

Ajuntament de Barcelona

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm.: 24PL17060

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 **31 d'octubre 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 especial urbanístic per a la regulació de l'equipament situat al carrer de Camil Oliveras, 2 de Barcelona, al districte d'Horta-Guinardó, d'iniciativa privada i promogut per la Societat Caversa, SL, 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; RESOLDRE les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial, de conformitat amb l'informe conjunt de la Direcció de Serveis de Planejament i la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística; 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 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 DE CARÀCTER GENERAL

Els documents vinculants en el Pla Especial Urbanístic són la normativa aplicable i els plànols d'ordenació.

Art. 1. Objecte del Pla

Constitueix l'**objecte** del present Pla Especial Urbanístic la determinació dels usos i l'Ordenació Volumètrica de l'equipament de titularitat privada dins de l'àmbit determinat per la finca situada en el carrer Camil Oliveras, 2 de Barcelona (08032), concretament una **Residència Assistida i Centre de Dia per a Gent Gran** distribuïda en unitats de convivència i seguint la metodologia de l'Atenció Centrada en la Persona (ACP) i **habitatges tutelats amb serveis** per a persones majors de 65 anys segons la cartera de serveis socials Decret 142/2010 d'11 d'octubre.

Art. 2. Àmbit del Pla

La present normativa es d'aplicació per al solar abans descrit que té la **qualificació urbanística 7b**. L'**àmbit** té una superfície total de sòl en planta de **9.911,94 m²** i està situat al carrer de **Camil Oliveras, 2 de Barcelona** – 08032.

Art. 3. Marc Legal

1. El Pla Especial urbanístic que ens ocupa s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent de Catalunya en matèria urbanística: DL 1/2010 del 2 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU), amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del TRLU i la Llei 2/2014, d'el 27 de Gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic
2. En tot element no previst explícitament en els articles següents i en els plànols d'ordenació d'aquest PEU, es contempla el que es disposa per les Normes Urbanístiques del PGM (NN.UU).

Art. 4. Contingut documental

El contingut documental d'aquest Pla Especial consta de la següent documentació:

- I. Memòria
- II. Normativa
- III. Plànols
 - Plànols d'informació
 - Reportatge fotogràfic
 - Plànols d'ordenació
- IV. Aspectes ambientals relacionats amb l'edifici
- V. Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.
- VI. Informe ambiental
- VII. Annexos
 - Annex 1: Informe inicial sobre l'arbrat existent a la finca
 - Annex 2: Informe exhaustiu de l'arbrat de la finca i previsió de transplantaments
 - Annex 3: Informe cadastral
 - Annex 4: Nota simple del registre de la propietat
 - Annex 5: Serveis existents
 - Annex 6: Programa funcional de l'equipament

- Annex 7: Avantprojecte no vinculant
- Annex 8: Estudi històric de la finca

Els documents vinculants en el Pla són la normativa i els plànols d'ordenació.

Art. 5. Interpretació

1. Aquestes Normes Urbanístiques s'interpreten segons allò previst a l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 8 de les Normes Urbanístiques del PGM.
2. En cas de discrepància entre les determinacions escrites i les gràfiques, prevaldran les escrites. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran les que es donin acotades o amb paràmetres numèrics i, si no és així, el major detall en l'escala gràfica prevaldrà sobre el menor.
3. S'apliquen les regles d'interpretació de l'article 10 del TRLU. En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquells en què la definició de les determinacions sigui més concreta (plànols a escala més gran). Si es produeix contradicció entre diverses determinacions, la interpretació es farà en coherència amb els objectius i plantejaments que hagin estat explicitats.
De manera justificada, per raons tècniques o per un aixecament topogràfic detallat, es podran ajustar les alineacions de vial, sempre que això no suposi un increment de zones o una disminució d'espais lliures.

Art. 6. Qualificació del sòl

La finca objecte del present Pla Especial està qualificada amb la clau 7b, (Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local).. Aquest Pla Especial no modifica la qualificació del sòl.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art 7. Usos d'equipament

L'equipament Assistencial està definit a l'Art. 212.1.c de la "*Modificació de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona en relació amb la regulació del sistema d'equipaments comunitaris, al terme municipal de Barcelona (MPGM Equipaments)*", aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, en sessió de 23/12/2023.

L'equipament tindrà caràcter essencial. No es preveuen serveis complementaris, tal com es defineixen en l'article 212, més enllà dels propis del programa funcional proposat.

No s'estableix una capacitat màxima normativa per a aquest equipament.

Dins la parcel·la es delimita, mitjançant un gàlib definit als plànols d'ordenació, una àrea de propietat privada d'ús públic. Els elements ubicats en aquest àmbit no computaran a efectes d'edificabilitat.

