

Ajuntament de Barcelona

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm.: 24PL17059

El **Plenari del Consell Municipal**, de conformitat amb les atribucions que li atorga l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona i l'article 22.2.c de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, en sessió celebrada en data **25 d'abril de 2025**, ha adoptat el següent acord:

“APROVAR definitivament, de conformitat amb l'article 68.1.c) de la Carta Municipal de Barcelona, el Pla de millora urbana del sector delimitat pels carrers Pere IV, Selva de Mar, Veneçuela i Provençals (PMU-10), inclòs a l'MPGM per un 22@ més inclusiu i sostenible, al districte de Sant Martí, d'iniciativa privada, promogut per Inmobiliaria Mar, SLU, Mernube, SL, Sr. Jaime Closas Aparicio, J.M. Salom, SL, Versons 59, SL, Bras-Bros, SL, Trima Automoció, SL, Provençals 94/4 CB, Ramos Armangué CB i el Sr. Ricard Ramos Gómez, amb les modificacions respecte del document aprovat inicialment a què fa referència l'informe conjunt de la Direcció de Serveis de Planejament i de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística, informe que consta a l'expedient i a efectes de motivació s'incorpora a aquest acord; REQUERIR als promotors per tal que, en el termini màxim d'un any a comptar des de dia següent a la notificació del present acord, constitueixin la garantia de 205.494,52 euros, corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització inherents al planejament, als efectes establerts als articles 106.3 i 107.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i com a requisit previ a la publicació de l'anunci d'aquest acord; i NOTIFICAR l'acord adoptat als promotors del pla.”

Contra aquest acord que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la **Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya** en el termini de **dos mesos** des del dia següent a la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB). No obstant això, se'n pot interposar qualsevol altre que es consideri convenient.

La documentació **podrà consultar-se**, als efectes de l'article 17 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i de l'article 70 ter de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local, a través de:

Electrònicament

<https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica/cerca/>

[introduint el número d'expedient que figura a aquesta publicació al camp “Cerca de planejament”]

Presencialment

Al Departament d'Informació i Documentació de la Gerència d'Urbanisme (Av. Diagonal, núm. 230, planta segona, de dilluns a divendres laborables de 10 a 13 hores), demanant cita prèvia a través de: <https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/ca/tramit/20230001658>

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte i àmbit

Les presents normes són part integrant del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS PERE IV, SELVA DE MAR, VENEÇUELA I PROVENÇALS (PMU-10), INCLÓS A LA MPGM PER UN 22@

MÉS INCLUSIU I SOSTENIBLE, aprovada definitivament el 31 de maig de 2022 i publicada al DOGC núm. 8683A, de 7 de juny de 2022

El present Pla de millora urbana, que és d'iniciativa privada, té per objecte definir l'ordenació urbanística de tots els sòls compresos en el seu àmbit, delimitat en el plànol I.02, d'acord amb els criteris de la Modificació puntual del Pla general metropolità per un 22@ més inclusiu i sostenible (en endavant, MPMG22@2022).

Article 2. Marc legal

1. El present Pla de millora urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: el Decret Legislatiu 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la Carta Municipal de Barcelona, les Normes urbanístiques de la Modificació del PGM per un 22@ més inclusiu i sostenible, les normes urbanístiques del Pla general metropolità (NU del PGM) i altres disposicions d'aplicació.
2. Aquest Pla s'ajusta a les previsions del Pla especial d'infraestructures de l'MPGM per un 22@ més inclusiu i sostenible (PEI) i el seu desenvolupament donarà compliment a les seves disposicions.
3. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla seran d'aplicació les NU del PGM i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, indústria, estètica i medi ambient.

Article 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla de millora urbana dona compliment a allò previst en l'article 70 i concordants del D.L. 1/2010, així com el desplegament d'aquesta inclosa en el decret 305/2006 i l'article 16 de les Normes urbanístiques del PGM i està format pels documents que es relacionen.

D'aquests documents tenen caràcter normatiu les Normes urbanístiques, els plànols normatius, referenciats del N.01 al N.06 i el plànol G.01.

- I. Memòria.
- II. Normes urbanístiques.
- III. Pla d'etapes.
- IV. Estudi econòmic i financer
- V. Informe ambiental
- VI. Avaluació d'impacte de gènere
- VII. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- VIII. Plànols.

PLÀNOLS INFORMATIUS

I.01 Situació i emplaçament	1/20.000-1/5.000
I.02 Definició de l'àmbit	1/1.200
I.03 Fotoplànol	1/1.500
I.04 Topogràfic	1/1.500
I.05 Àmbit: estat actual	1/1.200
I.06 Planejament vigent	1/1.200
I.07 Sol exclòs de l'edificabilitat	1/1.200

I.08 Estructura de la propietat	1/1.200
I.09 Fotografies estat actual	S/E

PLÀNOLS NORMATIUS

N.01 Qualificacions proposades	1/1.200
N.02 Regulació de l'edificació. Perímetre regulador	1/1.000
N.03 Regulació de l'edificació. Perfils reguladors	1/1.000
N.04 Usos de l'edificació	1/1.000
N.05 Sòls de cessió	1/1.200
N.06 Infraestructures	1/1.200

G.01 Gestió: Divisió poligonal	1/1.200
--------------------------------	---------

PLANOLS ADDICIONALS NO NORMATIUS

Y-1 Encaix urbà	1/1.500
Y-2 Estudi solar	1/4.000
Y-3 Alçats	S/E
Y-4 Axonometria	S/E
Y-5 Axonometria	S/E

Dels documents gràfics anteriors tenen caràcter normatiu els plànols N.1 a N.6, i el plànol G.1. Per defecte, la resta seran considerats de caràcter informatiu, sigui de la mateixa ordenació, o de la informació elaborada per a la redacció d'aquest document.

