

**ESTUDI PER A LA DE DELIMITACIÓ D'ÀMBITS DE TRANSFORMACIÓ I DETERMINACIÓ DE PARÀMETRES I
CONDICIONS URBANÍSTIQUES EN SÒLS D'OPORTUNITAT AL DISTRICTE 22@BCN**

SETEMBRE 2020

ÍNDEX

MEMÒRIA	2
1. ANTECEDENTS.....	2
1.1. Marc general	
1.2. Objecte de l'estudi	
2. ESTRUCTURA D'EIXOS CÍVICS	3
3. PROPOSTES D'ORDENACIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS.....	4
3.1. Selecció prèvia dels àmbits subjectes a pla de millora urbana.....	
3.2. Relació de circumstàncies i objectius destacats en l'ordenació dels plans de millora urbana	
PLÀNOLS.....	7
ESTRUCTURA D'EIXOS CÍVICS	
<i>E 1. Reconeixement i diagnosi d'elements preexistents que incideixen en els futurs itineraris de caràcter cívic: pols d'atracció, teixits tradicionals, barreres, estacions de transport públic, etc.</i>	
<i>E 2. Diagnosi detallada de l'esquema general dels eixos CÍVICS en relació a les preexistències (teixits tradicionals, elements catalogats, pols d'atracció, etc) i en relació a l'entorn proper.</i>	
<i>E 3. Diagnosi detallada de l'esquema general dels eixos VIARIS en relació a les preexistències (teixits tradicionals, elements catalogats, pols d'atracció, etc) i en relació a l'entorn proper.</i>	
<i>E 4. Proposta de jerarquitització dels eixos cívics, segons escala, i traçat.</i>	
<i>E 5. Jerarquitització dels espais cívics als àmbits d'oportunitat inicialment delimitats.</i>	
PROPOSTES D'ORDENACIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS	
SITUACIÓ	

FITXES URBANÍSTIQUES.....	14
<i>PMU-1 "Passatge d'Ali Bei"</i>	
<i>PMU-2 "Mossos"</i>	
<i>PMU-3 "Naus"</i>	
<i>PMU-4 "Ferrocarri"</i>	
<i>PMU-5 "Residència"</i>	
<i>PMU-6 "Wad Ras"</i>	
<i>PMU-7 "Tules & Encajes"</i>	
<i>PMU-8 "Sèquia"</i>	
<i>PMU-9 "Pere IV nord"</i>	
<i>PMU-10 "Pere IV sud"</i>	
<i>PMU-11 "Sagrat Cor" PMU-12</i>	
<i>PMU-12 "Passatge de La Marina"</i>	
ANNEXES	26
<i>Registre compendi intermedi març 2020</i>	
<i>Registre compendi intermedi maig 2020</i>	
<i>Quadre global fitxes urbanístiques (arxiu excel .xls)</i>	

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

1.1. Marc general

20 anys després de la seva aprovació, era imprescindible replantejar la Modificació del Pla General Metropolità per a la Renovació de les Àrees Industrials del Poblenou - Districte d'activitats 22@bcn- (MPGM 22@) per tal d'adaptar el document als canvis legislatius esdevinguts però, encara més, per disposar d'una figura urbanística més eficaç per assolir els objectius socials i econòmics proposats i culminar la transformació d'aquest territori.

Entre octubre de 2017 i juliol de 2018 l'Ajuntament de Barcelona va impulsar el procés participatiu Repensem el 22@, amb l'objectiu de repensar col·lectivament entre la ciutadania i els agents socials i econòmics del territori una estratègia conjunta davant dels actuals reptes socials, econòmics i urbanístics del Poblenou i el 22@.

Els resultats del procés es van concretar en una proposta de desenvolupament tècnic i concreció dels resultats en instruments i programes municipals. A data de 19 de novembre de 2018 van quedar validats per tots els agents socials, veïnals i econòmics que formaven part de la Comissió de seguiment amb la signatura del Pacte Cap a un Poblenou amb un 22@ més inclusiu i sostenible.

Com a pas previ de la futura modificació del planejament vigent, l'abril de 2019 la Comissió de Govern de l'Ajuntament va acordar publicar el Document de criteris per al desenvolupament d'un Poblenou amb un 22@ més inclusiu i sostenible, que té com a objectiu valorar el desenvolupament de la MPGM22@ i plantejar els criteris futurs de la transformació.

Igualment, l'Ajuntament va promoure i realitzar diversos estudis encaminats a la modificació del planejament vigent, entre d'altres:

- *“Encaixos volumètrics del teixit de 22@ nord incorporant els criteris sorgits del procés participatiu repensem el 22@” de Forgas arquitectes, d'abril 2019;*
- *“Estudi urbanístic per al document de criteris per a la modificació del PGM 22 @ àmbit nord” de JornerLlopPastor, arquitectes d'abril 2019*
- *“Estudi de viabilitat urbanística de la gestió de 7 illes de l'àrea nord del districte d'activitats 22@bcn / MPGM per a la renovació de les àrees industrials del Poblenou / Barcelona” del Taller d'Estudis i Serveis d'Estratègies Urbanes, SLP, de desembre 2019*
- *“Document de criteris per a la modificació puntual en l'àmbit dels teixits preexistents al districte tecnològic del 22@. Estudis previs” de Manciñeiras/Parés, arquitectes associats S.L.P, de desembre 2019.*

1.2. Objecte de l'estudi

Dins dels treballs preparatoris per a la redacció de la modificació de la MPGM22@ i per tal de determinar la delimitació de figures de transformació sobre diferents àmbits, es necessari estudiar quina ha de ser la seva regulació, assajant i comprovant diferents paràmetres i alternatives en els diferents sòls d'oportunitat que es plantegen.

Tot i que finalment s'estableixen de forma individualitzada les condicions de desenvolupament a cadascun dels àmbits, és indispensable una visió global que permeti garantir criteris homogenis i establir les relacions imprescindibles per assolir objectius de major abast conjuntament, sempre que sigui possible.

Així, per assolir l'objectiu del present estudi, "la concreció de paràmetres i pautes indicatives d'ordenació urbanística en diferents àmbits de planejament de la MPGM22@", ha esdevingut inevitable l'estudi de les estructures urbanístiques preexistents en el territori i contemplar les interaccions possibles amb les propostes que s'han vingut succeint.

Dins de l'estudi de les estructures urbanístiques ha pres especial rellevància l'anàlisi dels eixos cívics, que han estat objecte d'un treball exhaustiu per determinar el seu grau de protagonisme i jerarquització.

D'acord amb aquest plantejament, la presentació del treball s'ha estructurat en dos blocs:

El primer bloc recull les conclusions sobre l'estructura d'eixos cívics.

El segon bloc aborda la concreció de paràmetres i pautes indicatives d'ordenació urbanística en diferents àmbits de planejament de la MPGM22@, subjectes a pla de millora urbana, i proposa individualment la fitxa urbanística que els ha de regir, assumint el grau de flexibilitat convenient per possibilitar diverses opcions i alternatives.

Com es pot observar en aquest segon bloc, i com a conseqüència de l'estudi de les estructures urbanístiques i d'altres preexistències, s'han revisat en profunditat algunes de les propostes dels estudis previs i d'altres plantejaments inicials, especialment aquells que s'havien realitzat sobre les illes de l'àrea nord, i s'han concretat noves ordenacions.

Així mateix, les propostes s'han desenvolupat tenint en compte la viabilitat i altres circumstàncies econòmiques, que s'avaluen en paral·lel a l'estudi específic d'avaluació econòmica, independent del present treball, però coordinat igualment pels tècnics de l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona.

2. ESTRUCTURA D'EIXOS CÍVICS

Un dels principals criteris a l'hora d'ordenar els diferents àmbits d'oportunitat delimitats dins del 22@ ha estat el d'atorgar una posició prioritària en relació als eixos cívics als sistemes d'espais lliures i equipaments de nova creació, seguits dels usos residencials.

La implantació dels eixos cívics és una iniciativa de l'Ajuntament de Barcelona que parteix d'un plantejament esquemàtic general a escala de ciutat i amb una primera classificació dels elements de la xarxa viària existent segons el seu paper prioritari dins la mateixa:

- *Viari bàsic de distribució de trànsit rodat*
- *Connector de vianants o eix cívic.*

Cal concretar aquest esquema en l'àmbit de cada barri per tal d'ajustar-lo a les seves necessitats i preexistències, alhora que també es defineix una gradació dels diferents carrers o trams per tal de definir el seu caràcter. No es tracta de crear nous vials dins la xarxa preexistents si no de definir el paper dels ja existents per ells mateixos i en relació a la xarxa per tal de poder dissenyar i executar una urbanització coherent.

Pel cas del Poblenou, en general i del 22@ en particular, aquesta primera aproximació de definició de la xarxa d'eixos cívics s'ha realitzat segons una metodologia en cinc estadis:

1. Reconeixement i diagnòsi de tots aquells elements preexistents que, de manera directa o indirecta, han de jugar un paper en els futurs itineraris de caràcter cívic: pols d'atracció comercial i d'altres tipus, teixits dels barris tradicionals, barreres físiques (la trinxera de la Gran Via), barreres psicològiques (l'avinguda Diagonal o la Meridiana), estacions de transport públic o nodes d'intercanvi modal, etc... (PLÀNOL 1)
2. Diagnòsi detallada de l'esquema general dels eixos CÍVICS en relació a les preexistències (teixits tradicionals, elements catalogats, pols d'atracció, etc) i en relació a l'entorn proper. (PLÀNOL 2)
3. Diagnòsi detallada de l'esquema general dels eixos VIARIS en relació a les preexistències (teixits tradicionals, elements catalogats, pols d'atracció, etc) i en relació a l'entorn proper. (PLÀNOL 3)
4. Proposta de jerarquització dels eixos cívics segons escala (ciutat, Poblenou, local) i traçat. (PLÀNOL 4)
5. Primer apropament de la jerarquització dels espais cívics als àmbits d'oportunitat inicialment delimitats posant el focus en un gra més petit que fa aflorar els espais lliures i els equipaments d'escala local, així com els passatges existents o potencials segons les traces tradicionals. (PLÀNOL 5)

És a partir d'aquest petit estudi que s'ha pogut abordar l'ordenació de cadascun dels PMU segons criteris de coherència i potenciació dels futurs eixos cívics del Poblenou.

3. PROPOSTES D'ORDENACIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS

3.1. Selecció prèvia dels àmbits subjectes a pla de millora urbana

El desenvolupament de l'estudi ha portat a desestimar total o parcialment alguns dels àmbits que inicialment s'havien plantejat com a àrees d'oportunitat o sectors de planejament subjectes a plans de millora urbana.

Efectivament, l'anàlisi més acurat ha posat de manifest la dificultat de la viabilitat d'alguns, bé per raons econòmiques o per la seva escassa entitat, o bé pel grau de consolidació d'algunes edificacions o l'interès de determinades activitats en funcionament.

Es per això que finalment alguns dels àmbits que s'havien estipulat inicialment s'han reconduït a altres figures de desenvolupament o qualificat amb claus finalistes, per tal d'afavorir la millor gestió.

En aquest apartat només es recullen aquells àmbits de les àrees d'oportunitat que finalment, després del procés d'anàlisi i selecció, s'ha determinat el seu desenvolupament mitjançant un pla de millora urbana.

Aquest ha estat el cas d'alguns dels àmbits que apareixen en els estudis previs, que es recullen a als annexos d'aquest treball però no en el document final. Val a dir, que la numeració i denominació dels plans de millora s'ha variat i adaptat durant el transcurs del treball, a mida que es produïen els canvis i ajustos, el que explica la no coincidència amb les adoptades finalment.

3.2. Relació de circumstàncies i objectius destacats en l'ordenació dels plans de millora urbana

PMU-1 "Passatge d'Ali Bei"

- Es dona continuïtat al passatge d'Ali Bei, actualment tallat en cul-de-sac, fins la cruïlla dels eixos verds Àlaba-Bolívia.
- Tot el percentatge de sòl de cessió (39%) és concentra en l'obtenció d'espais lliures (6b) i no es preveu reserva d'equipaments (7@). Sens perjudici, d'incorporar un equipament solapat a la planta baixa de l'edifici d'habitatges.
- Volumetries condicionades per l'ocultació de les mitgeres dels EIC i altres edificacions contigües.
- Inicialment, es tractava d'un àmbit major que incorporava activitats i edificacions molt consolidades. També incorporava un bloc d'habitatges entre mitgeres. Però finalment, per fer viable la gestió, s'ha reduït mantenint només les parcel·les menys edificades amb les que ja és possible assolir una millora urbana significativa.

PMU-2 "Mossos"

- Possibilitat de concentrar una gran peça de sistemes en contacte amb l'eix verd Bolívia, en relació a la qual es situen els habitatges
- Proposta condicionada per l'ordenació establerta pel PMU 2000 de les instal·lacions dels Mossos d'Esquadra.
- Disposició dels espais lliures o buits de les parcel·les concatenats en relació amb la volumetria del PMU 2000.
- Connexió de la zona verda als carrers Bolívia, Àvila, Badajoz, possibilitant diversos recorreguts o relacions.
- S'exclouen els habitatges amb front al carrer Àvila.

PMU-3 "Naus"

- L'àmbit correspon majoritàriament al terreny ocupat per un conjunt de naus que travessa l'illa i comunica els carrers Àvila, Àlaba i Almogàvers.
- Els espais lliures i els equipaments es situen en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.
- Les edificacions amb ús d'habitatge es preveuen en relació amb l'espai lliure,
- La configuració de l'equipament i de l'espai lliure procurarà l'articulació d'un pas a l'interior de l'illa entre els carrers Sancho d'Àvila i Almogàvers.

PMU-4 "Ferrocarri"

- Aquest sector es caracteritza per ser adjacent a la via del ferrocarril, que passa enfonsada entre els carrers de Pallars i Almogàvers i crea un buit que travessa l'illa.
- L'espai lliure discorre entre els dos carrers, paral·lel a la via, separant les edificacions d'aquesta.
- Volumetria condicionada per l'ocultació de les mitgeres de l'EIC contigu d'Almogàvers-Joan d'Austria.

PMU-5 "Residència"

- L'illa ja ocupada per l'hotel i una residència d'estudiants amb PMUs 2000, un EIC, varies edificacions d'habitatge i activitats a mantenir, força el plantejament amb porcions discontinues. A més del PMU a l'illa es preveu un PAU independent, a la cantonada Àlaba Pallars.
- Disposició de l'espai lliure fragmentat en dues peces: un a la cruïlla d'eixos verds Àlaba-Almogàvers i altre que relaciona l'espai lliure de l'illa veïna amb Almogàvers, amb una traça inclinada.

- L'espai lliure de Àlaba-Almogàvers respon també a les obertures de les façanes de les edificacions limítrofes.
- Es preveu la compensació econòmica de la cessió obligatòria d'equipaments o bé la disposició d'aquest en placa a la planta de l'edifici d'habitatge.

PMU-6 “Wad Ras”

- Disposició de la zona verda a la cruïlla d'eixos verds Àlaba-Dr. Trueta, que es suma al que ja existeix a l'altre cantonada.
- Tot el percentatge de sòl de cessió (39%) és concentra en l'obtenció d'espais lliures (6b) i no es preveu reserva d'equipaments (7@). Sens perjudici, d'incorporar un equipament “en placa”, a la planta baixa de l'edifici d'habitatges.
- El traçat inclinat del front edificat dona resposta al passatge General Bassols que desemboca a l'espai lliure de nova creació.

PMU-7 “Tules & Encajes”

- Possibilitat de concentrar una gran peça de sistemes amb front al eix Bolívia.
- La zona d'activitat 22@T s'orienta al carrer Perú, mentre que l'habitatge mira a Bolívia, de caràcter més residencial en aquest tram i gaudint del eix verd que potencia la zona verda de nova creació.
- L'equipament es situa al carrer Bilbao, davant de de l'illa de les antigues instal·lacions de Frigo (Fargas), que també es destina a equipament i zona verda, en una part.
- Volumetries condicionades per l'ocultació de les mitgeres de gran alçada que resulten de l'ordenació del PMU de l'antiga fàbrica Tules y Encajes, catalogada, adjacent a l'àmbit que tractem. L'ordenació de l'àmbit proposa integrar edificacions adossades a les mitgeres ocultant-les.

PMU-8 “Sèquia”

- S'han extret de l'àmbit proposat inicialment les parcel·les amb edificacions i activitats consolidades.
- Tampoc s'inclouen, a l'altre banda del passatge Klein, l'edifici d'habitatge situat a la cantonada Bac de Roda – Marroc i la benzinera adjacent, que pot tenir incidència significativa en el moment de la gestió.
- Es posa en valor la traça existent que té continuïtat més enllà de l'àmbit i que aquí quedava interrompuda.
- Tot i resulta un àmbit de poca superfície, es possible obtenir una peça d'equipament vinculada a l'espai lliure.
- Volumetries condicionades per l'ocultació de mitgeres en varis punt

- Especialment, caldrà prescriure el tractament de les mitgeres que la proposta deixa al descobert per configurar l'obertura del rec a Bac de Roda.

PMU-9 “Pere IV nord”

- Inclou diferents illes per aconseguir un espai lliure públic unitari i una gran peça d'equipament.
- L'ordenació recupera els traçats històrics de camins, recs i parcel·lars preexistents, donant-li continuïtat a les diferents illes que s'integren.
- L'espai lliure es relaciona amb l'eix verd Pere IV i Bolívia, al voltant del qual s'orienta principalment l'habitatge.
- L'afectació de les edificacions i activitats que es concentren especialment al carrer Perú, on també el PMU preveu la situació de les noves activitats 22@T.

PMU-10 “Pere IV sud”

- Els espais lliures i els equipaments es plantegen en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.
- Els nous espais urbans de relació i equipaments públics es configuraran en relació a l'eix cívic Pere IV, tenint en compte simultàniament l'Eixample Cerdà i les traces que deriven de la divisió parcel·laria històrica anterior.
- Especialment en aquest cas l'ordenació d'aquest PMU ha de plantejar-se en relació al veí PMU--9

PMU-11 “Sagrat Cor”

- Els espais lliures i els equipaments es projecten en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.
- L'ordenació integra dos itineraris: un de nord a sud que discorre des de la Escocesa, a l'alta banda de Pere IV, fins l'illa d'equipaments i espais lliures del carrer Venèçuela; i un altre d'est a oest, que dona continuïtat al passatge xx fins la zona verda del carrer Provençals.
- A més, l'àmbit està talla pel mig per l'eix verd Cristobal de Moura, sobre el qual s'emplaça majoritàriament l'habitatge.

PMU-12 “Passatge de La Marina”

- Ordenació que potencia l'actual passatge de La Marina i el relaciona amb l'eix verd Treball, de forma coherent amb els PAUs que conjuntament ordenen i homogeneïtzant el front de l'illa al carrer Treball.
- L'ordenació proposa un espai lliures adjacent a l'eix verd Treball atot el llarg de l'illa.

- Tot el percentatge de sòl de cessió (41,55%) és concentra en l'obtenció d'espais lliures (6b) i no es preveu reserva d'equipaments (7@). Sens perjudici, d'incorporar un equipament solapat a la planta baixa de l'edifici d'habitatges.
- La segregació en diferents àmbits del PMU i dels PAUs obeeix a facilitar el desenvolupament amb ritmes diferents i gestió independent, ja que les naus en funcionament de Pallars poden tenir més inèrcia a la transformació.

Barcelona, setembre 2020.

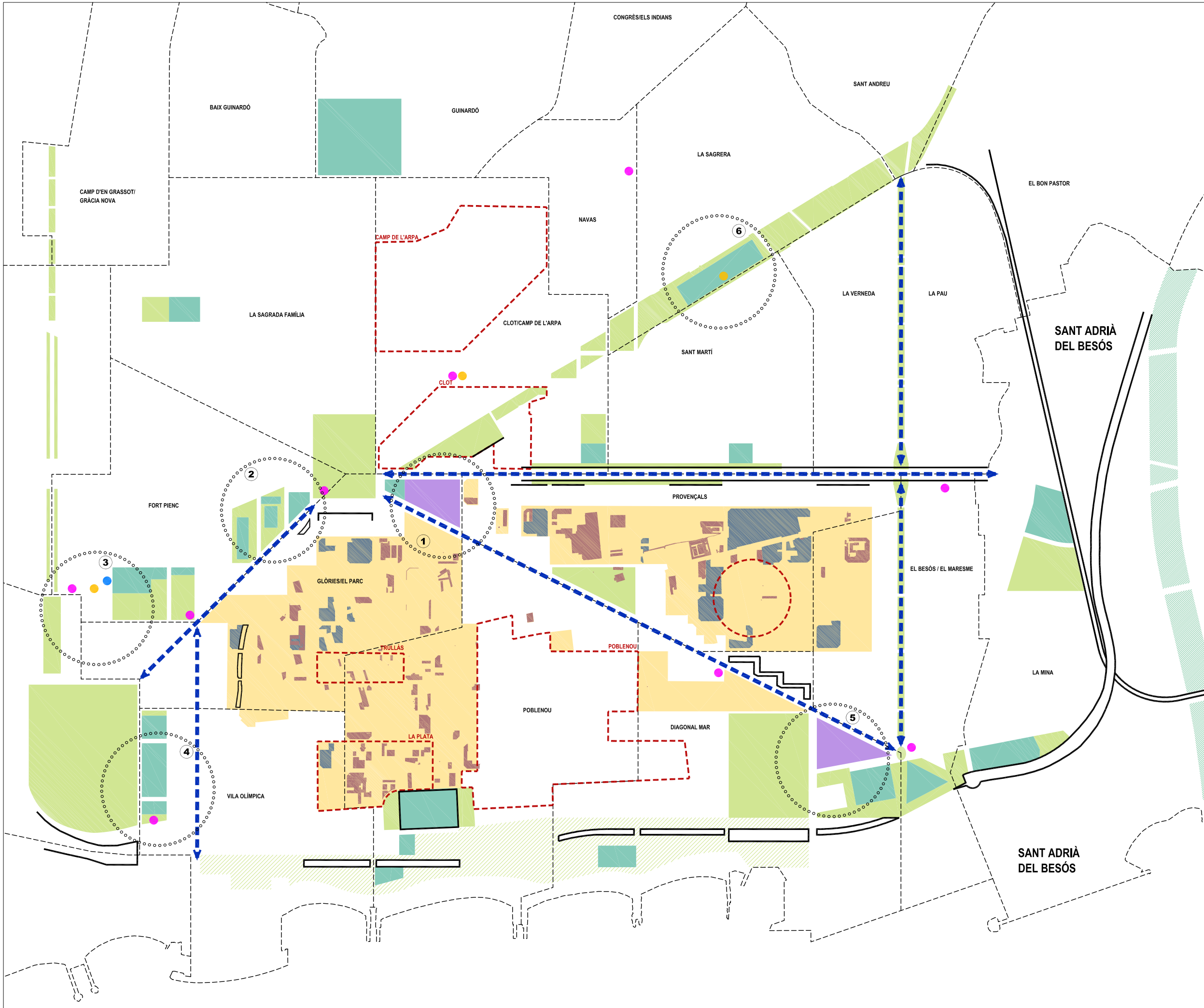
PLÀNOLS

ESTRUCTURA D'EIXOS CÍVICS

- E 1.Reconeixement i diagnosi d'elements preexistents que incideixen en els futurs itineraris de caràcter cívic: pols d'atracció, teixits tradicionals, barreres, estacions de transport públic, etc.
- E 2.Diagnosi detallada de l'esquema general dels eixos CÍVICS en relació a les preexistències (teixits tradicionals, elements catalogats, pols d'atracció, etc) i en relació a l'entorn proper.
- E 3.Diagnosi detallada de l'esquema general dels eixos VIARIS en relació a les preexistències (teixits tradicionals, elements catalogats, pols d'atracció, etc) i en relació a l'entorn proper.
- E 4.Proposta de jerarquització dels eixos cívics, segons escala, i traçat.
- E 5.Jerarquització dels espais cívics als àmbits d'oportunitat inicialment delimitats.

PROPOSTES D'ORDENACIÓ DELS DIFERENTS ÀMBITS

SITUACIÓ



TEIXIT 22@

- Àmbit 22@
- Sòls d'oportunitat
- Elements catalogats o d'interès
- Teixits tradicionals (previs Eixample)

SISTEMES ESTRUCTURADORS

- Zona verda
- Equipaments

ELEMENTS D'ATracció

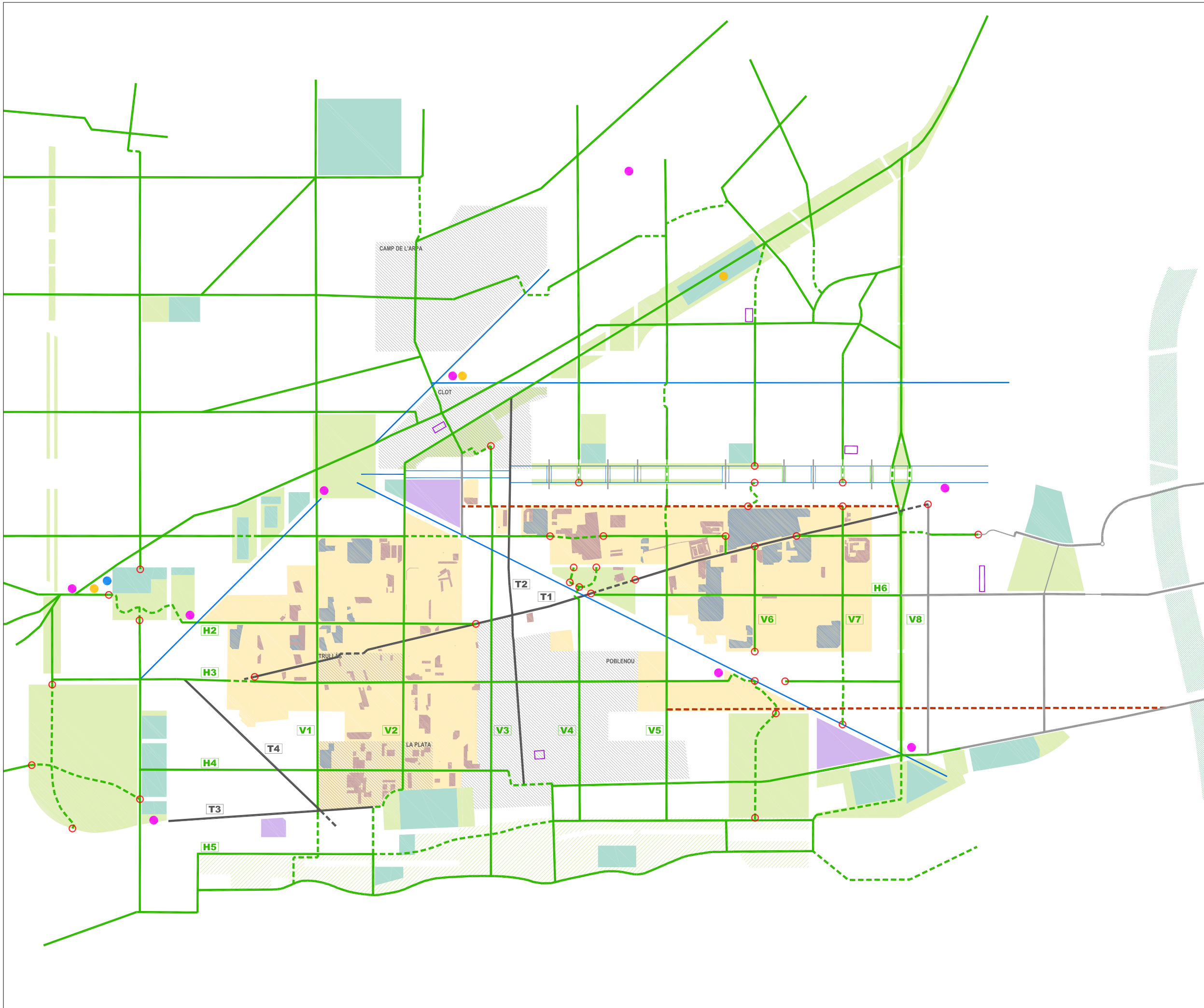
- Centre comercial
- Estació Rodalies
- Estació autobusos
- Intercanvi 2 o més línies Metro o Tram

ELEMENTS DISUASSORIS

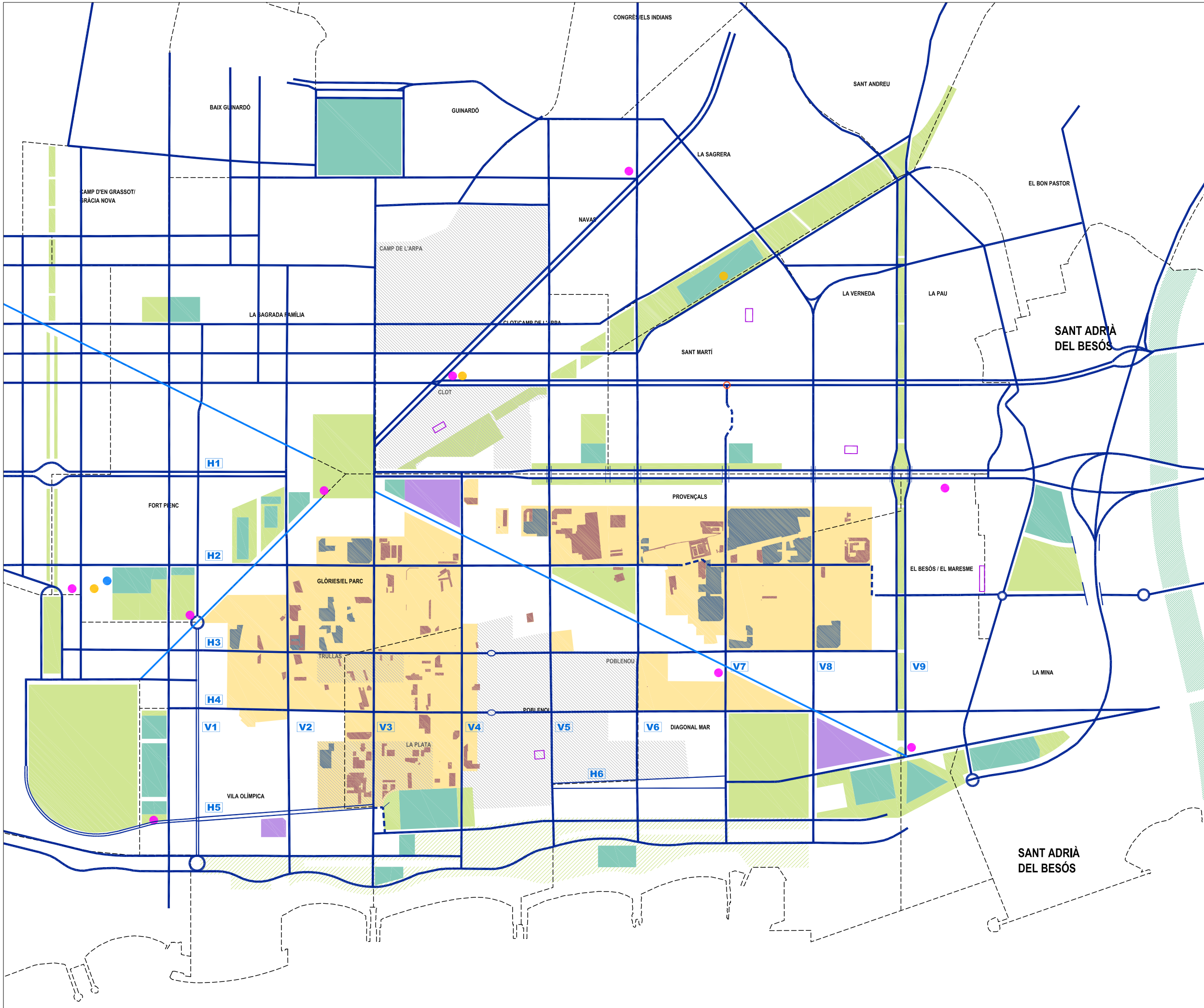
- Barreres físiques
- Eixos viaris de baixa transversalitat

POLS URBANS

- 1 Parc del Clot (casc antic Clot) - CC Glòries
Barcelona Activa - Campus Audiovisual
- 2 Auditori - Teatre Nacional - Encants - Intercanviador
- 3 Estació del Nord - Parc de l'Estació - Rodalies
Intercanviador - Passeig Sant Joan
- 4 Parc de la Ciutadella - Campus Universitari
Intercanviador
- 5 Parc de Diagonal Mar - CC Diagonal Mar - Forum
Intercanviador - Campus UPC - Rambla Prim
- 6 Futura Estació de la Sagrera



- TEIXIT 22@**
- Àmbit 22@
 - Sòls d'oportunitat
 - Elements catalogats o d'interès
 - Teixits tradicionals (previs Eixample)
- SISTEMES ESTRUCTURADORS**
- Zona verda
 - Equipaments
- ELEMENTS D'ATracció**
- Centre comercial
 - Mercat
 - Estació Rodalies
 - Estació autobusos
 - Intercanvi 2 o més línies Metro o Tram
- EIXOS CÍVICS**
- Previsió Superilles
- | | | |
|-------------------------|---------------------|-----------------|
| H1. Bolívia | H6. Cristóbal Moura | V5. Fluvià |
| H2. Almogàvers | V1. Àlava | V6. Treball |
| H3. Pujades | V2. Ciutat Granada | V7. Puigcerdà |
| H4. Dr. Trueta - Taulat | V3. Rambla Poblenou | V8. Rambla Prim |
| H5. Salvador Espriu | V4. Lope de Vega | |
- Traçats tradicionals consolidats
- T1. Pere IV
T2. Marià Aguiló - Sant Joan de Malta
T3. Avinguda d'Icària
T4. Avinguda del Bogatell
- Altres recorreguts cívics**
- Funcionals
 - Consolidats
 - Potencials
 - Diagnosi dels recorreguts cívics
 - Canvi de secció/traçat/percepció
 - Interrupció



TEIXIT 22@

- Àmbit 22@
- Sòls d'oportunitat
- Elements catalogats o d'interès
- Teixits tradicionals (previs Eixample)

SISTEMES ESTRUCTURADORS

- Zona verda
- Equipaments

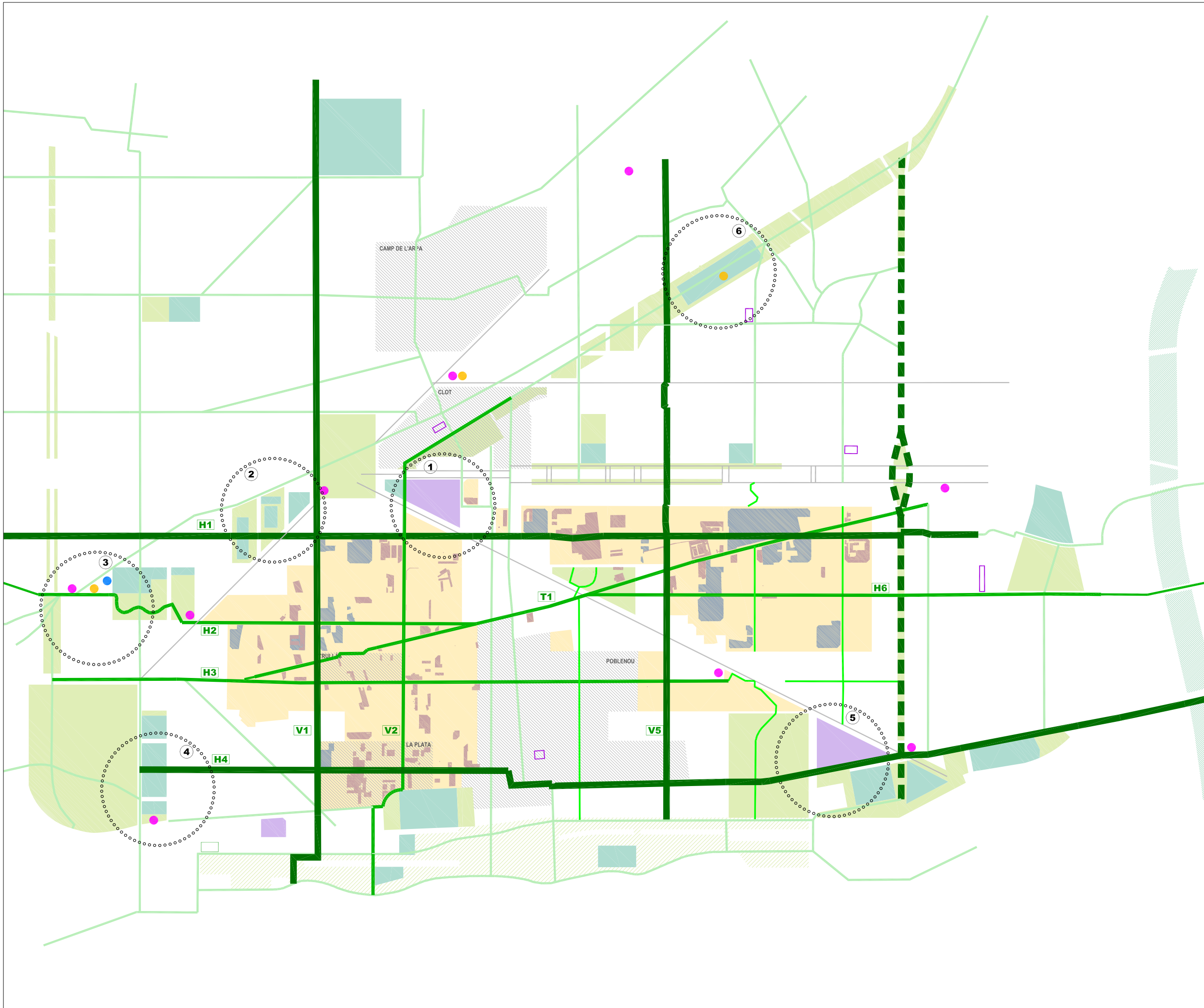
ELEMENTS D'ATracció

- Centre comercial
- Mercat
- Estació Rodalies
- Estació autobusos
- Intercanvi 2 o més línies Metro o Tram

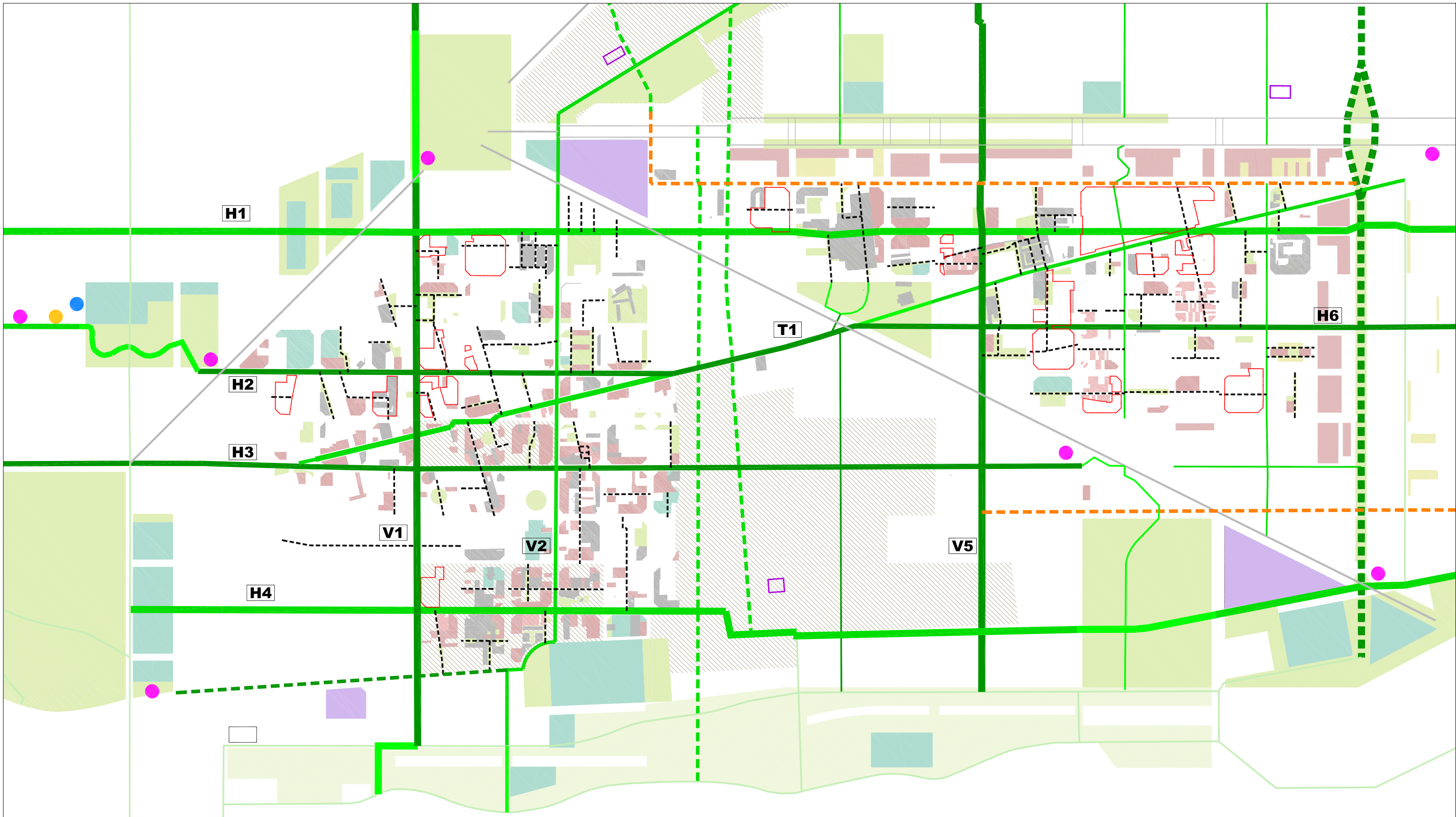
EIXOS VIARIS Bàsics

- Previsió Superlles
- Altres funcionals
- Diagnosi dels recorreguts rodats
- Pèrdua d'eficiència de l'eix
- Interrupció

