

**PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR EIX LLACUNA
DE LA MPGM PER A LA RENOVACIÓ DE LES ÀREES INDUSTRIALS DEL POBLENOU**

- Districte d'activitats 22@bcn -



APROVACIÓ DEFINITIVA

Barcelona, octubre de 2002

Direcció:

- Josep Antoni Acebillo, Arquitecte en Cap de l'Ajuntament de Barcelona
- Ramon García-Bragado, Gerent d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona
- Joaquim Español, Director de Plans i Projectes del Sector d'Urbanisme
- Oriol Clos, Director d'Urbanisme de 22@bcn, sa

Propostes inicials d'ordenació (abril 2001):

Eduard Bru, arquitecte (Escola d'Arquitectura de la Universitat Politècnica de Catalunya)

Elaboració:

22@bcn, sa

- Rafael González Tormo, Gerent
- Oriol Clos, Director d'Urbanisme
- Ramon Sagarra, Director d'Infraestructures
- Andreu Romaní, Director de Gestió Urbanística
- Aurora López, Cap del Departament de Planejament
- Arantxa García, arquitecta

Aquest document s'ha redactat a partir de les propostes inicials d'abril de 2001 i dels diferents estudis d'ordenació i viabilitat que s'han desenvolupat i contrastat al llarg de tot el procés d'elaboració.

PREÀMBUL

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DEL PERI
2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT
3. PLANEJAMENT VIGENT
4. ORDENACIÓ PROPOSADA
5. QUADRES DE SUPERFÍCIE
6. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT

CAPÍTOL III. EDFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

A. REGULACIÓ DE SISTEMES

B. REGULACIÓ DE ZONES

CAPÍTOL IV. GESTIÓ

CAPITOL V. PLA ESPECIAL D'INFRASTRUCTURES

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

DISPOSICIÓ TRANSITORIA

III. PLA D'ETAPES

IV. ESTUDI ECONÒMIC

V. PLÀNOLS

VI. ANNEX

El Pla Especial de Reforma Interior del sector de l'Eix Llacuna, de promoció municipal, va ser aprovat inicialment, en una primera versió, per Decret del Primer Tinent d'Alcalde el 24 de desembre de 2001 i exposat al públic durant el termini preceptiu des de la publicació al Butlletí Oficial de la Província el 29 de desembre de 2001 i prorrogada l'exposició al públic fins al 8 de març per Decret d'Alcaldia el 29 de gener de 2002, publicat el 8 de febrer de 2002.

Al llarg d'aquell termini i la seva pròrroga, consta que van presentar-se un total de 59 escrits d'al·legacions singulars, que inclouen 4.157 escrits annexos d'ídem contingut, la relació i el resum dels quals figuren a l'expedient.

Durant el període d'exposició i paral·lelament a la recepció d'al·legacions, va seguir-se un procés d'estudi del planejament, d'anàlisi dels aspectes fonamentals de les al·legacions presentades i de debat amb els representants veïnals.

Com resultat d'aquest procés es va formular una nova proposta de Pla Especial de Reforma Interior de l'Eix Llacuna, a la qual van incorporar-se diverses precisions, algunes prou substancials, que justificaven una nova aprovació inicial i un nou període d'informació al públic. Per aquest motiu no va entrar-se en l'anàlisi i resposta detallades i individuals de la majoria dels escrits d'al·legacions.

El document formulat de nou ha estat aprovat inicialment per Decret de 16 de maig de 2002 i la resolució d'aprovació ha estat publicada al Butlletí Oficial de la Província i a la premsa local el 21 de maig de 2002, preveient-se un termini per al·legacions de dos mesos. Consta la presentació de 152 escrits d'al·legacions, 117 dels quals són un model copiat i presentades conjuntament, i dues presentades fora de termini.

En l'expedient hi figuren un informe de resum i breu tractament de les al·legacions presentades contra el primer PERI aprovat inicialment i un segon informe, amb el resum i tractament més extensos del document aprovat inicialment en segona instància.

El document que segueix és el text per a l'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior de l'Eix Llacuna que incorpora, respecte del document aprovat inicialment el 16 de maig de 2002, les esmenes, els ajustos i les precisions que resulten del tractament de les al·legacions, així com els que s'incorporen d'ofici a partir de l'anàlisi del document inicial i de les dades recollides durant la informació pública. En cap cas les esmenes, els ajustos i les precisions suposen una modificació substancial del document aprovat inicialment, ans al contrari, el reforcen i pretenen assegurar la seva viabilitat.

Barcelona, octubre de 2002.

I . MEMÒRIA

1. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DEL PERI

La Modificació del Pla General Metropolità per a la renovació de les Àrees industrials del Poblenou (Districte d'activitats 22@bcn) és la iniciativa urbanística de l'Ajuntament de Barcelona per a transformar el sòl qualificat com a 22a pel PGM al Poblenou.

La MPGM preveu sis àmbits que es desenvolupen per iniciativa pública, que possibiliten la transformació física del territori amb la creació de nous elements d'estructura urbana i juguen un paper estratègic en la creació de noves dinàmiques en el sector.

D'acord amb les previsions de la MPGM, aquests àmbits es promouen per iniciativa pública en tractar-se d'operacions que han d'ajudar a assolir els objectius generals del desenvolupament del Poblenou, atès que:

- Aquests àmbits tenen un paper important en la definició de l'estructura general del sector.
- Desenvolupen àrees especialment sensibles del Poblenou, que a través del planejament i la gestió pública, han d'actuar de motors en la transformació del barri, de condensadors urbans i de llocs emergents identificables que ajudin a llegir aquesta part de la ciutat.
- Propicien l'obtenció de grans peces de verd i equipament, localitzades estratègicament, que juntament amb les existents, configuraran un sistema "complet i complex" que abastarà tot el territori.
- Incideixen en la transformació de les àrees industrials existents que, per les seves característiques, cal desenvolupar de forma progressiva i adaptant-la a les preexistències, per tal de no produir incidències traumàtiques en els usos actuals.