IX. ANNEXES

- Annex 1: Fitxa PMU-10 de la MPGM per un 22@ més inclusiu i sostenible
- Annex 2: Sol·licitud de canvi de modalitat per el desenvolupament del Sector PMU-10 22@
- Annex 3: Notes simples registrals de les finques aportades
- Annex 4: Document comprensiu

Article 4. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se a les seves determinacions.

Article 5. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del PMU expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposen el capítol II del títol preliminar del Codi Civil.

En qualsevol cas, la interpretació del present document s'ajustarà al que disposen els articles 10 del DL 1/2010, Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 8 de les Normes urbanístiques del PGM.

En tots aquells aspectes no regulats explícitament per aquestes normes, seran d'aplicació les prescripcions de les Normes urbanístiques del PGM.

Article 6. Modificació

Les previsions d'aquest document podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

CAPITOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA.

Article 7. Règim general

1. El Pla de millora urbana, en desplegament de les previsions de la MPGM22@2022 i del PEI, estableix a favor dels propietaris els següents drets:
 - a) Materialitzar l'edificabilitat per a ús d'activitat econòmica equivalent a un coeficient de 2,20 m²st/m²s, d'acord amb les prescripcions de la MPGM vigent
 - b) Materialitzar l'edificabilitat per a ús d'habitatge protegit, en règim de venda i de lloguer, equivalent a un coeficient net de 1,00 m²st/m²s., d'acord amb les prescripcions de la MPGM vigent
2. Igualment estableix els següents deures:
 - a) Cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues del sòl corresponent a les claus 5, 5b, 6@, 6b i 7@/7AD inclosos a l'àmbit.
 - b) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament global del sector, que es concreta tant en el que deriva de la qualificació 22@T, com del que genera la zona qualificada 18@hp/hpl, essent part obligatòria de la cessió la totalitat de l'aprofitament en qualificació destinada a habitatge protegit 18@hp/hpl.
 - c) Pagament dels costos previstos en el PEI d'acord amb el mòdul fixat i actualitzat.
 - d) Pagament dels costos d'urbanització dels espais lliures de cessió generats pel PMU, inclosos els corresponents a la urbanització dels espais lliures urbans de remodelació del 22@ (clau 6@).
 - e) Assumpció dels costos derivats de la supressió dels usos no admesos i dels usos i activitats que han de cessar en l'àmbit de la transformació.
 - f) Assumir el conjunt de prescripcions i servituds del PEI.
3. Totes les cessions obligatòries i gratuïtes són a favor de l'Ajuntament, que podrà subscriure convenis amb els promotors per a la seva materialització.

Article 8. Projecte d'urbanització

Els projectes d'urbanització de cadascun dels Polígons d'actuació contindran els projectes de les obres necessàries per a la realització de les xarxes i instal·lacions de serveis, de la pavimentació i de les

plantacions d'acord amb les previsions de la MPGM vigent i del PEI.. El projecte garantirà la correcta connexió a les xarxes urbanes existents.

L'aprovació dels Projectes d'urbanització serà condició necessària, amb la resta de requisits derivats d'aquesta Normativa urbanística, per a l'exercici dels drets d'edificació que defineix el Pla de millora urbana per a cadascun dels PAU.

Els projectes d'urbanització de l'espai interior d'illa hauran d'assegurar la continuïtat geomètrica, de materials i de tractament de l'espai lliure públic. El Projecte d'urbanització del PAU 1 establirà els criteris generals per a l'execució de la urbanització del PAU 2.

Serà d'obligat compliment l'Ordenança ambiental de l'Annex III de la MPGM 22@2022.

CAPITOL III. GESTIÓ.

Article 9. Iniciativa

S'estableix per aquest àmbit el sistema d'actuació per reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica. La iniciativa de la reparcel·lació és privada i correspon als propietaris del sòl.

Article 10. Polígons d'actuació urbanística

1. Es delimiten dos polígons d'actuació urbanística que en conjunt abasten la totalitat de l'àmbit del present PMU-10.

L'execució del PAU 1 es durà a terme pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica..

L'execució del PAU 2 es durà a terme pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.

2. D'acord amb l'article 156 de la Llei d'urbanisme, es podrà actuar pel procediment d'ocupació directa en els sòls qualificats com a sistemes, en el cas que sigui necessari disposar-ne per a garantir l'execució de les previsions del planejament.
3. La delimitació polygonal podrà ser modificada pels motius i segons tràmits legalment establerts en l'article 119 del D.L. 1/2010.