H1. Gran Via CC	H6. Taulat	V5. Bilbao
H2. Tànger	V1. Marina	V6. Bac de Roda
H3. Pallars	V2. Pamplona	V7. Selva de Mar
H4. Lull	V3. Badajoz	V8. Josep Pla
H5. Av. d'Icària	V4. Llacuna	V9. Rambla Prim



- TEIXIT 22@**
- Àmbit 22@
 - Sòls d'opunitat
 - Elements catalogats o d'interès
 - Teixits tradicionals (previs Eixample)
- SISTEMES ESTRUCTURADORS**
- Zona verda
 - Equipaments
- ELEMENTS D'ATracció**
- Centre comercial
 - Mercat
 - Estació Rodalies
 - Estació autobusos
 - Intercanvi 2 o més línies Metro o Tram
- POLS URBANS**
- Parc del Clot (casc antic Clot) - CC Glòries
Barcelona Activa - Campus Audiovisual
 - Auditori - Teatre Nacional - Encants - Intercanviador
 - Estació del Nord - Parc de l'Estació - Rodalies
Intercanviador - Passeig Sant Joan
 - Parc de la Ciutadella - Campus Universitari
Intercanviador
 - Parc de Diagonal Mar - CC Diagonal Mar - Forum
Intercanviador - Campus UPC - Rambla Prim
 - Futura Estació de la Sagrera
- EIXOS CÍVICS**
- Escala ciutat
 - H1. Bolívia
 - H4. Dr. Trueta - Taulat
 - V1. Álava
 - V5. Fluvía
 - Escala Poble Nou
 - H2. Almogàvers
 - H3. Pujades
 - H6. Cristòbal de Moura
 - V2. Ciutat de Granada
 - T1. Pere IV
 - Escala local
- ALTRES EIXOS**
- Funcionals
 - Externs



TEIXIT 22@

- Àmbit 22@
- Elements catalogats o d'interès
- Residencial en qualsevol modalitat
- Teixits tradicionals (previs Eixample)
- Sòls d'oportunitat

SISTEMES ESTRUCTURADORS

- Zona verda
- Equipaments

EIXOS ESTRUCTURANTS

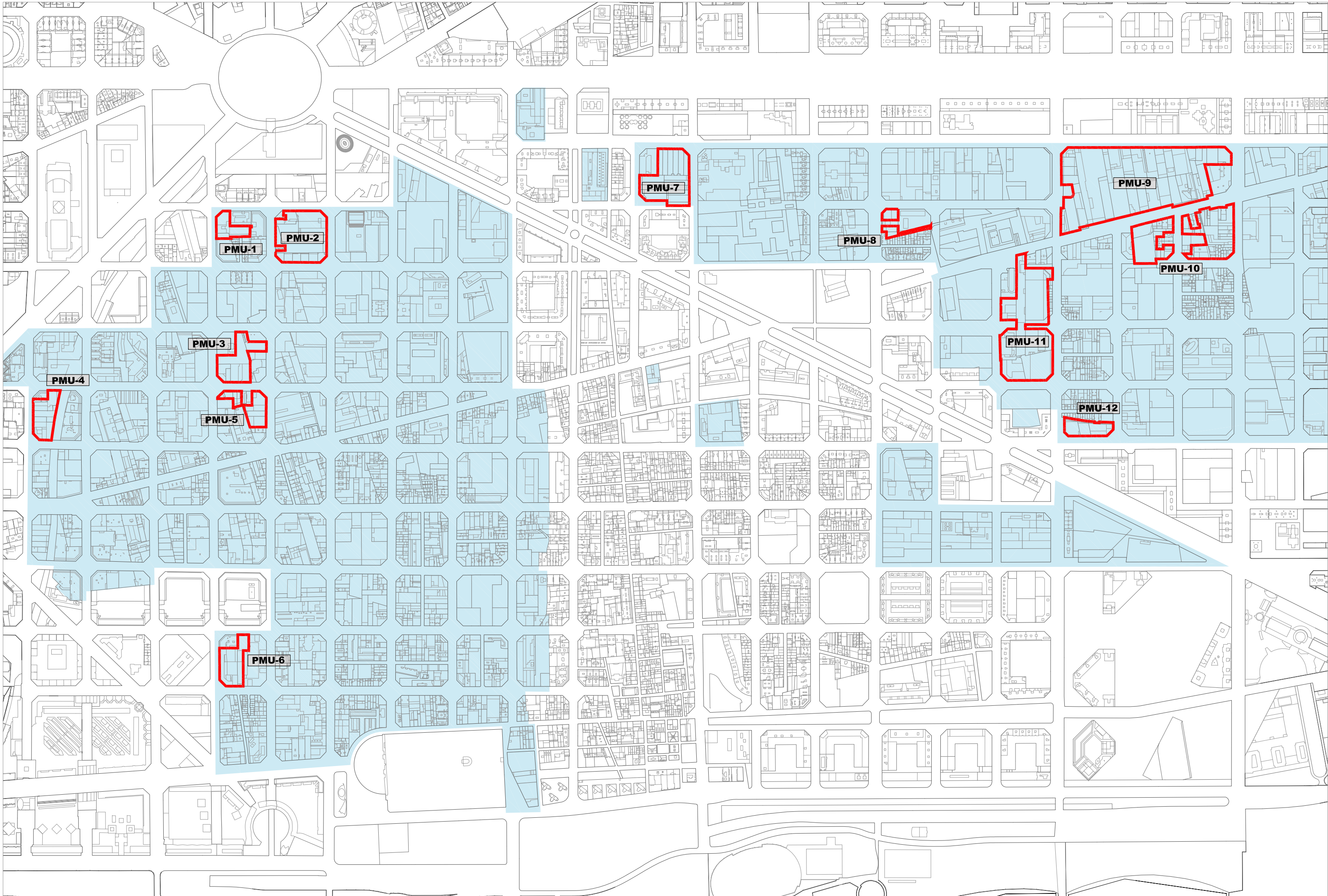
- + transport / comerç i serveis
- espai d'estada / confort ambiental
- + espai d'estada / confort ambiental
- transport / comerç i serveis

EIXOS NO ESTRUCTURANTS

- + transport / comerç i serveis
- espai d'estada / confort ambiental
- + espai d'estada / confort ambiental
- transport / comerç i serveis
- Passatges connectors

ALTRES

- Cívics externs
- Auxiliars



FITXES URBANÍSTIQUES

PMU-1 "Passatge d'Ali Bei"

PMU-2 "Mossos"

PMU-3 "Naus"

PMU-4 "Ferrocarril"

PMU-5 "Residència"

PMU-6 "Wad Ras"

PMU-7 "Tules & Encajes"

PMU-8 "Sèquia"

PMU-9 "Pere IV nord"

PMU-10 "Pere IV sud"

PMU-11 "Sagrat Cor" PMU-12

PMU-12 "Passatge de La Marina"

PMU 1 Ptge. Alí Bei

1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou parcialment l'illa delimitada pels carrers Bolívia-Àvila-Tànger-Àlaba, ordenant la parcel·la confrontant amb la cruïlla Bolívia-Àlaba. La superfície ordenada és de 2.440 m².

L'objectiu de l'ordenació és la posada en valor del teixit històric residencial-mixte consolidat al llarg de l'actual passatge d'Alí-Bei, proposant la seva obertura a través de la formalització del sistema d'espais lliures de cessió obligatòria en relació amb els eixos cívics dels carrers Àlaba i Bolívia.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 2.439 m²

Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 2.439 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	39,00%
equipaments	0,00%
vialitat interna de l'illa	3,00%
vialitat exterior de l'illa	0 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	5.366 m2 st
18@hp	1,0	2.439 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Les cessions d'equipament es substituirà per la major cessió d'espais lliures que es configuraran per donar continuïtat al passatge Alí Bei, connectant aquest amb l'eix cívic Àlaba, adjacent a l'àmbit. Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot determinar un percentatge inferior coherentment amb l'ordenació que s'estableixi.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caràcter general en PB + 5 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front al carrer Àlaba es pot admetre puntualment un nombre màxim de plantes de PB + 8 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigües a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietari:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumpció dels costos derivats de les construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxxxxxxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa. Escala 1/1.000



1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou la major part de l'illa delimitada pels carrers Bolívia-Àvila-Tànger-Badajoz. La superfície ordenada és de 12.004 m².

L'objectiu de l'ordenació és, per una banda, la creació d'una nova zona verda i un nou equipament connectats amb els eixos cívics Bolívia i Àvila i, per l'altre, la compleció de la transformació de l'illa integrant els habitatges existents i el PMU 22@0069 (ocupat per les instal·lacions del Mossos d'esquadra).

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 11.967 m²
 Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 11.967 m²

Sistemes	% / m2 sòl	
espais lliures	21,50%	
equipaments	17,50%	
vialitat interna de l'illa	3,00%	
vialitat exterior de l'illa	0 m ²	

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim	
22@T	2,2	26.327 m2 st	
18@hp	1,0	11.967 m2 st	

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure. El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 6 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front als carrers Bolívia i Badajoz es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim de PB + 9 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigües a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

El PMU estudiarà la possibilitat de qualificar d'equipament part de la parcel·la actualment regulada pel PMU 22@0069, sens perjudici de l'equilibri de beneficis i càrregues que estableixi el Projecte de reparcel·lació.

4. Condicions de gestió

Deures del propietaris:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumpció dels costos derivats de les

construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

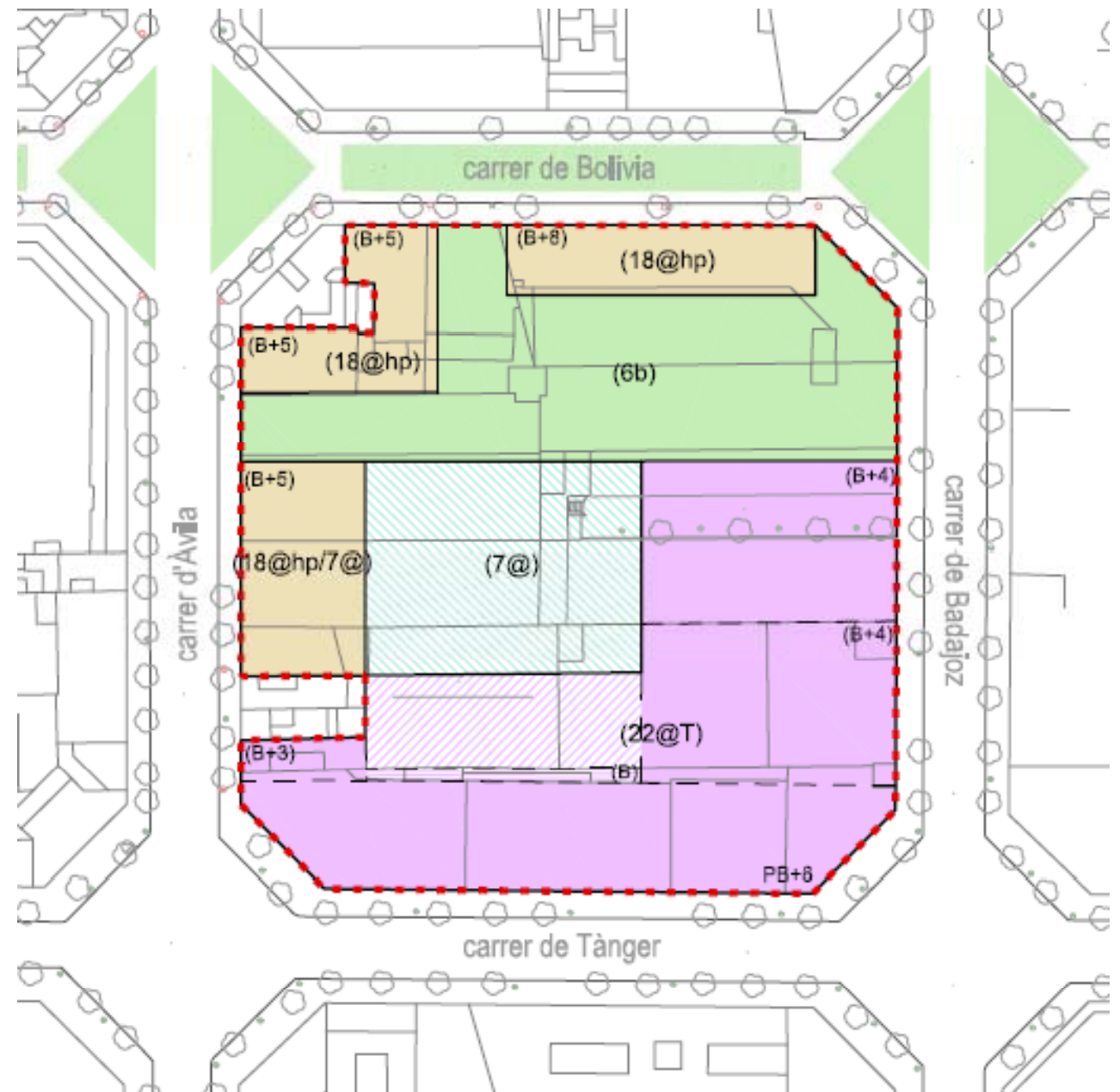
Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en quatre anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou una part de l'illa delimitada pels carrers Sancho d'Àvila-Àvila-Almogàvers-Àlaba. La superfície ordenada és de 6.501 m²

L'objectiu de l'ordenació és la transformació de la resta de l'illa, encara ocupada per naus de menor alçada, per aconseguir una nova zona verda, que complementarà l'eix cívic Almogàvers, i una nova reserva de sòl per a equipaments, que pot configurar-se com a un pas interior entre els carrers Sancho d'Àvila i Almogàvers.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit:	6.521 m ²
Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat:	6.521 m ²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	25,00%
equipaments	14,00%
vialitat interna de l'illa	3,00%
vialitat exterior de l'illa	0 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	14.346 m2 st
18@hp	1,0	6.521 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

La configuració de l'equipament procurarà l'articulació d'un pas a l'interior de l'illa entre els carrers Sancho d'Àvila i Almogàvers.

Les cessions d'equipament podrà substituir-se per una major cessió d'espais lliures.

La cessió d'equipament podrà materialitzar-se a les plantes inferiors d'edificacions destinades a altres usos privatis.

Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot determinar un percentatge inferior coherentment amb l'ordenació que s'estableixi.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 7 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front als carrers Àlaba i Almogàvers es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim de PB + 10 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigues a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietaris:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les

construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



PMU 4 Trinxera

1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou la semi-illa delimitada pels carrers Almogàvers-Pallars-Joan d'Austria i el traçat del ferrocarril. La superfície ordenada és de 4.707 m²

L'objectiu de l'ordenació és millorar la qualitat urbana a l'entorn de la via del tren, creant un itinerari de vianants que, a mode de passeig, uneix els carrers Almogàvers i Pallars sense desnivells o escales, articulant la nova edificació per integrar l'EIC existent i ocultar les seves mitgeres.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 4.704 m²

Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 4.704 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	27,00%
equipaments	12,00%
vialitat interna de l'illa	0,00%
vialitat exterior de l'illa	0 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	10.349 m2 st
18@hp	1,0	4.704 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

L'espai lliure públic de cessió obligatòria es complementarà amb un escreix d'espais lliures públic amb subsòl privat, que contribuirà a conformar la connexió entre el carrers Pallars i Almogàvers.

Les cessió d'equipament podrà substituir-se per una major cessió d'espais lliures.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 7 PP tot i que, en funció de l'ordenació, es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim de PB + 9 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigües a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietaris:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou dues porcions discontinues de l'illa delimitada pels carrers Almogàvers-Àvila-Pallars-Àlaba. La superfície ordenada és de 4.072 m²

L'objectiu de l'ordenació és pautar la compleció de la transformació de l'illa tenint en compte les preexistències: habitatges existents, activitats a conservar i PMUs sobre parcel·les ja desenvolupades; a la vegada que les noes zones verdes generades recolzen l'eix cívic Almogàvers o enriqueixen les que es planejen a les illes veïnes.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit:	4.067 m ²
Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat:	4.067 m ²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	27,00%
equipaments	12,00%
vialitat interna de l'illa	2,00%
vialitat exterior de l'illa	0 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	8.947 m2 st
18@hp	1,0	4.067 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

La cessió d'equipament podrà substituir-se per una major cessió d'espais lliures.

La cessió d'equipament podrà materialitzar-se a les plantes inferiors d'edificacions destinades a altres usos privatis.

L'ordenació tindrà en compte la relació amb els espais lliures de les illes veïnes.

Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot determinar un percentatge inferior coherentment amb l'ordenació que s'estableixi.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 6 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front al carrer Àvila es pot admetre puntualment un nombre de plantes superior de PB + 9 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigues a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietaris:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumció dels costos derivats de les

construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPGM 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou una part de l'illa delimitada pels carrers Ramon Turró-Àvila-Dr. Trueta-Àlaba. La superfície ordenada és de 5.080 m²

L'objectiu de l'ordenació és augmentar l'espai lliure a la cruïlla dels eixos cívics Àlaba - Doctor Trueta, potenciant el conjunt de dotacions públiques que ja es concentren en aquest entorn, a més de configurar el final del passatge General Bassols de traça inclinada.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 5.085 m²

Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 5.085 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	39,00%
equipaments	0,00%
vialitat interna de l'illa	0,00%
vialitat exterior de l'illa	0 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	11.187 m2 st
18@hp	1,0	5.085 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Les cessions d'equipament es substituirà per la major cession d'espais lliures que es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

L'ordenació tindrà en compte la relació amb el passatge General Bassols.

Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot determinar un percentatge inferior coherentment amb l'ordenació que s'estableixi.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 6 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front als carrers Àlaba i Dr. Trueta es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim de PB + 10 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigues a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietaris:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les construccions i instal.lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPGM 22@2020.

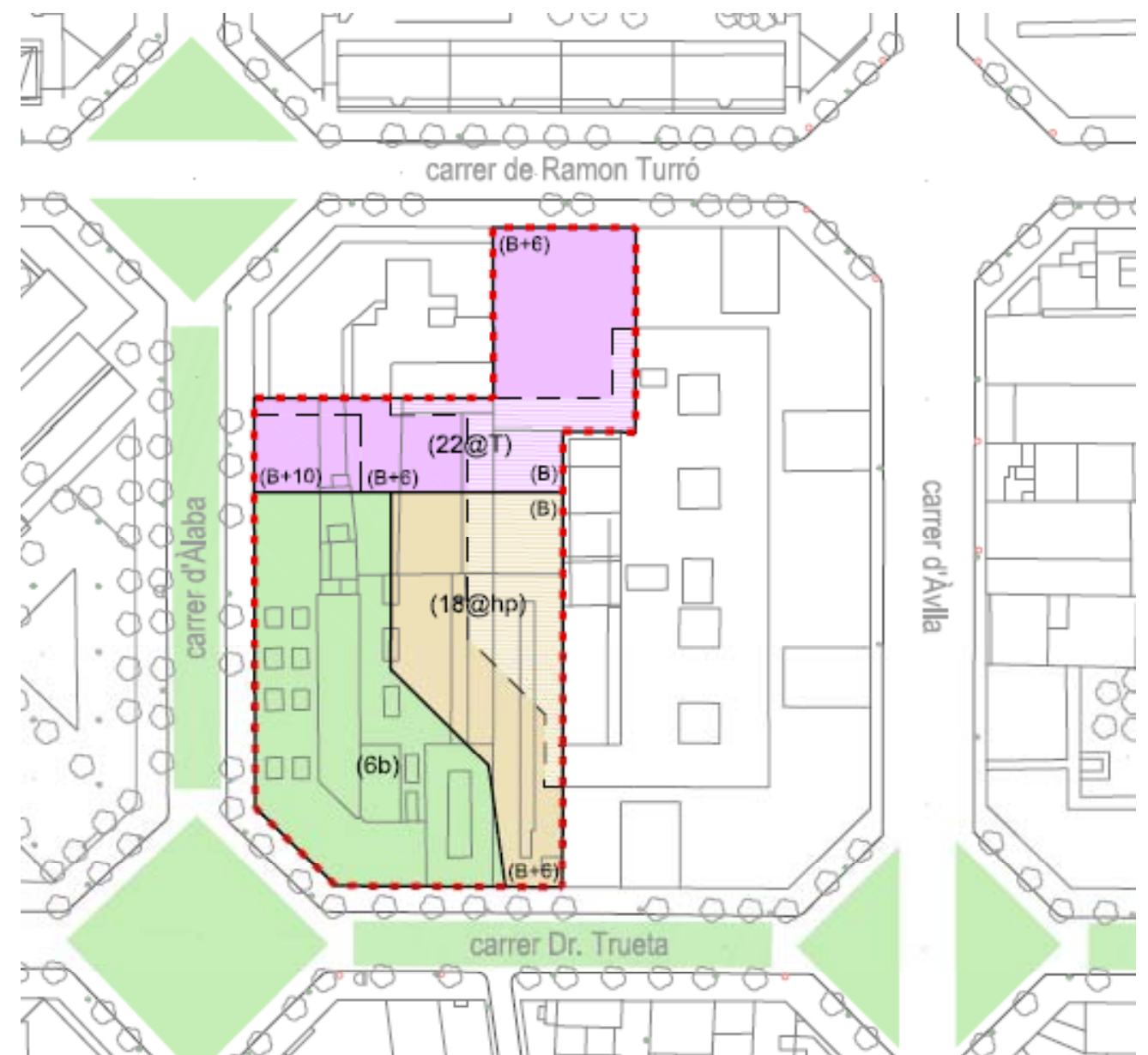
Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel.la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



PMU 7 Tules & Encajes

1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou l'illa delimitada pels carrers Perú-Bilbao-Bolívia-Castella excepte l'àmbit ja ordenat pe PMU de la fàbrica Tules & Encajes. La superfície ordenada és de 10.549 m².

L'objectiu de l'ordenació és integrar l'espai lliure i l'equipament en un conjunt unitari en relació amb l'eix verd Bolívia. En quant a la volumetria de l'edificació, cal assumir l'ocultació de les mitgeres de gran alçada que resulten del PMU que regula la fàbrica Tules & Encajes.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 10.549 m²
Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 9.886 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	21,50%
equipaments	17,50%
vialitat interna de l'illa	0,00%
vialitat exterior de l'illa	663 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	21.749 m2 st
18@hp	1,0	9.886 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

Les cessioni d'equipament podrà substituir-se per una major cessió d'espais lliures.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

En quant a la volumetria de l'edificació, cal assumir l'ocultació de les mitgeres de gran alçada que resulten del PMU que regula la fàbrica Tules & Encajes.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caràcter general en PB + 6 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front al carrer Perú es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim de PB + 13 PP i al carrer Bolívia, puntualment, de PB + 9.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietari:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les

construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

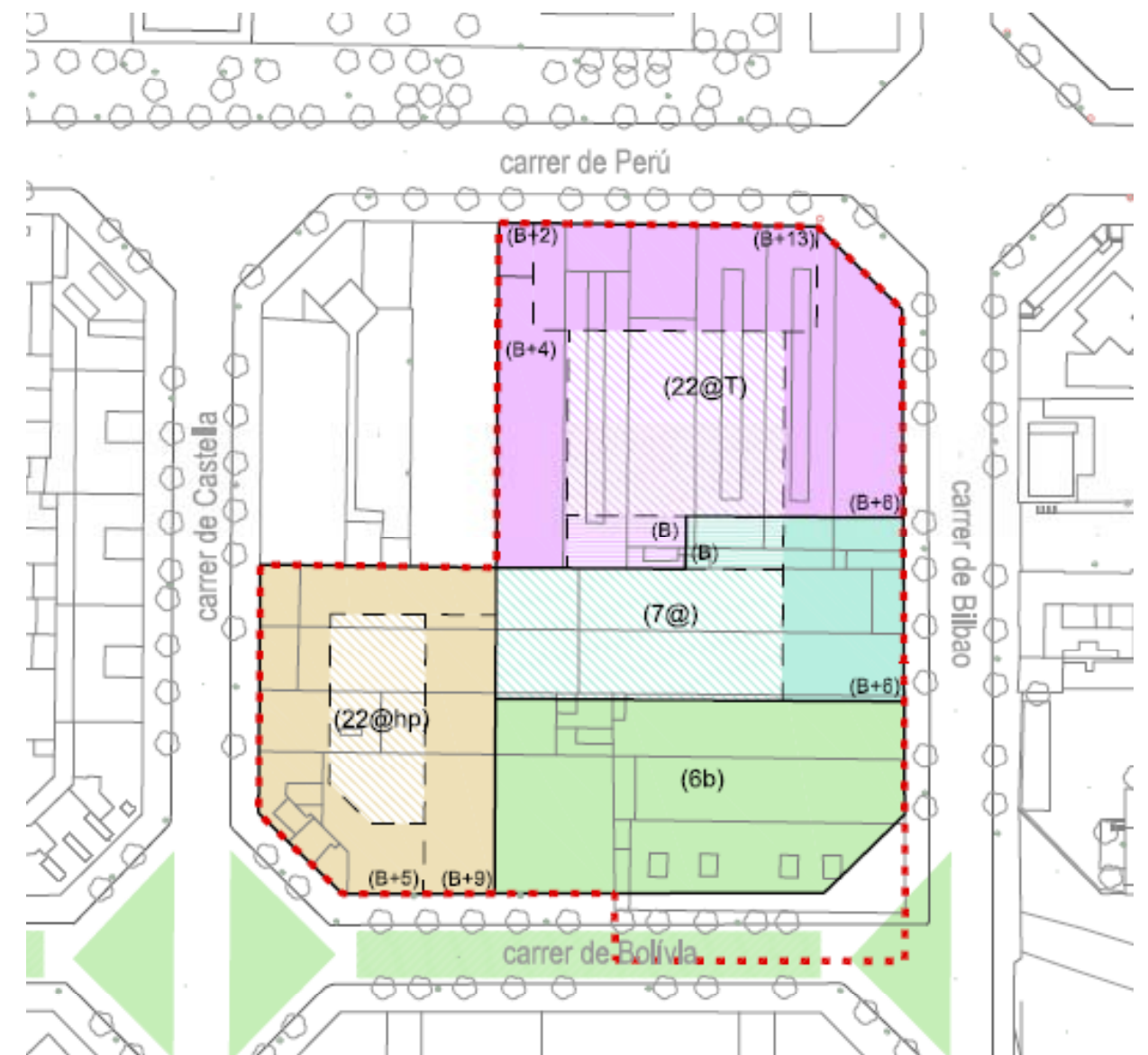
Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



PMU 8 Sèquia

1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou dues porcions discontínues de l'illa delimitada pels carrers Bolívia-Fluvià-Bach de Roda i el Passatge Klein. La superfície ordenada és de 1.953 m²

L'objectiu de l'ordenació és posar en valor la traça preexistent d'una antiga sèquia, que actualment només és reconeixible en aquest àmbit, possibilitant la seva continuïtat fins el carrer Bac de Roda entre edificacions consolidades, el que requerirà tractar les seves mitgeres o adoptar una altra solució paisatgística.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 1.952 m²

Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels coeficients nets d'edificabilitat: 1.587 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures (sobre la superfície total de l'àmbit)	39,00%
equipaments	0,00%
vialitat interna de l'illa	3,00%
vialitat exterior de l'illa	0 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	3.490 m2 st
18@hp	1,0	1.587 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

L'espai lliure és configurat per donar continuïtat al traçat de l'antiga sèquia fins el carrer Bac de Roda entre edificacions existents, el que requerirà tractar les seves mitgeres o adoptar una altra. Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot determinar un percentatge inferior coherentment amb l'ordenació que s'estableixi.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caràcter general en PB + 5 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigües a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietari:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en quatre anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou la major part de l'area delimitada pels carrers Perú-Josep Pla-Pere IV-Selva de Mar. La superfície ordenada és de 49.487m²

L'objectiu de l'ordenació sobre aquest àmbit de gran extensió és la concatenació d'espais públics i de relació ciutadana que es sumen als eixos cívics Pere IV i Bolívia, a la vegada que es dona continuïtat a itineraris nord-sud traçats sobre la divisió parcel·laria històrica anterior a l'Eixample Cerdà. En quant a la reserva de sòl per a equipaments, es concentra a la cantonada Selva de Mar - Perú en previsó d'un futur institut.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 49.470 m²
 Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 47.978 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	27,00%
equipaments	13,00%
vialitat interna de l'illa	5,00%
vialitat exterior de l'illa	1.492 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	105.552 m2 st
18@hp	1,0	47.978 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

L'ordenació donarà continuïtat a itineraris nord-sud traçats sobre la divisió parcel·laria històrica anterior a l'Eixample Cerdà.

En quant a la reserva de sòl per a equipaments, es situarà preferentment concentrada a la cantonada Selva de Mar - Perú en previsó d'un futur institut.

Les cessions d'equipament podran substituir-se per una major cessió d'espais lliures.

Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot determinar un percentatge inferior coherentment amb l'ordenació que s'estableixi.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp). Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

Les façanes de les edificacions es disposaran donant continuïtat a les alineacions de Pere IV,

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 5 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front als carrers Perú i Josep Pla es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim PB + 16 PP i al carrer Pere IV, puntualment, de PB + 12 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigües a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietaris:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de l'aprofitament urbanístic (o del percentatge que determini la legislació vigent en cada moment)
 Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de la transformació

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

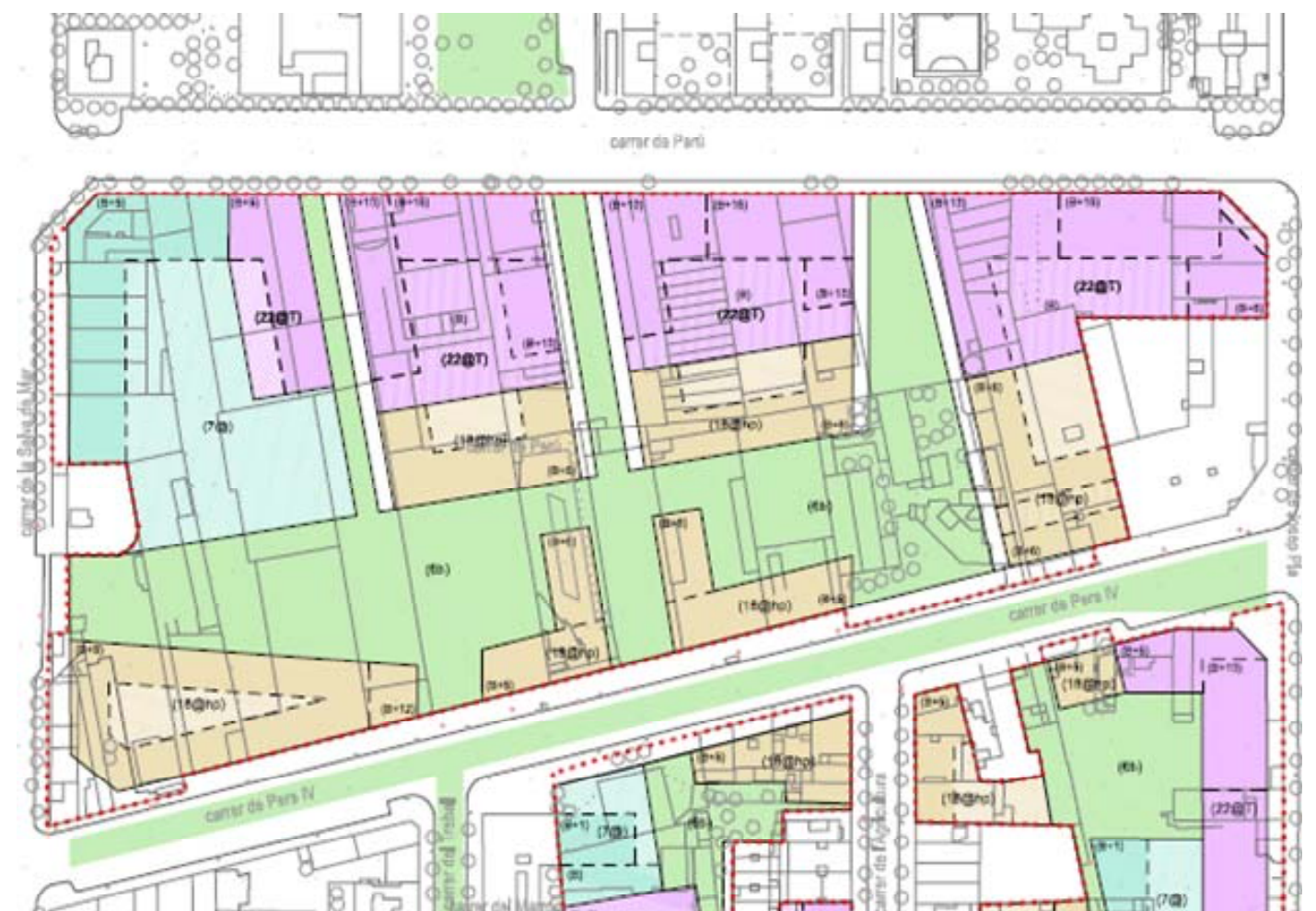
Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en dotze anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou conjuntament la major part de les dues illes delimitades pels carrers Pere IV-Josep Pla-Marroc-Treball. La superfície ordenada és de 16.732 m²

L'objectiu de l'ordenació, conjuntament amb el PMU 9, és la creació de nous espais urbans de relació i equipaments públics vinculats l'eix cívic Pere IV, tenint en compte simultaniament l'Eixample Cerdà i les traces que deriven de la divisió parcel·laria històrica anterior.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 16.732 m²
 Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 15.025 m²

Sistemes	% / m2 sòl	
espais lliures		21,50%
equipaments		17,50%
vialitat interna de l'illa		2,00%
vialitat exterior de l'illa		1.707 m ²
Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	33.055 m2 st
18@hp	1,0	15.025 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

Els nous espais urbans de relació i equipaments públics es configuraran en relació a l'eix cívic Pere IV, tenint en compte simultaniament l'Eixample Cerdà i les traces que deriven de la divisió parcel·laria històrica anterior.

Les cessions d'equipament podran substituir-se per una major cessió d'espais lliures.

Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

Les façanes de les edificacions es disposaran donant continuïtat a les aliniacions de Pere IV, potenciant el caràcter de carrer urbà.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caràcter general en PB + 5 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front al carrer Treball, Josep Pla i Marroc es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim de PB + 11 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigües a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

Les noves edificacions ocultaran les parets mitgeres de les edificacions existents confrontants a l'àmbit ordenat. Aquelles parts que quedin vistes, tindran tractament de façana.

4. Condicions de gestió

Deures del propietari:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumpció dels costos derivats de les construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPGM 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou conjuntament la major part de les dues illes delimitades pels carrers Pere IV-Selva de Mar-Veneçuela-Provençals. La superfície ordenada és de 24.202 m²

L'objectiu de l'ordenació sobre aquest àmbit és la creació d'un conjunt d'espais lliures i equipaments que enllaçaran els eixos cívics Pere IV i Cristóbal de Moura, a l'entorn de l'església del Sagrat Cor, constituint un nou itinerari cívic que es prolonga cap al sud fins la reserva per a equipaments del carrer Veneçuela. A més, transversalment es complementa el recorregut per a vianants connectant el passatge de Coll amb la zona verda que transcorre del carrer Provençals a Fluvià.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 24.204 m²
 Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 22.479 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	24,00%
equipaments	16,00%
vialitat interna de l'illa	6,00%
vialitat exterior de l'illa	1.725 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	49.453 m2 st
18@hp	1,0	22.479 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

Els espais lliures i els equipaments es situaran preferentment en contacte amb els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

Mitjançant els espais lliures i els equipaments s'articularà un itinerari cívic, a l'interior de l'illa, que enllaçarà Pere IV i Cristóbal de Moura i es prolongarà cap al sud fins la reserva per a equipaments del carrer Veneçuela.

Transversalment, es complementa el recorregut per a vianants connectant el passatge de Coll amb la zona verda que transcorre del carrer Provençals a Fluvià.

Les cessions d'equipament podran substituir-se per una major cessió d'espais lliures.

Es preveu un percentatge indicatiu de sòl destinat a vialitat interna de l'illa, tot i que el PMU pot determinar un percentatge inferior coherentment amb l'ordenació que s'estableixi.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 7 PP tot i que, en funció de l'ordenació, a les edificacions amb front al carrer Veneçuela es pot admetre puntualment un nombre de plantes màxim de PB + 14 PP.

En qualsevol cas, el nombre de plantes màxim de les noves edificacions que siguin contigües a edificacions existents s'adaptarà a l'alçada de coronament d'aquestes.

4. Condicions de gestió

Deures del propietari:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa



PMU 12 Ptge. Marina

1. Àmbit i objectiu del PMU

L'àmbit d'aquest PMU inclou la semi-illa delimitada pel passatge de la Marina i els carrers Treball-Pallars-Sela de Mar. La superfície ordenada és de 3.496 m²

L'ordenació sobre aquest àmbit, complementari d'altres actuacions previstes per possibilitar nous habitatges protegits a l'eix cívic Treball, és la recuperació del passatge de la Marina com a un connector verd entre Treball i la zona verda que transcorre del carrer Selva de Mar a Provençals.

2. Paràmetres bàsics de l'ordenació urbanística

Superfície total de l'àmbit: 3.487 m²
Superfície de sòl a efectes de l'aplicació dels percentatges de cessions i dels coeficients nets d'edificabilitat: 3.487 m²

Sistemes	% / m2 sòl
espais lliures	39,00%
equipaments	0,00%
vialitat interna de l'illa	0,00%
vialitat exterior de l'illa	0 m ²

Zones	edificabilitat neta	sostre màxim
22@T	2,2	7.671 m2 st
18@hp	1,0	3.487 m2 st

3. Condicions d'ordenació urbanística

En relació als sistemes:

El passatge de la Marina es configurarà com a un espai lliure que, travessant l'illa, connectarà l'eix cívic Treball i la zona verda que transcorre entre els carrers Selva de Mar i Provençals. Les cessions d'equipament es substituirà per la major cession d'espais lliures.

En relació a les zones:

Les zones previstes són les corresponents a l'activitat @ (22@T) i habitatge protegit (18@hp).

Les edificacions amb ús d'habitatge es situaran preferentment en contacte amb l'espai lliure ordenat pel PMU i/o els eixos cívics adjacents a l'àmbit.

El nombre de plantes màxim s'estableix amb caracter general en PB + 5 PP.

4. Condicions de gestió

Deures del propietaris:

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls de vials, espais lliures, equipaments i 10% de

Costejament de la urbanització

Relocalització dels habitatges a transformar i assumptió dels costos derivats de les construccions i instal·lacions incompatibles i dels usos i activitats que han de cesar a l'àmbit de

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica.

Es podran definir els polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

5. Condicions ambientals i d'execució

L'execució del projecte d'urbanització i de les actuacions edificatòries haurà de donar compliment a les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa de la MPMG 22@2020.

Programació: s'estableix el termini pel desenvolupament de les determinacions d'aquest PMU en vuit anys des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació. Dins aquest termini es portarà a terme l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures previstos en el projecte d'urbanització, així com les obres d'edificació.

El termini per la construcció dels habitatges protegits no pot ser superior a dos anys per l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, ni a tres anys per acabar les obres d'edificació a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

6. Règim transitori de les edificacions i activitats preexistents

Les edificacions i activitats existents en aquest sector es regulen d'acord amb la Disposició transitòria xxx de les Normes urbanístiques d'aquesta Modificació.

7. Ordenació indicativa

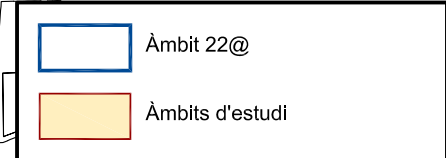
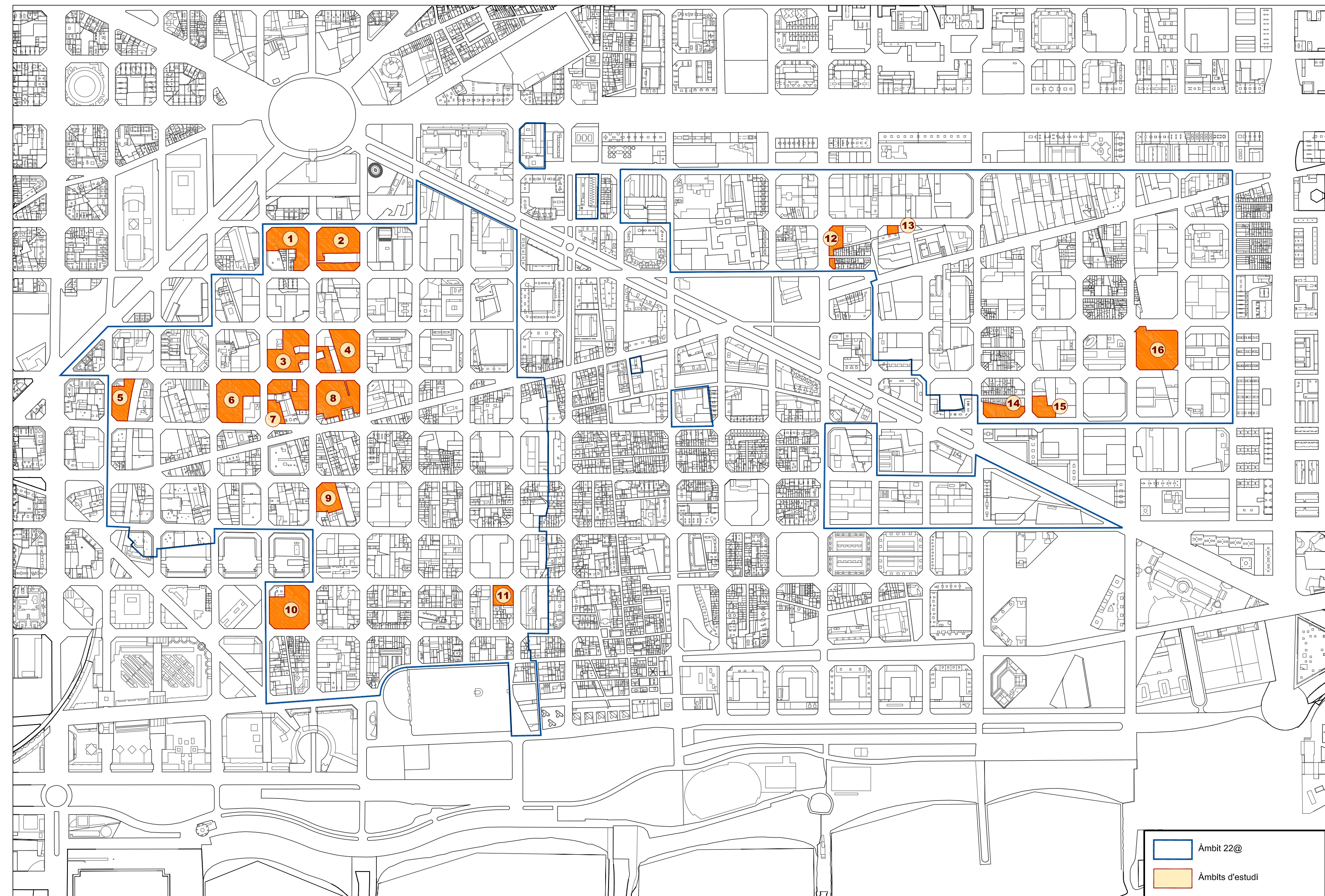


ANNEXES







Registre compendi intermedi març 2020

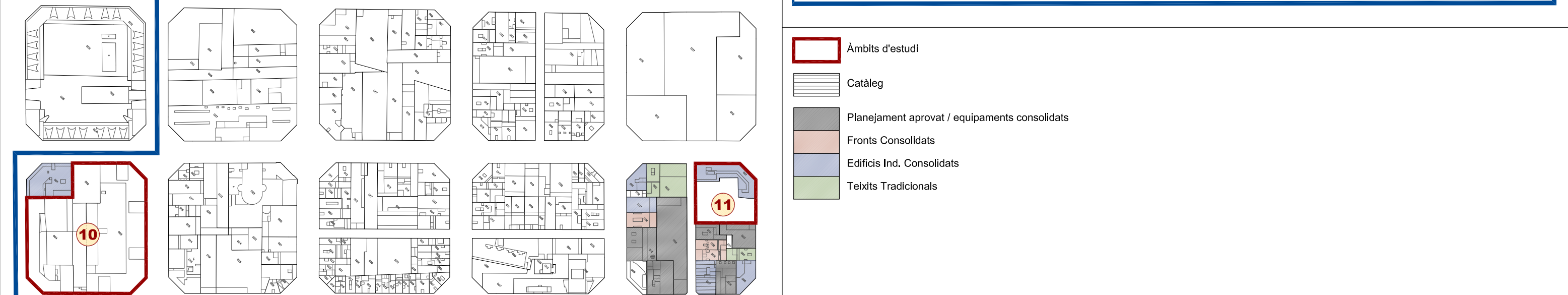
Registre compendi intermedi maig 2020

Quadre global fitxes urbanístiques (arxiu excel .xls)





-  Àmbits d'estudi
-  Catàleg
-  Planejament aprovat / equipaments consolidats
-  Fronts Consolidats
-  Edificis Ind. Consolidats
-  Teixits Tradicionals

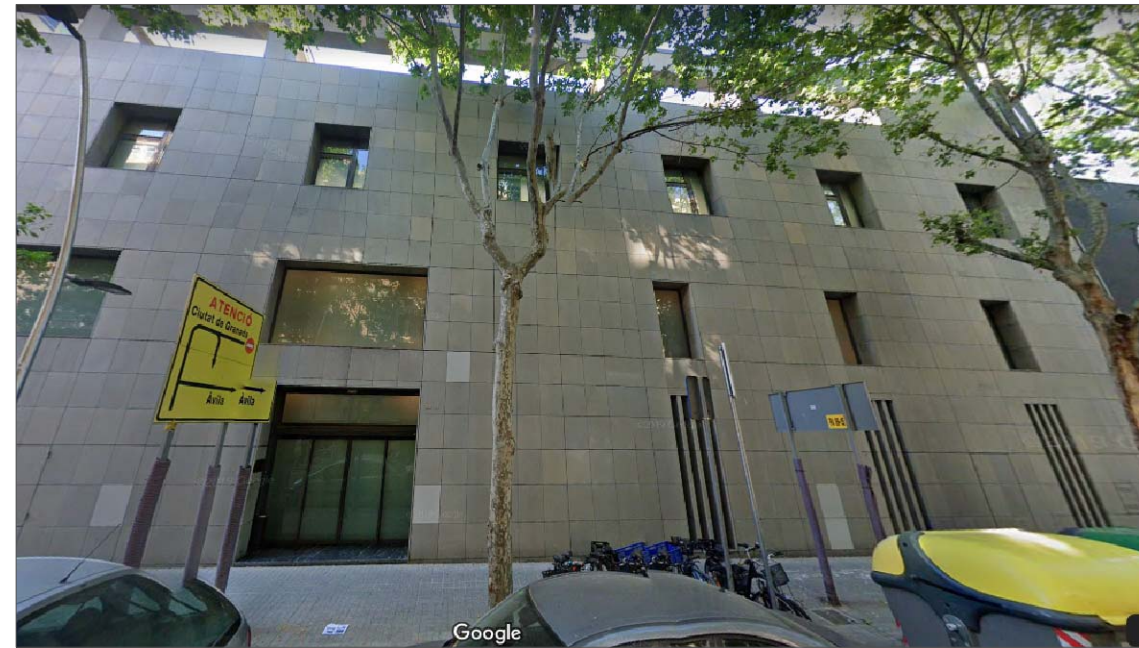




- 3 Parcel·les d'estudi
- * Ús residencial predominant
- Catàleg
- IEN per parcel·les
- Fins a 2,2
- +2,2 fins a 3,2
- Més de 3,2
- Solar



1. Àvila 157



5. Bolívia 18



6. Àvila 160



18. Àvila 150



31. Almogàvers 167



39. Pamplona 92



55. Almogàvers 146



69. Llacuna 23

RESUM

àmbits d'estudi	m2s	m2st	IEN
1	6.440	13.206	2,05
2	9.998	14.102	1,41
3	8.302	11.346	1,37
4	9.326	14.784	1,59
5	4.693	7.349	1,57
6	9.383	18.133	1,93
7	7.328	8.259	1,13
8	9.599	8.849	0,92
9	4.298	3.566	0,83
10	10.371	17.563	1,69
11	2.646	4.649	1,76
12	2.697	3.990	1,48
13	608	1.287	2,12
14	3.467	3.745	1,08
15	2.631	5.028	1,91
16	11.300	11.519	1,02
TOTAL	103.087	147.375	1,43

àmbit 01

ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
1 2337305DF3823G0001HL	CL AVILA 157 Pl:0 Pt:01	Residencial	207	54	3,81
2337305DF3823G0002JB	CL AVILA 157 Pl:0 Pt:02	Residencial		114	
2337305DF3823G0003KZ	CL AVILA 157 Pl:PR Pt:01	Residencial		79	
2337305DF3823G0004LX	CL AVILA 157 Pl:PR Pt:02	Residencial		81	
2337305DF3823G0005BM	CL AVILA 157 Pl:01 Pt:01	Residencial		79	
2337305DF3823G0006ZQ	CL AVILA 157 Pl:01 Pt:02	Residencial		81	
2337305DF3823G0007XW	CL AVILA 157 Pl:02 Pt:01	Residencial		75	
2337305DF3823G0008ME	CL AVILA 157 Pl:02 Pt:02	Ocio y Hostelería		81	
2337305DF3823G0009QR	CL AVILA 157 Pl:03 Pt:01	Residencial		75	
2337305DF3823G0010XW	CL AVILA 157 Pl:03 Pt:02	Residencial		70	
2 2337306DF3823G0001WL	CL TANGER 43	Oficinas	1.816	3.955	2,18
3 2337319DF3823G0001ML	CL ALABA 148	Industrial	364	425	1,17
4 2337321DF3823G0001FL	CL BOLIVIA 12 N2:16 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	2.471	3.963	1,60
5 2337322DF3823G0001ML	CL BOLIVIA 18 N2:28 Pl:00 Pt:01	Industrial	1.582	4.074	2,58
subtotal			6.440	13.206	2,05

àmbit 02

ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
6 2438201DF3823G0001LL	CL AVILA 160 Pl:0 Pt:01	Comercial	256	71	4,09
2438201DF3823G0002BB	CL BOLIVIA 34 Pl:0 Pt:02	Comercial		76	
2438201DF3823G0003ZZ	CL BOLIVIA 34 Pl:0 Pt:03	Comercial		71	
2438201DF3823G0004XX	CL BOLIVIA 34 Pl:01 Pt:01	Residencial		71	
2438201DF3823G0005MM	CL BOLIVIA 34 Pl:01 Pt:02	Residencial		65	
2438201DF3823G0006QQ	CL BOLIVIA 34 Pl:01 Pt:03	Residencial		71	
2438201DF3823G0007WW	CL BOLIVIA 34 Pl:02 Pt:01	Residencial		71	
2438201DF3823G0008EE	CL BOLIVIA 34 Pl:02 Pt:02	Residencial		65	
2438201DF3823G0009RR	CL BOLIVIA 34 Pl:02 Pt:03	Residencial		71	
2438201DF3823G0010WW	CL BOLIVIA 34 Pl:03 Pt:01	Residencial		71	
2438201DF3823G0011EE	CL BOLIVIA 34 Pl:03 Pt:02	Residencial		65	
2438201DF3823G0012RR	CL BOLIVIA 34 Pl:03 Pt:03	Residencial		71	
2438201DF3823G0013TT	CL BOLIVIA 34 Pl:04 Pt:01	Residencial		71	
2438201DF3823G0014YY	CL BOLIVIA 34 Pl:04 Pt:02	Residencial		65	
2438201DF3823G0015UU	CL BOLIVIA 34 Pl:04 Pt:03	Residencial		71	
7 2438202DF3823G0001TL	CL BOLIVIA 36	Industrial	1.017	1.093	1,07
8 2438203DF3823G0001FL	CL BADAJOZ 157	Industrial	3.264	5.093	1,56
9 2438204DF3823G0001ML	CL BADAJOZ 155 Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jç	900	0	0,00
10 2438206DF3823G0001KL	CL BADAJOZ 149 (B)	Industrial	18	16	0,89
11 2438207DF3823G0001RL	CL TANGER 69	Comercial	298	303	1,02
12 2438208DF3823G0001DL	CL TANGER 65	Industrial	434	378	0,87
13 2438209DF3823G0001XL	CL TANGER 61	Industrial	358	339	0,95
14 2438210DF3823G0001RL	CL TANGER 57	Industrial	361	357	0,99
15 2438211DF3823G0001DL	CL TANGER 53	Industrial	390	399	1,02
16 2438212DF3823G0001XL	CL TANGER 51	Oficinas	298	333	1,12
17 2438213DF3823G0001IL	CL AVILA 148	Residencial	110	83	0,75
18 2438214DF3823G0001JL	CL AVILA 150	Residencial	107	306	2,86
19 2438215DF3823G0001EL	CL AVILA 152	Industrial	528	1.030	1,95
20 2438216DF3823G0001SL	CL AVILA 156	Industrial	1.659	3.326	2,00
subtotal			9.998	14.102	1,41

àmbit 03

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
21	2535302DF3823F0002PA	CL ALMOGAVERS 145 Pl:00 Pt:A	Oficinas	4.247	1.018	1,05
	2535302DF3823F0003AS	CL ALMOGAVERS 145 Pl:00 Pt:B1	Oficinas		584	
	2535302DF3823F0004SD	CL ALMOGAVERS 145 Pl:00 Pt:B2	Industrial		372	
	2535302DF3823F0005DF	CL ALMOGAVERS 145 Pl:00 Pt:C	Industrial		613	
	2535302DF3823F0006FG	CL ALMOGAVERS 145 Pl:00 Pt:D	Industrial		1.859	
22	2535303DF3823F0001KP	CL SANCHO DE AVILA 76	Industrial	70	61	0,87
23	2535304DF3823F0001RP	CL SANCHO DE AVILA 78	Industrial	142	141	0,99
24	2535305DF3823F0001DP	CL AVILA 125	Oficinas	1.766	3.670	2,08
25	2535307DF3823F0003PS	CL AVILA 119 Pl:0 Pt:02	Comercial	762	66	1,57
	2535307DF3823F0004AD	CL AVILA 119 Pl:02 Pt:01	Oficinas		89	
	2535307DF3823F0005SF	CL AVILA 119 Pl:02 Pt:02	Oficinas		89	
	2535307DF3823F0006DG	CL AVILA 119 Pl:03 Pt:01	Almacén-Estacionamiento		162	
	2535307DF3823F0007FH	CL AVILA 117 Pl:0 Pt:01	Oficinas		599	
	2535307DF3823F0008GJ	CL AVILA 117 Pl:01 Pt:01	Residencial		115	
	2535307DF3823F0009HK	CL AVILA 117 Pl:01 Pt:02	Residencial		77	
26	2535309DF3823F0002RA	CL ALMOGAVERS 155 Pl:00 Pt:01	Comercial	222	100	2,14
	2535309DF3823F0003TS	CL ALMOGAVERS 155 Pl:00 Pt:02	Comercial		79	
	2535309DF3823F0004YD	CL ALMOGAVERS 155 Pl:01 Pt:01	Residencial		78	
	2535309DF3823F0005UF	CL ALMOGAVERS 155 Pl:01 Pt:02	Residencial		70	
	2535309DF3823F0006IG	CL ALMOGAVERS 155 Pl:02 Pt:01	Residencial		78	
	2535309DF3823F0007OH	CL ALMOGAVERS 155 Pl:02 Pt:02	Residencial		70	
27	2535310DF3823F0001IP	CL ALMOGAVERS 143	Comercial	311	308	0,99
28	2535311DF3823F0001JP	CL ALMOGAVERS 141	Industrial	782	1.048	1,34
	subtotal			8.302	11.346	1,37

àmbit 04

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
29	2636202DF3823F0001WP	CL BADAJOZ 127	Industrial	2.429	2.672	1,10
30	2636203DF3823F0001AP	CL BADAJOZ 121	Oficinas	2.313	2.584	1,12
31	2636204DF3823F0002ZA	CL ALMOGAVERS 167 Pl:-1 Pt:02	Almacén-Estacionamiento	2.228	2.427	2,65
	2636204DF3823F0003XS	CL ALMOGAVERS 167 Pl:0 Pt:17	Comercial		1.513	
	2636204DF3823F0004MD	CL ALMOGAVERS 167 Pl:03	Deportivo		1.926	
	2636204DF3823F0005QF	CL ALMOGAVERS 167 Pl:01 Pt:0B	Deportivo		2.470	
32	2636206DF3823F0001GP	CL ALMOGAVERS 159	Industrial	705	555	0,79
33	2636207DF3823F0001QP	CL AVILA 110	Industrial	327	290	0,89
34	2636211DF3823F0001PP	CL ALMOGAVERS 163	Comercial	1.324	2.774	2,10
	subtotal			9.326	14.784	1,59

àmbit 05

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
35	2332110DF3823A0001QA	CL JOAN D'AUSTRIA 110	Industrial	954	954	1,00
36	2332111DF3823A0002AS	CL ALMOGAVERS 86 Pl:00 Pt:01	Comercial	1536	825	1,50
	2332111DF3823A0003SD	CL JOAN D'AUSTRIA 112 Pl:00 Pt:02	Comercial		205	
	2332111DF3823A0004DF	CL JOAN D'AUSTRIA 112 Pl:00 Pt:03	Oficinas		1.275	
37	2332112DF3823A0001LA	CL JOAN D'AUSTRIA 114	Comercial	201	357	1,78
38	2332116DF3823A0001OA	CL JOAN D'AUSTRIA 98	Industrial	2.002	3.733	1,86
	subtotal			4.693	7.349	1,57

àmbit 06

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
39	2533301DF3823D0001DG	CL PAMPLONA 92 Pl:-1 Pt:01	Almacén-Estacionamiento	1.721	710	2,37
	2533301DF3823D0002FH	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:01	Industrial		128	
	2533301DF3823D0003GJ	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:02	Industrial		90	
	2533301DF3823D0004HK	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:03	Industrial		184	
	2533301DF3823D0005JL	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:04	Industrial		110	
	2533301DF3823D0006KB	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:04	Industrial		110	
	2533301DF3823D0007LZ	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:05	Industrial		187	
	2533301DF3823D0008BX	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:06	Industrial		229	
	2533301DF3823D0009ZM	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:07	Industrial		113	
	2533301DF3823D0010LZ	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:08	Industrial		114	
	2533301DF3823D0011BX	CL PAMPLONA 92 Pl:0 Pt:09	Industrial		167	
	2533301DF3823D0012ZM	CL PAMPLONA 92 Pl:01 Pt:01	Industrial		41	
	2533301DF3823D0013XQ	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:01 Pt:01	Industrial		39	
	2533301DF3823D0014MW	CL PAMPLONA 92 Es:B Pl:01 Pt:01	Industrial		45	
	2533301DF3823D0015QE	CL PAMPLONA 92 Pl:01 Pt:02	Industrial		71	
	2533301DF3823D0016WR	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:01 Pt:02	Industrial		54	
	2533301DF3823D0017ET	CL PAMPLONA 92 Pl:01 Pt:03	Industrial		54	
	2533301DF3823D0018RY	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:01 Pt:03	Industrial		62	
	2533301DF3823D0019TU	CL PAMPLONA 92 Pl:01 Pt:04	Industrial		48	
	2533301DF3823D0020ET	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:01 Pt:04	Industrial		79	
	2533301DF3823D0021RY	CL PAMPLONA 92 Pl:01 Pt:05	Industrial		69	
	2533301DF3823D0022TU	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:01 Pt:05	Industrial		85	
	2533301DF3823D0023YI	CL PAMPLONA 92 Pl:02 Pt:01	Industrial		41	
	2533301DF3823D0024UO	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:02 Pt:01	Industrial		39	
	2533301DF3823D0025IP	CL PAMPLONA 92 Es:B Pl:02 Pt:01	Industrial		45	
	2533301DF3823D0026OA	CL PAMPLONA 92 Pl:02 Pt:02	Industrial		71	
	2533301DF3823D0027PS	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:02 Pt:02	Industrial		54	
	2533301DF3823D0028AD	CL PAMPLONA 92 Pl:02 Pt:03	Industrial		54	
	2533301DF3823D0029SF	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:02 Pt:03	Industrial		62	
	2533301DF3823D0030PS	CL PAMPLONA 92 Pl:02 Pt:04	Industrial		48	
	2533301DF3823D0031AD	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:02 Pt:04	Industrial		79	
	2533301DF3823D0032SF	CL PAMPLONA 92 Pl:02 Pt:05	Industrial		69	
	2533301DF3823D0033DG	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:02 Pt:05	Industrial		85	
	2533301DF3823D0034FH	CL PAMPLONA 92 Pl:03 Pt:01	Industrial		41	
	2533301DF3823D0035GJ	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:03 Pt:01	Industrial		39	
	2533301DF3823D0036HK	CL PAMPLONA 92 Es:B Pl:03 Pt:01	Industrial		45	
	2533301DF3823D0037JL	CL PAMPLONA 92 Pl:03 Pt:02	Industrial		71	
	2533301DF3823D0038KB	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:03 Pt:02	Industrial		54	
	2533301DF3823D0039LZ	CL PAMPLONA 92 Pl:03 Pt:03	Industrial		54	
	2533301DF3823D0040JL	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:03 Pt:03	Industrial		62	
	2533301DF3823D0041KB	CL PAMPLONA 92 Pl:03 Pt:04	Industrial		48	
	2533301DF3823D0042LZ	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:03 Pt:04	Industrial		79	
	2533301DF3823D0043BX	CL PAMPLONA 92 Pl:03 Pt:05	Industrial		69	
	2533301DF3823D0044ZM	CL PAMPLONA 92 Es:A Pl:03 Pt:05	Industrial		85	
40	2533302DF3823D0001XG	CL ALMOGAVERS 128	Espectáculos	1.285	2.435	1,89
41	2533303DF3823D0001IG	CL ALABA 87	Industrial	1.820	3.860	2,12
42	2533305DF3823D0001EG	CL PAMPLONA 90 Pl:0 Pt:01	Comercial	2.970	766	1,95
	2533305DF3823D0002RH	CL PAMPLONA 90 Pl:01	Comercial		1.625	
	2533305DF3823D0003TJ	CL PAMPLONA 90 Pl:0 Pt:02	Industrial		395	
	2533305DF3823D0004YK	CL PALLARS 117 Pl:0 Pt:05	Industrial		471	
	2533305DF3823D0005UL	CL PALLARS 119 Pl:0 Pt:06	Industrial		864	
	2533305DF3823D0011PX	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:04 Pt:01	Comercial		308	
	2533305DF3823D0012AM	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:04 Pt:02	Comercial		110	
	2533305DF3823D0013SQ	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:05 Pt:02	Comercial		110	
	2533305DF3823D0014DW	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:05 Pt:01	Comercial		308	
	2533305DF3823D0016GR	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:03 Pt:02	Comercial		110	
	2533305DF3823D0017HT	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:06 Pt:A	Comercial		121	
	2533305DF3823D0018JY	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:06 Pt:B	Comercial		85	
	2533305DF3823D0019KU	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:06 Pt:C	Comercial		86	
	2533305DF3823D0020HT	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:06	Comercial		81	
	2533305DF3823D0021JY	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:03 Pt:B1	Comercial		103	
	2533305DF3823D0022KU	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:03 Pt:B2	Comercial		96	
	2533305DF3823D0023LI	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:03 Pt:B3	Comercial		109	
	2533305DF3823D1901TJ	CL PAMPLONA 90 Es:1 Pl:06 Pt:C1	Comercial		45	
43	2533306DF3823D0001SG	CL PAMPLONA 86	Oficinas	865	1.101	1,27
44	2533307DF3823D0001ZG	CL PAMPLONA 88	Industrial	722	861	1,19
	subtotal			9.383	18.133	1,93

àmbit 07

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
45	2634301DF3823D0001PG	CL ALMOGAVERS 136	Oficinas	177	110	0,62
46	2634302DF3823D0001LG	CL ALMOGAVERS 140	Industrial	296	295	1,00
47	2634305DF3823D0001MG	CL AVILA 107	<i>Autorentat de cotxes</i>	1.485	1.202	0,81
48	2634306DF3823D0001OG	CL AVILA 105	Industrial	538	696	1,29
49	2634307DF3823D0001KG	CL AVILA 101	Industrial	944	1.237	1,31
50	2634311DF3823D0001RG	CL PALLARS 133	Industrial	473	509	1,08
51	2634313DF3823D0001XG	CL ALABA 90	Industrial	567	948	1,67
52	2634314DF3823D0001IG	CL ALABA 98	Industrial	740	695	0,94
53	2634317DF3823D0001SG	CL ALMOGAVERS 142	Almacén-Estacionamiento	326	215	0,66
54	2634318DF3823D0001ZG	CL ALMOGAVERS 144	Almacén-Estacionamiento	315	204	0,65
55	2634319DF3823D0001UG	CL ALMOGAVERS 146 Pl:0 Pt:01	Oficinas	343	266	2,54
	2634319DF3823D0002IH	CL ALMOGAVERS 146 Pl:01 Pt:01	Residencial		145	
	2634319DF3823D0003OJ	CL ALMOGAVERS 146 Pl:01 Pt:02	Residencial		156	
	2634319DF3823D0004PK	CL ALMOGAVERS 146 Pl:02 Pt:01	Residencial		156	
	2634319DF3823D0005AL	CL ALMOGAVERS 146 Pl:02 Pt:02	Residencial		149	
56	2634321DF3823D0001ZG	CL ALABA 88	Industrial	465	689	1,48
57	2634322DF3823D0001UG	CL PALLARS 129 Pl:00	Industrial	333	308	0,92
58	2634323DF3823D0001HG	CL PALLARS 131 Pl:00	Industrial	326	279	0,86
	subtotal			7.328	8.259	1,13

àmbit 08

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
59	2635601DF3823F0002TA	CL AVILA 102 Pl:00	Almacén-Estacionamiento	3181	862	0,80
	2635601DF3823F0003YS	CL ALMOGAVERS 154 Pl:00	Industrial		1.670	
60	2635602DF3823F0001DP	CL ALMOGAVERS 166	Residencial	596	989	1,66
61	2635603DF3823F0001XP	CL BADAJOZ 97	Comercial	2.106	1.930	0,92
62	2635616DF3823F0001BP	CL PERE IV 95	Industrial	837	1.006	1,20
63	2635618DF3823F0001GP	CL AVILA 96 N2:100	Industrial	2.879	2.392	0,83
	subtotal			9.599	8.849	0,92

àmbit 09

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
64	2833519DF3823D0001JG	CL AVILA 70	Comercial	2.269	3.566	1,57
65	2833520DF3823D0001XG	CL AVILA 66 Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jç	2029	0	0,00
	subtotal			4.298	3.566	0,83

àmbit 10

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
66	2930502DF3823B0001YB	CL DOCTOR TRUETA 111	Industrial	1.779	2.969	1,67
67	2930503DF3823B0001GB	CL AVILA 27	Oficinas	5.329	10.159	1,91
68	2930504DF3823B0001QB	CL ALABA 30	Industrial	3.263	4.435	1,36
	subtotal			10.371	17.563	1,69

àmbit 11

	ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN
69	3334501DF3833C0001OP	CL LLACUNA 23	Edificio Singular	904	2.897	3,20
70	3334502DF3833C0001KP	CL LLACUNA 19	Industrial	1.742	1.752	1,01
	subtotal			2.646	4.649	1,76

àmbit 12

ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN	
71	3448901DF3834G0001EJ	CL BOLIVIA 228	Almacén-Estacionamiento	843	842	1,00
72	3448938DF3834G0001WJ	CL BAC DE RODA 140	Industrial	446	532	1,19
73	3448939DF3834G0001AJ	CL BAC DE RODA 140 (B)	Comercial	486	983	2,02
74	3448943DF3834G0002ZK	CL BAC DE RODA 136 Pl:0	Oficinas	559	296	2,17
	3448943DF3834G0003XL	CL BAC DE RODA 136 Pl:01	Oficinas		319	
	3448943DF3834G0004MB	CL BAC DE RODA 136 Pl:02	Oficinas		319	
	3448943DF3834G0005QZ	CL BAC DE RODA 136 Pl:03 Pt:01	Residencial		162	
	3448943DF3834G0006WX	CL BAC DE RODA 136 Pl:03 Pt:02	Residencial		118	
	3448943DF3834G0007EM	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1	Almacén-Estacionamiento		24	
	3448943DF3834G0008RQ	CL BAC DE RODA 136 Pl:P2	Almacén-Estacionamiento		24	
	3448943DF3834G0009TW	CL BAC DE RODA 136 Pl:P3	Almacén-Estacionamiento		25	
	3448943DF3834G0010EM	CL BAC DE RODA 136 Pl:P4	Almacén-Estacionamiento		25	
	3448943DF3834G0011RQ	CL BAC DE RODA 136 Pl:P5	Almacén-Estacionamiento		84	
	3448943DF3834G0012TW	CL BAC DE RODA 136 Pl:P6	Almacén-Estacionamiento		24	
	3448943DF3834G0013YE	CL BAC DE RODA 136 Pl:P7	Almacén-Estacionamiento		25	
	3448943DF3834G0014UR	CL BAC DE RODA 136 Pl:P8	Almacén-Estacionamiento		27	
	3448943DF3834G0015IT	CL BAC DE RODA 136 Pl:P9	Almacén-Estacionamiento		24	
	3448943DF3834G0016OY	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:0	Almacén-Estacionamiento		27	
	3448943DF3834G0017PU	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:1	Almacén-Estacionamiento		28	
	3448943DF3834G0018AI	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:2	Almacén-Estacionamiento		26	
	3448943DF3834G0019SO	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:3	Almacén-Estacionamiento		27	
	3448943DF3834G0020PU	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:4	Almacén-Estacionamiento		29	
	3448943DF3834G0021AI	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:5	Almacén-Estacionamiento		33	
	3448943DF3834G0022SO	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:6	Almacén-Estacionamiento		9	
	3448943DF3834G0023DP	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:7	Almacén-Estacionamiento		9	
	3448943DF3834G0024FA	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:8	Almacén-Estacionamiento		23	
	3448943DF3834G0025GS	CL BAC DE RODA 136 Pl:P1 Pt:9	Almacén-Estacionamiento		23	
	3448943DF3834G0026HD	CL BAC DE RODA 136 Pl:P2 Pt:0	Almacén-Estacionamiento		43	
75	3447202DF3834G0001WJ	CL MARROC 83	Industrial	141	135	0,96
76	3447230DF3834G0001SJ	CL BAC DE RODA 130	Industrial	222	284	1,28
subtotal				2.697	3.990	1,48

àmbit 13

ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN	
77	3448904DF3834G0001UJ	CL BOLIVIA 254	Industrial	608	1287	2,12
subtotal				608	1.287	2,12

àmbit 14

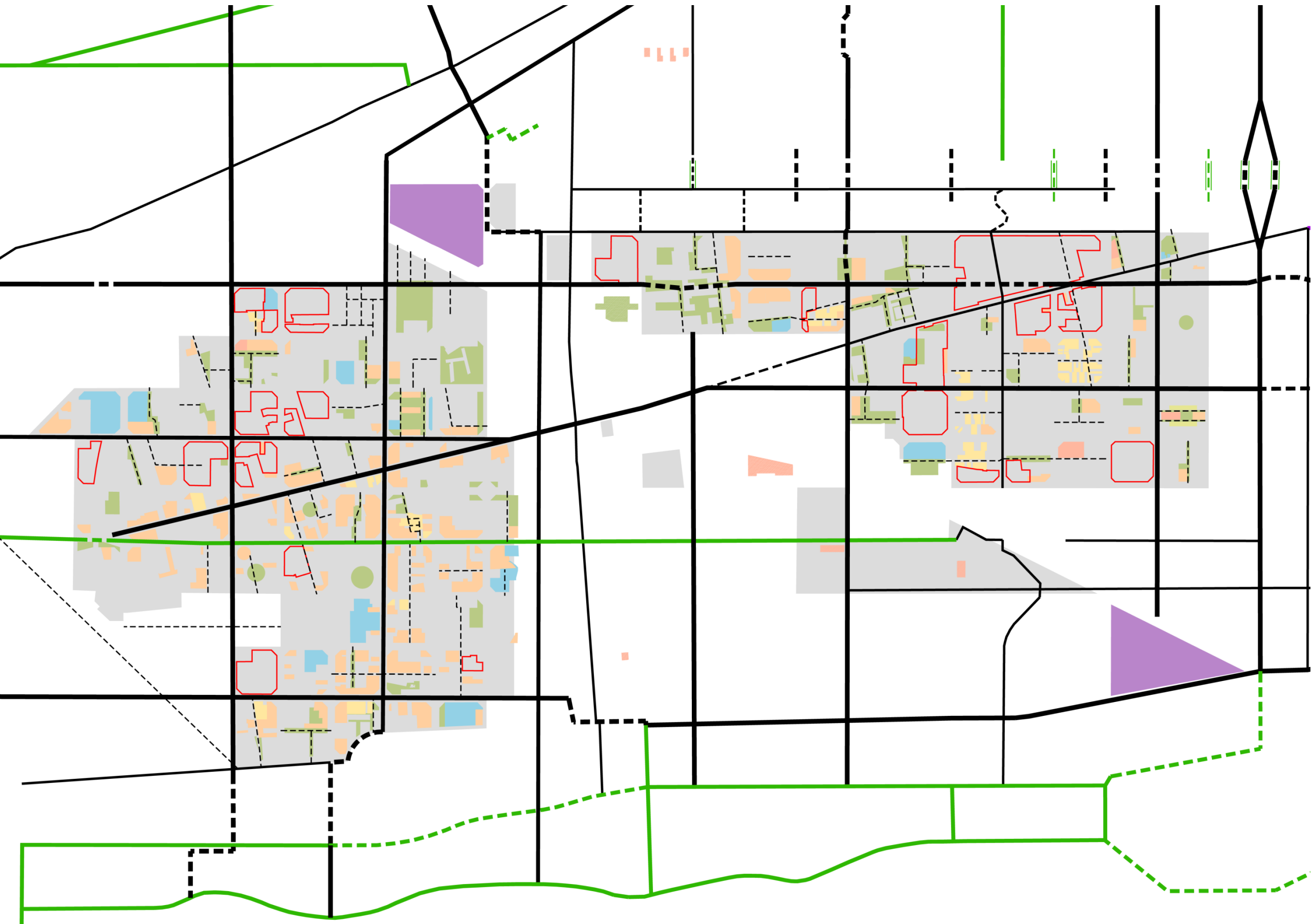
ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN	
78	3947901DF3834H0001RE	CL PALLARS 395 Pl:0 Pt:01	Industrial	1.266	524	1,39
	3947901DF3834H0002TR	CL PALLARS 395 Pl:0 Pt:02	Industrial		418	
	3947901DF3834H0003YT	CL PALLARS 395 Pl:0 Pt:03	Industrial		418	
	3947901DF3834H0004UY	CL PALLARS 395 Pl:0 Pt:04	Industrial		400	
79	3947902DF3834H0001DE	CL PALLARS 391	Industrial	713	977	1,37
80	3947903DF3834H0002MR	CL PALLARS 385 Pl:00 Pt:A	Industrial	1.082	332	0,93
	3947903DF3834H0003QT	CL PALLARS 385 Pl:00 Pt:B	Industrial		347	
	3947903DF3834H0004WY	CL PALLARS 385 Pl:00 Pt:C	Oficinas		329	
81	3947906DF3834H0001EE	CL SELVA DE MAR 52 (V) Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jç	241	0	0,00
82	3947907DF3834H0000AW	CL TREBALL 65 (V) Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jç	104	0	0,00
83	3947417DF3834H0000IW	CL TREBALL 67 (V) Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jç	61	0	0,00
subtotal				3.467	3.745	1,08

àmbit 15

ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN	
84	4048317DF3844G0001EZ	CL PALLARS 409 Pl:02 Pt:20	Almacén-Estacionamiento	1.625	3.256	2,00
85	4048318DF3844G0001SZ	CL TREBALL 58 (B)	Industrial	494	886	1,79
86	4048319DF3844G0001ZZ	CL TREBALL 58	Industrial	512	886	1,73
subtotal				2.631	5.028	1,91

àmbit 16

ref. cadastral	adreça	ús	m2s	m2st	IEN	
87	4151306DF3845A0001GU	CL PUIGCERDA 85	Industrial	1.217	2.026	1,66
88	4151307DF3845A0001QU	CL PUIGCERDA 109	Industrial	574	618	1,08
89	4151308DF3845A0001PU	CL PUIGCERDA 111	Industrial	616	606	0,98
90	4151309DF3845A0001LU	CL CRISTOBAL DE MOURA 168	Industrial	3.253	3.446	1,06
91	4151310DF3845A0001QU	CL CRISTOBAL DE MOURA 162	Residencial	131	81	0,62
92	4151311DF3845A0001PU	CL CRISTOBAL DE MOURA 164	Residencial	74	41	0,55
93	4151312DF3845A0001LU	CL CRISTOBAL DE MOURA 166	Residencial	90	151	1,68
94	4151313DF3845A0001TU	CL JOSEP PLA 116 (B) Suelo	Suelo sin edif., obras urbaniz., jç	105	0	0,00
95	4151314DF3845A0001FU	CL JOSEP PLA 98	Industrial	5.240	4.550	0,87
subtotal				11.300	11.519	1,02

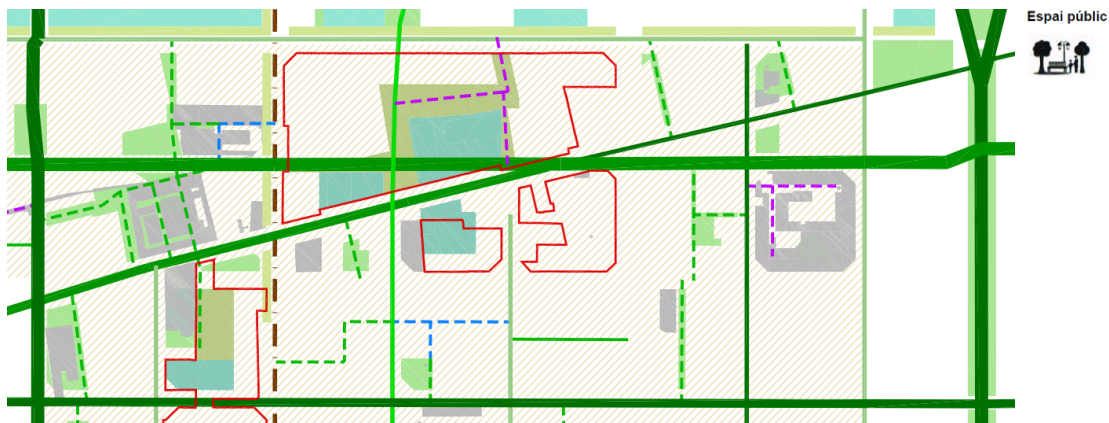


CRITERIS D'ORDENACIÓ

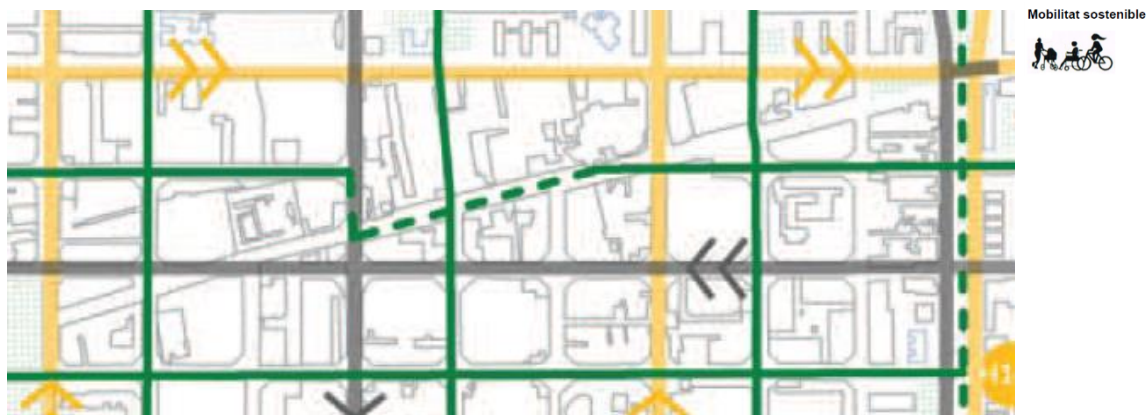
1855. Retall Plano de los alrededores de la Ciudad e Barcelona. Ildefons Cerdà



1931-33. Les permanències de l'Estudi de Paisatge



2020. Eixos verds estructurants



2020. Xarxa d'eixos cívics amb prioritat de vianant + xarxa futura línies de Bus

CRITERIS D'ORDENACIÓ en els Àmbits d'oportunitat

Estructurar el sistema d'espais lliures prioritzant:

- 1 **Eixos verds estructurants** verd de connexió Espai públic
- 2 Verd de proximitat verd amb dimensió Espai públic
- 3 Recorreguts de vianants Espai públic
 - a) Posar en valor **les permanències del territori:**
 - 1 Paisatges urbans, edificis d'interès... Valors patrimonials
 - 2 Traçats i parcel·lari històrics, passatges... Valors patrimonials
 - b) Posar en valor els emplaçaments dels:
 - 1 Nous equipaments Equipaments
 - 2 Cessions d'aprofitament Equipaments
 - 3 Nou habitatge (H) Habitatge
 - 4 Activitat econòmica (AE) Activitat econòmica
- 4 **Mobilitat general i de l'entorn** Mobilitat sostenible

Estructurar l'espai construït adequant-se a les preexistències

- 1 Preexistències EICs amb molta alçada: poder tapar mitgeres i si es possible no superar-les
- 2 Equipaments i cessions d'aprofitament (H + AE): si es possible en un conjunt edificat, orientació adequada i no en pati interior
- 3 Edificacions d'habitatges: orientació adequada, situació preferent enfront d'espai verd i alçades tenint en compte l'entorn.
- 4 Edificis amb activitat econòmica: afavorir la barreja d'usos i comerç de proximitat i alçades tenint en compte l'entorn.

