Planta Baixa i 5 Plantes Pis
- * Edificabilitat màxima sobre rasant: 3.630 m²st
- * Usos admesos: els mateixos que per a la subzona 18b.2

ANNEXE A LA NORMATIVA

Títols, capítols i seccions de les NN.UU. del Pla General Metropolità als quals es fa referència expressa en la Normativa de la Modificació de P.G.M. a Badia del Vallés.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament les prescripcions
que s'hi incorporen d'acord amb
figuren en la resolució del Conseller de
Política Territorial i Obres Públiques en
data **12 JUL. 2000**

La secretaria de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya


Mercè Albior i Millar

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 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 éstas últimas, de las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares o techos, ni en la distribución interior del edificio, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos; los derribos y demoliciones, totales o parciales; la extracción de áridos y explotación de tejares; la tala de árboles; el establecimiento de jardines, cuando no se trate de los privados complementarios de la edificación de la parcela; la modificación de las características físicas del suelo; la colocación de carteles de publicidad o propaganda, visibles desde la vía pública, la instalación de redes de servicios o su modificación, y la apertura, modificación 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 del Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180-2 de la Ley del Suelo.
2. El órgano de la Administración del Estado o la Entidad de Derecho Público que pretenda realizar alguno de los actos que se relacionan en el artículo anterior, solicitará la licencia municipal con sujeción a las reglas de competencia y procedimientos generales en esta materia y deberá ponerlo en conocimiento de la Corporación Metropolitana de Barcelona.

Art. 44. Contenido normal de la solicitud de licencia

- 1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y , en su caso, además los de la persona que los represente;
 - b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalaciones para la que se solicita la licencia
 - c) Las demas 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: Memoria en el 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;
 - 1. Planos de situación y de emplazamiento a escalas, respectivamente; 1:2.000 y 1:500, o excepcionalmente más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - 2. Plano de información a escala 1:500, o, excepcionalmente más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - 3. 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.

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

- b) Cédula de calificación urbanística que defina las condiciones de edificabilidad y uso de la finca, expedidas 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 demas 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 refiere la parcelación.
 - c) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000,0, excepcionalmente, más reducida si las medidas de dibujo lo exigieren.
 - d) Plano de información a la misma escala, y
 - e) Plano de parcelación a escala 1:100

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

1. Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter artístico, histórico, típico o tradicional, o de edificio o construcción que forme parte de un grupo de este carácter, expresará, además de las circunstancias del artículo 44, las siguientes:
 - a) Si el edificio o la construcción, o el grupo, están incluidos en el catálogo previsto para la protección u ordenación de recintos y conjuntos artísticos o por Planes o Normas vigentes del Departamento ministerial correspondiente.
 - b) Destino de la finca y, en su caso, el que se pretende dar a la misma, una vez demolida, reformada, reparada o ampliada.

2. Con la solicitud de licencia se presentarán además de los documentos que indica el artículo 44 y los que con carácter general, se exigen por la índole de la obra, los siguientes:
 - a) Memoria en la que se describa la obra a realizar y se justifique la misma.
 - b) Autorización, en su caso, del Departamento ministerial de educación y Ciencia, cuando por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo, se exija en las disposiciones específicas en las materias.
 - c) Plano o Planos representativos de l estado actual de la edificación
 - d) Fotografía o fotografías que muestres, desde las distintas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.

Art. 47. Planos de situación

1. Los Planos de situación que se presentan para solicitar licencias de parcelación; obras mayores de edificación, obras de vaciado, excavación o rebaje, derribo y demoliciones, modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro de un Plan Especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planos que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación y obra.
2. Cuando se trate de licencias de obras y existiere aprobado Estudio de Detalle se cumplirá también lo dispuestos 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 comparecidos en el procedimiento, se publicaran en el boletín o gaceta de información municipal, se indicarán los siguiente datos:
 - a) Nombre Y domicilio del peticionario de la licencia
 - b) Situación de la finca
 - c) Índole de la operación, obra o instalación autorizada, con expresión, cuando se tratare de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y demás, que se estimen procedentes), y
 - d) Recurso procedente, con expresión del órgano ante el que hubiera de presentarse y plazo para interponerlo.

Art. 49. Contenido de las Licencias

1. Cuanto se dispone en éstas 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 éstas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
2. No podrán justificarse las vulneraciones de éstas 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 otorgaran con sujeción a lo dispuesto en éstas Normas la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos 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 éstas 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:
 - a) Que el elemento de urbanización que falte no sea alguno de los siguientes:
 1. acceso rodado
 2. abastecimiento de aguas,
 3. evacuación de aguas, y
 4. red eléctrica de baja tensión
 - b) Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización, en el plazo que no exceda de tres meses desde la terminación de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico o fondos públicos, depositados en la Caja General de Depósitos o en las de la Corporación local, aval bancario o hipoteca. La garantía no será de cuantía inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante y, a este fin, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos.



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

Art. 52. Edificación en suelo urbanizable

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

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

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

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1º

DISPOSICIONES COMUNES

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) Sistemás 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 sistemás, distintas de las citadas en el apartado a)
 - f) Sistemás viarios, de estacionamiento y de espacios libres de carácter local y dotaciones comunitarias de este mismo carácter, y
 - g) Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemás correspondientes.

2. La concreción del destino del suelo reservado a equipamientos, a que se refiere el apartado c), se efectuara 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 elaboran y aprueben.

Art. 56. Sistemás generales

1. La estructura general y orgánica del territorio definido en el artículo 1 de éstas Normas está integrada por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano:
 - a) sistemás generales de comunicaciones
 - b) espacios libres destinados a parques urbanos, parques forestales y otros espacios verdes
 - c) equipamientos comunitarios
 - d) servicios técnicos de abastecimientos de agua, energía eléctrica y otros, y
 - e) espacios de protección de sistemás generales

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

Art. 57. Sistemás locales

1. La estructura orgánica del territorio se completa, 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 dotaciones comunitarias

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

Art. 58. Determinación del suelo adscrito a sistemás locales

La determinación de los suelos adscritos a lo calificado en éstas Normas como sistemás 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 éstas Normas. La edificación deberá ordenarse de forma que deje libres los terrenos necesarios para la creación de los sistemás locales.

Art. 59. Cesiones de suelo para sistema locales

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

Art. 60. Determinaciones de los sistemás generales y locales

1. Los sistemás generales y los locales en suelo urbano vienen grafiados en los Planos b2 y b3 a escala 1:5000 y 10.000 respectivamente.
2. Los sistemás locales son los de las ordenaciones anteriores que se respetan; los determinados en este Plan General, los previstos en los estándares regulados en éstas 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 sistema 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 2º del Capítulo 4º, del título II, si bien siempre quedaran 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 del 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. Área 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 sistemás 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 sistemás locales, se aplica el índice de edificabilidad neto.
2. Delimitan el área de referencia de cualquier unidad de zona las líneas de separación fijadas en los Planos entre suelos de distinta calificación, excepto los viales de menos de treinta metros (30 m.) 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 substancialmente 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 realizaran en este Plan General.
- 2. Los Planes Especiales o Planes Parciales, en sus respectivos casos, podrán corregir los límites de la "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. Ámbito 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 establecidas en este Plan General son los siguientes:
 - a) 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.
 - b) Edificación aislada. Edificación aislada, establecida en atención a la forma y superficie de parcela y regulada básicamente atendiendo a los siguientes factores: altura máxima, índice de intensidad de edificación, porcentaje máximo de ocupación de parcela y distancias mínimas a los lindes de la misma
 - c) 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.

- d) 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 éstas Normas.
2. Los envolventes de volumen establecen unos límites que no pueden rebasarse y no serán 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 éstas Normas, son los definidos a continuación.
2. Se entiende por índice de edificabilidad zonal o bruta el límite de edificabilidad, expresado en m²/m²s (metro cuadrado techo edificable / metro cuadrado suelo) del área de referencia de casa unidad de zona.
3. La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las Plantas que de conformidad con las Normas sobre ordenación tengan la consideración de bajas y pisos.

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

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

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

- 5. El índice de edificabilidad neta es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la máxima superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada zona, en suelo urbanizable.
- 6. El índice de edificabilidad complementaria zonal es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo m²/m²s, 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 oficinas. El techo resultante de esta edificabilidad podrá concentrarse o distribuirse homogéneamente cuando sea deseable y de interés general destinar una mayor superficie de techo a usos comerciales o de oficina. El exceso sobre la edificabilidad complementaria deberá detraerse, o sustituirse en caso de edificaciones o usos ya existentes, de la edificabilidad resultante de la aplicación del índice de edificabilidad zonal.

Art. 72. Tipos de ordenación aplicables en cada zona

- 1. El tipo o tipos de ordenación aplicables en cada "zona" son los establecidos en las Normas específicas que regulan las zonas.
- 2. Los conceptos de las constantes o parámetros que determinan las características de la edificación y el modo de medir los mismos se regulan en el capítulo 2º del Título IV de éstas Normas.
- 3. En áreas determinadas cuyo carácter y 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 éstas Normas, que resulten mejor adaptados a las peculiaridades de las edificaciones y su entorno, y que permitan soluciones de mayor flexibilidad a las necesidades de ordenación del sector.

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

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

Art. 73. Protección del medio ambiente

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

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

1. La Administración municipal denegará la licencia que habilite para la edificación, instalación o usos, cuando por las características de la actividad a desarrollar o por la disposición de la edificación y de sus 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 paisajista o arquitectónica.
2. Los Ayuntamientos o, en su caso, la Corporación Metropolitana reglamentarán los supuestos en que, según el párrafo anterior, se generen situaciones dañosas para el medio ambiente.

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

Los objetivos indicados en el epígrafe de este artículo se logran a través del respeto a todas las normal locales, promulgadas, en su caso, por los Municipios, a nivel de Ordenanza y, además, por las previsiones específicas contenidas en éstas 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 deban cumplir los jardines públicos.

