

## Secció 11a

### Zona de renovació urbana en transformació de l'ús (17)

#### Article 367. Definició.

1. La zona de renovació urbana en transformació de l'ús (17) comprèn els terrenys amb edificacions o usos inadequats, però aptes per a absorbir els dèficits de vials, zones verdes i equipaments.
2. Aquesta qualificació urbanística permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es porti a terme la transformació prevista, segons el que disposen els articles 171 i 172.

#### Article 368. Règim urbanístic.

1. Fins que no es programi l'actuació encaminada a l'adquisició del terreny per tal de destinar-lo a equipaments o espais verds, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General podrà:
  - a. efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar-ne el volum
  - b. desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents i destinar el local, en el supòsit de trasllat de la indústria, a magatzem de productes per a la venda o distribució.
2. En el supòsit que la transformació prevista no sigui per a vial, el que es disposa al paràgraf anterior, serà d'aplicació a la porció de finca no destinada a via pública.
3. Les petites reparacions que exigeixi la higiene, l'ornament i la conservació podran realitzar-se a tot l'immoble.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Primera.

1. Als terrenys destinats en aquest Pla General a "parc forestal", en qualsevol de les seves modalitats (27, 28 o 29) en què hi hagi, a l'entrada en vigor d'aquestes Normes, edificacions o urbanitzacions contràries al planejament anterior, que no hagin estat objecte de legalització, s'han d'aplicar les mesures següents:
  - a. Quan no hagi transcorregut un any des de l'acabament total de l'obra, la Corporació Metropolitana de Barcelona instruirà expedient en què, amb audiència del titular de l'obra i dels interessats legítims i directes, i informe dels serveis jurídics i tècnics, decidirà sobre la disconformitat de l'obra amb el planejament anterior i amb l'actual, i resoldrà, amb subjecció al que estableixen els articles 184 i 185 de la Llei del sòl, sens perjudici de les facultats de les altres autoritats, de conformitat amb els articles esmentats.

- b. Si es tracta d'edificacions posteriors al Pla de 1953 i contràries a aquest, i des de l'acabament de l'obra ha transcorregut més d'un any, es consideraran aquestes en situació de fora d'ordenació i mancades de pla o llicència que les legítimi, a tots els efectes i, entre aquests, els expropiatoris. Si es procedeix a l'expropiació d'aquests terrenys, no s'inclouran al preu just les obres, edificacions i instal·lacions que estant en disconformitat amb el planejament anterior i no essent, tampoc, legalitzables amb l'actual, s'hagin realitzat sense pla o projecte previ, regularment aprovat, i sense llicència. El que es disposa en aquest apartat és aplicable a les obres a què es refereix l'anterior quan no s'exerceixi la potestat esmentada a l'apartat indicat.
2. Els terrenys qualificats de parc forestal, on existeixin urbanitzacions o edificacions de les indicades al paràgraf 1 d'aquesta disposició, podran ser objecte d'expropiació, ja que la qualificació i l'aprovació d'aquest Pla impliquen la utilitat pública i la necessitat d'ocupació. Per procedir a l'expropiació s'elaborarà un programa o projecte d'expropiació, integrat per un plànol de delimitació, un document en què es descriu els béns o drets afectats i es relacionin els propietaris i un estudi econòmic sobre el cost de l'expropiació; aprovat inicialment per la Corporació Metropolitana de Barcelona, se sotmetrà a informació pública i audiència dels ajuntaments afectats per un termini de quinze dies i s'aprovarà definitivament per la mateixa Corporació.
3. La Corporació Metropolitana, una vegada escoltat l'ajuntament o ajuntaments interessats, podrà acceptar la cessió gratuïta d'aquests terrenys i reconèixer al cedent un dret de superfície, integrat per l'edificació existent, per un termini que no excedeixi setanta cinc anys. La cessió i el reconeixement del dret de superfície hauran de formalitzar-se en escriptura pública que es reflectirà al Registre de la Propietat.

## Segona.

1. El Pla General, i sota la referència d'identificació 22b, delimita sòl en el qual existeixen urbanitzacions i edificacions industrials mancades, actualment, de pla, projecte o llicència que les legítimi, i els assigna una destinació industrial; aquestes obres d'urbanització i edificació o instal·lació, es consideren legalitzables, sempre que es compleixin els tràmits que s'expressen als apartats següents i per raó de la destinació preferentment industrial que se'ls assigna.
2. El promotor de les obres, o els seus causahavents, per qualsevol títol, han d'elaborar un Pla Especial que contingui les determinacions següents:
  - a. condicions d'edificabilitat
  - b. condicions d'ús
  - c. equipaments comunitaris
  - d. sistemes generals
  - e. cessions de sòl gratuïtes
  - f. esquema d'urbanització.