Facilitar la gestió tenint en compte les preexistències:

- 1 Planejament derivat de desenvolupament edificabilitat de 3,2 (2,2 activitat + 1 habitatge) PMU, PMU*, PAU
- 2 Actuacions de dotació PAD, AD
- 3 Actuacions aïllades d'expropiació AA
- 4 Solució particular de les parcel·les 2000

CRITERIS D'ORDENACIÓ en els Àmbits d'oportunitat

Les permanències (Estudi de Paisatge urbà) + **Activitats a tenir en compte** (Estudi de viabilitat urbanística)



Estructurar el sistema d'espais lliures prioritzant:

- 1 Eixos verds estructurants verd de connexió
- 2 Verd de proximitat verd amb dimensió
- 3 Recorreguts de vianants

a) Posar en valor **les permanències** del territori:

- 1 Paisatges urbans, edificis d'interès...
- 2 Traçats i parcel·lari històrics, passatges...

b) Posar en valor els emplaçaments dels:

- 1 Nous equipaments
- 2 Cessions d'aprofitament
- 3 Nou habitatge (H)
- 4 Activitat econòmica (AE)

4 Mobilitat general i de l'entorn

Espai públic



Valors patrimonials



Equipaments



Habitatge

Activitat econòmica



Mobilitat sostenible



Estructurar l'espai construït adequant-se a les preexistències

- 1 **Preexistències** EICs amb molta alçada: poder tapar mitgeres i si es possible no superar-les
- 2 **Equipaments** i cessions d'aprofitament (H + AE): si es possible en un conjunt edificat, orientació adequada i no en pati interior
- 3 **Edificacions d'habitatges**: orientació adequada, situació preferent enfront d'espai verd i alçades tenint en compte l'entorn.
- 4 **Edificis amb activitat econòmica**: afavorir la barreja d'usos i comerç de proximitat i alçades tenint en compte l'entorn.

Facilitar la gestió tenint en compte les preexistències:

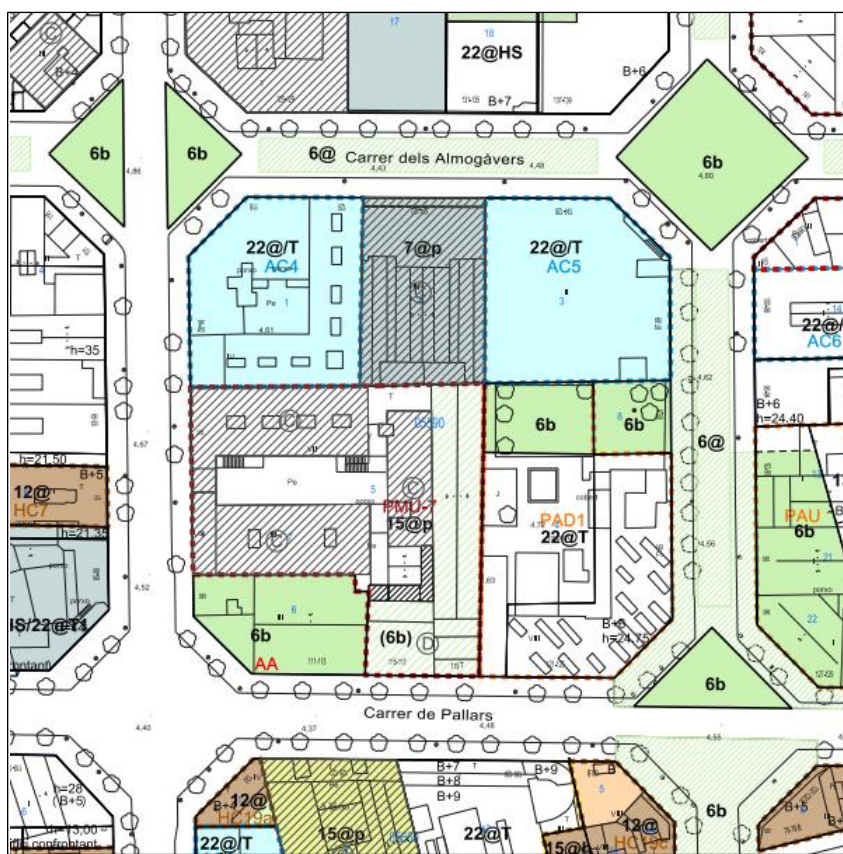
- 1 Planejament derivat de desenvolupament edificabilitat de 3,2 (2,2 activitat + 1 habitatge) PMU, PMU*, PAU
- 2 Actuacions de dotació PAD, AD
- 3 Actuacions aïllades d'expropiació AA
- 4 Solució particular de les parcel·les 2000



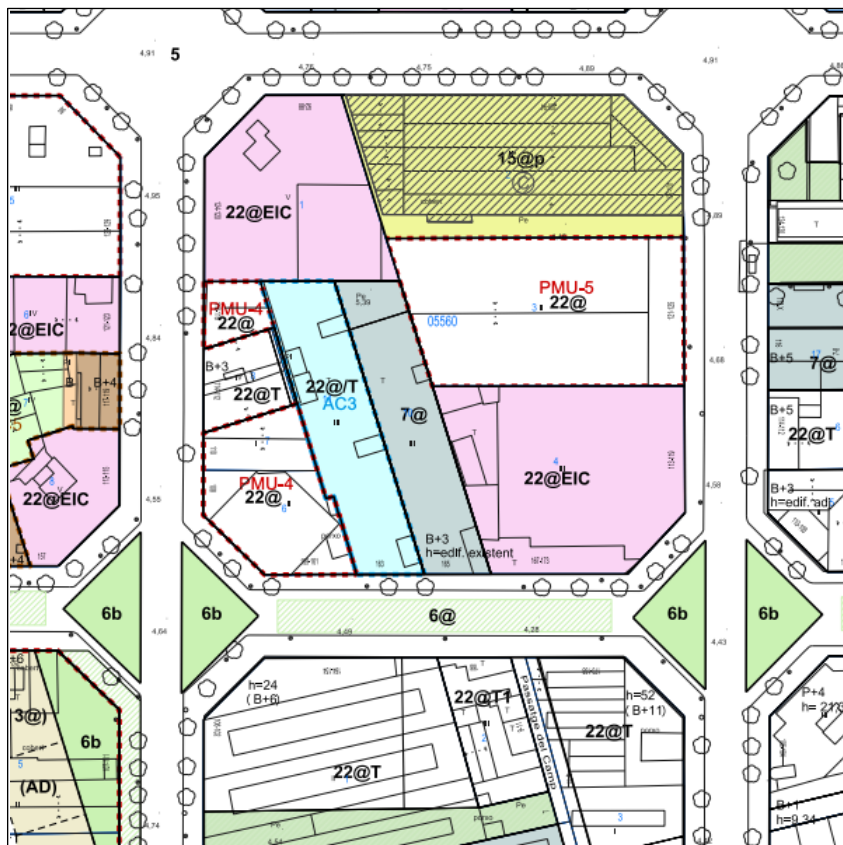
CRITERIS D'ORDENACIÓ en els Àmbits d'oportunitat

Estructurar el sistema d'espais lliures priorititzant:

- 1 Eixos verds estructurants verd de connexió Espai públic
- 2 Verd de proximitat verd amb dimensió Valors patrimonials
- 3 Recorreguts de vianants
 - a) Posar en valor les permanències del territori:
 - 1 Paisatges urbans, edificis d'interès... Equipaments
 - 2 Traçats i parcel·lari històrics, passatges... Equipaments
 - b) Posar en valor els emplaçaments dels:
 - 1 Nous equipaments Equipaments
 - 2 Cessions d'aprofitament Equipaments
 - 3 Nou habitatge (H) Habitatge
 - 4 Activitat econòmica (AE) Activitat econòmica
- 4 Mobilitat general i de l'entorn Mobilitat sostenible



Exemples: **PMU***, PAD, AA



Exemples: **PMU** discontinu com a conseqüència de les preexistents

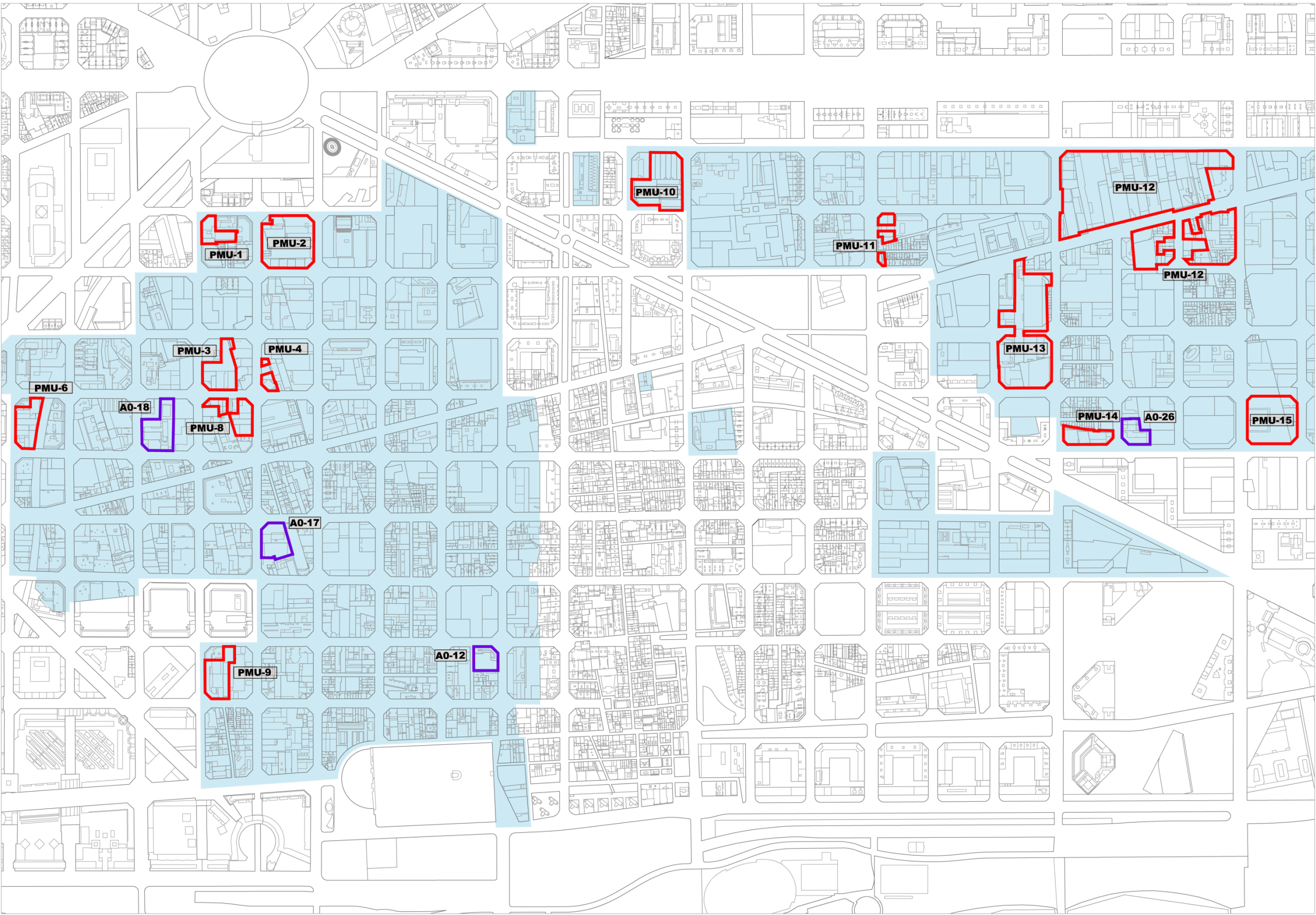
Estructurar l'espai construït adequant-se a les preexistències

- 1 Preexistències EICs amb molta alçada: poder tapar mitgeres i si es possible no superar-les
- 2 Equipaments i cessions d'aprofitament (H + AE): si es possible en un conjunt edificat, orientació adequada i no en pati interior
- 3 Edificacions d'habitatges: orientació adequada, situació preferent enfront d'espai verd i alçades tenint en compte l'entorn.
- 4 Edificis amb activitat econòmica: afavorir la barreja d'usos i comerç de proximitat i alçades tenint en compte l'entorn.

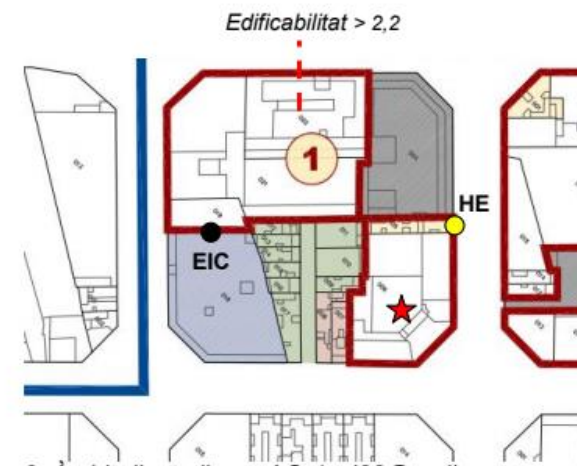
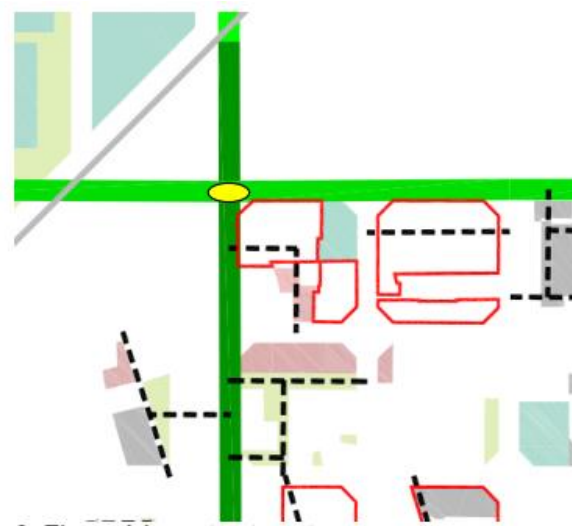
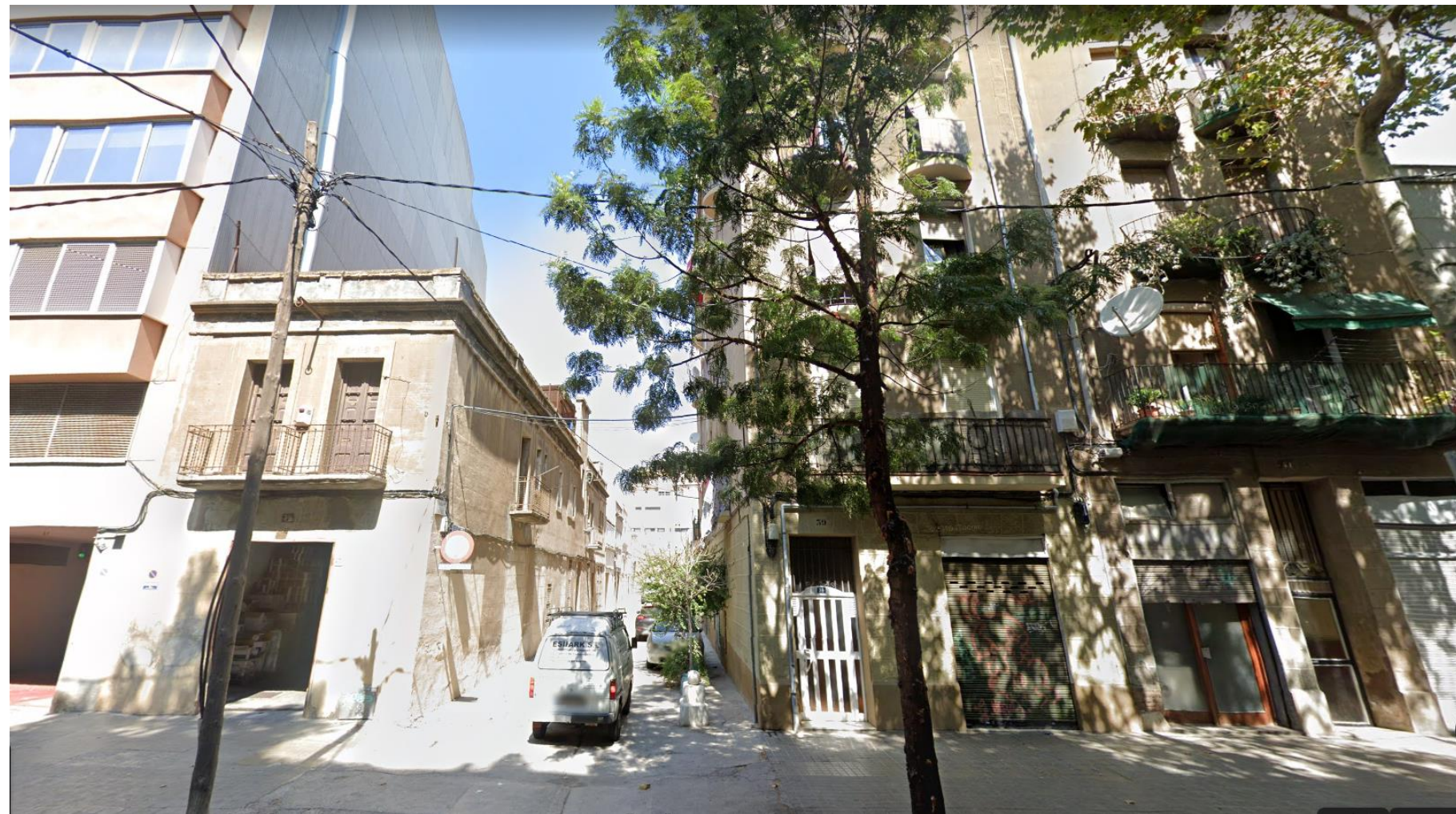
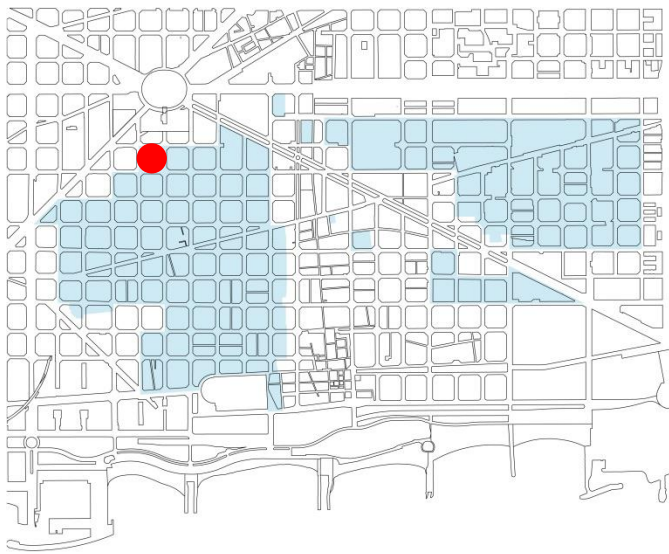
Facilitar la gestió tenint en compte les preexistències

- 1 Planejament derivat de desenvolupament edificabilitat de 3,2 (2,2 activitat + 1 habitatge) **PMU, PMU***, PAU
- 2 Actuacions de dotació **PAD, AD**
- 3 Actuacions aïllades d'expropiació **AA**
- 4 Solució particular de les parcel·les 2000

SITUACIÓ



PMU 1 "Ptge. Alí Bei"



1. Estudi de paisatge urbà. Plànol 1931

2. Eixos cívics estructurants

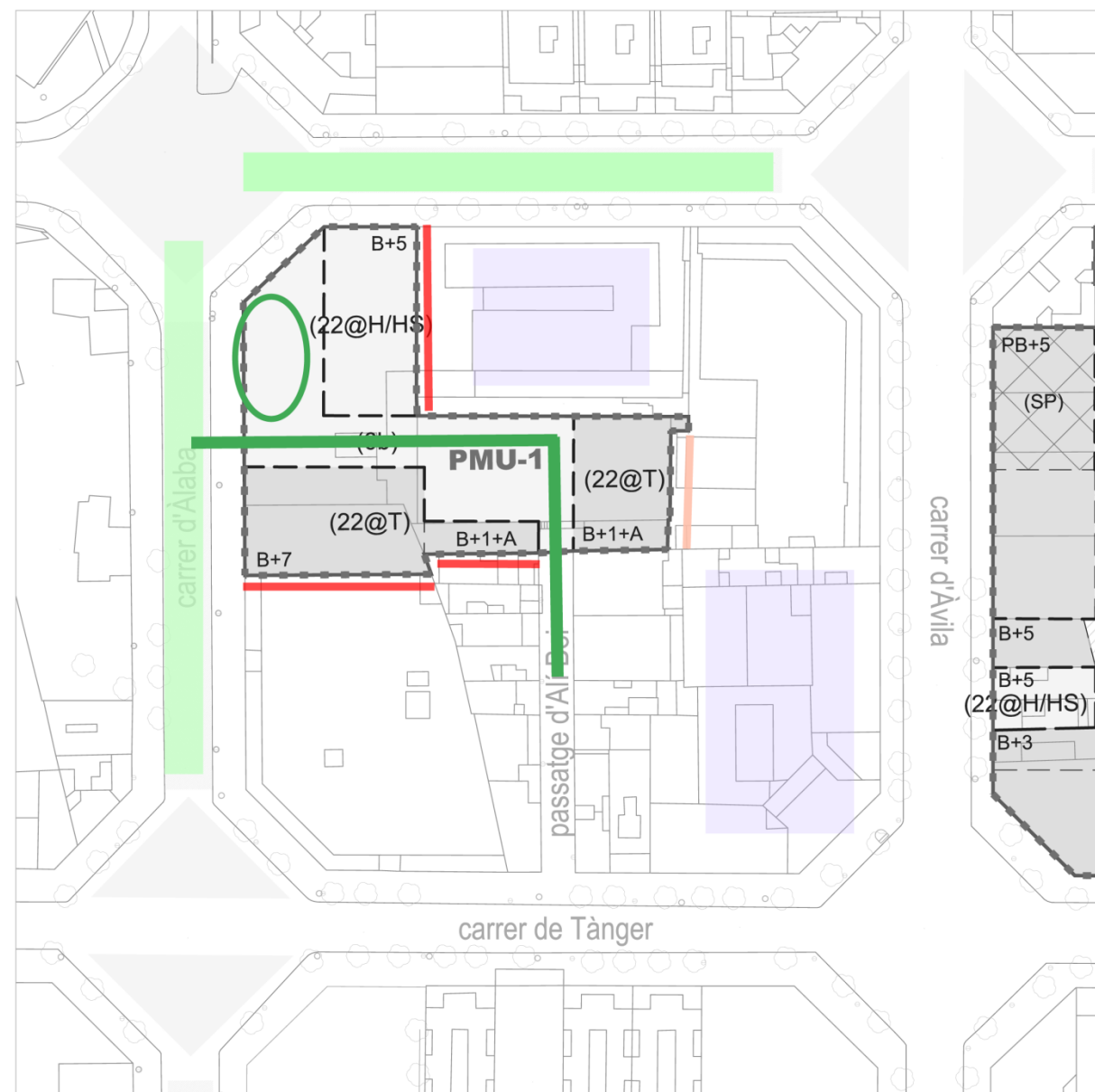
3. Àmbit d'estudi AO-1 (22@sud)

4. Esta actual 2020

Ordenació

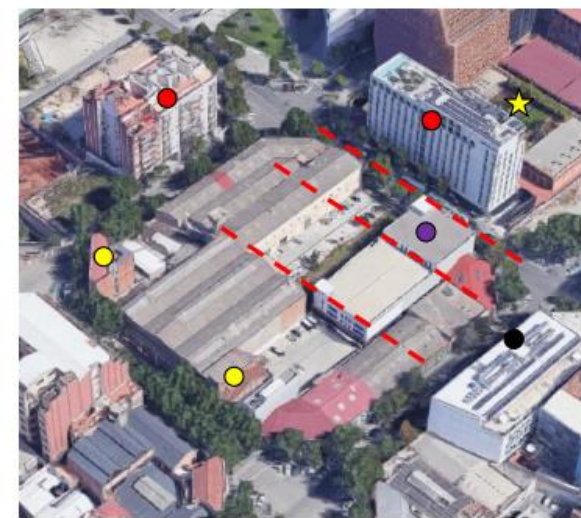
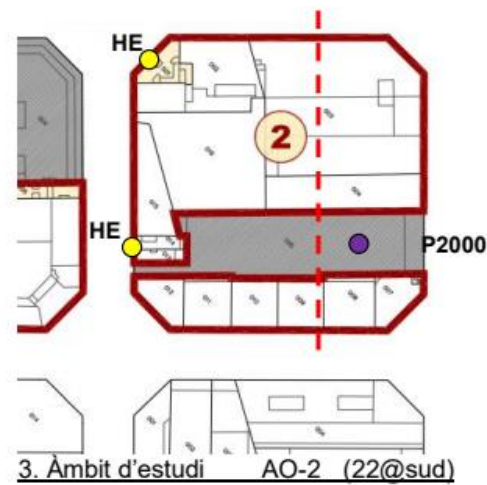
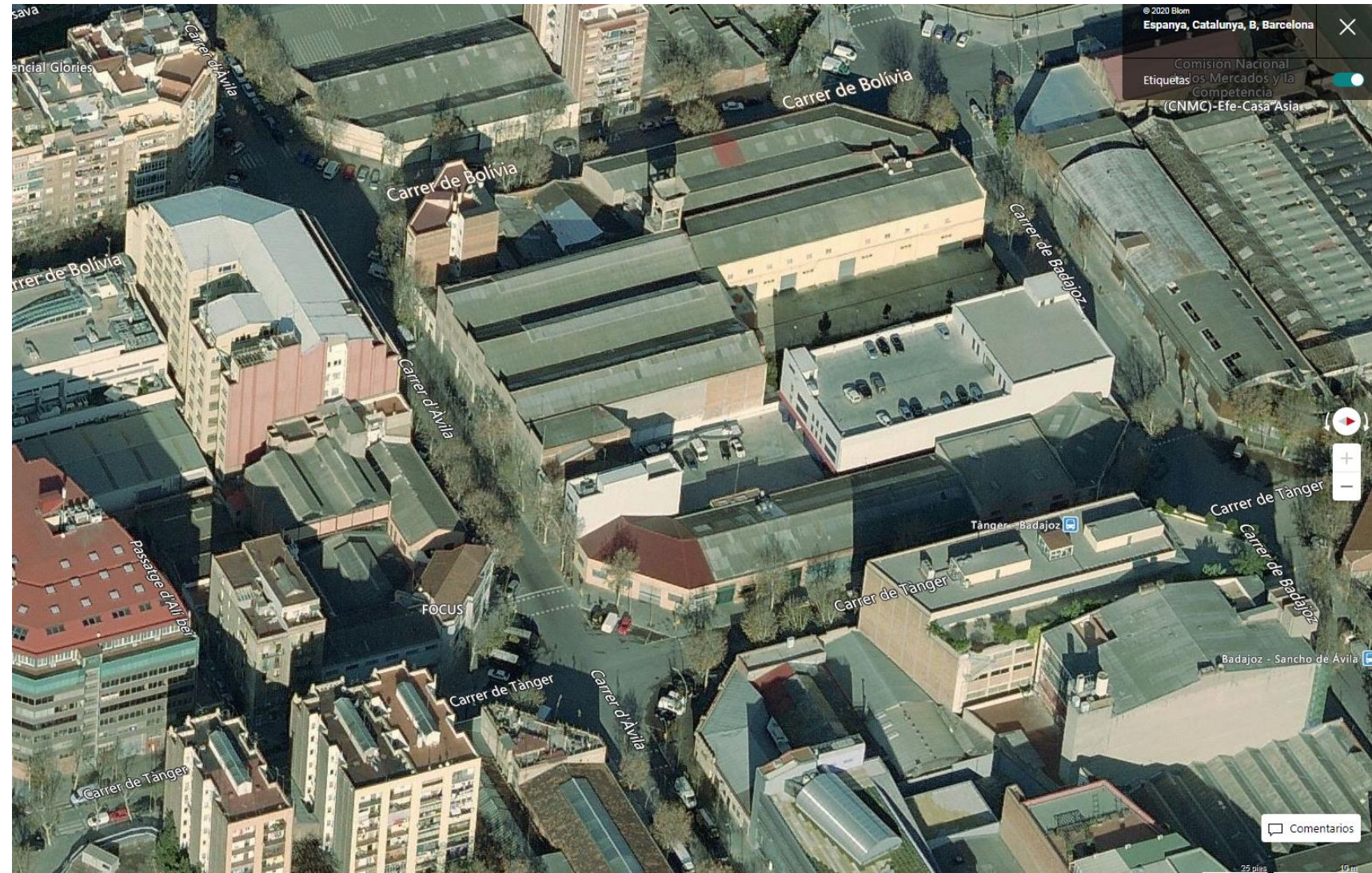
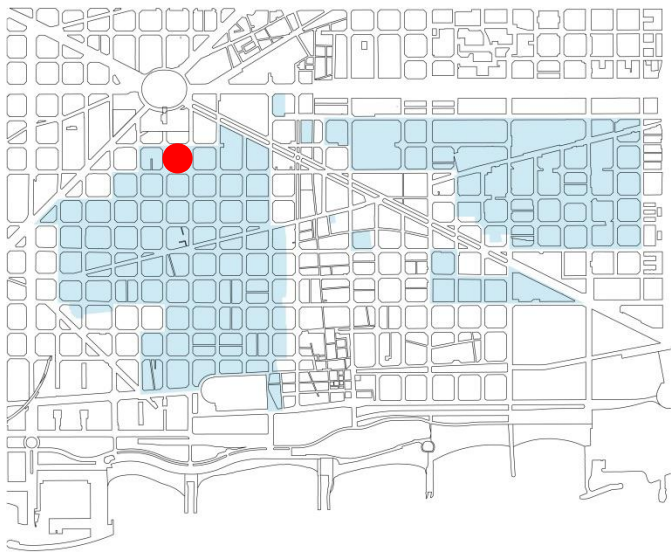


Criteris

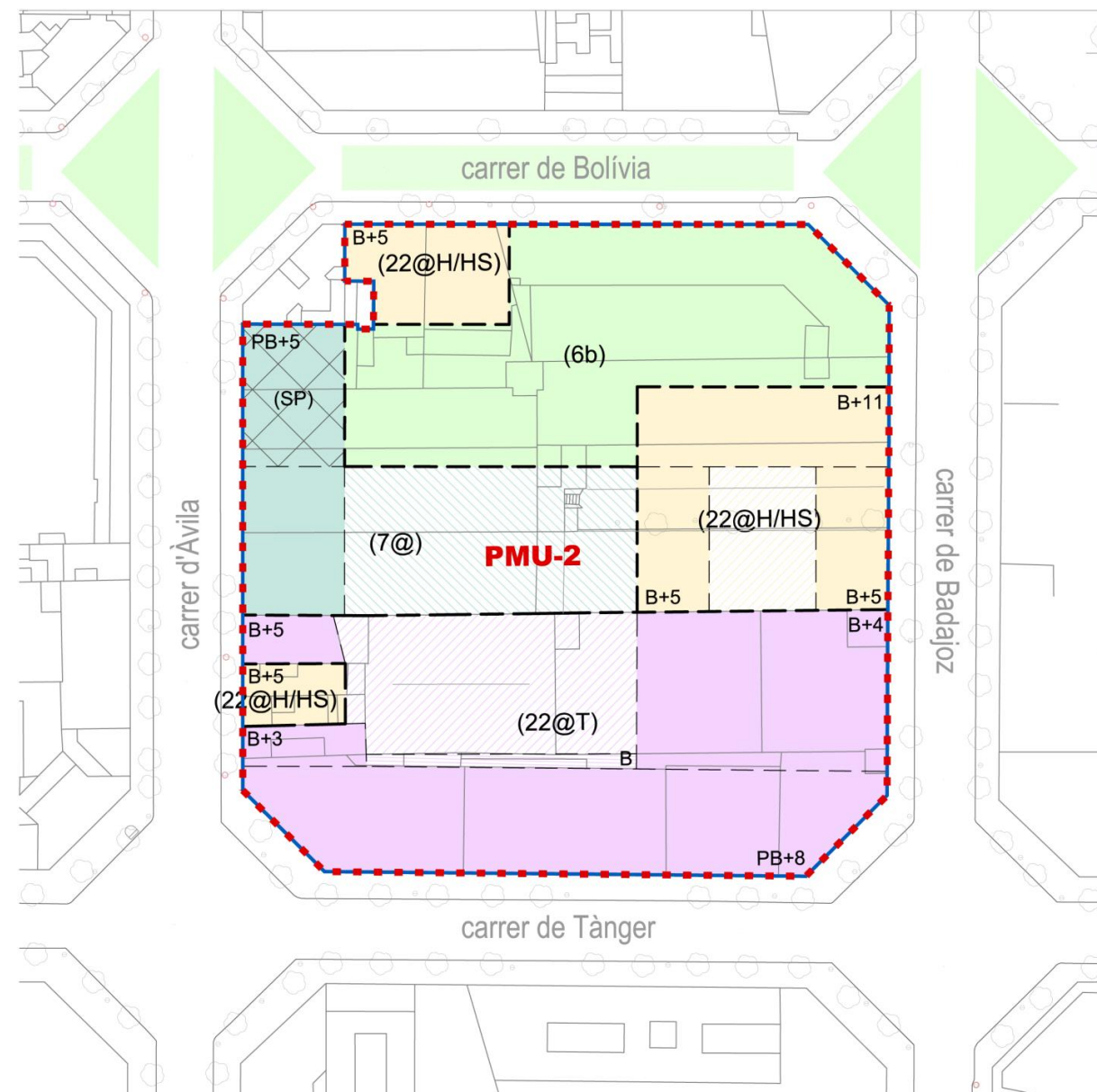


- Continuïtat del passatge d'Ali Bei, actualment en cul-de-sac, fins la cruïlla d'eixos verds Àlaba-Bolívia.
- El percentatge de sòls de cessió (41,55%) es destina en la seva totalitat a espais lliures (6b).
- Possibilitat d'equipament placa en planta baixa d'edifici d'habitatges amb protecció.
- Volumetries condicionades per l'ocultació de mitgeres d'EICs contigus.
- Reducció d'àmbit inicial -activitats i edificacions molt consolidades- per fer viable la gestió. Mida mínima per poder assolir una millora urbana significativa.