El recorregut i les condicions d'aquesta àrea hauran d'adequar-se als requisits urbanístics necessaris per garantir-ne l'accessibilitat.

Tot i que el recorregut accessible està definit als plànols d'ordenació, les seves condicions són flexibles i podran adaptar-se en funció dels requeriments específics que es plantegin.

Art. 8. Titularitat

La titularitat de l'equipament serà privada.

Art. 9. Titularitat del sòl

El promotor i propietari del present Pla Especial és:

- La societat CAVERSA, SL
- CIF: B60663887
- Representant: Gloria Traveria, administradora amb NIF 37014888E
- Domicili de la societat: Carrer Balmes 65, Pral de Barcelona (08007)
- Domicili a efectes de notificacions: Avda. Diagonal 538, 3-1, 08006-Barcelona

Art. 10. Condicions de l'edificació

Aquest article complementa els plànols d'ordenació que tenen caràcter normatiu.

1. Tipus d'ordenació: Volumetria específica de configuració flexible.
2. Índex d'edificabilitat màxim: $1\text{m}^2/\text{s}/\text{m}^2\text{s}$.
3. Ocupació màxima: 40% del solar.
4. Perímetre i Perfil regulador: Els que s'indiquen en els plànols d'ordenació del present Pla Especial Urbanístic. L'altura reguladora vindrà determinada pels perfils reguladors.
5. Cotes d'implantació de la planta baixa dels edificis:
 - Bloc 1: Planta baixa a cota 98,98 msnm
 - Bloc 2: Planta baixa a cota 106,98 msnm
 - Volum en PB de zona d'accés: a cota 102,50 msnm
6. Cobertes: La coberta és la part superior de l'edifici incloses totes les seves capes de formació de pendents, impermeabilització, aïllament, cambres d'aire i paviment d'acabat.
 - Per a la consideració de l'altura reguladora: es considera la part superior del darrer sostre estructural.
 - Per sobre de l'altura reguladora màxima, es deixarà un màxim de 70cm per sobre per resoldre les capes anteriorment descrites (formació de pendents, impermeabilització, aïllament, cambres d'aire i paviment d'acabat).
 - Les cobertes seran planes.
 - Les cobertes podran ser enjardinades. Les zones destinades a enjardinament podran sobresortir com a màxim 60cm respecte el paviment acabat.
 - Les cobertes que es destinin de forma enjardinada per a ús dels residents, podran disposar de pèrgoles i umbracles d'una alçada màxima de 3,50m respecte el paviment acabat de coberta.

- Els coronaments perimetrals de coberta tindran una alçada màxima d'1,30m respecte el paviment acabat quan siguin accessibles per a les persones grans usuàries de l'equipament, i de 1,10m en els altres casos.
 - Per sobre de la coberta es podran ubicar els badalots de les sortides d'escala a coberta i dels ascensors. Els badalots tindran una alçada màxima de 4,50 metres respecte el paviment acabat de la coberta.
 - En els badalots d'escaleres s'hi podrà incloure una cambra higiènica per a què els usuaris que estiguin a l'espai exterior de coberta en puguin fer ús. També s'hi podrà incloure una sala de neteja. Aquestes cambres higièniques i sales de neteja computaran a efectes d'edificabilitat.
 - Els ascensors podran tenir sortida a la coberta tant si aquestes són d'ús pels residents com si són espai d'instal·lacions o per manteniment.
 - Per sobre de la coberta, a banda dels badalots, també es permeten ubicar les instal·lacions. Les instal·lacions que hagin d'estar cobertes, aniran en badalots específics, també d'una alçada màxima de 4,50m respecte el paviment acabat de coberta. Les instal·lacions que quedin a la intempèrie, podran ser amagades amb tancaments lleugers i/o acústics perimetrals. Aquests tancaments tindran una alçada màxima de 2,50m respecte el paviment acabat de coberta.
 - Es defineix un gàlib màxim destinat a espai de badalots d'escaleres i ascensors, badalots específics d'instal·lacions i cambres d'instal·lacions. Tots aquests badalots no computaran a efectes d'edificabilitat. En el cas de que en algun d'aquests badalots hi hagi una cambra higiènica, aquesta si que haurà de computar a efectes d'edificabilitat.
7. Topografia: Atesa el fort pendent del terreny, els plànols d'ordenació inclouen una adaptació topogràfica per facilitar la implantació del futur edifici. Aquesta modificació del terreny existent s'haurà de considerar com a referència vàlida a l'hora de redactar la proposta del nou edifici, amb una tolerància de ± 1 metre. Aquest marge només podrà superar-se si és necessari per garantir l'accessibilitat dels recorreguts o per requeriments dels serveis d'emergència (bombers). Així doncs, no s'haurà de tenir en compte l'article 255 de les NNUU del PGM.
8. Per tot allò no especificat de les condicions d'edificació, seran d'aplicació les NU del PGM que corresponguin a volumetria específica de configuració flexible.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DEL SUBSÒL