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

TABLA

	NIVELES MINIMOS DE CONCENTRACIÓN DE ZONAS VERDES LOCALES		

1001

Suelo destinado a jardín	% Sobre total de referencia zona	% sobre área mínimo (m)	Tamaño radio
Zona de remodelación privada (14a)	30	-	12
Zona de Desarrollo Urbano, Intensidad 1 (19)	60	10	15
Zona de Desarrollo Urbano, intensiva 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

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 Planteamiento anterior, en cuanto a localización de sistemás 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 sistemás locales o complementarios de Planes anteriores, según lo previsto en el artículo 167, con las modificaciones y perfeccionamientos que se grafian 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 mismás 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 grafian en los Planos de ordenación, y respecto a régimen urbanístico resultan del Título IV de las presentes Normas, par cumplir el objetivo de la revisión.
3. En relación con el desarrollo de este Plan General para el suelo urbano, se señalan en el mismo:
- a) Ámbitos que requieran 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, que aparecen indicados en los Planos a escala 1:2.000

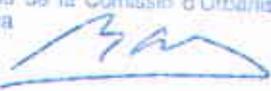
Art. 79. Cesiones gratuitas en el suelo urbano

1. Las cesiones gratuitas obligatorias en el suelo urbano en las actuaciones poligonales de reforma interior o de remodelación, se determinarán en el Plan Especial y tendrán la siguiente extensión:
- a) el suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de viales locales;
 - b) el suelo destinado a jardines públicos locales, y
 - c) el suelo destinado a centros públicos para impartir la educación general básica
2. La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados. Sin embargo, cuando los jardines públicos o las dotaciones docentes excedan de las necesidades del polígono o unidad de actuación, y no se delimitare un polígono mayor que permita asumir las cesiones de suelo, el terreno que exceda la previsiones del polígono será objeto de expropiación forzosa, que dará lugar a la aplicación de contribuciones especiales.


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

Aprobats després de la resolució de les prescripcions
 que s'hi indiquen en els articles 12 i 13
 que figuren en la resolució del conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques en
 data **12 JUL. 2000**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
 de Catalunya


Mercè Albiol i Núñez

TÍTULO III. SISTEMÁS

CAPÍTULO 1º

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 166. Contenido de este título

1. Los sistemás 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.


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
**Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme**

**COMISSIÓ D'URBANISME
 DE CATALUNYA**

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

Art. 167. Sistemás locales

1. Este Plan respeta, en lo no modificado expresamente por el mismo, los sistemás 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 sistemás locales.
2. La ordenación de los sistemás locales que se haga en Planes Especiales o en Planes Parciales deberá ser coherente con los sistemás generales y con las previsiones sobre edificabilidad y usos, a fin de mantener la relación entre sistemás y previsiones a que este Plan responde.

Art. 168. Actuación de los sistemás generales

1. Los suelos adscritos por el Plan para Sistemás Generales: Sistemás 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 sistemás 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 sistemás 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 afectos 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



1005

suelo, techo que se atribuye a aquellos sistemás 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 sistemás generales queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público, se opera una vez adquirido el suelo por la Administración por cualquiera de sus títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa o cesión gratuita en los casos en que proceda por la ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará de propiedad privada pero vinculado al destino señalado.
2. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público, respecto de aquellos sistemás 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 sistemás generales, en aquellos casos en que es compatible esta titularidad y destino. La mutación de destino a sistemás generales requerirá la revisión o modificación del Plan, salvo lo que dispone el artículo 17.
4. Lo dispuestos 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 grafian en el Plano b.2 a escala 1:5.000 terrenos edificados o dedicados a unos usos que según este Plan General deben destinarse a equipamientos o espacios verdes.
2. Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en estos terrenos de respetarán, asta tanto no se programe su actuación o se proceda a su expropiación, sin perjuicio del derecho atribuido al propietarios por el art. 69. de la Ley del Suelo.

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

1. Los terrenos situados en suelo urbano que según lo dispuesto en este Plan General se destinan a equipamientos o espacios verdes, en la zona de renovación urbana en transformación de usos (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 usos aplicables a la zona de su situación.
2. El coste de éstas 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 esa 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 del sistema general, en atención a su naturaleza y función.

Art. 174. Espacios de protección de sistemas generales

- 1. Este Plan General delimita, entre los espacios libres afectados a la protección de sistemas generales, el de comunicaciones, como suelo que, por su inmediación al sistema y afectado por el conjunto de limitaciones que tienen su causa en el mismo, no puede ser edificado. Si por el sistema general la finca experimenta merma en su acceso a la vía pública, se le procurará otro substitutivo, 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.

SECCIÓ 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 uso, y sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General, por razones de ordenación urbana, la inedificabilidad en toda la franja colindantes por uno y otro lado del ferrocarril, en una anchura de veinte metros contados desde el eje de la vía férrea más próxima, salvo para edificios o instalaciones al servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio ferroviario, una ubicación más próxima a la vía.

Art. 193. Aplicación de la limitación en áreas edificadas

1. La inedificabilidad establecida en el artículo anterior se aplicará cualquiera que sea la calificación del suelo inmediato al sistema ferroviario, incluso en aquellas áreas en que se hubieran realizado edificaciones dentro de la franja de protección definida en el artículo precedente.
2. Sin embargo, en el suelo urbano, cualquiera que fuera su zonificación y sin perjuicio de las operaciones de reforma que pudieran realizarse, no regirá la limitación de inedificabilidad en la franja de veinte metros (20 m.) en el supuesto de:
 - a) Cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial, en cuyo caso la edificación seguirá al alineación existente frente a este vial aunque se sitúe dentro de la franja de veinte metros definida en el artículo anterior.
 - b) Cuando dentro de la franja de veinte metros (20 m.) citada exista una zona edificable dando frente a vial situado a mayor distancia, en cuyo caso se requerirá la elaboración de un Plan Especial o Estudio de Detalle referido a manzanas completas para determinar la profundidad de la franja edificable y límite de la zona libre.

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

1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable programado o no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por éstas Normas.
2. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte de la franja inedificable de veinte metros de anchura a espacios verdes o estacionamientos, podrá destinarse este suelo a esta finalidad, computándolo a estos efectos.



1010

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 al 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, son 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.

- 1011
4. Los grafismos que figuran en los Planos b.2 (a escala 1:5.000), dentro de los límites zonales reservados para la red viaria básica, son esquemas orientativos de funcionamiento de los enlaces, calzadas, pasos a distinto nivel y otros elementos análogos, con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos que se formen y aprueban posteriormente y, en su caso, los sobrantes que no se utilicen a tales efectos, se destinarán, en fases intermedias de ejecución, a espacios libres de protección o verde.

Art. 197. Tipos de vías

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, el presente Plan General establece los siguientes tipos de vías.
 - a) Autopistas urbanas, que se regirán, en todo caso, por la Ley 7/1993, de 30 de setiembre.
 - b) Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicio, y comprenden las autovías, las carreteras estatales, tanto nacionales como comarcales, y las grandes arterias del ámbito metropolitano de Barcelona
 - c) Arterias urbanas: vías urbanas de interés metropolitano, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona.
 - d) Vías cívicas: vías urbanas de interés municipal y de especial carácter cívico como soporte de actividades y relaciones ciudadanas, de preferente significación peatonal y regulación especial de la circulación y aparcamiento.
 - e) Vías de la red local: las demás vías no enumeradas.
2. Los tipos de vías a) y b) del párrafo anterior constituyen la red viaria básica primaria. Las arterias urbanas del apartado c) de dicho párrafo integran la red viaria básica secundaria, y las cívicas, la red viaria básica cívica.
3. La delimitación de la red viaria básica se hace en los Planos b.1 a escala 1:10.000 y en los Planos b.2, a escala 1:5.000, se grafía la red viaria básica, así como algunas de las vías locales que exigen reserva de suelos hasta hoy edificables.
 - *En tot cas, el text normatiu d'aquest article ha de correspondre íntegrament al text de la Llei 7/1993 de 30 de setembre, de carreteres.*



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

1. En la proyección, construcción, conservación, financiación, usos y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974, de 19 de diciembre.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 51/1974 no tendrán la consideración de carreteras:
 - a) las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales
 - b) los caminos de servicio de que sean titulares el Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades locales y demás personas de Derecho Público, y
 - c) los caminos construidos por las personas privada con finalidad análoga a los caminos de servicio.
3. Las travesías y las redes arteriales de las poblaciones incluidas en el ámbito metropolitano, se regirán por las disposiciones del Título IV y por las demás contenidas en la Ley 51/1974 en lo que resulten aplicables.
4. Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas queden sometidas a la Ley 51/1974, se rigen por lo dispuesto en ésta sobre limitaciones a la propiedad, en sus artículos 32 a 40, ambos inclusive, y sobre el entorno de las demás clases de vías públicas se aplicarán en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.
5. Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación, con independencia de las servidumbres previstas en al Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica.

Art. 199. Áreas suplementarias de protección de cruces.

1. En los cruces entre dos vías de la red básica que no sean estatales o provinciales, la edificación de nueva Plana no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina par 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 del 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 achafanadas 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. Sistemás 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 sistemás

1. Los suelos inmediatos a los sistemás 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, estando grafiados en los Planos b2 a escala 1:5.000, con la identificación (9).
2. Su destino es constituir reservas de suelo para la protección, imPlantación o servidumbres impuestas por las Normas y leyes vigentes sobre los sistemás respectivos. El usos 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.

105

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Ordenació del Territori
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprova administrativament les prescripcions
que s'hi incorporen a l'Annex
figurat en la present resolució, consell de
Política Territorial i Ordenació del Territori en
data **12 JUL. 2000**

La secretaria de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya



Mercè Añibot i Nuñez

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 prevén al servicio de uno o varios municipios (6b) o con alcance metropolitano (6c).
3. Distintos de los parques urbanos son los jardines urbanos, de menor superficie y de interés local. Pertenecen también al sistema de espacios libres las plazas, paseos, ramblas y miradores públicos

que se diferencian de los parques y jardines por la sistematización de su diseño y por la funcionalidad propia.

Art. 203. Usos permitidos

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

1. Las edificaciones no rebasarán la ocupación del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyectasen aquellas.
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 existentes (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 periodo 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, aprovechamiento o utilidades que impliquen transformación de su destino en el Plan.
2. Además de la intervención atribuida a la Administración forestal, la Corporación Metropolitana y los Ayuntamientos velarán para impedir que con el pretexto de apertura de vías forestales, tala de árboles u otras operaciones, se realicen aprovechamientos que entrañen un atentado al carácter de los parques forestales.