Les tasques de formulació dels principis d'ordenació d'aquests sis Plans d'iniciativa pública han estat encarregades a sis equips de professors de la Universitat Politècnica de Catalunya, tenint en compte el seu caràcter innovador i de referent pel conjunt del Poblenou. Són Plans Especials que signifiquen una aproximació concreta, qualitativa i quantitativa, del potencial del conjunt de l'àmbit del 22@bcn.

El present PERI Eix Llacuna comprèn el conjunt de les illes qualificades de 22@, a banda i banda del carrer Llacuna, entre el carrer Almogàvers i Doctor Trueta, més una part de sòls qualificats de 12, 17/6 i 17/7 per sota del carrer Doctor Trueta fins al carrer de Carmen Amaya, tal i com està definit en la MPGM, per tal de possibilitar l'ordenació de l'edificació al llarg del carrer Llacuna amb els grans objectius següents:

- L'establiment d'un eix estructurant que reforci el lligam entre el nucli del Clot i el Litoral, sumant les estratègies de transformació del PERI present a les proposades pel PERI del Campus Audiovisual, entre Pere IV i Diagonal, i pel PE i les noves construccions de Barcelona Activa entre Perú i Gran Via.
- L'obertura dels trams interromputs del carrer Llacuna, entre Pere IV i Pallars i entre Taulat i el Litoral, per assegurar la continuïtat del vial, que és un dels carrers primaris mar - muntanya del sector, juntament amb Marina, Pamplona, Badajoz, Bilbao, Bac de Roda, Selva de Mar, Josep Pla i Prim, que han de garantir la màxima eficiència del sistema del trànsit basat en les súper illes de 400 metres de separació entre eixos, definides pels viaductes existents sobre la Gran Via.
- El reforçament de les condicions urbanes i de centralitat del nucli residencial i històric del Poblenou, recolzat sobre els carrers Marià Aguiló, Rambla i el nou carrer Llacuna, formant un sistema complementari que enriqueixi les condicions ambientals, dotacionals i d'accessibilitat al barri.

Aquesta triple intenció, d'abast urbà divers, fa que el tram del carrer Llacuna, objecte de planejament, sigui un eix singular, absolutament estratègic per a la renovació dels dèficits urbans del sector, i insubstituïble en el seu paper estructurant del Poblenou.

Atenent a l'estructura edificatòria actual existent i els conjunt dels altres elements i factors, aquest PERI, en els documents que segueixen, proposa una nova ordenació, amb previsions pels espais lliures, d'equipament, etc. i un nou programa edificatori, en desplegament de les previsions del de la MPGM i del PEI, en el marc d'una proposta d'ampli abast estructurant en aquest sector central del Poblenou.

El document s'articula com Pla Especial de Reforma Interior (PERI), segons allò previst, entre d'altres, per l'article 29 del Text refós de la legislació urbanística de Catalunya (DL1/1990 de 12 de juliol). D'acord amb la disposició transitòria vuitena de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, tant els aspectes formals com els substancials d'aquest PERI es regeixen per la legislació anterior a aquesta llei.

2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT

Descripció de l'àmbit.

L'àmbit d'ordenació és el conjunt d'illes i mitges illes qualificades 22@ entre els carrers Almogàvers, Roc Boronat i Doctor Trueta, i els límits posteriors de les parcel·les amb front a la Rambla del Poblenou, on es produeix el canvi de qualificació amb el nucli residencial del Poblenou, 13a.

L'àmbit inclou també les illes de renovació urbana en transformació de l'ús, qualificades de 17/7 (sòls destinats a equipament) i de 17/6 (sòls destinats a espai lliure), sota el carrer Doctor Trueta, i al llarg del carrer Llacuna cap al Litoral, així com una part de l'illa Llacuna, Taulat, Doctor Trueta i Rambla del Poblenou qualificada de 12a.

A l'interior de l'àmbit qualificat 22@ hi ha dues peces d'equipament existent, 7a, i una peça de nou equipament, 7b. La MPGM22@ ha assenyalat 13 fronts d'habitatge consolidats que s'hauran de transformar segons les normes previstes en la pròpia MPGM.

La superfície és equivalent a 8 illes Cerdà més tota la superfície afectada per l'obertura del carrer Llacuna per sota del carrer del Taulat.

- **Estat actual**

A l'igual que la resta del Poblenou es tracta d'un teixit molt heterogeni.

L'àrea es caracteritza pel seu ric mosaic parcel·lari, des de parcel·les petites a grans parcel·les que ocupen una illa sencera. En les illes amb passatge és freqüent la fragmentació de la parcel·lació i la localització d'edificacions residencials alternant-se amb petites indústries i tallers.

El grau de consolidació del teixit residencial no és homogeni en tot l'àmbit. Cal destacar els fronts consolidats de Pere IV, de Roc Boronat - Pujades i de l'illa Llacuna amb Taulat, amb edificis de cinc i sis plantes propis de l'arquitectura de l'exemple de principis de segle.

Els edificis d'activitats existents presenten un ampli ventall de tipologies, des del taller, la nau de planta baixa a l'edifici en alçada.

La persistència d'una part d'un antic recinte industrial, a Llacuna, Pere IV, Pallars, és un dels trets característic de la zona. Aquest ha dificultat l'obertura del carrer Llacuna. Les edificacions corresponen majoritàriament a vells edificis, sovint en desús o utilitzats de diferent manera del seu funcionament original, com a magatzem o subdividits en tallers.

El tancament de la indústria situada a Pallars, Roc Boronat, Pujades i Rambla del Poble Nou ha possibilitat l'obertura d'aquest tram del carrer Llacuna. La major part de les instal·lacions d'aquesta indústria han estat enderrocades, restant encara alguns dels edificis. D'aquests, destaca el de la cantonada Roc Boronat - Pallars amb interès com a representant de la tipologia d'edifici industrial en alçada.