Art. 11. Regulació del subsol

- Es permet l'ocupació del subsol en la superfície definida als gàlibs indicats als plànols d'ordenació corresponents al perfil regulador edifici sobre i sota rasant, sempre que aquesta no superi el 40% de la superfície total de la parcel·la.
- A causa de la pendent del terreny, s'admet una zona representada en color verd al nivell 2, corresponent al soterrani del Bloc 2. Aquesta àrea estarà destinada exclusivament a espais comuns (no habitacions) i, tot i ser considerada planta soterrània, computarà a efectes d'edificabilitat. Aquesta zona es desenvoluparà en aquells espais que tinguin façana a una cara

- i estiguin en contacte amb el terreny per les altres tres. La seva superfície mínima serà equivalent a la meitat de l'amplada del Bloc 2 en planta tipus, segons es defineix als plànols d'ordenació, i s'ajustarà a la distribució interior prevista.
- Zona considerada de segon soterrani: Aquests espais es destinaran exclusivament a circulació de servei, aparcament, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars, en compliment de l'article 226 del PGM.

CAPÍTOL IV. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

Art. 12. Aparcament

L'equipament serà de tipus estructurant, però es regirà per la modificació de les Normes Urbanístiques del PGM.

D'acord amb l'article 298.2.F.1, les residències per a gent gran podran disposar, com a màxim, del nombre de places d'aparcament establertes en el punt 2.F.c. del mateix article, que fixa un límit d'una plaça d'aparcament per cada sis habitacions. A més, segons el mateix article, caldrà preveure a l'interior de parcel·la un espai de càrrega i descàrrega per als serveis propis, amb unes dimensions mínimes de 8 x 3,5 metres, quan la residència superi les 50 habitacions dobles o l'equivalent en individuals. També serà necessari disposar de les places d'aparcament per a bicicletes indicades a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, que en aquest cas és de 10 places.

Cal afegir, que segons l'article 300.10.2.e, si es preveu construir un aparcament amb més places que les màximes establertes en l'article 298, es podrà ampliar fins a un màxim de 20 places addicionals sense necessitat de redactar cap estudi complementari. Per tant, el nombre màxim de places d'aparcament permeses serà el resultat de sumar les exigides per l'article 298.2.F.c i 20 places més.

En cas que es construeixi un aparcament, aquest es situarà a la cota +98,98msnm, que correspon a la planta -2 del Bloc 2. L'accés es realitzarà des del carrer Camil Oliveras i es situarà dins d'una franja habilitada que apareix indicada als plànols d'ordenació. Aquesta franja comença a una distància de 20,50m de la cantonada amb el carrer de l'Arc de Sant Martí i s'estén durant 8,50m, fins que acaba a 32,25m de la cantonada amb el carrer d'Alt de Pedrell. En aquesta franja de 8,50m es permetrà la construcció d'un túnel entre el límit de la parcel·la i el perfil regulador de l'edifici per tal de facilitar l'entrada i sortida de vehicles. Aquest túnel en la franja de separació entre el carrer i el gàlib edificable no computarà a efectes d'ocupació.

Art. 13. Desenvolupament en relació a la protecció del verd

La gestió de l'arbrat estarà sotmesa a les directrius del departament d'Espais Verds de l'Ajuntament de Barcelona. Des d'aquest departament es demana la conservació del cedre. El present Pla Especial Urbanístic i l'avantprojecte no vinculant preveuen la **conservació** d'aquest **Cedre**.

Per a l'obtenció de la llicència, serà necessari un informe favorable del Departament de Protecció del Verd.

Art. 14. Successió en la titularitat de les instal·lacions

En cas de successió de la titularitat de les instal·lacions, o canvi en l'explotació de les mateixes, s'haurà d'adaptar a la normativa vigent en el moment de la seva sol·licitud, tal i com s'indica en l'apartat 5.2.3 dels *“Criteris interpretatius per a l'avaluació dels Plans Especials i sol·licituds d'autorització relatius a la implantació de centres geriàtrics privats en sòls qualificats pel planejament urbanístics d'equipament comunitari de titularitat privada”*

Barcelona, 24 de novembre de 2025

EL SECRETARI GENERAL, Jordi Cases i Pallarès