

Article 358. Condicions d'edificació.

1. Les condicions d'edificació a les zones de remodelació pública es determinaran al Pla de Reforma Interior amb subjecció al tipus d'ordenació elegit i al límit d'edificabilitat que s'estableix al número primer de l'article anterior.
2. Les condicions d'edificació a les zones de remodelació privades seran les resultants del tipus d'ordenació, dels índexs d'edificabilitat, dels estàndards urbanístics i de les condicions següents:
 - a. Parcel·lació mínima: 600 m².
 - b. Façana mínima a la via pública: 13'50 m.
 - c. Alçada màxima: A les unitats de zona de remodelació inferiors als 12.000 m² de sòl, l'alçada màxima no pot depassar en un terç l'alçada de l'edificació més alta que sigui possible edificar als fronts de les àrees veïnes per raó de la seva qualificació urbanística. A les unitats de zona de remodelació superiors als 12.000 m² de sòl, l'alçada màxima ha de ser la que correspongui pel tipus d'ordenació de l'edificació escollida.
3. Això no obstant, el Pla de Reforma Interior podrà definir condicions diferents de les assenyalades amb caràcter general en aquest article, quan els criteris d'ordenació del sector així ho aconsellin, en tot cas, però, s'han de respectar els índexs d'edificabilitat i estàndards urbanístics per a la zona.

Secció 10a

Zona de renovació urbana. Rehabilitació (16)

Article 359. Definició.

La zona de renovació urbana correspon al sòl amb baix nivell de dotacions i àrees d'edificació necessitades de millora, a la qual per mitjà d'una acció ordenada i progressiva de rehabilitació han d'assolir-se nivells adients d'urbanització, dotacions i qualitat de l'edificació.

Article 360. Tipus d'ordenació.

1. Per a l'actuació en aquesta zona s'elaboraran plans especials als quals s'elegirà el tipus d'ordenació de l'edificació a aplicar en cadascun dels sectors, adient amb les característiques d'aquests.
2. El tipus d'ordenació aplicable, segons aquestes característiques, serà algun dels següents:
 - a. Edificació segons alineacions de vials.
 - b. Edificació aïllada.
 - c. Edificació segons volumetria específica.

3. Podran també adoptar-se al Pla Especial subtipus precisos i locals adients a aquells sectors que responen actualment a una modalitat d'edificació segons ordenacions espontànies o lliures, no predeterminades amb subjecció a un model definit. Per a aquests sectors el tipus d'ordenació podrà regular-se de manera singularitzada, per mitjà d'envolupants màximes de volum, en ampliació de l'edificació existent i de la determinació precisa dels espais lliures privats de jardí o mitjançant l'aplicació de les constants o paràmetres dels tipus d'edificació segons alineacions de vial o d'edificació aïllada.

Article 361. Desenvolupament del Pla General.

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla General, a la zona de renovació urbana, a fi d'aconseguir nivells adients d'urbanització, dotacions i edificació, mitjançant accions de conservació, rehabilitació i reordenació de manera escalonada, progressiva i harmònica, s'elaboraran i es portaran a efecte plans especials.
2. Els Plans Especials hauran de contenir els documents mínims següents:
 - a. plànols d'informació
 - b. estudi sobre la situació del sector i les solucions propugnades per la renovació
 - c. plànols d'ordenació
 - d. estudi econòmic sobre els costos de la urbanització, les dotacions i serveis públics i la incidència de la rehabilitació sobre l'edificació privada
 - e. ordenances sobre els nivells mínims, en cada etapa, exigibles en la urbanització i l'edificació
 - f. pla d'etapes.
3. Quan els costos de millora de l'edificació per a assolir els nivells desitjats superin racionalment el benefici comunitari de la rehabilitació, o la conservació de l'edificació dificulti substancialment l'actuació urbanística per dotar el sector dels vials, aparcaments i espais lliures, dels centres docents, dels centres assistencials i de serveis d'interès públic, social o cívic, caldrà procedir a la remodelació del sector, en què es donin aquests condicionaments, aprovant-se, amb aquesta finalitat, un Pla Especial.

Article 362. Edificabilitat.

