



Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans Infraestructures i Habitatge
Gerència d'Urbanisme i Habitatge
Departament d' Informació i Documentació
Diagonal, 230, 2a planta
08018 - Barcelona
93.291.44.44
informaciourbanistica@bcn.cat

DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

IN-2025-CU-06898

Plànol del Portal d'Informació Urbanística

Planejaments

_ Modificació Puntual del PGM per a l'ajust del Pla de la Marina del Prat Vermell, a la Zona Franca (codi pla: M00B)

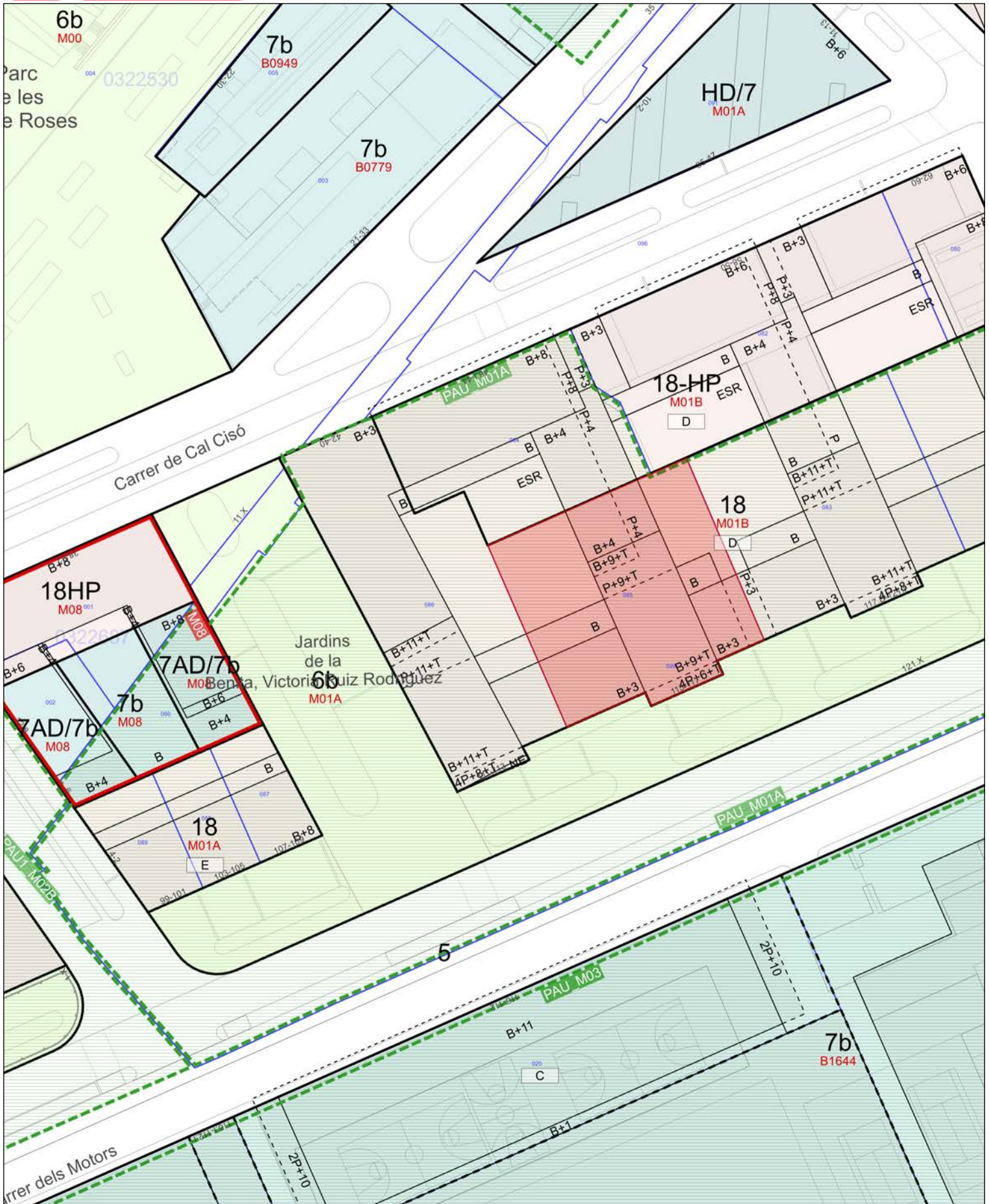
Normativa _ Plànols Ordenació

_ PMU de regulació volumetrica "de les illes C i D del sector 10 de la Marina del Prat Vermell (codi pla: M01B)

Normativa _ Plànols Ordenació

Gestió

Descripció Finques Resultants _ Plànol Finques Resultants



Parcel·la amb Referència Cadastral 8482385DF2788C
C dels Motors, 115

20m

Escala: 1:1.000
Data: 18/07/2025

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 9.- Viari (clau 5)

1. El plànol "p.02. Qualificacions Urbanístiques. Alineacions i rasants" precisa els terrenys que la Modificació puntual del Pla General Metropolità reserva per a vialitat. Complementàriament, s'assenyalen per a alguns sectors les reserves viàries que han d'incorporar els plans de millora.
2. El pla especial d'infraestructures i els projectes d'urbanització, com a documents de major precisió, podran concretar i ajustar les rasants dels sectors
3. Els plans de millora urbana o els plans especials urbanístics podran preveure la construcció de diferents instal·lacions tècniques i de transport públic o aparcaments, així com molls de càrrega i descàrrega, al subsòl dels espais viaris que no afectin les característiques, la funcionalitat ni la naturalesa de domini i d'ús públic del sòl. Els projectes d'urbanització hauran d'assegurar la funcionalitat de la superfície destinada a sistema viari, tot preveient les sobrecàrregues i el pas d'infraestructures inclosos en els corresponents instruments.

Art. 10.- Espais lliures (clau 6)

1. El plànol "p.02. Qualificacions Urbanístiques. Alineacions i rasants" precisa els terrenys que la Modificació puntual del Pla General Metropolità reserva per a espais lliures. Complementàriament, s'assenyalen per cada sector les reserves d'espais lliures que s'han d'incorporar als plans de millora.
2. La Modificació puntual del Pla General Metropolità determina gràficament els següents espais lliures estructurants: El Parc Central amb la plaça del Nou, el Parc lineal en continuïtat amb la muntanya de Montjuïc i els passeigs associats als grans eixos viaris amb entitat suficient per tenir consideració d'espais lliures.
3. La Modificació puntual del Pla General Metropolità localitza un espai lliure lineal, situat en paral·lel a una distància de 80m respecte de l'alineació sud del carrer del Foc. L'amplada mínima d'aquest espai serà de 15 metres. La superfície mínima serà la resultant de multiplicar la longitud de cada tram d'illa per 20 metres.
En el sector 4, aquesta zona verda lineal arribarà obligatòriament fins al límit amb el sector discontinu 14. Al sector 5, el planejament derivat podrà ajustar la distribució de les zones verdes per adaptar-se a la conservació de les preexistències, sempre que es garanteixi la continuïtat de l'espai lliure esmentat fins el Passeig de la Zona Franca en una amplada mínima puntual de 6m entre elements conservats o de 15m si un d'ells és de nova planta, encara que no es mantingui el traçat rectilini.
Els plans de millora urbana fixaran inequívocament la delimitació final de la zona.
4. Els espais lliures derivats dels plans de millora urbana de cada sector han d'establir-se de manera que s'integrin en el conjunt d'espais lliures i de viari del barri, tot evitant les ubicacions marginals, les dimensions petites i les desconexions visuals i funcionals.
5. L'Ajuntament podrà establir les mesures adients per a la construcció de diferents instal·lacions tècniques i de transport públic o aparcaments, així com molls de càrrega i descàrrega, al subsòl dels espais lliures determinats per la Modificació del Pla General Metropolità que no afectin les característiques, la funcionalitat ni la naturalesa de domini i l'ús públic del sòl. En aquest cas, els projectes d'urbanització complementaris hauran d'assegurar, en coherència amb la present Modificació puntual del Pla General Metropolità, un correcte tractament dels espais enjardinats, tot preveient les sobrecàrregues i el pas d'infraestructures previstos en els corresponents instruments, així com disposar els accessos de vehicles de forma que presentin el menor impacte en relació amb l'espai lliure. Les necessitats d'ubicar elements de ventilació, accessos i d'altres similars a les peces d'espai lliure afectades per

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

Art. 12.- Habitatges dotacionals públics (clau HD/7)

1. Els Plans de millora urbana podran qualificar part del sòl amb destí a equipament amb la clau HD/7 (habitatge dotacional públic), d'acord amb l'article 58.1.g de la LU, sense ultrapassar, en cap cas, el 5% de la superfície de sòl destinada a equipament en el conjunt de l'àmbit d'aquesta Modificació. Les superfícies d'aquestes dotacions podran acumular-se en un o varis sectors de millora urbana, amb l'objectiu d'assolir les dimensions adequades per llur viabilitat funcional.
2. El conjunt màxim d'habitatges dotacionals serà un 10% del número total d'habitatges previstos en l'àmbit de l'MpPGM. A aquest efecte, cada pla urbanístic que prevegi la implantació d'aquests tipus d'habitatges dotacionals haurà de contenir una relació dels que hagin estat implantats dins l'àmbit de l'MpPGM.

CAPÍTOL III – REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**Art. 13.- Condicions generals**

1. La zona de transformació per a ordenació volumètrica específica (Marina de la Zona Franca), clau 18mzf, es desenvolupa mitjançant els corresponents plans de millora urbana. Aquests concretaran, segons els usos principals de l'edificació, les subzones corresponents.
2. S'apliquen a la zona clau 18mzf i a les seves subzones, les determinacions previstes per a la zona clau 18 en les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, llevat d'allò que expressament s'estableix en aquestes Normes.
3. Mitjançant una ordenança municipal es podran desenvolupar i complementar les condicions d'edificació definides en aquestes normes, especialment per tractar aspectes d'habitabilitat, d'eficiència energètica dels edificis, d'elements comuns, de serveis comuns o d'instal·lacions.

Art. 14.- Tipus d'ordenació

1. L'edificació es regeix pel tipus d'ordenació segons volumetria específica. El planejament de desenvolupament en determinarà la modalitat segons configuració flexible o configuració unívoca, fixant l'ocupació, l'alçada i la resta de paràmetres que corresponen a aquest tipus d'ordenació previstes en el Capítol II del Títol IV de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
2. Independentment de la configuració que s'adopti, s'aplicaran els criteris de l'article 262.2ª.c) de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità per les construccions per sobre de l'alçada màxima determinada.
3. Els fronts dels carrers especificats a l'article 15.3, segons es concreta en el plànol "p.04.-Condicions de l'edificació", es regularan segons la modalitat de volumetria específica de configuració unívoca.

Art. 15.- Regulació general de l'edificació

Els plans de millora urbana regularan les condicions de l'edificació prenent com a punt de partida les següents condicions:

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

1. Ocupació

L'ocupació podrà ser de fins al 100% al subsòl i a les plantes baixes.

2. Alçada

Al plànol "p.04. Condicions de l'edificació" s'indiquen les àrees d'alçades màximes que podran determinar els plans de millora urbana:

a) Es considera alçada genèrica la de PB+6pl.