Article 11. Sistema d'actuació urbanística.

1. El sistema d'actuació de cadascun dels dos polígons delimitats serà el de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, segons allò previst en els articles 130 i següents del D.L. 1/2010 i a tal efecte es constituïran les corresponents Entitats urbanístiques col·laboradores provisionals.
2. Sense perjudici de les previsions del planejament, podran subscriure's convenis amb titulars de sòl i promotors, amb la finalitat de facilitar el desenvolupament del Pla i l'aplicació del PEI per parts o trams, sempre i quan s'estableixin les garanties suficients sobre el compliment del conjunt d'obligacions i la justa distribució de beneficis i càrregues.
3. En aplicació del que prescriu l'article 53.3 de les Normes urbanístiques de la MPGM22@2022, es determina que el sostre d'usos complementaris corresponent a l'edificabilitat de 0,3 m²st/m²s es situarà amb caràcter opcional i genèric a cadascuna de les unitats d'edificació.

Article 12. Instruments per a l'execució del Pla de millora

1. Les determinacions d'aquest PMU en matèria d'urbanització es concretaran en els projectes d'urbanització de cadascun dels PAU que es defineixen, que es redactaran en coherència amb les determinacions del propi PMU i del Pla especial d'infraestructures.
D'acord amb el sistema d'actuació establert, s'hauran de redactar i aprovar els respectius projectes de reparcel·lació als efectes previstos als articles 124 i següents de la Llei d'urbanisme.
2. Aquest Pla de millora urbana i els seus instruments d'execució, garanteixen la correcta implantació de les previsions de la MPGM 22@2022 i del Pla especial d'infraestructures.
3. En desenvolupament del que disposa la MPGM 22@2022, la part dels sòls de l'àmbit destinats a espais lliures urbans de remodelació del 22@ (clau 6@), computaran com a sistemes mínims de cessió i el cost de la seva urbanització es considera càrrega urbanística de l'àmbit del PMU.
4. Les determinacions del Pla de millora urbana, en el marc de l'establiment de les obres d'urbanització, podran incidir, si s'escau, sobre els espais no edificables sobre rasant amb doble qualificació (6b/22@T), que son objecte de cessió obligatòria i gratuïta un cop urbanitzats, d'acord amb el que determina l'article 22.2 d'aquestes Normes. Es garantirà així la prestació i efectivitat del servei urbanístic de que es tracti.
Així mateix s'habilitarà, en la mesura que es requereixi, l'ocupació de la propietat privada.
5. En els termes previstos a l'article 32 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el subsol de l'àmbit del Pla de millora urbana resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació dels serveis urbanístics que es determinen.
6. S'hauran de tenir en consideració els criteris per el desenvolupament del Pla especial d'infraestructures recollits a la memòria del present Pla de millora urbana.

CAPITOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 13. Ús del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació de Pla es qualifica en sistemes i zones.

S'entenen per sistemes els terrenys que es reserven a les comunicacions, als equipaments comunitaris i als espais lliures públics.

S'entenen per zones els terrenys dins els quals, ateses les previsions de la present MPMU, es poden exercir els drets relatius a l'edificació

SECCIÓ 1. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS.

Article 14. Regulació de sistemes

Els sòls destinats a sistemes es regulen d'acord amb el que determinen les Normes urbanístiques del Pla general metropolità, la MPGM 22@2022 i les presents normes.

Els sòls aportats que el PMU qualifica com equipament i zones verdes de cessió, en compliment dels estàndards de cessió d'acord amb la MPGM 22@2022, mantenen l'aprofitament que els assigna la MPGM 22@2022. L'aprofitament corresponent haurà de materialitzar-se en els sòls de zona, edificables, del propi àmbit.

Article 15. Espais lliures de nova creació, clau 6b

1. Aquest PMU preveu els sòls destinats a espais lliures, amb qualificació 6b, als quals és d'aplicació el règim establert amb caràcter general pel PGM, així com les determinacions de l'Art. 11 de les NU de la MPGM 22@2022

L'emplaçament concret dels espais lliures és el que resulta del plànol normatiu N.01 d'aquest PMU.

2. Els sòls destinats a espais lliures són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal i es cediran urbanitzats a càrrec dels promotors.
3. La superfície de sòl qualificada amb clau 6b és de **4.924,53 m²s**. Corresponen al PAU1 3.184,44 m²s, i al PAU2 1.740,09 m²s.

Article 16. Espais lliures urbans de remodelació del 22@. Clau 6@

1. Són els espais lliures dels àmbits del 22@ que es proposen com a transformació o remodelació de part del sistema viari actual a espais lliures, places i jardins urbans. Venen regulats per les Normes urbanístiques del PGM i l'article 9 de les Normes urbanístiques de l'MPGM 22@2022.
2. La nova urbanització d'aquests espais lliures estarà sotmesa al compliment amb caràcter general del que regulen els articles corresponents de l'annex normatiu de l'Ordenança ambiental de l'MPGM 22@2022.
3. S'observarà l'aplicació preceptiva dels requeriments per a la generació d'energia renovable que estableix la Ordenança ambiental de la MPGM22@2022, especialment en relació amb les condicions d'asseïllament i a la necessitat de generar espais d'ombra i confort per als vianants, com a eina de mitigació dels efectes del canvi climàtic.
4. La superfície de sòl qualificada amb clau 6@ és de **941,94 m²s**