Pel que fa a les activitats és rellevant la presència de l'empresa "La Vanguardia" ocupant en la seva totalitat l'illa Llacuna, Ramon Turró, Roc Boronat i Llull.

Les illes qualificades de 17/7 i 17/6 a banda i banda del carrer Taulat es caracteritzen per una parcel·lació molt barrejada, de base industrial i residencial, amb edificis molt antics i, en general, bastant degradats. Per sota del carrer Fernando Poo les parcel·les, més grans, estan parcialment ocupades per magatzems.

- **Ajust de l'àmbit:**

S'ha realitzat un ajust a l'àmbit previst a la MPGM, consistent en la regularització del límit per tal de no afectar parcialment la parcel·la situada al carrer Pere IV 184-188, qualificada en part de 13a (1.089,16 m²) i en part de 22@ (242,55 m²), aquesta regularització suposa qualificar tota la parcel·la de 13a i per tant excloure-la de l'àmbit del PERI.

Classificació del sòl.

Li correspon a la gestió urbanística la determinació de la forma d'execució dels plans d'ordenació urbana. Però amb antelació a la definició de les formes i dels procediments d'actuació, es fa necessari indagar sobre el règim urbanístic del sòl afectat pel planejament a executar, ja que la llei delimita un contingut del dret de propietat immobiliària variable, en funció de la classificació urbanística de les finques (art. 2 de la Llei 6/1.998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions).

Juntament a aquesta determinació bàsica de la regulació legal del règim urbanístic del sòl, l'expressada Llei fixa altres regles essencials:

- La participació de la comunitat en les plus vàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics (art. 3).
- El deure dels propietaris de contribuir, en els terminis establerts en les lleis, a l'acció urbanística dels ens públics (art. 4).
- Les lleis garantiran en tot cas el repartiment dels beneficis i càrregues derivades del planejament, entre els propietaris afectats (art. 5).

Regles que es modulen, en les seves quanties, sobre el concret règim urbanístic aplicable als predis i que es formalitzen, a través de la gestió urbanística.

Resulta per això fonamental que determinem, *prima facie*, la classe de sòl sobre la que opera el pla especial de reforma interior.

De conformitat amb el que estableix l'art. 8 de la Llei 6/98 i les normes concordants de la legislació urbanística vigent a Catalunya, té la consideració de sòl urbà el ja transformat per comptar, com a mínim, amb accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigua i subministrament d'energia elèctrica. Si bé la pròpia llei distingeix dos tipus o categories dins del sòl urbà: la del consolidat per la urbanització i la del sòl urbà que no té urbanització consolidada (art. 14).

A manca d'una definició positiva tant per part del legislador estatal com de l'autonòmic, del que hem d'entendre per sòl urbà no consolidat, resulta procedent assimilar a aquesta categoria els sòls situats en àmbits de gestió que tinguin per objecte la reforma, renovació o millora urbana, quan aquestes operacions comportin un increment de valor dels terrenys. Així resulta del que disposen els arts. 28 i 30 de la Llei 6/98, en relació amb el que preveu la legislació urbanística catalana.

Així mentre l'esmentat art. 28 diferencia el supòsit dels sòls objecte d'operacions de reforma, renovació o millora urbana, dels casos dels sòls urbans no consolidats i consolidats, l'art. 30, per a la taxació dels terrenys - que haurà de realitzar-se segons la seva classe i situació (art. 25) - quan estan subjectes a operacions de reforma interior, renovació o millora urbana, estableix que del valor determinat per aplicació a l'aprofitament corresponent de valors de repercussió es deduiran, a més dels costos normals d'urbanització, "els costos addicionals que aquestes operacions puguin comportar". Aquesta menció als medis urbans subjectes a transformació, als que es carreguen fins i tot despeses addicionals a la urbanització, només pot entendre's si es correspon, a la seva vegada, amb una càrrega o deure urbanístic atribuïble al propietari del sòl. Però seria una càrrega legalment impossible en el sòl urbà consolidat (art. 14 de la Llei 6/98), en el que només pot imposar al propietari del terreny, el deure de completar la urbanització, per quin motiu només es pot concloure que el legislador assimila aquestes operacions de remodelació amb el sòl urbà no consolidat.

No obstant el que s'ha dit, entenem necessària la concurrència d'una segona condició: la de que l'operació comporti un increment de valor dels terrenys: si bé la Llei 6/98 ha omès una referència directa al principi d'afecció de l'augment del valor del sòl originat pel planejament (i la seva execució) al pagament de les despeses d'urbanització, la seva aplicabilitat ve

establerta per la legislació urbanística (art. 12 de la Llei 6/98), en concret i entre altres preceptes, en els arts. 3.2.d) i 171 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística. De conformitat amb aquests preceptes, la participació dels propietaris dels terrenys en el procés d'urbanització, es fonamenta precisament en l'existència d'una plus vàlua que sigui conseqüència del planejament, al produir-se una millora quantitativa i/o qualitativa dels aprofitaments urbanístics anteriors.

Portat tot a l'àmbit que ens ocupa, l'operació de reforma interior pel desenvolupament de l'actuació de transformació de l'Eix Llacuna suposa:

- a) Que el sòl compta amb els serveis urbanístics que la llei vincula a la classificació de sòl urbà i que, a més, li ve atribuïda pel planejament vigent.
- b) Que la MPGM aprovada definitivament el 27 de juliol de 2.000, suposa una gran operació de reforma interior sobre els sòls industrials del Poblenou que determina un important increment, quantitatiu i qualitatiu, dels aprofitaments anteriors: el primer, conseqüència de l'augment de l'edificabilitat de 2 m²st/m²s, fins 2'7 m²st/m²s (més l'edificabilitat complementària); el segon, com a conseqüència de la modificació dels usos i de la reurbanització i que aquestes plus vàlues arriben a tenir major rellevància en els àmbits específics de transformació delimitats o susceptibles d'ésser delimitats, com el de l'Eix Llacuna .
- c) Que els sòls situats a l'expressat àmbit tenen la consideració de sòl urbà no consolidat.

3. PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament actual superior aprovat, sota el que ha de desenvolupar-se aquest PERI és:

3.1. MPGM per a la renovació de les zones industrials del Poblenou –Districte d'activitats 22@bcn-

En data de 25 de març de 1999, l'alcalde va aprovar per decret el document de Criteris, Objectius i Solucions Generals de Planejament.

La MPGM fou aprovada inicialment pel Consell Plenari de l'Ajuntament el 22 de desembre de 1999 i provisionalment per acord de 28 d'abril de 2000.

La Subcomissió d'Urbanisme del Municipi de Barcelona l'aprovà definitivament per acord de 27 de juliol de 2000.

Aquesta iniciativa urbanística de l'Ajuntament de Barcelona va establir les condicions per les que més d'un milió de metres quadrats qualificats de sòl industrial (22a) pel PGM al Poblenou, poguessin transformar-se en sostre majoritàriament destinat a activitats econòmiques i, en una part important, a aquelles activitats productives vinculades a la nova economia.

L'idea força de la MPGM va ser la reconsideració en profunditat de les condicions urbanístiques que el PGM va establir pel sòl industrial, tot mantenint la seva vocació productiva. D'acord amb aquest criteri bàsic, els eixos de la modificació van ser:

- Reconeixement de la mixtura d'usos diversos (industrial, comercial, terciari, residencial, habitatge, dotacional, etc.) com a un dels valors fonamentals de la proposta, trencant amb la exclusivitat pròpia del sòl industrial fins a llavors.
- Reconeixement del parc de més de quatre mil habitatges existents a la zona, considerats disconformes per la regulació del sòl industrial.
- Increment de l'edificabilitat, dintre del marc de la redensificació de les zones centrals destinades a l'activitat productiva, tot superant la baixa densitat de les zones industrials i aprofitant el caràcter central del Poblenou. Aquest increment d'edificabilitat es reconeix de manera esglaonada, de tal manera que els diferents trams d'increment van vinculats a diferents circumstàncies que, en la pràctica actuen com a estímuls pels propietaris.
- En relació al sistema d'equipaments, la potencialitat programàtica de l'article 212 de les NN UU admet la vinculació de manera més directa al sistema productiu. Així, es preveu que pugui ser destinat en una tercera part del seu programa directament a

activitats econòmiques, sempre i quan les dues terceres parts es destinin a formació i a difusió de les tecnologies.

- Flexibilitat morfològica del resultat final de la transformació, en tant en quant es delega en el planejament derivat la concreció dels paràmetres edificatoris a emprar (llevat de l'edificabilitat). Es tracta de no prejutjar des del Pla General l'arquitectura o ordenació que finalment es decidirà i que, en bona mesura dependrà de les preexistències i del programa funcional que finalment el promotor acabi decidint en funció de la demanda que tingui. La delimitació de la "illa Cerdà" com a àmbit mínim de transformació, amb les consegüents excepcions, i el criteri de respecte de l'arquitectura industrial preexistent, són dos elements claus que matisen i acoten les possibilitats d'ordenació final. Aquesta flexibilitat programàtica i morfològica va directament associada a la identificació de sis àmbits predeterminats (48% del sòl total) en els que la iniciativa d'aquest planejament derivat correspon a l'administració municipal.
- La previsió d'instruments de planejament de desenvolupament com a eines operatives de les actuacions de transformació –Plans Especials de Reforma Interior- definint per a aquests les condicions fonamentals d'aprofitament i el règim de càrregues urbanístiques per tal de possibilitar la participació de la comunitat en les plus vàlues que genera el planejament i, d'altra banda, la distribució equitativa de beneficis i càrregues.
- Dotació d'Infraestructures del conjunt del sector, vinculada al Pla Especial d'Infraestructures - districte d'activitats 22@bcn -.

La complexitat de la transformació obliga a definir un sistema flexible de planejament derivat per permetre tant les operacions que preveu impulsar directament l'Ajuntament com les altres actuacions de transformació d'àmbits encara no delimitats, que participen dels mateixos objectius i continguts, i poden ser desenvolupades per la iniciativa privada.

La MPGM preveu diferents instruments de planejament derivat per desenvolupar-la. Contempla Plans Especials: a) de reforma interior; b) integrals (art. 66 de la Carta de Barcelona); c) de desenvolupament dels sistemes d'equipaments i espais lliures; d) d'infraestructures i del subsòl.

En concret, l'art. 16 de les Normes urbanístiques de la MPGM determina els paràmetres urbanístics dels Plans Especials de Reforma Interior dels àmbits de transformació delimitats.

A continuació es transcriu íntegrament aquest article.

Art. 16. Plans Especials de Reforma Interior per al desenvolupament de les actuacions de transformació en els àmbits delimitats en la MPGM (operacions predeterminades)

1. Aquesta MPGM determina àmbits específics de planejament derivat amb l'objectiu de crear nous elements d'estructura urbana i de possibilitar el desenvolupament d'operacions estratègiques de transformació urbanística que permetin crear noves dinàmiques en el sector, amb els objectius definits a la Memòria.

2. La delimitació d'aquests àmbits figura en el plànol núm. 2 de la present Modificació. Són els següents:

- a) Llacuna.
- b) Parc Central.
- c) Campus Audiovisual.
- d) Llull - Pujades (Llevant).
- e) Llull - Pujades (Ponent).
- f) Perú - Pere IV.

3. El desenvolupament d'aquests àmbits de planejament es realitzarà mitjançant Plans Especials de Reforma Interior d'iniciativa pública, els quals concretaran l'abast de l'operació de transformació. Els propietaris podran substituir l'Ajuntament en la promoció dels Plans un cop transcorreguts dos anys de l'aprovació de la MPGM sense que aquests hagin estat aprovats inicialment.

4. Els Plans Especials definiran l'ordenació amb subjecció als paràmetres i condicions següents:

a) Edificabilitat: L'edificabilitat ve determinada pels índexs d'edificabilitat nets següents, aplicats sobre la superfície de l'illa qualificada com a zona d'activitats 22 @ en la MPGM.