L'alçada genèrica de les plantes pis es podrà superar en dues plantes en una superfície del 40% de l'ocupada per aquestes plantes a cada illa. A la resta de les plantes pis dins aquesta alçada genèrica, i en una superfície igual a la que sigui superada, l'alçada s'haurà de reduir com a mínim una planta respecte a la genèrica en la proporció de l'ocupació en que hagi estat superada. Qualsevol sòl edificable es pot desenvolupar segons els criteris generals d'aquesta alçada si no ho fan d'acord al màxim que s'ha establert al plànol d'ordenació.

b) Es considera alçada de front principal en illes alineades a carrers de 40 metres o més d'amplada, considerant el vial i possible espai públic adjacent, la de Pb+10pl i PB+11pl, segons les franges que s'indiquen en el plànol p.04 d'ordenació. Aquesta alçada no podrà ocupar de manera contínua més del 50% del front de cada illa, llevat del passeig de la Zona Franca on podrà ser del 100%. A la resta del respectiu front, no superarà l'alçada de PB+6pl dins la superfície assenyalada com a alçada de front principal.**c) Es considera alçada singular la de PB+14pl. Es podrà localitzar en les franges assenyalades en el plànol p.04, en el front dels carrers del Foc i dels Motors, i en la posició central del barri definida en el mateix plànol.**

Els gàlils resultants d'aquestes alçades permeten un marge de flexibilitat per definir les ordenacions, tot disposant d'un volum superior al que resultaria estrictament del sostre de cada sector, aplicant les alçades determinades a l'apartat 4 d'aquest article en funció de cada ús. Aquest volum resultant s'ha de mantenir com a valor de referència màxim en cada edifici en funció dels usos i el sostre corresponent, incrementat només en funció del que determina l'apartat 6 d'aquest article pel que fa als patis. En cas de crear dobles espais interiors, comptabilitzaran tant com a sostre i com a nombre de plantes, com si el buit estigués construït. Tanmateix, no es comptabilitza si forma part d'un pas públic o comunitari en planta baixa.

Per sobre de l'alçada màxima resultant, s'admeten els elements contemplats a l'article 223.2.f) de les NNUU del PGM, així com l'acabat de baranes i l'adequació de la coberta als requisits d'espai enjardinat.

3. Alineació obligatòria

Al plànol p.04 *Condicions de l'edificació* s'indiquen les alineacions obligatòries a vial, que s'hauran de mantenir en, com a mínim, PB+3pl.

a) A l'eix viari format pel carrer Plom, la plaça del Nou i el carrer Cisell, aquesta alineació obligatòria s'haurà de complir, com a mínim, en un 80% de la longitud de front zonal de cada illa, sense comptar els xamfrans, que també podran mantenir l'alineació.**b) Al carrer de la Mare de Déu de Port, i al nou vial paral·lel al carrer Motors, carrer de Cal Cisó, s'haurà de complir, com a mínim, en un 60% de la longitud de front zonal de cada illa.****c) Al front nord de la zona verda lineal paral·lela al carrer del Foc, als sectors 1, 2 i 3, s'haurà de complir, com a mínim, en un 60% de la longitud de front zonal de cada illa.****d) Aquestes determinacions són per a les construccions de nova planta. En cas que el planejament derivat mantingui alguna edificació preexistents en els fronts dels carrers assenyalats als apartats anteriors, se'n podrà mantenir la façana consolidada sense necessitat de realinear l'edificació. La creació d'espais públics pels plans de millora urbana entre el front d'aquests carrers i els edificis que siguin conservats, no es consideraran en el percentatge d'aquesta alineació.**

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

4. Alçades per plantes

- a) Les plantes baixes podran tenir fins a 5 metres d'alçada, inclòs forjat. En el cas que la planta baixa es pugui destinar a habitatge, es podrà aixecar 0,90 m respecte de la rasant del carrer, sense que això suposi incrementar l'alçada de la planta baixa des del nivell del carrer. Les plantes baixes no es poden desdoblar amb la modalitat d'altell.
- b) Les plantes pis destinades a ús d'habitatge tindran com a màxim 3,25 m, inclosos forjats.
- c) Les plantes pis destinades a usos diferents dels d'habitatge, podran tenir com a màxim 4,00 m d'alçada, inclosos forjats.
- d) En els edificis on s'assenyala l'alçada PB+10pl com a número de plantes (plànol p.04), per a determinar l'alçada màxima de la cornisa en metres (independentment de l'ús i sense comptar la formació de pendents de coberta) serà el resultat de sumar les alçades en planta baixa i en cada planta pis corresponent com si fos l'ús d'habitatge de l'apartat b. En el cas que funcionalment sigui necessari depassar l'alçada màxima lliure en planta baixa, es podrà augmentar l'assenyalada a l'apartat a) sense alterar l'alçada màxima resultant per a tot l'edifici. *A la resta d'alçades per plantes de l'ordenació del plànol p.04, les alçades en metres es regularan d'acord amb les que corresponguin segons els usos per plantes.*
- e) En edificis existents que es conservin, s'admeten les alçades consolidades tant en nombre de plantes com d'alçada lliure entre elles. En els nous immobles destinats a activitats, quan estiguin situats en zones d'alçada de pb+6pl i estigui justificat per l'activitat o les necessitats funcionals dels edificis que requereixin majors alçades entre plantes, aquestes es podran ajustar dintre de la volumetria màxima que deriva de la limitació dels apartats anteriors d'aquest article. El volum resultant no pot superar globalment el 15% del resultant d'aplicar a la superfície de sostre de l'activitat corresponent les alçades previstes per a cada planta en la regulació general de l'article 15.4. a), b), c). En el cas que la necessitat funcional requereixi superar l'anterior limitació volumètrica, caldrà que un estudi específic en el Pla de Millora Urbana demostrï l'excepcionalitat del requeriment funcional. No es consideraran a aquests efectes de justificació les parts de l'edifici que es destinin a magatzem."

5. Referència de planta baixa

La cota de referència de planta baixa queda determinada per la present Modificació puntual del Pla General Metropolità al plànol "p.02. Qualificacions urbanístiques. Alineacions i rasants", amb els ajustos que resultin de l'aplicació de l'article 9.2.

6. Regulació dels patis

Els patis de ventilació segueixen les disposicions de l'article 234 de les NN.UU.

Quan es tracti de celoberts, es regulen segons l'article 233 de les NN.UU. del PGM, amb les precisions següents:

- a) En la mesura de les dimensions dels celoberts es descomptarà la projecció en planta dels cossos volats, ja siguin oberts tancats o semitancats.
- b) Els celoberts interiors amb distància entre fronts de 8 metres o més, així com els patis on es pugui inscriure una circumferència de 8 metres de diàmetre, tenen la consideració d'espai exterior i la seva superfície no comptabilitza a efectes de sostre.
- c) Els celoberts mixtos, amb distància entre fronts de 4 metres o més, i en aquella part en què es pugui inscriure un cercle de 4 metres de diàmetre, no comptabilitzen a efectes de sostre si estan totalment oberts a l'exterior, com a mínim en la mateixa amplada de 4 metres.
- d) Els patis tancats inferiors a les dimensions especificades a l'apartat b), només comptabilitzen a efectes de sostre la superfície que correspongui a la determinada per l'article 233 de les NN.UU., o en el seu cas, a la que sigui exigible funcionalment segons la regulació d'aplicació.

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

7. Localització relativa de l'edificació

En la present modificació de PGM serà d'aplicació la separació mínima entre edificacions i cossos d'edificació per preservar la intimitat i assegurar els nivells convenients d'il·luminació i d'asolellament especificades a la Modificació de l'article 264 de les NN.UU, aprovada el 22 de juliol de 2009, o les que les substitueixin, amb les precisions següents:

- a) Les distàncies es mesuraran per la projecció, de forma perpendicular a la façana, del pany de façana amb obertures de cadascun dels cossos implicats.
- b) La distància entre volums d'usos no residencials, o a la part de la façana d'un edifici residencial que no disposi d'obertures en la façana confrontant, en cas de separació es regularà amb distàncies mínimes d'acord amb els criteris establerts per als patis.

8. Protecció del Patrimoni

Aquesta modificació delimita i identifica amb la clau (p) les peces edificades que estan protegides pel *Pla especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic, Històric- Artístic de la ciutat de Barcelona, en l'àmbit del Districte de Sants-Montjuïc*. El Pla de millora urbana haurà de tenir en compte les corresponents fitxes dels Plans de Protecció en la concreció de l'ordenació del sector.

9. Cossos sortints

- a) El vol dels cossos sortints, en totes les modalitats, no podrà excedir d'una desena part de la distància entre façanes confrontants, amb un màxim d'1,80 m, respecte del pla de façana, independentment de si aquest pla coincideix o no amb les alineacions fixades pels perímetres reguladors de les plantes pis, i en les condicions establertes a l'article 230 de les NNUU que siguin d'aplicació. Als efectes d'aquest pla, les solucions de control climàtic a què es refereix l'apartat c) d'aquest article, tenen consideració de cossos sortints.
- b) A cada edifici d'una determinada parcel·la, la suma del volum aparent dels cossos sortints oberts o semioberts -aquests en la part que no comptabilitza com a sostre- entès com la suma resultant de multiplicar la superfície volada per l'alçada de cada planta pis segons la corresponent a cada ús, comptabilitza com a sostre en la corresponent superfície que excedeixi del 15% del volum de les plantes pis respecte de la part que tinguin consideració de sostre urbanístic entre façanes de tancament. Per al càlcul del volum aparent, es consideraran tant els cossos oberts com els cossos tancats o semioberts. En tot cas, és d'aplicació el que determina l'article 229 de les NNUU del PGM per a la definició i el còmput del sostre de cada cos sortint.
- c) Les possibles solucions de control climàtic mitjançant una pell exterior amb estructura fixa, es tractaran com si fossin cossos volats i el seu volum aparent es comptabilitzarà als efectes de la suma de cossos volats definida a l'apartat anterior.
- d) Quan la suma de volums del conjunt de cossos sortints, inclosos els corresponents a la pell exterior de control climàtic, excedeixi del volum fixat, la superfície corresponent a l'escreix de volum es comptabilitzarà com a sostre urbanístic en cada planta.

