

## **Títol II Règim urbanístic del sòl**

### **Capítol I**

#### **Disposicions comunes**

##### **Article 54. Classificació del sòl.**

1. El sòl comprès a l'àmbit del Pla es classifica en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
2. El Programa d'actuació del Pla General Metropolità determina, d'acord amb les seves previsions, el sòl urbanitzable programat i el no programat. Les successives revisions de l'esmentat programa podran alterar aquesta determinació, d'acord amb el que disposa l'article 48 de la Llei del sòl.
3. La delimitació del tipus de sòl es fa als plànols b-1 a escala 1/10.000, als quals s'hauran d'incorporar variacions resultants de les revisions del Programa d'actuació que es realitzen successivament.
4. La conversió del sòl urbanitzable en sòl urbà s'operarà per l'execució del corresponent pla parcial, a mesura que es realitzin tots els elements d'urbanització exigits pel mateix pla. La Corporació Metropolitana de Barcelona, per mitjà dels seus serveis tècnics, mantindrà actualitzats els documents referents a la classificació del sòl.
5. L'alteració de la classificació del sòl no urbanitzable, per passar-lo a sòl urbanitzable, només podrà fer-se per mitjà de la revisió del Pla General, tal com disposen els articles 2 i 3 d'aquestes Normes.

##### **Article 55. Destinació del sòl en l'ordenació.**

1. El sòl, per la seva destinació en l'ordenació del territori, s'afecta en aquest Pla General a algun dels objectius següents:
  - a. Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció.
  - b. Espais lliures destinats a parcs públics, zones verdes i parcs forestals.
  - c. Equipaments comunitaris i centres públics.
  - d. Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
  - e. Zones de protecció de sistemes, diferents de les esmentades a l'apartat a).
  - f. Sistemes viaris, d'estacionaments i d'espais lliures de caràcter local i dotacions comunitàries d'aquest mateix caràcter.

- g. Edificació i usos públics, privats o col·lectius, un cop el sòl compti amb tots els elements d'urbanització i se l'hagi dotat dels sistemes corresponents.
2. La concreció de la destinació del sòl reservat a equipaments, a què es refereix l'apartat c), s'efectuarà d'acord amb el que es determina a la secció 2a del capítol 4t del títol III, i la localització i precisió de les determinacions dels apartats f) i g) es realitzarà, al sòl urbanitzable, mitjançant els plans parcials o especials que, en desenvolupament d'aquest Pla general, s'elaborin i s'aprovin.

#### **Article 56. Sistemes generals.**

1. L'estructura general i orgànica del territori definit a l'article 1 d'aquestes Normes és integrada pels elements determinants del procés urbà següents:
- a. Sistemes generals de comunicacions.
  - b. Espais lliures destinats a parcs urbans, parcs forestals i espais verds.
  - c. Equipaments comunitaris.
  - d. Serveis tècnics d'abastament d'aigua, energia elèctrica i altres.
  - e. Espais de protecció de sistemes generals.
2. L'alteració d'algun dels sistemes generals o les modificacions en la intensitat dels usos exigirà la revisió o la modificació del Pla General, llevat els supòsits concretament previstos en aquestes Normes.

#### **Article 57. Sistemes locals.**

1. L'estructura orgànica del territori, en aquesta àrea local del procés urbà, es complementa, en l'àmbit local, amb els elements determinants següents:
- a. sistema viari local
  - b. espais lliures i jardins públics
  - c. estacionament
  - d. dotacions comunitàries.
2. La previsió d'aquests elements, designats genèricament en aquestes Normes amb el nom de sistemes locals, completa, en l'àmbit local, els sistemes generals, i, prolonga, en aquest àmbit, la continuïtat dels objectius assignats als sistemes generals en una ordenació coherent.

#### **Article 58. Determinació del sòl adscrit a sistemes locals.**

La determinació dels sòls adscrits al que en aquestes Normes és qualificat com a sistemes locals es farà, si és el cas, als plans especials i als plans parcials, amb subjecció als estàndards o exigències mínimes establertes en aquestes Normes per a cada zona. L'edificació haurà d'ordenar-se de manera que deixi lliures els terrenys necessaris per a la creació dels sistemes locals.

