



ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm.: 23PL16983

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 **26 de juliol de 2024**, 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 Subsector 6 del PERI Llull-Pujades-Ponent (PMU SS-6), Illa delimitada pels carrers Àvila, Pujades, Llull i Àlaba, inclosa a l'MPGM per un 22@ més sostenible i inclusiu, al Districte de Sant Martí, d'iniciativa privada, promogut per l'entitat Urbanística Col·laboradora Provisional del Subsector 6 PMU Llull-Pujades-Ponent 22@, amb modificacions respecte al document aprovat inicialment, d'acord amb les determinacions de l'informe de la Direcció de Serveis de Planejament i de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística que consta a l'expedient i a efectes de motivació s'incorpora a aquest acord. RESOLDRE les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial, de conformitat amb l'informe de la Direcció de Serveis de Planejament i de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística, de valoració de les al·legacions. Informes que consten a l'expedient i a efectes de motivació s'incorporen a aquest acord."

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 Urbanística de la Gerència d'Àrea d'Urbanisme i Habitatge (Av. Diagonal, núm. 230, planta segona, de dilluns a divendres laborables de 10 a 13 hores), demanant cita prèvia a través de <http://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana>, a l'apartat d'Informació Urbanística, clicant ("Cita prèvia per a informació presencial").

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte i marc legal.

1. Les normes presents són part integrant del PLA DE MILLORA URBANA DEL SUBSECTOR 6 DEL PERI LLULL-PUJADES-PONENT (PMU SS-6), ILLA DELIMITADA PELS CARRERS ÀVILA, PUJADES, LLULL I ÀLABA, INCLOSA EN L'MPGM PER UN 22@ MÉS SOSTENIBLE I INCLUSIU.
2. El present Pla de Millora Urbana té per objecte definir l'ordenació urbanística de tots els sòls compresos en el seu àmbit, delimitat en els plànols, d'acord amb els criteris de la MPGM per a un 22@ més sostenible i inclusiu, aprovada definitivament el 31 de maig de 2022. El present PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: el Decret Legislatiu 1/2010, text Refós de la



Llei d'Urbanisme de Catalunya, la Carta Municipal de Barcelona, les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (NNUU PGM) i altres disposicions d'aplicació.

3. El present PMU s'ajusta a les previsions del Pla Especial d'Infraestructures 22@2022 aprovat definitivament el 31 de març de 2023 i el seu desenvolupament donarà compliment a les disposicions del mateix.
4. El present PMU s'ajusta a les prescripcions contingudes per als sols inclosos en el seu àmbit en la Modificació puntual del Pla General Metropolità per a un 22@ més sostenible i inclusiu.
5. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les NNUU de l'MPGM 22@2022 i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, indústria, estètica i medi ambient.

Article 2. 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 NNUU del PGM i està format pels documents següents:

- I. Memòria.**
- II. Normes urbanístiques.**
- III. Pla d'etapes.**
- IV. Estudi econòmic.**
- V. Informe ambiental.**
- VI. Informe de mobilitat sostenible.**
- VII. Plànols**

PLÀNOLS INFORMATIUS

I.01 Situació i emplaçament	1/20.000-1/5.000
I.02 Fotoplànol	1/2.000
I.03 Topogràfic	1/500
I.04 Àmbit Estat Actual	1/500
I.05 Planejament vigent	S/E
I.06 Edificació que es conserva	1/1.000
I.07 Estructura de la propietat	1/500

PLÀNOLS NORMATIUS

N.01 Qualificacions proposades	1/1.000
N.02 Regulació de l'edificació. Perímetre regulador	1/500
N.03 Regulació de l'edificació. Perfil regulador	1/800
N.04 Usos de l'edificació	1/1.000
N.05 Sòls de cessió	1/500
N.06 Infraestructures	1/1000
G.01 Gestió. Delimitació del polígon d'actuació	1/2.000

PLÀNOLS ADDICIONALS NO NORMATIUS

Y.01 Planta entorn. Espai lliure	1/1.500
Y.02 Ocupació sota rasant i règim d'ús de l'espai interior de l'illa	1/1000
Y.03 Imatges	S/E



Y.04 Imatges: pas a l'interior d'illa
Y.05 Imatges: façana principal

S/E
S/E

D'aquest document tenen caràcter normatiu els plànols N.1 a N.6, el plànol G.1, i les Normes Urbanístiques. 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.