Art. 16.- Règim d'usos**1. S'admeten els següents usos:**

1. Habitatge: s'admet
2. Residencial: s'admet segons el que preveu l'article 277 de les Normes Urbanístiques.
3. Comercial: s'admet. En qualsevol cas, caldrà complir les determinacions que resultin del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials o equivalent que resulti d'aplicació.
4. Sanitari: s'admet
5. Recreatiu: s'admet
6. Esportiu: s'admet

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

7. Religió i cultural: s'admet
 8. Oficines: s'admet
 9. Industrial: s'admeten, segons allò establert a l'article 287 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, els conceptes següents:
 - a) Les activitats industrials de primera categoria.
 - b) Les activitats de segona categoria, en situació 2a o superior,
 - c) Les de tercera categoria en situació 2b o superior, amb les limitacions que en cada cas s'estableixin en els plans als que es refereix l'art. 19.
 - d) Els centres de transport de mercaderies, únicament en la modalitat de recollida i lliurament de paqueteria, en planta baixa, amb una superfície màxima d'emmagatzematge de 400 m² i un total de 500 m², i que utilitzin vehicles de càrrega màxima fins a 1.000 kg. Aquests centres hauran de disposar al seu interior de l'espai necessari per la càrrega i descàrrega dels vehicles.
 - e) L'activitat d'emmagatzematge amb activitat logística, sempre que no ultrapassi els 1.000 m² per planta i 3.000 m² de sostre màxim. S'aplicarà aquesta limitació als magatzems de les activitats dels sectors, en general, quan siguin l'ús predominant en aquestes. No s'admet en cap cas l'emmagatzematge de productes perillosos (inflamables, explosius, tòxics, corrosius i de residus). Les activitats no podran emprar vehicles de transport de més de 8 tones de càrrega. Hauran de disposar al seu interior l'espai necessari per la càrrega i descàrrega.
 - f) Als efectes de l'aplicació d'aquestes disposicions sobre activitats, l'adscripció d'edificis complerts a activitats amb usos industrials permet l'aplicació de l'article 288 de les normes urbanístiques del PGM pel que fa a la categoria 2a i a la categoria 3a, aquesta amb les mesures correctores dels articles 292 i 293 de les NNUU del PGM, i d'acord amb l'article 306 de les mateixes normes, tant en edificis preexistents com de nova planta.
- Es prohibeix l'activitat de dipòsit o magatzem com a ús exclusiu. També les activitats que puguin ocasionar impacte ambiental no admissible pels habitatges, d'acord amb la regulació que sigui vigent, tant perquè puguin tenir caràcter insalubre, nociu, perillós o d'altres consideracions de qualitat ambiental.
- Per a l'ús industrial en les categories i situacions admeses, seran d'aplicació les disposicions sobre usos industrials contingudes a la Secció 2ª del capítol 3r de les NN.UU. del Pla General Metropolità, si bé no es tindran en consideració el límits de potència ni el nombre de treballadors.
- La present regulació és sens perjudici dels requeriments que en matèria de control administratiu, per la implantació i funcionament de les activitats, disposi la legislació d'intervenció integral de l'administració ambiental vigent a Catalunya.
2. Les referències a activitats econòmiques, a efectes d'aquestes normes, ho són de manera general als usos contemplats com a comercials, oficines, industrials i equipaments amb ús no residencial que se situïn en sòls qualificats com a zona. En coherència amb la distribució d'usos de l'MPGM de 2006, qualsevol concepte referit a usos terciaris es correspon amb activitats econòmiques. Es pot destinar a aquests usos, a més dels pròpiament d'activitats, el sostre que el pla estableix en cada sector per a ús d'habitatge lliure, sense necessitat que el planejament de desenvolupament ho prevegi expressament ni de modificar la corresponent reparcel·lació.
 3. La superfície màxima de sostre destinada a ús d'habitatge lliure, així com les superfícies de sostre destinades a habitatge en règim de protecció i activitat econòmica, es determinen com a usos principals a les fitxes normatives de cada sector. S'admeten com a usos complementaris d'aquests usos globals els determinats a l'apartat 1 d'aquest article, sempre que no corresponguin als d'habitatge i que no suposin la reducció del sostre d'habitatge protegit en els percentatges destinats a aquests tipus
 4. Només s'admet destinar part del sostre d'habitatge lliure a l'ús residencial al qual es refereix l'apartat 1.2 d'aquest article, sempre que s'acompleixin les disposicions reguladores específiques per a la implantació d'aquest ús a la ciutat.
 5. No es permet l'ús d'habitatge en planta baixa dels cossos edificats amb front als carrers especificats al plànol "p.03.-Condicions de

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

l'edificació". Aquesta condició s'aplicarà per una fondària mínima corresponent a la fondària de les plantes pis, amb la puntualització de l'article 21.8.d) d'aquestes normes.

6. Els plans de millora urbana podran preveure usos dotacionals privats dins del percentatge de sostre adscrit en cada sector als usos residencials d'habitatge lliure o d'activitat econòmica, segons el que determinin els propis plans.

Art. 17.- Ús d'habitatge

1. Es preveu la modalitat d'ús d'habitatge plurifamiliar. S'admet l'habitatge unifamiliar en alineació de vial, a les àrees on els plans de millora urbana puguin determinar la conservació dels habitatges existents amb aquesta tipologia.
2. El sostre fixat per a ús d'habitatge es considera com un màxim. En cap cas es reduirà el sostre destinat a habitatge en règim de protecció.
3. Els plans de millora determinaran una reserva mínima del 47,5% respecte al sostre d'habitatge establert en el sector, per a destinar-lo a habitatge en règim de protecció, segons la distribució següent:
 - Habitatge de preu concertat: 22,5%
 - Habitatge protegit de règim general i especial: 25%

L'habitatge protegit de règim especial serà, com a màxim, el 10% del total d'habitatge. Aquest percentatge d'habitatge protegit en règim especial garanteix els requeriments del decret 80/2009 (HAUS) i el desenvolupament de polítiques públiques d'habitatge. En la mesura que no sigui esgotat, el sostre romanent es podrà construir en règim general, en funció de les necessitats.

A les fitxes de cada sector s'especifica la superfície de sostre de nova creació que cal destinar a habitatge de protecció, tenint en consideració la puntualització anterior pel que fa a habitatge protegit de règim especial. Els plans de millora urbana qualificaran els sòls destinats a habitatge de protecció, i els projectes de reparcel·lació podran distribuir els tipus d'habitatge a partir dels paràmetres fixats en el propi pla de millora urbana.

4. Els sòls per a l'emplaçament d'habitatge de protecció s'identificaran en els plans de millora urbana amb la clau 18HP. En aquesta qualificació s'admet la ubicació de locals per a sostre d'activitat en planta baixa.
5. Els plans de desenvolupament ja aprovats es podran adaptar directament a aquestes disposicions sense necessitat de tramitar un nou planejament derivat.

Art. 18.- Densitat

S'estableix una densitat màxima equivalent a dividir el sostre total destinat a habitatge a cada sector de desenvolupament entre 80 m². Als efectes del càlcul d'aquesta densitat es considerarà el sostre finalment adscrit a aquests usos pels corresponents plans de millora urbana.

CAPÍTOL IV - DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ**Art. 19.- Instruments de planejament derivat**

1. Les determinacions de la present Modificació puntual de Pla General Metropolità seran desenvolupades mitjançant el corresponent planejament urbanístic derivat. Es podran formular els següents plans, en funció de l'objecte que hagin d'abastar:

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

Aviació civil

S'incorpora en el plànol normatiu *p04. Condicions de l'edificació* la delimitació de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat, establertes pel RD 2051/2004, d'11 d'octubre, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Barcelona (BOE núm. 252, de 19 d'octubre de 2004).

D'acord amb l'article 10 del D584/72, de servituds aeronàutiques, modificat pel RD 297/2013, a la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds d'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat, resta subjecta a una servitud de limitació d'activitats on l'Agència Estatal de Seguridad Aérea (AES) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques.

El document de pla incorpora un ESTUDI JUSTIFICATIU DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA DE SERVITUDS AERONÀUTIQUES.

Carreteres

S'incorpora en el plànol normatiu *p04. Condicions de l'edificació* la delimitació de la línia Límit d'edificació a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada de la Ronda Litoral i els seus accessos, d'acord amb l'article 33 de la Llei 37/2015, de Carreteres i l'article 84.1 del seu Reglament. Caldrà considerar el que determina l'article 83 del mateix reglament, si fos el cas. També s'incorpora la zona de protecció de les infraestructures viàries de 100 metres, on per a la realització de qualsevol obra s'haurà de sol·licitar autorització de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya.

Ferrocarriils

S'incorpora en el plànol normatiu *p04. Condicions de l'edificació* la delimitació de les zones de protecció, d'acord amb la Llei del sector Ferroviari. La línia d'edificació se situa a 20 metres de l'aresta exterior més propera a la plataforma, mesurats horitzontalment a partir de l'esmentada aresta, i s'inclou la resultant a 10 metres de l'expedient de reducció de la Línia Límit sobre el PMU del Sector 14 (Resolució de 19/10/2010 de l'ADIF).

El document de pla incorpora un ESTUDI JUSTIFICATIU DEL COMPLIMENT DE LA LLEI DEL SECTOR FERROVIARI.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.

La modificació del Pla especial d'infraestructures serà formulada per l'Ajuntament en el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor de la present Modificació Puntual del Pla General Metropolità.

Segona.

Aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità incorpora com a Annex un estudi de les necessitats d'equipament i una proposta de localització en les reserves dotacionals. Aquest estudi serà la directriu per a l'elaboració dels plans especials urbanístics i els plans de millora urbana que concretaran el sistema d'equipaments comunitaris al servei del barri i el districte per a valorar possibles ajustos dels que estiguin determinats per la pròpia MpPGM.

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

Tercera.

L'Ajuntament de Barcelona podrà aprovar unes ordenances d'edificació per a l'àmbit de planejament amb l'objectiu de completar aquestes Normes, incorporant-hi els aspectes mediambientals, en especial els relatius a fomentar l'edificació ecoeficient i als serveis comuns dels edificis.

Quarta.

1. En el desenvolupament i execució urbanística dels sectors de millora urbana delimitats per aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità, caldrà atendre les determinacions, criteris i estàndards establerts en la legislació estatal i catalana en matèria de residus i, més concretament, la regulació normativa específica en relació amb activitats potencialment contaminants del *Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, als efectes de garantir la correcta adequació física, ambiental i jurídica dels sòls industrials a la naturalesa i usos admesos pel nou règim urbanístic definit per la Modificació del Pla General Metropolità.
2. D'acord amb la cadena de responsabilitats establerta per la Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus, en relació amb allò establert en els articles 126.1.f) de la LU i 37.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els causants de la contaminació del sòl respondran solidàriament de les operacions de neteja i recuperació del sòl que hagin estat declarats contaminats. Subsidiàriament, i per aquest ordre, respondran del sanejament d'aquests sòls els posseïdors dels sòls contaminats i els propietaris no posseïdors.
3. Als efectes que s'acrediti la concurrència o no dels criteris i estàndards que, conforme al barem establert pel RD 9/2005, de 14 de gener, permeten declarar si un sòl està o no contaminat, aquells emplaçaments que, dins l'àmbit de la modificació, han suportat o suporten Activitats Potencialment Contaminants del Sòl (ACPS), en els termes definits a la normativa sectorial d'aplicació, hauran de ser objecte d'una auditoria amb caràcter previ a la incorporació d'aquesta parcel·la en el procés reparcel·lador, als efectes de determinar les condicions actuals d'aquests sòls. Aquesta obligació caldrà fer-la efectiva en el termini màxim de tres mesos d'ençà de l'inici de la tramitació del projecte de reparcel·lació. En cas contrari, s'hi subrogarà l'Administració actuant i totes les despeses corresponents a l'auditoria i, de ser-ne el cas de descontaminació del sòl, aniran a càrrec dels subjectes obligats d'acord amb la legislació sectorial esmentada, i així constarà i es repercutirà al Projecte de Reparcel·lació.
4. Per al supòsit que els propietaris no atenguin l'obligació establerta en apartat l'anterior, la comunitat reparcel·ladora executarà subsidiàriament l'auditoria a càrrec de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la.

Cinquena.

La Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Barcelona informará el planejament derivat de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità i podrà proposar als òrgans de govern l'adopció de disposicions interpretatives o d'aclariment de les determinacions d'aquesta, en relació amb el seu desenvolupament.

Correspondria a la Comissió, en tot cas, orientar la formalització arquitectònica de les propostes d'ordenació dels plans, i dels projectes i de les propostes entorn a les activitats econòmiques existents i futures.

Sisena.

Els plans de desenvolupament dels sectors aprovats definitivament en el moment de l'aprovació de la present MpPGM de La Marina, llevat del que disposa la disposició setena, mantenen les seves determinacions tant normatives com gràfiques, llevat dels ajustos econòmics que

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

cada sector i, si fos el cas, actualitzades també pel projecte de reparcel·lació. Els projectes de reparcel·lació que hagin estat aprovats amb anterioritat a la vigència d'aquesta modificació puntual de PGM hauran d'ajustar la seva quota mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, en relació als costos del PEI previst a l'MpPGM i de les aportacions ja realitzades pel sector fins la data d'aprovació inicial d'aquest nou PEI.

