

Secció 9a

Zones de remodelació (14 a i 14b)

Article 353. Definició.

1. Les zones de remodelació corresponen al sòl urbà en què la qualitat de vida propugnada per aquest Pla General fa necessària la transformació, modificació o substitució dels usos en un procés dinàmic continuat de millora urbana amb augment dels nivells de dotacions comunitàries.
2. En aquestes zones s'estableixen dues modalitats de remodelació, en atenció a l'actuació pública o a l'actuació privada, que podran col·laborar i substituir-se entre si. Són la zona de remodelació pública (14a) i la zona de remodelació privada (14b).

Article 354. Actuació a les zones de remodelació.

1. A les zones de remodelació pública s'elaboraran plans de reforma interior per al desenvolupament d'aquest Pla General, als quals es fixaran el pla d'etapes i les condicions necessàries perquè es compleixi l'objectiu de relocalització dels arrendataris de les construccions existents, a què fa referència el programa d'actuació. Els propietaris podran sol·licitar l'aplicació del sistema de compensació a l'empara de l'article 119 de la Llei del sòl.

En defecte de col·laboració de la iniciativa privada, el sistema d'actuació serà el d'expropiació, sense perjudici, si escau, de l'alliberament que sigui procedent d'acord amb la legislació vigent. Passats dos anys de l'aprovació del Pla General metropolità sense que l'Administració hagi elaborat el Pla de Reforma Interior, podrà aplicar-se la remodelació privada segons el paràgraf següent.

2. Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General a les zones de remodelació privada, els particulars podran promoure plans de reforma interior, als quals el sistema d'actuació serà el de cooperació. Igualment, quan la unitat de zona qualificada de remodelació compregui només una illa o part d'aquesta, les alineacions de la qual siguin obertes i es mantinguin, podrà establir-se l'ordenació de l'edificació per mitjà d'un Estudi de Detall. Quan la iniciativa privada no promogui les operacions de reforma interior o els plans elaborats pels particulars no responguin als objectius d'aquest Pla General, l'Administració assumirà la iniciativa de la reforma i l'actuació per mitjà del sistema de cooperació, llevat que les raons d'urgència o de necessitat pública aconsellin l'actuació mitjançant el sistema d'expropiació.

Article 355. Tipus d'ordenació.

1. A les zones de remodelació pública el tipus d'ordenació s'elegirà al Pla de Reforma Interior, i es podrà optar entre el d'edificació volumètrica específica i el d'edificació tridimensional.
2. A les zones de remodelació privada el tipus d'ordenació serà el d'edificació volumètrica específica.

Article 356. Estàndards urbanístics.

1. Per a les zones de remodelació pública el Pla de Reforma Interior ha d'establir els estàndards en proporció que millori les destinacions actuals a vials, estacionaments, espais lliures i dotacions comunitàries.
2. A les zones de remodelació privada els Plans de Reforma Interior han de respectar els mínims següents:
 - a. Per a vials locals 25,20 %
 - b. Estacionaments 5'40 %
 - c. Espais verds locals 16'20 %
 - d. Dotacions comunitàries..... 11'70 %
3. El Pla Especial de Reforma Interior, han d'establir, globalment, la quantia de les reserves de sòl per a sistemes locals segons els percentatges definitis al número anterior, i justificadament han de determinar la destinació concreta dels sòls resultants d'aquests estàndards segons les necessitats concretes del sector i dins dels usos previstos amb caràcter general en aquest article.

Article 357. Edificabilitat.

1. A les zones de remodelació pública la edificabilitat serà la que s'estableixi als Plans de Reforma Interior, que no podran depassar l'edificació global existent al sector.

El còmput d'aquesta edificabilitat s'ha d'efectuar comptabilitzant per usos les superfícies de sostre en planta baixa i en plantes pisos.

Es podrà augmentar l'edificació per a habitatges fins a un 12 per 100 dels habitatges existents, i el sostre per a ús d'habitatge no podrà depassar el que resulta de multiplicar per cent metres quadrats el nombre màxim d'habitatges.

2. A les zones de remodelació privada els índexs d'edificabilitat han de ser els següents:
 - a. Brut: 0'90 m² sostre/m² sòl.
 - b. Net: 2'89 m² sostre/m² sòl.
 - c. Complementari zonal: 0'30 m² sostre/m² sòl.
3. Als Estudis de Detall l'índex d'edificabilitat referit a la superfície d'illa ha de ser de 2 m² sostre/m² sòl., i la superfície que s'ha de reservar per a espais lliures i dotacions del 30 per 100.

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.