VIII. Annexos

Annex 1: Fitxa PMU SS-6 MPGM per un 22@ més inclusiu.

En tractar-se de sòl urbà no consolidat per la urbanització en tant que sotmès a un sistema d'actuació per a portar a terme les cessions, la distribució de càrregues i beneficis i l'execució de la urbanització, però integrat en un sector urbà en transformació, no procedeix la redacció d'un estudi ambiental, en tant que la transformació proposada no tindrà nova incidència en les condicions mediambientals.

Article 3. Obligatorietat.

Les determinacions d'aquest PMU 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 al mateix.

Article 4. Interpretació.

1. Aquestes normes s'interpreten atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del PMU expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el capítol II del títol preliminar del Codi Civil.
2. En qualsevol cas, la interpretació del present document s'ajustarà al que disposa l'art. 10 del DL 1/2010, Text refós de la Llei d'Urbanisme i a l'article 8 del PGM.

Article 5. 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.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA.

Article 6. Règim general.

1. El Pla de Millora Urbana, en desplegament de les previsions de la MPGM 22@ 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 2,50 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 0,7 m²st/m²s., d'acord amb les prescripcions de la MPGM vigent



2. Igualment estableix els següents deures:
 - a) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat als espais lliures inclosos en l'àmbit.
 - b) Cessió obligatòria i gratuïta del 10% l'aprofitament global del sector, que es concreta tant en el que deriva de la qualificació 22@T, com del coeficient complementari que s'aplica a la zona 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) Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls i espais destinats a espais lliures, inclosos la superfície i el vol dels sòls amb doble qualificació 6b/22@T, per sobre de la capa d'impermeabilització del forjat del soterrani.
 - e) Relocalització dins de l'aprofitament privat i/o al seu càrrec, dels habitatges a transformar i l'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 7. Projectes d'urbanització.

Els projectes d'urbanització preveuran 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.

L'àmbit del projecte d'urbanització de l'espai lliure abasta el sòl amb qualificació 6b i el sòl amb doble qualificació 6b / 22@T. Els projectes d'edificació que desenvolupin els soterranis en sol amb doble qualificació han de garantir la continuïtat de l'espai lliure i la concordança amb les previsions d'urbanització en superfície, en tota l'extensió no ocupada per l'edificació sobre rasant.

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.

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

CAPÍTOL III. GESTIÓ.

Article 8. Iniciativa.

El present PMU és d'iniciativa privada, corresponent a l'Ajuntament, en qualitat d'Administració actuant la tramitació i aprovació, d'acord amb les previsions de la MPGM 22@ i del PEI.

Article 9. Polígon d'Actuació Urbanística.

1. D'acord amb l'anteriorment exposat, s'estableix dins l'àmbit del PMU un únic Polígon d'Actuació Urbanística.
2. La delimitació poligonal podrà ser modificada pels motius i segons tràmits legalment establerts en l'article 119 del D.L. 1/2010.



Article 10. Sistema d'actuació urbanística.

1. El sistema d'actuació 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 està constituïda l'Entitat Urbanística Col·laboradora Provisional del Subsector 6 PMU Lull-Pujades-Ponent 22@, en data 8 de febrer del 2019, per la Notaria Maria Mercedes Martínez Parra (nº protocol 227) i inscrita en el REUC en l'assentament 222, d'11 de maig del 2020 (núm. expedient 2020/07/372/B).
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. El projecte de reparcel·lació determinarà per a cada finca resultant l'assignació de sostre corresponent a cadascun dels coeficients dels quals deriva el sostre edificable global del polígon.

CAPÍTOL IV. EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

SECCIÓ 1. REGULACIÓ DE SISTEMES.

Article 11. Regulació de sistemes.

- 11.1. Els sòls destinats a sistemes es regulen d'acord amb el que determinen les NNUU del PGM, la MPGM 22@ i les normes presents.
- 11.2. Els sòls aportats que el present 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, el qual aprofitament haurà de situar-se sobre altres sòls edificables del propi àmbit.