Coeficient net: 2,2 m²st/m²s. El coeficient de 0,2 m²st/m²s que complementa l'edificabilitat general de la zona industrial (2 m²st/m²s) s'estableix com a compensació de l'increment de costos d'urbanització, vinculat al Pla Especial d'Infraestructures

Coeficient net complementari: 0,5 m²st/m²s. Podrà addicionar-se al coeficient net per a destinar-se exclusivament a activitats @. L'aprofitament de l'índex d'edificabilitat complementari estarà condicionat a la identificació, concreció i garantia de continuïtat,

en el propi document del Pla Especial, de les iniciatives empresarials relacionades amb l'activitat @.

Coeficient net complementari addicional: 0,3 m²st/m²s de titularitat municipal que es destinarà a l'ús d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.

En aquests àmbits de transformació delimitats, s'incrementa el coeficient complementari addicional en 0,2m²st/m²s, també de titularitat municipal, per a completar les reserves d'aparcament, atendre els requeriments de serveis tècnics necessaris en el sector o destinar-lo a habitatges sotmesos a algun règim de protecció.

El 25% del sostre que es destini a habitatge serà promogut en règim de lloguer.

És obligatori executar el sostre resultant de l'aplicació del coeficient net complementari addicional i el seu increment quan es desenvolupi l'actuació de transformació. La cessió dels sòls corresponents a aquesta edificabilitat podrà ser objecte de conveni amb l'Ajuntament.

b) Usos: El Pla Especial concretarà i regularà amb detall els usos admesos i les activitats a desenvolupar dins els àmbits de transformació, entre els previstos amb caràcter general en l'article 6. Així mateix, caldrà preveure expressament el cessament d'aquells usos no admesos en el mateix article 6, incompatibles amb l'entorn urbà proposat.

c) Cessions per a sistemes: El Pla Especial incorporarà com a càrrega específica la cessió d'una superfície de sòl equivalent al 10% de l'actuació, amb destí a equipament.

El Pla Especial haurà de preveure cessions per a sistemes locals d'espais lliures i equipaments, urbanitzats amb una quantia mínima de 31 m² de sòl per cada 100 m² de sostre d'habitatge, dels quals 18 m² es destinaran com a mínim a espais lliures. Els sòls amb aquest destí seran de cessió obligatòria i gratuïta.

Les cessions previstes en aquest apartat hauran de garantir-se en el propi àmbit o en àmbits discontinus de transformació en sòls que el Pla Especial corresponent qualificarà amb aquest destí.

Quan l'àmbit de transformació inclogui vials pendents d'obertura, els sòls amb aquest destí seran també de cessió obligatòria i gratuïta.

d) Densitat d'habitatges

Les actuacions de transformació no superaran la densitat màxima resultant de dividir el sostre destinat a habitatge per 90 m², amb excepció d'aquelles promocions sotmeses a

règims específics de protecció pública que tinguin un límit de superfície protegible inferior, en les quals la densitat s'ajustarà en funció d'aquesta superfície.

e) Condicions d'urbanització i serveis

El Pla Especial concretarà les condicions d'urbanització i els serveis individuals i comunitaris a situar en l'espai privat, de conformitat amb el Pla Especial d'Infraestructures que preveu l'article 19.

f) Convenis urbanístics

Formen part del Pla Especial, en el seu cas, els convenis urbanístics en què es concretin les condicions establertes en aquest article.

g) Terminis d'edificació

El Pla Especial determinarà els terminis d'edificació.

5. *La concreció de l'edificabilitat prevista en aquesta MPGM per als àmbits de transformació i els altres àmbits que s'han de desenvolupar per Pla Especial queda condicionada a què el Pla Especial acrediti, si s'escau amb el corresponent conveni urbanístic, el compliment dels principis de participació de la comunitat en les plus values generades pel planejament i l'equilibri entre beneficis i càrregues, amb els deures legals de cessió i urbanització, de conformitat amb el que preveu la Llei 6/1998, de 13 d'abril, i la legislació catalana vigent en el moment de concretar-los.*

L'Ajuntament destinarà al Patrimoni Municipal d'Urbanisme, previst a l'article 74 de la Carta de Barcelona, les cessions resultants o els equivalents econòmics que, en el seu cas, siguin aportats en els casos que així ho contemplin els instruments urbanístics de desenvolupament.

3.2. PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES - Districte d'activitats 22@bcn -

Aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal en data 27 d'octubre de 2000.

El Pla d'infraestructures -PEI-, com a document urbanístic previst a la MPGM per a la renovació de les zones industrials del Poblenou –Districte d'activitats 22@bcn- estableix la dotació d'infraestructures del conjunt del sector i es basa en els criteris de sostenibilitat i règim de competència en la prestació dels principals serveis econòmics.

Les finalitats del Pla especial són:

- La concreció dels elements bàsics i de les característiques principals que hauran de reunir les diferents xarxes d'infraestructures i de serveis a implantar en el procés de reurbanització del sector.
- La definició i programació econòmica - temporal de les actuacions prioritàries en el conjunt del sector.
- La determinació econòmica de les càrregues d'urbanització.

El Pla s'estructura al voltant de sis grans sistemes urbans: accessibilitat, espais públics, energia, telecomunicacions, cicle de l'aigua i residus.

El Pla d'Infraestructures estableix la tesis bàsica d'avançar-se al desenvolupament edificatori previst al planejament, la qual cosa comporta que s'hagi de compatibilitzar amb el planejament i desenvolupament urbanístic i immobiliari, i quedi garantida la disponibilitat dels nous serveis tant a les illes que es transformin com als edificis preexistents i fronts consolidats.

Amb aquestes premisses el Pla Especial d'Infraestructures defineix tres tipus d'actuacions que responen a una lògica tècnica, operativa i temporal diferent.