Art. 208. Planes especiales

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

Art. 209. Reserva natural

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

Art. 210. Condiciones de utilización

1. No se otorgan licencia de edificación o usos del suelo en terrenos calificados como parques forestales hasta que se apruebe el correspondiente Plan Especial.
2. La utilización prevista en el Plan General deberá respetar, en todo caso, las siguientes condiciones:
 - 1º Se prohibirán las actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción, deterioro o desfiguración de las especies forestales existentes.
 - 2º El aprovechamiento forestal se llevará a cabo de forma compatible con la conservación urbanística.
 - 3º En los lugares que el efecto se delimitan en el Plan Especial, podrá autorizare 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 (30 m2) de suelo.
3. El Plan Especial contendrá medidas adecuadas para fomentar el disfrute publico 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 éstas Normas, y los que se califiquen como tales en los futuros Planes Parciales y Especiales en el desarrollo del presente Plan General. La referencia 7a representa los equipamientos públicos existentes y los privados. La referencia 7b, los reservados preferentemente para equipamientos de nueva creación y de interés metropolitano, con las salvedades establecidas en los artículos 213 y 214.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme 57
 COMISSIÓ D'URBANISME
 DE CATALUNYA

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 usos (17-7), sin perjuicio de la normativa transitoria asignada a estos por los artículos 367 y 368 de éstas 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 servicio.

- e) Equipamientos de abastecimientos y suministros. Mataderos, mercados y otros centros de abastecimiento, siembre 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 subareas del territorio metropolitano, se tendrán en cuenta los programás 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 agotaran 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 equipamientos comprendido en letra o epigrafe 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 afectará a otro tipo de equipamiento comunitario, dicho suelo será destinado a parque o jardín público.

Art. 215. Desarrollo de la previsiones sobre equipamientos comunitarios

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

1. El procedimiento se incoará a instancia de parte o a propuesta de cualquier Departamento ministerial, de alguno de los Ayuntamientos integrados en la Entidad Metropolitana o por decisión de ésta.
2. Se elaborará un Plan Especial integrado, al menos, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria que justifique la necesidad o conveniencia de la concreción o mutación, su coherencia con el Plan General y la incidencia en la dotación de equipamientos.
 - b) Planos de información y de situación o emplazamiento
 - c) En su caso, estudio económico sobre las variaciones que en este aspecto se introduzcan.
3. El Plan Especial se someterá a información pública por un plazo de un mes y se otorgará audiencia a la Corporación local afectada. Se citará individualmente para la información pública a los propietarios afectados. Decididas las reclamaciones, si las hubiere, el órgano competente otorgará la aprobación definitiva.

Art. 216. Preferencia de titularidad pública de equipamientos

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 sesión 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 integradas. 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. Este 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 hubiera 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 dispuestos en el artículo 69 de la Ley del Suelo.

Art. 217. Condiciones de edificación

- 1. La edificación en las areas 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 determinaran las distintas condiciones urbanísticas en un Plan Especial.

- 2. Cuando falte el Plan Especial, se observaran las siguientes condiciones:
 - a) En suelo urbano, para toda clase de equipamientos regirá el tipo de ordenación de la zona donde se ubica el equipamiento o, en su caso, de la zona contigua, y se respetarán las condiciones de edificación vigentes en la misma zona, y
 - b) En suelo urbanizable y sólo para los equipamientos de titularidad pública regirán las siguientes reglas:
 - Tipo de ordenación:** edificación aislada
 - Altura máxima:** doce metros (12 m.) que podrán rebasarse, cuando se justifique por las características y finalidad del equipamiento, hasta un máximo de dieciocho metros (18m)
 - Ocupación máxima en planta baja:** 60 por 100
 - Intensidad neta de edificación:** un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1m2t/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 usos religioso, cultural o sanitario, de no existir una separación mínima de catorce metros.

SECCIÓN 4ª

SERVICIOS TECNICOS 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 complementos (como son las estaciones depuradoras de aguas, terminales de alcantarillado y otras), establece las precisas reservas de suelo y las de protección. En éstas 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

1025

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 compenentran 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 d 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. Éstas operaciones de incremento de las reservas de suelo para servicios técnicos se hallan comprendidas en los servicios de interés público definidos en el artículo 17 de éstas Normas y podrán realizarse mediante la aprobación del Plan Especial, sin que ser 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 1º

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 éstas Normas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, salvo en aquellos casos en que éstas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable el desarrollo del Plan General, para precisar las condiciones de la edificabilidad.
4. Quedaran 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 si 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 están 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 usos, rehabilitación y, en su caso, aumento de volumen.
- 7. La autorización o denegación de aumentos de volumen sobre los edificios disconformes, tal como se definen en el apartado anterior, se regirá por los siguientes criterios:

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

- a) edificios cuya disconformidad radique en el tipo de ordenación, siendo 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 iguallen o superan el coeficiente de ocupación máximo de parcela señalado para la zona

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

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

- a) la ampliación se produzca con arreglo a las condiciones de edificación de la zona.
- b) la ampliación venga limitada estrictamente por la diferencia entre la superficie o techo edificado del edificio, o volumen en su caso, y el máximo permitido en la zonas,
- 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 el 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 usos establecidas para la zona

8. Cuando se proceda a la demolición de la edificación, o esta 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 éstas 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 éstas 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 éstas 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 éstas Normas en relación con los tipos de ordenación de la edificación.
 - d) planta sótano. La situada por debajo de la planta baja
 - e) planta piso. Toda planta de edificación que esté por encima de la planta baja.
 - f) Elementos técnicos de las instalaciones. Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes:
Filtros de aire; depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores e, incluso, para



- g) acceso de éstos el Plano del terrado o cubierta; cuerpos de escalera de acceso al Plano de terrado o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa y otros.
- g) Cuerpos salientes. Son los que sobresalen de la alineación de fachada o línea de fachada de la alineación interior, o del espacio libre a interior de la manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- h) Elementos salientes. Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación interior o de la alineación de edificación.
- i) Patio de luces. Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
- j) Patios de ventilación. Con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras y dependencias distintas de las piezas principales de las viviendas.
- k) Piezas principales de una vivienda: Las salas y dormitorios de acuerdo con la normativa sobre condiciones mínimas de habitabilidad.

Art. 224. Índice de intensidad neta de edificación por parcela

1. El índice de intensidad neta de edificación par 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 volumen - entre todas las parcelas de la edificabilidad neta de cada unidad de zona.
2. En el computo 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 según las siguientes Normas:
 - a) En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halla situado entre sesenta centímetros (0,60 m) por encima y sesenta centímetro (0,60 m.) por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela.

En los casos en que como consecuencia de la pendiente exista más de una planta que se sitúa dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja para cada tramo de frente de parcela la de posición inferior.

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

- b) En el tipo de ordenación de edificación aislada, tiene la consideración de planta baja aquella planta o parte de la misma situada encima de la planta sótano real o posible. En los demás tipos de ordenación de la edificación la planta baja vendrá determinada en el correspondiente Plan o Estudio de Detalle en relación con la planta sótano y con la cota de referencia de planta baja tal como se define en el artículo 261 de éstas Normas.

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

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

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

- 3. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos Plantas según la modalidad de semisótano y entresuelo.
- 4. En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, se permiten los altillos en planta baja cuando formen parte del local ubicado en dicha planta y no tengan acceso independiente desde el exterior, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:
 - a) los altillos se separarán un mínimo de tres metros (3 m.) de la fachada del edificio;
 - b) la altura libre mínima, debajo y encima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.); sin embargo, si la parte superior se destina a depósito de materiales, la altura mínima se reduce en dicha parte a dos metros diez centímetros (2,10 m.);
 - c) el altillo no podrá prolongarse y ocupar el espacio libre interior de manzana;
 - d) la construcción de los altillos no supondrá distorsión en la composición estética de la fachada del edificio. Las soluciones de retranqueo de la planta baja por efecto de la construcción de altillos se regirán por lo establecido en éstas Normas respecto de los

retranqueos de la edificación. Los respectivos Ayuntamientos podrán limitar o en su caso prohibir dicha solución en los determinados ámbitos que constituyan un contexto histórico o tradicional;

- e) los altillos no constituyen superficies de techo edificable independiente de la planta baja, y no sean atribuibles al cómputo de la edificabilidad que pueda ser ordenada mediante Estudio 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 paltas altillo se podrán admitir cuando así lo determine expresamente el Plan Especial o Estudio de Detalle, y en estos casos su superficie se incluirá en el cómputo de la edificabilidad.

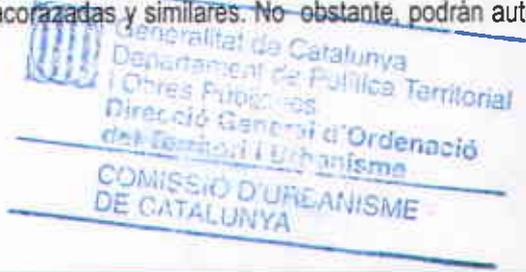
Art. 226. Planta sótano

- 1. Las Plantas sótanos en el tipo de ordenación según alineaciones del vial son las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causas de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.
- 2. En los otros tipos de ordenación, la planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del suelo exterior definitivo. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.

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

- a) la planta sótano situada dentro de la proyección del cuerpo del edificio que por su situación define como planta baja la situada inmediatamente por encima de ella, deberá tener su techo situado respecto de la cota natural del terreno con una variación absoluta de más - menos un metro
- b) Las Plantas sotano situadas fuera de la proyección del edificio ocupando el espacio libre de edificación entro de los porcentajes de ocupación máxima de parcela, que resultan de desmonte, excavaciones o nivelaciones, deberán tener su techo a menos de un metro del nivel del suelo exterior definitivo, obtenido por la manipulación del terreno natural con las limitaciones indicadas en el artículo 225 de éstas Normas.

- 3. En los sótanos no se permite el usos de la vivienda ni la ubicación de habitaciones en el usos 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 incendios, explosión y otros y el desalojo, con seguridad, de las personas en estos eventos.

4. La altura libre de las Plantas sótanos será al menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.)
5. La iluminación y ventilación de Plantas sótanos cuando se realicen con soluciones de patio inglés* cualesquiera que sean sus dimensiones supondrá su consideración de planta baja a los efectos de aplicación de la altura reguladora máxima y número de Plantas y de contabilización en la superficie de techo edificable.

