

- *Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM en relació al nombre màxim d'habitatges per parcel·la, dins del terme municipal de Barcelona.*
Aprovada definitivament per Acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona de 20 d'octubre de 2004 (DOGC núm. 4277 de 10/12/04)

Annex – Articulat

Títol IV Reglamentació detallada del sòl urbà

Capítol IV

Zones

Secció 2a

Zona de Nucli Antic (12)

Article 317. Estàndards en operacions de reforma interior *(d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)*

Els plans de reforma interior que s'aprovin per a les actuacions a 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: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Article 318. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la *(d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)*

1. 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 de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².
2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.

Secció 3a

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

Article 323. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la *(d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)*

1. Les edificacions que s'aixequin a la subzona I, intensiva i a la subzona II, semiintensiva, no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti, per excés, de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m².
2. Als efectes d'aquest article, s'entén per superfície construïda la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts i patis de ventilació, i s'exclouen els cossos sortints i la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis.

Article 325. Estàndards en operacions de reforma interior (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

Els plans de reforma interior que s'elaborin per a actuacions en zones de densificació urbana hauran de respectar les determinacions següents:

Subzona	Percentatge de vials i estacionaments	Percentatge d'espais verds locals i dotacions
Intensiva (13a)	28,80%	25,70%
Semiintensiva (13b)	24,50%	17,50%

Densitat neta màxima d'habitatges: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Secció 4a Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (15)

Article 329. Definició (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades, amb tipus d'ordenació específica com són les edificacions desenvolupades en passatges, les cases en filera amb jardí frontal a la via pública, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional i d'altres. S'identifica aquesta zona als plànols amb la indicació (15).
2. L'ordenació d'aquesta zona, continguda en aquestes Normes, i la que es desenvolupi mitjançant plans especials, respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals preservant-la d'augments de volum, i a la conservació de l'estructura urbana actual. El possible augment del nombre d'habitatges resta supeditat, en qualsevol cas, al manteniment de les condicions tipològiques que motiven aquesta qualificació.

Secció 5a Zona subjecta a ordenació volumètrica (18)

Article 336. Modificació de l'ordenació (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Hauran d'aprovar-se plans especials i, si escau, estudis de detall.
 - a. Quan aquest Pla general modifiqui alguna de les determinacions del Pla parcial o ordenació d'illa, que no siguin aquelles a què es refereixen els articles esmentats a l'article 334.1.

- b. Quan resulti aconsellable la modificació de volums o de la seva ordenació.
 - c. Quan als sectors no urbanitzats totalment, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions.
 - d. Quan es determini que sigui objecte de revisió per aquest Pla general.
2. Els plans especials i, si escau, els estudis de detall no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació fixats als plans l'ordenació dels quals es modifiqui.

Secció 6a

Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a)

Article 341. Actuacions de reforma interior (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població, podran ser objecte d'operacions de reforma interior.
2. El Pla de reforma interior a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i les dotacions necessaris, en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.
3. Els plans de reforma interior han de respectar els estàndards següents:

Subzona	Percentatge de sòl per a vials i estacionaments	Percentatge de sòl per a espais verds i dotacions
Plurifamiliars		
I (20a/6)	18%	10%
II (20a/5)	18%	10%
III (20a/7)	20%	10%
IVa (20a/9)	20%	12%
IVb (20a/9b)	24%	12%
V (20a/8)	24%	12%
Unifamiliars		
VI (20a/9u)	22%	11%
VII (20a/10)	20%	10%
VIII (20a/11)	18%	10%
IX (20a/12)	18%	10%

Densitat neta màxima a les subzones plurifamiliars: la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Densitat neta màxima a les subzones unifamiliars: la que resulti de dividir la superfície neta de zona per la superfície de parcel·la mínima.

Article 342. Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima de façana en aquestes subzones es regeixen pel quadre següent:

Subzona	Superfície	Longitud
I (20a/6)	2.000 m ²	30 m.
II (20a/5)	1.500 m ²	20 m.
III (20a/7)	1.000 m ²	16 m.
IVa (20a/9)	400 m ²	14 m.
IVb (20a/9b)	1.500 m ²	20 m.
V (20a/8)	800 m ²	15 m.

Com a excepció al que s'estableix al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfícies i longituds de façana menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956, sobre règim del sòl i ordenació urbana, i que no hagin sofert segregació posterior.
- b. Quan s'ajustin al Pla comarcal de 1953 o als plans parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència, i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla general.
- c. Parcel·les existents entre d'altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, els índex d'edificabilitat nets de l'article 340 es reduiran en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui reduïda la seva superfície respecte de la mínima exigida al quadre anterior. Això no obstant, s'exceptuen d'aquesta reducció d'edificabilitat les parcel·les on es construeixi únicament un habitatge.

