

Article 7. Règim urbanístic del subsòl dels espais lliures interiors d'illa.

1. Els Plans Especials de Reforma Interior concretaran els usos admesos en el subsòl de l'espai lliure interior d'illa. A aquests efectes, es podrà preveure, a més de l'ús d'aparcament, els usos propis de les zones de densificació urbana que siguin adequats al subsòl i a l'entorn. En cap cas s'admetran en el subsòl els usos residencials.
2. Els usos autoritzats en el subsòl es regiran per les condicions urbanístiques que determini el Pla Especial de Reforma Interior i, en allò que no estigui expressament previst, pel Capítol 3r del Títol IV de les Normes urbanístiques del PGM.
3. D'acord amb allò que estableixin els Plans Especials de Reforma Interior, els usos del subsòl podran tenir la consideració d'aprofitament lucratiu de titularitat privada, als efectes de la distribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
4. Els usos previstos en el subsòl hauran de permetre l'enjardinament de l'espai lliure interior d'illa.

Disposició Final.

Queden derogats els apartats 2, 3 i 4 de l'article 20.2.a.; els apartats A, B, C, D, i E de l'article 20.2.e.; l'apartat 3 de l'article 2, així com la Disposició Addicional i la Disposició Transitòria Primera del Text Refós de la Modificació de l'Ordenança de rehabilitació i millora de l'Eixample, aprovat per acord de la Comissió d'Urbanisme de 14 de desembre de 1994.

L'Ajuntament aprovarà en el termini de sis mesos el Text Refós de l'Ordenança de Rehabilitació i Millora de l'Eixample.

- ***Modificació del PGM per a la definició dels nous equipaments residencials, habitatge per a joves, a Barcelona.*** Aprovada definitivament per Acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona de 5 de juny de 2001 (DOGC núm. 3460 de 27/08/01)

s'acorda:

1. Aprovar definitivament la **modificació del PGM per a la definició dels nous equipaments residencials, habitatges per a joves, de Barcelona, pel que fa a la creació de la nova qualificació de zona de dotació d'habitatges per a joves, clau 10 hj, i les disposicions normatives reguladores**, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:
 - La nova qualificació de dotació d'habitatge per a joves (clau 10 hj) s'integra com un ús dotacional dins del concepte de sistemes del PGM, si bé diferenciat del d'equipaments, amb règim propi definit, en terrenys de domini públic. En conseqüència, el sistema i la qualificació que la identifica s'estructurarà amb el seu articulat propi amb la modificació de la numeració dels articles de la normativa

que s'entendran correlativament a partir de l'article primer que es correspon amb l'article 385 del document tramès.

- S'exclou de l'actual article 388.2.1.a. la possibilitat d'incorporar una opció de compra sobre els terrenys i edificacions a favor dels antics propietaris, a exercir una vegada produïda la reversió, en el termini i les condicions estipulades en el plec de condicions. Se suprimeix, en conseqüència, el paràgraf final d'aquest article des de on diu "així mateix" fins al final.
 - Se suprimeix de l'actual article 388 la totalitat de l'apartat 2.1.b. en tant que només s'admet la nova qualificació en terrenys de domini públic.
 - Se suprimeix el contingut de la totalitat de l'actual disposició transitòria catorzena en tant que la modificació només opera en terrenys que ja disposen de la qualificació d'equipament.
 - Se suprimeix el contingut de la totalitat de l'actual disposició addicional quarta, en tant que la modificació ha de referir-se a àmbits concrets amb una clara identificació del nombre d'habitatges en desenvolupament d'un programa en no resultar possible la incorporació de la qualificació 10hj en el desenvolupament de la qualificació 7a. de manera genèrica.
 - En la part normativa d'aplicació genèrica a la qualificació 10hj, qualsevol que sigui la fase de tramitació que es plantegi, s'inclouen les rectificacions següents:
 - a. En el desenvolupament de les qualificacions 10hj que requereixen pla especial, aquest es referirà necessàriament al conjunt de l'àmbit qualificat d'equipament.
 - b. Els usos complementaris i dotacionals admesos en el règim d'usos previst, en tant que complementaris, resten subjectes al mateix règim de concessió i dret de superfície que els d'habitatge per a joves.
 - c. Els habitatges per a joves han de complir les condicions mínimes d'habitabilitat que resulten de les ordenances d'edificació i disposicions legals vigents en matèria d'habitatge d'aplicació simultània.
2. Aprovar definitivament les modificacions de la qualificació d'habitatges per a joves, clau 10hj, de Barcelona, pel que fa als emplaçaments proposats, a excepció del districte III Sants-Montjuïc, can Batlló, i districte VIII Nou Barris, passeig Urrutia, i incorporar d'ofici les prescripcions següents:
- **Districte I Ciutat Vella**
Jaume Giralt-Montanyans

És executiva i no li resultaria d'aplicació la disposició transitòria 14a, en tant s'ha aprovat la modificació del Pla especial de reforma interior del sector oriental del centre històric per la Subcomissió de Barcelona el 15 de maig de 2001, les deter-

minacions del qual, respecte a condicions d'edificació i edificacions catalogades, s'hauran de respectar en el pla especial que la haurà de desenvolupar.