Article 12. Espais lliures de nova creació,

- 12.1. 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 NNUU de la MPGM 22@2022.
- 12.2. La qualificació 6b aplica als sòls assenyalats al plànol normatiu N.01 amb aquest codi.
- 12.3. Els sòls destinats a espais lliures 6b són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal. Es cediran urbanitzats a càrrec de la Junta de Compensació.
- 12.4. La superfície de sòl amb qualificació 6b és de 1.709,93 m².
- 12.5. D'acord amb les prescripcions de la MPGM, l'edifici catalogat del carrer Pujades 102, podrà obrir a l'espai verd interior d'illa finestres i portes d'accés, en el pla de contacte amb aquest.



Article 13. Equipaments, clau 7@/7AD

13.1. 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, particularment el que disposa la modificació dels arts. 211 i següents
- Les prescripcions contingudes als Arts. 14 i 15 de les NNUU de la MPGM 22@2022
- Les prescripcions contingudes als Arts. 16 i 17 de la MPGM Allotjaments Dotacionals.

D'acord amb la MPGM d'Allotjaments Dotacionals, la concreció de la tipologia, col·lectiu destinatari, les condicions d'ordenació, programa i termini d'execució es podran precisar en un PEU futur.

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

13.3. L'ordenació volumètrica es podrà precisar en el PEU corresponent, seguint les determinacions de l'Art. 14 . 2 NNUU de la MPGM 22@2022

13.4. Els sòls destinats a equipaments són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal.

13.5. La superfície de sòl és de 989,45 m².

13.6. Els allotjaments dotacionals previstos per la MPGM 22@2022 en aquest àmbit, que no es puguin executar dins del gàlib de l'ordenació proposada, podran executar-se en altres ubicacions de l'àmbit 22@.

13.7. En el desenvolupament d'aquest sòl, mitjançant Pla Especial, o mitjançant projecte arquitectònic, caldrà preveure un pas cobert a nivell de vorera, que comunicarà l'interior d'illa amb el carrer Pujades.

SECCIÓ 2. REGULACIÓ DE ZONES.

Article 14. Regulació de zones.

A) Zona 15@h

1. La qualificació 15@h correspon als teixits tradicionals d'habitatge del barri 22@, zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria d'habitatge del 22@.

2. Es qualifica amb aquest clau el segment no qualificat amb aquesta clau a la MPGM 22@2022, d'edificació existent de planta baixa, quin terrat és utilitzat pels habitatges existents en planta primera, i que, per tant, forma part integrant de l'edificació d'ús d'habitatge a preservar.

3. La seva edificabilitat és la consolidada , i l'alçada màxima es de planta baixa.

4. Aquesta zona es regula d'acord amb el que estableixen els articles 21 i 23 de les NN UU de la MPGM 22@2022.



B) 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 a l'Art. 36 de les NNUU de la MPGM 22@2022.
2. La qualificació 22@T aplica als sols assenyalats al plànol normatiu N.01 amb aquest codi.
3. Els volums edificables s'insertaran sobre rasant dins dels gàlibs definits als plànols normatius números N.02, N.03-1 i N.03-2.
4. Cadascun dels volums edificats resultants de la reparcel·lació es resoldrà en un edifici i projecte arquitectònic únic.
5. La totalitat del sòl qualificat 22@T serà ocupable i edificable sota rasant amb ús principal d'aparcament, i un únic accés de vehicles, compartit pels diferents volums a edificar amb front als carrers Àvila i LLull.
6. La zona 22@T té una superfície de sòl de 2.028,83 m².
7. El sostre edificable sobre rasant per a ús d'activitat econòmica, derivat del coeficient 2,5 m²st/ m²s, s'estableix en 16.796,53 m²st.
8. Dins d'aquest sostre total d'activitat econòmica derivat del coeficient 2,5 m²st/ m²s, es podrà destinar un màxim 2.015,58 m²st derivat del coeficient complementari 0,3 m²st/ m²s. El projecte de reparcel·lació determinarà el repartiment d'aquest sostre derivat del coeficient complementari entre les finques resultants.

Vols.

S'admeten vols tancats a carrer, computables pel que fa a l'edificabilitat, per sobre de la planta baixa, d'acord amb les NN UU i les Ordenances del PGM, i les prescripcions de l'Art. 36.6 de les NNUU de la MPGM 22@2022.

S'admeten vols oberts a carrer per sobre de la planta baixa, d'acord amb les NN UU i les Ordenances del PGM, i les prescripcions de l'Art. 36.6 de les NNUU de la MPGM 22@2022.

