

9. Zona de renovació urbana: transformació de l'ús (17).

10. Zona de renovació urbana: rehabilitació (16).

Secció 2a

Zona de nucli antic

Article 315. Definició.

1. Aquesta zona comprèn els nuclis urbans antics de les poblacions compreses a l'àmbit territorial de l'Entitat Municipal Metropolitana, que necessitin una millora urbana, però sense canviar substancialment les seves característiques urbanes, i el centre històric de Barcelona, objecte de preservació especial i protecció.
2. A la zona de nucli antic es distingeix una subzona I, en substitució de l'edificació antiga (12), d'aplicació a tots els nuclis antics diferents del de Barcelona, i una subzona II, de conservació del centre històric (12b), referida preferentment a aquell.
3. Per mitjà de Plans Especials es podran recollir les especials característiques tipològiques, morfològiques, parcel·làries o tradicionals que pel seu caràcter no s'adaptin a les condicions d'edificació definides amb caràcter general per aquestes Normes i dictar, per a aquestes, criteris normatius diferents sempre que es respectin les condicions bàsiques següents, definides pel Pla per a la zona: tipus d'ordenació, edificabilitat màxima i densitat màxima assenyalada per a la subzona respectiva.

Article 316. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat a les zones de nucli antic resulta de les condicions d'edificació definides per a cada subzona i de les genèriques als paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, es defineix un índex d'edificabilitat net, entre alineacions vigents, d'1,40 m² sostre/m² sòl, d'aplicació a les actuacions de reforma interior o de composició de volums d'una illa per mitjà d'estudis de detall.
3. A la subzona II, de conservació del centre històric, no s'admeten les ordenacions de volums que impliquin modificacions de l'ordenació existent o de les alçades usals.
4. Els Plans Especials de Reforma Interior que incloguin la reordenació global d'un sector, s'han de subjectar al límit de 0,84 m² sostre/m² sòl.

Article 317. Estàndards en operacions de reforma interior.

Els Plans de Reforma Interior que s'aprovin per a les actuacions en la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de respectar les determinacions següents:

- a. percentatge de sòl per a vials i estacionaments públics: 23'52 per 100

- b. percentatge de sòl per a espais verds locals i dotacions comunitàries: 16'48 per 100
- c. densitat neta màxima d'habitatges: 120 habitatges/hectàrea.

Article 318. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la.

Les sol·licituds d'edificació a la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, hauran de limitar el nombre d'habitatges per parcel·la, al que per excés resulti del límit de dos-cents habitatges per hectàrea de sòl, o part proporcional, edificable en cada parcel·la a l'alçada reguladora corresponent.

Article 319. Tipus d'ordenació.

Correspon al d'edificació segons alineacions de vial vigents.

Article 320. Condicions d'edificació.

1a. Alineacions.

L'edificació s'ha d'ajustar a l'alineació del vial en tot el frontal de la parcel·la que té caràcter obligatori excepte quan es produeixi la reculada de l'edificació segons alguna de les modalitats previstes a l'article 244; malgrat tot, la reculada serà obligada quan existeixin jardins i patis la preservació dels quals sigui preceptiva. Les reculades hauran de complir, pel que fa a la separació de paraments, les dimensions mínimes establertes per als patis de llums i celoberts.

Les parets mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist i els arrebossats i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

2a. Profunditat màxima edificable

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, la profunditat edificable resultarà d'una ocupació, a l'alçada reguladora, del 60 per 100 de la superfície de l'illa. Les majors restriccions per efecte de la grandària de l'espai lliure interior, o els casos particulars resultants d'illes totalment edificables, es regiran pel que és regulat amb caràcter general per al tipus d'ordenació segons alineació de vial. A les agrupacions d'edificació en filera sense zonificació uniforme de tota l'illa, la profunditat màxima edificable serà la corresponent a la majoria dels edificis antics existents entre dos carrers consecutius.

L'espai lliure interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Es permetrà la construcció de soterranis per a aparcaments, sempre que s'asseguri la possibilitat d'enjardinament sobre la seva coberta.

A la subzona II, de conservació del centre històric, la profunditat edificable serà, com a màxim, la de les edificacions contigües existents, mentre es redacti la determinació en particular i en detall al pla especial. Mentre no s'aprovi el Pla Especial, i per als casos de substitució de l'edificació, en el càlcul de la profunditat edificable, només es tindrà en compte la de les finques confrontants quan siguin iguals o inferiors a la que resultaria d'aplicar les normes del pla sobre la zona; en tot cas caldrà complir l'establert

sobre dimensions mínimes de patis de parcel·les i espai lliure interior d'illa. El límit de la profunditat edificable ha de tenir en compte de manera especial, la forma i disposició de les parcel·les i l'existència de patis interiors. Als casos de parcel·lació irregular i no normal a l'alineació, aquest límit podrà reajustar-se per mitjà de l'esmentat pla especial o d'un estudi de detall.