- **Districte II Eixample**
Londres-Villarroel

Es manté també l'ús escolar esportiu tal com resulta del planejament vigent.

- **Districte III Sants-Montjuïc**
Plaça Cerdà

L'edifici no pot ultrapassar l'alçada de B+7PP del bloc lineal de la pròpia illa.

- **Districte IV Les Corts**
Joaquim Albarran

L'edificabilitat de la parcel·la es mantindrà en els 2.800 m² de l'aprovació inicial, més coherent amb la que correspon als equipaments privats confrontats, i s'aplicaran les condicions d'edificació segons el tipus d'ordenació en edificació aïllada.

- **Districte VIII Nou Barris**
Pintor Alsamora

Les condicions i l'edifici es reajusten per tal que, tot mantenint l'equipament esportiu, atès l'ample del carrer de la Selva de 8 m i l'edificació que hi afronta, l'edificació, mitjançant desenvolupament per pla especial, respecti les determinacions quant a distàncies legals que corresponen al tipus d'ordenació segons volumetria específica.

- **Districte IX Sant Andreu**
Garcilaso

El planejament és ja vigent, pel que no li resulta d'aplicació la disposició transitòria 14a suprimida.

Normativa:

Article 1. Definició

1. Es qualifica com a dotació d'habitatges per a joves, clau 10hj el sòl urbà del municipi de Barcelona que es destina a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent jove, per facilitar a aquest col·lectiu l'accés a l'habitatge dins la ciutat.
2. La nova qualificació de dotació per a joves (clau 10hj) s'integra com un ús dotacional dins el concepte de sistemes del Pla General Metropolità, si bé diferenciat del d'equipaments, amb el règim propi definit, en terrenys de domini públic.

3. Els sòls que s'afecten a aquest destí són els que consten a les fitxes urbanístiques d'aquesta Modificació de PGM. Aquestes fitxes tenen caràcter normatiu. Incorporen les qualificacions proposades, les condicions d'ordenació i les de desenvolupament i gestió de cadascun dels àmbits d'actuació.

Article 2. Destí de les dotacions d'habitatges per a joves

1. Els sòls qualificats de dotació d'habitatges per a joves es destinaran a la construcció d'habitatges en les condicions establertes a l'article 4. Els usos dotacionals definits a l'article 212 de les Normes Urbanístiques del PGM, compatibles amb l'habitatge, s'admeten com a ús no principal.
2. En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge, i l'ús comercial en establiments de superfície màxima de venda de 1.300 m², corresponent al petit comerç d'acord amb la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials.
3. La mutació del destí del sòl, del de dotació d'habitatges per a joves, clau 10hj, a un altre ús dotacional dels previstos a l'article 212 de les N.U. requerirà la seva nova afectació a equipament comunitari, clau 7b, mitjançant un Pla Especial.
4. Els usos complementaris i dotacionals, admesos en el règim d'usos previst, en tant que complementaris, resten subjectes al mateix règim de concessió i de dret de superfície que els d'habitatges per a joves.

Article 3. Condicions d'edificació.

1. L'edificació en els sòls qualificats de dotació d'habitatges per a joves s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació, definits a la fitxa urbanística de cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.
2. L'edificació podrà desenvolupar-se per llicència directa, en les condicions establertes a l'apartat anterior, llevat que les fitxes normatives disposin la redacció prèvia d'un pla especial o d'un estudi de detall. En el desenvolupament de les qualificacions 10hj que requereixen pla especial, aquest es referirà necessàriament al conjunt de l'àmbit qualificat d'equipament.
3. La modificació de les condicions d'edificació definides en les fitxes normatives requerirà la tramitació d'un estudi de detall o d'un pla especial.
4. Per tot allò no regulat expressament en aquesta Normativa regeixen les disposicions de les N.U. per al tipus d'ordenació assignat al corresponent sòl.
5. Els edificis d'habitatges per a joves hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 28/1999, de 9 de febrer, i les Ordenances Metropolitanas d'Edificació, d'aplicació simultània.