1. L'índex d'edificabilitat brut màxim en aquesta zona serà el de 0,70 m² sostre/m² sòl.
2. L'índex d'edificabilitat net mitjà serà el d'1,37 m² sostre/m² sòl.
3. Els màxims índexs d'edificabilitat nets permesos a les àrees de cada tipus d'ordenació establerts en aquesta zona, subjectes en els seus valors específics al compliment del valor mitjà de la zona, són els següents:

- a. Àrees d'edificació segons alineacions: 1'50 m² sostre/m² sòl.
- b. Àrees d'edificació aïllada: 1 m² sostre/m² sòl.
- c. Àrees d'edificació segons volumetria específica: 2,20 m² sostre/m² sòl.
- d. Àrees d'edificació segons ordenació lliure: 1,20 m² sostre/m² sòl.

Article 363. Densitat d'habitatges.

Els Plans Especials per a renovació d'aquesta zona, per mitjà d'un procés de restauració, rehabilitació i millora d'aquesta, per a la seva conversió en àrees amb els elements d'urbanització adients a la qualificació del sòl urbà, han de fixar la densitat d'habitatges per hectàrees sense depassar el de 75 habitatges.

Article 364. Exigències mínimes a què hauran d'ajustar-se els Plans Especials.

- 1. Els Plans Especials per a l'actuació en aquestes zones, han de preveure reserves de sòl en proporció que millorin les actuals destinacions a vials, estacionament, espais lliures i dotacions comunitàries. Com a mínim s'han d'establir reserves per a espais verds públics locals i centres docents locals.
- 2. Les reserves de sòl que hauran de respectar els Plans Especials s'han de determinar a partir de les efectuades en aquest Pla General i en relació amb el nombre d'habitatges existent al sector, establint-se els següents mòduls mínims aplicables a les noves actuacions d'habitatge desenvolupades al Pla Especial:
 - a. 36 m² de sòl per habitatge per a vials i estacionaments públics.
 - b. 18 m² de sòl per habitatge per a espais verds públics locals.
 - c. 12 m² de sòl per habitatge per a centres docents locals.
 - d. 9,60 m² de sòl per habitatge per a les altres dotacions d'interès públic o interès social.

Article 365. Condicions de l'edificació.

- 1. Les condicions generals de l'edificació, i les estètiques, les sanitàries i les d'ús es precisaran, tant com calgui, a les ordenances del Pla Especial.
- 2. Les condicions d'edificació de les diferents zones seran determinades al respecte Pla Especial atenent als tipus d'ordenació de l'edificació existent, i respectaran preferentment les condicions següents:
 - I. **Àrees d'edificació segons alineacions.**

Condició 1a. Alçada reguladora màxima segons l'amplada del vial i amb límit màxim de plantes, sense admetre àtics. Regirà el quadre de l'article 328.

Condició 2a. Front mínim de parcel·la: 6,50 m.

Condició 3a. L'espai lliure interior d'illa no serà edificable.

II. Àrees d'edificació aïllada.

Condició 1a. L'alçada reguladora màxima és de 9'15 m. corresponent a planta baixa i dues plantes com a límit màxim.

Condició 2a. La superfície mínima de parcel·la és de 250 m².

Condició 3a. El percentatge màxim d'ocupació de parcel·la és del 40 per 100. L'ocupació del subsòl s'ha de regular pel que disposa l'article 249.

Condició 4a. La separació mínima a les llinde de parcel·la ha de ser de 3 m. al frontal i 2 m. als laterals i fons.

Condició 5a. S'admeten les edificacions auxiliars sense depassar l'ocupació màxima de parcel·la.

III. Àrees d'edificació segons volumetria específica.

Condició 1a. L'alçada màxima admesa és de 21,5 m. corresponents a planta baixa i sis pisos com a màxim.

Condició 2a. La parcel·la mínima admesa és la de 800 m².

IV. Àrees d'edificació segons ordenació lliure.

S'aplicaran les condicions de les Àrees d'edificació aïllada, però respectant les situacions actuals de distàncies menors a límits de parcel·la.

Article 366. Conservació i millora de l'edificació.

1. Els propietaris d'edificacions en zones de renovació urbana (16) hauran de procedir, amb subjecció a les previsions temporals contingudes al corresponent Pla Especial, a la realització de les obres necessàries per a la conservació i reforma, a fi de complir les determinacions establertes a l'ordenança.
2. Per a l'efectivitat d'aquest deure, l'ajuntament i, si escau, la Corporació Metropolitana, ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat l'execució de les obres esmentades, un cop publicat el Pla Especial del qual formi part integrant l'ordenança que les estableixi.