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.

Alçades de les plantes.

Les alçades de les plantes són com a mínim les que estableixen les NNUU i ordenances del PGM.

Les alçades màximes són les que regula l'Art. 36.5 de la MPGM 22@2022, si bé podran ajustar-se justificadament per a acordar el coronament dels edificis amb els adjacents, sense que l'alçada total depassi els criteris de concordança amb els edificis existents establerts en els plànols normatius.

Cobertes i coronament dels edificis.

S'estableixen les alçades de coronament i les reculades d'àtics i sobreàtics de manera que els volums aparents resultin concordants amb l'edificació existent que es conserva.

Les plantes tindran una alçada màxima entre forjats de 3,80 metres, d'acord amb el que preveu l'art. 36.5 de la MPGM 22@2022.



D'acord amb el que prescriu l'Art 36.7 de les NNUU 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, Ordenança ambiental de la MPGM 22@2022, i altres condicions que s'estableixin per les instal·lacions diverses per energies renovables.
- Tant en cobertes com en terrasses 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. que es grafia un perfil específic per aquestes instal·lacions, per sobre del perfil de coberta.
- Per tractar-se de zones de volumetria específica i de nova planta hauran de donar compliment al conjunt de condicions de l'Annex III Ordenança ambiental de la MPGM 22@2022 per a noves edificacions.

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

1. Els gruixos de pendents, impermeabilització, aïllament tèrmic, gruix per a enjardinament i pavimentació de les cobertes, siguin o no transitables, fins a un total d'1,40 metres. Als plànols normatius es grafia un perfil específic de 1,40m per sobre de l'ARM per encabir aquests gruixos de coberta.
2. 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.
3. La formació d'una pèrgola de captació solar fotovoltaica de construcció lleugera, i la instal·lació dels equips de connexió i transformació que requereixi la instal·lació fotovoltaica, amb una alçada màxima de tres metres respecte al paviment de coberta.
4. El maquinari al·ludit, i la pèrgola fotovoltaica podran tancar-se i protegir-se de vistes perllongant un nivell més la solució aplicada a les façanes de l'edifici, sempre que el volum afegit que es genera resti enretirat del pla de façana a carrer.

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

C) Clau 6b / 22@T

Atenent al que estableix l'art. 6.5 de les NNUU de la MPGM 22@ 2022, aquest PMU preveu també els sols destinats en superfície a espais lliures, de titularitat i ús privat sota rasant, amb doble qualificació 6b / 22@T, als quals és d'aplicació en superfície el règim establert amb caràcter general pel PGM, així com les determinacions de l'Art. 11 de les NNUU de la MPGM 22@2022.

Són els sols amb espais lliures en planta baixa i vol (6b) i aprofitament privat en subsòl (22@T). Els espais 6b es regularan d'acord amb l'article 11 de l'MPGM 22@2022, la seva superfície computa com a sòl zonal i per tant no forma part dels estàndards mínims d'espais lliures. Aquests espais 6b seran de titularitat pública i es cediran urbanitzats a favor de l'Ajuntament, qui serà responsable del seu manteniment, fins a la capa d'impermeabilització situada per sobre del forjat superior del soterrani.

La qualificació 6b / 22@T aplica als sols assenyalats al plànol normatiu N.01 amb aquest codi.

Els sols destinats a espais lliures en superfície amb doble qualificació són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal per sobre de la làmina d'impermeabilització, i són de titularitat i ús privat



sota rasant. Es cediran i seran urbanitzats a càrrec de la Junta de Compensació un cop executades les obres de construcció dels volums de titularitat privada que ocupin els nivells sota rasant.

La superfície de sòl amb doble qualificació 6b / 22 @T és de 1.117,17 m²

Aquest sòl és de cessió obligatòria i gratuïta en superfície a favor de l'administració municipal, si bé mantindrà sota rasat la titularitat i l'ús privat. Serà urbanitzat a càrrec de la Junta de Compensació un cop executades les obres de construcció dels volums de titularitat privada que ocupin els nivells sota rasant.