Art. 227. Altura de las Plantas piso

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

Art. 228. Elementos técnicos de las instalaciones

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en éstas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.
2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistemas de instalación

Art. 229. Cuerpos salientes

1. Los cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de 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 saliente cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos sus lados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables y opacos, como son las galerías y similares que reúnan éstas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros semejantes.

* Aquel ubicado bajo rasante de planta baja

3.
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable.
 - b) La misma regla se aplicará a los cuerpos salientes semicerrados. Sin embargo, a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, dejará de computarse la parte que esté abierta para todos sus lados, a partir de un Plano paralelo a la línea de fachada.
 - c) Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima en planta baja y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además a los efectos de separaciones en los lindes de parcela.
4. En todos los tipos de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
5. Se admiten con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a 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

1. 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.
 - a) **Tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial:**
 - 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 del vial. Si por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a un metro y medio (1,50 m.), se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae, con el límite máximo de un metro y medio (1,50 m).
 - 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 un metro y medio (1,50 m).

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

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

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

b) Tipo de ordenación de edificación aislada:

- 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.

c) Tipo de ordenación volumétrica específica

- Los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos, se limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación. Cuando por aplicación de esta regla resultare un vuelo superior a un metro ochenta centímetros (1,80 m) se reducirá el vuelo a esta dimensión máxima.
- 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 vuelo a lo dispuesto para los cuerpos salientes, con las particularidades siguientes, aplicables en todos los tipos de ordenación

- a) Se admiten los elementos salientes en planta baja, de edificación que dé frente a la calle de más de seis metros (6 m) de ancho, y siempre que no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho del vial, de una décima parte del ancho de la acera, y de cuarenta centímetros

(0,40 m.) cuando afecten a menos de la cuarta parte de la longitud de la fachada, o de quince centímetros (0,15 m.) si ocupan más de este quinto de fachada.

- b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los dos metros y medio (2,50 m) por encima de la rasante de la acera y su vuelo no sea superior en ningún punto al ancho de la acera menos sesenta centímetros (0,60 m) con un tope máximo de un metro y medio (1,50) cuando sean opacos y de tres (3 m.) cuando sean translúcidos.
 - c) Los aleros podrán volar del Plano de fachada hasta un máximo de cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) para las calles de menos de veinte metros (20 m.) y hasta un máximo de noventa centímetros (0,90 m.) para las calles de 20 o más metros.
2. Los elementos salientes no permanentes como son los toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, no se incluyen en el concepto de elementos reguladores en éstas Normas. Regirá respecto de los mismos, lo establecido en las ordenanzas municipales.

Art. 232. Ventilación e iluminación

- 1.
- a) En los edificios de viviendas, los dormitorios y salas interiores no podrán autorizarse si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos de patios de luces. La ventilación e iluminación de otras dependencias distintas de las destinadas a dormitorios o estancias, y las de las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán hacerse mediante patios de ventilación.
 - b) La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patios de luces o de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas, no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las Normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.
 - c) La ventilación e iluminación de los locales de trabajo y estancia destinados a usos comercial y de oficinas podrán realizarse mediante elementos o medios técnicos de probada eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.
 - d) El usos de los citados medios técnicos deber 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 nueva 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 viales y son mixtos los abiertos a estos espacios.
- 2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión del patio interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de tres metros (3 m) que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos metros (2 m) y que sus superficies mínimas obedezcan a la tabla siguiente:

Altura del patio (núm. Plantas piso)	Superficie mínima (m2)
1	10
2	10
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
más de 7	22

- 3. Los patios de luces mixtos, que son aquellos abiertos en alguna o algunas de sus caras a espacios libres o vial, deberán respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior de este artículo. No serán aplicables por el contrario, a estos patios, las superficies mínima fijadas en la tabla anterior.

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

- 4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable a los efectos de éstas Normas, que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

1.038

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

5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo sobre patios de luces interiores, se tendrán en cuenta, además las siguientes reglas:
 - a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con salientes y otros elementos o servicios, como son los lavaderos.
 - b) La altura del patio a efectos de determinación de su superficie se medirá en número de Plantas desde la más baja que lo precise servida por el patio hasta la más elevada.
 - c) El pavimento de patio estará, como máximo, un metro por encima del nivel de suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
 - d) Los patios podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20 por 100 superior a la del patio.

Art. 234. Patios de ventilación

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

Altura del patio (núm. Plantas piso)	Superficie mínima (m2)
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:
- No se permite reducir las luces mínimas interiores con salientes,
 - 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.
 - 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 par los patios de luces mixtos.
5. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20 por 100 superior a la del patio.

Art. 235. Mínimo de superficie conjunta de patios en planta piso

- En las zonas de Casco antiguo: sustitución de la edificación antigua (12) y en densificación urbana, intensiva (13a) y semiintensiva (13b), sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de superficie establecidas para los patios de luces y de ventilación, la suma de las correspondientes a las que en Plantas piso de un edificio se establezcan alcanzará un porcentaje en relación con la superficie edificable a la altura reguladora superior al doce (12).
- Las porciones de parcela contiguas al espacio libre interior de manzana que puedan quedar sin edificar computan en el cálculo del citado porcentaje.



SECCIÓN 2ª

NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL

Art. 236. Parámetros del tipo de ordenación según alineaciones de vial

1. En la regulación de las condiciones del tipo de ordenación según alineación de vial, se consideran condiciones básicas las siguientes:
 - a) El tipo de ordenación, que corresponde al definido en éstas Normas, en el que la edificación se produce según las alineaciones de vial
 - b) La edificabilidad máxima, que 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 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 éstas Normas los conceptos citados, tendrán el significado siguiente:
 - a) Alineación de vial. Es la línea que establece a lo largo de los viales límites a la edificación.
 - b) Línea de fachada. Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela
 - c) Ancho de vial. Es la medida lineal que, como distancia entre dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que sirve para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.
 - d) Altura reguladora máxima. La que pueden alcanzar las edificaciones, salvo excepciones expresas.
 - e) Número máximo de Plantas. Número máximo de Plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben respetarse conjuntamente éstas dos constantes: altura y número de Plantas.

- f) Medianera. Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.
- g) Manzana. Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
- h) Profundidad edificable. Es la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación.
- i) Espacio libre interior de manzana. Es el espacio libre de edificación o edificable, en su caso, sólo en planta baja y sótanos que resulta de aplicar las profundidades edificables.
- j) Retranqueo de la edificación. Es el retroceso de la edificación respecto la alineación de vial o de las medianeras. El retranqueo puede ser de manzana, de edificación o de Plantas.

Art. 237. Alineación de vial

1. En el tipo de ordenación regulado en esta sección, la alineación de la edificación coincide con la de la calle o vial, salvo en los casos de retranqueo permitido.
2. Los retranqueos permitidos son los que disponen las Normas del Plan General al regular el régimen de las distintas zonas. Cuando las Normas permiten retranqueos, estos se sujetarán a lo dispuesto en el correspondiente artículo.

Art. 238. Ancho de vial

1.
 - a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
 - b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, estrechamientos u otro irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales el mínimo ancho puntual en el lado y tramo de que se trate.
 - c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre dicho punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.
 - d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchos de vial diferentes para frentes opuestos y tramos próximos de un mismo vial, y en suelo de igual zonificación, se tomará como ancho de vial el ancho promedio que asegure un número máximo de Plantas uniforme.
2. El ancho de vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho de vial será el que en virtud del Plan y del Proyecto de



Urbanización se afecte realmente al uso público y, a estos efectos, se ceda y urbanice con sujeción a las Normas sobre ejecución.

Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Art. 239. Altura

1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de Plantas es el establecido en las Normas aplicables a cada zona, atendiendo 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 30 por 100 ciento y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de los aleros. El desván resultante no será habitable.
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta Plana, con altura total máxima de sesenta centímetros (60 cm).
 - c) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. La altura de éstas barandas no podrá exceder de un metro ochenta centímetros (1,80 m.)
 - d) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de un metro ochenta centímetros (1,80 m) si son opacos y de dos metros y medio (2,50) 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 altura

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; a determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura dependerá de la rasante del vial que sirve 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 misa es menor de sesenta centímetros (0,60 m.), la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.
- b) Si la diferencia de niveles es mayor de sesenta centímetros (0,60 m) la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a sesenta centímetros (0,60 m) por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota
- c) Cuando la aplicación de esta regla de lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de tres metros (3 m) por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.

2. Edificios con frente a un 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 metros (30 m.), sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media el ancho de la calle adyacente o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor ancho, de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de mayor ancho. A partir del punto determinado por la longitud máxima a que se refiere el apartado anterior, se aplicará al resto de la fachada la altura pertinente al ancho de vial 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 a 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 metros (20 m) medido por la suma de las distancias desde el lugar geométrico citado a las alineaciones de los frentes de vial opuesto, la altura reguladora máxima será uniforme para todo el sector de la manzana considerado e igual a la que corresponde al vial de mayor ancho.
- b) Si la manzana supera el ancho de 20 metros (20 m), pero resulta ser totalmente edificable, la altura reguladora será determinada para cada frente en la forma descrita en el apartado anterior. En el caso de parcelas situadas con frente a dos o más vías que forman esquina o chaflán que den origen a alturas distintas, las mayores alturas podrán correrse por las calle adyacentes hasta la longitud máxima 1,5 veces el ancho del vial
- c) Los casos particulares a que den lugar alineaciones muy irregulares serán resueltos por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

6. Edificios con frentes a plazas

Las alturas reguladoras máximas se determinarán en este caso atendiendo a la mayor de las alturas correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen a ella. Las dimensiones de la plaza no justificarán una mayor altura.

Para la determinación de la altura en los casos de edificación con frente a plazas, no se tendrán en cuenta aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

7. Edificios con frente a parques y jardines.

- a) Si los edificios dan frente a parques y jardines a través de un vial, la altura reguladora será función del ancho del vial o viales a que dé frente, salvo que el espacio de que se trate tenga el carácter de plaza, en cuyo caso tendrá el tratamiento previsto en el apartado anterior.
- b) Si los edificios dan frente a parques y jardines sin intermedio de vial, la altura reguladora máxima serán la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos al de que se trate, determinado el punto o puntos de referencia en forma análoga

a lo establecido con carácter general, tomando como rasante en la línea de fachada la del parque o jardín existente que se determine en el proyecto correspondiente.