3a. Alçades

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinen segons l'amplada del vial al qual doni l'edificació d'acord amb el quadre següent:

Amplada de vial (metres)	Alçada reguladora màxima (metres)	Nombre màxim de plantes
De menys de 8 m.	7,55	PB + 1 P
De 8 a menys de 12 m.	10,60	PB + 2 P
De 12 a menys de 15 m.	13,65	PB + 3 P
De 15 metres en endavant	16,70	PB + 4 P

Això no obstant, als solars amb una longitud de façana inferior a 6,50 m., l'alçada màxima permesa mai no podrà depassar la de 10,60 m., corresponent a planta baixa i dos pisos.

L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà l'establerta de manera general a les disposicions comunes al tipus d'ordenació segons alineacions de vial. L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora a la qual fa referència l'article 225-3 serà de 4 m., excepte pel cas d'habitatges unifamiliars als quals podrà reduir-se fins a 3,30 m. L'alçada total mínima, inclòs el forjat, serà per planta pis de 3,05 m.

L'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes establerts al quadre anterior hauran de respectar-se conjuntament, això no obstant, es permetrà reajustar el valor d'aquella fins a un màxim del 10 per 100 per tal d'aconseguir una millor integració de l'edifici tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents l'interès dels quals així ho aconselli.

A la subzona II, de conservació del centre històric, l'alçada en un tram de vial serà la mitjana de les edificacions existents, sense que entrin al còmput les façanes dels solars no edificats. El nombre màxim de plantes admès serà, un cop fet el còmput de l'alçada, el que resulti per defecte de suposar una alçada mínima de planta baixa de 4 m. i una alçada mínima, inclòs el forjat, de 3,05 m. per planta pis.

4a. Façana mínima

La longitud mínima de façana serà de 6,50 m. excepte per a habitatges unifamiliars en els quals s'admet l'edificació en solars de façana no inferior als 4,80 m. Per a les parcel·les existents amb construccions laterals compostes com a mínim de planta baixa i un pis, que impedeixin els esmentats valors, s'admet una reducció de façana mínima fins a 4,50 m.

5a. Cossos i elements sortints

A la subzona I, de substitució de l'edificació antiga, es prohibeixen els cossos i elements sortints amb les excepcions següents:

- a. S'admeten els balcons que no sobresurtin més de 20 cm. en carrers de menys de 6 m., i 45 m. en els de més de 6 m. i menys de 12 m.
- b. S'admeten els sortints de cornises i ràfecs de coberta amb un vol màxim de 45 cm.
- c. S'admeten els sortints de terrats i cobertes planes amb un vol màxim de 45 cm.
- d. S'admeten cossos sortints a les edificacions que donen a vies de més de 12 metres d'amplada, sempre que no depassin de la línia de façana un vintè de l'amplada del carrer.

En projecció horitzontal, amb la finalitat que siguin miradors, no podran ocupar en la seva amplada total més de la meitat de la longitud de la façana, ni cadascun dels cossos sortints podrà tenir una amplada superior a 3,60 m.

A la subzona II, de conservació del centre històric, seran d'aplicació els criteris fixats a la subzona I, mentre no siguin objecte de regulació de detall basada en els caràcters compositius de cada part de carrer.

Secció 3a

Zona de densificació urbana: Subzona I, intensiva i subzona II, semiintensiva (13)

Article 321. Definició.

Aquesta zona comprèn els eixamples intensiu i semiintensiu, urbans, suburbans i d'extensió urbana, amb ús d'habitatge, prioritàriament, necessitats de millora urbana per a corregir la densificació congestiva i augmentar els nivells de dotacions, serveis i espais verds locals.

Article 322. Edificabilitat.

1. L'edificabilitat a les zones de densificació urbana es defineix per l'envolupant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en aquesta zona i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial.
2. L'índex d'edificabilitat net per a les actuacions en aquesta zona mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall, d'ordenació de volums, es fixa en 2,20 m²st/m²s a la subzona I, intensiva, i 1,80 m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.
3. L'índex d'edificabilitat zonal és d'1,20 m² st/m²s per a la subzona I, intensiva, i d'1,00 m²st/m²s per a la subzona II, semiintensiva.