3. El promotor, o els seus causahavents, han d'assumir les obligacions següents:
  - a. realitzar o, si escau, completar la urbanització amb subjecció a les previsions del Pla Especial
  - b. realitzar les cessions gratuïtes de terreny
  - c. garantir el compliment dels compromisos d'urbanització amb subjecció al pla d'etapes incorporat al Pla.
4. El Pla Especial serà integrat pels documents següents:
  - a. plànols informatius
  - b. memòria
  - c. estudi econòmic
  - d. document d'obligacions concretes
  - e. ordenances
  - f. pla d'etapes.
5. El Pla Especial podrà incorporar al seu contingut les determinacions i documentació necessàries per servir, alhora, com a projecte d'urbanització, fent innecessària l'elaboració i aprovació separada d'aquest instrument.

#### Tercera.

Per adaptar a les previsions d'aquest Pla General les alineacions exteriors o de vial i les alineacions interiors o d'illa i les que defineixen la línia d'edificació i l'espai lliure d'illa actual i, en general, per resoldre els problemes d'alineacions i rasants originats per les modificacions introduïdes per aquest Pla General, s'elaboraran, si cal, Estudis de Detall, amb les determinacions, contingut i límits que estableix l'article 15 d'aquestes Normes. El plànol d'ordenació corresponent s'elaborarà a escala 1:2.000.

#### Quarta.

1. Les urbanitzacions situades dins el sòl urbà qualificat de zona de renovació urbana: rehabilitació (16) que reuneixin nivells d'urbanització adients, dotacions i qualitat de l'edificació i que s'hagin executat sense Pla Parcial previ o sense ajustar-se a les prescripcions d'aquest, es respectaran al pla parcial que s'elabori per a l'actuació urbanística segons el que preveuen aquestes Normes.
2. Quan la urbanització no reuneixi els nivells adients en elements i serveis d'urbanització, dotacions i qualitat d'edificació, però pugui assolir els fixats al corresponent Pla Especial i la seva Ordenança, dins les etapes previstes en aquest, es respectarà aquesta urbanització condicionada al fet que s'executin, d'acord amb les previsions

del Pla, les obres d'urbanització, es doti l'àrea dels vials, estacionaments, espais verds i equipaments locals i es millori la qualitat de l'edificació per assolir aquells nivells.

#### Cinquena.

1. Fins que no s'aprovin i publiquin els Plans de Reforma Interior de les zones de remodelació caldrà respectar els usos i edificacions disconformes amb aquest Pla General i, en conseqüència, s'hauran d'admetre les obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i ambientals i les que tendeixen a suprimir o reduir els efectes molestos, nocius, insalubres o perillosos de les instal·lacions industrials.
2. Quan les edificacions o instal·lacions estiguin situades en sòl destinat a sistemes generals o equipaments comunitaris s'hauran d'admetre les obres del paràgraf anterior, excepte les de consolidació.

#### Sisena.

1. Caldrà respectar l'edificació als actuals solars destinats a equipament comunitari i permetre, a més, les obres de consolidació, conservació, reparació i millora sempre que es mantinguin l'afectació a equipament i les exigències funcionals que aquest requereixi.
2. La cessació de l'activitat pròpia de l'equipament comunitari de titularitat privada no autoritza a destinar el sòl o l'edificació a cap altra finalitat. L'administració, amb títol legitimador en aquest Pla, en virtut de la destinació a equipament i de l'interès públic d'aquest, podrà procedir a l'expropiació.

#### Setena.

1. Les llicències a què es refereix l'article 178 de la Llei del Sòl, que hagin estat atorgades abans del dia de la publicació de l'acte d'aprovació definitiva d'aquest Pla General i les que s'expedeixin com a conseqüència de peticions presentades als registres dels ajuntaments respectius abans de la mateixa data, quan no es refereixin a terrenys destinats a espais lliures, zones verdes o xarxa viària o reservats per a equipaments comunitaris i centres públics, tindran efectivitat conforme a les normes urbanístiques vigents quan les llicències van ser sol·licitades i conferiran drets als seus titulars per dur a terme el que es concreti a la llicència. Això no obstant, aquestes llicències quedaran sense efecte si al cap de dos anys els edificis als quals es refereixin no han cobert aigües, o al cap de tres anys si no han estat acabats. Els terminis es comptaran des de la data d'aprovació definitiva del Pla o de les de l'atorgament o fermesa de la llicència, si aquests fossin posteriors, i quedarà reduït a allò que aparegui assenyalat a la llicència si aquest fos posterior.
2. Els titulars d'aquestes llicències podran acollir-se a les normes d'aquest Pla, si ho sol·liciten de l'organisme que expedeixi la llicència, que resoldrà el que sigui procedent a aquest efecte.