8. Edificios con frente a través de vial, a suelo destinado a otros sistemás:

Cuando el solar, a través de su vial, de frente a suelo destinado a otros sistemás, como ferrocarriles, líneas de transporte de energía o gasoductos, 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 sistemás, o de otros viales en su lado opuesto, no se tendrán en cuenta, en ningún caso, a los efectos del cálculo de la altura reguladora.

Art. 241. Reglas sobre medianeras

1. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.
2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera cuando la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25°

En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos que se contienen en este artículo.

Sin embargo, no será precisa la regularización de solares cuando se trate de parcelaciones regulares que presenten un frente oblicuo consolidado tradicionalmente, así como en los casos de solares situados entre dos contiguos edificados compuestos como mínimo de una planta baja y un piso.

Art. 242. Profundidad edificable

1. La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación.
2. La profundidad edificable resultará del trazado, en posición equidistante de los frentes de la vía pública, de una figura semejante a la de la manzana y cuya superficie equivalga, como mínimo, en la zona de casco antiguo subzona I, al 40 por 100 de la superficie total; y, en las de densificación urbana, al 30 por 100 de dicha superficie.



En ningún caso la profundidad edificable superará la de treinta metros (30 m), que se considerará máxima.

La figura interior que cumpla la anterior condición de superficie deberá cumplir a su vez, entre alineaciones interiores de la edificación, las separaciones mínimas que a continuación se fijan de acuerdo con el diámetro de la máxima circunferencia inscribible. La dimensión del diámetro, función del mayor número tope de Plantas de una cualquiera de las fachadas del espacio libre interior de manzana en las que deba comprobarse el cumplimiento de la reparación mínima, sería 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 menores de cuarenta y cinco grados (45°) deberán truncarse de modo que resulte una línea de fachada no menor de seis metros (6 m).

- 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 es requerida 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 reservar problemás 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.

- En las manzanas sensiblemente rectangulares, las profundidades edificables, calculadas conforme el procedimiento citado, podrán incrementarse dos metros (2m), 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 ello de manera que, aun sin agotar la altura reguladora máxima que le correspondería, permita abrigar la manzana por encima de esta primera planta

- 5. Cuando cumplidas las condiciones del apartado 2, resulten en alguna alineación edificaciones con una profundidad edificable inferior a once metros (11 m.), se tomará esta dimensión como la profundidad edificable, siempre que sea posible inscribir una circunferencia de ocho metros (8 m) de diámetro. Cuando por razones de las dimensiones de la manzana ni siquiera fuera posible cumplir la última condición, el conjunto de la parcelas cuyo ancho total entre alineaciones de vialidad opuestas fuese inferior a treinta metros (30 m) será totalmente edificable.
- 6. Para aquellas manzanas en esta situación que superen la dimensión de treinta metros (30 m) , la profundidad edificable será de once metros (11 m)
- 7. En aquellas manzanas que cuentan con espacio libre interior pero que, por su forma, tengan parte totalmente edificable comprendida entre frentes o alineaciones de vial opuestos con profundidad que rebase los treinta metros (30 m), el espacio libre interior se ampliará mediante una prolongación que permita inscribir un círculo de ocho metros (8 m) de diámetro situado en la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones opuestas hasta alcanzar el punto en que la distancia entre dichas alineaciones es de treinta metros (30 m.), a partir del cual el resto será totalmente edificable.

Esta prolongación del espacio libre, que será edificable en planta baja, tendrá la consideración de ampliación del espacio libre interior a efectos de composición y ventilación de las viviendas, y su superficie será computable a efectos del cálculo del 12 por 100 de superficie de patios (art. 235)*.

- 8.
 - a) Las porciones de parcela que excedieran de la profundidad edificable formarán parte del "espacio libre interior de manzana". No serán edificables por encima de la planta baja, aunque les correspondiera por otra alineación de vialidad. Igual consideración tendrán y a la misma restricción se sujetan las porciones de solar comprendidas entre el límite posterior de los solares que no alcancen la profundidad edificable y el límite del espacio libre interior de manzana.
El solar que no alcance la profundidad edificable no podrá construirse si su profundidad promedio es inferior a ocho metros (8 m).
 - b) Las porciones de solar comprendidas dentro de la profundidad edificable que sólo resultan edificables en planta baja por aplicación de las reglas del apartado anterior, tendrán al consideración de ampliación del espacio libre interior de manzana cuando su anchura mínima medida en cualquier punto sea igual o superior a ocho metros (8 m); Cuando no alcancen tal dimensión, dichos espacios podrán considerarse como patios mixtos de luces o

* Resolución Conseller 3 julio 1989. Este apartado se ha de interpretar de acuerdo con lo que dispone el anexo IV de las Ordenanzas Metropolitanas de Edificación.

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 éstas Normas, como si dichas parcelas fueran edificables para usos privados.

10.
 - a) La profundidad edificable en cada parcela sólo podrá ser sobrepasada con cuerpos saliente abiertos y con elementos salientes.
 - b) En ninguno de los casos previstos en los epígrafes 6, 7 y 8b) será posible construir cuerpos salientes sobre el espacio libre interior de manzana, ni siquiera los abiertos.

11. En los casos de retranqueo de todo el frente de alineación de una manzana, previsto en el artículo 224.a), cuando el espacio de retranqueo sea cedido al municipio mediante la aprobación de un Estudio de Detalle referido a toda la manzana podrá fijarse para el frente retranqueado una profundidad edificable distinta a la establecida para el resto de la manzana, siempre que se cumplan las distancias mínimas entre fachadas interiores con relación a la altura de las edificaciones que se señalan en el apartado 2 de este artículo, con un mínimo de ocho metros (8 m). En ningún caso esta variación de la profundidad edificable podrá suponer mayor edificabilidad de la que correspondiera caso de no realizarse el retranqueo.

12. Los pasajes situados en espacio interior de manzana podrán edificarse a una altura reguladora de siete metros ochenta centímetros (7,80 m) o, como máximo de PB+1P planta piso, retirada la edificación de alineación del pasaje, la distancia normal del jardín o del patio de cada pasaje. La profundidad máxima edificable será de doce metros (12 m), siempre que no rebase la mitad de la distancia que media entre la alineación de la edificación del pasaje y la alineación del respectivo espacio libre interior de manzana. Las parcelas emplazadas en los encuentros del pasaje con alineaciones de la manzana sujetarán su edificación a las condiciones de edificación del pasaje, cuando en la reglamentación de éste expresamente se determine.

Art. 243. Espacio libre interior

1. En las zonas en que se permita la ocupación con edificaciones del espacio libre interior de manzana, cuyos límites tendrán la consideración de alineaciones, se sujetarán a las siguientes prescripciones:
 - a) La planta baja podrá sobrepasar la profundidad edificable en aquellas manzanas en que la superficie total del espacio libre interior no sea inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²)

- 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.
- 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 (45º) 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 otros frentes de manzana.

En los casos en que la parcela rebase la profundidad que dice el párrafo primero de este apartado segundo, sin llegar a otra calle el resto de la parcela, no podrá edificarse, en planta baja, a mayor altura de la que correspondería a un solar con frente a la alineación opuesta y que tuviera por longitud de fachada el segmento interceptado, en este frente, por dos perpendiculares al mismo, trazadas desde los dos puntos extremos posteriores del solar real.

Art. 244. Retranqueos

1. Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana:
- b) Retranqueo en la totalidad de las Plantas del edificio
- c) Retranqueo en Plantas piso, y
- d) Retranqueo en Plantas pisos junto a la medianeras.

2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando el espacio quede libre como consecuencia del retranqueo se destina 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 determinara la profundidad

1070

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 costes 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 destinada a usos públicos o colectivos la longitud mínima es de catorce metros (14 m)
 - b) Que el retranqueo se inicie a más de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) de cada medianera
 - c) Que en su ejecución se diferencien claramente, el espacio de propiedad privada del de propiedad pública.

Los retranqueos regulados en este apartado:

- a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo;
 - b) No modifican la profundidad edificable. Esta se medirá desde la alineación de vial o calle;
 - c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni a compensación de volúmenes.
4. Los retranqueos de la modalidad c), esto es, en Plantas pisos sin retranqueo en planta baja, se permiten cuando concurren los siguiente requisitos:
 - a) Que los edificios proyectados tengan una fachada de más de veinte metros (20 m)
 - b) Que el retranqueo se inicie a más de tres metros sesenta centímetros (3,60 m) de cada medianera
 - c) Que la separación entre paramentos opuestos cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.



1051

5. Los retranqueos de la modalidad d) no se admitirán más que por encima de la planta baja, y deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela
 - b) que se separe a todo lo largo de la medianera al menos tres metros sesenta centímetros (3,60 m)
 - c) que en el espacio libre interior de manzana pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, diez metros (10 m) de radio.

6. Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:
 - a) En planta baja, se permiten fachadas porticadas formando soportales, de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión de la fachada, sea como mínimo de un metro ochenta centímetros (1,80 m) y altura libre mínima de tres metros sesenta (3,60 m);
 - b) Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costes del tratamiento como fachada de las medianeras que quedan al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Art. 245. Ordenación de volúmenes

1. Mediante Estudios de Detalle podrá preverse una ordenación de volumen edificable en los siguientes casos:
 - 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 dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2)

Condición 2ª.

Parcela o parcelas que den frente a dos o más vías deberán tener una longitud de fachada a cada frente de vía pública superior a veinte metros (20 m) y, en caso de chaflán o acuerdo curvo, delimitados por las alineaciones vigentes o resultantes de la nueva edificación o plazas de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) y as de cuarenta metros (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 veinte metros (20 m) y, en casos de chaflán o acuerdo curvo, deberán tener una longitud mínima de catorce metros (14 m.) es de el punto de flexión o tangente hasta medianera correspondiente, y su desarrollo total, sumado el de todos los frentes de vía pública, no podrá ser inferior a cuarenta metros (40 m) Para parcelas con frente a plazas, la longitud mínima de fachada será de treinta metros (30)

Condición 4ª.

El espacio libre interior de manzana, existente o que resultare, deberá permitir la inscripción de una circunferencia de más de quince metros (15 m.) de radio

Cuando conjuntamente con el Estudio de Detalle se elabore un proyecto arquitectónico que comprenda toda la manzana, podrá prescindirse de esta condición.

- 2. Mediante el Estudio de Detalle podrá realizarse una compensación de volúmenes a través de algunas de las modalidades siguientes.
 - a) Con sujeción al índice de edificabilidad neta fijado en estas Normas para la zona de que se trate
 - b) Mediante la acumulación de la edificabilidad resultante de acumular el índice de edificabilidad neto sobre el área de referencia, cuando una parte del suelo sea objeto de cesión al municipio como espacio libre de uso y dominio público.

- 3. La ordenación de volúmenes y la compensación de volúmenes en los supuestos del número anterior se ajustarán a las siguientes reglas:
 - a) Respetará las prescripciones sobre:
 - 1. alineaciones de vialidad
 - 2. medianeras
 - 3. cuerpos salientes
 - 4. elementos salientes
 - 5. 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 éstas Normas no podrán ventilarse a patios de luces
 - d) el cuerpo de edificación que sobrepase la altura reguladora podrá ocupar por planta, según tamaño de parcela, el porcentaje máximo de la superficie de parcela, situado dentro de la profundidad edificable que se establece en el cuadro siguiente:



Superficie de parcela	Porcentaje máximo de ocupación
Entre 2.500 y 3.000	60
Hasta 4.000 m ²	55
Hasta 5.000 m ²	50
Hasta 6.000 m ²	46
Hasta 7.000 m ²	42
Hasta 8.000 m ²	38
Más de 8.000 m ²	35

- e) La altura de los cuerpos de edificación, por encima de la altura reguladora, vendrá limitada por las condiciones fijadas para el tipo de ordenación volumétrica específica sobre: separación entre edificaciones o cuerpos de edificación en relación con su altura y preservación de las condiciones de intimidad, iluminación y asoleo sobre las edificaciones vecinas y espacio público inmediato, en relación con las que se producirán por efecto de mantenerse las condiciones de la zona en cuanto al ancho de vial y altura de las edificaciones.

SECCIÓN 3ª

NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACION DE EDIFICACION 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 éstas Normas en el que la edificación se produce en relación con la propia parcela de forma aislada rodeada de espacios libres con arreglo a una edificabilidad y ocupación máxima;
 - b) La edificabilidad máxima definida por aplicación de un índice de ediciabilidad neto a la superficie de la parcela dentro de un porcentaje de ocupación máximo
 - c) La densidad máxima de vivienda que se define para cada zona
 - d) La limitación de usos aplicables según la reglamentación zonal
 - e) La condición de unifamiliar aislada en las subzonas que tengan tal condición.

2. Los parámetros propios del tipo de ordenación de edificación aislada son:
 - a) Forma y tamaño de la parcela
 - b) Ocupación máxima de parcela
 - c) Altura reguladora máxima
 - d) Número máximo de Plantas
 - e) Separaciones mínimas y
 - f) Edificaciones auxiliares

Art. 247. Forma y tamaño de la parcela

Se precisarán en el detalle de la reglamentación de cada zona. Sin embargo, en las áreas urbanas consolidadas, parceladas y desarrolladas con arreglo al Plan Comarcal de 1953, a Planes anteriores al mismo, 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.



100

Art. 248. Desarrollo del volumen edificable.

1. El máximo volumen edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos saliente y de elementos salientes podrá desarrollarse según la zona, en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen para edificaciones auxiliares.
2. Cuando en la regulación de la zona se fijan, en función del tamaño de la parcela, límites máximos al número de unidades independientes de residencia o de viviendas o número máximo de unidades de edificación independientes resultantes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, deberán respetarse, aunque esto comporte que no pueda aprovecharse el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

Art. 249. Ocupación máxima de parcela

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las Normas aplicables en la zona. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un Plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.
2. La ocupación del subsuelo en Plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones, terraplenes o excavaciones, se ajustará a los siguientes criterios:
 - a) En las subzonas unifamiliares la ocupación de las Plantas sótano no podrá sobrepasar la máxima permitida de parcela y los sótanos no podrán invadir las franjas de separación a los lindes de la parcela excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior de la parcela siempre que dicha parte no exceda del 5 por 100 del suelo edificable total.
 - b) En las zonas plurifamiliares las Plantas sótano podrán ocupar también hasta el 10 por 100 del suelo edificable total siempre que se justifique tal solución en proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.
3. Cuando, según la reglamentación de cada zona, se permitan las construcciones auxiliares, éstas podrán ocupar parte de la superficie 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 parcelas 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 parcelas 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 esas Normas para los patios mancomunados.
3. Los propietarios podrán ceder gratuitamente al Municipio estos suelos, lo que comportará para el Municipio, el deber de su conservación con sujeción a las Normas sobre jardines públicos, siempre que el Municipio considere que concurren razones de interés público, social o comunitario; en su defecto se podrá establecer una Entidad de Conservación para su mantenimiento.

Art. 251. Altura máxima y número de Plantas

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

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

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



- 2. Los valores de las alturas máximas y el número tope de Plantas se determinan en las Normas de cada zona. En ellas se distinguen dos valores, según que la edificación sea palafítica o no. En este tipo de ordenación no se permite la construcción de altillos.

- 3. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:
 - a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30 por 100) y cuyo arranque se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros.
En este tipo de ordenación el desván resultante no será habitable salvo en las viviendas unifamiliares, en cuyo caso se computará su superficie a efectos de edificabilidad en toda la parte que tenga una altura promedio no inferior a dos metros diez centímetros (2,10 m).
 - b) Las cámara de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta planta, con altura total de sesenta centímetros (60 cm)
 - c) Las barandas hasta una altura máxima de un metro ochenta centímetros
 - d) Los elementos técnicos de la instalaciones
 - e) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo

- 4. Se tendrá en cuenta la posibilidad, admitida en algunas zonas, de construir Plantas bajas palafíticas, en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad, la parte de planta que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interrumpan eventualmente la continuidad del espacio abierto tales como cuerpos de escaleras, ascensores, volúmenes técnicos, espacios de conserjería, locales comerciales y similares, computarán a efectos del cálculo de la superficie máxima del techo edificable. No se permitirá la construcción de altillos.

Art. 252. Separaciones mínimas

- 1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcelas, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcelas, son las establecidas en cada caso en éstas Normas.

Éstas 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 verticalmente, 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 parcelas, 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 éstas separaciones de algunas zonas.

- 2. Las Plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán en el caso de viviendas unifamiliares respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15 por 100) de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 249.

Art. 253. Construcciones auxiliares

- 1. Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda y otras análogas, así como barbacoas, terrazas, pérgolas o galerías.
- 2. La construcción de edificaciones auxiliares se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona, y en su caso, a lo dispuesto en el Plan General o en el Plan Parcial, en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.
- 3. Las construcciones auxiliares respetarán los tipos de ocupación máxima dentro del porcentaje de ocupación principal de parcela, edificabilidad y altura establecida por 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 éstas construcciones auxiliares se establecerá por escritura pública.
- 4. Las piscinas descubierta 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 éstas 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 verde, se regularán, en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones establecidas para cada zona o sector en que ésta se divida, en las Ordenanzas del Plan Parcial o Especial:

- 1019
2. Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos; sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarlas o retranquearlas en parte, con el fin de relacionar mejor la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública deberá mantenerse, sistematizados con jardinería, a cargo del propietario de dicho suelo.
 3. La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de un metro y medio (1,50 m.), medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, y podrán elevarse hasta un máximo de dos metros y medio (2,50 m) sobre dicho punto, con rejas, tela metálica o elementos calados.

Art. 255. Adaptación topográfica y movimiento de tierras

Para las parcelas con pendiente superior al treinta por ciento (30 por 100), que estén situadas en zonas para las que es obligado este tipo de ordenación, regirán las siguientes variaciones del porcentaje de ocupación permitido:

- Del 30 al 50 por 100, se disminuye en 1/3
- Del 50 al 100 por 100, se disminuye en 1/2
- Más del 100 por 100, se prohíbe la edificación.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de un metro y medio (1,50 m) por encima o a más de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo de la cota natural del linde.
2. Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura : base), trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posible en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a un metro y medio (1,50 m) por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierra no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de tres metros setenta centímetros (3,70 m).

1060

SECCIÓN 4ª

NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACION SEGÚN VOLUMETRIA 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 éstas 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:

1. La distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas;
2. La ordenación precisa o flexible, pero inequívoca, de la forma de edificación, y
3. 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
3. La superficie mínima de las parcelas 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:
 - 1. Alineaciones de edificación
 - 2. Cotas de referencia de la planta baja
 - 3. 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 medianera.
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) La separación mínima entre edificaciones y
 - b) Separación mínima de la edificación de los límites de la 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 sólo 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 unívocas o precisa y flexible o variable.

Art. 260. Ocupación máxima de parcela*

1. Los parámetros de distribución de la edificabilidad neta son los definidos con carácter general, para todos los tipos de ordenación. Las Normas de cada zona fijan, en su caso, los valores máximos o mínimos admitidos.
2. Como excepción a lo dispuesto en el número anterior, se fija específicamente, para este tipo de ordenación, el parámetro de porcentaje máximo de ocupación en planta baja.

Este porcentaje es el establecido por las Normas para cada zona, y en su defecto, el que establezcan los Planes que se aprueben para el desarrollo de las previsiones de este Plan General.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un Plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

3. Es aplicable a este tipo de ordenación lo dispuesto en el artículo 250 de éstas Normas referente al suelo libre de edificación.
4. Las Plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones, o excavaciones podrán rebasar la ocupación máxima de la parcela en planta baja. Podrán ocupar hasta un treinta por ciento (30 por 100) en planta sótano del correspondiente al espacio libre de edificación, que sea propiedad privada.

Art. 261. Cota de referencia de la planta baja

1. El Plan Parcial o el Plan Especial, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General y establecerá, en todo caso, en lo que fuere preciso para completar la ordenación contenida en este Plan, las siguientes prescripciones o determinaciones:

* ver resolución de la C.U.C. de 21 de diciembre de 1992

- a) Regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización; y
 - b) Cotas de referencia de los Planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los Planos de nivelaciones y rasantes y en los de ordenación de la edificación, sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos Planos. Podrá adoptarse como Plano de nivelación, la cota natural del terreno, cuando por circunstancia topográfica o por exigencia de la ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.
2. Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.
3. Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar en uno u otro caso los sesenta centímetros (0,60 m), cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

La variación requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, con los documentos precisos para justificar el cambio de cota. También podrá incorporarse esta documentación al proyecto de edificación, pero en este caso, previamente al otorgamiento de la licencia, deberá seguirse la tramitación establecida en el artículo 41 de la Ley del suelo, correspondiendo la aprobación, incluso la definitiva, a la Corporación Municipal competente para el otorgamiento de la licencia. La aprobación y el otorgamiento de la licencia podrá resolverse en unidad de acto.

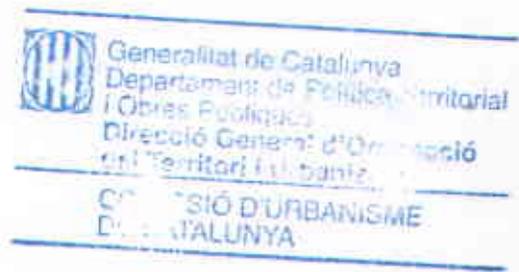
Art. 262. Parámetros en la configuración unívoca

Se tendrán en cuenta en esta modalidad de la ordenación de la forma de la edificación las siguientes reglas:

- 1. Alineaciones de edificación:

Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, que determinan los límites de la planta baja

A la falta de regla especial en el Plan Parcial o en el Plan Especial sobre retranqueos, se aplicarán en lo compatible con la regulación específica, las Normas aplicables al tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.



2. Altura máxima y número de Plantas:

- a) La altura máxima de al 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 partede la planta, conceptuadas como baja, 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 éstas 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 éstas Normas.
- c) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:
 - La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30 por 100) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros; el desván resultante no será habitable;
 - Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta Plana, con altura total de sesenta centímetros (60 cm);
 - Las barandas hasta una altura máxima de un metro ochenta centímetros (1,80 m);
 - Los elementos técnicos de las instalaciones;
 - Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.
- 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, las 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 posiciones de la edificación. Todas las Plantas y vuelos deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal "La ocupación de la edificación en planta baja será la señalada por el Plan o Estudio de Detalle dentro del perímetro regulador".
- 3. Se entiende por perfil regulador todas aquella limitaciones dirigidas a determinar el máximo envolvente de volumen dentro del cual pueda inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación; dicho perfil no podrá ser sobrepasado y

deberá mantenerse dentro del gálibo definido: la cubierta definitiva del edificio y los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones.

Cuando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un Plano horizontal, bastará limitar la altura de este Plano. Cuando dicho límite superior tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta será suficiente la fijación del perfil de dicho límite en otros casos el Plan Parcial o el Plan Especial adoptará los medios de representación oportunos para la clara fijación de la limitaciones citadas.

En las zonas para las que éstas 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 pretende 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 + 5 p, 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 todo planta de edificación, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de enero de cada año.

Los ángulos de altitud y acimut del sol para el área metropolitana de Barcelona, en el día indicado son los siguientes:

HORA	ALTITUD	ACIMUT
10 horas	24 grados	149 grados
11 horas	28 grados	164 grados
12 horas	30 grados	180 grados
13 horas	28 grados	196 grados
14 horas	24 grados	211 grados

La condición de una hora de sol a toda planta de edificación se medirá del siguiente modo:

1. En los edificios cuya profundidad edificable o ancho sea inferior a dieciséis metros (16 m) su disposición será tal que no quede sin asoleo, en una longitud de fachada superior a cinco metros (5 m), una de las fachadas situadas en la dirección del largo de la edificación, un 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.
 2. En los edificios cuya profundidad edificable o ancho sea superior al dieciséis metros (16 m) deberán cumplirse las anteriores condiciones de asoleo en todas las fachadas de la edificación, en la dirección de su largo.
 3. Cuando una edificación se proyecte con retranqueos en sus fachadas, estos deberán cumplir las dimensiones de los patios de ventilación, sin que les sean de aplicación a los Planos de edificación que los delimitan, las anteriores condiciones de asoleo.
3. Las edificaciones que según el Plan Parcial o el Plan Especial puedan levantarse con frente a la red viaria básica o próximas a los límites de zona, deberán preverse en aquellos Planes de modo que, atendidas la altura y la distancia al vial o al límite de zona, los volúmenes queden comprendidos dentro de ángulos trazados de la siguiente forma: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial o del límite de la zona y normal a ellos, y recta pasando por el mismo punto situado en Plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de sesenta grados (60°).



CAPÍTULO 3º

REGIMEN DE LOS USOS Y USOS POR ZONAS

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 272. Clases de usos

1. A efectos de éstas 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 clase de usos:

- a) Usos permitidos
- b) Usos prohibidos

- c) Usos públicos
- d) Usos privados
- e) Usos colectivos

- f) Uso de vivienda
- g) Uso residencial a). Petita i mitjana superfície < 1.800 m²
- h) Uso comercial..... b). Gran superfície > 1.800 m²
- i) Uso de oficinas
- j) Uso industrial
- k) Uso sanitario
- l) Uso religioso y cultural
- m) Uso recreativo
- n) Uso deportivo

- o) Uso de estacionamiento
- p) Usos de garaje – aparcamiento

2. El uso correspondiente a casas – cuarteles, comisarías de policía y otras utilizations análogas, se entiende compatible con cualquiera de los usos antes relacionados.



Art. 273. Usos permitidos

1. Son usos permitidos los que en la regulación de las zonas o sub-zonas están expresamente admitidos en las mismas, y en su caso, no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.
2. Determinados usos requieren, para ser admitidos, ciertas limitaciones o imponen la necesidad de una regulación especial del entorno.

Son estos usos los siguientes:

- a) Usos compatibles
 - b) Usos 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 aquellos que por sus características requieran regulaciones específicas del entorno.
 5. Son usos condicionados los que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos.
 6. Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
 7. Son usos provisionales los que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los Planes pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.



Art. 274. Usos prohibidos.

1. Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan, las Ordenanzas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, los catálogos, las ordenanzas municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.
2. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma del uso.

Art. 275. Usos públicos, privados y colectivos

1. Son usos públicos, a los efectos de éstas 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 y por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
2. Son usos privados los que no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.
3. Son usos colectivos los privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.
4. En los usos públicos se comprenden, asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Art. 276. Uso de vivienda

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de usos de vivienda:

1. 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.
2. Vivienda plurifamiliar. Es el edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes. Se incluyen en esta categoría los apartamentos o viviendas de superficie y programa funcional reducido.

Art. 277. Uso residencial

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como son residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, aparto - hoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería.
2. Se incluye en el uso residencial el relativo a la residencia móvil que se desarrolla en espacios libres de edificación con servicios complementarios tales como camping, 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 servios 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.

En relació a les edificacions d'ús comercial, es diferencien :

- **Establiments de petita superfice**, de superfice < 1.800 m²
- **Gran establiment comercial**, que d'acord amb la Llei 1/97 de 24 de març són els establiments de superfice total edificada superior als 1.800 m² o d'una superfice neta de venda superior als 1.300 m².

Art. 280. Uso industrial

1. Se comprenden en este usos los siguientes:
 - a) Las industrias de obtención, transformación y transporte.
 - b) Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.
 - c) Los talleres de reparación
 - d) Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.



- e) Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
2. Distintos de los usos industriales definido en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán por lo dispuesto en la legislación específica en la materia y, en su caso, por lo dispuesto en éstas Normas.

Art. 281. Uso sanitario

1. Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este usos los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
2. También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 282. Uso religioso y cultural.

Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares. También se comprende el de actividades de tipo religioso como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Art. 283. Uso recreativo

El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre, no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.

Art. 284. Uso deportivo

Se incluyen en este uso el de los locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art. 285. Simultaneidad de usos

1. Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las Normas específicas aplicables.
2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

SECCIÓN 2ª

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 situados.
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, pueden 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 pueda 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.

Éstas actividades no se calificarán, 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. Éstas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipales, y en casos especiales, por las Normas de Servicios Técnicos Municipal, 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 clasificado de segunda categoría.

1075

- 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.

Los locales en situación tercera podrán destinarse a los usos 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 superior a las Plantas piso, y por Plantas sótanos las inferiores a la planta baja.
- 2. Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos dejen un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm), sin que en ningún punto pueda ser inferior a cinco centímetros (5 cm) y no tengan contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, en la que se dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
- 3. Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante
 - b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.
 - c) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacenes o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
 - d) Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a diez metros (10 m).

4. Para tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación con su entorno, las situaciones se clasifican en:

Situación 1ª

- En planta piso en edificios de viviendas, y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes
- En planta piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.

Situación 2ª

- En Plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable del edificio con vivienda, con acceso exclusivo e independiente.
- 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.
- 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

- En edificios calificados como industriales, con fachada a la calle, no exclusivo para la misma actividad.
- En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

Situación 5ª

- En edificios situados en zonas industriales y aislados por espacios libres
- En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a siete metros (7 m)

Situación 6ª

- En edificios aislados en zonas alejadas de núcleos urbanos.

SITUACIONES												
	1a		2a			3a	4a		5a		6a	
	A	B	A	B	C	A	A	B				
1ª	0,03	0,03	ARTÍCULO 291 e)									Kw/m 2 pot. Total máxi ma
	3	6										
2ª			0,045	0,052	0,060	0,067	0,075	0,075				Kw/m 2 pot. Total máxi ma
	No	No	15	21	24	67,5	375	375	Ilm.	Ilm.	Ilm.	
3ª				0,052	0,060	0,067	0,075	0,075				Kw/m 2 pot. Total máxi ma
	No	No	No	21	24	90	375	375	Ilm.	Ilm.	Ilm.	
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 categoría se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

Molestias:

- Ruido (en el exterior del local propio y vecino más afectado)
- Humos, gases, vahos y olores.
- Polvo
- Aguas residuales
- Residuos industriales
- Transportes, carga y descarga.
- Instalaciones visibles
- Aglomeraciones del personal
- Calor
- Vibraciones

Nocividad e insalubridad:

- Gases y elementos contaminantes
- Aguas residuales
- Materias y manipulación
- Radiaciones
- Vertidos y desperdicios

Peligrosidad

- Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables
- Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa
- Materiales explosivos
- Derrames y vertidos de agresivos químicos
- Condicionantes y aptitud del local
- Condicionantes y aptitud de los accesos

3. Las industrias de categoría superior a segunda no serán toleradas a menos de catorce metros (14m) de otros edificios de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario. Recíprocamente tampoco podrá autorizarse los usos reseñados respecto de toda industria legalmente establecida de categoría superior a la segunda, a menos 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 concretaran los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de éstas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana.