Article 17. Sistema de vialitat exterior de l'illa. Clau 5

1. Els sòls qualificats com a sistema de vialitat exterior de l'illa corresponen a ajustos de les alineacions en els fronts del carrer Selva de Mar, i al sòl que ha de possibilitar la continuïtat del carrer Marroc fins a Pere IV.
2. Els sòls destinats a vialitat són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal i es cediran urbanitzats a càrrec dels promotors d'acord amb les prescripcions de l'article 19 de l'Estudi econòmic del PEI 22@2023 i en base als valors del quadre 2 del mateix Estudi.
3. La superfície de sòl qualificada amb clau 5 és de **918,79 m²s**.

Article 18. Sistema de vies cíviques d'ús preferent per a vianants. Clau 5b

1. El sistema de vies cíviques d'ús preferent per a vianants clau 5b, d'acord amb l'article 197 de les Normes urbanístiques del PGM, és part del sistema viari que s'identifica com a vies urbanes d'especial caràcter

cívic, com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i de regulació especial del trànsit restringit de vehicles i aparcaments.

2. S'observarà l'aplicació preceptiva dels requeriments per a la generació d'energia renovable que estableix la Ordenança ambiental de la MPGM22@2022, especialment en relació amb les condicions d'assolellament i a la necessitat de generar espais d'ombra i confort per als vianants, com a eina de mitigació dels efectes del canvi climàtic.
3. La superfície de sòl qualificada amb clau 5b és de **1.288,98 m²s**.

Article 19. Equipaments, clau 7@/7AD

1. Aquest PMU preveu els sòls destinats a equipaments, de titularitat pública, amb qualificació **7@/7AD** als quals és d'aplicació:
 - El règim establert amb caràcter general pel PGM i per la MPGM en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, aprovada definitivament el 21/12/2023 (DOGCB 20/02/2024).
 - Les prescripcions contingudes a l'article 14 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022.
 - Les prescripcions contingudes als articles 16 i 17 de la MPGM Allotjaments dotacionals.
2. L'emplaçament concret dels equipaments és el que resulta del plànol normatiu N.01 d'aquest PMU.
3. Els sòls destinats a equipaments són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal i es cediran urbanitzats a càrrec dels promotors.
4. Les plantes pis de l'edificació amb aquesta qualificació es podran destinar a ús d'allotjament dotacional.
5. Caldrà donar compliment als requeriments de l'Ordenança ambiental de la MPGM22@2022, en relació a l'eficiència energètica i a la generació d'energia renovable.
6. S'observaran les prescripcions del PEI 22@2023 pel que fa a la connexió a la xarxa de districte d'aprofitament de l'energia residual per a la generació de calor i fred per a climatització i producció d'aigua calenta sanitària.
7. La superfície de sòl qualificada amb clau 7@/7AD es de **948,45 m²s**.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE LES ZONES.

Article 20. Zona 22@T

1. La qualificació 22@T correspon a l'edificació de volumetria específica de configuració flexible de nova planta, destinada a activitat, a la qual és d'aplicació el règim establert amb caràcter general pel PGM, i les prescripcions contingudes als articles 35 a 37 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022. Part d'aquest sostre d'activitat econòmica s'haurà de destinar a us comercial situat a la planta baixa de l'edificació amb qualificació 18@hp/hpl. El projecte de reparcel·lació, en aplicació de l'article 39.2 de la

MPGM22@2022, haurà de deduir el sostre que s'assigni al sòl amb qualificació 18@hp/hpl del total del sostre destinat a activitat econòmica amb qualificació 22@T.

L'emplaçament concret dels sòls destinats a activitat és el que resulta del plànol normatiu N.01 d'aquest PMU.

Els volums edificables s'ajustaran sobre rasant als gàlibs definits a través de perímetres i perfils reguladors als plànols normatius números N.02, N.03 i N.04.

La totalitat del sòl qualificat 22@T serà ocupable i edificable sota rasant.

La zona 22@T té una superfície de sòl de **4.377,82 m²s**, 2.738,46 m²s situats al PAU 1 i 1.639,36 m²s dins la delimitació del PAU 2.

S'assigna a la zona 22@T un sostre màxim edificable sobre rasant de **34.714,79 m²st**, 22.610,05 m²st dins la delimitació del PAU 1 i 12.104,73 m²st situats al PAU 2.

2. Cossos sortints

S'admeten vols tancats a carrer, computables pel que fa a l'edificabilitat, per sobre de la planta baixa, d'acord amb les Normes urbanístiques i les Ordenances d'edificació del Pla general metropolità, i les prescripcions de l'article 36.6 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022.

Els cossos sortints oberts determinats gràficament pel seu perfil regulador específic només s'admetran a les façanes amb front a carrer i espais lliures públics, i es regularan d'acord amb el que estableix l'article 36.6 de les Normes urbanístiques de l'MPGM22@2022. Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de la longitud de cadascuna de les façanes. En cap cas computaran com a sostre edificat.