DISPOSICIÓ FINAL

En la fase d'execució dels sectors de millora núm. 13 i 14 delimitats pel present instrument de planejament general, es verificarà el compliment del règim de distàncies en matèria de policia de ferrocarrils i línia d'edificació, de conformitat amb la legislació sectorial ferroviària vigent.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.

Dins dels sectors de desenvolupament, aquest pla assenyala com a vials (clau 5), espais lliures (clau 6) i equipaments (clau 7) els sòls que els plans de millora urbana hauran de destinar a aquests sistemes, com a part del total dels sistemes que s'especifica a la fitxa de cada sector que s'hauran de reservar en el moment del seu desenvolupament. Aquests sòls, com la resta de reserves per a sistemes que encara no han estat assenyalades gràficament dins dels sectors, estan subjectes al que preveu l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme pel que fa als usos i obres de caràcter provisional, sense perjudici del que disposa l'article 8.2 d'aquestes normes. Aquest règim serà vigent fins a l'aprovació definitiva del planejament derivat específic dels sectors. Els plans de millora urbana podran mantenir per a cada àmbit aquesta normativa transitòria, mentre no hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística, en els termes de l'article 53.1 de l'esmentat Text refós.

SEGONA.

Fins que no s'aprovin i publiquin els plans de millora urbana dels sectors delimitats, es respectaran les activitats i edificacions existents i s'admetran, en els termes de la Disposició Transitòria Primera, les obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i ambientals, i les que tendeixin a suprimir o reduir 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 o d'edificles per a instal·lacions de fins a 50 m² en règim provisional, motivades en els tipus d'obres referides al paràgraf anterior. S'admetran, però, amb caràcter provisional i en els termes establerts en l'article 53 i 54 de la LU, els canvis d'activitat i tipus d'ús industrial, dins el règim d'ús i d'activitats industrials permeses per aquesta MPMGM, així com l'activitat de dipòsit simple i pur, de mercaderies o béns mobles, o de magatzem com a ús exclusiu provisional. No s'admeten en cap cas les activitats que puguin ocasionar impacte ambiental no admissible per als habitatges, d'acord amb la regulació que sigui vigent, perquè puguin tenir caràcter insalubre, nociu, perillós i altres consideracions de qualitat ambiental.

TERCERA.

El pla especial d'infraestructures, o qualsevol altra figura de desenvolupament adient, pot determinar la necessitat de disposar de sòls assenyalats com a sistemes dins dels sectors, pels quals serà d'aplicació el que s'estableix a l'article 8 d'aquestes normes. En aquest cas, es mantindran per aquests sòls els drets d'indemnització i d'aprofitament urbanístic dins del sector al qual pertanyin.

QUARTA.

El Pla Especial d'Infraestructures (PEI) determinarà les quotes d'urbanització per sectors, d'acord amb el que s'estableix a l'article 23.9 d'aquestes normes. Mentrestant, les quotes fixades pel PEI aprovat el 26/10/2007, i modificat puntualment al 2012, a partir del que determina l'article 22 de les normes presents i de les càrregues a les quals es refereix l'article 23 s'ajustaran amb la deducció dels costos corresponents a la implantació de la xarxa de recollida neumàtica d'escombraries, la part del passeig de la Zona Franca no incorporada a l'àmbit de transformació (art.1 d'aquestes normes) i a la urbanització de la zona verda actual de Mare de Déu de Port. Les quotes resultants, referides a les fixades al 2007, s'actualitzaran amb el corresponent IPC fins a l'any en què es redacti el pla de millora urbana de

TEXT REFÓS. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM PER A L'AJUST DEL PLA DE LA MARINA DEL PRAT VERMELL, A LA ZONA FRANCA

cada sector i, si fos el cas, actualitzades també pel projecte de reparcel·lació. Els projectes de reparcel·lació que hagin estat aprovats amb anterioritat a la vigència d'aquesta modificació puntual de PGM hauran d'ajustar la seva quota mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, en relació als costos del PEI previst a l'MpPGM i de les aportacions ja realitzades pel sector fins la data d'aprovació inicial d'aquest nou PEI.

DISPOSICIÓ FINAL

En la fase d'execució del sectors de millora núm. 13 i 14 delimitats pel present instrument de planejament general, es verificarà el compliment del règim de distàncies en matèria de policia de ferrocarrils i línia d'edificació, de conformitat amb la legislació sectorial ferroviària vigent.

III. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. - Àmbit i objecte del PMU

1. L'àmbit d'aquest PMU de Regulació de l'Ordenació Volumètrica el constitueixen les Illes C i D del Sector 10 de la Marina del Prat Vermell de la Zona Franca, segons es delimita en el plànol de situació O.1.

2. El present PMU de regulació de l'Ordenació Volumètrica té per objecte regular la volumetria i les alçades de les edificacions a les Illes C i D de la Modificació de PMU del Sector 10 de la MPMG per a la transformació de la Marina de la Zona Franca, aprovat definitivament pel Plenari del Consell municipal de l'Ajuntament de Barcelona en sessió de 23 de juliol de 2010 i publicat a efectes de la seva efectivitat en el BOP de 25 d'agost de 2010.

Article 2. - Marc legal

Aquest Pla de millora urbana s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, integrat bàsicament pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme i pel seu Reglament, i de conformitat amb la normativa tècnica sobre habitatge i habitabilitat.

Li és d'aplicació el Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità per a l'ajust del Pla de la Marina del Prat Vermell, a la Zona Franca de Barcelona, publicat al DOGC de 20 de desembre de 2019.

Totes les referències a la MPMG contingudes a la normativa del present PMU, ho són a aquest Text Refós de la Modificació del pla General Metropolità de 2019.

Article 3. - Règim urbanístic del sòl

Es sòls compresos en l'àmbit del Pla de millora urbana tenen la condició de sòl urbà consolidat i mantenen la qualificació urbanística vigent.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 4. - Disposicions generals de les illes C i D

1. Les subzones 18 i 18-hp es regeixen per les condicions generals d'edificació i d'ús contingudes en l'article 5 de les Normes urbanístiques d'aquest PMU, i pels paràmetres que s'estableixen en els plànols O.2, O.3, O.4, i en les fitxes normatives que consten en els plànols O.5.1 i O.5.2 pel que fa a:

- La delimitació de les Illes C i D.
- La distribució de l'edificabilitat entre les illes, els usos d'habitatge i activitat econòmica, i la determinació del sostre destinat a habitatge de protecció pública en cada una d'elles.
- Els paràmetres edificatoris que defineixen la volumetria específica.

2. La Subzona 18 es correspon amb els terrenys destinats a la construcció d'habitatge lliure.

3. La Subzona 18-hp correspon als terrenys destinats a la construcció d'habitatge de protecció pública.

4. La Subzona 18-hp/18 correspon als terrenys destinats a la construcció mixta tant d'habitatge lliure com d'habitatge protegit en règim concertat.

5. El Pla estableix en subzona 18 i 18-hp/18, reculades obligatòries en planta baixa i les dues primeres plantes pis, en les finques que s'identifiquen en el Plànol d'ordenació O.4 i en les fitxes normatives de les Illes C i D que consten en els plànols O.5.1 i O.5.2. Aquest espai que deixi lliure la reculada, no computarà a efectes d'edificabilitat, no podrà ser tancat i serà necessàriament d'ús públic urbanitzat per la promoció en continuïtat amb l'espai públic, tot mantenint la qualificació com a zona 18 o 18-hp/18 a la que pertany.

6. El Pla estableix, en subzona 18 i 18-hp/18, reculades d'edificació en façana en la planta 3, que són d'obligat compliment i s'han de resoldre adoptant una solució "palafítica" que compositiuament potenciï els volums superiors de P4 a P11. S'identifiquen en el Plànol d'ordenació O.4 i en les fitxes normatives de les illes C i D que consten en els plànols O.5.1 i O.5.2. Aquests espais no poden tancar-se, fent-se constar aquesta limitació tant en el projecte d'edificació, com en la llicència d'obres.

7. Els sòls interiors d'illa i passos en planta baixa que siguin ocupats en subsòl, s'hauran de construir d'acord amb els requeriments de sobrecàrregues d'ús de la IAP (Instruccions sobre les Accions a considerar en els Projectes de ponts de carreteres).

Tant la urbanització com les edificacions hauran de donar compliment al Codi Tècnic de l'Edificació – Seguretat contra Incendis en els Edificis, apartat 5. CTE-SI5; al Decret 241/1994 de 26 de juliol de condicionants urbanístics i Protecció contra Incendis en els Edificis (complementaris de la NBE-CPI/91) i a la Normativa que estableix el TINSI DT-12 modificat al gener de 2014. Així mateix es donarà compliment a la resta de normes aplicables en el moment de sol·licitar la llicència.

Article 5. - Condicions de l'edificació comuns a les subzones 18, 18-hp i 18-hp/18 de les illes C i D

5.1. Ocupació

L'ocupació podrà ser fins al 100% al subsòl, i a les plantes baixes la resultant de respectar els gèl·lps de PB definits als plànols d'ordenació O.5.1 al O.5.2 - Fitxes d'ordenació de cada illa.

Els perímetres reguladors reflectits als plànols O.4 i O.5 com a gèl·lps, inclouen els cossos sortints tan tancats com oberts, excepte al carrer de Cal Cisó on està permès el vol sobre vial.

5.2. Alçada reguladora màxima (ARM)

Les alçades dels diferents volums queden definides als plànols de gèl·lps O.4 i O.5, tot respectant el que estableix la MPMG a l'article 15.2 de les Normes Urbanístiques. L'alçada reguladora ARM de cada volum, definides als plànols d'ordenació, serà la resultant de sumar l'alçada de planta baixa i l'alçada de les plantes tipus superiors en funció del nombre de plantes.

Tal i com estableix el MPMG, es considerarà alçada genèrica la de PB+6, i allà on es defineix un gèl·lp de PB+8 es podrà superar en dos plantes sempre i quan es compleixi, en el corresponent projecte, el que estableix l'article 15-2.a) de la MPMG.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima (ARM) només es permetrà el que contempla l'article 262-2ºc de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità per a les construccions per sobre de l'alçada màxima, aplicant per els elements tècnics de les instal·lacions el significat que descriu l'article 223-2f de les NNUU del PMG. S'haurà de respectar el que estableix l'apartat 5.3 de les Normes del present PMU.

Als volums emergents de Pb+11 i Pb+9, s'haurà de preveure per sobre de les 11 o 9 plantes d'ús d'habitatge, una planta més destinada exclusivament a badalots, elements tècnics i instal·lacions. Aquesta planta tècnica ocuparà com a mínim 2/3 de la superfície de coberta i farà front al carrer Motors, excepte en els volums de les cantonades de les illes que ocuparà el 100% de la superfície de coberta. Qualsevol element que superi l'ARM estarà contingut dintre de la planta tècnica. En cas de no ocupar la totalitat de la planta tècnica, la part lliure no serà accessible ni contindrà cap element tècnic. El seu tractament es resoldrà donant la màxima continuïtat a les façanes de l'edifici garantint la seva integració en el volum.

En els volums emergents de Pb+11 i Pb+9 serà d'obligat compliment assolir les 11 plantes o les 9 plantes respectivament, més la planta tècnica, per tal de garantir una imatge continua.