#### **Article 59. Cessions de sòl per a sistemes locals.**

Les cessions gratuïtes de sòl per al que en aquest Pla és qualificat com a sistemes locals públics, es regiran pel que disposa la Llei del Sòl i pel que, en la seva subordinació, es disposa en aquestes Normes per a les actuacions en els diferents tipus de sòl i sistemes d'execució.

#### **Article 60. Determinació dels sistemes generals i locals.**

1. Els sistemes generals i els locals en sòl urbà estan dibuixats als plànols b-2 i b-3 a escala 1:5000 i 1:10.000, respectivament.
2. Els sistemes locals són els de les ordenacions anteriors que es respecten; els determinats en aquest Pla General; els previstos als estàndards regulats en aquestes Normes, necessitats de precisió en el planejament de detall ulterior; i aquells que, respectant el mínim establert en aquest Pla General s'estableixin als Plans Parcials i als Plans Especials.

#### **Article 61. Titularitat i afectació de sòl a sistemes locals.**

1. El sòl en què el Pla afecta el sistema local viari i els espais lliures o jardins públics serà de la titularitat demanial del municipi, després de la seva adquisició per aquest mitjançant expropiació, cessió gratuïta segons la Llei o qualsevol altre títol.
2. El que es disposa al paràgraf anterior serà també d'aplicació als sòls en què el Pla afecta els estacionaments o equipaments comunitaris, llevat que per la seva naturalesa siguin compatibles amb la titularitat privada com està previst a la secció 2a del capítol 4t, del títol III, si bé sempre quedaran vinculats a aquella afectació o destinació.

#### **Article 62. Complementació de l'estructura del territori.**

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

### Article 63. Zones.

1. Als efectes d'orientar el procés d'urbanització i el d'edificació, el Pla General qualifica el sòl urbà i el sòl urbanitzable programat en "zones", sens perjudici del sòl que és destinat a sistemes generals i locals. S'entén per "zona" l'extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme. Quan els objectius urbanístics ho han exigít, el Pla ha fet distinció, dins cada "zona", de subzones, per establir una gradació en l'edificabilitat així mateix en sòl urbanitzable, tipus basats en l'ordenació de l'edificació.
2. L'acció urbanística, mitjançant programes d'actuació en sòl urbanitzable no programat, podrà justificar l'aplicació dels conceptes de "zona". El Pla General, conforme amb la seva funció en aquesta classe de sòl, no adopta a priori una qualificació zonal.

### Article 64. Unitat de zona.

S'entén per unitat de zona tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística i individualitzada per una mateixa àrea de referència.

### Article 65. Àrea de referència d'unitat de zona.

1. L'àrea de referència d'unitat de zona és la superfície base per al càlcul de les cessions de sòl per a sistemes per aplicació dels estàndards urbanístics de cada zona i per al càlcul del sostre edificable per aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta o zonal. Delimita també la superfície a la qual, un cop deduït el sòl destinat a sistemes locals, s'aplica l'índex d'edificabilitat net.
2. Delimiten l'àrea de referència de qualsevol unitat de zona les línies de separació fixades als plànols entre sòls de diferent qualificació, excepte els vials de menys de 30 m que no creen límits en els trams els frontals dels quals estan sotmesos a una mateixa zonificació.
3. La superfície de l'àrea de referència inclou tots els vials que no constitueixen límit d'aquesta unitat, i fins a l'eix en els trams de vial que constitueixen límit d'aquesta unitat.
4. Quan tot o part del sòl d'un vial s'obtingui per expropiació o per un altre mecanisme independent del procés urbanitzador de la zona, l'àrea de referència no inclourà l'esmentada porció de vial.
5. L'àrea de referència de cada unitat de zona inclourà i comptabilitzarà, a tots els efectes, les superfícies destinades a zones verdes i dotacions que vinculades als sectors de planejament figuren als plànols normatius d'aquest Pla General.

### Article 66. Regles per a la precisió dels límits de les zones.

1. La precisió dels límits de les zones realitzada al Pla Especial o al Pla Parcial ha de respectar les regles següents:

- a. No pot alterar la superfície de la zona delimitada als plànols b-2 a escala 1:5000, en més del vuit per cent d'augment o disminució.
  - b. No pot alterar substancialment la forma de les unitats de zona.
2. Els límits determinats per un Pla Parcial i els precisats en aquest Pla General coincidents amb alineacions o límits de zonificació anteriors, no poden ser objecte de modificació.

**Article 67. Ajustos en els límits de les zones.**

1. La divisió del territori en zones i la delimitació d'aquestes es realitza en aquest Pla General.
2. Els Plans Especials o els Plans Parcials, en els seus casos respectius, poden corregir els límits de les zones en els termes assenyalats a l'article anterior quan es tracti d'ajustos deguts a:
  - a. Les alineacions o línies d'edificació actuals.
  - b. Les característiques topogràfiques del terreny.
  - c. Els límits de les propietats.
  - d. L'existència d'arbrat, vegetació o altres elements naturals o artificials d'interès que justifiquin la correcció.

**Article 68. Àmbit de les condicions d'edificació de les zones.**

Les condicions d'edificació establertes per a les diferents zones regeixen per als edificis o obres de nova planta. Les obres d'ampliació o reforma s'han d'ajustar al que disposa l'article 222.

**Article 69. Tipus d'ordenació de l'edificació.**

1. Els tipus d'ordenació física de les zones establertes en aquest Pla General són els següents:
  1. Edificació segons alineacions de vial. Correspon a una edificació entre mitgeres, al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima segons l'amplada del carrer o vial i per la profunditat edificable.
  2. Edificació aïllada. Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament atenent als factors següents: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes a les seves llindees.
  3. Composició de volums o edificació volumètrica específica. Tipus d'ordenació en què l'edificació es determina mitjançant un coeficient d'edificabilitat zonal o neta.

La concreció per a cada unitat de l'edificació es precisarà al Pla Parcial, al Pla Especial o, si és el cas, en l'estudi de detall, per mitjà de la composició de volums.

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

#### **Article 70. Caràcter dels màxims de volum.**

1. Els paràmetres de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i interdependentment, les envoltants màximes dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes.
2. Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden depassar-se i que no són obligatoris fins als seus valors màxims, tant en les obres de nova planta com en les d'ampliació, llevat dels supòsits en què una norma específica imposi el deure d'edificar fins als esmentats extrems màxims.

#### **Article 71. Conceptes sobre edificabilitat.**

1. Els conceptes sobre edificabilitat expressats sota els noms d'"índex d'edificabilitat zonal o bruta", "superfície de sostre edificable", "envoltant màxima d'edificació", "índex d'edificabilitat neta" i "índex d'edificabilitat complementària zonal", emprats en aquestes Normes, són els que es defineixen a continuació:
2. S'entén per índex d'edificabilitat zonal o bruta el límit màxim d'edificabilitat, expressat en  $m^2st/m^2s$  (metre quadrat sostre edificable/metre quadrat sòl) de l'àrea de referència de cada unitat de zona.
3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixes i pisos.

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

No es computaran les superfícies d'accessos públics sota pòrtics o porxadetes obertes i les superfícies de sostre per a dotacions públiques.

4. L'envoltant màxima d'edificació és la que resulta segons els paràmetres o constants en cada tipus d'ordenació.
5. L'índex d'edificabilitat neta és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada zona, en sòl urbanitzable.
6. L'índex d'edificabilitat complementari zonal és el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl), de l'àrea de

referència de cada unitat de zona, que en algunes zones s'addiciona a l'edificabilitat zonal per destinar-la exclusivament a usos comercials i d'oficina. El sostre resultant d'aquesta edificabilitat podrà concentrar-se o distribuir-se homogèniament quan sigui desitjable i d'interès general destinar una superfície major de sostre a usos comercials o d'oficina. L'excés sobre l'edificabilitat complementària haurà de detreure's, o substituir-se en cas d'edificacions o usos ja existents, de l'edificabilitat resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat zonal.