- Haurà de quedar garantida la continuïtat geomètrica i de materials i tractament amb l'espai lliure interior d'illa.
- L'estructura i la coberta de l'aparcament hauran de tenir la resistència necessària per a suportar el pas d'equips d'emergència (sobrecàrrega d'ús 2.500 kg m²).
- No es permetran escales, ni elements de ventilació de l'aparcament, sobre l'espai lliure d'ús públic.
- 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.
- L'espai lliure interior d'illa haurà de complir les prescripcions de l'Ordenança Ambiental, Annex III de la MPGM 22@ 2022, assolint l'IDEEU que correspongui, i s'ajustarà a les prescripcions del Pla Especial d'Infraestructures 22@ vigent.

Accés de vehicles a l'aparcament

- L'accés de vehicles als aparcaments soterrats es resoldrà amb un únic conjunt de rampes d'entrada i sortida per a tots els edificis que confronten amb el carrer Llull.
- El sòl edificable sota rasant, 22@T i 6b/22@T és suficient per a permetre la continuïtat entre aparcaments, integrant l'edifici a construir sobre sol 22@T, al carrer Avila, que podrà accedir al seu aparcament des del mateix accés del carrer Llull.
- En aquest sentit, el Projecte de Reparcel·lació preveurà les servituds de pas entre parcel·les que correspongui.

D) Zona de volumetria específica d'habitatge, clau 18@hp/hpl

1. La qualificació 18@hp/hpl / 22@T correspon a l'edificació de volumetria específica de configuració flexible de nova planta, destinada en plantes pis 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. La planta baixa d'aquesta edificació, d'acord amb el que preveu l'art. 39.2 de les NNUU de la MPGM 22@2022, allotjarà activitat econòmica.
2. L'emplaçament concret dels sòls destinats a habitatge protegit és el que resulta del plànol normatiu N.01 d'aquest PMU.
3. Els volums edificables s'ajustaran sobre rasant als gàlibs definits als plànols normatius números N.02, N.03-1 i N.03-2. L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en 27,75 metres del de la rasant de la vorera en el punt mig de la façana, i el nombre de plantes s'estableix com a màxim en PB+7
4. La totalitat del volum a edificar es resoldrà en un edifici i projecte arquitectònic únic.
5. La totalitat del sòl qualificat 18@hp/hpl serà ocupable i edificable sota rasant.



6. La zona 18@hp/hpl té una superfície de sòl de 873,23 m² i un sostre edificable sobre rasants amb destí a habitatge protegit (50% en règim de lloguer i 50% en règim de venda) de 4.703,03 m².
7. La superfície edificada en planta baixa, es destinarà a ús d'activitat econòmica excepte la part que pugués destinar-se a espais comuns dels allotjaments amb espais compartits, que computaria com a sostre d'habitatge d'acord amb l'art 39.2 de la MPGM 22@2022.
8. El projecte de reparcel·lació assignarà aquest sostre d'activitat al sòl destinat a habitatge protegit, deduint-lo del sostre global del polígon destinat a activitat. Els usos compatibles i condicionats d'activitat econòmica en la planta baixa seran els descrits en el mateix article, a excepció dels apartats d i e.
9. Es podran preveure patis d'il·luminació i ventilació en les condicions que estableixen els art. 233 i 234 de les NNUU del PGM, allà a on el gruix edificat ho requereixi per a millorar les condicions de ventilació i il·luminació natural dels espais interiors. Aquests patis, no es comptabilitzaran en el còmput de superfície construïda sobre rasant.

Vols.

S'admeten per sobre de la planta baixa vols a carrer, els tancats i semioberts computables pel que fa a l'edificabilitat, d'acord amb les NN UU i ordenances del PGM.

Els vols s'ajustaran a les condicions geomètriques que prescriu l'Art. 38.6 de les NNUU de la MPGM 22@2022.

S'admet el vol d'elements de protecció solar a qualsevol alçada per sobre de la planta baixa, fins a 1,00 m dels plans de façana que tanquen el volum edificat sobre rasant, d'acord amb l'article 38.6 de l'MPGM 22@2022.

Alçades de les plantes.

Les alçades de les plantes són com a mínim les que estableixen les NNUU i ordenances del PGM.

Les alçades màximes són les que regula l'Art. 38.5 de la MPGM 22@2022, si bé podran ajustar-se justificadament per a acordar el coronament dels edificis amb els adjacents, sense que l'alçada total depassi els criteris de concordança amb els edificis existents establerts en els plànols normatius.

