

Ajuntament de Barcelona

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm.: 19PL16733

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 i de millora urbana per al desenvolupament i ordenació de la zona 17/7 situada en l'illa delimitada per l'avinguda Mare de Déu de Montserrat i els carrers de Llobet i Vall-Llosera, Mascaró i Periodistes, al Districte d'Horta-Guinardó, d'iniciativa privada, promogut per CEL URBÀ 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, informe que consta a l'expedient i a efectes de motivació s'incorpora 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

Article 1. Àmbit

L'àmbit que contempla el present PEUiMU, està delimitat pels carrers Periodistes, Llobet i Vall-Llosera, Mascaró i Avinguda Mare de Déu de Montserrat, identificat amb el número de referència cadastral, No. 1061803DF3816A amb una superfície total de 4.885 m², al qual li correspon una clau urbanística actual de 17/7, corresponent a sòls de transformació en equipament.

Article 2. Objecte

El “Pla especial urbanístic i de millora urbana per al desenvolupament i ordenació de la zona 17/7 situada en l'illa delimitada per l'av. Mare de Déu de Montserrat i els carrers de Llobet i Vall-Llosera, Mascaró i Periodistes” té per objecte:

1. L'assignació d'usos i l'establiment de l'ordenació urbanística dels terrenys destinats a equipament de titularitat privada de residència geriàtrica, residència d'estudiants i equipament esportiu.
2. La transformació dels terrenys, actualment qualificats de Zona de renovació urbana: transformació de l'ús a equipaments, clau 17/7, a Sistema d'equipaments de nova creació, clau 7b i 7AD/7b.

Article 3. Marc legal

El present Pla es redacta i tramita d'acord amb el que estableix el planejament urbanístic vigent, i més específicament el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme (TRLUC), i les seves modificacions posteriors; el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de Llei d'Urbanisme; i les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità i les seves modificacions successives.

Concretament, s'adequa al que preveu l'article 67 pel que fa els plans especials urbanístics i el 70 pel que fa els plans de millora urbana del TRLUC.

Es redacta en compliment de les previsions de desenvolupament dels equipaments comunitaris contingudes en els articles 8 al 17, dels capítols 2, 3 i 4 del TEXT REFÓS de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, octubre de 2022.

Per tot allò no especificat en aquest document, serà d'aplicació el que estableixen les vigents Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (NNUU) i les Ordenances Metropolitanes de l'Edificació (OME) del Pla General Metropolità (PGM).

L'objecte del Pla especial urbanístic i de millora s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 70 del TRLUC.

Article 4. Contingut

1. El document del Pla Especial Urbanístic i de Millora Urbana (PEUIMU) per al desenvolupament i ordenació de la zona 17/7, en virtut del que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, a l'article 70.6, pel que fa als Plans de millora urbana, està format pels següents components:
 - Memòria
 - Normativa
 - Documentació gràfica
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
 - Informe ambiental

- Quadre resum
- Annexes

2. Tenen caràcter normatiu les presents Normes Urbanístiques i els plànols O.01, O.02 i O.03.

Article 5. Interpretació i aplicació normativa

1. En compliment de l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme:

a) Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic, produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu, es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

b) En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 6. Titularitat del sòl

La titularitat del sòl es privada.

Article 7. Qualificació del sòl

El present document de planejament estableix les qualificacions 7b i 7AD/7b. La superfície total de sòl destinat a equipament sanitari-assistencial (clau 7b) és de 1.416,15 m², la superfície total de sòl destinat a equipament esportiu (clau 7b) és de 631,95 m², i la superfície total de sòl destinat a equipament d'allotjament dotacional (clau 7AD/7b) és de 2250 m².

CAPÍTOL II. Regulació de la clau 7b i 7AD/7b

Article 8. Titularitat de l'equipament

La titularitat de l'equipament es privada.

Article 9. Ús de l'equipament

El Pla estableix els usos d'equipament següents: equipament sanitari-assistencial, residència col·lectiva d'allotjament dotacional i equipament esportiu.

Article 10. Tipus d'ordenació i paràmetres reguladors de l'edificació (Clau 7AD/7b)

1. El tipus d'ordenació de la zona on es situa l'equipament o, si escau, de la zona contigua, correspon a la zona de clau 13b, *Densificació urbana semi-intensiva*.

2. Paràmetres d'ordenació:

- Alineació de vial: és la línia que estableix els límits de l'edificació, sobre la Carrer de Mascaró y dels Periodistes, tal y como lo indica el plànol d'ordenació "O.02 paràmetres urbanístics".
- Línia de façana: es defineixen en el plànol d'ordenació "O.02 paràmetres urbanístics" els trams de façana pertanyent a la finca objecte del present document.
- Amplada del carrer o vial: l'amplada dels vials adjacents amb la clau 7AD/7b, els correspon, 10 metres per al carrer de Mascaró i 12 metres per al Carrer dels periodistes.
- Alçada reguladora màxima: 12.00 metres sobre el Carrer de Mascaró i 15.40 metres sobre el Carrer dels periodistes.
- Nombre màxim de plantes:
 - Carrer de Mascaró, B + 2, edificable en planta baixa més dos pisos
 - Carrer dels periodistes: B +3, Edificable en planta baixa més tres pisos.

Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació es correspon a la d'alineació a vial.

Ocupació màxima sobre rasant:

L'ocupació màxima assignada és del 100%.

Ocupació màxima sota rasant:

L'ocupació màxima assignada és del 100%.

Sostre màxim (edificabilitat):

Sobre rasant : 7.705,85 m2t

Determinació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (ARM)

El punt d'aplicació de l'ARM s'ha determinat donant compliment als articles 240.1b, 240.1c i 240.3 del PGM-76.

- Si la diferència de nivells és major de 0,60 m. l'alçada reguladora màxima s'ha d'amidar a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota major.
- Quan l'aplicació de la regla anterior doni lloc al fet que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 3 m. per dessota d'aquell punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams necessaris per tal que això no s'esdevingui. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

- Si les alçades reguladores són diferents, les més grans es podran córrer pels carrers més estrets adjacents, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor amplada en cas d'acord corbat que, amb un límit màxim de 30 m. sigui la major de les dues següents: un cop i mig l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada, de la prolongació de la línia límit de la profunditat edificable corresponent al carrer d'amplada major. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà, a la resta de la façana, l'alçada pertinent a l'amplada de vial al qual correspon, com si l'esmentada resta constituís una unitat independent.

Amb tot, es troben els següents punts d'aplicació de l'ARM:

- El punt d'aplicació de l'ARM pel cos de PB + 4PP es troba a l'Avinguda Mare de Déu de Montserrat.
- El punt d'aplicació de l'ARM pel cos de PB + 3PP es troba al carrer dels Periodistes, amb un segon punt d'aplicació per tal de donar compliment a l'art. 240.1.c del PGM, que defineix que el punt d'aplicació de l'ARM no pot estar més de 3,00 m per sobre de la rasant del carrer.
- El punt d'aplicació de l'ARM pel cos de PB + 2PP es troba al carrer de Mascaró.

3. Col·lectius destinataris: Els col·lectius o col·lectiu als quals va destinat l'allotjament dotacional són les persones de la comunitat educativa d'estudis universitaris o de formació professional de grau superior, així com de recerca a les universitats o centres de recerca, en qualitat d'estudiant, personal docent o investigador/a.

4. "Places proposades, el nombre de places proposades serà de 191 unitats, que es resten del còmput total de places assignades al districte de Horta-Guinardó."

5. Regulació d'usos per a la clau 7AD/7b:

Els usos permesos són la residència col·lectiva d'allotjament dotacional i l'equipament esportiu, amb una edificabilitat màxima de 7.705,85 m²st sobre rasant.

La superfície de sòl assignada a cada un d'aquests usos, per nivells, es troba definida al plànol B-01.b Edificabilitat màxima i ocupació per nivells i usos, sent la següent:

- Ocupació per usos en planta baixa:
 - o Residència col·lectiva d'allotjament dotacional: 2250 m²
 - o Equipament esportiu: 631,95 m²
 - o Ocupació per a elements comuns i aparcament: 351,19 m²
- Ocupació per usos en plantes per sobre de la planta baixa:
 - o Residència col·lectiva d'allotjament dotacional: 1811 m²

6. Queda prohibida la divisió horitzontal de l'immoble, en compliment de l'article 17.4 del Text Refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, excepció feta del supòsit regulat a l'article 15.1 en relació amb l'article 9.5. Aquesta excepció permet la divisió horitzontal únicament per separar les diferents titularitats dels equipaments compatibles previstos en aquest PEUIMU (residència col·lectiva d'allotjament dotacional, equipament

sanitari-assistencial i equipament esportiu), però no permet subdividir cada un d'aquests usos en entitats privatives independents. S'estableix que la tinença dels allotjaments dotacionals serà de lloguer o altra forma d'ocupació temporal i no podran configurar-se com a elements privatius d'una divisió horitzontal, contribuint així a garantir el manteniment del seu caràcter dotacional i la seva funció social.

Així mateix, d'acord amb l'article 17.1.e) del Text Refós de la MPGM i l'article 34.5 ter del TRLUC, es constituirà i inscriurà en el Registre de la Propietat el dret de tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament de Barcelona sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses.

Article 11. Regulació de la clau 7b

1. El tipus d'ordenació de la zona on es situa l'equipament o, si escau, de la zona contigua, correspon a la zona de clau 13b, Densificació urbana semi-intensiva.
2. El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial, el qual ve definit pels següents paràmetres reguladors:
 - Alineació de vial: és la línia que estableix els límits de l'edificació, sobre el Carrer dels Periodistes i l'Avinguda Mare de Déu de Montserrat, tal com indica el plànol d'ordenació "O.02 paràmetres urbanístics".
 - Línia de façana: es defineixen en el plànol d'ordenació "O.02 paràmetres urbanístics" els trams de façana pertanyent a la finca objecte del present document.
 - Amplada del carrer o vial: l'amplada dels vials adjacents amb la clau 7b, els correspon, 12 metres per al Carrer dels Periodistes i 20,0 metres per l'Avinguda de la Mare de Déu de Montserrat.
 - Alçada reguladora màxima: 18,80 metres
 - Nombre màxim de plantes: B+4, edificable en planta baixa més quatre pisos
3. Els paràmetres bàsics d'ordenació de l'edificació s'estableixen a continuació i s'expressen gràficament als plànols d'ordenació:

Els paràmetres bàsics d'ordenació de l'edificació són els fixats en aquest article per a la clau 7b, d'acord amb el que s'estableix en aquest Pla. La normativa que no es defineixi específicament en aquest Pla s'acollirà al que disposa el PGM vigent.
4. Regulació d'usos per a la clau 7b:

L'ús permès és l'equipament sanitari-assistencial, amb una edificabilitat màxima de 6.671 m²st sobre rasant, als quals es podrà afegir, com a màxim, la superfície corresponent a la planta soterrani -1 (1.819 m²st) en el cas de donar una solució mitjançant pati anglès, sempre respectant

no sobrepassar l'edificabilitat màxima total del conjunt de l'equipament prevista en aquest document.

La superfície de sòl assignada a aquest ús, per nivells, es troba definida al plànol B-01.b Edificabilitat màxima i ocupació per nivells i usos, sent la següent:

- Ocupació per usos en planta baixa:
 - o Equipament sanitari-assistencial: 1.416,15 m²
- Ocupació per usos en plantes per sobre de la planta baixa:
 - o Equipament sanitari-assistencial: 1.213 m²

Article 12. Aparcament a l'àmbit del Pla

1. Aparcament per a turismes i motocicletes: Els equipaments situats dins l'àmbit del Pla hauran de disposar de les places mínimes d'aparcament necessàries, regulades a la Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM que regulen l'aparcament al terme municipal de Barcelona, aprovada definitivament el 18 d'octubre de 2018:
 - o Per a residències de gent gran, es podran constituir les places màximes corresponents a una plaça per a cada sis habitacions, no essent necessària, però, la reserva de places d'aparcament. Només serà necessària la reserva d'un espai de càrrega i descàrrega per als serveis propis de 8x3,5 metres en residències superiors a 50 habitacions dobles (o equivalents en simples), d'acord amb el punt F.1 de l'article 298 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, en la modificació que regula els aparcaments de Barcelona.
 - o Per a equipaments esportius de districte, no hi ha obligació de reserva d'aparcament per a cotxes, d'acord amb el punt L de l'article 298 de les Normes urbanístiques del PGM. Per altra banda, s'ha de comptar amb una reserva de superfície per a l'aparcament de bicicletes de 10 m²/1000 m²constr. o fracció, d'acord amb el punt 4 de l'article 298 de les Normes Urbanístiques del PGM.
 - o Als equipaments de residència d'estudiants (Allotjament Dotacional) s'ha de contemplar una plaça per a vehicles de dues rodes per a cada 6 habitacions, d'acord amb l'Article 14.1 de la Modificació del Pla general metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona. D'altra banda, s'incorpora la reserva necessària per a bicicletes, concretament, de 2 places de bicicletes cada 100 m²st, més enllà del mínim que estableix pel Decret 344/2006 d'1 plaça per als equipaments públics i per assimilació a la reserva que es determina per a l'ús d'habitatge.
2. Punts de recàrrega per a vehicles elèctrics: Tots els edificis o estacionaments de nova construcció previstos en l'àmbit del Pla inclouran la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics, en compliment del Reial Decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova una nova Instrucció tècnica complementària (ITC) BT 52 «Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics», del Reglament electrotècnic per a baixa