S'admet el vol d'elements de protecció solar a qualsevol alçada per sobre de la planta baixa, fins a 1,00 metre dels plans de façana que tanquen el volum edificat sobre rasant.

3. Alçades de les plantes.

Les alçades de les plantes són com a mínim les que estableixen les Normes urbanístiques i les Ordenances d'edificació del PGM.

Les alçades màximes, són les que regula l'article 36.5 de la MPGM22@2022, si bé podran ajustar-se justificadament per a acordar el coronament dels edificis amb els adjacents.

4. Cobertes i coronament dels edificis.

S'estableixen les alçades màximes amb criteri de màxima envoltant dels espais interiors habitables. L'alçada reguladora es refereix a la cota superior del darrer forjat de cada edifici.

D'acord amb el que prescriu l'article 36.7 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022, compliran les següents condicions:

Les cobertes seran planes, i el 50% de la superfície serà enjardinada amb elements vegetals, d'acord amb l'Annex III normatiu de la normativa ambiental, i altres condicions que s'estableixin per les instal·lacions diverses per energies renovables.

Tant en cobertes com en terrasses diverses es poden instal·lar suports verticals sense cobertes fixes, per instal·lacions diverses amb una alçada màxima de 3 m i a unes distàncies mínimes de 3 m respecte del front de les façanes i de 2 m respecte dels límits dels veïns.

Per tractar-se de zones de volumetria específica i de nova planta hauran de donar compliment al conjunt de condicions de l'annex III de la Normativa ambiental de la MPGM 22@2022 per a noves edificacions, d'acord amb el que prescriu l'article 36.8 de les Normes urbanístiques de la MPGM22@2022.

Per sobre del forjat de coberta que correspongui a l'alçada reguladora màxima, o d'altres terrasses diverses del volum edificat es permeten:

- Un gruix de fins a 1,40 m destinat a la formació de pendents, impermeabilització, aïllament tèrmic, i enjardinament i pavimentació de les cobertes, siguin o no transitable.
- La maquinària de ventilació i recuperació entàlpica, les extraccions i captació d'aire, i els badalots d'accés, així com les dependències tècniques vinculades a antenes de telefonia i senyals digitals.
- La formació d'una pèrgola per instal·lacions diverses de construcció lleugera, i la instal·lació dels equips de connexió i transformació que aquestes instal·lacions requereixin, amb una alçada màxima de tres metres respecte al paviment de coberta i a unes distàncies de tres metres dels fronts de les façanes i de dos metres respecte dels límits dels veïns, conforme determina l'article 36.7 de les Normes urbanístiques de la MPGM22@2022.

Les cobertes de plantes visibles des de altres parts dels edificis han d'ésser horitzontals i tractades com a transitables i /o enjardinades.

5. Aparcaments

L'accés de vehicles als aparcaments soterrats es resoldrà amb accessos possibles des dels carrers Selva de Mar, Veneçuela i Provençals. En cap cas s'accedirà als aparcaments des del carrer Cristóbal de Moura, amb tractament d'eix verd ambiental.

A tal efecte, el Projecte de reparcel·lació preveurà les servituds entre parcel·les que siguin necessàries.

Article 21. Zona de volumetria específica d'habitatge, claus 18@hp i 18@hpl

1. La qualificació 18@hp/hpl correspon a l'edificació de volumetria específica de configuració flexible de nova planta, destinada a habitatge protegit en règim de venda i de lloguer, a la qual és d'aplicació el règim establert amb caràcter general pel PGM, i les prescripcions contingudes a l'Art. 38 de la MPGM 22@2022.

L'emplaçament concret dels sòls destinats a habitatge protegit és el que resulta del plànol normatiu N.01 d'aquest PMU.

Els volums edificables s'ajustaran sobre rasant als gàl·lips definits a través dels corresponents perímetre i perfil reguladors als plànols normatius números N.02, N.03-1 i N.03-2.

La totalitat del sòl qualificat 18@hp/hpl serà ocupable i edificable sota rasant.

La zona 18@hp/hpl té una superfície de sòl de **2.561,55 m²s**, 1.523,25 m²s dins l'àmbit del PAU 1, i 1.038,30 m²s dins de la delimitació del PAU 2.

El sostre edificable sobre rasants amb destí a habitatge protegit assignat és de **16.630,86 m²st**, 7.800,00 m²st en l'àmbit del PAU 1, i 8.830,86 m²st en el PAU2. El 50% d'aquest sostre s'haurà de destinar a habitatge en règim de lloguer protegit.

D'acord amb l'article 39.2 de l'MPGM 22@2022, la totalitat de la planta baixa d'aquestes unitats es destinarà a activitat econòmica, a excepció dels espais comuns dels allotjaments que es puguin situar en planta baixa, que computaran com a sostre d'habitatge. El Projecte de reparcel·lació assignarà sostre d'activitat econòmica en aquests sòls, deduint-lo del sostre d'activitat global. Els usos compatibles i condicionats d'activitat econòmica en planta baixa venen descrits a l'article 39.2 de les Normes urbanístiques de la MPGM22@2022, exceptuant els apartats d i e.