5.3. Cota de coronament

S'estableix una cota de coronament de cornisa per la planta tècnica, al front del e/Motors, en els volums emergents:

- Cota de coronament per els volums de Pb+11+Pt de 42,75 m
- Cota de coronament per els volums de Pb+ 9+Pt de 36,25 m

Aquesta cota de coronament s'haurà de materialitzar en tots els projectes de les illes C i D. El punt d'aplicació d'aquesta cota es fixa als plànols O.5.1 i O.5.2, i serà en cada volum, el punt més alta del front al carrer motors de les illes C i D.

Per sobre d'aquesta cota de coronament, no podrà sobrepassar cap element, llevat que justificadament per raons exclusivament tècniques del tipus d'instal·lació, requereixi una alçada superior que caldrà justificar-se amb autorització municipal i el corresponent informe favorable per part d'aviació civil.

S'estableix també una cota de coronament de cornisa, per el basament de Pb+3, de 15.25 m, que s'haurà de materialitzar en tots els projectes de les illes C i D al front al carrer dels Motors. El punt d'aplicació d'aquesta cota es fixa als plànols O.5.1 i O.5.2, i serà el punt més alta del front al carrer motors de cada illa C i D. Al front de l'illa D del c/Motors, a les parcel·les P12 i P14, s'admetrà excepcionalment la reducció d'una planta de l'alçada del basament, per la millor relació amb les parcel·les ja edificades.

Per sobre d'aquesta cornisa, només s'acceptarà l'element de barana, que s'haurà de recular respecte al pla de façana un mínim de 1.0 m i s'aixecarà sobre la cota de coronament d'aquest volum de sòcol de Pb+3 el que sigui necessari per compliment de normativa i per raons de seguretat.

5.4. Alçada per plantes

- Les plantes baixes podran tenir fins a 5 metres d'alçada, inclòs forjat. En el cas que la planta baixa es pugui destinar a habitatge, es podrà aixecar 0,90 m respecte de la rasant del carrer, sense que això suposi incrementar l'alçada de la planta baixa des del nivell del carrer. Les plantes baixes no es poden desdoblar amb la modalitat d'altell.
- Les plantes pis destinades a ús d'habitatge tindran com a màxim 3,25 m, inclosos forjats.
- Les plantes pis destinades a usos diferents dels d'habitatge, podran tenir com a màxim 4,00 m d'alçada, inclosos forjats.

5.5. Cota de referència de planta baixa

Les cotes de referència de planta baixa, per aplicar l'ARM, són les establertes al present PMU als plànols O.5.1 i O.5.2. Es podran aplicar els ajustos que resultin de l'article 9.2. de les Normes Urbanístiques de la MpPGM.

5.6. Alineacions obligatòries

El present PMU assenyala, en els plànols O.5.1 i O.5.2 (Fitxes d'Ordenació), les alineacions obligatòries als espais públics per a cadascuna de les plantes.

Aquesta alineació obligatòria reflectida en els plànols d'ordenació esmentats es considerarà complerta si es compleix en un 80% del pla de façana. Aquest percentatge d'alineació obligatòria s'ha de garantir en el conjunt del pla de façana i no en cada una de les plantes.

Les alineacions a vial de les façanes indicades en els gàl·lils dels plànols O.5.1 i O.5.2 inclouen els cossos sortints, excepte al carrer de Cal Cisó on es pot volar per fora del gàl·lib indicat, tot respectant les limitacions establertes en l'article 15.3 de les Normes Urbanístiques de la MpPGM.

S'haurà de garantir l'alineació obligatòria indicada, tant sigui amb el pla de façana com amb el pla de les terrasses i cossos sortints.

Es considera obligatori recular la façana de la planta quarta als volums de Pb+11, adoptant una solució "palaffica", per tal de potenciar el volum de la planta P5 a la P11.

El basament de Pb+3 admetrà perforacions de Pb a Pb+3 per tal de potenciar la relació entre l'espai interior de les illes i el vial exterior, sempre i quan es garanteixi el compliment de l'alineació obligatòria establert.

5.7. Regulació dels patis de ventilació i llums

Els patis de ventilació, segueixen les disposicions de l'article 234 de les NN.UU. Quan es tracti de celoberts, es regulen segons l'article 233 de les NN.UU. del PGM i el que estableix l'article 15.6 de les Normes Urbanístiques de la MpPGM.

5.8. Cossos sortints

El present PMU estableix en els plànols O.4, O.5.1 i O.5.2 uns gàl·lils que inclouen els cossos sortints, excepte al carrer de Cal Cisó on es pot volar per fora del gàl·lib indicat. Són d'aplicació les consideracions i limitacions que estableix la MpPGM a l'article 15.9 de les Normes Urbanístiques.

Referent al que diu el punt b) de l'article 15.9 de la MpPGM, s'especifica que el còmput del 15% fa referència a cada una de les parcel·les i al sostre de les plantes pis del mateix edifici. No es traspassa el 15% d'un edifici a un altre i d'una parcel·la a un altre. En el cas dels volums de Pb+8, Pb+9 i Pb+11 s'aplicarà independentment per les plantes de la P4 a la P11 de cada un dels edificis.

A l'illa C, tal i com es reflecteix a l'article 15.9 de la MpPGM, s'ajustarà el 15% a cada una de les qualificacions urbanístiques que estableix aquest PMU al plànol O.2. En cas de parcel·lació, el 15% s'ajustarà per parcel·les.

5.9. Còmput d'edificabilitat

L'espai que deixi lliure la reculada obligatòria al carrer Motors, de planta baixa, primera i segona, mantindrà la qualificació com a zona 18, no computarà a efectes d'edificabilitat, no podrà ser tancat i serà necessàriament d'ús públic.

L'espai que deixi lliure la reculada obligatòria de planta tercera no podrà tancar-se de cap de les maneres i no computarà a efectes d'edificabilitat. Només s'acceptarà en aquest espai, el pas de l'estructura cap a les plantes superiors, així com el fals sostre per ocultar el desviament necessari dels baixants e instal·lacions superior.

La reculada de la planta quarta, en els volums en que es obligatòria, adoptarà una solució "palaffica", i es resoldrà amb una estructura reculada respecte l'envolvent de les façanes dels volums de Pb+11 de les plantes superiors i amb la menor afectació visual possible.

Els cossos sortints computaran a efectes d'edificabilitat segons el que estableix l'apartat 5.8 d'aquestes normes urbanístiques, i en tot cas d'acord amb el que estableix l'article 229 de les NN.UU. del PGM.

Els espais lliures d'edificació que generi qualsevol reculada de façana no computarà a efectes d'edificabilitat.

Els espais oberts en coberta tipus pèrgola, sempre que sigui en les dels edificis de Pb+6pl o superiors, no computaran a efectes d'edificabilitat ni en el còmput del volum del 15% de cossos volats de la parcel·la, sempre i quan no sobresurtin dels gàl·lils, ni de les cotes de coronament. En aquest cas no podran ser tancats ni coberts amb excepció que donin cobertura a usos tècnics admesos en coberta. Per tant, no seran habitables ni inclouran serveis vinculats a piscines ni altres espais d'esbarjo, sempre que aquests puguin ser autoritzables en aquestes cobertes.

Qualsevol tipus d'element volumètric de caràcter obert, ja siguin amb tipologia de pèrgoles o estructures lleugeres de cossos volats, encara que siguin oberts amb pas lliure de l'aire i quan estiguin situats en les plantes pis o cobertes de plantes pis no contemplades en el paràgraf anterior, ja sigui:

- en relació als locals particulars (d'habitatge o d'activitat),
 - associats a usos particulars dels veïns, o
 - d'altres activitats col·lectives de la comunitat,
- comptabilitzen als efectes del còmput del volum del 15% de cossos volats de la parcel·la.

5.10. Mitgeres

a) Tenen condició de mitgeres les divisions entre parcel·les finals resultants.

b) Totes les parets mitgeres vistes d'acord amb l'ordenació aprovada, es tractaran amb acabats de façana.

5.11. Mancomunitat de planta baixa

Els projectes d'edificació de les parcel·les de les illes C i D hauran de permetre l'itinerari de bombers que s'estableix en el plànol d'ordenació O.6- Recorregut indicatiu Bombers, efectuant una reserva mínima de 5 metres d'amplada i 4,5 metres d'alçada a tal efecte.

L'operació jurídica complementària que rectifiqui la forma i dimensions de les parcel·les mantindrà, ajustarà o crearà les servituds recíproques de pas a favor dels serveis públics d'extinció d'incendis que corresponguin en les parcel·les resultants de les referides illes C i D.

Als efectes d'assegurar l'accés comú a través de la rampa d'aparcament, mitjançant l'operació jurídica complementària, es mantindran, crearan o ajustaran, entre les diferents parcel·les de l'illa C i D, les servituds recíproques de pas de vehicles i persones.

D'acord amb el reflectit en els plànols d'ordenació O.5.1 i O.5.2, mitjançant operació jurídica complementària es mantindran, ajustaran o crearan les servituds recíproques de pas privat de persones en planta baixa.

5.12. Parcel·la mínima

El present PMU no estableix parcel·les, aquestes es podran definir mitjançant operació jurídica complementària, tot respectant els límits de qualificacions determinats al plànol O.2 i un mínim de parcel·la de 600 m².

5.13. Front del carrer Motors

Es vol aconseguir la màxima riquesa arquitectònica pel conjunt apostant per la diversitat compositiva dels edificis, sense admetre en cap cas la repetició clònica de cap d'ells.

Article 6.- Règim d'usos

El règim d'usos vigent són els establerts a l'article 16 de les Normes Urbanístiques de la M_pPGM. Es respectaran les limitacions d'ús d'habitatge en planta baixa establertes a l'esmentada M_pPGM i es determina que tampoc es permet ús d'habitatge en planta baixa donant front al carrer Motors.

Article 7.- Servituds Aeronàutiques

El present PMU incorpora en el plànol O.7 les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona - El Prat, que afecten a l'àmbit de les Illes C i D, les quals determinen les alçades (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos elements com antenes, parallamps, xemeneies, caixes d'ascensor, cartells, remats o elements decoratius, etc...), instal·lació (equips d'aire, postes, antenes, aerogeneradors -incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció -incloses les grues de construcció i similars), plantació, així com el gàlib de viari o via fèrria.

En qualsevol cas, serà de compliment el que estableix els articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 8.- Gestió urbanística

1. Aquest Pla de Millora Urbana no precisa d'instruments d'execució perquè la seva finalitat és la regulació de la composició volumètrica de determinades illes de sòl urbà consolidat.

2. En l'illa C, per ajustar la delimitació d'algunes finques resultants que, fruit de la nova regulació volumètrica, veuen modificat el seu nombre, superfície i límits, es tramitarà una operació jurídica complementària que tindrà per objecte la rectificació de les circumstàncies descriptives de determinades finques resultants, no afectant la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·ladora, ni tampoc la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, ni la seva distribució entre els propietaris adjudicataris de la reparcel·lació, per mantenir-se l'aprofitament en les finques que seran objecte de modificació en tots els paràmetres definits en el text refós del Projecte de Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, del PAU del PMU del sector 10 de la M_pPGM per a la transformació urbanística de la Marina de la Zona Franca. Aquesta Operació Jurídica Complementària II serà d'aplicació l'article 168. 1 b) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 9.- Obligacions urbanístiques

L'aprovació d'aquest PMU no altera cap de les obligacions urbanístiques que puguin restar pendents d'execució per part de la Junta de Compensació del Sector 10 de la Marina de la Zona Franca, derivades del seu procés d'execució urbanística.

