

BADALONA

- *Modificació de l'article 238 de les Normes Urbanístiques del PGM en l'àmbit del municipi de Badalona.* Aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 22 d'abril de 2002 (DOGC de 11/06/02)

Proposa incorporar el següent apartat:

3. Quan es tracti d'una parcel·la amb alineació de vial ajustada al planejament vigent que tingui front a un vial en procés d'eixamplament o de nova obertura, l'ample de vial que es considerarà en aquest front a efectes d'alçada, nombre de plantes i vol de cossos i elements sortints, serà el mínim ample real del vial en tots els punts de la façana de la parcel·la en el front considerat. Si l'esmentada amplada no fos l'ample de vial que s'hagués de considerar un cop obert o eixamplat totalment el tram de vial on està situada la parcel·la, es prendrà com ample de vial el mínim d'ambdós.

BARCELONA

- *Modificació del Pla General Metropolità sobre definició i regulació de la nova zona de dotació hotelera (clau 10).* Aprovada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 6 d'octubre de 1989 (DOGC núm. 1208 de 18/10/1989)

Acord:

1. Aprovar definitivament la modificació del Pla General Metropolità sobre definició i regulació de la nova zona de dotació hotelera (clau 10), i la determinació dels sòls que s'afecten per a aquest ús a l'àmbit del terme municipal de Barcelona, pel que fa als emplaçaments de: la Vall d'Hebron, estació de Sants, estació de Rodalia i teatre Apolo.
2. Recomanar a l'Ajuntament de Barcelona que l'ordenació de l'edificació de l'hotel previst a l'estació de Sants es realitzi mitjançant un estudi de detall, per tal de garantir-ne la correcta integració al context urbà.

Normativa

Per tal de poder articular les propostes que recull aquest document, es procedeix a la modificació de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità següents a l'àmbit del municipi de Barcelona:

- A. Incorporar als articles 9 i 314 de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità una nova zona, al sòl urbà, anomenada: Zona de dotació hotelera (clau 10).
- B. Crear, al títol IV, la secció 12 amb la denominació i contingut següent:

Zona de dotació hotelera (clau 10)

Article 377. Definició.

Es qualifica com a zona de dotació hotelera el sol urbà del municipi de Barcelona destinat a instal·lacions hoteleres amb una capacitat mínima de 150 habitacions que tinguin la categoria de tres o més estrelles segons les condicions específiques de la normativa hotelera vigent, estratègicament situat en relació amb els eixos principals de la ciutat i que comptin amb instal·lacions complementàries per a usos col·lectius com ara congressos, convencions, exposicions, espectacles, activitats culturals, recreatives i similars.

Article 378. Condicions d'ordenació.

1. Haurà de regir el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació de la zona contigua.
2. L'edificació s'ha d'ajustar al paisatge urbà, a les condicions ambientals que haurà de respectar, i a la integració al sector i haurà de tenir una especial qualificació arquitectònica per la rellevància que aquestes dotacions tenen per a la ciutat.
3. Els plànols de proposta d'ordenació determinen el sòl i els paràmetres edificatoris de cadascun dels sòls destinats a dotació hotelera, clau 10; en un altre cas, per a l'ordenació d'aquests sòls serà preceptiva l'aprovació del corresponent estudi de detall.
4. El tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat i els paràmetres d'edificació d'aquestes unitats de zona són els establerts a l'apartat condicions urbanístiques de la proposta d'ordenació o, si és del cas, al corresponent estudi de detall. L'edificabilitat dels sòls qualificats de clau 10 no podrà ultrapassar la que aquests tenien atribuïda anteriorment.

C. A la disposició transitòria sisena s'afegeix un apartat 3 i quedarà redactat de la manera següent:

1. Cal respectar l'edificació als solars actuals destinats a equipament comunitari, i es permeten, a més a més, les obres de consolidació, conservació, reparació i millora sempre que es mantinguin l'afectació a equipaments i les exigències funcionals que aquest requereixi.
2. La cessació de l'activitat pròpia de l'equipament comunitari de titularitat privada no autoritza a destinar el sòl o l'edificació a cap altra finalitat. L'administració, amb títol legitimador en aquest Pla, en virtut de la destinació a equipament i de l'interès públic d'aquest, podrà procedir-ne a l'expropiació.
3. Als sòls qualificats com a dotació hotelera (clau 10) qualificats anteriorment d'equipament comunitari, haurà de desenvolupar-s'hi el nou ús d'acord amb el règim següent:
 - a. Als sòls on, a l'entrada en vigor del Pla General Metropolità, hi hagués equipaments en funcionament d'algun dels tipus definits a l'article 212 d'aquestes

Normes i l'ús de dotació hotelera comporti la impossibilitat o la desaparició total o substancial d'aquests, les autoritzacions administratives per a l'edificació i l'ús de dotació hotelera estaran subjectes al compliment dels requisits següents:

Els propietaris hauran de cedir obligatòriament, lliure de càrregues i gravamens, el sòl qualificat com a dotació hotelera (clau 10) i els terrenys afectats a sistemes inclosos en l'actuació. L'Ajuntament atorgarà una concessió administrativa o un dret de superfície, per un termini màxim de 50 anys, als propietaris que cedeixin el sòl o a qui aquests designin per a la construcció i explotació de la dotació hotelera. En aquest cas el cànon o contraprestació quedarà compensat per la cessió.

Els Plecs de condicions hauran de recollir obligatòriament que una vegada transcorregut el termini es produirà la reversió de l'edificació i de les instal·lacions, en bon estat de funcionament a l'Ajuntament, lliures de càrregues i gravamens, sense dret a cap indemnització.

- b. Excepcionalment, als sòls que a l'entrada en vigor del Pla General Metropolità o posteriorment no s'hagi desenvolupat cap dels equipaments definits a l'article 212 d'aquestes Normes, o l'ús de dotació hotelera no comporti la desaparició substancial d'aquests i signifiqui la seva modernització, podrà mantenir-se la titularitat privada del sòl i la gestió privada de l'activitat hotelera i procedirà l'expropiació prevista a l'apartat 2 d'aquesta disposició transitòria en cas d'incompliment dels requisits següents:

Els propietaris dels sòls qualificats com a zona de dotació hotelera (clau 10) hauran de presentar proposta de reparcel·lació voluntària, que podrà ser discontinua, que incorpori la cessió gratuïta a l'Ajuntament dels sòls edificables o qualificats com a equipament comunitari o zona de renovació urbana en transformació de l'ús (clau 17) no desenvolupats, en una superfície no inferior a la de la zona (clau 10) i que permeti una distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivades del planejament. Aquests terrenys, un cop acceptada la proposta de reparcel·lació per l'Ajuntament, s'incorporaran al patrimoni municipal del sòl.

3.2. L'exercici dels drets d'edificació i ús en aquests sòls, requerirà el compliment, en un termini no superior a quatre mesos de l'entrada en vigor d'aquesta norma, de les obligacions següents:

- A. Cedir els sòls qualificats com a clau 10 en el cas a) o presentar la proposta de reparcel·lació garantint-ne l'efectivitat, en el cas b).
- B. Presentar els projectes d'edificació i la resta de la documentació necessària per a l'atorgament de les autoritzacions corresponents.
- C. Garantir el compliment de les càrregues urbanístiques següents:
 - a. La cessió dels terrenys destinats a vials, zones verdes i equipaments de titularitat pública compresos a l'actuació.

- b. El pagament de les despeses d'urbanització derivades de l'actuació urbanística.

L'Ajuntament resoldrà sobre l'atorgament de les corresponents concessions o drets de superfície i de les llicències en el termini màxim d'un mes des del compliment de les obligacions definides als apartats A, B i C.

S'haurà de procedir a l'edificació i posada en funcionament de l'hotel dins del termini de dos anys des de la data de la concessió de les corresponents llicències urbanístiques.

3.3. L'incompliment de les obligacions fixades, en els terminis assenyalats, per causes no imputables a l'Administració, habilitarà l'Ajuntament a procedir a l'expropiació dels sòls d'acord amb el valor urbanístic del sistema d'equipaments comunitaris.

3.4. En aquells casos en què l'Ajuntament de Barcelona tingui establerts o estableixi convenis amb altres administracions públiques, o entitats que en siguin dependents, i sense perjudici del contingut de tals convenis, la cessió del sòl -apte per a la dotació hotelera- també serà obligatòria, excepte en aquells casos en que la cessió afectés a sòl o subsòl destinat a serveis propis de la respectiva administració o entitat que en depengui, que mantindrà la propietat.

- **Modificació de les Normes del Pla general metropolità per a la regulació de l'ús d'aparcament a Barcelona.** Aprovada per silenci administratiu positiu per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12 de novembre de 1992 (DOGC núm.1690 de 04/01/1993), amb el benentès que aquesta modificació normativa només resulta d'aplicació al terme municipal de Barcelona i que en resten excloses les zones verdes o espais lliures atès que això hauria comportat la necessitat de sotmetre la modificació esmentada al tràmit específic de l'article 76 del Decret legislatiu 1/1990.

Article 29. Actuació poligonal. (s'hi afegeix un apartat 4)

4. Així mateix, podran delimitar-se unitats d'actuació amb aplicació del sistema d'actuació corresponent, d'iniciativa pública o privada, a l'efecte de configurar parcel·les adequades per a la instal·lació d'aparcaments al subsòl. Serà obligada la delimitació d'unitats d'actuació o la normalització de les finques quan així ho determini l'Ajuntament en els casos en què la parcel·lació de l'espai lliure d'edificació ocupable en subsòl sigui irregular o fraccionada.

Article 260. Ocupació màxima de parcel·la. (es modifica l'apartat 4)

4. Els soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran depassar l'ocupació màxima de parcel·la en planta baixa. A falta de previsions expresses del corresponent Pla parcial o Pla especial, podran ocupar fins a un 30 per 100 en planta soterrani de l'espai lliure d'edificació corresponent, que sigui de propietat privada. L'ocupació en subsòl podrà assolir la totalitat de l'espai lliure d'edificació quan aquesta ampliació es destini totalment a aparcament. En aquest cas s'haurà de garantir el tractament com a jardí de la superfície i el seu manteniment per part dels titulars de l'aparcament.