Cobertes i coronament dels edificis.

S'estableixen les alçades màximes amb criteri de màxima envoltent 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 NNUU 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.
- 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. Es grafia un perfil específic per aquestes instal·lacions, per sobre del perfil de coberta.

- 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.

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

1. Els gruixos de pendents, impermeabilització, aïllament tèrmic, i enjardinament i pavimentació de les cobertes, siguin o no transitables. Als plànols normatius es grafia un perfil específic de 1,40m per sobre de l'ARM per encabir aquests gruixos de coberta.
2. 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.
3. 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.

Article 15. Règim d'usos.

22@ T

Els usos admesos en qualificació 22@T en plantes sobre rasant són els usos d'activitat econòmica previstos a l'Art.37 de les NNUU de la MPGM 22@2022.

Sota rasant s'admeten l'ús d'aparcament, i els usos vinculats a l'activitat en planta baixa en el primer nivell de soterrani.

18@hp/hpl

Els usos admesos en qualificació 18@hp/hpl són els que especifica l'Art. 39 de les NNUU de la MPGM 22@2022, i es computen també d'acord amb 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 en planta baixa d'acord amb l'especificat a l'art. 14 B, i l'ús d'aparcament i dependències tècniques i de servei en els nivells sota rasant.

CAPÍTOL V. PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES

Article 16. Aplicació del Pla Especial d'Infraestructures

1. El Pla de Millora Urbana i els instruments d'execució del mateix, garanteixen la correcta implantació de les previsions del PEI 22@ en vigor a cada moment.
2. El PEI vigent al moment de la redacció d'aquest PMU és el PEI 22@2022, aprovat definitivament el 31/03/2023, que caldrà aplicar als projectes d'urbanització i edificació.
3. S'estableixen de manera genèrica els elements tècnics i les servituds següents:

A. Passos de serveis.



Es tracta del conjunt de passos definits en el PEI, horitzontals, verticals o per teulada, en el sòl, subsòl o vol privats que garanteixen l'accés i la distribució dels serveis entre les diferents edificacions. Els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- Tenen caràcter de servitud de pas obligatòria, que s'inscriurà en el Registre de la Propietat a favor de l'Administració.
- Han de ser sempre accessibles a tots els operadors que hi tenen serveis, sense cap restricció temporal.
- Hauran de dimensionar-se de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions de serveis, i permetre el seu manteniment.
- Han de connectar amb les sales tècniques i dependències de serveis

B. Sales tècniques de Serveis.

Es tracta dels àmbits expressament previstos en el planejament, en sòl, subsòl o vol privats, on s'ubiquen els equips corresponents als serveis (equips de climatització, transformadors, armaris de reguladors, sistemes de vàlvules de recollida pneumàtica, etc.), excepte les sales tècniques de serveis a teulada, les sales de contenidors i les plataformes logístiques que es regulen a continuació. Els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la implantació de dues sales tècniques per illa, tal com preveu el PEI i amb les condicions següents:

- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- Tenen caràcter de servitud de pas obligatòria, que s'inscriurà en el Registre de la Propietat a favor de l'Administració.
- Han de ser sempre accessibles a tots els operadors que hi tenen serveis, sense cap restricció temporal.
- Hauran de dimensionar-se de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions, i permetre el seu manteniment.
- Han d'estar connectats a les galeries i passos de serveis de l'illa i permetre la continuïtat dels serveis.
- Els equips que s'hi emplacen poden prestar servei a diverses edificacions, en quin cas les servituds abastaran a totes les unitats servides.
- El dimensionat, disseny i construcció de sales tècniques, dins del projecte de l'edificació on s'emplaci, es farà de manera que permeti la instal·lació i posta en funcionament dels equips sense necessitat de noves obres.

C. Sales tècniques de serveis a teulada. Antenes.

Es tracta d'àmbits com els definits anteriorment, quan se situen a nivell de teulada i tenen la finalitat d'allotjar equips i sistemes de radiocomunicació. Els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- En general, les mateixes de les sales tècniques definides anteriorment.
- Les construccions que continguin les sales tècniques hauran de respectar els gàlils establerts en el planejament.