Barcelona, gener de 2021.

Equip redactor:

Manuel Rulsánchez, arquitecte

Rosa Fornas, advocada

IV. PLA D'ETAPES

L'Agenda de la MpPGM preveu que el Sector 10 es desenvolupi a la primera fase, establint-se l'any 2022 com a termini d'execució de l'edificació.

En el present PMU la fase de reparcel·lació i urbanització interna del sector ja ha estat completada, raó per la qual el termini prefixat en la MpPGM es concreta en els terminis, per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació, següents:

a.- Un termini màxim de dos anys, a comptar des de l'executivitat d'aquest PMU, per sol·licitar llicència d'obres d'edificació dels habitatges de protecció oficial de preu concertat.

b.- Un termini màxim de dos anys a comptar des de l'executivitat d'aquest PMU, per sol·licitar llicència d'obres d'edificació de l'habitatge lliure.

Atès que a l'illa C, l'habitatge de preu concertat i l'habitatge lliure s'han de construir en un mateix projecte, queda garantida la proporció equivalent en el ritme d'execució de l'habitatge de protecció i de l'habitatge lliure, prevista al punt 5 de l'article 27 de les NNUU de la MpPGM.

V. ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I DE SOSTENIBILITAT

Per la naturalesa d'aquest PMU, que té per objecte únicament regular l'ordenació volumètrica de dues illes de l'àmbit del Sector 10, sense alterar el valor del sòl del sector, ni les càrregues urbanístiques, ni l'aprofitament urbanístic, ni el seu repartiment, esdevé innecessari incorporar un Estudi de viabilitat econòmica, doncs el realitzat en el seu moment i incorporat al PMU de desenvolupament del sector ja va acreditat la viabilitat.

Aquesta viabilitat va resultar confirmada amb el projecte de reparcel·lació aprovat en el seu dia i executat, sense perjudici del compliment de les obligacions urbanístiques que restin pendents en virtut d'allò establert a la Disposició Transitòria Quarta de la MPPGM.

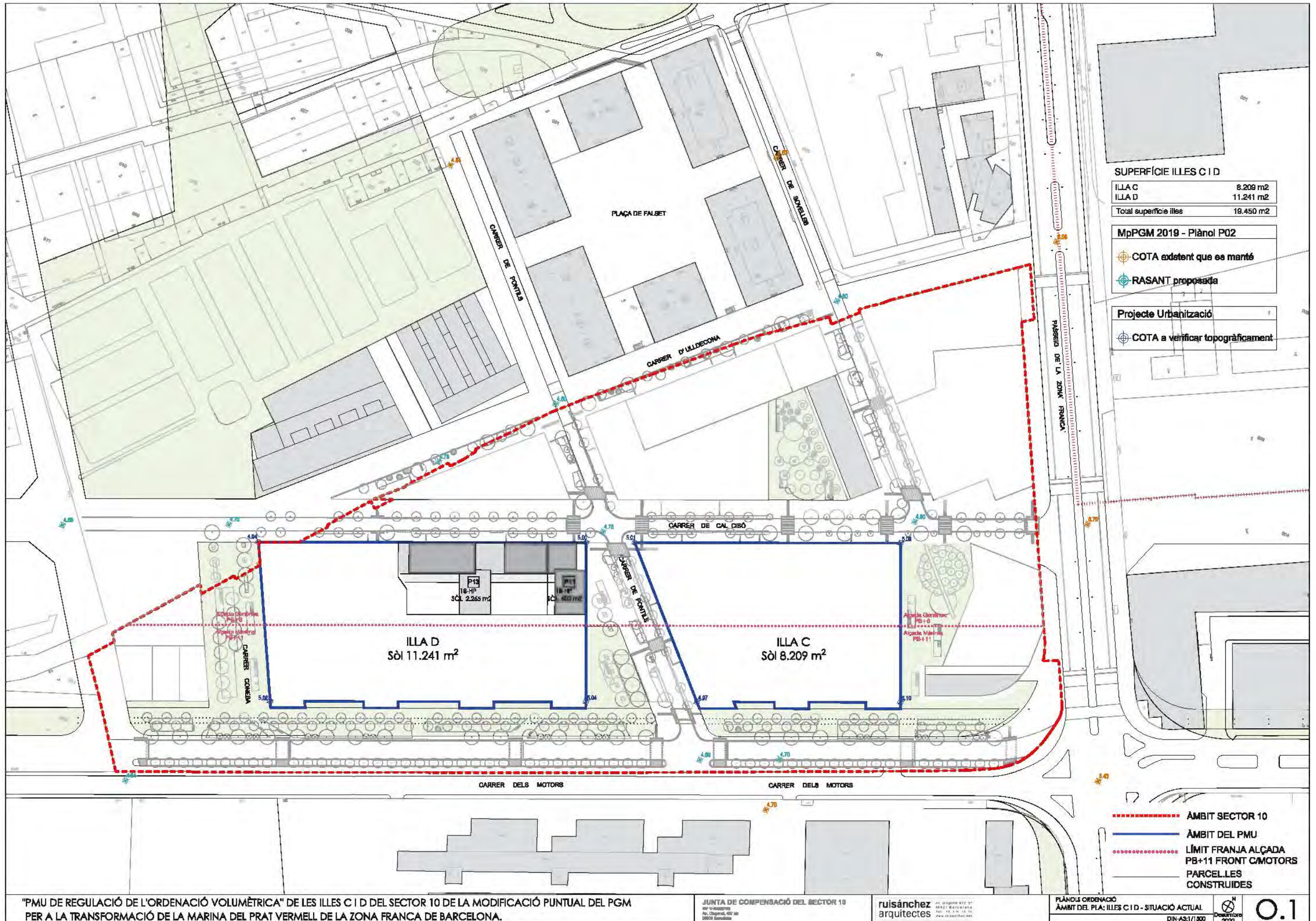
Tampoc resulta necessari incorporar un Informe de Sostenibilitat econòmica, doncs el PMU no altera l'espai públic actualment ja urbanitzat, ni tampoc altera els ingressos municipals provinents del desenvolupament del Sector, mantenint-se doncs idèntiques les condicions de sostenibilitat econòmica analitzades a l'Informe Incorporat en el seu moment al PMU de desenvolupament del Sector.

VI. COMPROMISOS DEL PROMOTOR

La Junta de Compensació (Identificada a la Memòria) és la promotora d'aquest PMU, els propietaris afectats pel present PMU, que representen més del 50% de l'àmbit, en el si de l'Assemblea de la Junta varen acordar promoure'l i fer front a les despeses de redacció i tramitació del mateix.

Aquest PMU no comporta obres d'urbanització dins del Sector (que ja han estat realitzades i rebudes per l'ajuntament) ni tampoc la construcció d'edificis destinats a dotacions comunitàries, ni la conservació de la urbanització, ni la prestació de garanties derivades de l'obligació d'urbanitzar o conservar dins del Sector, no obstant en l'illa C, per ajustar la delimitació d'algunes finques resultants es tramitarà una operació jurídica complementària, no afectant la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·latòria, ni tampoc la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, ni la seva distribució entre els propietaris adjudicataris de la reparcel·lació.

Així mateix, d'acord amb allò establert a la Disposició Transitòria Quarta de la MpPGM, i tal i com es determina a l'article 8 de les NNUU d'aquest Pla de Millora Urbana, el projecte de reparcel·lació del sector 10 haurà d'ajustar la seva quota urbanística -PEI- mitjançant la corresponent operació jurídica complementària, amb la que LA Junta de Compensació se compromet a dur a terme la regularització i liquidació del pagament dels costos del PEI. En qualsevol cas, el promotor es subroga en els compromisos continguts de caràcter general a la Modificació del PMU de 2010.

