

TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ. SU

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 149. Definició

1. El Pla General classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn aquells sols ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics.
2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

article 150. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà

1. Els límits del SU, zones i subzones, sistemes i Unitats d'Actuació pel posterior desenvolupament es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2000.
2. L'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 4 a escala 1/1000.
3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol V sobre Qualificació del sòl, per l'execució i el desenvolupament del SU s'assenyalen i delimiten Unitats d'Actuació i Plans Especials. Les condicions d'ordenació i gestió de les esmentades Unitats d'Actuació i Plans Especials es detallen en els annexes normatius que s'adjunten a la present normativa.

article 151. Regulació del Sòl Urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes i annexes Normatius, per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que desenvolupin cada sector i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos detallats.
2. Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà es determinaran en la corresponent regulació de cada àmbit o sector i, tindran l'extensió que disposa l'article 120 del DL. 1/90.



SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 152. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla General són d'aplicació immediata.
2. Malgrat això, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en aquelles àrees delimitades per aquest fi en els plànols d'ordenació sèrie 3, escala 1/2.000 i sèrie 4 a escala 1/1000, respectivament.
3. Aquest Pla General preveu diferents tipus de sectors a desenvolupar mitjançant Planejament Especial:
 - a. Sectors de transformació i reestructuració urbana
Compren aquells sòls en els quals el Pla General preveu la seva transformació i reestructuració urbana mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (PERI) amb la localització estratègica de nous espais lliures, equipaments i edificacions.
 - b. Sectors de millora urbana
Compren aquells sòls en els quals el Pla General preveu, genèricament, la seva millora de la qualitat ambiental mitjançant un Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) amb finalitats i objectius concrets diversos, segons les condicions particulars de cadascun dels àmbits delimitats
3. Tanmateix, aquest Pla General preveu uns Sectors de desenvolupament potencial del sòl urbà, en els que estableix un règim transitori especial per les edificacions i activitats existents, i a la vegada es defineixen les condicions urbanístiques que han de regir en el moment de desenvolupar-se la nova ordenació potencial. Els tipus de sectors de desenvolupament potencial en sòl urbà són:
 - a. Sectors de remodelació
Comprèn els sòls actualment ocupats en gran part per instal·lacions industrials, en general compatibles amb l'ús residencial, en relació als quals, el Pla General, preveu la seva potencial transformació a usos residencials, mitjançant un Pla Especial de Reforma interior
 - b. Sectors de reindustrialització
Comprèn els sòls actualment ocupats per grans indústries o grans conjunts industrials, en relació als quals, el Pla General preveu la seva potencial reestructuració per a usos productius i industrials que garanteixin l'estabilitat de la indústria urbana i del teixit productiu dels indrets on estan ubicades les esmentades indústries, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior
4. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest Pla General, podran modificar-se mitjançant la tramitació de Plans Especials per a sectors no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i que no contradiguin les seves Normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
5. En qualsevol cas, els Plans Especials de Reforma Interior hauran de contenir, si és el cas, la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació, així com el sistema d'actuació per a executar-los.
6. Així mateix, es podran formular Estudis de Detall per a millorar aspectes concrets referents a

la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en el Pla, d'acord amb el que estableixen els arts. 26 del DL. 1/90 i 65 i 66 del R.P.U, i l'article 13 d'aquestes Normes Urbanístiques.

article 153. Classificació i definició dels Sectors de desenvolupament en Sòl Urbà

1. D'acord amb l'article anterior, aquest Pla General classifica els sectors de desenvolupament en sòl urbà, en els següents tipus:

a. Sectors de transformació i reestructuració urbana

Comprèn sectors de la ciutat consolidada sense activitats o ocupats per activitats industrials, localitzats en espais estratègics del model de ciutat definit en aquest Pla General o en una situació d'incompatibilitat o fortament condicionat respecte l'ús residencial del seu entorn. En aquests sectors el Pla General determina la seva gradual transformació, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial (PE) o Pla Especial de Reforma Interior (PERI), segons la finalitat que es requereixi en cada cas.