5. Los límites sonoros se medirán en decibelios A y su determinación se efectuará en el exterior del edificio propio y en el interior del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables; se establecerá un límite máximo de 3 dBA sobre el nivel de fondo.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industrial 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 20 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 éstas Normas del Plan General.
2. Las ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto del uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores y cualquier forma de contaminación, se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

En tot cas, les activitats tipificades en els annexes I i II de la Llei 31998 de la Intervenció Integral de l'Administració ambiental, hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ URBANISME
 DE CATALUNYA

Art. 291. Límites de kw/m2 y de potencia mecánica según categoría

1. Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en kw/m2 y potencia total, son los que figuran en el cuadro adjunto al artículo 288.
2. Para la aplicación de estos límites se tendrán en cuenta las siguientes reglas.
 - a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
 - b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.
 - c) Cuando una misma actividad industrial ocupe varias situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas estará de acuerdo con el cuadro mencionado en este artículo.
 - d) Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.
 - e) Los límites máximos según los que correspondan a la máxima categoría autorizada en su emplazamiento.

Art. 292. Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.
2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas generales.

Art. 293. Modificación de la categoría

1. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industrial de tercera categoría pueda ser considerada de segunda:

- a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
 - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.
 - c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o moléstas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas 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 exclusiva 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 están 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. Solo 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.

1082

CONSIDERACIONS AMBIENTALS
RELATIVES A LA MODIFICACIÓ DEL P.G.O.
DEL TM DE BADIA DEL VALLÈS



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanització
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Objecte de l'apartat.

Es objecte d'aquest apartat definir les consideracions ambientals que s'han de tenir en compte en el document de modificació del Pla General de Badia del Vallès.

Aquestes consideracions tenen dues vessants l'una referent al propi desenvolupament del Pla General, i l'altra en la inclusió dels considerants referenciats en els diferents informes emesos pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, Junta de Residus, Junta de Sanejament, Junta d'Aigües, etc .

Aquest apartat, engloba , i dona resposta a tots els considerants dels diferents informes relacionats.

INDEX

1.- Departament de Medi Ambient:

1.1.- Estructura general i orgànica del territori

1.2.- Cursos d'aigua

1.3.- Residus

1.4.- Soroll

1.5.- Sanejament

1.6.- Activitats subjectes a la Llei 3/1998

2.- Junta de Residus :

2.1.- Gestió de residus

3.- Junta de Sanejament :

3.1.- Annex plànol general de clavegueram

4.- Junta d'Aigües

4.1.- Prescripcions al document.

1085

Departament de Medi Ambient.

1.1.- Estructura general i orgànica del territori.

En el punt 4.1 (Estructura general i orgànica del territori), el Departament de Medi ambient fa constància de la seva preocupació per la situació de degradació ambiental del tram del Riu Sec que discorre pel TM municipal de Badia, la presència d'activitats hortícoles fora d'ordenació, el solar de l'antiga EDAR que s'està convertint en un abocador.

Per tot això recomana la redacció urgent d'un Pla especial de protecció del medi natural, que concreti i detalli els objectius i les propostes d'intervenció.

Actuacions previstes .

L'Ajuntament de Badia del Vallès, a través de l'Àrea d'Urbanisme i Medi ambient ha iniciat ja i des de fa temps les següents actuacions.

- Projecte d'ordenació de la zona hortícola (ENTORN S.L.) març 98
- Avantprojecte de restauració ambiental de la llera del riu Sec (NATURALEA abril 99).
- Neteja solar antiga EDAR.(llicència d'obres data 22/03/00).

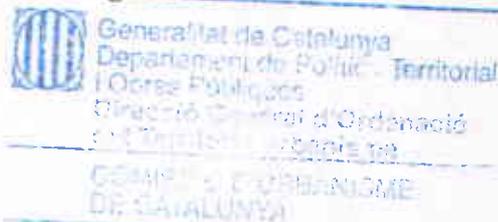
Els projectes relacionats, estan actualment en fase de "participació ciutadana ", a fi i efecte d'implicar-hi a l'associació de veïns, entitats ecologistes, actuals usuaris dels horts, i altres col·lectius interessats, per tal de desenvolupar un pla d'acció, que farà possible iniciar el procés de recuperació ecològica i paisatgística de tot aquest àmbit.

El Pla preveurà no tant sols el finançament i l'execució de les obres necessàries, si no que també desenvoluparà les ordenances adequades que permetin regular l'activitat hortícola de l'àmbit .

Els projectes esmentats recolliran tota la normativa actual vigent i les reserves d'espais per a la integració de contenidors de residus dintre del paisatge urbà, i específicament la Llei 6/1993, de 15 de Juliol amb les determinacions contingudes en els articles 38 a 47 del seu capítol IV.

1.2.- Cursos d'aigua.

Per a la regulació dels usos hortícoles serà d'especial normativa els criteris que estableix la *Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas*, especialment els articles 2,5,6 i 90ª 100, i R.D. 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



1.3.-Residus.

(Veure apartat 2.1 referent a la Gestió de residus).

1.4.- Soroll.

El Ple de la Corporació del dia 25 / 10 / 95, va aprovar l'ordenança sobre protecció del medi ambient contra l'emissió de sorolls.

Un informe de la Diputació de Barcelona, resultant de l'estudi realitzat sobre "L'Avaluació dels nivells sonors que afecten els habitatges de Badia del Vallès, com a conseqüència de la proximitat de les autopistes A-7 i A- 18, donen les següents conclusions:

Es superen en tot moment els nivells sonors previstos a l'Ordenança Municipal de Sorolls de Badia.

En el cas de que a Badia del Vallès es volgués aplicar els criteris de l'Ordenança Tipus de soroll i Vibracions proposada per la Generalitat de Catalunya. Tota la zona on s'ha mesurat es trobaria en zona de servitud, que es la zona al voltant d'una infraestructura viària i d'altres tipus que es troba dintre de l'entorn delimitat per la isòfona de 60 dB(A) al voltant de l'Autopista.

Aquest estudi correspon al límit Sud i sud-oest del Municipi . Cal afegir, que el límit Nord i Est està totalment afectat per la capçalera d'aterratge de la pista de l'aeroport. I segons el Pla Director de l'aeroport ens trobem també dintre de la isòfona de 60 dB(A).

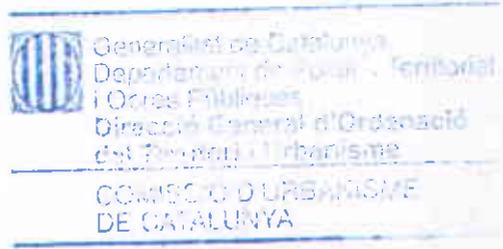
Tanmateix, tot i el que anteriorment s'ha esmentat, l'ordenança de soroll vigent a Badia del Vallès es més estricta que la reflectida a la taula II de l'informe del Departament de Medi Ambient.

1.5.- Sanejament

(Veure apartat 3 Junta de Sanejament)

1.6.- Activitats subjectes a la Llei 3/98

A l'article 290 (*Calificación de actividades*) de la *Sección 2ª "Disposiciones sobre el uso industrial "*, s'especifica que les activitats tipificades en els annexes I i II de la Llei 3/98 de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental hauran d'adaptar-se als seus condicionants de tramitació. En aquest sentit, l'Ajuntament està tramitant l'aprovació de les corresponents ordenances.



2.- Junta de Residus.

2.1.- Gestió de Residus.

Badia del Vallès disposa de diferents equipaments destinats a la gestió de residus:

- Deixalleria
- Nau per a instal·lacions fixes
- 29 punts de recollida selectiva
- 122 contenidors de 3.200 l al carrer
- 9 contenidors de 3200 l al mercat
- sala de recollida selectiva al mercat que consta de:
 - .- Premsa per a paper i cartró
 - .- Dipòsit de recollida d'olis
 - .- Gàbies metàl·liques per a recollida de vidre
 - .- Contenidors d'orgànica

La deixalleria es de tipus "B" i està gestionada per TERSA. Està situada al final de l'Avg. Costa Brava a l'equipament amb qualificació 7b7 de l'antiga escola La Mancha, les instal·lacions fixes, a la nau existent a l'inici de l'Avg. Cantàbric a l'equipament amb qualificació 7a

Els contenidors situats al carrer estan degudament senyalitzats amb fitons de ferro, els punts de recollida selectiva , amb les seves corresponents banderoles de senyalització vertical.

Atès que l'Ajuntament està preparant la campanya per fer la recollida segregada de RSU, properament s'incorporaran els contenidors marrons d'orgànica.

Per il·lustrar aquests equipaments, s'adjunta plànol de "Gestió de Residus "

3.- junta de Sanejament.

3.1.- S'adjunta plànol general del clavegueram existent i amb les previsions d'ampliació.

4.- Junta d'Aigües

4.1.- Prescripcions al document.

S'inclou en el capítol 3 de les normes , que els espais lliures vinculats a la protecció de sistemes , els seves reserves hauran d'assumir la inundació corresponent a una avinguda extraordinària de 500 anys de periode de retorn

S'inclou també, que els estudis i projectes que es redactin , i que requeriran l'informe de la Junta d'Aigües, hauran d'incloure un estudi d'inundabilitat dels terrenys i un estudi hidràulic per un període de retorn de T=500 anys, en el cas d'afectar una llera pública o trobar-se en la seva zona de policia.

Qualsevol actuació o variació que afecti a les lleres o la zona de policia , requerirà l'autorització de la Junta d'Aigües, així com qualsevol presa d'aigua superficial o subterrània.

ANNEX.

- Plànol de Gestió de Residus
- Plànol general de clavegueram.



Aprobat pel plenari en la sessió



Aprobat pel plenari en la sessió celebrada el dia 13-4-00
En donar fe.

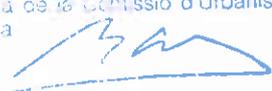
Badia del Vallès,

El/La Secretari/a

 **Generalitat de Catalunya**
 Departament de Política Territorial i Ordenació Pública
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament amb prescripcions que s'hi incorporen d'acord amb el que figuren en la redacció del conseller de Política Territorial i Ordenació Pública en data **12 JUL, 2000**

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya



Marcé Ferrer, 19/07/00