Actuacions Estructurants: Es consideren actuacions imprescindibles pel funcionament dels serveis i sistemes en tot l'àmbit i es duran a terme en aquells carrers considerats bàsics per tal de fer arribar els serveis i garantir la connectivitat entre els 6 àmbits predeterminats. Les actuacions viàries coincideixen majoritàriament amb els carrers primaris. S'executaran amb un temps propi, independentment del desenvolupament urbanístic i amb la major velocitat compatible amb l'activitat actual del Poblenou. Es preveu que es construiran al llarg de quatre anys.

Formen part de les actuacions estructurants la reconstrucció dels carrers Llull, Pujades, Badajoz, Llacuna, Bac de Roda, Josep Pla, i Bilbao en el seu decurs per l'àmbit 22@ o àmbits de connexió. Complementen les actuacions estructurants la construcció del Parc elèctric i la construcció i ampliació de les centrals de recollida pneumàtica. Aquestes

actuacions representen una tercera part de la longitud de carrers a reurbanitzar i una tercera part del pressupost.

Actuacions subordinades: Es portaran a terme de forma coordinada amb el desenvolupament dels PERI corresponents als 6 àmbits predeterminats i la transformació de les illes que els configuren. Aflora la interrelació entre l'obra d'urbanització i les decisions del planejament.

Les actuacions viàries pràcticament es corresponen amb la reurbanització dels carrers secundaris en cadascun dels àmbits, sense que aquestes actuacions transcendeixin a tot l'àmbit del Poblenou. Les actuacions sobre els vials es complementen amb la localització i posterior definició de detall i construcció de les centrals i conductes de climatització.

Amb les actuacions estructurants i subordinades s'assoleix més del 65% de les actuacions a realitzar.

Actuacions complementàries: Estan constituïdes per la resta d'actuacions i es diferencien dos tipus, aquelles de les que amb temps es coneixerà la forma de desenvolupament urbanístic i immobiliari i, en conseqüència, es podrà complementar la tasca del planejament amb la infraestructural. I aquelles en que s'haurà de resoldre la construcció sense aquest coneixement previ. En qualsevol cas es garantirà l'accessibilitat als serveis de totes les actuacions de transformació en aquests casos.

El mateix document marca els criteris per a la urbanització general de l'espai públic i per l'establiment de drets de pas i localització d'equips a l'espai privat.

El Pla d'Infraestructures recull i concreta les càrregues i obligacions urbanístiques dels promotors, així com les obligacions de l'administració en quant a l'acció urbanitzadora que, amb caràcter general es preveu anticipada a la edificació.

Seràn d'aplicació als àmbits de transformació les determinacions normatives del PEI, i així mateix s'hauran d'atendre als criteris i les recomanacions expressades en el document.

La quantitat de places d'aparcament de dotació que preveu el Pla es mantindrà, la quantitat de places complementàries es reduirà de les 300 a les 100 i de les 400 a les 200. Aquesta reducció es justifica a partir de la unificació que es preveu entre els dos tipus d'aparcaments que permet optimitzar-ne la gestió. En el plànol 9 s'indica el nombre de places que cal construir en cada illa.

A l'annex d'aquest document es fa una descripció dels objectius perseguits i funcionalitats prescrites pel PEI.

4. ORDENACIÓ PROPOSADA

El PERI Eix Llacuna es proposa amb la triple intenció d'establir un eix estructurant que reforci la relació mar - muntanya del sector, donar continuïtat al vial com a part del sistema de carrers primaris del Poblenou i reforçar les condicions urbanes i de centralitat del nucli històric i residencial del barri. Es tracta d'establir les condicions de ordenació i transformació de les vores del carrer Llacuna de forma que incorpori espais lliures, dotacions i activitats. El nou eix configurarà, junt amb la Rambla del Poblenou i el carrer Marià Aguiló, un sistema triple, situat pràcticament al centre del districte d'activitats 22@. Aquest nou eix es constituirà com un itinerari entre el Parc del Clot i el Parc Litoral, aollint tant equipaments, tal com ja està previst que es produeix i per sobre del carrer Pere IV - futur equipament del Campus Audiovisual, Ca l'Aranyó, etc. -, com activitats terciàries i habitatges.

L'ordenació que es proposa es basa en els criteris següents:

1. Configurar l'espai del carrer Llacuna en base una doble alineació de façanes: en un primer terme, seguint l'alineació del carrer, edificis de 20 m d'alçada màxima, i en un segon terme, edificis d'alçada superior, variable entre 32 i 48 m. les relacions formals i compositives entre aquests edificis configuren una estructura d'escala superior a la malla Cerdà, reforçant la condició d'eix unitari del conjunt.
2. Establir una seqüència d'espais lliures de mida mitjana com a ampliació de l'espai públic dels carrers de 20 m, caracteritzant un encreuament - plaça significatiu en el punt de màxima substitució del teixit existent, Pallars - Llacuna, i un buidat de l'alineació a mig recorregut del nou vial, entre Llull i Ramon Turró.
3. Garantir la barreja d'usos, públics i privats, activitats, edificis existents i nova arquitectura, varietat volumètrica i tipològica al llarg del carrer Llacuna per a reforçar les característiques de mixtura urbana pròpies del barri, i que s'han reconegut com a fonamentals del nou districte d'activitats 22@.
4. Assegurar les condicions de continuïtat dels carrers horitzontals, especialment Pujades i Ramon Turró, en base als usos i a les tipologies que més assegurin l'ús social del carrer al llarg de tot el dia: el nou habitatge i els equipaments.
5. Mantenir una part molt important de l'edificació i l'estructura parcel·laria existent, per tal d'assegurar la continuïtat formal i el manteniment de les condicions productives i socials de moltes parts, i vincular les noves imatges als valors de memòria de la llarga història del sector industrial del Poblenou, amb especial atenció al manteniment de parts d'alguns edificis d'interès: El Cànem, Can Culleres, Fàbrica Godó.