2. Patis de ventilació

Es podran preveure patis d'il·luminació i ventilació en les condicions que estableixen els articles 233 i 234 de les Normes urbanístiques del PGM, allà a on el gruix edificat ho requereixi per a millorar les condicions de ventilació i il·luminació natural dels espais interiors. Aquest patis comptabilitzaran en el còmput de superfície construïda sobre rasant segons determini la normativa vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència corresponent.

3. Cossos sortints

S'admeten vols tancats a carrer, computables pel que fa a l'edificabilitat, per sobre de la planta baixa, d'acord amb les Normes urbanístiques i les Ordenances d'edificació del Pla general metropolità, i les prescripcions de l'article 38.6 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022.

Els cossos sortints oberts determinats gràficament per un perfil regulador específic només s'admetran a les façanes amb front a carrer i espais lliures públics

S'admet el vol d'elements de protecció solar a qualsevol alçada per sobre de la planta baixa, fins a 1,00 metres dels plans de façana que tanquen el volum edificat sobre rasant.

4. Alçades de les plantes

Les alçades de les plantes son com a mínim les que estableixen les Normes urbanístiques i les Ordenances de l'edificació del PGM.

Les alçades màximes, son les que regula l'article 38.5 de la MPGM 22@2022, si bé es podran ajustar justificadament per acordar el coronament dels edificis amb els adjacents.

5. Cobertes i coronament dels edificis.

S'estableixen les alçades màximes amb criteri de màxima envoltant dels espais interiors habitables. L'alçada reguladora es refereix a la cota superior del darrer forjat de cada edifici.

D'acord amb el que prescriu l'Art 38.8 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022, compliran les següents condicions:

La coberta serà plana i el 50% de la superfície serà enjardinada amb elements vegetals, d'acord amb l'Annex III normatiu de la normativa ambiental, i altres condicions que s'estableixin per les instal·lacions diverses per energies renovables. A tal efecte, es pot habilitar un gruix de fins a 1,40 m per sobre de l'ARM.

Tant en cobertes com en terrasses diverses es poden instal·lar suports verticals sense cobertes per instal·lacions diverses amb una alçada màxima de 3 m i a unes distàncies mínimes de 3 m respecte del front de les façanes i de 2 m respecte dels límits dels veïns.

Per tractar-se de zones de volumetria específica i de nova planta hauran de donar compliment al conjunt de condicions de l'Annex III de la Normativa ambiental de la MPGM 22@2022 per a noves edificacions, com determina l'article 38.9 de les Normes urbanístiques de la MPGM22@2022.

Per sobre del forjat de coberta, que correspongui a l'alçada reguladora es permeten:

- Els gruixos de pendents, impermeabilització, aïllament tèrmic, i enjardinament i pavimentació de les cobertes, siguin o no transitables.
- La maquinària de ventilació i recuperació entàlpica, les extraccions i captació d'aire, i els badalots d'accés, així com les dependències tècniques vinculades a antenes de telefonia i senyals digitals.
- Els dispositius de captació solar tèrmica i fotovoltaica de construcció lleugera, i la instal·lació dels equips de connexió i transformació que requereixi la instal·lació fotovoltaica.

6. Pas (PAU 1)

Es proposa un pas, cobert o descobert, dins la peça qualificada 18@hp/hpl del PAU 1, que doni continuïtat als espais lliures i sense edificació de l'entorn. El projecte arquitectònic podrà proposar alternatives a aquest pas, i fins i tot eximir la seva realització sempre que sigui de forma justificada, d'acord amb els criteris de gènere i les directrius recollides a l'annex VI de l'MpPGM22@2022 (aprovada definitivament el dia 6 de març de 2025), atenent tant a l'ordenació de l'edificació com a la configuració de l'entorn.

Article 22. Espais amb doble qualificació 6b/22@T

1. Són els espais lliures d'edificació en planta baixa i vol i que tenen aprofitament privat en subsol. En superfície aquestes zones tindran consideració d'espais lliures de parcs i jardins urbans de nova creació (6b), es regularan d'acord amb l'article 11 de la MPGM 22@2022 i la seva superfície computa com a sòl zonal i per tant no forma part dels estàndards mínims d'espais lliures.
2. Aquests àmbits hauran de ser urbanitzats acord amb la resta de zona verda i compliran l'IDEEU d'acord amb l'Ordenança ambiental de l'MPGM 22@. Aquests espais 6b seran de titularitat pública i es cediran urbanitzats, de forma obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament, qui serà responsable del seu manteniment superficial fins a la capa d'impermeabilització, no inclosa, situada per sobre del forjat superior del soterrani. Respecte la part inferior, a partir de la capa de protecció d'impermeabilització, inclosa, el manteniment anirà a càrrec del titular del sòl.