#### Vuitena.

Els Plans Parcials de sectors integrats a l'àmbit territorial d'aquest Pla General que es trobessin en curs de revisió o modificació per part de l'ajuntament respectiu hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest Pla.

#### Novena.

Les indústries legalment instal·lades en terrenys qualificats de zona de renovació urbana en transformació d'ús (17) en el moment d'entrar en vigor aquest Pla podran augmentar la superfície utilitzada i la potència instal·lada, sempre que la seva expropiació no estigui inclosa als programes d'actuació, en desenvolupament d'aquest Pla General, la superfície ampliada no ho sigui sobre els terrenys adquirits amb posterioritat a l'aprovació inicial i la construcció i potència instal·lada no depassin les permeses per la qualificació que tenia al planejament vigent anterior, ni representi augment de volum edificable respecte d'aquest.

#### Desena.

Els locals de negoci industrial afectats per sistemes generals per a xarxa viària bàsica i equipaments, mentre no s'hagi iniciat el procediment d'expropiació, podran ser ocupats per noves activitats sempre que es procedeixi a l'expressa renúncia de qualsevol dret o indemnització que pugui correspondre; si aquestes activitats són de naturalesa industrial, la seva categoria serà igual o inferior a la de l'activitat emplaçada.

#### Onzena.

Les indústries que comptin amb llicència regularment atorgada o hagin estat objecte de legalització en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, podran ser ampliades sota les condicions següents:

- a. Augmentant la potència instal·lada fins al límit que els correspongui per les condicions d'ús de la zonificació del planejament anterior vigent.
- b. No podran depassar els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat, dins de la categoria i situació establertes en aquestes Normes per a la zona respectiva.
- c. Les indústries que depassin els límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat de la zona i situació, no podran acollir-se a aquesta ampliació a menys que adaptin la totalitat de les instal·lacions als esmentats límits admesos en aquestes Normes per a la zona.
- d. L'ampliació haurà de realitzar-se sobre terrenys propis de la indústria, en el moment d'entrar en vigor el Pla General present.

#### Dotzena.

Als edificis existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, el volum del qual sigui disconforme per haver-se modificat les condicions d'edificació per les quals es va autoritzar la seva construcció, s'admetrà la instal·lació de noves indústries amb les limitacions següents:

- a. La indústria o activitat s'admetrà sobre l'edifici i parcel·la existent quan no comporti augment de superfície o volum construït.
- b. La categoria de la indústria es mantindrà dins dels límits admesos per a la zona on s'emplaci.
- c. Caldrà la justificació prèvia que l'edifici existia amb autorització, en aprovar-se aquest Pla General, i que s'hi desenvolupava una activitat industrial.

#### Tretzena.

Mentre que l'Administració no procedeixi a la redacció del corresponent Pla Especial i programi la seva actuació, als sòls qualificats com a equipaments d'interès metropolità 7c als quals estiguin legalment establertes abans de l'aprovació d'aquest Pla General Metropolità instal·lacions de càmpings, podran autoritzar-se les obres necessàries per a l'adequació a la normativa sectorial que per raó de la seva activitat requereixin.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

#### Primera.

1. Per regular al sòl urbà aquells aspectes constructius, tècnics, sanitaris, de seguretat i de règim de serveis no previstos en aquestes Normes, la Corporació Metropolitana, en el termini d'un any, a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla General, formarà i sotmetrà a l'aprovació de l'òrgan competent les ordenances metropolitanes, d'aplicació a tot l'àmbit de l'entitat.
2. Mentre no es produeixi l'aprovació definitiva de les ordenances metropolitanes, regiran les ordenances municipals dels municipis respectius, o, si no n'hi ha, les Ordenances municipals de Barcelona, per regular els aspectes assenyalats a l'apartat anterior.
3. L'aplicació de les Ordenances metropolitanes deixarà al marge, si escau, les especials que exigeixin les peculiaritats del municipi.

#### Segona.

La Corporació Metropolitana en el termini de dos anys, a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla General Metropolità, redactarà el nomenclàtor indicatiu d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses a què es refereix l'article 289.4 de les Normes presents.