6. Recolzar la implantació de la nova edificació, d'alçades variables, obre una pauta d'espais oberts per sobre de les plantes baixes, paral·lel al carrer Llacuna, reinterpretant el mecanisme morfològic dels passatges per a l'ocupació dels interiors d'illa, tal com es produeix en moltes parts del Poblenou.
7. Dotar el sector de ponent del nucli del Poblenou d'una peça d'equipament de 5.000 m² aproximadament per a acollir una instal·lació escolar prevista en el Pla d'Equipaments del Districte, significativa de la nova morfologia del sector.
8. Ampliar la petita zona verda existent entre Pallars i Pujades, amb accés des de la Rambla, per tal de crear un parc de dimensions importants, 6.000 m² aprox., que qualifica tot l'entorn d'edificis residencials, nous equipaments, equipaments existents, i nous edificis per a activitats productives.
9. Definir una peça d'aparcament per a uns 550 vehicles, passant entre els carrers Llull i Ramon Turró, situada a una distància de menys de 300 m. del recorregut de la Rambla i del mercat, englobat en l'àmbit d'influència la major part del nucli residencial del Poblenou.
10. Possibilitar, en les plantes baixes dels edificis amb façana alineada al carrer, obertures des del nivell de la vorera i continuïtat del forjat de planta baixa amb aquest nivell, manera que permeti la aparició de locals en planta baixa amb accés directe i independent des del carrer, capaços d'acollir activitats diverses de mida, forma i ús, dotacionals, d'indústries compatibles i tradicionals.
11. Obrir el tram interromput del carrer Llacuna, entre Pallars i Pere IV, i ampliar l'antic pas, entre Taulat i El Litoral, per garantir la continuïtat funcional i visual de tot l'eix viari, i permetre la urbanització homogènia del carrer com una part del sistema d'espai públic del Poblenou.
12. Obtenir, com a càrrega del PERI, el sòl, lliure i urbanitzat dels sistemes qualificats de 7a, 7b, 17-6 i 17-7 en el PGM, que amb la MPGM22@ han quedat incorporats en l'àmbit del PERI, per tal d'assegurar la correcta formalització de l'espai de contacte amb el litoral i la materialització de tots els sols d'equipament i espai lliure pendents d'execució des de fa més

- **Descripció de la proposta.**

A l'illa delimitada pels carrers Pere IV, Almogàvers i Roc Boronat, hi ha una parcel·la que es transforma, acumulant edificabilitat de la UA-1, en una solució volumètrica que ha de permetre el tractament unitari d'aquesta petita illa triangular, accentuant l'expressionisme de l'angle agut format pels carrers horitzontals de la malla Cerdà i el carrer Pere IV, que trobem en altres encreuaments del recorregut.

Les tres parcel·les del carrer Pere IV, núm. 178, 180 i 182, que formen la UA-2, tenen una forma molt regular i són bastant fondes. El tractament independent d'aquestes parcel·les permet l'obtenció del sòl necessari per regularitzar el gran equipament escolar i estableix les pautes de transformació de cada una d'elles de forma independent, de tal manera que s'admet la conservació de cada un dels edificis existents o bé el recreixement o la substitució per nous edificis d'activitats productives.

La cantonada del carrer Llacuna amb Pallars es resol amb un edifici que no tanca la corona edificada de l'illa, deixant un espai, a nivell de les plantes pis, entre els darreres dels edificis d'habitatges del carrer Pere IV, i la nova edificació, obrint el pati interior, que té una dimensió reduïda.

A la resta d'aquesta illa l'edificació es resol amb volums apantallats d'alçada entre 20 i 40 m, que queden separats per passos edificats fins a 8 m d'alçada que permeten la il·luminació i ventilació dels diferents edificis de l'illa, existents o proposats.

El nou equipament, a l'angle nord de l'encreuament Pallars - Llacuna, de 5.000 m² de superfície es destinarà a centre escolar en compliment de les necessitats del sector 19 de Pla Especial d'Equipaments del Districte de Sant Martí. L'edifici principal s'haurà de situar en continuïtat de posició i volum amb els habitatges existents al carrer Pallars, al costat de la Rambla, i en bona disposició amb les altres tres cantonades.

En aquest encreuament Llacuna - Pallars, s'estableix un espai obert i representatiu, amb un tractament volumètric específic, que posa en relació els edificis de les cantonades amb usos productius privats i el nou equipament escolar, conformant un punt de referència de la renovació del districte productiu 22@,

L'illa delimitada per Pallars – Roc Boronat - Pujades i Llacuna es caracteritza per tenir un front d'habitatges consolidats que queda tancat per un edifici d'una antiga fàbrica, que formalitza la cantonada Pallars - Roc Boronat, de gran valor formal i tipològic. L'edificació nova s'estableix en base a la pauta d'espais oberts entre volums rectangulars de diferent

alçada, entre 20 i 48 m, que formen una unitat morfològica amb l'edifici existent. Al llarg del carrer Pujades, i en continuïtat amb els edificis del front consolidat, s'implanta un nou edifici d'habitatges de promoció pública, que s'allarga fins a la cantonada del carrer Llacuna, accentuant el caràcter mixt de les illes del Poblenou. Aquesta posició de l'edifici d'habitatges reforça la continuïtat residencial i social d'alguns carrers horitzontals del Poblenou.

El jardí existent entre els carrers Pallars i Pujades es complementa amb una important peça de verd i amb una ordenació de blocs més oberta que permet l'establiment d'un edifici important de noves activitats i d'un edifici aïllat d'habitatges de promoció pública, en bona relació volumètrica amb els blocs que defineixen La Rambla. El tractament com a espai públic unitari de tota la superfície no ocupada en alçada, pública o privada, ha de permetre la configuració d'una gran peça de parc que articuli les relacions entre La Rambla i la nova plaça del carrer Llacuna, a l'encreuament amb Pallars.

L'illa delimitada pels carrers Pujades, Roc Boronat, Llull i Llacuna, amb el passatge Ferrer i Vidal que la divideix en dos, queda exclosa de les operacions de transformació, tal com s'explica en l'apartat corresponent.