- El PMU determina els edificis que per la seva alçada o situació han d'allotjar les antenes i les sales tècniques corresponents, al servei de l'edificació, de l'illa o d'àmbits més extensos, amb caràcter de servitud.
- Les instal·lacions de tots els operadors de l'àmbit hauran de concentrar-se en els màstils i la sala tècnica predeterminats.
- Les instal·lacions hauran de complir les prescripcions que els sigui d'aplicació, especialment en allò relatiu a les infraestructures comunes de telecomunicacions, a la salut pública i la preservació del medi ambient.

D. Sales de contenidors.

Es tracta dels àmbits que hauran de preveure els projectes constructius de cada edificació o conjunt d'edificacions, destinats a emplaçar-hi els contenidors de recollida selectiva de brossa. Els projectes constructius hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- El projecte constructiu de cada edificació preveurà el seu emplaçament pròxim o annex a la plataforma logística i als ascensors.
- El projecte de l'edificació on s'emplaci preveurà el dimensionat, dissenys i construcció i l'equipament de les sales de contenidors perquè siguin immediatament funcionals.

E. Espais tècnics.

Es tracta d'aquells altres espais a l'interior de les edificacions, que tot projecte constructiu ha de preveure d'acord amb la legislació sectorial específica, en relació amb les escomeses de serveis (aigua, energia elèctrica, telecomunicacions, etc.). Els projectes constructius hauran de complir les condicions següents:

- Les de la legislació sectorial.
- El projecte constructiu resoldrà la confluència, la connexió i continuïtat de les diferents xarxes de serveis i els diferents espais pels quals recorren.

F. Plataforma logística.

Es tracta dels espais que el projecte constructiu ha de preveure, a nivell de sòl, subsòl o vol privats, per atendre les necessitats de càrrega i descàrrega, d'entrada i sortida de mercaderies, etc. Els projectes constructius hauran de complir les condicions següents:

- Podrà projectar-se la dotació d'una única plataforma logística per a prestar serveis a varies edificacions, que en aquest cas constituïran una unitat d'explotació a aquells efectes. És recomanable l'emplaçament pròxim o annex a la zona d'ascensors.
- Ha de tenir la superfície i els accessos adequats per atendre les necessitats de la unitat d'explotació (segons la població i el volum i les característiques de les activitats) i permetre la mobilitat i les operacions de càrrega i descàrrega de camions i vehicles de servei. Caldrà preveure i resoldre la senyalització d'accessos, recorreguts, espais de maniobra, etc. Les vies o rampes d'accés des de la via pública hauran de ser perpendiculars a aquesta o bé tindran una geometria o traçat que no impliqui un únic sentit de circulació de la via pública. Podran coincidir amb les dels aparcaments.

G. Aparcaments de dotació.



Es tracta dels espais situats en sòl, subsòl o vol privats, destinats a aparcaments de vehicles privats. Els projectes d'equidistribució i constructius hauran de complir les condicions següents:

- El nombre de places d'aparcament que correspon aplicar és el que especifica la normativa del PGM, arts. 298 i 299 i l'Art 32 de les NNU de la MPGM 22@ 2022.
- Les vies o rampes d'accés des de la via pública hauran de ser perpendiculars a aquesta o bé tindran una geometria o traçat que no impliqui un únic sentit de circulació de la via pública. Podran coincidir amb les de les plataformes logístiques.
- Podrà convenir-se entre promotors i administració la posta en funcionament de mecanismes d'explotació conjunta que permetin optimitzar la utilització de les places d'aparcament construïdes, tant de dotació com complementàries.

Es recomana que els instruments d'execució del planejament tendeixin a la unificació dels àmbits d'accés, prestació i explotació dels serveis del PEI, configurant unitats mínimes d'explotació segons els criteris següents:

- La unitat mínima d'explotació coincidirà amb la parcel·la o finca mínima resultant dels projectes de reparcel·lació o compensació, sense perjudici de que els projectes puguin establir unitats d'explotació que agrupin varies finques.
- Els projectes de reparcel·lació configuraran les parcel·les o finques de la major superfície i sostres possibles, amb la finalitat d'assegurar la creació d'unitats d'explotació de la major mida possible per garantir la prestació de serveis unificats.
- Cada una de les unitats d'explotació que es delimitin haurà de complir tots els requeriments del PEI.

Barcelona, 29 de novembre de 2024

EL SECRETARI GENERAL, Jordi Cases i Pallarès