Els sectors de transformació i reestructuració urbana a la vegada s'agrupen normativament en dos tipus diferents, atenent a raons objectives de posició urbana i de dificultat de transformació:

Sectors de transformació i reestructuració urbana tipus I:

PE Ronda Barceló

PERI 02 Sector Cafè de Mar

PERI 05 Sector Marina de Llevant

Sectors de transformació i reestructuració urbana tipus II:

PERI 01 Sector Camí Ral - President Macià

PERI 03 Sector Can Llinàs

Els sectors de transformació i reestructuració urbana tipus I, es desenvoluparan amb un índex d'edificabilitat bruta de 1,8 m2 sostre/m2 sòl. Els sectors de transformació i reestructuració urbana tipus II, es desenvoluparan amb un índex d'edificabilitat bruta de 1,5 m2 sostre/m2 sòl.

b. Sectors de millora urbana

Comprèn sectors de la ciutat consolidada en els que el Pla General determina la redacció d'un Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) amb objectius i finalitats comuns, en el conjunt de tots els sectors, destinats genèricament a la millora urbana i de la qualitat ambiental, i particulars, en cada sector, atenent a les condicions pròpies de cada àmbit delimitat.

Els sectors de millora urbana són els següents:

PEMU 01 Sector La Bòbila

PEMU 02 Sector La Llàntia

PEMU 03 Sector La Presó

PEMU 04 Sector Cercle Catòlic

PEMU 05 Sector Lepanto – Churruca



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

PEMU 06 Sector Can Cruzate

PEMU 08 Sector L'Anxaneta

PEMU 09 Sector Vista Alegre

2. Les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir els Plans Especials que es redactin per a cadascun dels sectors abans relacionats, així com, en aquests casos en que es preveu, l'ordenació normativa del Sector que es tracti, es defineixen en el Annex Normatiu 1 Desenvolupament del Sòl Urbà. Plans Especials de Reforma Interior (PERI) i Annex Normatiu 2 Desenvolupament del Sòl Urbà. Plans Especials de Millora Urbana (PEMU).

3. Les fitxes normatives corresponents a cada Sector, incloses en els Annexes Normatius 1-2 i 3, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els Plans Especials que corresponguin, regulen els aspectes següents:

- a. Àmbit.
- b. Objectius.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús.
- d. Condicions de gestió i execució.
- e. Règim transitori d'edificació i usos.

4. Les determinacions fonamentals de l'ordenació dels Sectors enumerats als apartats 1 i 2 d'aquest article, es grafien en els plànols d'ordenació de la sèrie 4, Ordenació detallada del Sòl Urbà a escala 1/1.000. Aquelles determinacions que tenen un caràcter merament indicatiu també es grafien, posant però, les claus dels sistemes i de les zones entre parèntesis.

article 154. Sectors de Desenvolupament Potencial del Sòl Urbà.

1. D'acord amb el que preveu l'apartat 3 de l'article 152 d'aquestes Normes, aquest Pla General defineix uns sectors de desenvolupament potencial en sòl urbà que es classifiquen en els següents tipus:

a. Sectors de remodelació

Comprèn els sòls actualment ocupats en gran part per edificis i activitats industrials, en relació als quals el Pla General preveu la seva potencial transformació a usos residencials, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior. La potencial transformació als usos residencials esmentats, resta condicionada temporalment a la legalitat de les activitats instal·lades i al grau de compatibilitat de les mateixes respecte l'ús general residencial dominant en el seu entorn. En aquest sentit, el condicionament temporal assenyalat afecta al règim transitori susceptible d'aplicació a les edificacions i activitats instal·lades

El seu potencial i futur desenvolupament requerirà la tramitació d'un Pla Especial el qual haurà de complir les condicions i determinacions establertes de forma genèrica a l'article 317 del Títol V d'aquestes Normes i específicament per cada sector el que es defineix en l'Annex Normatiu 3 Desenvolupament potencial del sòl urbà. Sectors de remodelació zona 5. Aquests sectors, d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article 317 d'aquestes Normes són:

5-01 Sector Girona - Vallès



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

- 5-02 Sector Salesians - Ferrer Dalmau
- 5-03 Sector Prat de la Riba - Floridablanca
- 5-04 Sector Colón - Toló
- 5-05 Sector Maresme - Toló
- 5-06 Sector Ferrer i Clariana
- 5-07 Sector Madoz - Antoni Puigblanch

b. Sectors de reindustrialització

Comprèn els sòls actualment ocupats en majoritàriament per grans indústries o grans conjunts industrials, en relació als quals, el Pla General, preveu la seva potencial reestructuració per a usos productius i industrials. La gran superfície, el tipus d'activitats desenvolupades i la seva posició al interior de la ciutat consolidada fan necessari establir les condicions urbanístiques a les que s'hauran d'ajustar les noves edificacions i activitats en el cas de substitució de les actuals. Les finalitats d'aquests sectors són: en primer lloc garantir l'existència i estabilitat d'un teixit productiu al intern de la ciutat consolidada i en segons lloc determinar les condicions d'edificació i esponjament del teixit que hauran de regir en el cas de cessament o trasllat de l'actual activitat productiva o industrial tot establint les cessions mínimes de sòl a aportar al servei del sector o de la ciutat en general

El seu potencial i futur desenvolupament requerirà la tramitació d'un Pla Especial el qual haurà de complir les condicions i determinacions establertes de forma genèrica a l'article 302 del Títol V d'aquestes Normes i específicament per cada sector el que es defineix en l'Annex Normatiu 4 Desenvolupament potencial del sòl urbà. Sectors de reindustrialització zona 2b. Aquests sectors, d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article 302 d'aquestes Normes són:

- 2b - 01. Sector Isaac Peral
- 2b - 02. Sector PEGASO
- 2b - 03. Sector Fàbregas i de Caralt
- 2b - 04. Sector Prim - Goya
- 2b - 05. Sector Can Clement - Marot
- 2b - 06. Sector Can Gassol

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ.

article 155. Execució del Pla en Sòl Urbà.

1. En sòl urbà, l'execució del Pla General i dels Plans Especials que el desenvolupin es realitzarà per Polígons complets, o si s'escau, per Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades del planejament, llevat quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.



2. Aquest Pla conté la delimitació de les Unitats d'Actuació, precisant-ne les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquestes Unitats d'Actuació serà el de Compensació o aquell altre que defineixi la fitxa corresponent a cada Unitat d'Actuació inclosa a l'Annex Normatiu 5 - Execució del Sòl Urbà - Unitats d'Actuació (UA)-, sense perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació, quan la Junta de Compensació o si s'escau, el propietari únic de tots els terrenys del Polígon o Unitat d'Actuació, incompleixin les obligacions inherents al sistema de compensació, d'acord amb el que preveu l'art. 169.5) del DL. 1/90.

3. Seran també de cessió obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, els sòls destinats a carrers i vials.

L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per la variació de les condicions d'edificació previstes pel Pla.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

5. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació, a més de la seva cessió obligatòria i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.

En tots els altres supòsits, el cost de l'expropiació de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per a l'obra.

article 156. Unitats d'Actuació

1. El Pla General delimita diverses Unitats d'Actuació en sòl urbà, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquestes Unitats d'Actuació venen grafiades en el plànol d'ordenació sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl., escala 1/2.000.

3. Cadascuna de les Unitats d'Actuació definides per aquest Pla General vénen regulades en les fitxes normatives que s'adjunten a l'Annex Normatiu 5 - Execució del Sòl Urbà- Unitats d'Actuació (UA)-, i en defineixen les següents característiques:

- a. Àmbit: La superfície i els límits que abarca la Unitat d'Actuació.
- b. Objectius: S'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús. S'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada Unitat d'Actuació i els usos compatibles.



d. Condicions de gestió i execució. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el Pla General determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.

e. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona