

2. El desenvolupament dels serveis d'infraestructura a què es refereix aquest article i la destinació de les reserves de sòl necessàries per als serveis tècnics metropolitans es concretaran per la Corporació Metropolitana de Barcelona, d'acord amb els organismes pertinents, mitjançant la redacció de plans especials que fixin la situació, traçat i característiques dels seus elements.
3. Els Plans Especials que desenvolupin els serveis tècnics hauran de justificar la determinació del tipus del servei al qual es destinen els sòls qualificats, analitzant la capacitat i suficiència de les reserves efectuades per aquest Pla General i, si és del cas, la necessitat d'ampliar-les. Aquestes operacions d'increment de les reserves de sòl per a serveis tècnics, es troben compreses als serveis d'interès públic definits a l'article 17 d'aquestes Normes i podran realitzar-se mitjançant l'aprovació del pla especial, sense que es requereixi modificar el Pla General prèviament o simultània.
4. Els Plans Especials es podran referir a la determinació del tipus de servei tècnic al qual és destinada cada unitat de sòl, com també referir-se de manera temàtica a un servei determinat o, si escau, a un àmbit territorial concret.

TÍTOL IV Reglamentació detallada del sòl urbà

Capítol I

Disposicions generals

Article 222. Aplicació de les Normes d'aquest Títol.

1. Aquest títol conté la reglamentació detallada de l'ús i edificació en sòl urbà, segons el que disposa l'article 12.2.1f), de la Llei del sòl.
2. Les Normes d'aquest títol s'aplicaran al sòl urbanitzable, que s'incorpori al procés urbà, en allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent.
3. Per edificar als solars de sòl urbà no cal completar la reglamentació continguda en aquestes Normes mitjançant plans especials o estudis de detall, llevat d'aquells casos en què aquestes Normes disposin el contrari o resulti indispensable el desenvolupament del Pla General, per precisar les condicions de l'edificabilitat.
4. Quedaran qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis i les instal·lacions construïdes abans de l'aprovació d'aquest Pla i que en virtut de les seves determinacions han de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys o bé enderroc o expropiació dels edificis.
5. Als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació, tal com es defineixen a l'apartat anterior, els serà d'aplicació el que disposa l'article 60.2 i 3 de la Llei

del sòl i 45.1 de la Llei 3/1984 de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya i, en conseqüència, no podran ser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la higiene, l'ornamentació i la conservació de l'immoble. Això no obstant, en casos excepcionals podran autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigués prevista l'expropiació o demolició de la finca en el termini de quinze anys.

6. Els edificis i instal·lacions construïdes abans de l'aprovació d'aquest Pla que resultin disconformes amb les condicions d'edificació que determina, i no estiguin incloses als supòsits de l'apartat 4, podran ser objecte d'obres de: consolidació, reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i, si fa al cas, augment de volum.
7. L'autorització o denegació dels augments de volum sobre els edificis disconformes, tal com es defineixen a l'apartat anterior, es regirà pels criteris següents:

Primer. No s'admetrà augment de volum sobre edificis disconformes en els casos següents:

- a. Edificis la disconformitat dels quals radiqui en el tipus d'ordenació, essent aquest diferent de l'assenyalat per a la zona.
- b. Edificis la superfície o el sostre edificat dels quals sigui igual o superior al permès per a la parcel·la.
- c. Edificis que igualin o superin el coeficient d'ocupació màxim de parcel·la assenyalat per a la zona.

Segon. En els casos no inclosos a l'apartat anterior, s'admetrà l'augment de volum sobre edificis disconformes essent-los d'aplicació les condicions següents segons el tipus d'ordenació aplicable a la zona.

Tercer. A les zones on el tipus d'ordenació és segons alineacions de vial, les edificacions anteriors a l'aprovació del Pla General metropolità, a l'empara de llicència, el volum de les quals sigui disconforme amb les condicions d'edificació aplicables però que no es trobin en els supòsits definits a la condició primera, podran sol·licitar ampliació sempre que:

- a. L'ampliació es produeixi d'acord amb les condicions d'edificació de la zona.
- b. L'ampliació sigui limitada estrictament per la diferència entre la superfície o sostre edificat de l'edifici o volum, si és el cas, i el màxim permès a la zona.
- c. Sigui destinada a usos permesos a la zona.

Quart. A les zones on el tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, les edificacions anteriors a l'aprovació del Pla General metropolità, a l'empara de llicència, que resultin

disconformes segons les condicions d'edificació de la zona, i no es trobin en els supòsits de la condició primera, podran sol·licitar l'ampliació sempre que:

- a. L'edificabilitat total resultant no superi el sostre edificable que correspon a la parcel·la segons la intensitat neta d'edificació, i no se superi el coeficient d'ocupació màxima permès per a la zona;
 - b. L'ampliació es produeixi de conformitat amb les condicions d'edificació de la zona.
 - c. Es respectin les limitacions d'ús establertes per a la zona.
8. Quan es procedeixi a l'enderroc de l'edificació, o aquesta reuneixi els pressupòsits per a la qualificació de finca inadequada, de conformitat amb l'article 154.3 de la Llei del sòl, l'aprofitament del sòl haurà de fer-se d'acord amb les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes Normes.

Capítol II

De les disposicions comunes als tipus d'ordenació

Secció 1a

Normes aplicables a tots els tipus d'ordenació de l'edificació.

Article 223. Significat dels conceptes emprats.

1. Aquesta secció conté la reglamentació detallada de les constants o paràmetres que determinen, amb caràcter general, les característiques de l'edificació.
2. Sempre que es facin servir en aquestes Normes els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el significat següent:
 - a. **Parcel·la.** Porció de sòl urbà edificable.
 - b. **Solar.** Parcel·la que pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes, és apta per a l'edificació immediata.
 - c. **Planta baixa.** Pis baix de l'edifici al nivell del sòl, dins dels límits que, amb referència a la rasant, assenyalen aquestes Normes en relació als tipus d'ordenació de l'edificació.
 - d. **Planta soterrània.** La situada dessota de la planta baixa.
 - e. **Planta pis.** Tota planta d'edificació que estigui per damunt de la planta baixa.
 - f. **Elements tècnics de les instal·lacions.** Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com són els següents:

Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, radio i televisió; maquinària d'ascensors; espai per a recorregut extra dels ascensors i,