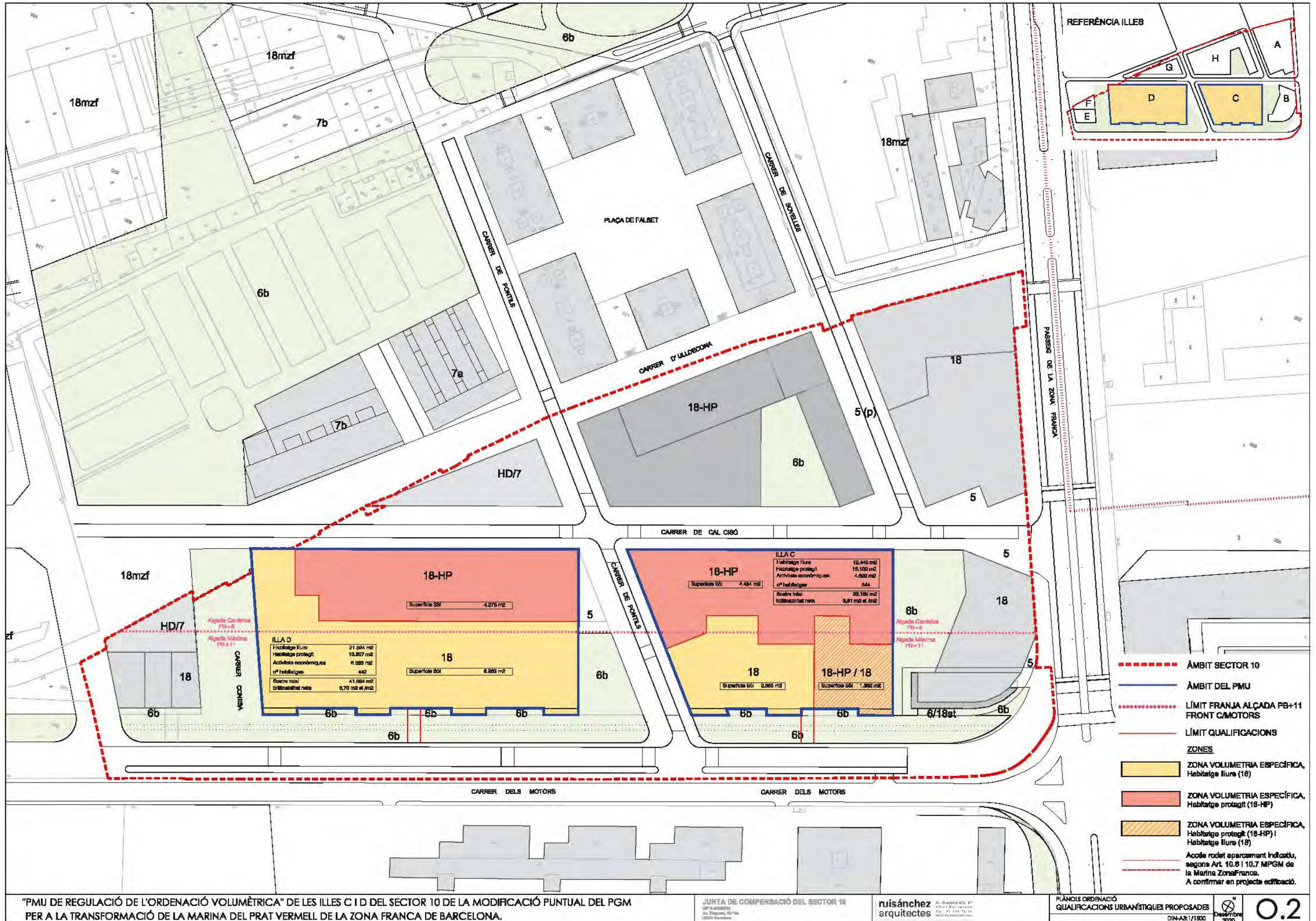


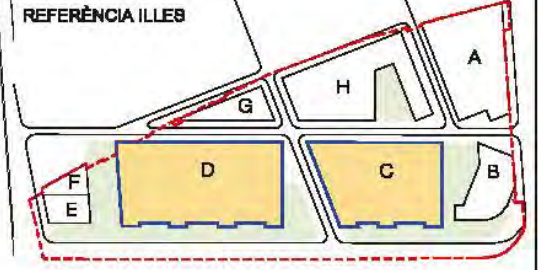
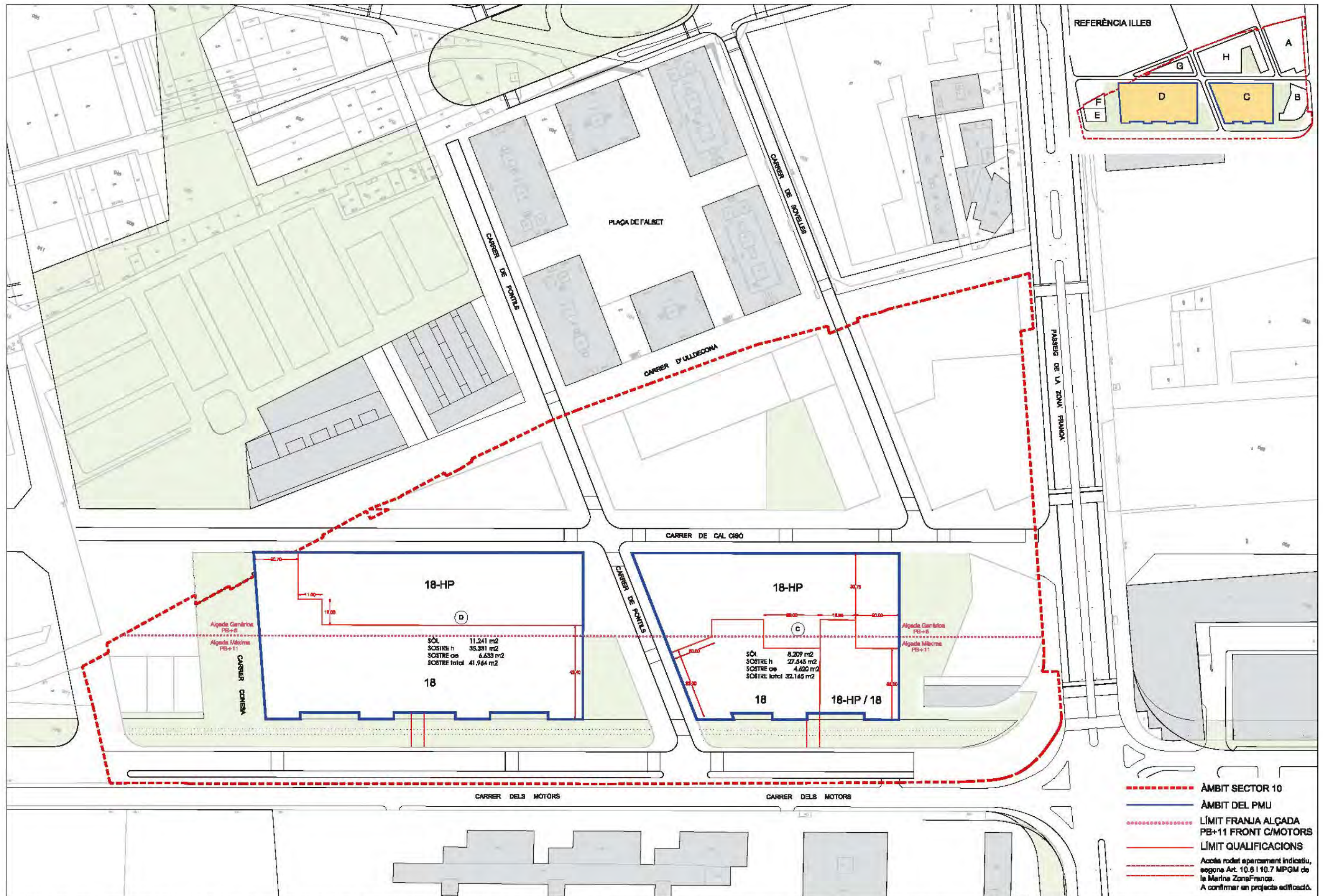
SUPERFÍCIE ILLES C I D

ILLA C	8.209 m ²
ILLA D	11.241 m ²
Total superfície illes	19.450 m²

- MpPGM 2019 - Plànol P02**
- COTA existent que es manté
 - RASANT proposada
- Projecte Urbanització**
- COTA a verificar topogràficament

- ÀMBIT SECTOR 10
- ÀMBIT DEL PMU
- LÍMIT FRANJA ALÇADA PB+11 FRONT CMOTORS
- PARCEL·LES CONSTRUÏDES





18-HP

Alçada Caràcters PE+8
Alçada Màxima PE+11

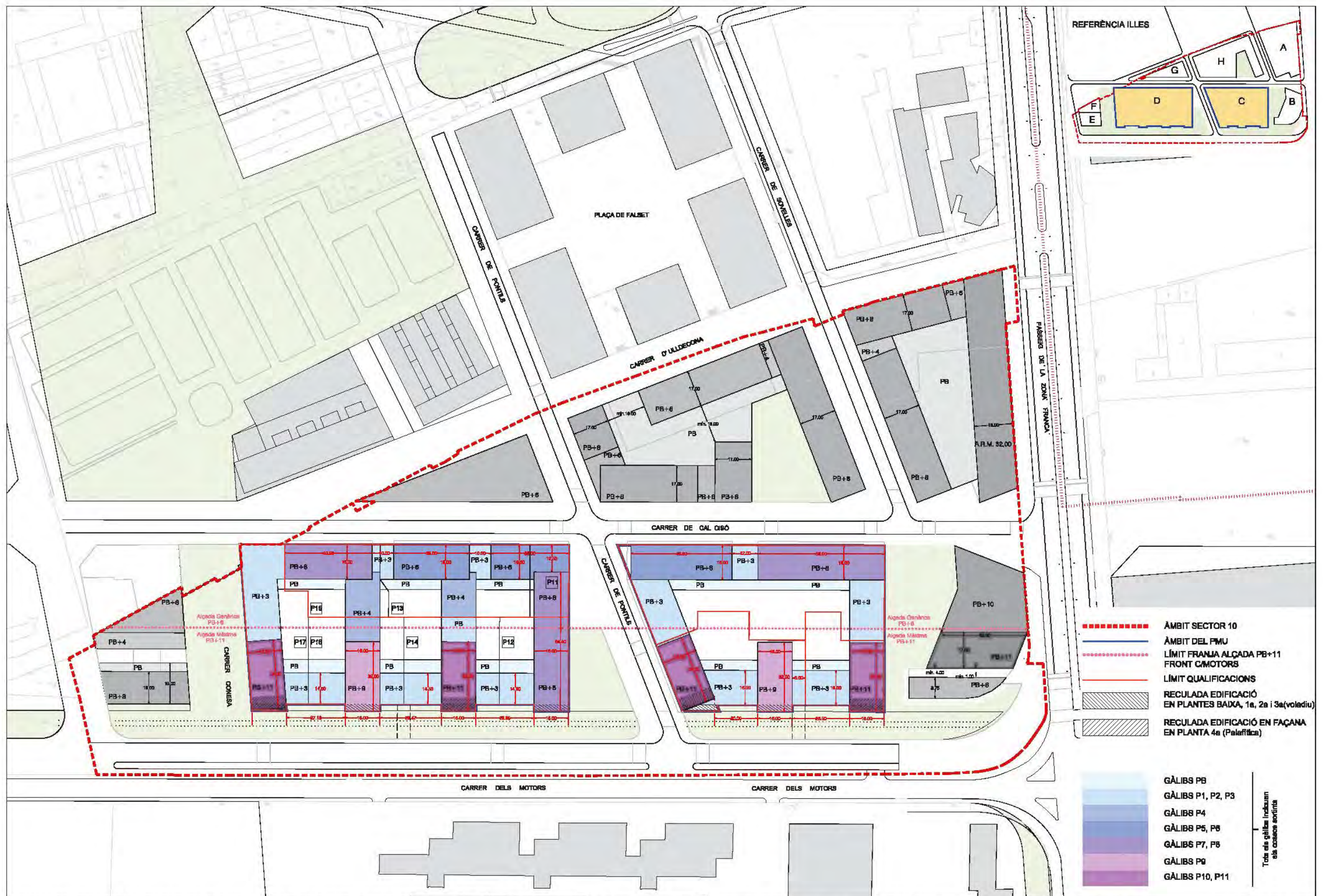
SÒL 11.241 m²
SOSTRE h 35.381 m²
SOSTRE ob 6.633 m²
SOSTRE total 41.964 m²

18-HP

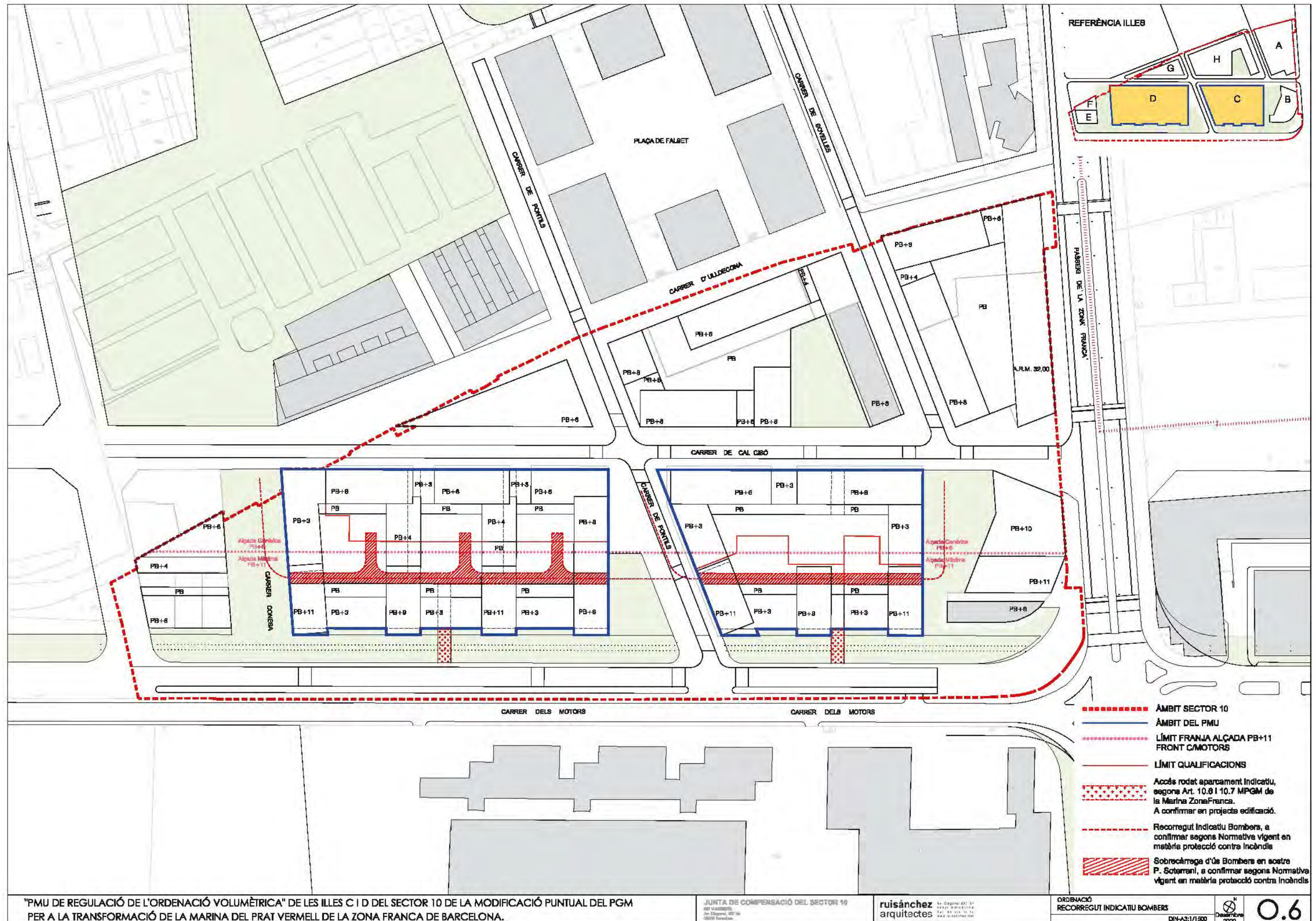
Alçada Caràcters PE+8
Alçada Màxima PE+11