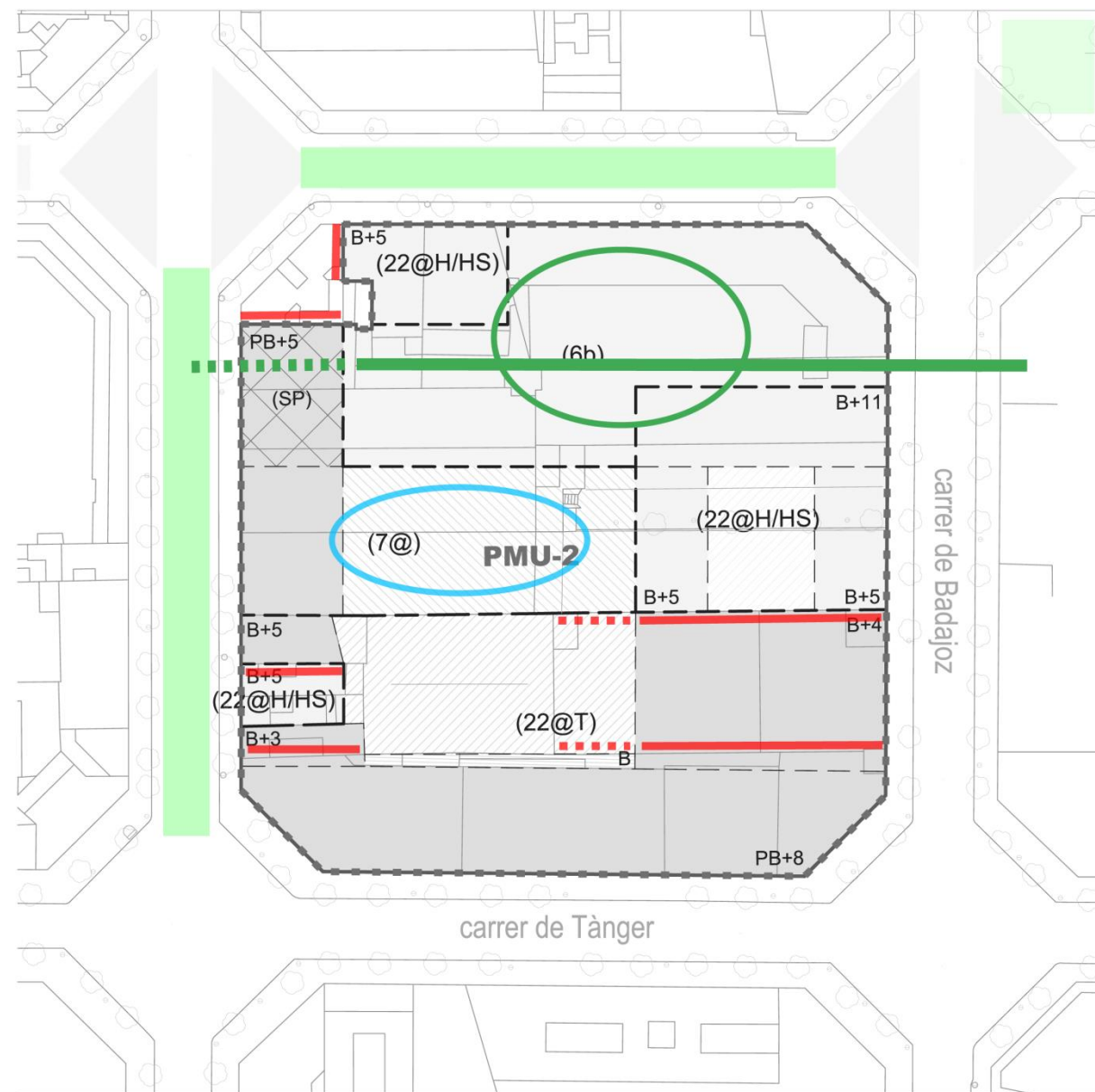
PMU 2 "Mossos"



Ordenació

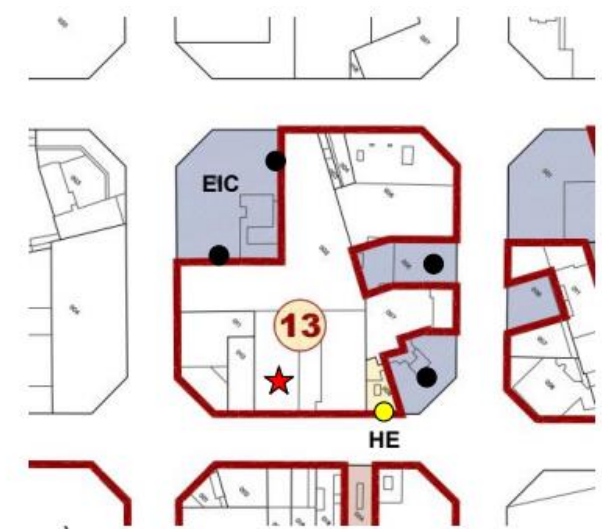
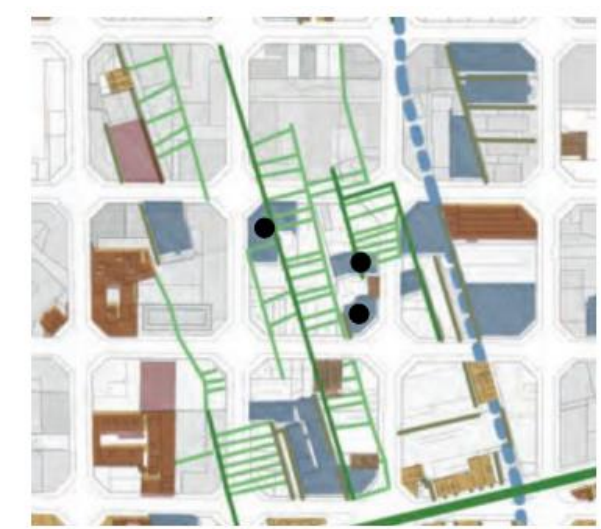
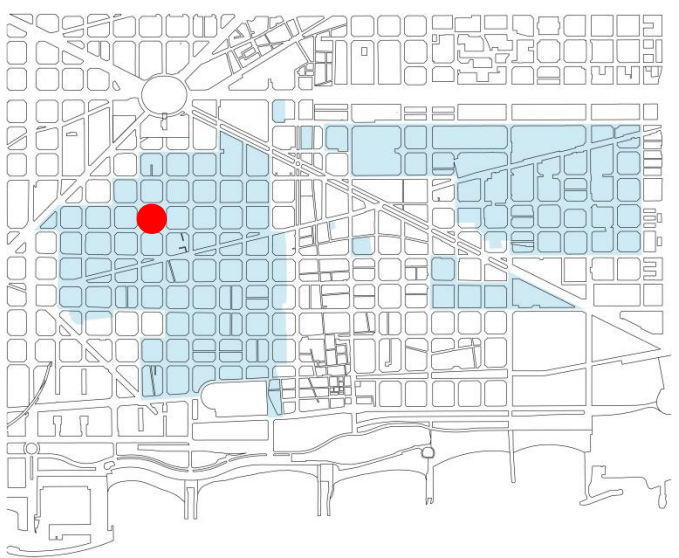


Criteris

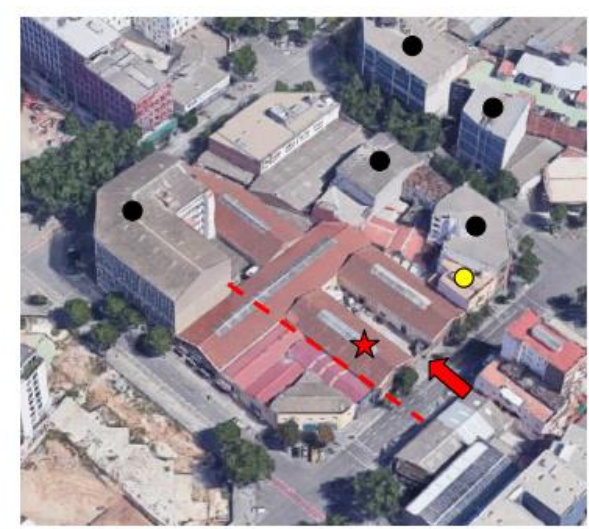


- **Concentració dels sistemes -verd i subsidiàriament l'equipament- en contacte amb l'eix verd Bolívia, sobre el qual es situen els habitatges.**
- **Agrupació dels espais no edificables de l'illa -equipament i altres usos- confrontants amb el buit generat pel PMU 2000 de les instal·lacions dels Mossos d'Esquadra.**
- **Suggeriment de connexió de la nova zona verda amb el carrer Àvila a través de la reserva d'equipaments.**
- **Ordenació vigent del PMU 2000 de les instal·lacions dels Mossos d'Esquadra a considerar en l'ordenació física i la gestió urbanística posterior.**

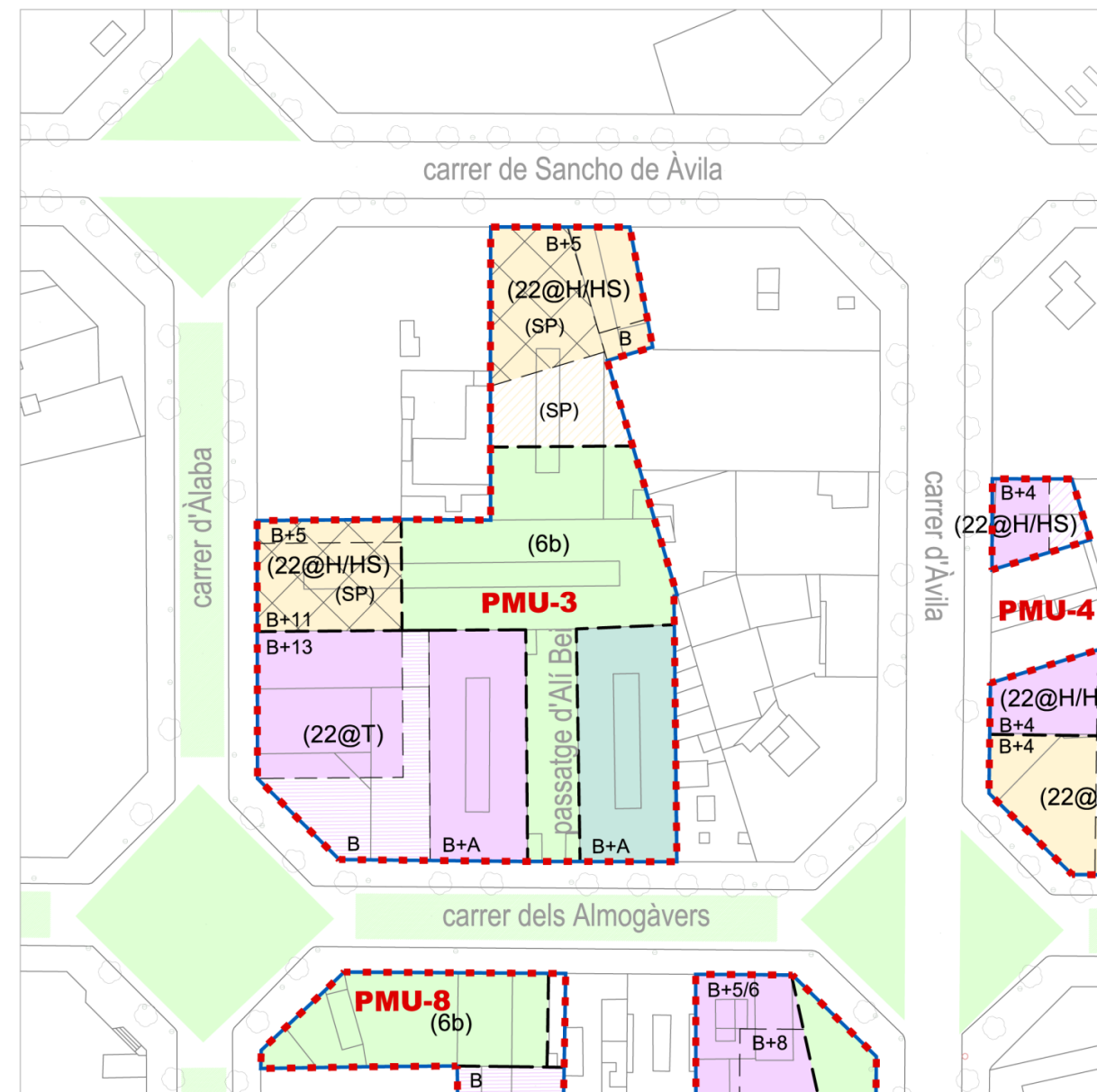
PMU 3 "Naus bessones"



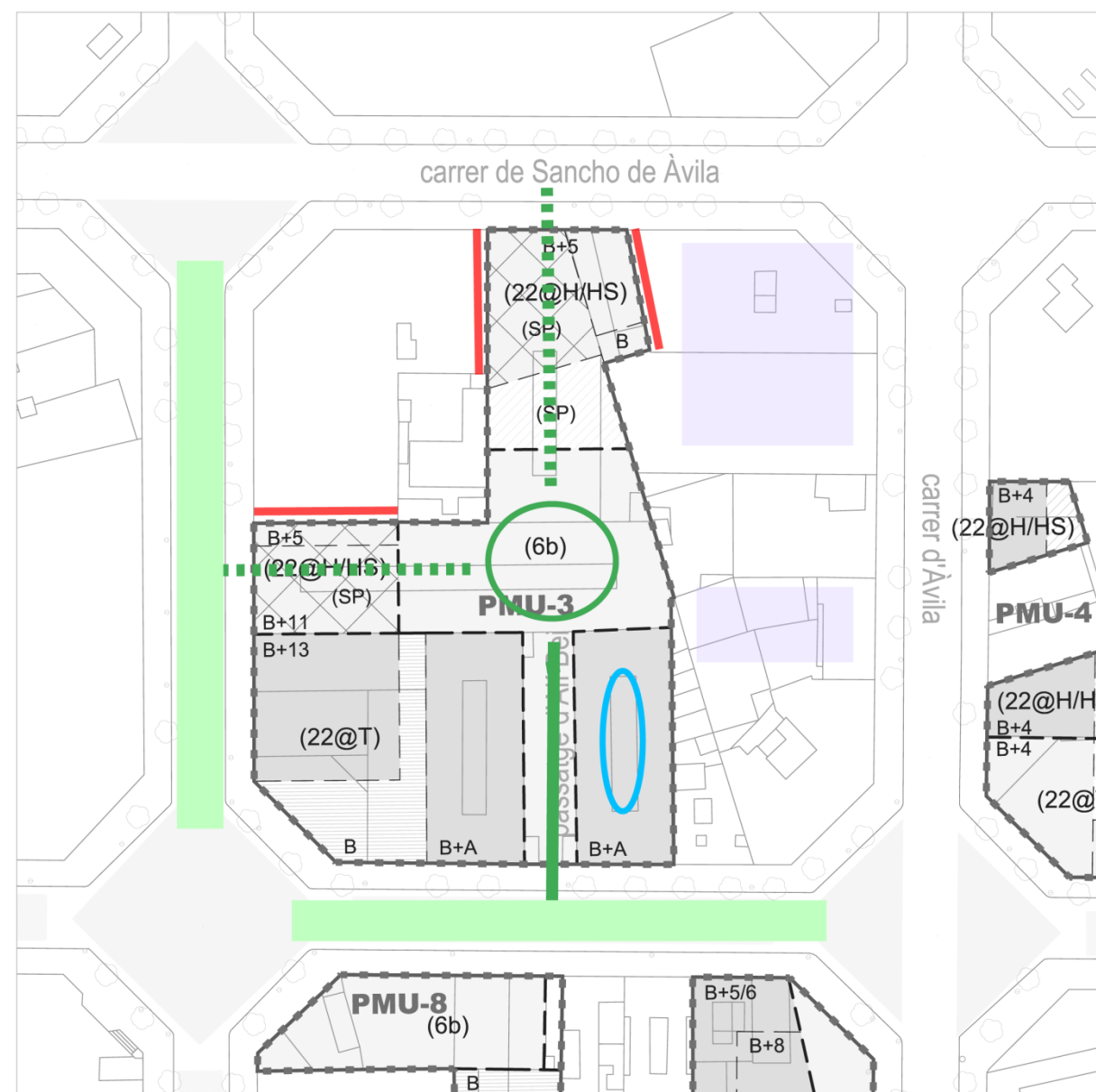
3. Àmbit d'estudi AO-13 (22@sud)



Ordenació

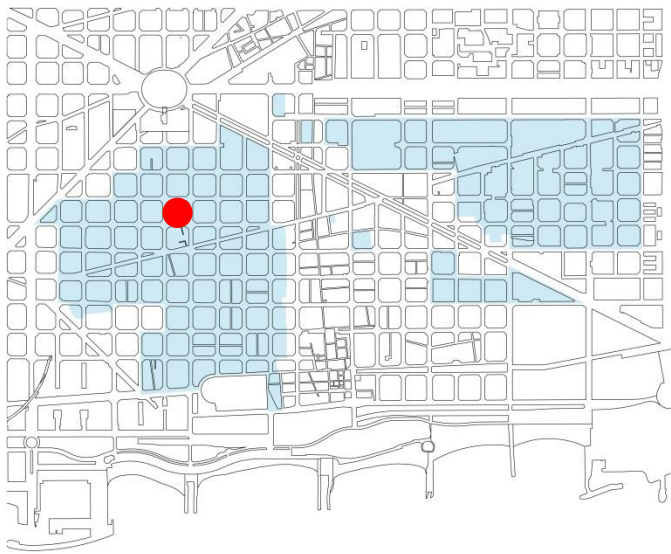


Criteris



- Conservació de part de les naus existents amb pati com a record històric. La consolidació del sostre obliga a edificacions de gran alçada situades a la cantonada Àlaba-Almogàvers.
- Disposició de l'espai lliure en forma de pati interior en el cor de l'illa envoltat d'edificacions de tipologia diversa.
- Necessitat de comunicació de l'espai lliure interior amb els carrers Àlaba i Sancho d'Àvila mitjançant passos sota les noves edificacions previstes.
- L'espai lliure públic de cessió obligatòria es complementa amb un escreix d'espais lliures públic amb subsòl privat.
- Possible cessió d'una de les naus a conservar com a equipament públic.

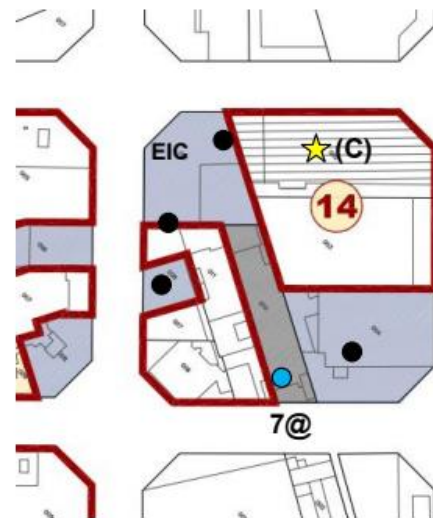
PMU 4 "Benzinera"



1. Estudi de paisatge urbà. Plànol 1931



2. Eixos cívics estructurants

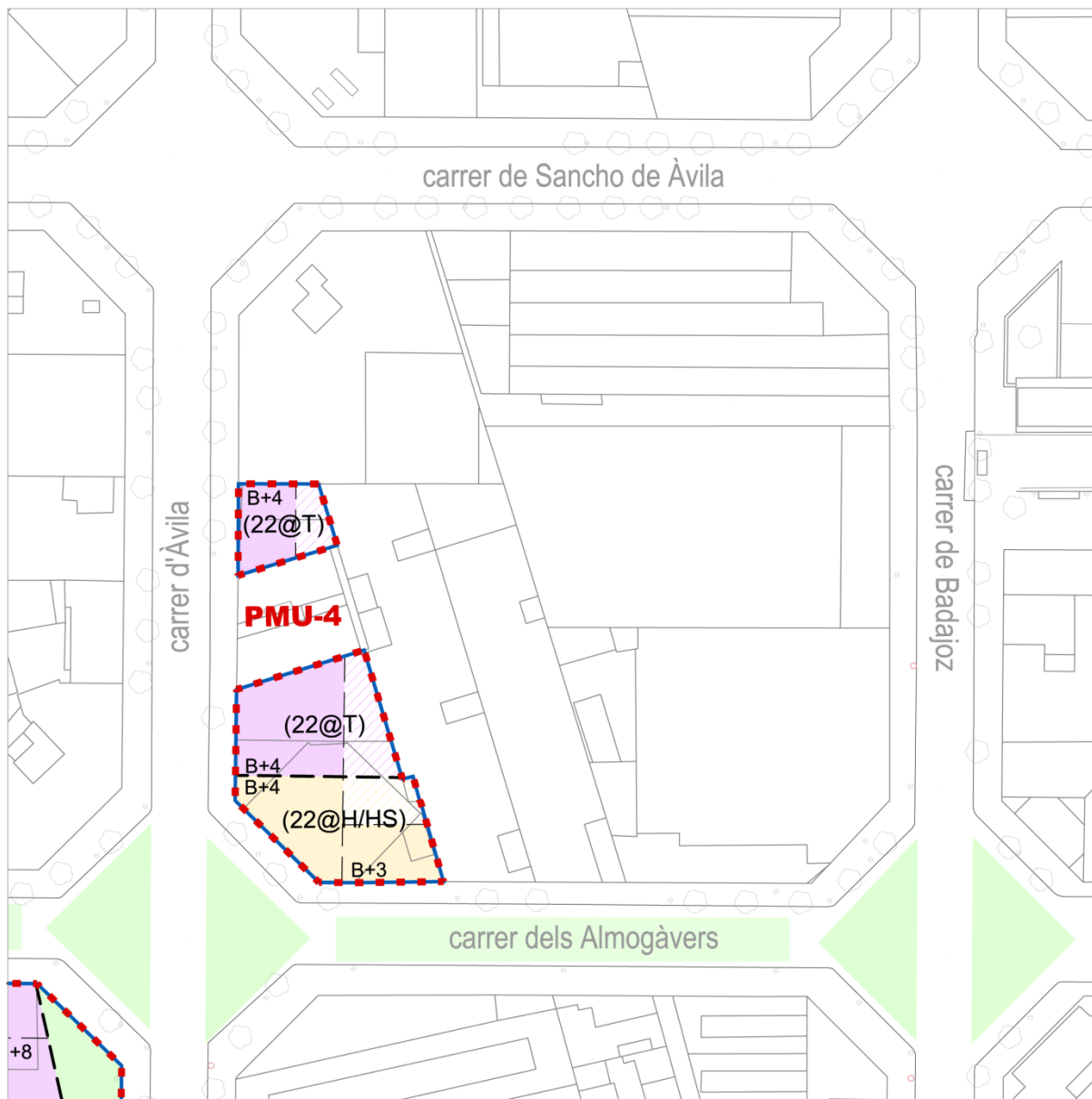


3. Àmbit d'estudi AO-14 (22@sud)

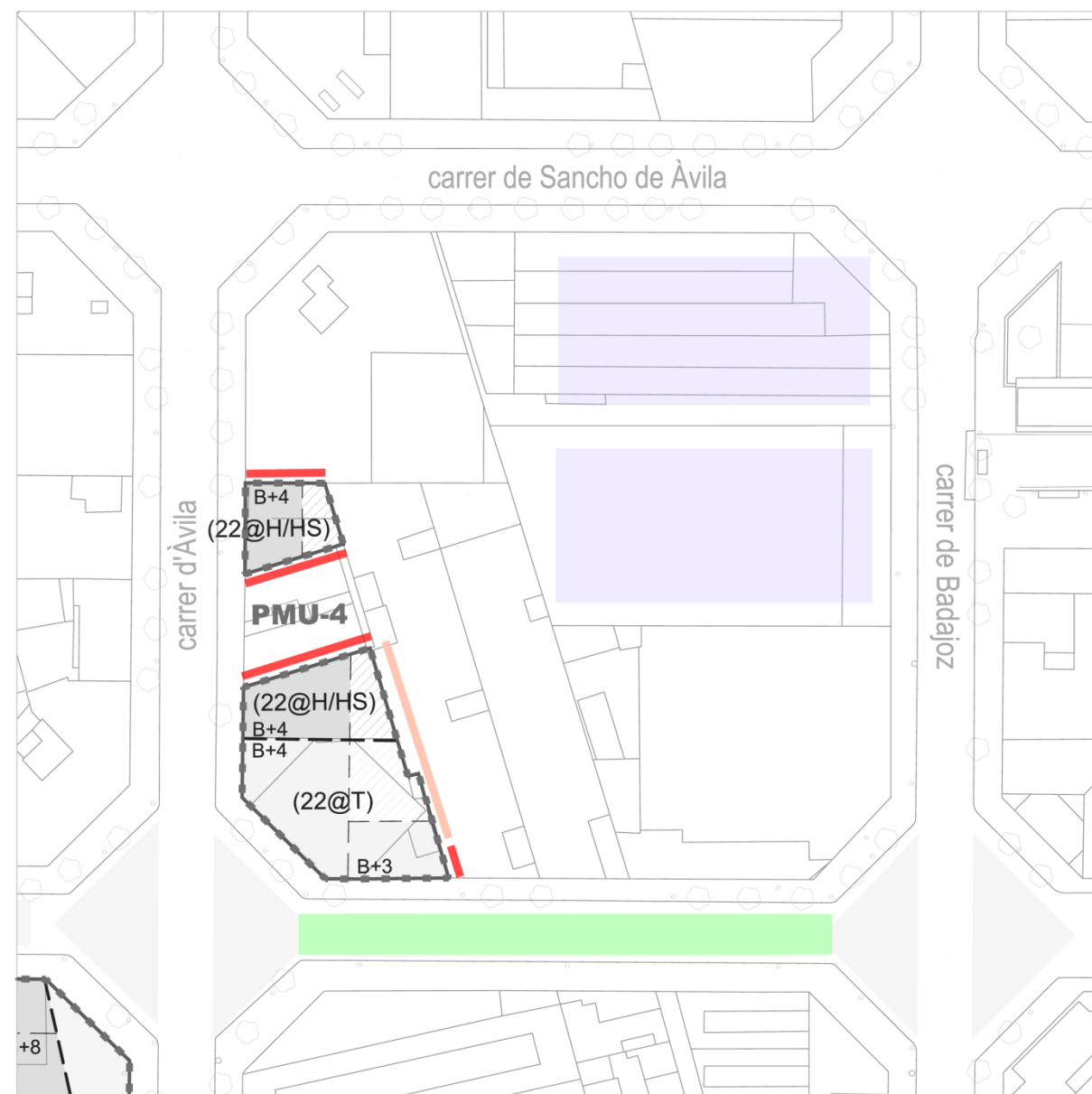


4. Esta actual 2020

Ordenació

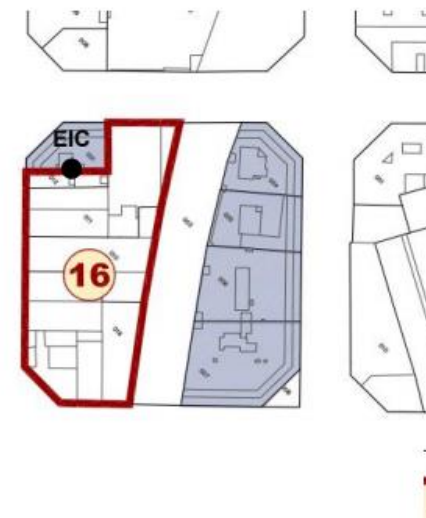
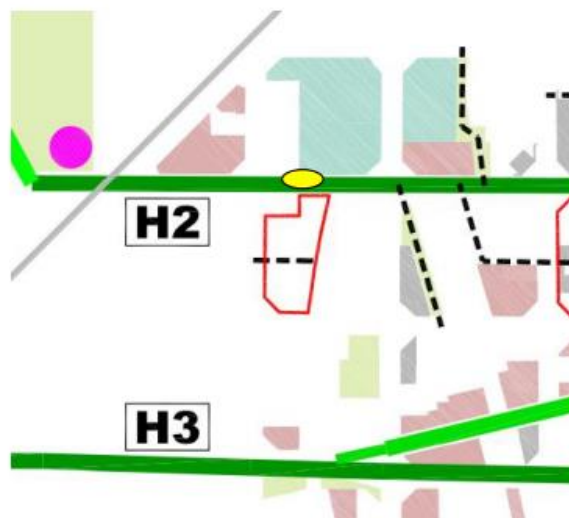
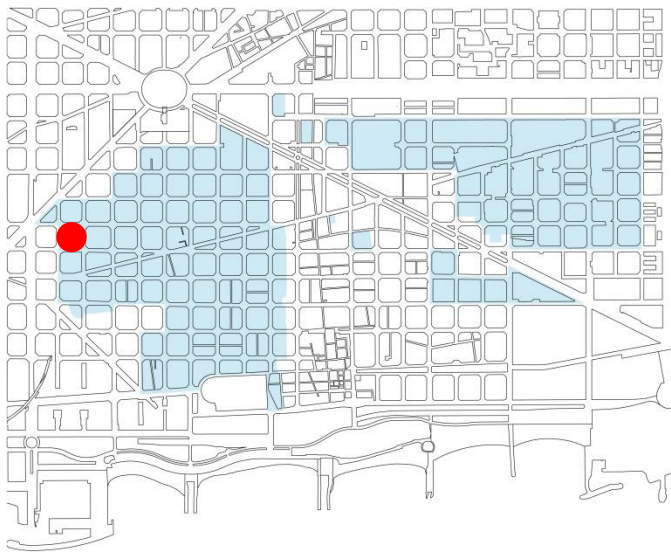


Criteris



- **Reducció d'àmbit inicial -activitats i edificacions molt consolidades- per fer viable la gestió. S'han incorporat al PMU només les parcel·les menys edificades -una d'elles benzinera-. Així, l'edifici catalogat de Industrial Metálicas S.A. i la parcel·la confrontant es desenvoluparan de forma independent.**
- **Es preveu la compensació econòmica de la cessió de sistemes d'espais lliures i equipaments.**

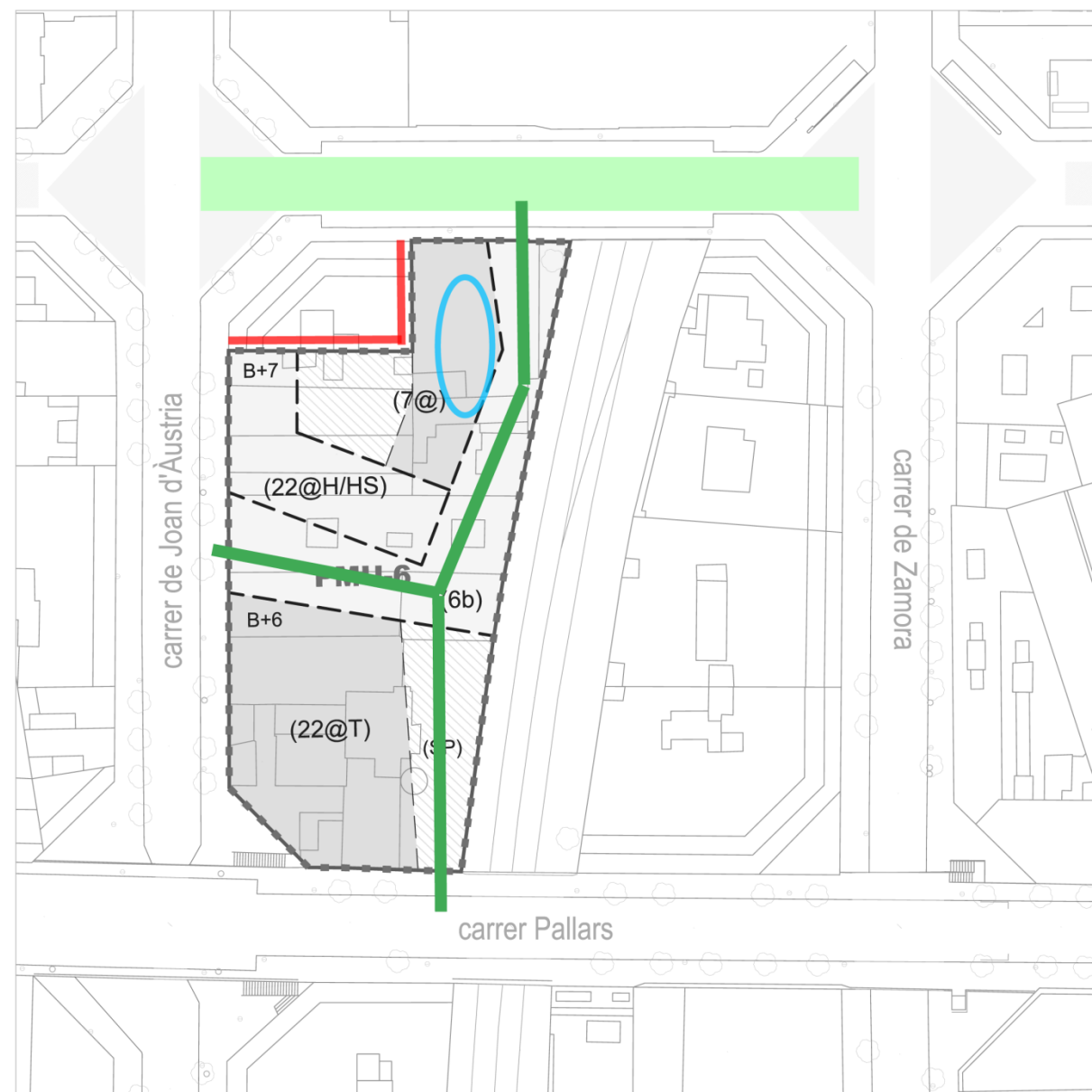
PMU 6 "Trinxera"



Ordenació



Criteris



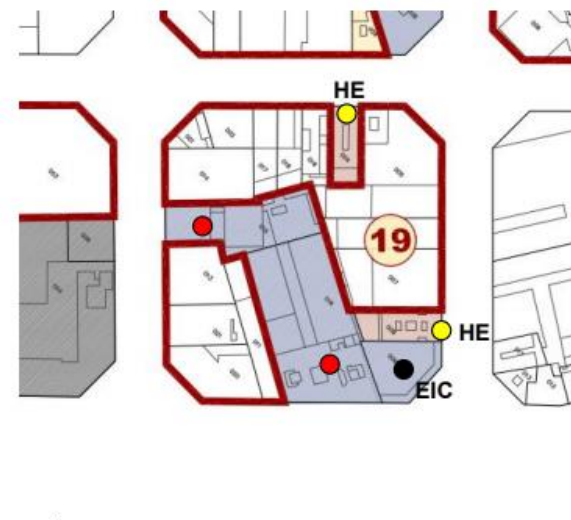
- **Confrontant a la via del ferrocarril, -enfonsada entre els carrers de Pallars i Almogàvers- que crea un buit que travessa l'illa.**
- **L'espai lliure estructura la disposició de les edificacions i podrà completar-se amb un possible operació de cobriment de vies.**
- **L'espai lliure públic de cessió obligatòria es complementa amb un escreix d'espais lliures públic amb subsòl privat, que ajuda a conformar una comunicació entre el carrers Pallars i Almogàvers.**
- **Ocultació de les mitgeres de l'EIC contigu d'Almogàvers-Joan d'Àustria.**



1. Estudi de paisatge urbà. Plànol 1931



2. Eixos cívics estructurants



3. Àmbit d'estudi AO-19 (22@sud)



4. Esta actual 2020

Ordenació

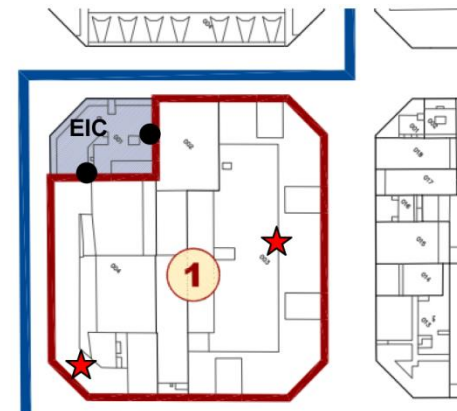
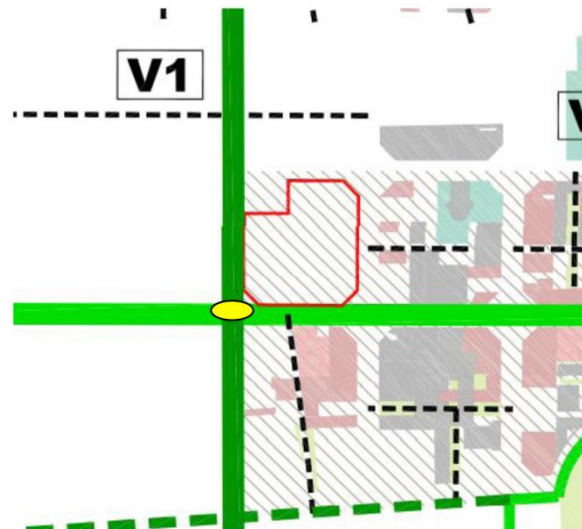


Criteris



- Illa ocupada per un hotel de nova construcció i una residència d'estudiants, amb PMUs 2000, i un EIC, A més, edificacions d'habitatge i activitats a mantenir.
- Les preexistències determinen la delimitació d'un àmbit discontinu de PMU.
- Previsió d'un PAU a la cantonada Àlaba-Pallars.
- Disposició de l'espai lliure principal confrontant amb els eixos verds Àlaba-Almogàvers i amb consideració a les obertures de les edificacions preexistents. Compleció de la reserva de 6b d'acord amb les previsions de l'espai lliure de l'illa veïna amb PMU aprovat.
- Es preveu la compensació econòmica de la cessió d'equipaments.

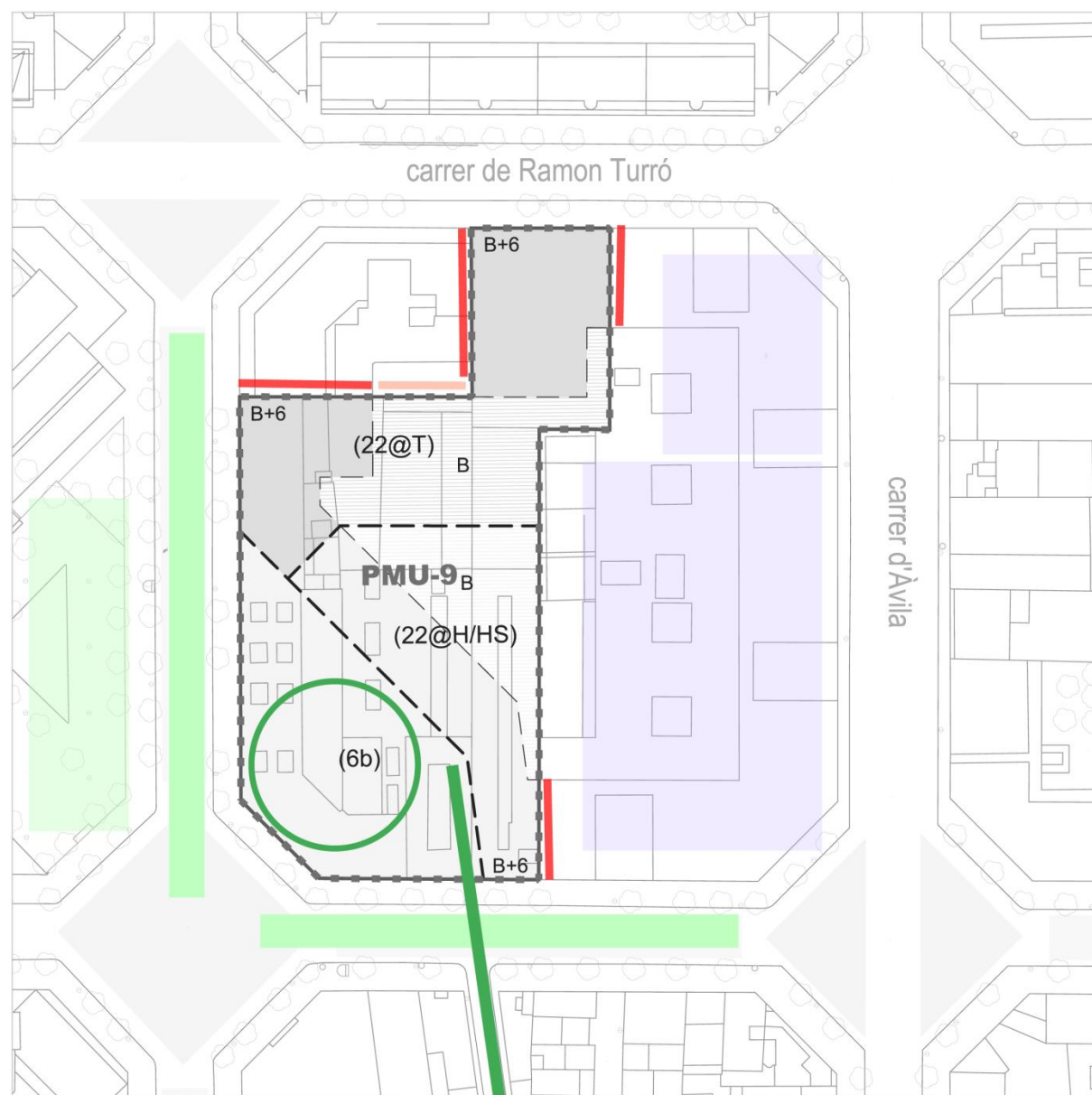
PMU 9 "Wad Ras"



Ordenació

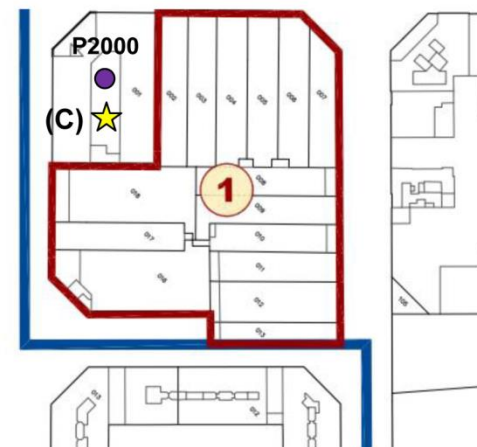
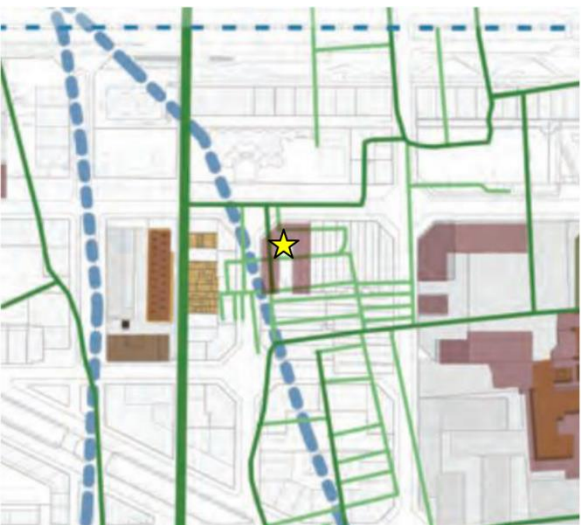
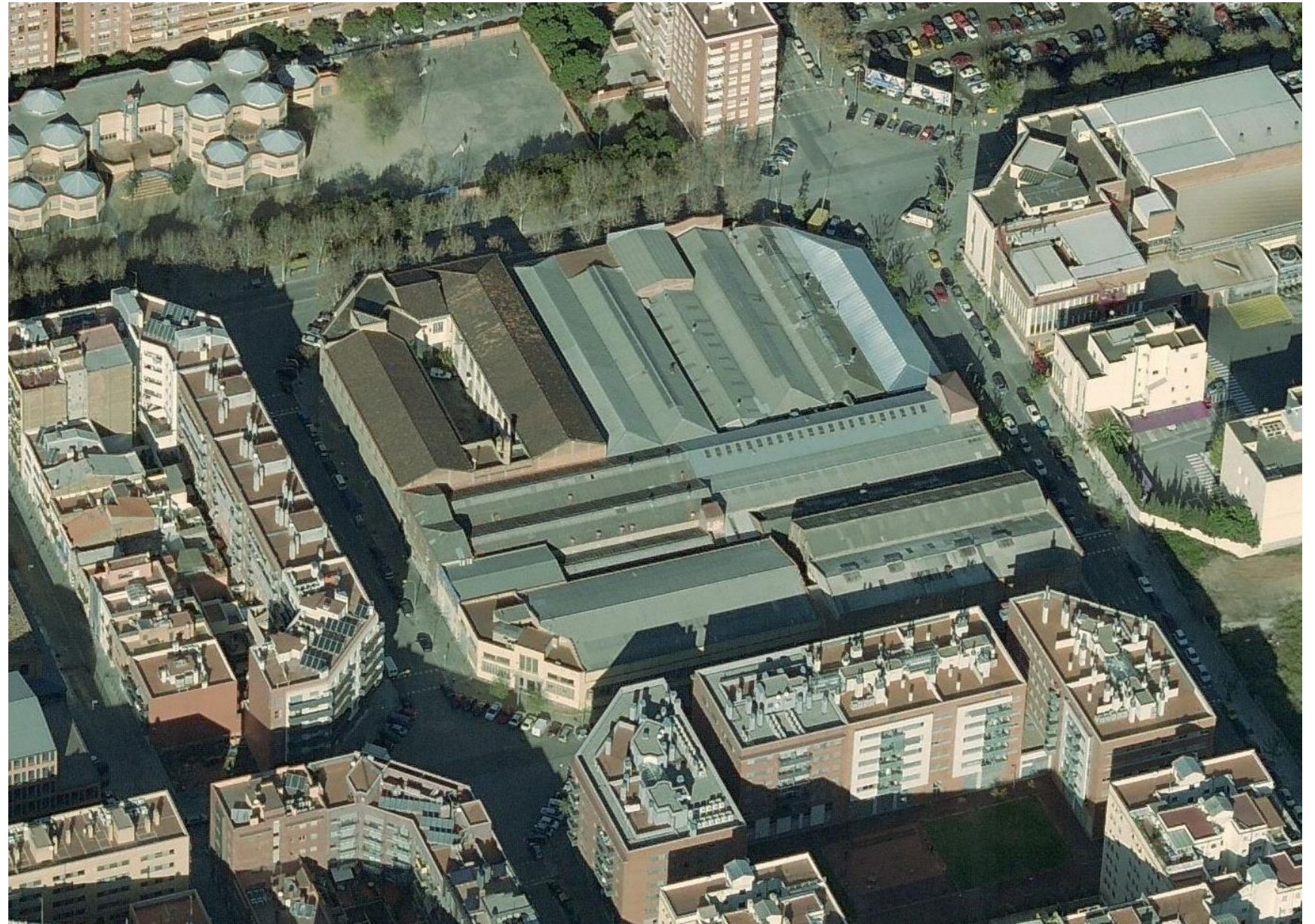
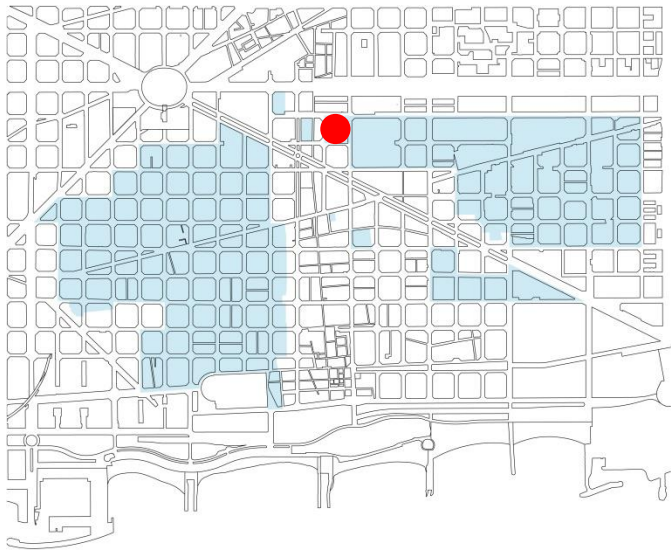


Criteris

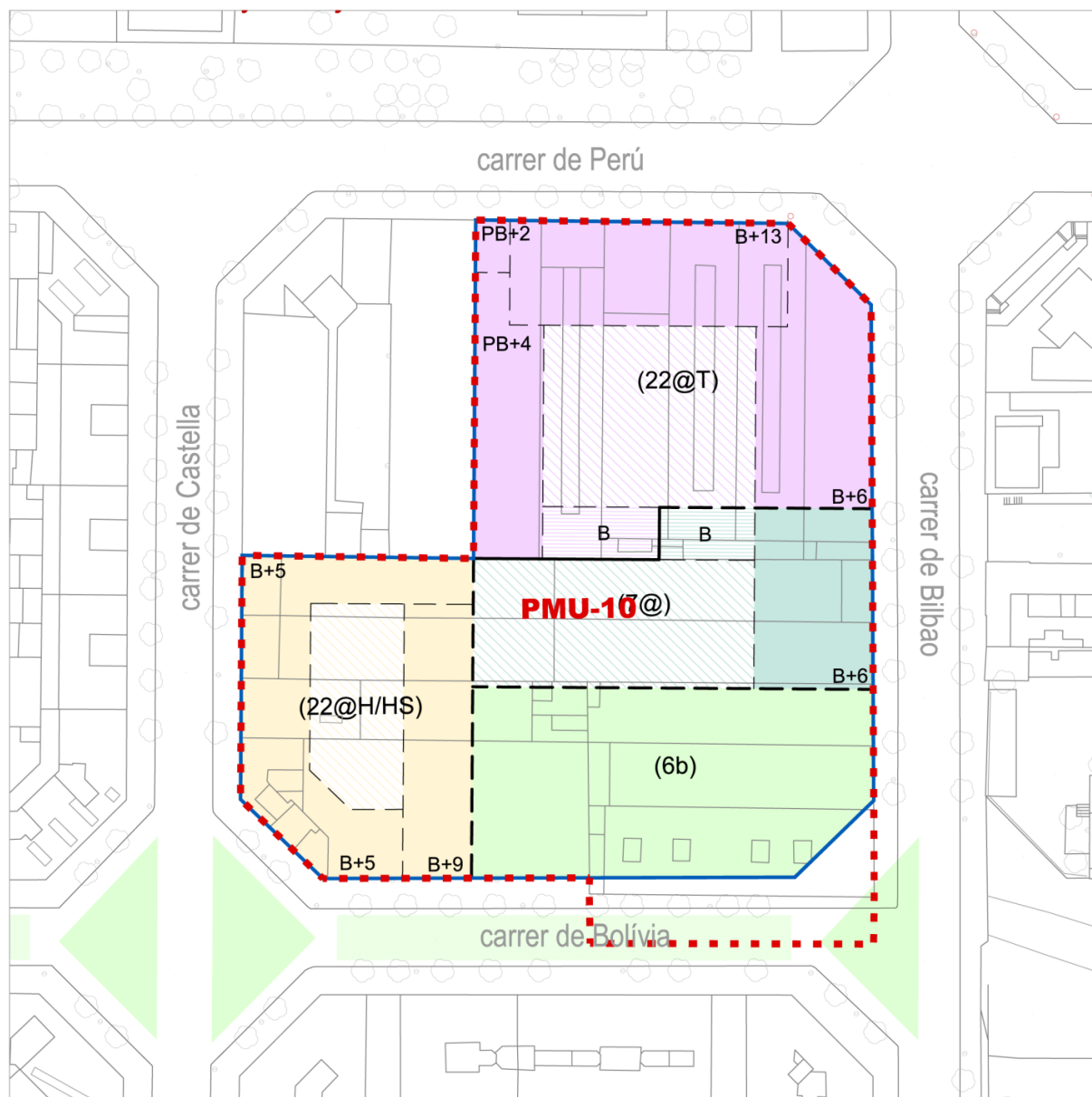


- Disposició de la zona verda a la cruïlla d'eixos verds Àlaba-Dr. Trueta, que es suma al que ja existeix a l'altre cantonada.
- El percentatge de sòls de cessió (41,55%) es destina en la seva totalitat a espais lliures (6b).
- L'ordenació volumètrica dona continuïtat al traçat inclinat del passatge General Bassols.

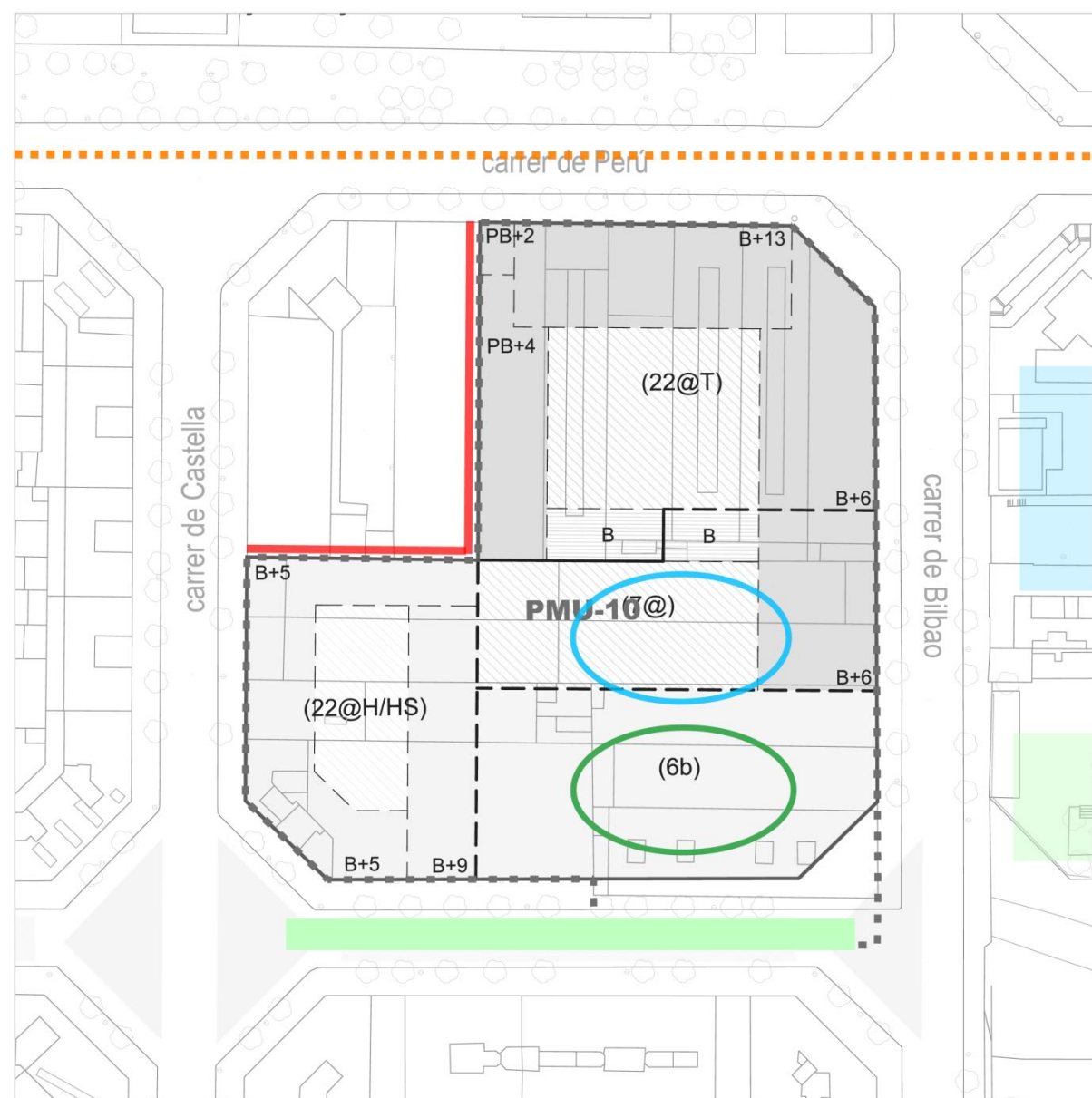
PMU 10 "Tules y encajes"



Ordenació

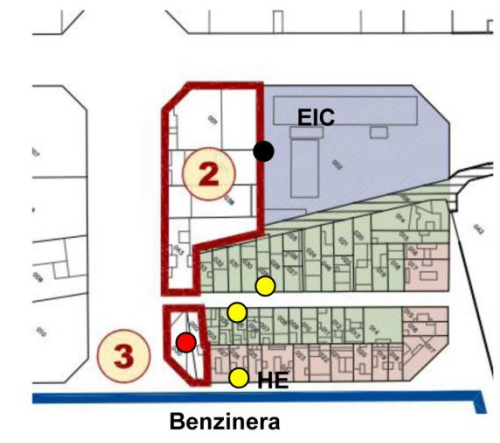
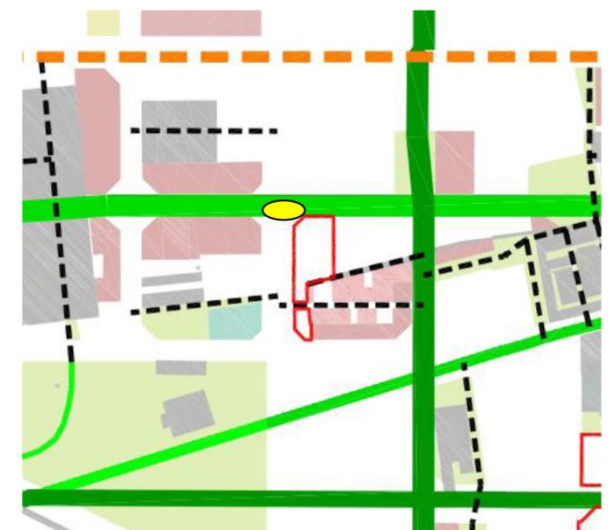


Criteris

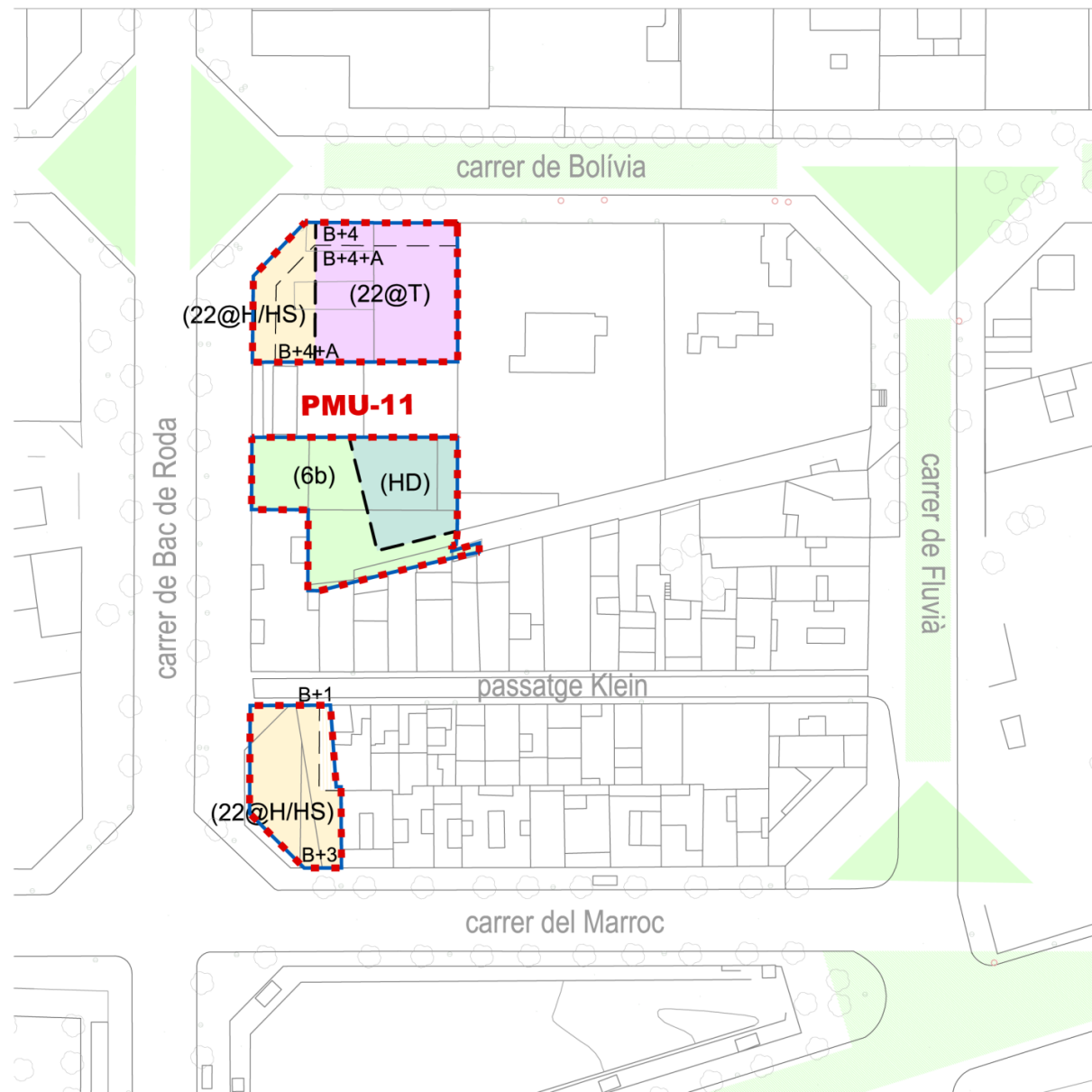


- **Concentració d'una gran peça de sistemes amb front a l'eix verd Bolívia.**
- **Zona d'activitat 22@T orientada al carrer Perú. Zona d'habitatge orientada a l'eix verd Bolívia -de caràcter més residencial en aquest tram-**
- **L'equipament es situa al carrer Bilbao, amb continuïtat amb la zona verda.**
- **Volumetries condicionades per l'ocultació de les mitgeres de gran alçada que resulten de l'ordenació del PMU, aprovat inicialment, de l'antiga fàbrica Tules y Encajes, catalogada, adjacent a l'àmbit que tractem.**

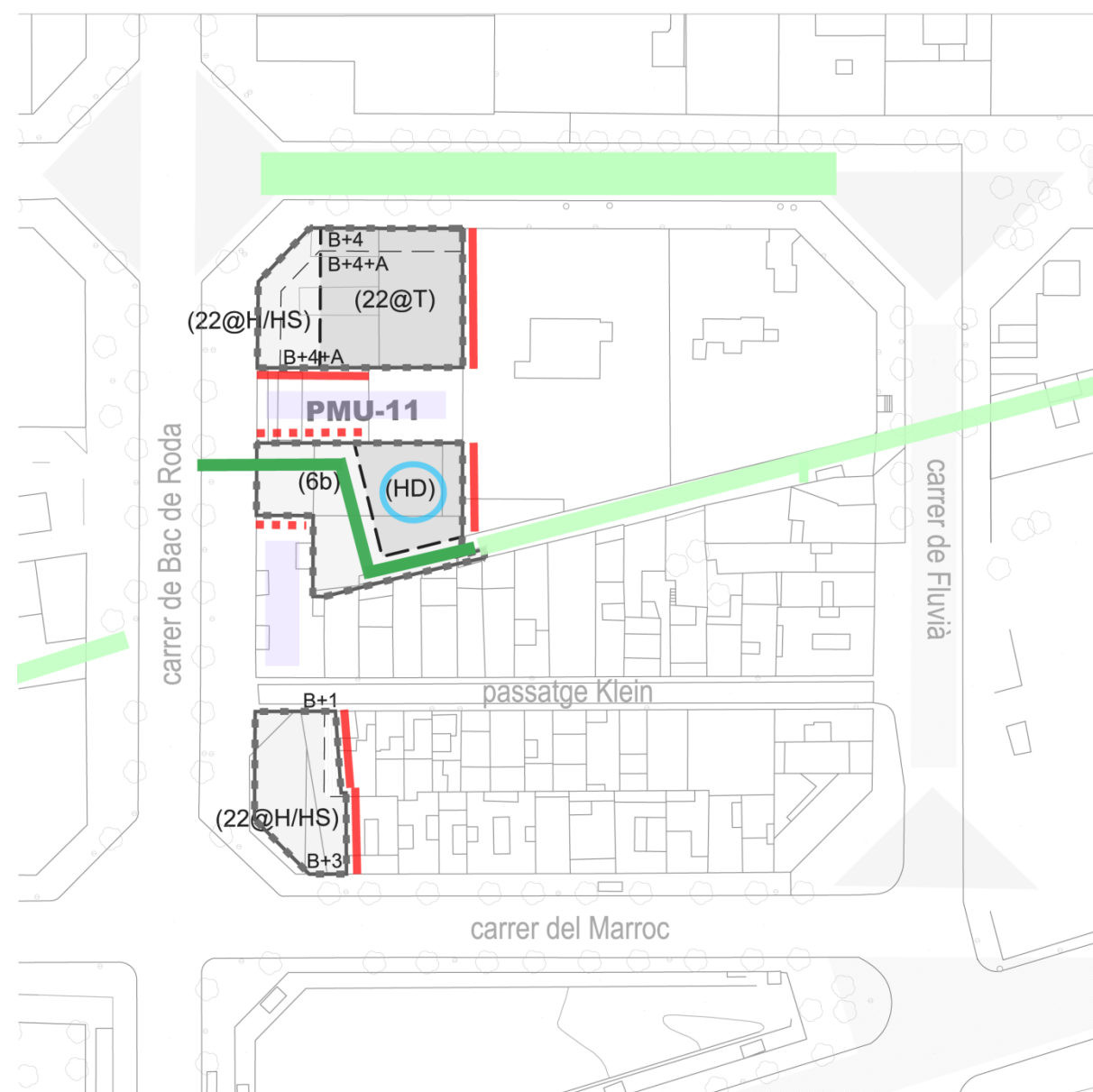
PMU 11 "Sèquia"



Ordenació

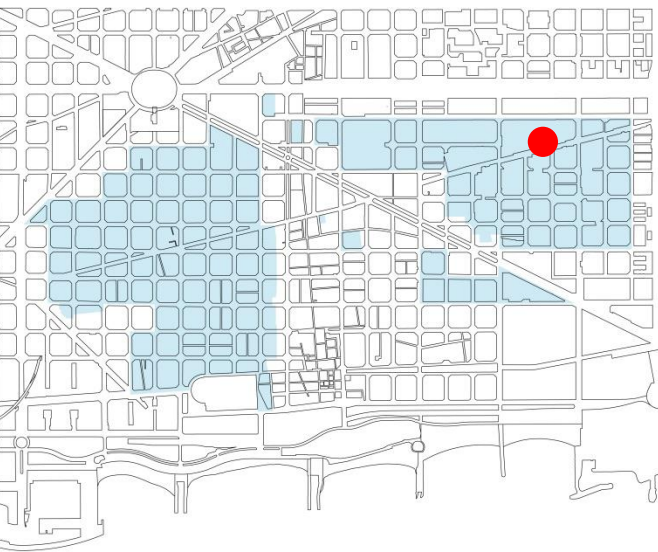


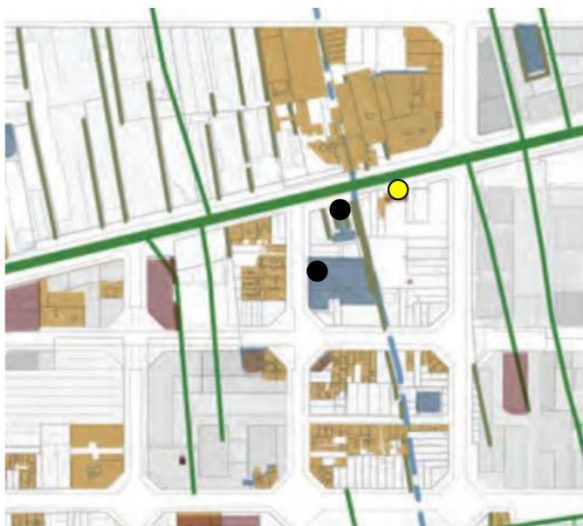
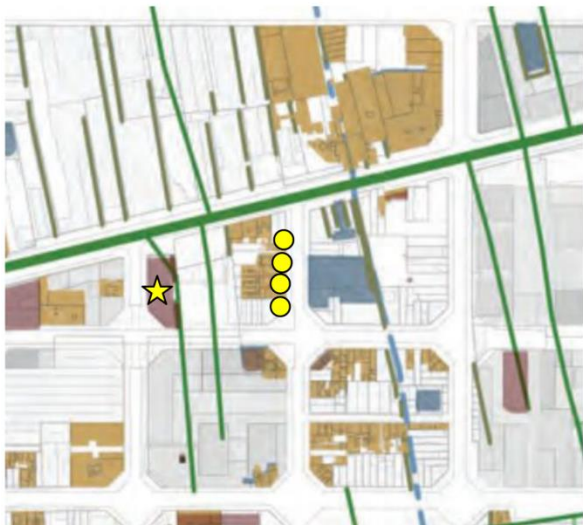
Criteris



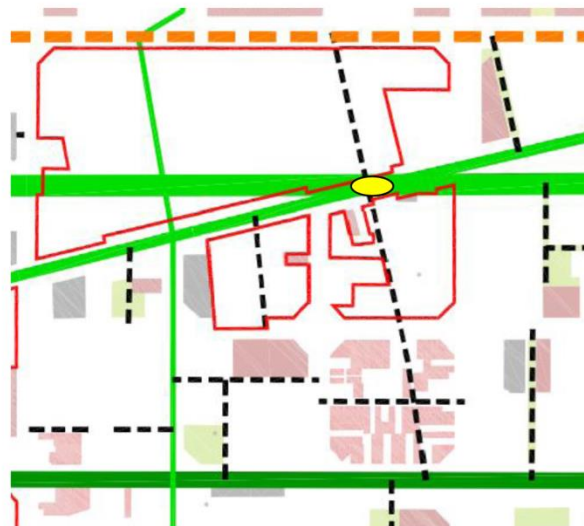
- S'han extret de l'àmbit proposat inicialment les parcel·les amb edificacions i activitats consolidades.
- Posada en valor de la traça preexistent d'una antiga sèquia, la qual només és reconeixible actualment en aquest àmbit.
- L'edifici d'habitatge proposat a la cantonada Bac de Roda – Marroc endreça l'accés al passatge Klein i completa l'illa residencial.
- Volumetries condicionades per l'ocultació de mitgeres. Caldrà prescriure normativament, però, el tractament de les mitgeres que la proposta deixa al descobert per configurar la zona verda i obertura del rec cap al carrer Bac de Roda.
- Tot i la seva petita dimensió, l'ordenació aconseguirà una peça d'equipament vinculada a l'espai lliure públic i que controla el fons -i la mitgera de l'EIC- de l'espai públic.
- L'àmbit inclou una benzinera que pot ser rellevant en el moment de l'avaluació econòmica.

PMU 12 "Macro Illa"

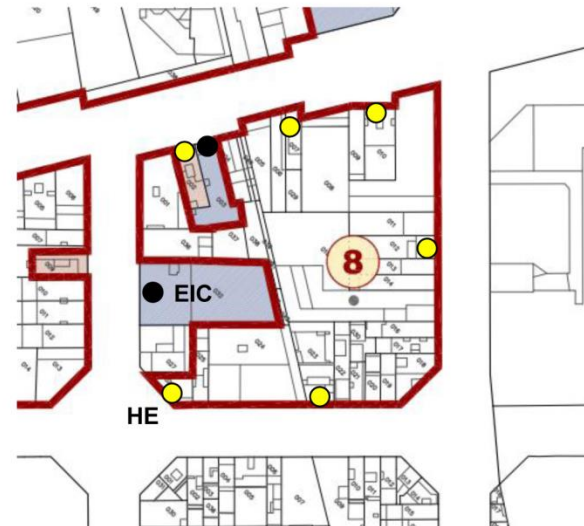
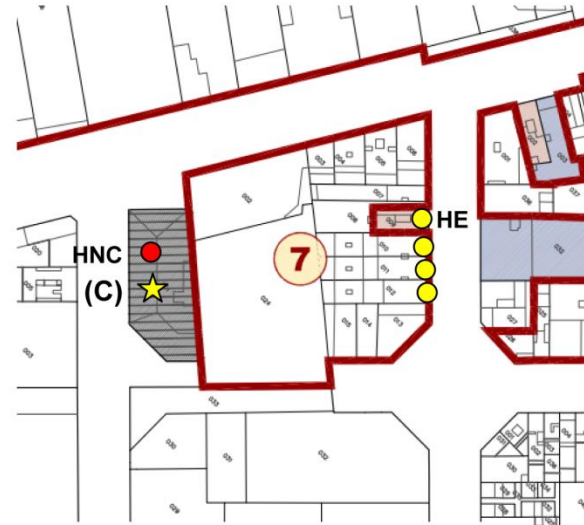




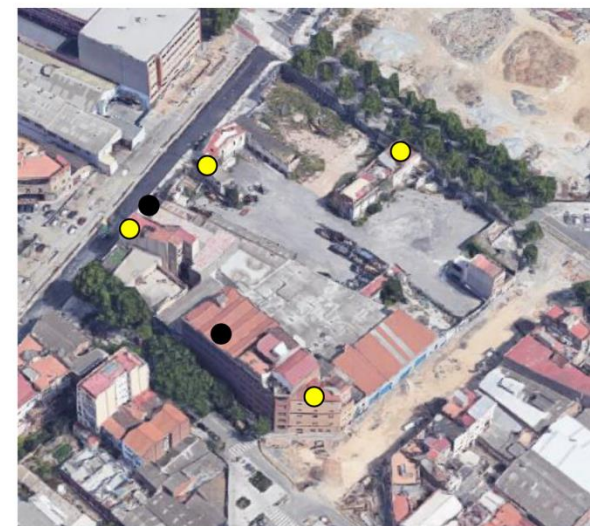
1. Estudi de paisatge urbà. Plànol 1931



2. Eixos cívics estructurants

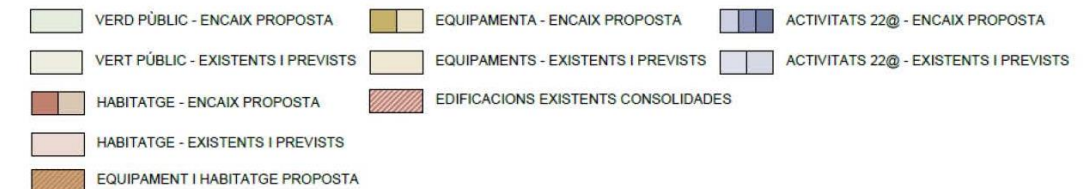
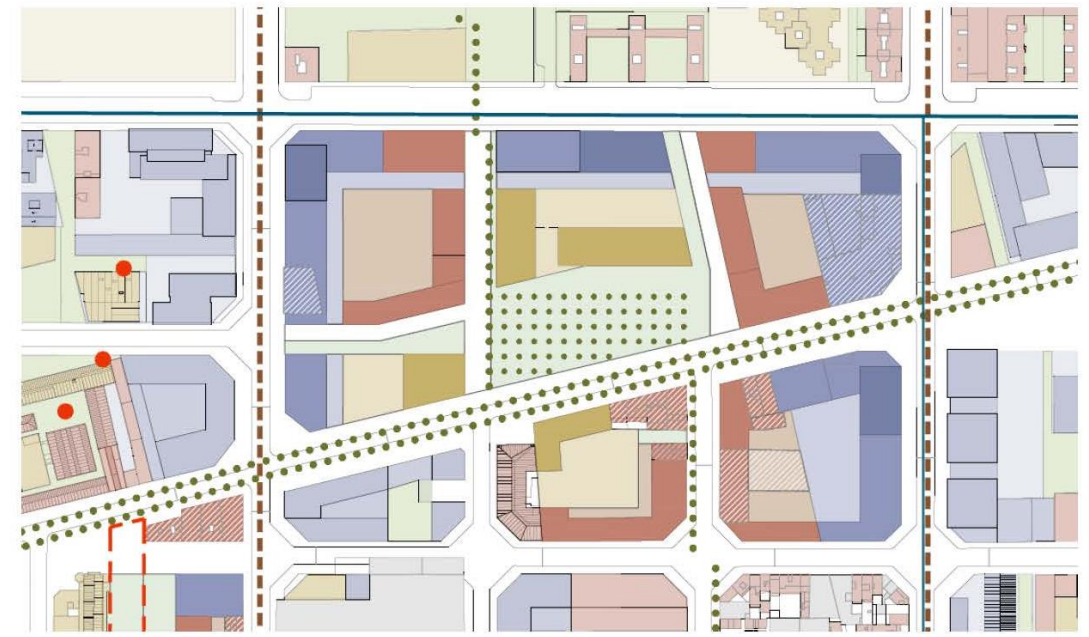
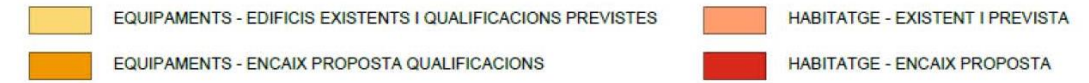
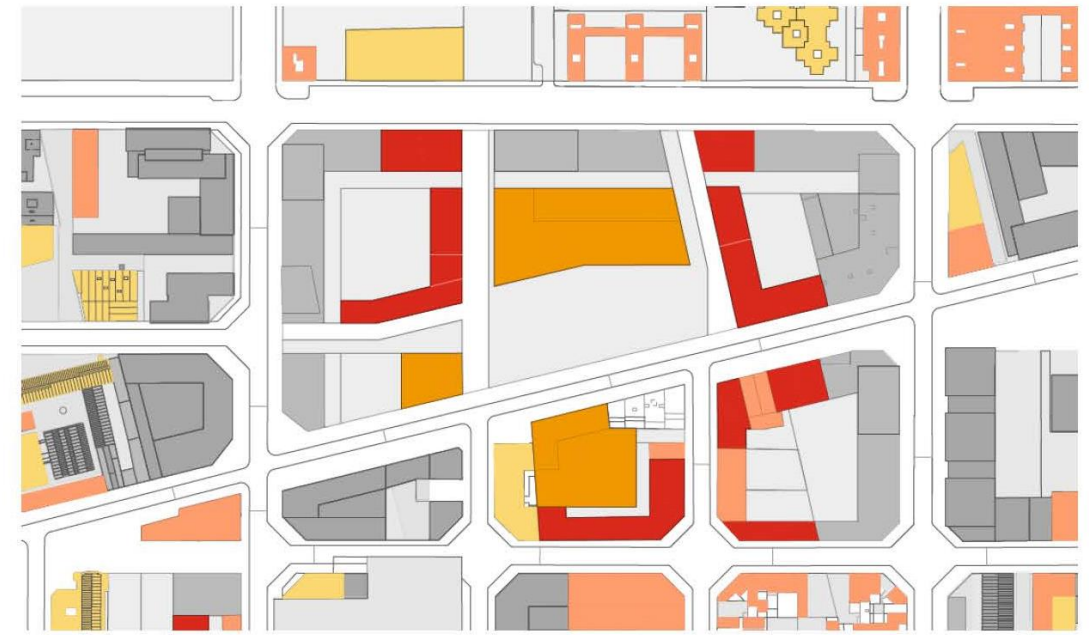
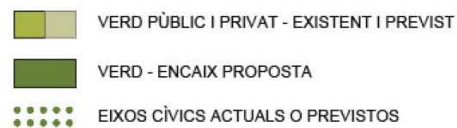
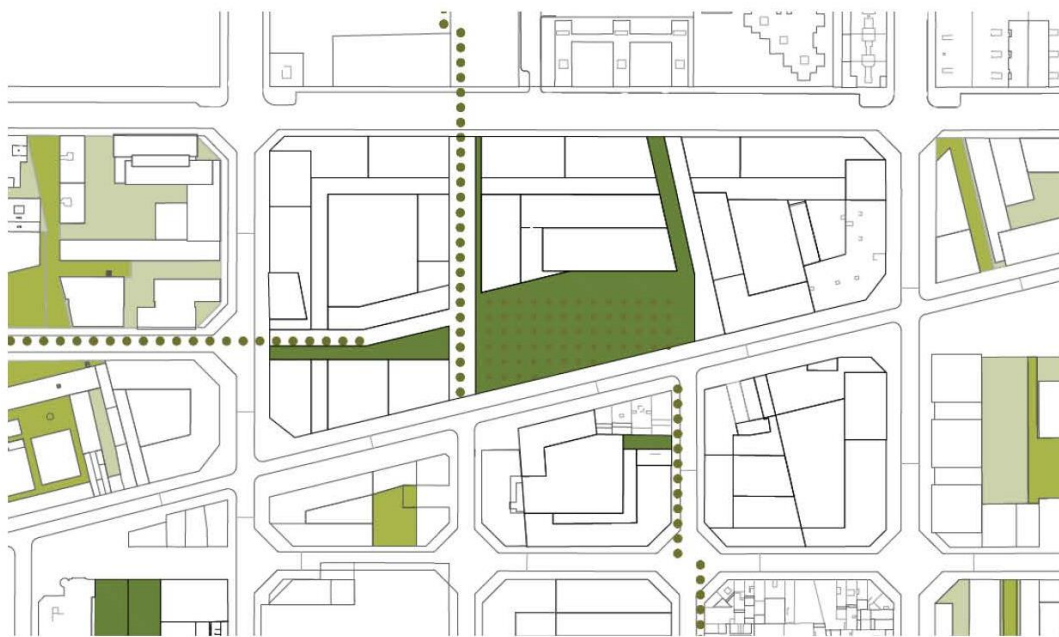
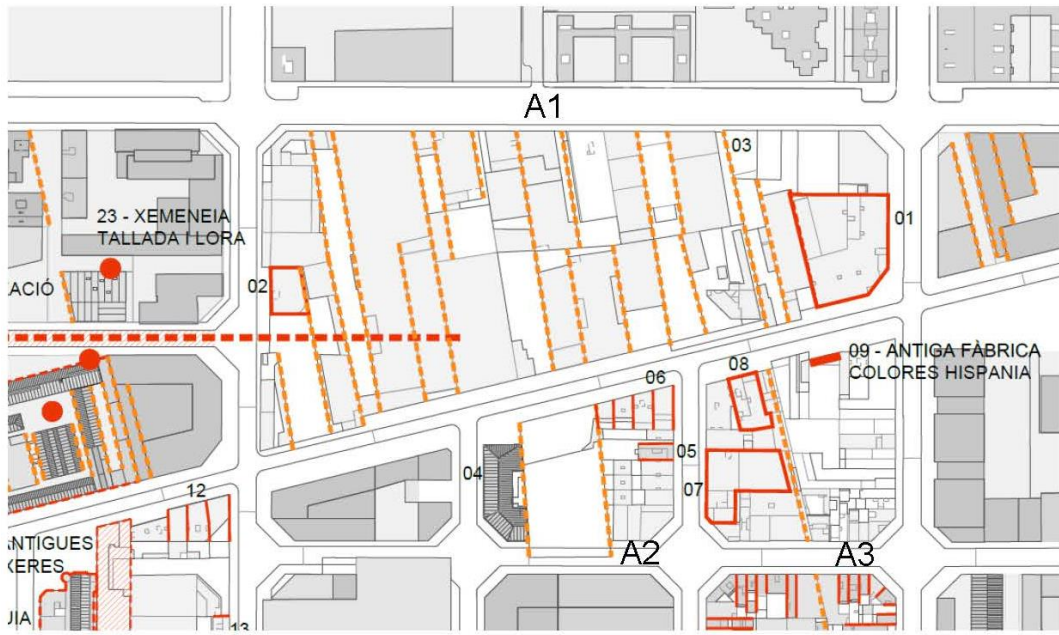


3. Àmbit d'estudi AO-5 (22@nord)

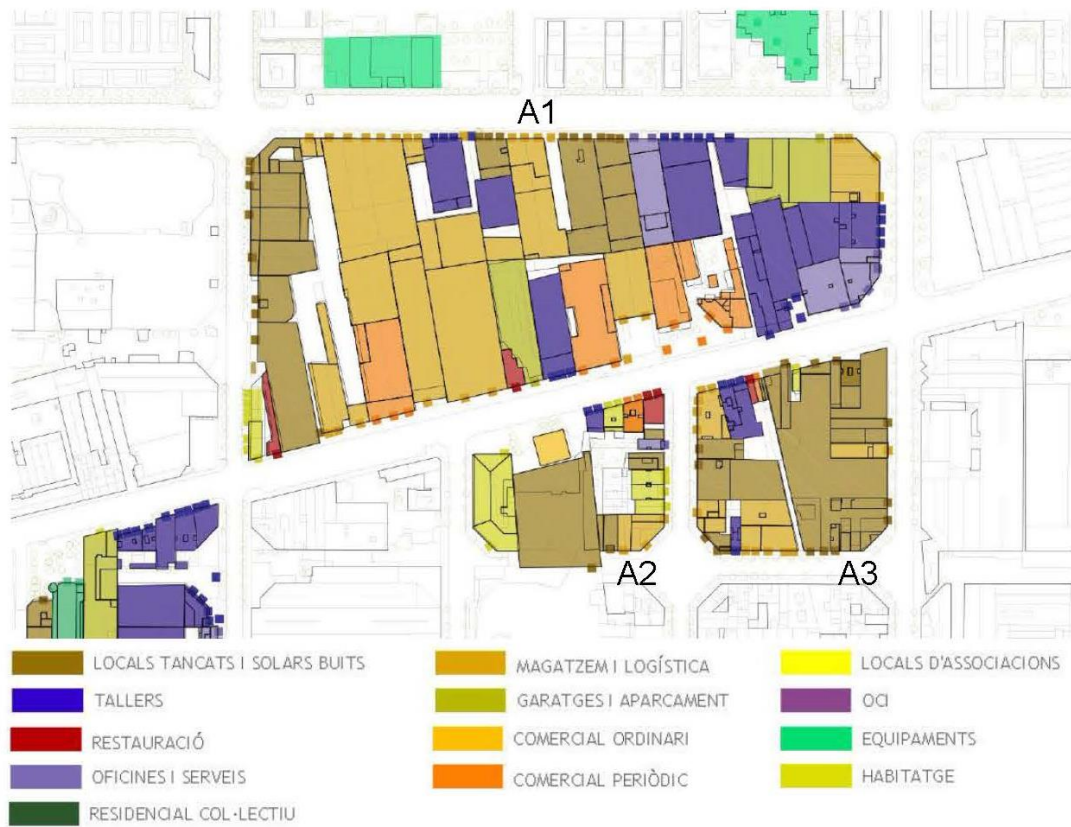


4. Esta actual 2020

Estudi urbanístic (Forgas)



Estudi urbanístic (Jornet)



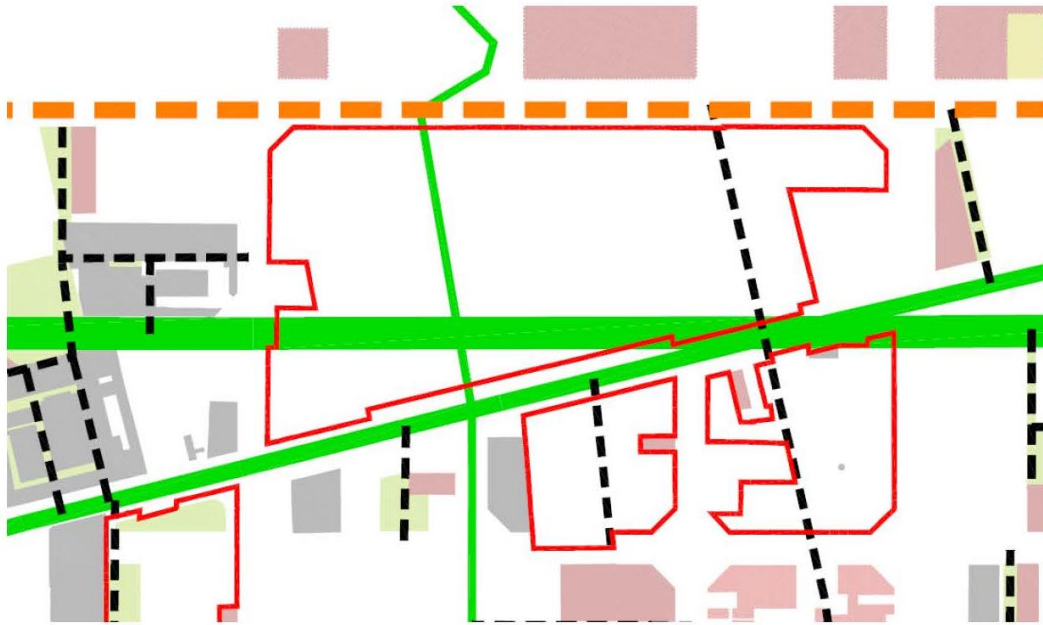
El patrimoni tangible i intangible. Edificis, elements, fronts tradicionals, traces i espais productius de referència.