#### **Article 72. Tipus d'ordenació aplicables a cada zona.**

1. El tipus o els tipus d'ordenació aplicables a cada zona són els establerts a les Normes específiques que regulen les zones.
2. Els conceptes de les constants o paràmetres que determinen les característiques de l'edificació i el mode de mesurar-los es regulen al capítol 2n del Títol IV d'aquestes Normes.
3. A àrees determinades, el caràcter i la identitat urbana de les quals sigui interessant mantenir, podran establir-se, mitjançant l'aprovació de plans especials, tipus d'ordenació de l'edificació derivats o diferents dels previstos amb caràcter general en aquestes Normes, que resultin més ben adaptats a les peculiaritats de les edificacions i al seu entorn, i que permetin solucions de flexibilitat major a les necessitats d'ordenació del sector.

Els Plans Especials definiran les condicions d'edificació aplicables en aquests sectors que podran diferenciar-se de les establertes amb caràcter general per a la zona, i es respectaran, en tot cas, les condicions següents que constitueixen les condicions bàsiques del planejament a la zona:

- a. Tipus d'ordenació de l'edificació.
- b. Edificabilitat màxima zonal.
- c. Densitat màxima d'habitatges.
- d. Limitació d'usos aplicables segons la reglamentació de la zona.

#### **Article 73. Protecció del medi ambient.**

La protecció del medi ambient i la conservació i protecció de la naturalesa i del paisatge, en el marc del planejament urbanístic en general, es realitzarà mitjançant la preservació del sòl de tot procés de degradació, per mitjà de mesures limitatives i prohibitives adients que exclouin els usos que generen efectes perjudicials.

#### **Article 74. Denegació de llicències motivada per la protecció del medi ambient.**

1. L'Administració municipal denegarà la llicència que habiliti per a l'edificació, instal·lació o ús, quan per les característiques de l'activitat a desenvolupar-hi o per la disposició de l'edificació i de les seves instal·lacions, o pels efectes de o sobre l'entorn, o sobre la trama urbana i la de serveis de circulació, es puguin generar situacions nocives per

al medi ambient, com són les de contaminació atmosfèrica, pertorbacions per sorolls i vibracions, risc d'explosions i incendis, riscos mecànics i similars, desfiguració de la perspectiva del paisatge o trencament de l'harmonia paisatgística o arquitectònica.

2. Els ajuntaments o, si escau, la Corporació Metropolitana reglamentaran els supòsits en què, segons el paràgraf anterior, es generen situacions perjudicials per al medi ambient.

#### Article 75. Protecció dels conjunts històric artístics i elements naturals i paisatgístics.

Els objectius indicats a l'epígraf d'aquest article s'aconsegueixen per mitjà del respecte a totes les normes locals, promulgades, si és el cas, pels municipis per mitjà d'ordenança i, a més, per les previsions específiques contingudes en aquestes Normes a propòsit de l'edificació i els usos i per la institució del Catàleg regulat a l'article 25 de la Llei del sòl.

#### Article 76. Condicions que han de complir els jardins públics.

Els jardins públics, quan es defineixen en plans especials o parcials, han de complir amb caràcter preceptiu, pel que fa a percentatges de concentració, dimensions mínimes, mesurades pel radi de circumferència inscriptible en tots els punts de la seva superfície, segons la seva zona i extensió, el que s'estableix a la taula següent:

Nivells mínims de concentració de zones verdes locals			
Sòl destinat a jardí	% Sobre total de referència zona	% Sobre àrea mínim (m)	Mida radi
Zona de Remodelació privada (14a)	30	-	12
Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 1 (19)	60	10	15
Zona de Desenvolupament Urbà, Intensitat 2 (20b)			
TIPUS I	70	8	15
TIPUS II	40	6	8
Zona Desenvolupament Industrial (22b)	80	7	12
Zona de Renovació Urbana/Rehabilitació (16)	40	2,5	10

#### Article 77. Aplicació de les Normes del títol IV.

1. Les ordenances reguladores de l'edificació i dels usos en sòl que s'ordini mitjançant Plans Parcial hauran d'ajustar-se a les disposicions comunes contingudes al capítol 2n del títol IV d'aquestes Normes. Quan calgui establir una reglamentació especial, s'haurà d'incorporar a la memòria del Pla Parcial un estudi que en justifiqui la necessitat o conveniència.
2. Sempre que no estableixin cap altra cosa, les normes comunes contingudes al títol IV seran d'aplicació al sòl urbanitzable, programat o no programat que, mitjançant plans Parcial o Programes d'Actuació i Plans Especials, s'incorpori a l'urbà.