2. L'ocupació màxima de parcel·la per a les subzones plurifamiliars serà la següent:
- Subzona I (20a/6), el 15 per 100 de la superfície.
 - Subzona II (20a/5), el 20 per 100 de la superfície.
 - Subzona III (20a/7), el 30 per 100 de la superfície.
 - Subzona IV (20a/9), tipus a, el 40 per 100 de la superfície.
 - Subzona IV (20a/9b), tipus b, el 25 per 100 de la superfície.
 - Subzona V (20a/8), el 30 per 100 de la superfície.

3. L'alçada màxima autoritzada i el nombre límit de plantes s'estableix en 9,15 m. i en planta baixa més dues plantes pis, excepte per a la subzona IV, tipus b, (20a/9b) i la subzona V, (20a/8) els valors de les quals són els que s'estableixen a continuació.
4. A la subzona IV, subtipus b (20a/9b) l'alçada màxima serà de 15,25 m. i el nombre límit de plantes, el de planta baixa més quatre plantes pis.
5. A la subzona V (20a/8), l'alçada i el nombre límit de plantes varien amb l'amplada de vial de conformitat amb la relació següent:

Amplada de vial	Alçada màxima	Nombre límit de plantes	Edificabilitat ² m ² sostre / m ² sòl
De menys de 8 m	7,55 m.	PB + 1 planta pis	0,60
De 8 a menys d' 11 m	10,60 m.	PB + 2 plantes pis	0,90
D'11 a menys de 15 m	13,65 m.	PB + 3 plantes pis	1,20
De 15 m o més	16,70 m.	PB + 4 plantes pis	1,50

L'edificabilitat màxima que es podrà materialitzar en aquesta subzona ve condicionada per l'amplada del vial a què dona front la parcel·la, variant des de l'índex net d'1,50 m² sostre/m² sòl per als vials d'amplada igual o superior a 15 m., fins al de 0,60 m² sostre/m² sòl per als vials de menys de 8 m. d'amplada, tot això en funció de l'ocupació màxima 30 per 100 i del nombre límit de plantes admissible segons l'amplada de vial.

6. A les subzones I (20a/6) i II (20a/5), s'admet en les condicions de construccions amb palafits, arribar a l'alçada de 12,20 m. corresponents a planta baixa més tres plantes pis. Les condicions per a què l'edificació reuneixi les característiques de construcció amb palafits es regulen al tipus d'edificació aïllada. A la subzona IV, subtipus b (20a/9b), la planta baixa haurà de quedar oberta en el 75 per 100 de la superfície ocupada per l'edificació.
7. A la subzona V (20a/8) no es podran construir més de dues unitats d'habitatge per replà d'escala, excepte a les parcel·les amb façana a carrers d'amplada igual o superior a vint metres en les que aquest màxim es fixa en quatre unitats.
8. La separació de l'edificació a les llindes de parcel·la i la separació entre edificacions de la mateixa parcel·la han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llindes (m) front - lateral - fons	Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació amb alçades
I (20a/6)	12 - 8 - 10	1
II (20a/5)	10 - 6 - 8	1
III (20a/7)	8 - 4 - 6	1
IVa (20a/9)	3 - 3 - 3	1
IVb (20a/9b)	8 - 5 - 6	1 / 2
V (20a/8)	4 - 4 - 5	1

La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la podrà reduir-se al doble de la distància a la llinda lateral aplicable per a cada subzona, com si es tractés d'edificacions situades en parcel·les independents.

9. S'admeten les construccions auxiliars dins de l'ocupació màxima de parcel·la establerta a la condició segona, i respectant els límits d'alçada i d'ocupació màxima amb edificacions auxiliars que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Alçada màxima (m)	Ocupació màxima (% de superfície)
I (20a/6)	3,30 m.	2%
II (20a/5)	3,30 m.	3%
III (20a/7)	3,30 m.	4%
IVa (20a/9)	----	No s'admet
IVb (20a/9b)	----	No s'admet
V (20a/8)	----	No s'admet

10. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la a les subzones plurifamiliars no podrà superar el que resulti, per excés, de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de 80 m². Aquest límit haurà de respectar-se fins i tot en el supòsit d'habitatges de superfície reduïda o apartaments el nombre màxim dels quals no podrà superar la densitat resultant de la regla anterior.
11. Amb la finalitat de controlar i acotar la grandària excessiva d'algunes promocions a les zones plurifamiliars, es limita l'agrupació màxima d'habitatges sobre una mateixa parcel·la, a la que resulta d'aplicar una superfície de sostre edificable corresponent a tres parcel·les, distribuïda en una o varies edificacions independents.