3. L'estructura i la coberta de l'aparcament hauran de tenir la resistència necessària per a suportar el pes d'equips d'emergència (sobrecàrrega d'ús 2.500 Kg m²), així com la sobrecàrrega corresponent al gruix de terres necessari d'acord amb l'annex V.2 de l'Ordenança municipal de medi ambient.
4. No es permetran escales, ni elements de ventilació de l'aparcament, sobre l'espai lliure d'ús públic. S'haurà d'establir la servitud d'ús públic en superfície de l'espai lliure d'edificació resultant de la proposta arquitectònica, prèviament a la concessió de la llicència d'obres.
5. Els projectes d'urbanització valoraran l'oportunitat d'incorporar recursos per a la generació d'energia renovable, atenent allò que regulen l'Ordenança ambiental de la MPGM22@2022 i la Instrucció de generació.
6. Les xarxes d'enllumenat, drenatge i reg aniran connectades a les xarxes públiques, amb el que hauran de complir amb totes les prescripcions establertes pels respectius organismes municipals.
7. L'emplaçament concret dels espais lliures és el que resulta del plànol normatiu N.01 d'aquest PMU.
8. La superfície de sòl qualificada amb clau 6b/22@T és de **1.685,94 m²**s. Corresponen al PAU1 1.208,98 m², i al PAU2 476,96 m².

Article 23. Règim d'usos

1. 22@ T

Els usos admesos en qualificació 22@T en plantes sobre rasant son els usos d'activitat econòmica previstos a l'article 37 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022

Sota rasant s'admeten els usos de magatzem, aparcament, instal·lacions diverses de l'edificació, serveis sanitaris i altres serveis puntuals als usuaris de l'edifici, trasters i similars.

No s'admeten usos principals en primer soterrani.

2. 18@hp/hpl

Els usos admesos en qualificació 18@hp/hpl son els que especifica l'article 39 de les Normes urbanístiques de la MPGM 22@2022, i es computen també d'acord amb els criteris d'aquest mateix article.

A més de l'ús principal d'habitatge sotmès a algun règim de protecció, i els usos comunitaris, es preveu l'ús d'activitat comercial en planta baixa i l'ús d'aparcament i dependències tècniques i de servei en els nivells sota rasant.

3. 6b/22@T (sota rasant)

Els usos admesos sota rasant en qualificació 6b/22@T son els mateixos que es permeten a les plantes sota rasant de l'edificació en sòl qualificat 22@T: magatzem, aparcament, instal·lacions diverses de l'edificació, serveis sanitaris i altres serveis puntuals als usuaris de l'edifici, trasters i similars.

No s'admeten usos principals en primer soterrani.

CAPÍTOL V. MESURES AMBIENTALS I PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES

Article 24. Mesures ambientals

1. Els projectes d'urbanització i edificació que desenvolupin el present PMU hauran de donar compliment a l'ordenança ambiental inclosa en l'MPGM22@2022, o l'instrument que la substitueixi.
2. En fase de projecte i en relació als sòls contaminats, caldrà aplicar la legislació vigent definida en el Real Decreto 9/2006, de 14 de gener, per el que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, i els articles del RLU 96.3 sobre l'objecte i contingut dels projectes d'urbanització, i l'article 127.3 a) Càrregues d'urbanització. La descontaminació del sòl és una càrrega que haurà d'assumir cadascun dels propietaris del sòl.
3. El projecte de reparcel·lació haurà d'incorporar a la memòria la relació de finques que hagin suportat activitats potencialment contaminants.
4. Les despeses de descontaminació del sòl, en virtut de l'article 127.3 del RLU, hauran de ser assumides individualment per les persones propietàries dels sòls contaminats.
5. Es retiraran les cobertes de fibrociment amb amiant existents a l'àmbit, a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, en el marc del projecte d'enderroc.

Article 25. Aplicació del Pla especial d'infraestructures (PEI)

Els projectes que desenvolupin el present PMU s'ajustaran a les normes tècniques del Pla especial d'infraestructures vigent en cada moment.

Article 26. Implantació del Pla especial d'infraestructures a l'àmbit

1. Està previst pel compliment del Pla especial d'infraestructures que les diferents finques objecte d'aquest PMU tinguin la possibilitat de connectar-se a la xarxa de climatització centralitzada Districlima. L'obligatorietat o no de la connexió a aquesta xarxa s'especifica a l'article 20 del PEI.
2. Les diferents finques objecte d'aquest PMU hauran de gestionar amb BCASA la redacció dels diferents projectes constructius per projectar la infraestructura necessària o valorar la possibilitat d'exempció.
3. S'hauran de preveure tres sales de telecomunicacions de 25 m² cadascuna a la planta soterrani -1 a tres edificis diferents de l'àmbit, i tres sales a planta sota coberta, així com espai de reserva per antenes de 50 m² a la coberta dels edificis més alts de cadascuna de les illes, segons criteris i especificacions PEI 22@. La previsió és que dues de les sales de la planta soterrani també es situïn als edificis més alts de cadascuna de les illes.
4. La disposició final d'aquestes sales es definirà als corresponents projectes de cada edificació. També es projectaran, si s'escau, servituds de pas per a les instal·lacions de telecomunicacions (safates per sostre i paret).
5. En l'àmbit d'aquest PMU no serà necessària cap sala de Gestió viària.