Article 4. Desenvolupament i gestió dels sòls clau 10hj

1. Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge (establertes al Decret 201/1998, de 30 de juliol, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial Decret 1186/1998, de 12 de juny, per al període 1998-2001, i els que en el seu cas els desenvolupin o substitueixin).
2. El desenvolupament i gestió de les dotacions d'habitatges per a joves s'acollirà a algun dels següents règims:

2.1. En els sòls de titularitat pública municipal, la construcció dels habitatges i la seva gestió, podrà realitzar-se per l'Ajuntament directament, amb conveni amb una altra Administració o bé amb participació de la iniciativa privada, mitjançant l'atorgament d'un dret de superfície o concessió administrativa.

2.2. Els sòls qualificats com equipament comunitària, claus 7a, 7b o 17-7, o amb un altra qualificació de sòl dotacional edificable, de titularitat privada, que es qualifiquin de dotació d'habitatge per a joves (clau 10hj), es desenvoluparan mitjançant un Pla Especial integral que definirà les condicions d'edificació, el programa funcional detallat de l'actuació i els usos complementaris que s'admetin, així com els terminis d'edificació i posta en funcionament de la dotació d'habitatges per a joves. Aquest Pla Especial haurà de redactar-se en un termini no superior a quatre mesos de l'entrada en vigor de la Modificació del PGM.

2.2.1. El Pla Especial s'haurà d'ajustar a la següent fórmula de gestió:

Cessió, lliure de càrregues i gravàmens, del sòl que es proposi qualificar de dotació d'habitatge per a joves (clau 10hj) i dels terrenys afectats a sistemes inclosos en l'actuació.

L'Ajuntament atorgarà un dret de superfície, per un termini màxim de 50 anys, als titulars que cedeixin el sòl o a qui aquests designin, per a la construcció i explotació de la dotació d'habitatge per a joves. En aquest cas, la contraprestació quedarà compensada per la constitució d'aquest dret de superfície o concessió.

Els Plecs de condicions recolliran 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 gravàmens, sense dret a cap indemnització.

2.2.2. L'incompliment de les obligacions relatives al termini de presentació del Pla Especial o altres condicions establertes en aquest, per causes no imputables a l'Administració, habilitarà l'Ajuntament a procedir a la mutació del destí del sòl a un altre ús dotacional, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 2 o, en el seu cas, a l'expropiació d'aquests.

Un cop atorgat el dret de superfície, l'incompliment de les condicions establertes en el corresponent Plec es giraran pel que aquest disposi.

2.3.L'Ajuntament podrà establir convenis amb altres Administracions Públiques, o entitats dependents d'elles, per tal de desenvolupar en sòls de que siguin titulars, dotacions d'habitatges per a joves.

Article 5. Legitimació expropiatòria

La qualificació amb clau 10hj legitima l'expropiació dels sòls qualificats amb aquest destí, sense perjudici del que es preveu en l'apartat 2.2.2 de l'article anterior.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA Les dotacions d'habitatges per a joves previstes per aquesta Modificació en sòls inclosos en àmbits de gestió no executats en el moment que es produeixi l'aprovació definitiva de la present Modificació, mantindran l'afectació a l'ús públic prevista pel planejament anterior i es desenvoluparan d'acord amb el sistema d'actuació previst en aquell. L'Ajuntament podrà, però, anticipar l'execució d'aquestes dotacions, adquirint els sòls per expropiació, d'acord amb l'article 5, i subrogant-se en la posició dels anteriors propietaris, en l'instrument de distribució de beneficis i càrregues.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL El planejament podrà preveure la incorporació de nous sòls a la qualificació de dotació d'habitatges per a joves, en el marc del programa d'habitatges definit al capítol 5 de la Memòria d'aquesta Modificació. La materialització de la qualificació clau 10hj en aquests sòls requerirà la tramitació de la corresponent modificació de PGM. En el cas d'incorporar sòls qualificats anteriorment d'equipament comunitari, la MPGM haurà de justificar que no es comprometen les reserves d'equipament de la ciutat, mitjançant la incorporació d'un estudi de la incidència de la proposta en relació al balanç del sòl d'equipament que consta en el capítol 8 de la Memòria d'aquesta modificació.

- ***Modificació del PGM per a la protecció del patrimoni arquitectònic de Barcelona.*** Aprovada definitivament per Acord de la Subcomissió d'Urbanisme del Municipi de Barcelona de 26 de novembre de 2001 (DOGC núm. 3531 de 11/12/01), llevat de les unitats V-92, VII-113 (pel que fa a l'àrea que es pretén requalificar amb la clau 5b. i la III-1000, amb la següent descripció d'ofici:
 - S'incorpora en la regulació dels equipaments protegits situats en les unitats en què es preveu la substitució total o parcial de la qualificació de zona verda, clau 6, o forestal, clau 27, una clàusula, d'acord amb la qual aquestes edificacions, en cas de pèrdua de la seva condició d'equipament, recuperaran la situació urbanística anterior.