tensió, aprovat per Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, i se'n modifiquen altres instruccions tècniques complementàries.

3. Reserva d'aparcament per a bicicletes: Es reservarà la superfície corresponent en tot l'àmbit del Pla per tal de donar capacitat a un total de 165 places d'aparcament fora de la via pública per a bicicletes, en aplicació del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. La superfície reservada per a les bicicletes es podrà preveure tant en superfície (plantes de coberta o terrasses) com a les plantes d'aparcament.
4. Es reservaran dues places per a la recàrrega del vehicle elèctric i dues places d'aparcament PMR.
5. Pel que fa a l'estacionament per a la gestió d'operacions de càrrega i descàrrega així com per a vehicles d'emergència, es destinaran dos espais de Zona de càrrega i descàrrega, un amb unes dimensions de 8 m x 3,5 m i l'altre amb unes dimensions de 7,20 m x 5 m. Aquestes zones es localitzen a l'interior de la parcel·la, en el pàrquing projectat a la planta nivell 0 i prop dels accessos a les altres plantes de l'edifici.

CAPÍTOL III. Gestió i desenvolupament

Article 13. Sistema d'actuació

El sòl integrant de l'àmbit del Present Pla de millora està classificat, pel Pla General Metropolità (PGM), de sòl urbà consolidat. Com a conseqüència, no hi ha cessions ni gestió urbanística pendent.

En no existir repartiment de beneficis i càrregues i en tractar-se d'un àmbit que és d'un únic propietari, no es delimita cap polígon d'actuació.

Article 14. Pla d'etapes

1. Les obres d'edificació es realitzaran en una etapa única de 48 mesos d'acord amb la programació que requereixi l'execució dels programes funcionals de l'equipament sanitari-assistencial, residencial col·lectiu dotacional i l'esportiu.
2. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de regulació urbanística vigent i d'aquest Pla especial urbanístic i de millora urbana.

Article 15. Condicions específiques per a l'equipament d'allotjament dotacional residencial col·lectiu

1. El conveni subscrit amb l'entitat docent haurà d'estar vigent mentre es desenvolupi l'activitat i serà requisit indispensable per al seu exercici. A més, el primer conveni que s'aporti haurà de tenir una vigència mínima de cinc anys.
2. Per tal de garantir que l'equipament es destina a allotjament dotacional residencial col·lectiu, caldrà presentar una declaració responsable en què s'especifiqui que la residència col·lectiva d'allotjament

temporal admetrà únicament persones vinculades a la comunitat universitària, d'acord amb la normativa aplicable i amb el decret d'Alcaldia de 16 de maig de 2017.

3. En compliment de l'article 11 del Text Refós de la Modificació del Pla General Metropolità per regular el sistema d'allotjament dotacional al municipi de Barcelona, l'equipament haurà de complir amb les dotacions mínimes establertes, que inclouen espais comuns per a l'ús col·lectiu, serveis complementaris i altres requisits funcionals definits en la normativa.

Article 16. Constitució i Inscripció en el Registre.

D'acord amb el disposat a l'Article 17.1. e) del Text Refós de la Modificació del Pla general metropolità per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional de Barcelona, clau urbanística 7AD/7b, es constituirà i inscriurà en el Registre de la Propietat un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració que formalitza el concert sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses. Aquesta inscripció serà condició per a l'obtenció de les llicències o títols habilitants que corresponguin, segons disposi el Codi vigent d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost o la norma que l'addicioni o complementi.

Barcelona, 9 de desembre de 2025

EL SECRETARI GENERAL, Jordi Cases i Pallarès