6. S'hauran de preveure centres de transformació elèctrica, que hauran de complir amb les especificacions tècniques de la companyia subministradora.
7. En l'àmbit d'aquest PMU no serà necessària la implantació de galeries de serveis. Alternativament s'hauran de preveure les reserves d'espai necessàries per a la implantació de la xarxa de climatització centralitzada, consistent en sales tècniques situades en planta baixa o soterrani, i anelles interiors perimetrals de distribució que uniran els espais tècnics dels diferents edificis i els punts d'accés des de l'espai viari. La ubicació i dimensió de les sales tècniques per a equips de climatització es concretarà en el projecte d'edificació, en funció de la dimensió de l'edifici. L'espai reservat per a la sala tècnica tindrà una alçada recomanada de 3m, tindrà els accessos tècnics necessaris per a poder instal·lar la maquinària habitual en sales de climatització, així com accessos pel personal, ventilació forçada mínim 3 renovacions/hora. Tots els edificis tindran un espai tècnic per a la climatització, que permetrà l'accés de la xarxa general de climatització a cada edifici mitjançant una subestació ubicada en aquest espai.
8. En cas de existència de sales tècniques i anelles interiors, l'Ajuntament es reservarà el dret de pas en anelles interiors, accessos verticals i espais tècnics, i els drets de gestió d'ús de les sales tècniques, espais en el terrat i de les reserves d'espai dels sistemes de climatització i xarxa de recollida pneumàtica.

Totes aquestes servituds hauran de quedar registrades a favor de l'Ajuntament a la finalització de la construcció de les corresponents edificacions de l'àmbit.

CAPÍTOL VI. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

Article 27. Consideracions d'avaluació d'impacte de gènere

1. Percepció de seguretat en l'espai públic

Els projectes d'urbanització hauran de proporcionar una distribució uniforme de la llum en els espais lliures públics i privats, sense racons foscos ni obstruccions com arbres o cartells publicitaris. Els projectes d'edificació hauran de prioritzar la transparència de les plantes baixes per a generar visuals en totes les direccions.

2. Accessibilitat

En els espais públics i les edificacions s'oferiran unes condicions d'accessibilitat que permetin l'autonomia i la participació a la vida col·lectiva de tots els ciutadans, independentment de les seves capacitats físiques o sensorials, d'acord amb la legislació vigent en la matèria.

3. Elements urbans

Caldrà parlar d'atenció a elements urbans com els seients, que hauran d'estar situats en punts adequats, adaptats a les diferents diversitats funcionals; la jardineria, que haurà de permetre maximitzar la biodiversitat dels espais verds, la superfície plantada i l'arbrat viari, que generen benestar especialment entre els col·lectius més desfavorits (s'aplicarà la normativa ambiental de la MPGM 22@, que està orientada en aquesta direcció); o els elements de joc, que hauran d'afavorir el joc i les activitats esportives inclusives i saludables, especialment per a infants però també per a la gent gran.

4. Urbanització provisional PAU 1

Fins que no es desenvolupi el PAU2 es suggereix, per motius de seguretat i de criteri de gènere, la possibilitat de tancar l'espai que restarà entre les edificacions amb front a Cristóbal de Moura, a la banda del carrer Selva de Mar, i les naus industrials existents al PAU2. Aquesta peça de sòl es podrà reincorporar als espais públics previstos un cop es desenvolupi la totalitat de l'àmbit.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. El règim transitori aplicable mentre no s'aprovin el PMU i els projectes de reparcel·lació corresponents és el de fora d'ordenació. Podran atorgar-se llicències d'obra i autoritzar-se la posta en funcionament d'activitats prèviament a l'execució dels projectes de gestió que correspongui, en els casos i en les condicions previstes per la legislació vigent.

SEGONA. Dins el sector de desenvolupament aquest planejament defineix com a vials (clau 5), eixos verds ambientals del 22@ (clau 5b/6@), espais lliures (clau 6), espais lliures urbans de remodelació del 22@ (clau 6@), equipaments (clau 7@), equipament d'allotjament dotacional (clau 7AD) els sòls que el Pla de millora urbana destina als diferents sistemes. En aquests sòls és d'aplicació el que determinen l'article 53 de la Llei d'urbanisme i els articles 61 i 119.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa als usos i obres de caràcter provisional, en els termes que es determinen a les presents Disposicions Transitòries, sense perjudici del que disposa l'article 7 d'aquestes Normes.

TERCERA. Fins que no s'aprovin en cada cas els respectius projectes de reparcel·lació dels dos polígons delimitats, es respectaran les activitats i les edificacions existents i s'admetran les obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i ambientals, i les que tendeixin a reduir o suprimir els efectes molestos, nocius, insalubres o perillosos de les instal·lacions industrials.

No s'autoritzen les noves construccions ni les ampliacions de les edificacions existents, excepte petites adaptacions de volum motivades pel tipus d'obres referides al paràgraf anterior d'aquesta tercera disposició transitòria. S'admetran, però, amb caràcter provisional i en els termes establerts als articles 53 i 54 de la Llei d'urbanisme els canvis d'activitat i tipus d'ús, dins del règim d'usos i activitats permeses per la MPGM 22@2022. No s'admeten en cap cas les activitats que puguin ocasionar impacte ambiental no compatible amb l'habitatge, d'acord amb la regulació que sigui vigent en cada moment.

Barcelona, 10 de novembre de 2025

EL SECRETARI GENERAL, Jordi Cases i Pallarès