Les parcel·les que, per la seva major superfície, donin lloc a un sostre edificable que superi l'assenyalat al paràgraf anterior, hauran de tractar-se com si fossin dues o més parcel·les independents que no superin individualment l'agrupació màxima d'habitatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos cada agrupació haurà de tenir accés independent des del vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un règim d'ús mancomanat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars o anàlegs per a l'accés comú a parcel·les diferents.

12. A les zones plurifamiliars s'admeten els desenvolupaments d'habitatges adossats en filera, amb espais lliures mancomunats o individualitzats com a tipus d'ordenació derivat de l'edificació aïllada, d'acord amb les condicions següents:
- S'hauran de complir les condicions d'agrupació màxima d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
 - S'aplicaran la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.

- c. Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
- d. L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
- e. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 m.; quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió, i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4 m.

Secció 10a

Zona de renovació urbana: rehabilitació (16)

Article 363. Densitat d'habitatges (*d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona*)

Els plans especials per a la 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 nombre d'habitatges que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

S'incorporen les disposicions addicionals següents:

Disposicions addicionals de la modificació del Pla general metropolità (*d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona*)

Primera. Adequació de les condicions d'habitabilitat (*d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona*)

1. En el termini d'un any s'adequaran les Ordenances metropolitanes d'edificació per tal d'actualitzar, precisar i millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges i adaptar-les a les noves necessitats.
2. En tant no s'aprovi la modificació de les Ordenances esmentades, seran d'aplicació les condicions següents:
 - a. Els habitatges es desenvoluparan en una superfície útil mínima de 40 m².
 - b. Cada habitatge disposarà, com a mínim, d'una longitud de 3 m. en contacte amb la façana a via pública o pati interior d'illa.
 - c. La superfície corresponent als cossos sortints tancats (tribunes, miradors, etc.), no comptabilitzarà als efectes de superfície mínima de les peces a les que estiguin annexionats.

Segona. Habitatges per a col·lectius específics (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Les actuacions d'habitatge, promogudes en règim de protecció pública, destinades a col·lectius específics que requereixin una actuació social preferent i que, per les seves característiques, justifiquin programes funcionals de dimensió reduïda, no estaran sotmeses a les limitacions referents al nombre màxim d'habitatges per parcel·la, sempre i quan quedi garantida la seva destinació.
2. Els plans de millora urbana podran preveure promocions d'habitatges no sotmeses a règim de protecció pública, que proposin tipologies de dimensió reduïda per a col·lectius específics que requereixen una atenció social preferent. A aquests efectes els plans de millora urbana hauran de justificar la destinació al col·lectiu específic, la tipologia i el programa funcional proposat i establiran la densitat màxima d'acord amb aquesta finalitat; en qualsevol cas hauran de destinar un mínim del 10 per 100 del total de l'edificabilitat a serveis comunitaris.

Tercera. Redacció de nou planejament (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Els plans en sòl urbà no consolidat que s'elaborin a partir de l'entrada en vigor de la modificació del Pla general metropolità incorporaran, com a mínim, el 25 per 100 del sostre destinat a habitatge de nova implantació amb destí a habitatge sotmès a algun règim de protecció, de conformitat amb el que preveu l'article 86 de la Carta Municipal de Barcelona i l'article 57 de la Llei d'urbanisme.
2. El nou planejament en sòl urbà no consolidat que generi un increment d'habitatges en relació amb el planejament anterior, estarà sotmès a les determinacions de l'article 16 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.

Quarta. Planejament aprovat amb anterioritat a la modificació del Pla general metropolità (d'aplicació exclusiva al municipi de Barcelona)

1. Als àmbits de sòl urbà consolidat, amb planejament aprovat amb anterioritat a aquesta modificació del Pla general metropolità, se'ls aplicaran, pel que fa al sostre amb destí a habitatge, les limitacions del nombre màxim d'habitatges establertes en aquesta modificació del Pla general metropolità.
2. Als àmbits de sòl urbà no consolidat amb planejament aprovat definitivament on s'estableixin limitacions específiques al nombre màxim d'habitatges, podran elaborar-se plans de millora urbana que permetin l'adequació del nombre d'habitatges a les determinacions d'aquesta modificació, donant compliment en tot cas al que s'estableix a l'article 16 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, es considerarà sòl urbà no consolidat aquell en el que no s'hagi iniciat l'execució de la urbanització prevista pel planejament vigent, en el moment d'aprovar-se aquesta modificació.