Les condicions de la gestió: usos, activitats i estructura de la propietat



Eixos cívics



4. EIXOS CÍVICS ESTRUCTURANTS. Abril 2020

TEIXIT 22@

- Àmbit 22@
- Elements catalogats o d'interés
- Residencial en qualsevol modalitat
- Teixits tradicionals (prevís Elxample)
- Sòls d'oportunitat

SISTEMES ESTRUCTURADORS

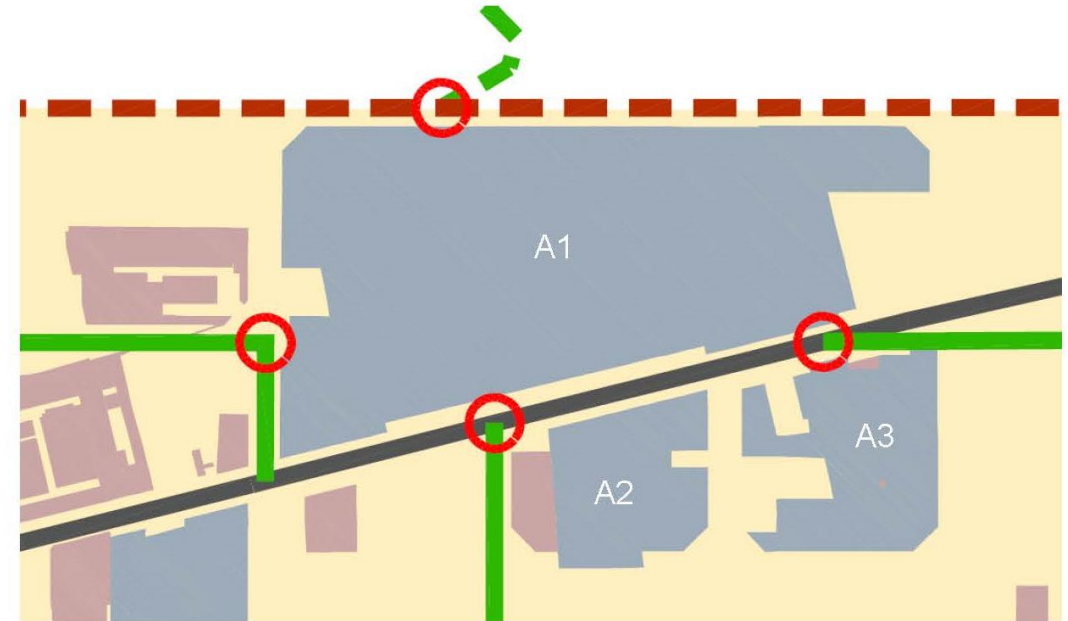
- Zona verda
 - Equipaments
- ### EIXOS ESTRUCTURANTS
- + transport / comerç | serveis
 - espai d'estada / confort ambiental
 -
 -
 - + espai d'estada / confort ambiental
 - transport / comerç | serveis

EIXOS NO ESTRUCTURANTS

- + transport / comerç | serveis
- espai d'estada / confort ambiental
- + espai d'estada / confort ambiental
- transport / comerç | serveis
- Passatges connectors

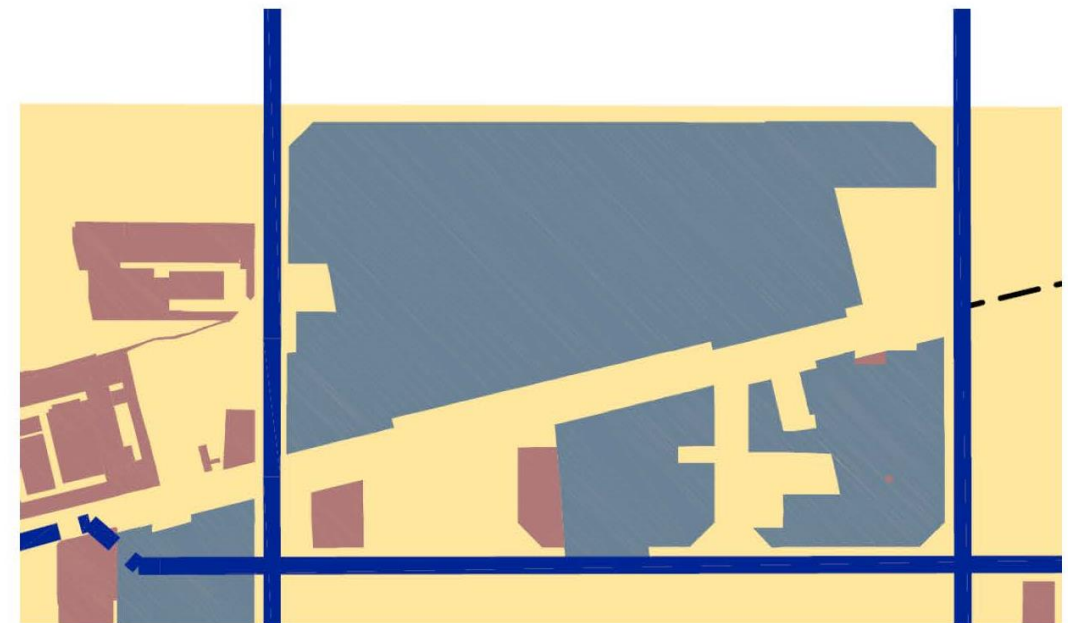
ALTRES

- Cívics externs
- Auxiliars



EIXOS CÍVICS

- Previsió Superilles
- Traçats tradicionals consolidats
- Interrupció



EIXOS VIARIS BÀSICS

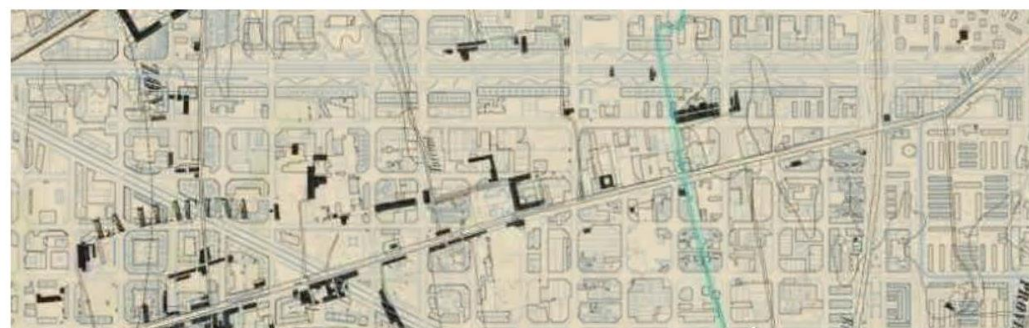
- Previsió Superilles
- Pèrdua d'eficiència de l'eix



2020. Fotografia aèria



1855. Retall "Plano de los alrededores de la Ciudad de Barcelona, Ildelfons Cerdà"



Els orígens, un ric territori agrari i productiu

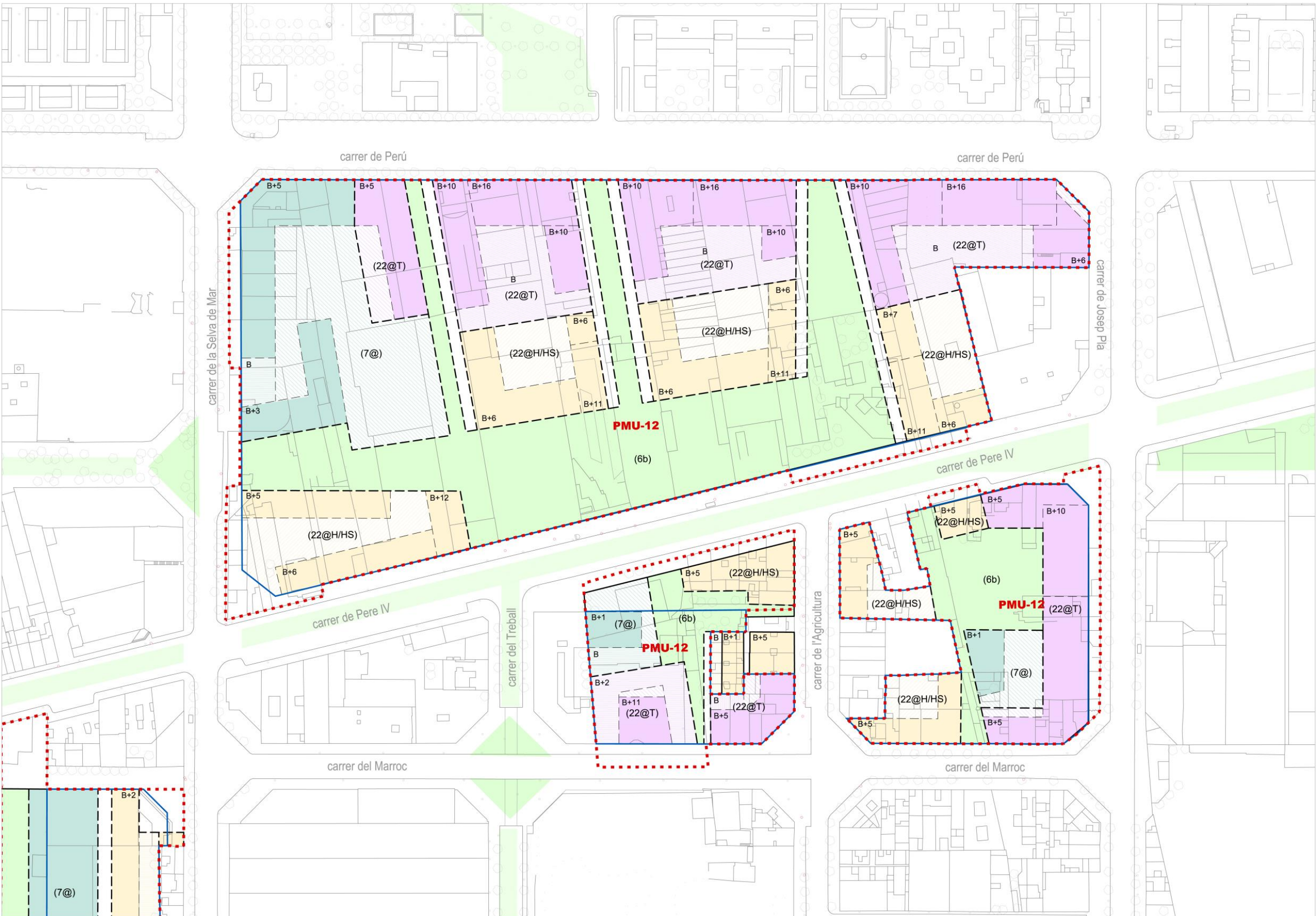
Riéres

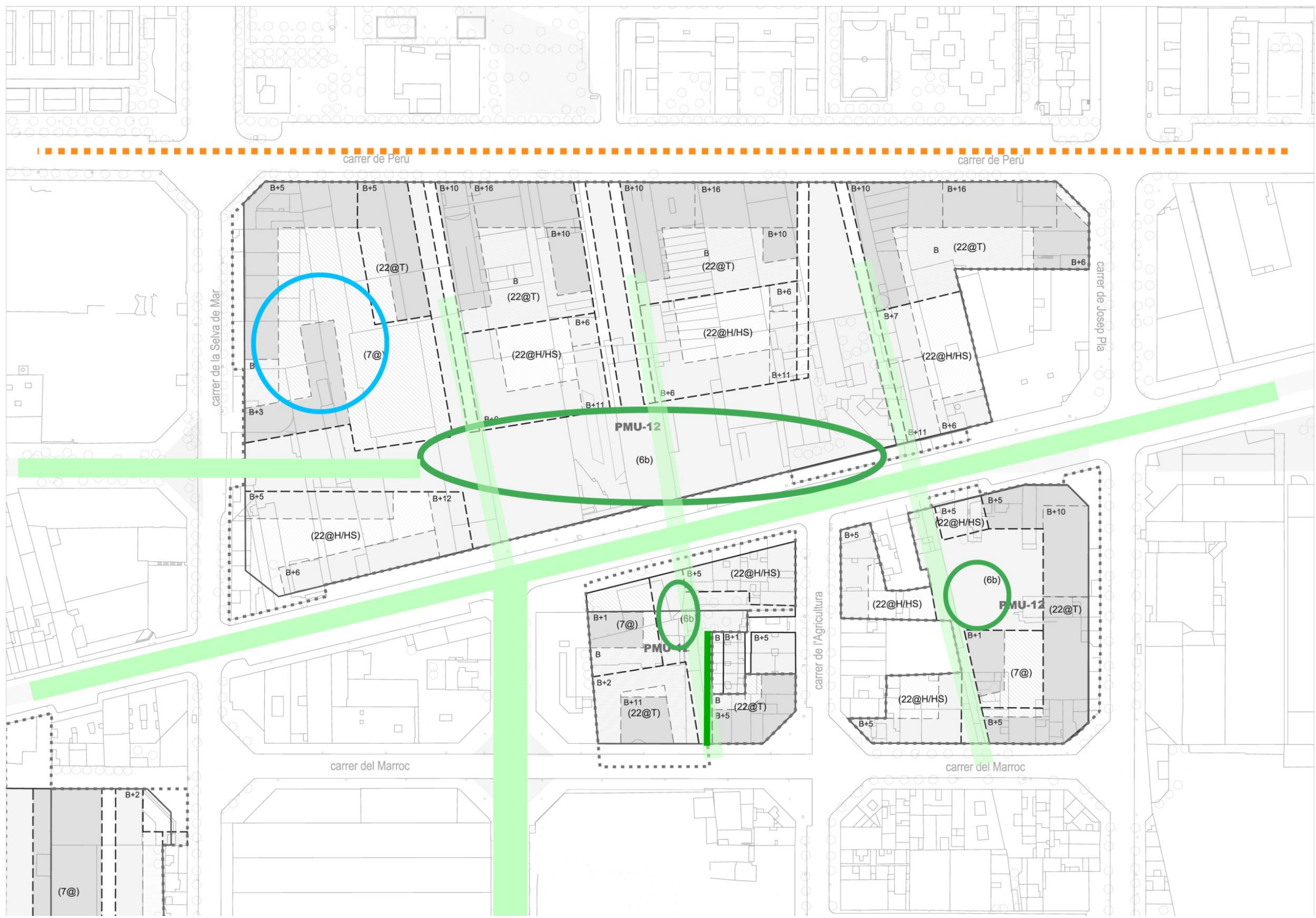
PERMANÈNCIES

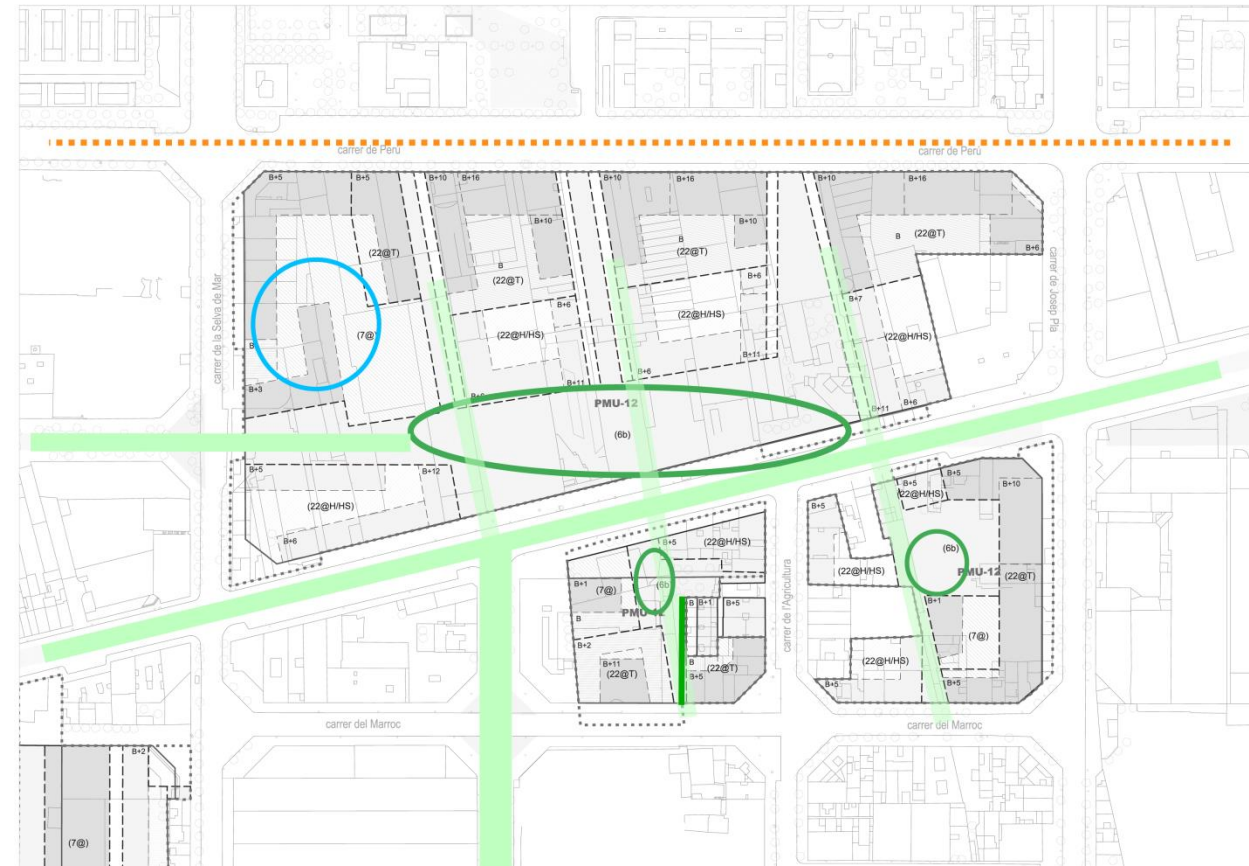
4. ASSENTAMENTS PREVIS AL PLA, PERMANÈNCIES DEL PLÀNOL DE 1931

- Camins i carrers històrics
- Traçes agrícoles històriques
- Riéres
- Parcel·lari històric



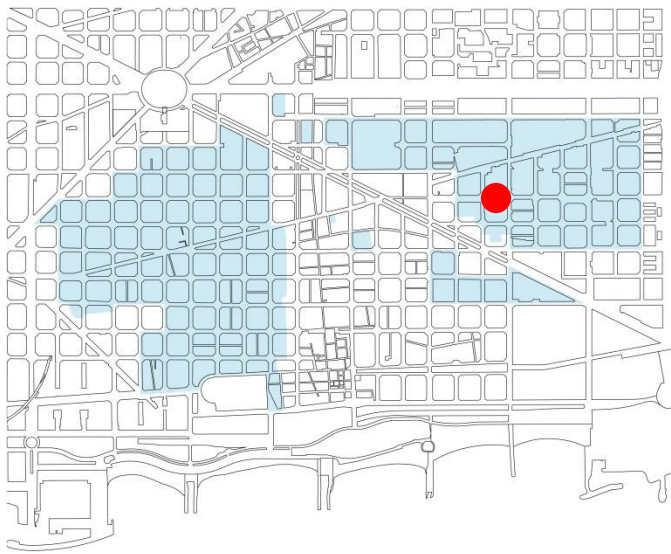




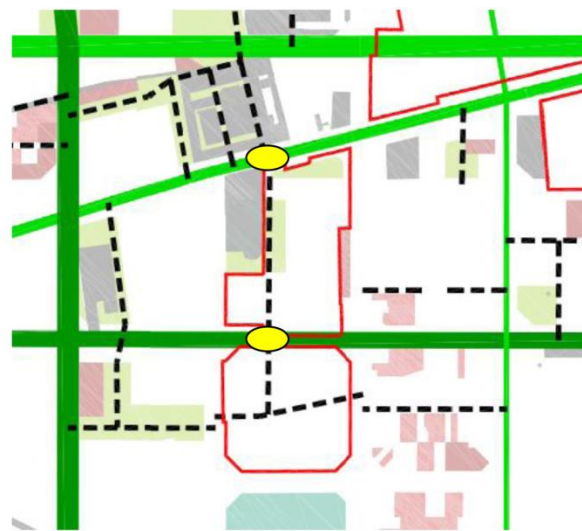


- L'ordenació de les tres illes situades entre els carrers Perú i Pere IV es fa amb l'objectiu d'aconseguir un espai lliure públic unitari i una gran peça d'equipament confrontant. L'habitatge previst s'hi aboca a la gran peça de 6b.
- L'ordenació recupera els traçats històrics de camins-passatges, recs i parcel·lars preexistents, estructurant els espais verds i equipaments de les diferents illes que s'integren.
- Les cessions de sistemes i l'edificabilitat estan equilibrats a cadascuna de les tres illes resultants, per facilitar el desenvolupament independent.
- L'afectació de les edificacions i activitats es concentren especialment al carrer Perú, on també el PMU preveu la situació de les noves activitats 22@T.

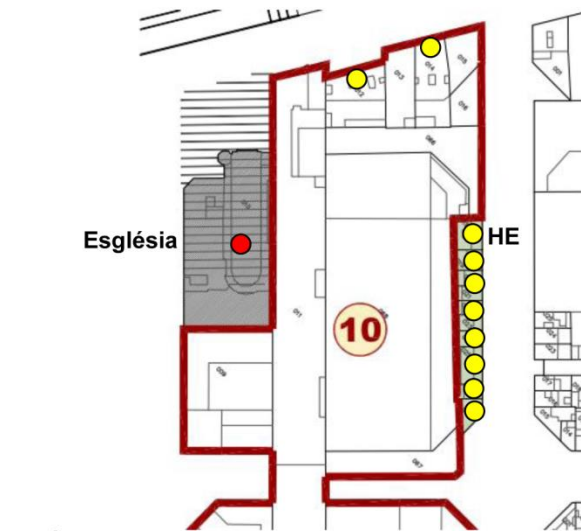
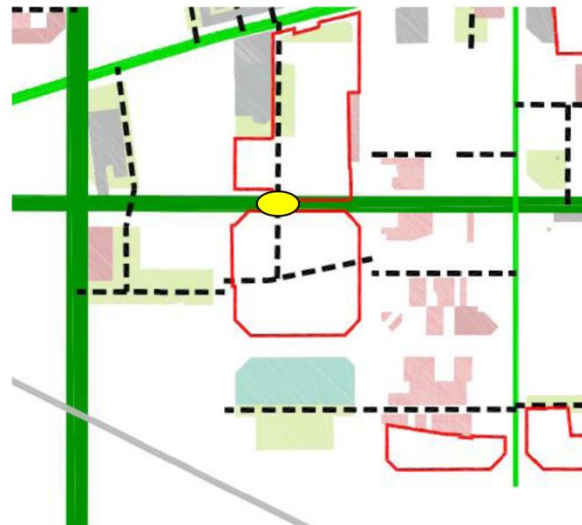
PMU 13 "Sagrat Cor"



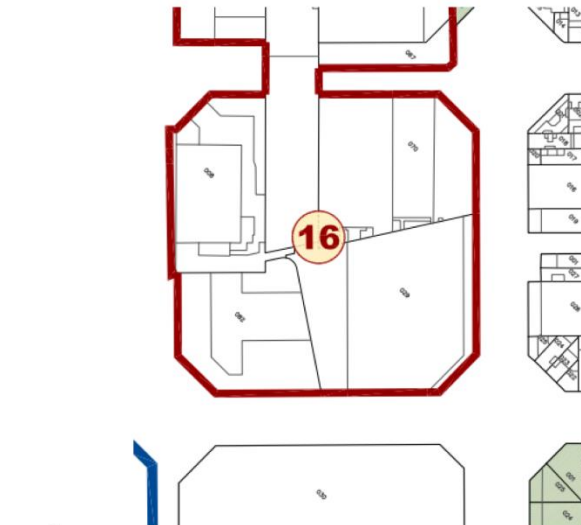
1. Estudi de paisatge urbà. Plànol 1931



2. Eixos cívics estructurants



3. Àmbit d'estudi AO-10 (22@nord)



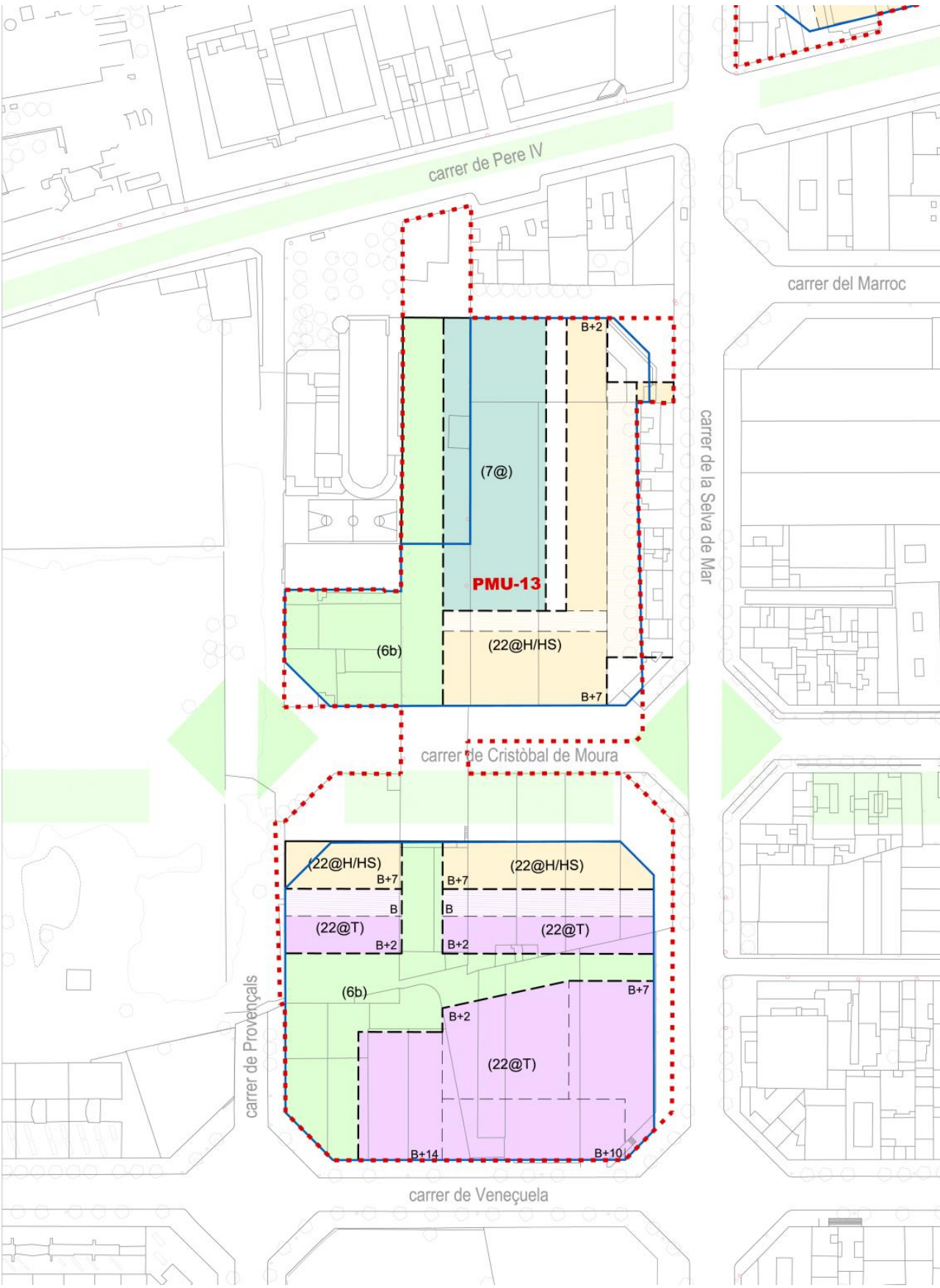
3. Àmbit d'estudi AO-16 (22@nord)



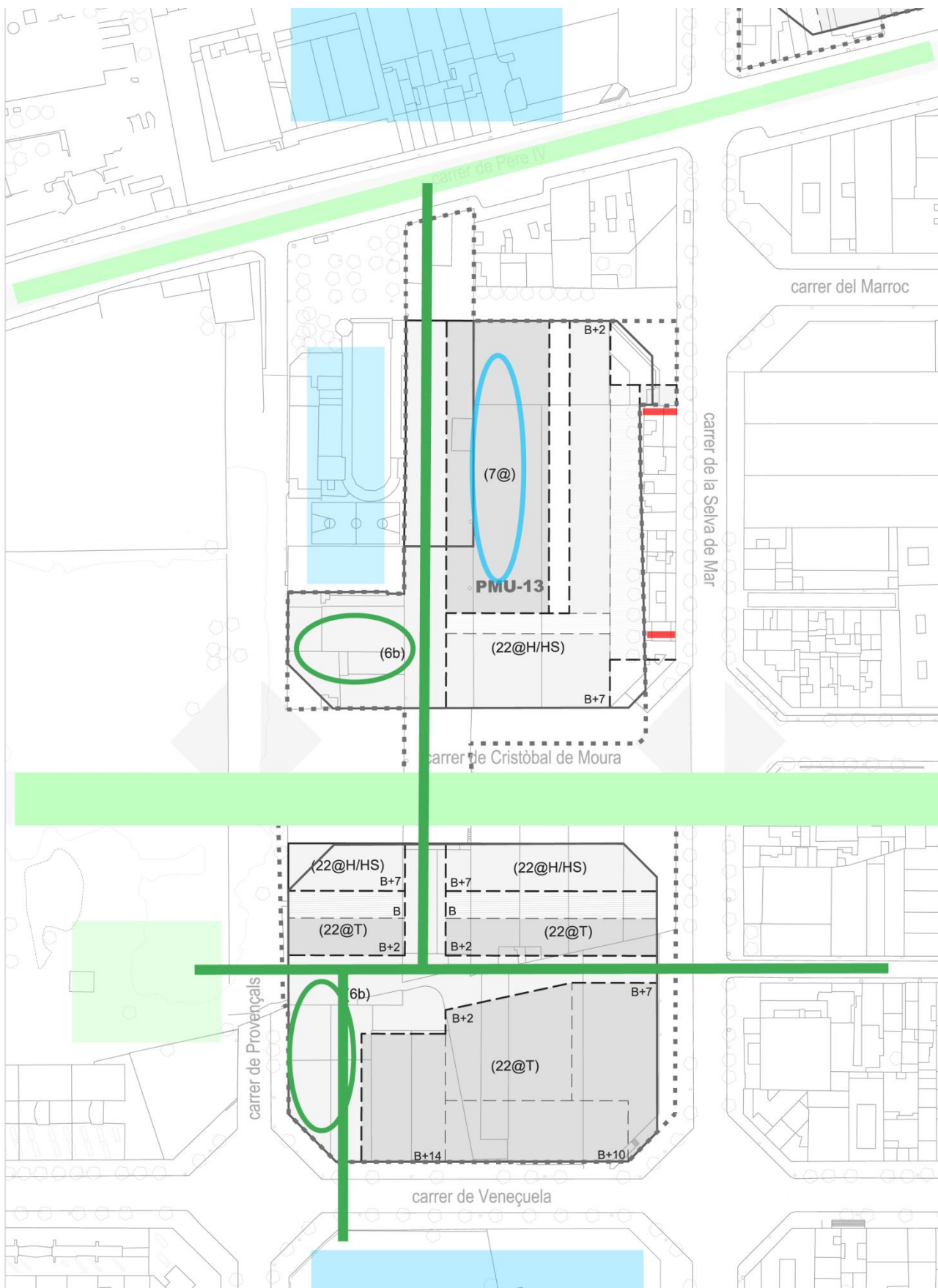
4. Esta actual 2020



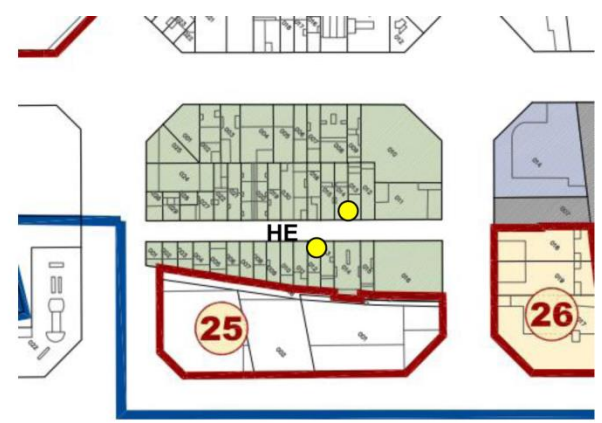
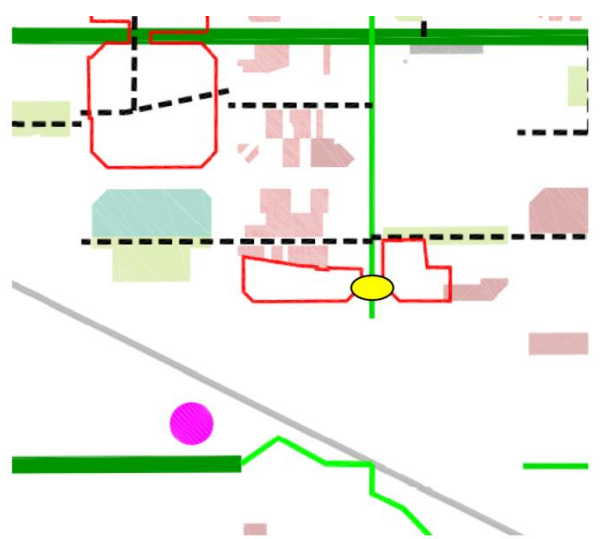
Ordenació



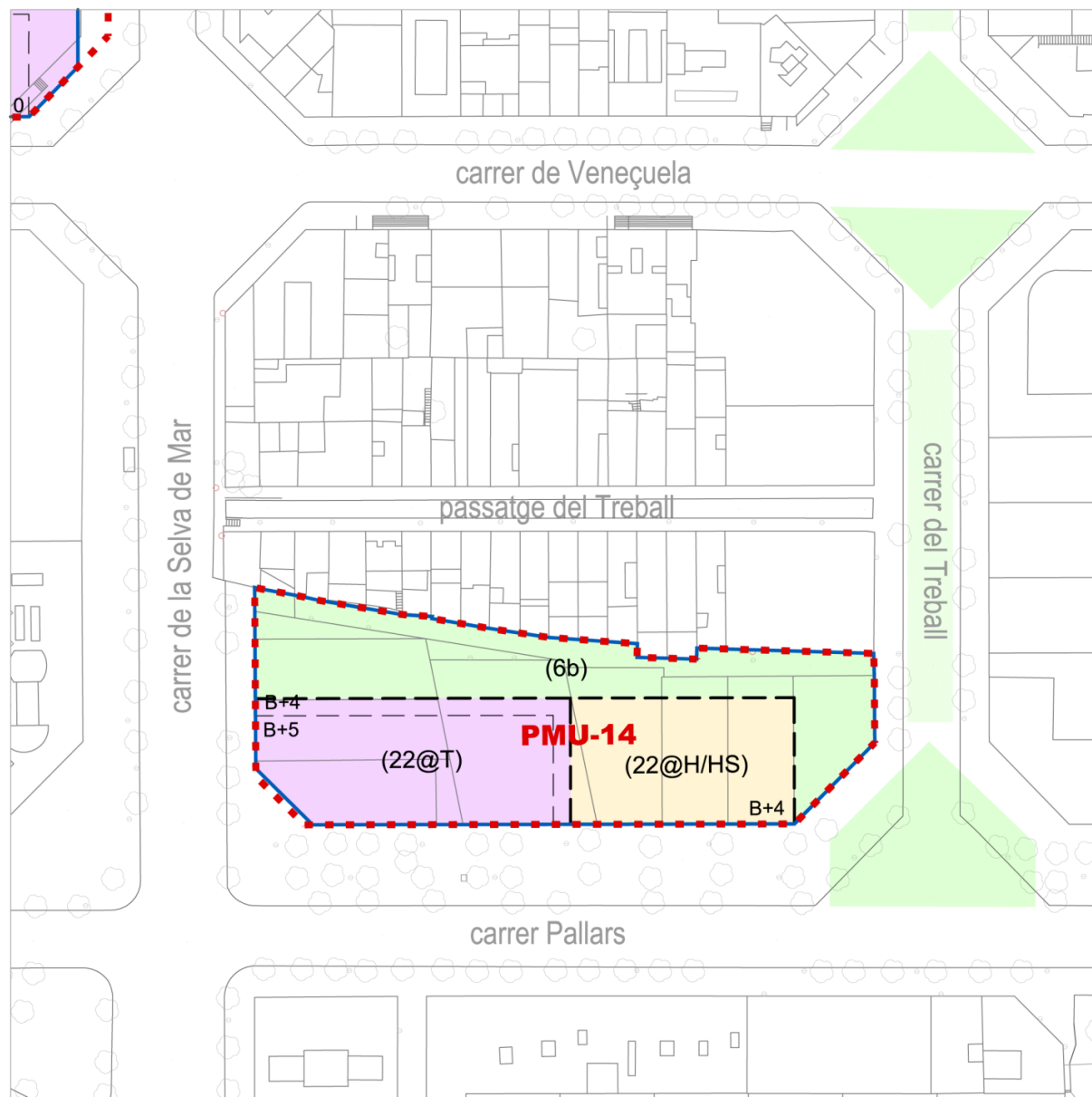
Críteris



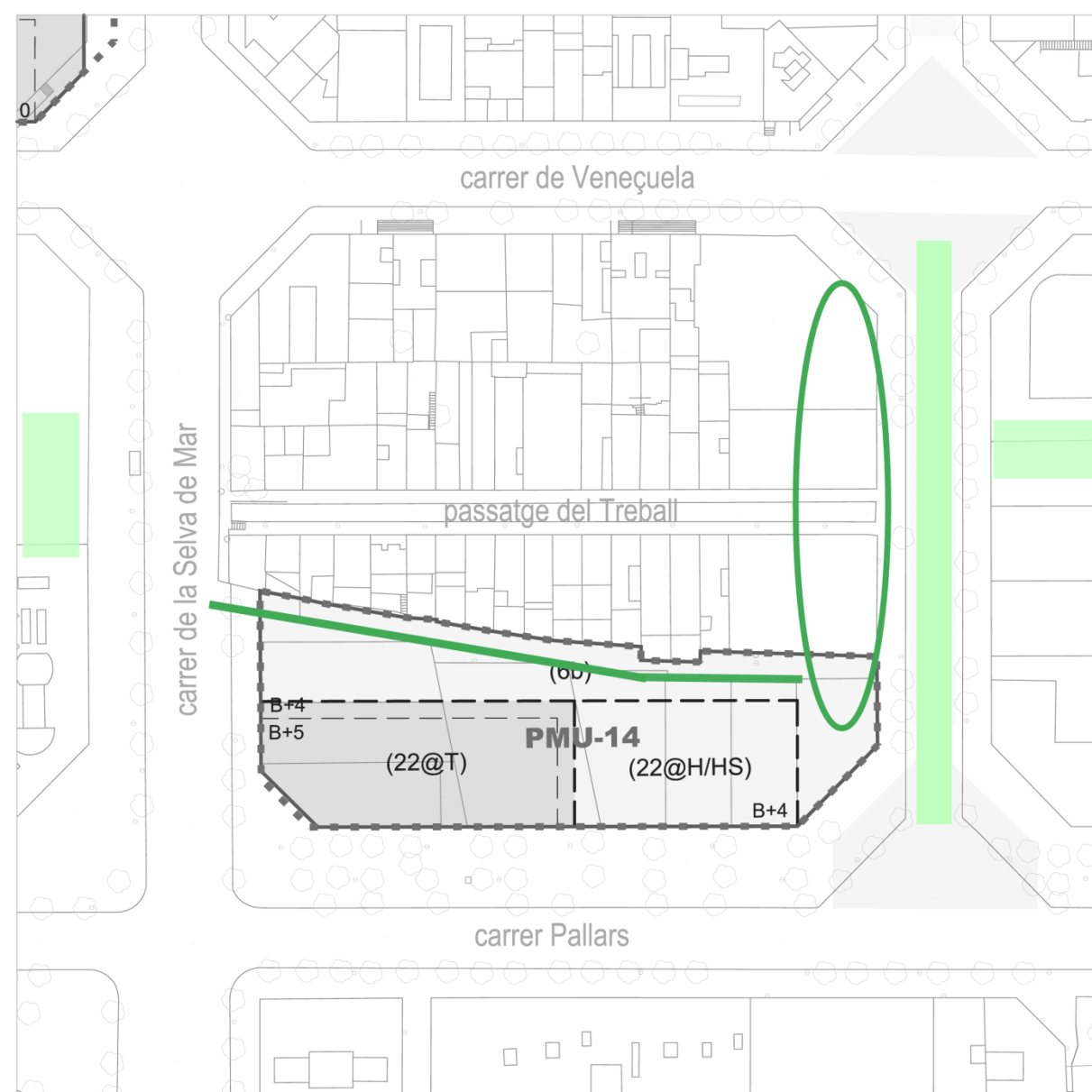
- **Integra dos itineraris: un de nord a sud que discorre des de la Escocesa, a l'alta banda de Pere IV, fins l'illa d'equipaments i espais lliures del carrer Venèçuela; i un altre d'est a oest, que connecta la zona verda del carrer Provençals amb el Passatge de Coll.**
- **L'habitatge s'emplaça majoritàriament sobre l'eix verd Cristòbal de Moura.**
- **En conjunt La cessió de sistemes d'espais lliures i d'equipament compleix el percentatge del 41,55%, però es desequilibra a favor del verd, donat que es considera prioritari formalitzar les connexions esmentades amb qualitat. Altrament, ja és un àrea urbana amb reserves i previsions d'equipaments satisfactòries.**