SÒL 8.209 m²
SOSTRE h 27.545 m²
SOSTRE ob 4.620 m²
SOSTRE total 32.145 m²

- ÀMBIT SECTOR 10
- ÀMBIT DEL PMU
- LÍMIT FRANJA ALÇADA PB+11 FRONT C/MOTORS
- LÍMIT QUALIFICACIONS
- Accés rodar aparcament indicatiu, segons Art. 10.6 i 10.7 MPMG de la Marina Zona Franca.
- A confirmar en projecte edificat.







PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR 10 DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM PER A LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE LA MARINA DE LA ZONA FRANCA, DE BARCELONA**FINCA RESULTANT NÚM. 16****Descripció**

Porció de terreny edificable de forma poligonal, ubicada al terme municipal de Barcelona, de superfície 1.838 m², qualificada com a Zona de Volumetria Específica (clau 18) segons el Pla de millora urbana del sector 10 de la Marina de la Zona Franca, a la que correspon una edificabilitat de 4.865,26 m² de sostre residencial lliure, 702,35 m² de sostre terciari en planta baixa i 323,58 m² de sostre terciari entre mitgeres. El nombre màxim d'habitatges és de 61 unitats lliures. Limita: al Nord, amb finca resultant 14; a l'Est, amb zona verda que la separa del carrer dels Motors; al Sud, amb finca resultant 17; i, a l'Oest, amb finques resultants 13 i 15.

Conjuntament amb les finques resultants 11, 12, 13, 14, 15 i 17 forma l'Illa D.

Adjudicació

S'adjudica al CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA per subrogació real de les finques aportades 53 i 54.

Càrregues per la seva procedència

No en té.

Càrregues de nova creació

De conformitat amb el què preveuen els articles 127.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost) i 19 del Reial Decret Legislatiu 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afectada, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia determinada inicialment en **2.672.250,78 €** (derivada del saldo del compte de liquidació per propietari) i al **5,7268%** de coeficient de participació respecte del total de despeses i aprofitament del sector, i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que a l'efecte s'aprovi.

- De conformitat amb l'article 8.2 de les Normes de la Modificació del Pla de Millora Urbana del sector 10 de la Modificació del Pla General Metropolità per a la transformació urbanística de la Marina de la Zona Franca de Barcelona, l'edificació que es construeixi en aquesta finca haurà de recular 3 metres en planta baixa i dues plantes pis respecte de l'aliniació a què dona front la finca, tal i com s'identifica en el plànol d'ordenació O.5 del PMU. L'espai lliure d'edificació que generarà la reculada estarà gravat amb una servitud d'ús públic a favor de l'Ajuntament de Barcelona, fent-se constar en l'escriptura d'obra nova i de divisió en règim de propietat horitzontal les entitats registrals a que afectarà.

- De conformitat amb l'article 8.2 de les Normes de la Modificació del Pla de Millora Urbana del sector 10 de la Modificació del Pla General Metropolità per a la transformació urbanística de la Marina de la Zona Franca de Barcelona, l'edificació que es construeixi en aquesta finca haurà de recular 1,5 metres en planta baixa, respecte de l'aliniació a què dona front la finca, tal i com s'identifica en el plànol d'ordenació O.5 del PMU. L'espai lliure d'edificació que generarà la reculada estarà gravat amb una servitud d'ús públic a favor de l'Ajuntament de Barcelona, fent-se constar en l'escriptura d'obra nova i de divisió en règim de propietat horitzontal les entitats registrals a que afectarà.

- De conformitat amb l'article 9.9 de les Normes de la Modificació del Pla de Millora Urbana del sector 10 de la Modificació del Pla General Metropolità per a la transformació urbanística de la Marina de la Zona Franca de Barcelona es constitueix sobre aquesta parcel·la una servitud de pas a favor de persones i vehicles adscrits al servei d'extinció d'incendis que, de conformitat amb el plànol d'ordenació O.8 del PMU, afectarà:

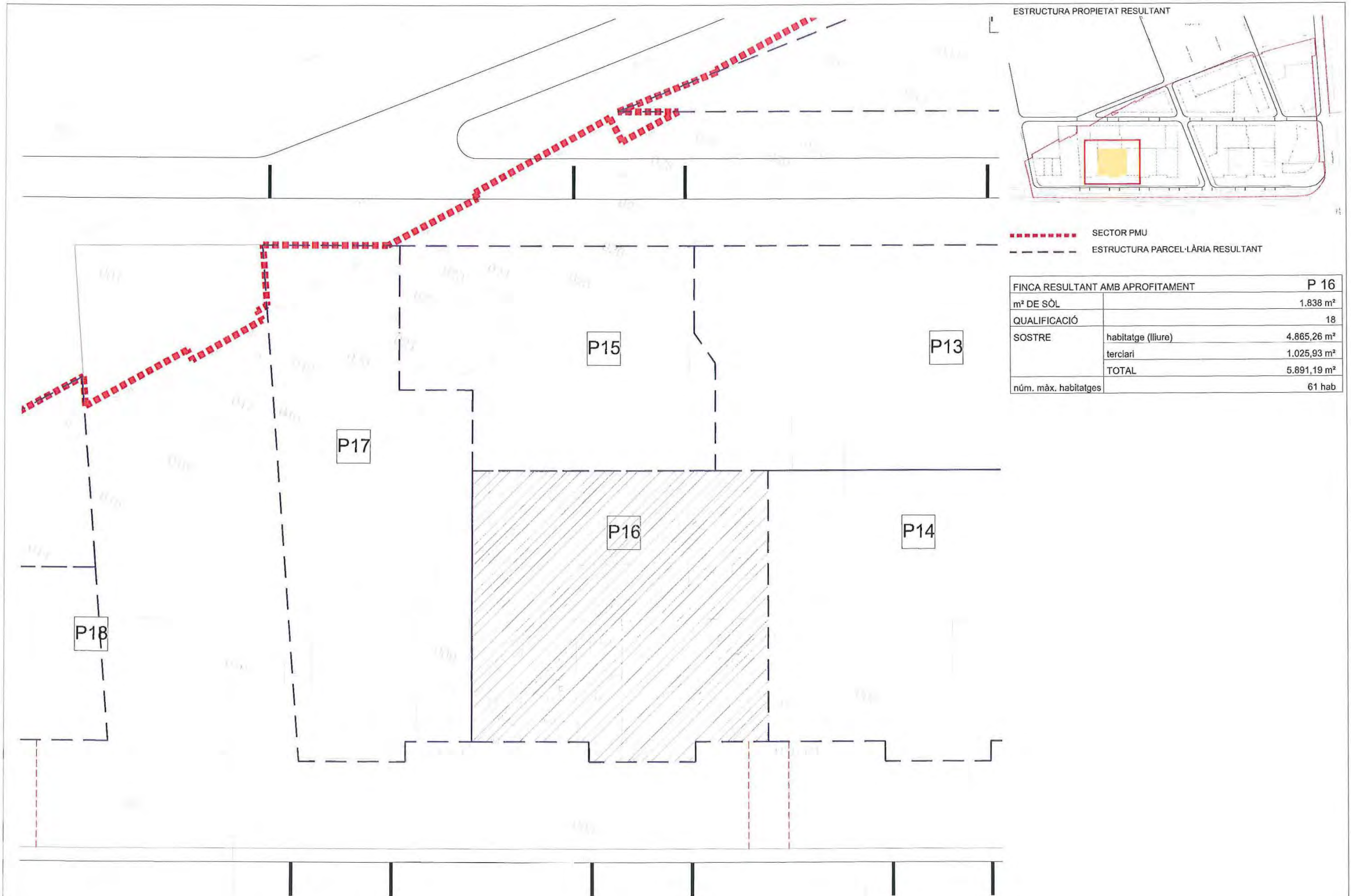
a) A la franja de terreny situada en el fons de parcel·la, amb una amplada de 5 metres. En el cas que aquesta porció de terreny s'edifiqui, la servitud de pas es projectarà fins a una alçada de 4,5 metres, fent-se constar aquestes càrregues en l'escriptura d'obra nova i de divisió en règim de propietat horitzontal de les entitats registrals a que afectarà.

b) A l'espai no edificable de la parcel·la (pati) necessari per a permetre la maniobrabilitat dels vehicles de Bombers, el qual es concretarà de conformitat amb les determinacions dels informes que s'emetin en el procediment d'atorgament de la llicència d'edificació de la parcel·la, fent-se constar aquesta càrrega en l'escriptura d'obra nova i de divisió en règim de propietat horitzontal de les entitats registrals a que afectarà.

- De conformitat amb l'article 9.9 de les Normes de la Modificació del Pla de Millora Urbana del sector 10 de la Modificació del Pla General Metropolità per a la transformació urbanística de la Marina de la Zona Franca de Barcelona, aquesta parcel·la haurà de mancomunar amb les parcel·les 11, 12, 13, 14, 15 i 17 l'espai no edificable de les mateixes (pati), així com els espais afectes a la servitud de pas que es deriva del referit precepte, fent-se constar en l'escriptura d'obra nova i de divisió en règim de propietat horitzontal de les entitats registrals a que afectarà.

- De conformitat amb l'article 9.9 de les Normes de la Modificació del Pla de Millora Urbana del sector 10 de la Modificació del Pla General Metropolità per a la transformació urbanística de la Marina de la Zona Franca de Barcelona es constitueix sobre aquesta parcel·la una servitud recíproca de pas de persones a favor de la parcel·la 15 que, de conformitat amb el plànol d'ordenació O.6.3. del PMU, afectarà una franja mínima de 4 metres d'amplada, des del carrer Motors fins al carrer de nova creació (illa D).

- Aquesta finca està afectada a les limitacions i obligacions derivades de l'article 9.8 de les Normes de la MPMU del sector 10 de la MZF aprovada definitivament en data 23 de juliol de 2010.



FINCA RESULTANT AMB APROFITAMENT		P 16
m² DE SÒL		1.838 m²
QUALIFICACIÓ		18
SOSTRE	habitatge (lliure)	4.865,26 m²
	terciari	1.025,93 m²
	TOTAL	5.891,19 m²
núm. màx. habitatges		61 hab