Ordenació

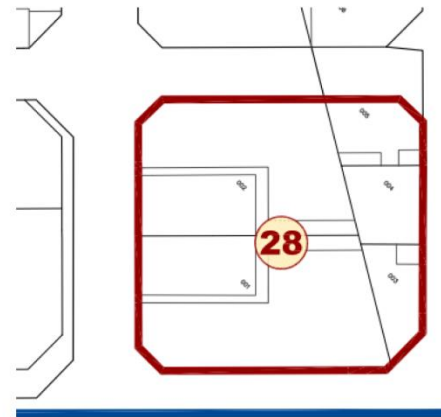
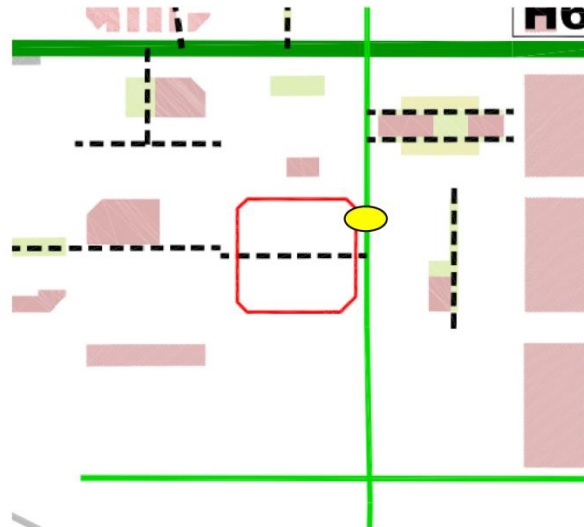
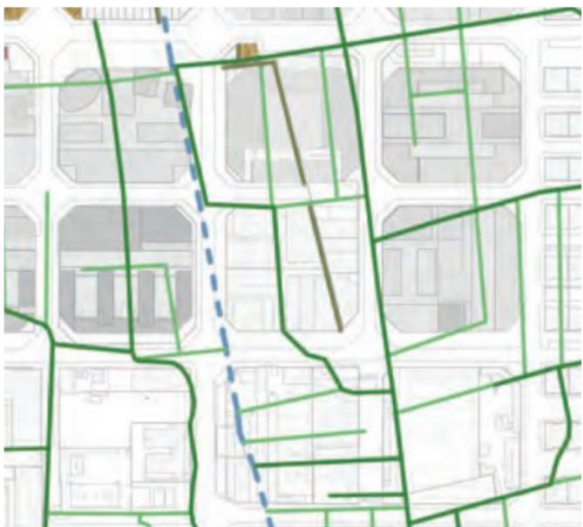
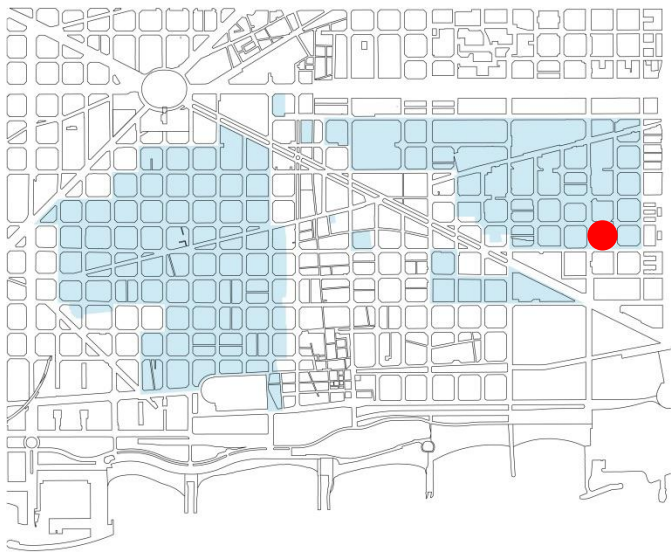


Criteris

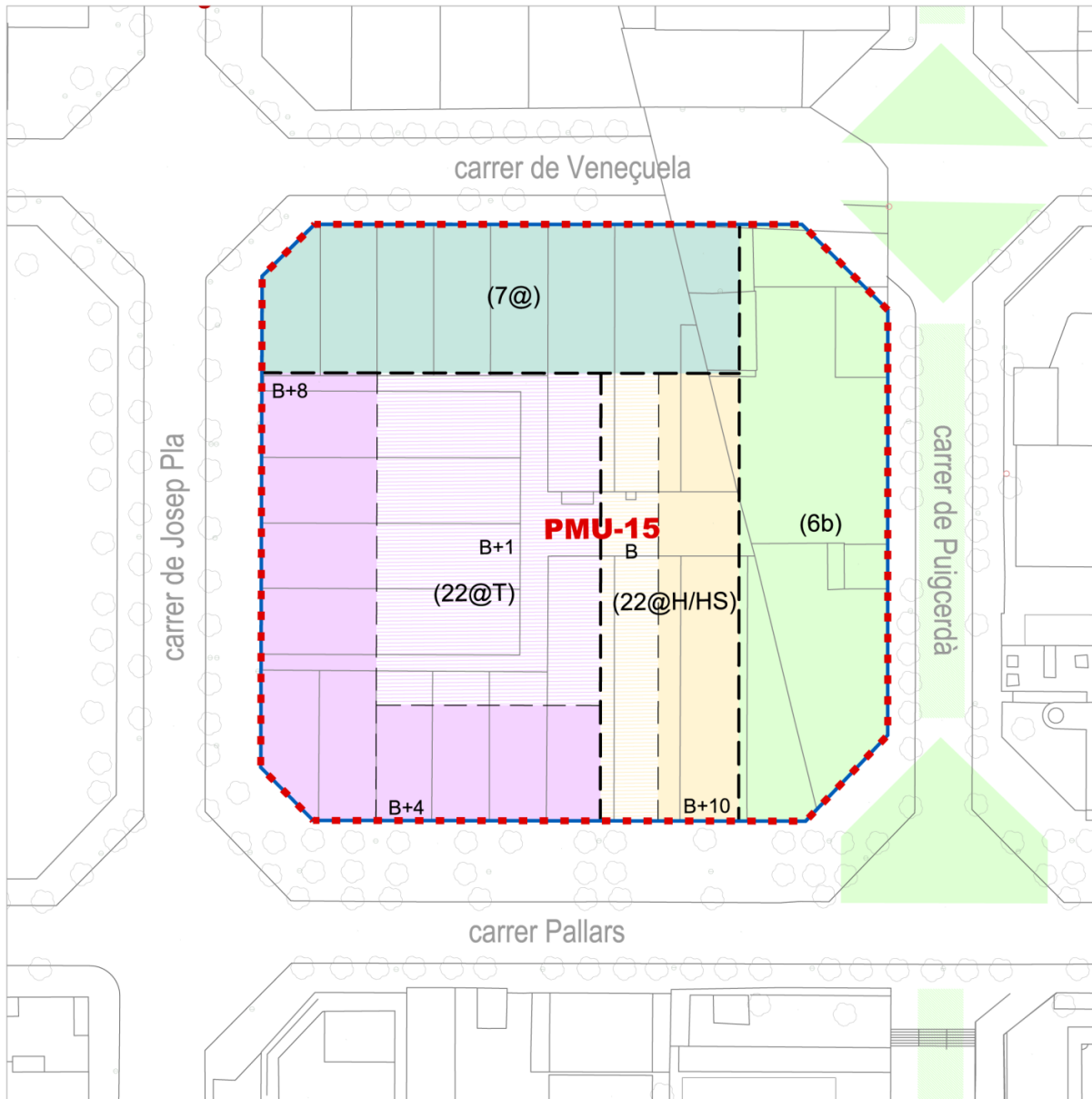


- Ordenació que potencia l'actual passatge de La Marina, acumulant la cessió de zona verda, i el relaciona amb l'eix verd de Treball, de forma coherent amb els PAUs que conjuntament ordenen i homogeneïtzant el front de l'illa al carrer Treball.
- El percentatge de sòls de cessió (41,55%) és concentra espais lliures (6b).
- La segregació en diferents àmbits del PMU i dels PAUs obeeix a facilitar el desenvolupament amb ritmes diferents i gestió independent, ja que les naus en funcionament de Pallars poden tenir més inèrcia a la transformació.

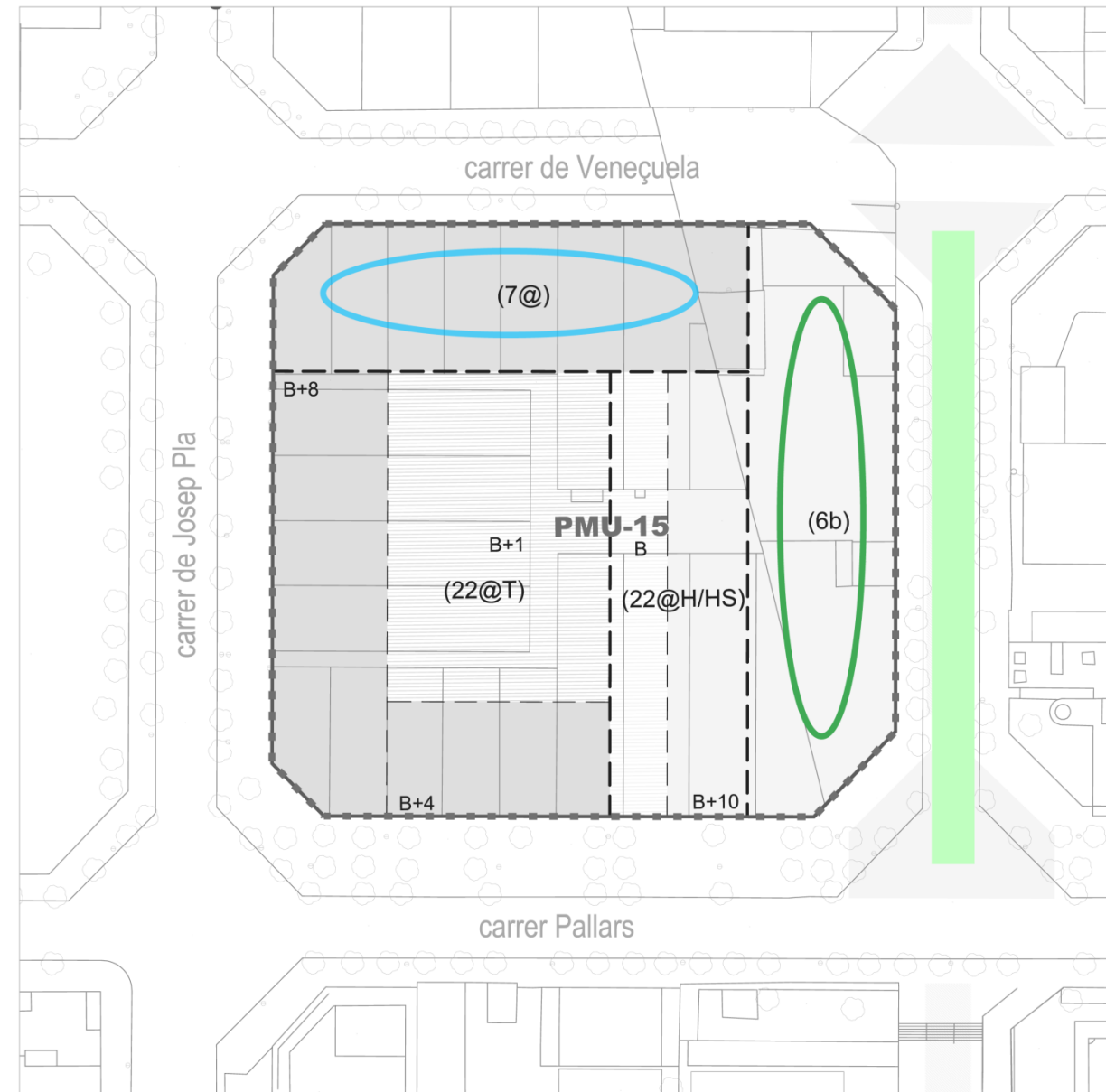
PMU 15 "Puigcerdà"



Ordenació



Criteris

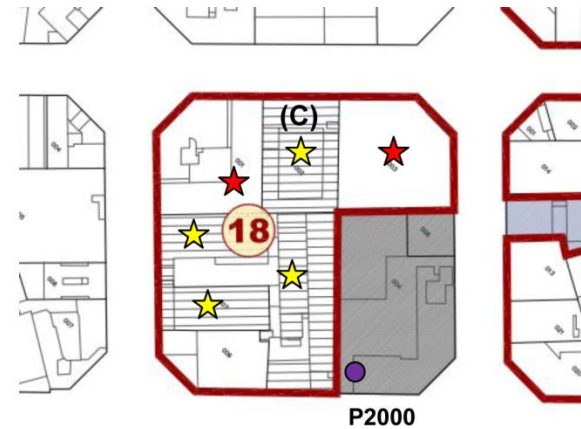
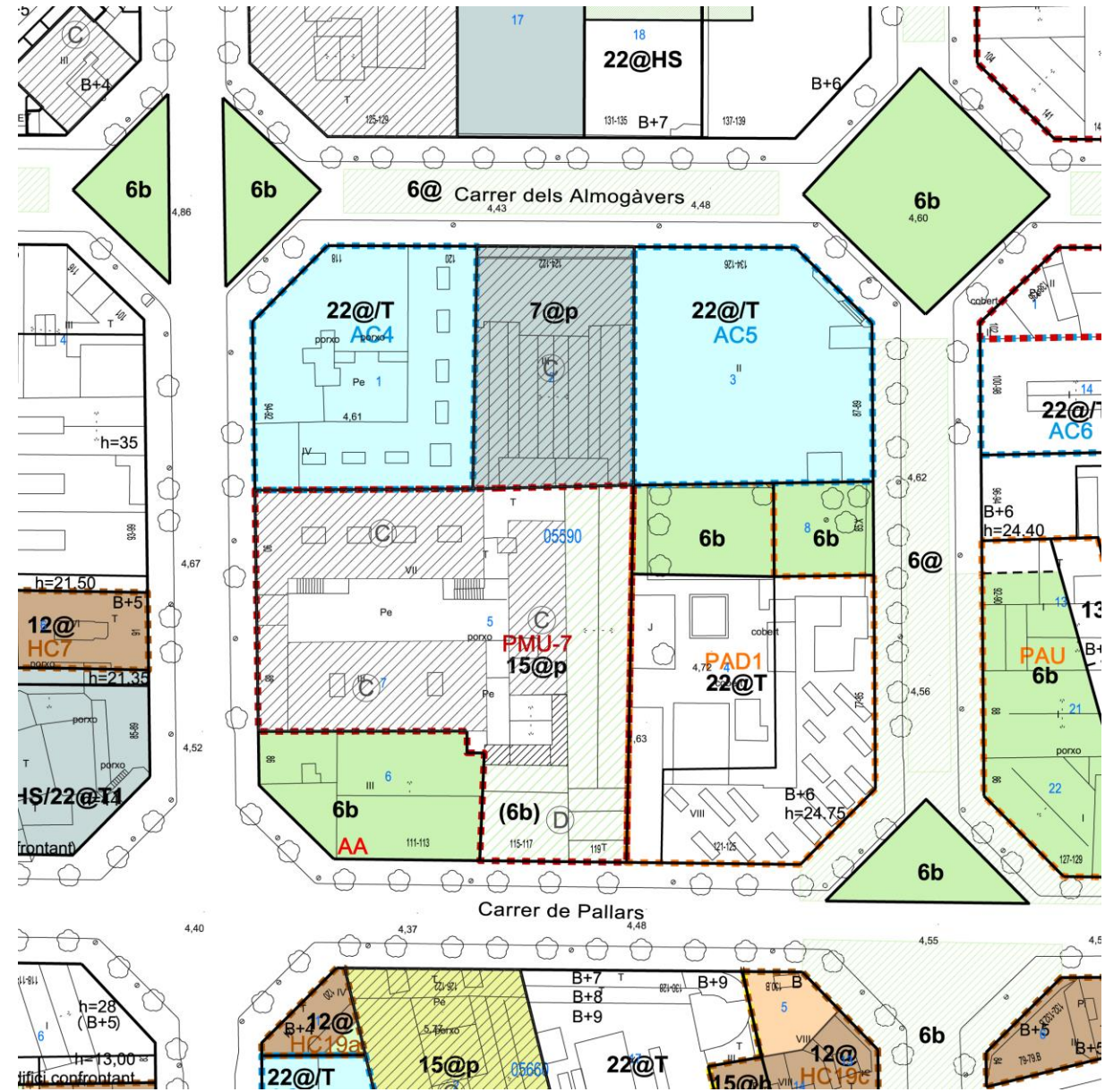


- L'ordenació es genera a partir de disposar l'espai lliure paral·lel a l'eix verd del carrer Puigcerdà, al qual s'orienta l'habitatge.
- L'equipament es disposa en contacte amb la zona verda.
- Pot considerar-se una illa "tipus" de transformació segons MPGM 22@ 2020

AO-18 "Razzmatazz"



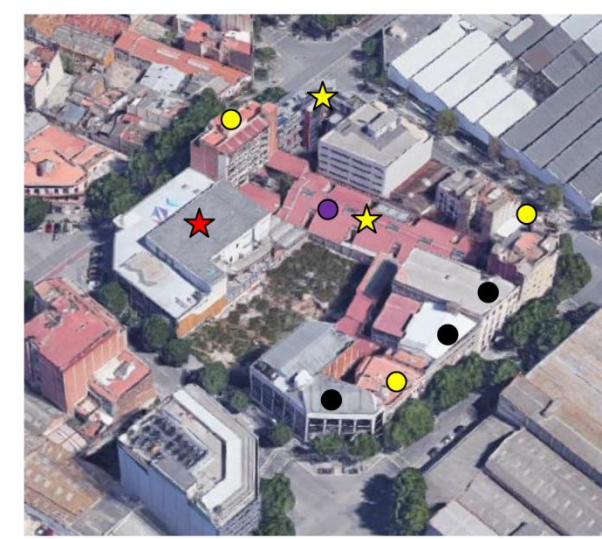
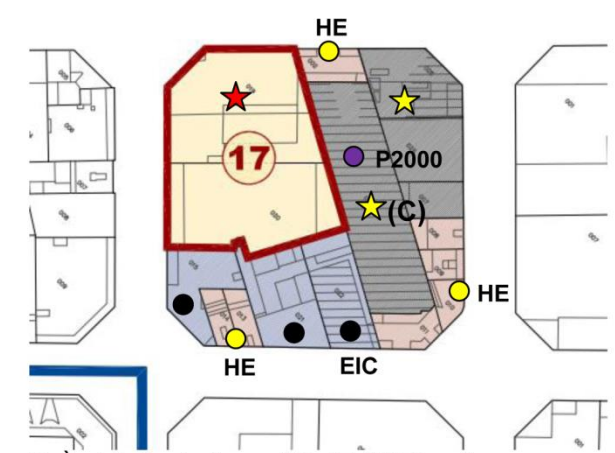
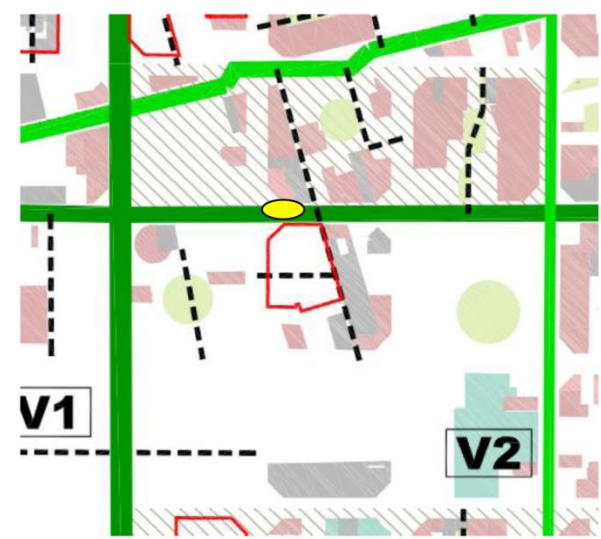
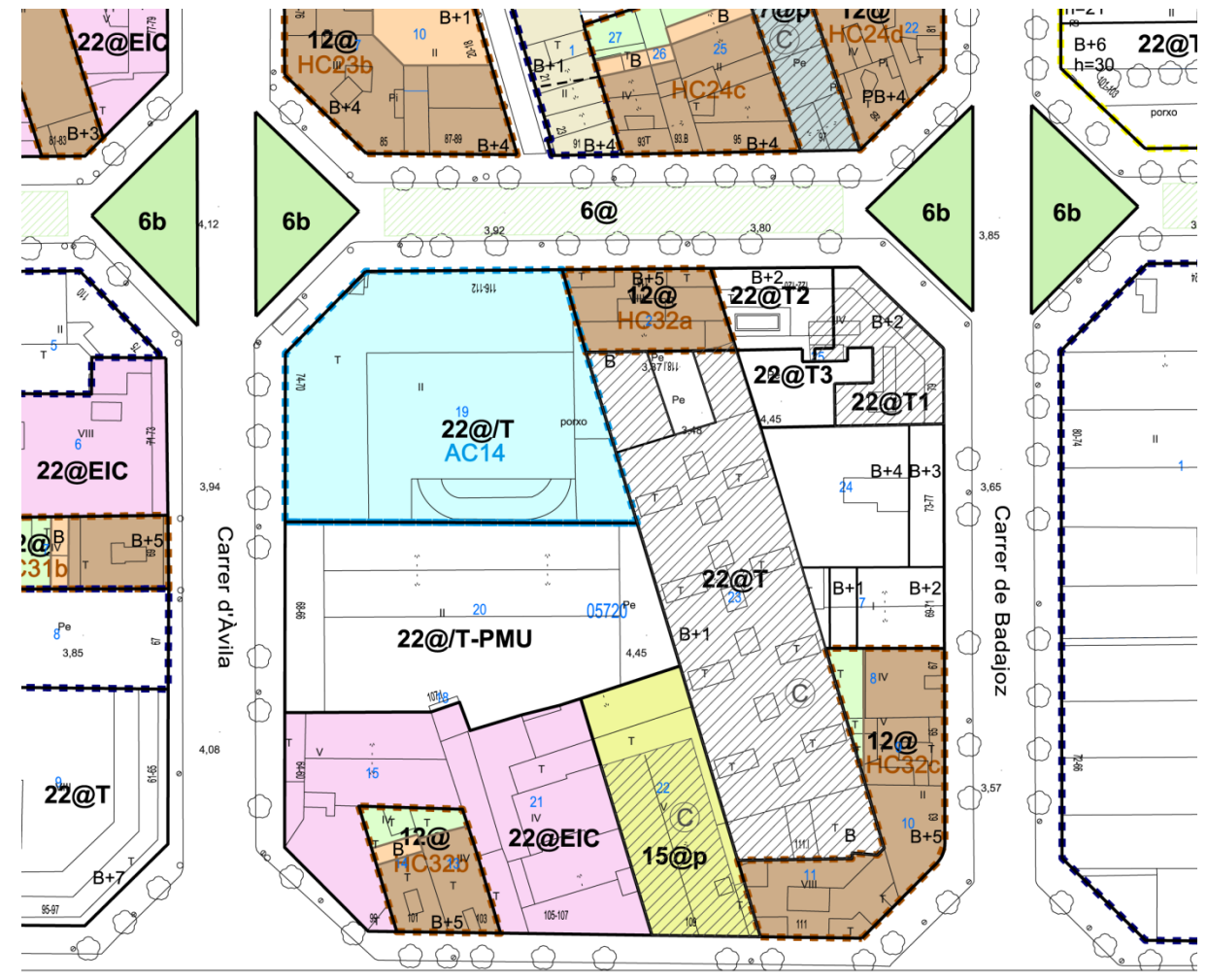
ESTUDI DE LES ÀREES D'OPORTUNITAT PER A LA MPGM 22@ 2020 - Maig 2020



AO-17 "Escola Bau"

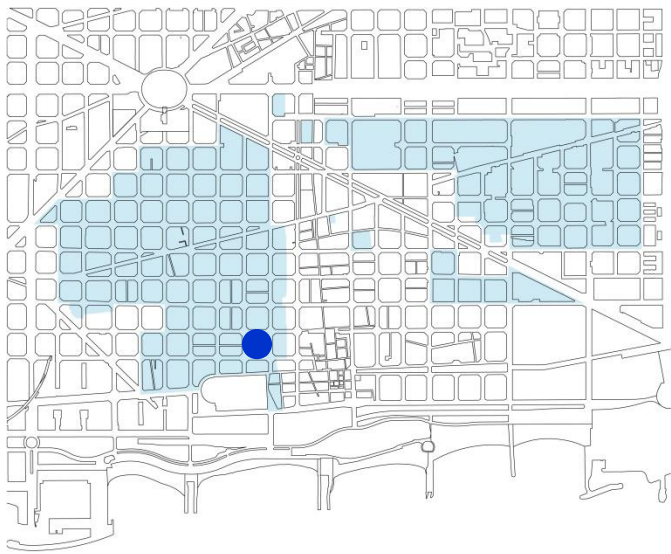


ESTUDI DE LES ÀREES D'OPORTUNITAT PER A LA MPGM 22@ 2020 - Maig 2020

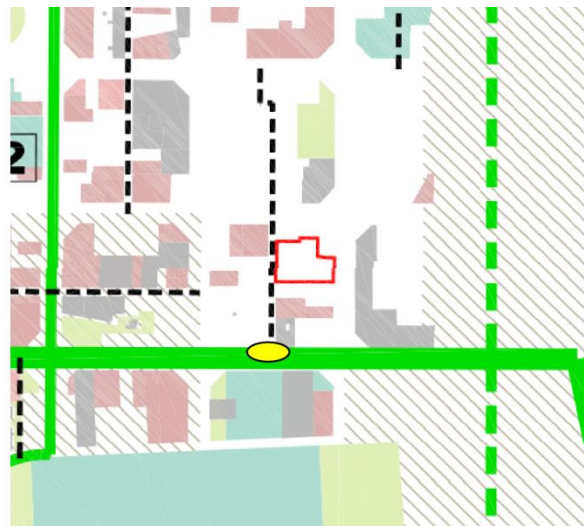


AO-12 "Ptge. Bori"

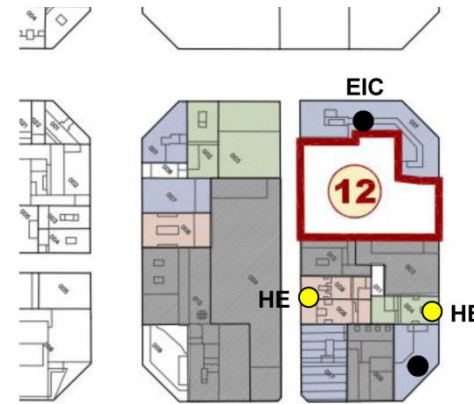
ESTUDI DE LES ÀREES D'OPORTUNITAT PER A LA MPGM 22@ 2020 - Maig 2020



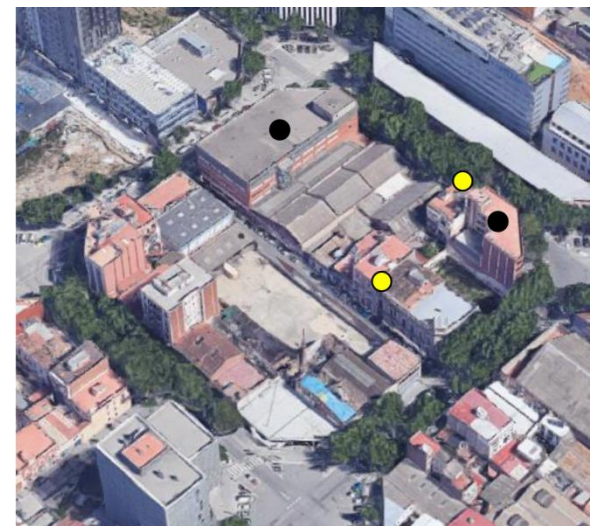
1. Estudi de paisatge urbà. Plànol 1931



2. Eixos cívics estructurants

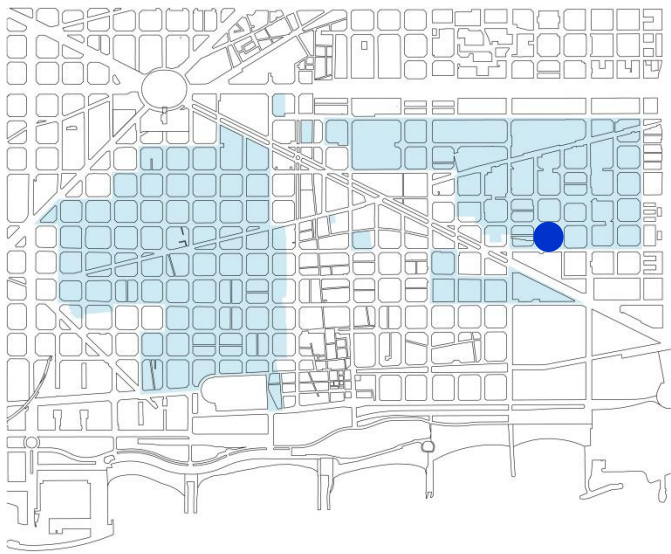


3. Àmbit d'estudi AO-12 (22@sud)

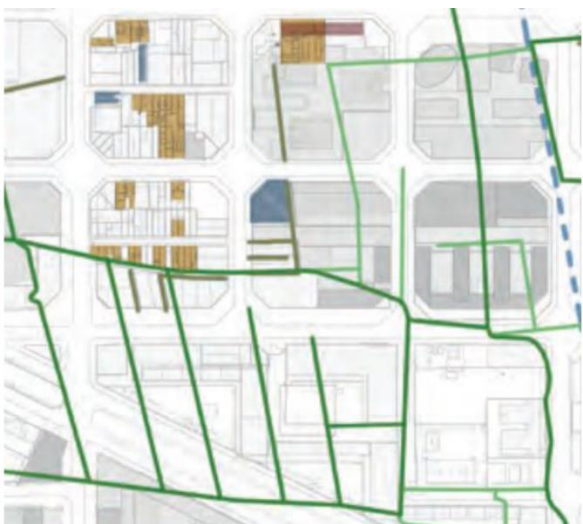
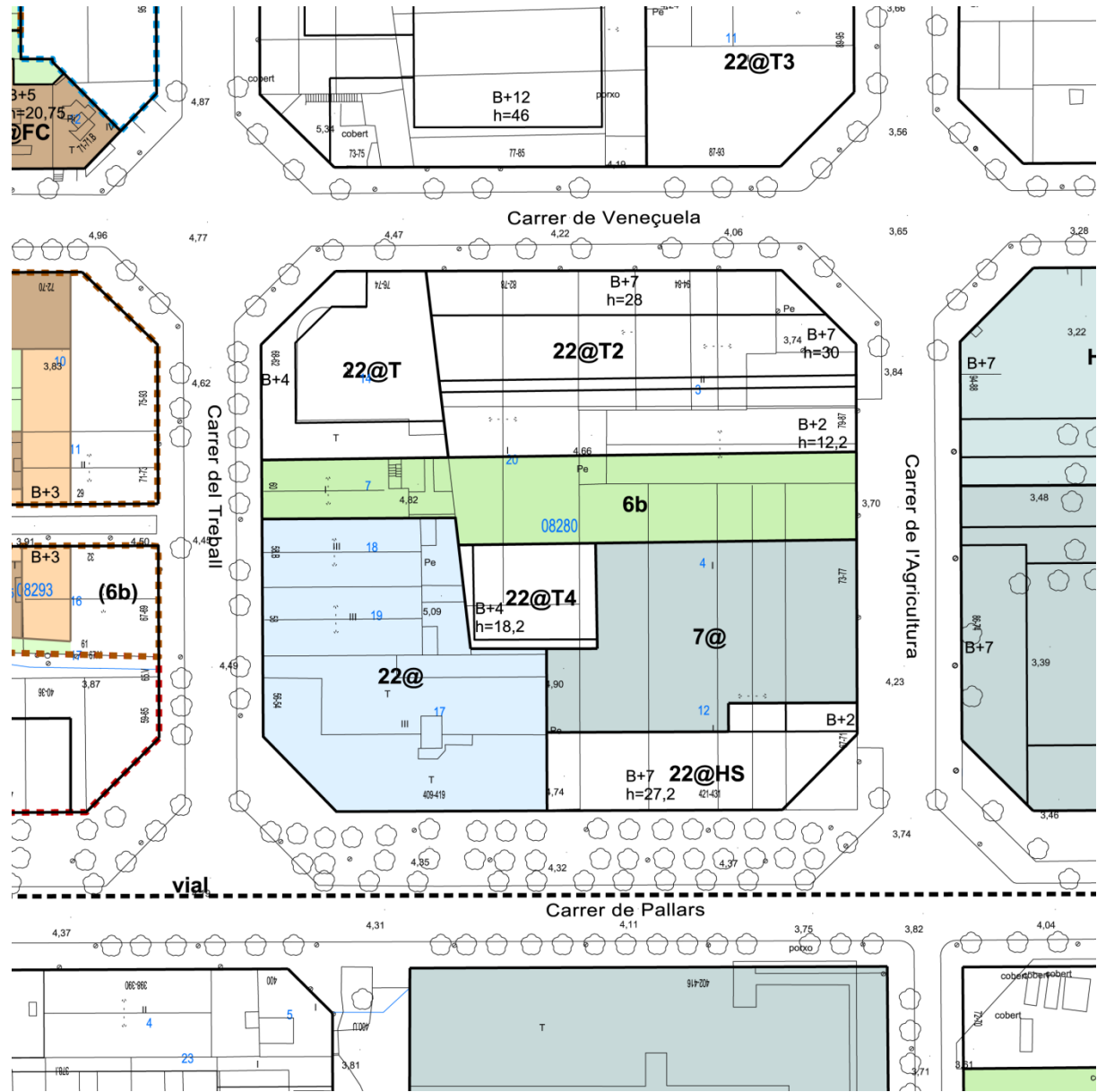


4. Esta actual 2020

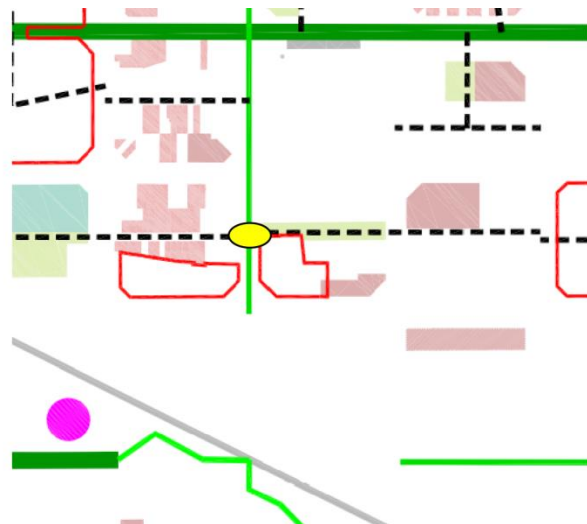
AO-26 "Treball"



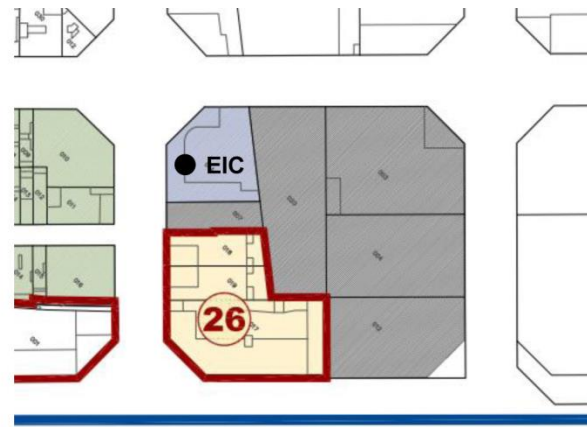
ESTUDI DE LES ÀREES D'OPORTUNITAT PER A LA MPGM 22@ 2020 - Maig 2020



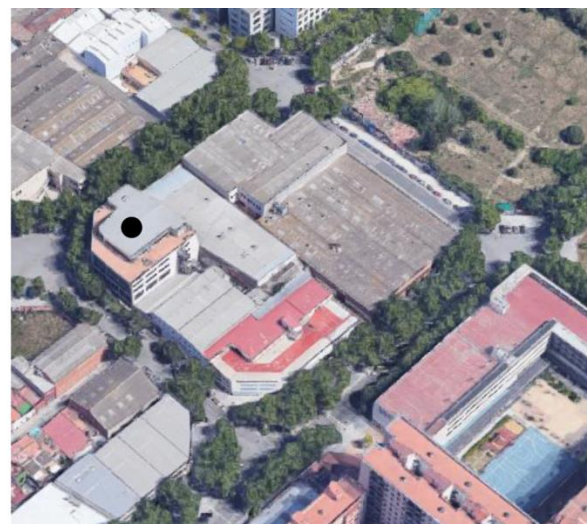
1. Estudi de paisatge urbà. Plànol 1931



2. Eixos cívics estructurants



3. Àmbit d'estudi AO-26 (22@nord)



4. Esta actual 2020

TAULA RESUM DE LES ORDENACIONS

	PMU 1 "Ptge. Ali Bei"	PMU 2 "Mossos"	PMU 3 "Nausbessones"	PMU 4 "Benzinera"	PMU 6 "Trinxera"	AO 18 "Razzmatazz"	PMU 8 "Residència"	PMU 9 "Wad Ras"	AO 17 "Bau"	AO 12 "Ptge. De Bori"	PMU 10 "Tules y Encajes"	PMU 11 "Sèquia"	PMU 12 "Super illa"	PMU 13 "Sagrat Cor"	PMU 14 "Ptge. Marina"	AO 26	PMU 15 "Puigcerdà"
l'espai lliure complementa els eixos verds	X	X			X		X	X			X		X	X	X		X
l'habitatge es situa en contacte amb els espais lliures o els eixos verds	X	X	X	X	X		X	X			X	X	X	X	X		X
es connecten traçats i itineraris	X	X	X		X		X					X	X	X	X		
es posa en valor permanències del territori	X		X		X		X	X				X	X	X	X		
ocultació de mitgeres	X	X	X	X	X		X	X			X	X		X			
pas sota edificació per connexió de recorreguts		X	X														
previsió d'escreix de zona verda amb subsol privat			X		X												
cessió de més espai lliure en detriment d'equipament	X		X					X				X					
compensació econòmica de la reserva de sistemes				X			X										
exclusió de parcel·les consolidades per facilitar la gestió	X		X	X		X	X	X		X		X				X	
inclusió a l'àmbit de vialitat que no computa als efectes d'aplicació dels estàndards													X	X			X
adopció d'altres figures pel seu desenvolupament				X		X	X		X		X						