A la mitja illa delimitada pels carrers Pujades, Llacuna, Llull i Rambla, les parcel·les de la cantonada Pujades - Llacuna, costat Rambla, entre els dos fronts consolidats assenyalats en la MPGM 22@, s'incorporen en un únic front consolidat per esmenar un error de la MPGM tal com s'explica en l'apartat corresponent (B).

Les parts de parcel·la qualificades com a 7a, al darrere de l'edifici del Centre Moral, es mantenen en la situació actual com a sistemes a obtenir de la gestió global del Pla.

Al quadrant d'aquesta illa definit pels carrers Llacuna i Llull es defineixen dos edificis, d'usos productius a Llacuna i d'habitatge de promoció pública a Llull que emmarquen l'edifici reutilitzat de l'església evangèlica, qualificats d'equipament, evitant la aparició de mitgeres cegues provocades pel canvi d'alçada. En aquest quadrant, a l'interior de l'illa s'acumulen les qualificacions d'equipament que venen del PGM de 76. L'accés a aquest sòl d'equipament es farà a través de la planta baixa de l'edifici d'habitatge protegit. S'estableix una fina connexió entre els dos equipaments de l'illa que amb processos de transformació urbanístics que no venen regulats en aquest PERI podria ampliar-se i fer més evident una estructura de pas intern a través de l'illa, entre Pujades i Llull, en base a la renovació de les instal·lacions.

L'illa delimitada pels carrers de Llull, Roc Boronat, Ramon Turró i Llacuna està actualment ocupada per les instal·lacions de La Vanguardia.

D'aquesta illa, es mantenen els cossos principals de l'edificació existent, situats en els carrers Llull i Roc Boronat, permetent les seves respectives remuntes fins a una alçada màxima de 20 m. Al xamfrà del carrer de Roc Boronat amb Ramon Turró es situa un nou edifici en continuïtat als anteriors, destinat en part a equipament i en part a serveis tècnics.

La resta de l'edificabilitat de l'illa es situa a l'interior gràcies a la formació d'un passatge en relació al ja existent passatge de Bori. Aquest està format per dos edificis de diferents alçades (20 i 48 m).

El carrer Llacuna es singularitza gràcies a la reutilització com a equipament d'un antic edifici industrial amb un interès arquitectònic, a continuació del qual es situa un important espai lliure, creant-se en aquest punt un eixamplament del carrer. L'edifici de 48m confronta amb aquest espai on s'estableix la articulació entre el carrer Llacuna, i edifici històric i les noves edificacions.

La mitja illa delimitada pels carrers Llull, Llacuna i Ramon Turró queda configurada per dues barres edificades. En primer terme i donant front al carrer Llacuna un edifici de 16 m d'alçada que en la cantonada dels carrers Llacuna amb Llull té 8 m d'alçada, per tal d'establir una relació volumètrica i visual amb l'edifici existent al seu davant, l'equipament del Centre Evangèlic. En segon terme del carrer es situa un edifici de 32 m d'alçada, que es separa del nous edificis d'habitatges mitjançant un passatge privat de 9m d'amplada.

En contacte amb els d'habitatges qualificats de 13a, externs a l'àmbit del PERI, i donant front als carrers Llull i Ramon Turró es situen uns edificis destinats a habitatges de promoció pública sobre un sòcol de tres plantes i que travessa l'illa entre Llull i Ramon Turró per una gran peça destinada a aparcament públic. Aquest aparcament pot acollir 90 cotxes per planta fins a un total de sis nivells.

L'illa delimitada pels carrers Ramon Turró, Roc Boronat, Doctor Trueta i Llacuna, està dividida en dos pel passatge de Bori: En la meitat costat Llacuna bàsicament es tracta de completar la malla de l'eixampla amb edificis d'alçades en relació a les ja existents. En l'altra meitat, costat Roc Boronat, i amb la idea de recuperar la importància del passatge, es situa un edifici de 12 m d'alçada que en el seu extrem amb front al carrer del Doctor Trueta i davant de l'edifici de "La flor de maig" té habitatges de protecció amb una alçada de 19'25m. En la parcel·la del carrer Roc Boronat es completa la trama eixampla amb l'alçada dels edificis adjacents, 28 m, i l'interior d'illa s'edifica en planta baixa.

La mitja illa delimitada pels carrers Ramon Turró, Llacuna i Doctor Trueta, manté en la seva façana al carrer Llacuna parts de l'antic edifici de la fàbrica del "Cànem" amb una remunta fins a una alçada de 16 m. .Aquest edifici fa de sòcol per a un edifici situat en segon terme del carrer, de 32 m d'alçada. Els edificis en contacte amb la zona qualificada com a 13a mantenen alçades similars a les del seu del seu voltant (20 m).

L'illa delimitada pels carrers Doctor Trueta, Llacuna, Taulat i Roc Boronat, acollirà un equipament i una zona verda adjacent que es concretaran en el respectiu pla especial.

De l'illa delimitada per Doctor Trueta, Llacuna, Taulat i Rambla del Poblenou hi ha algunes parcel·les, qualificades de 12, incloses dins de l'àmbit del PERI. Aquestes parcel·les mantenen les condicions edificatòries de la zona 12. Es modifica, en aquesta illa, el xamfrà proposat al PGM, Llacuna Taulat, costat Rambla, deixant com a alineació la que existeix en aquest moment, per tal de mantenir la unitat formal de la façana superior del carrer Taulat.

Les illes delimitades pels carrers Taulat passatge d'Ayna, Fernando Poo i Llacuna; i Fernando Poo, passatge d'Ayna, Carme Amaya i Llacuna, acolliran una gran zona verda davant del cementiri i en contacte amb el Parc del Litoral i uns edificis destinats a equipament amb alçades similars a les dels edificis del seu voltant i donant front al passatge d'Ayna.

JUSTIFICACIÓ DE L'AJUST DE LA ZONA VERDA.

El PGM qualifica de 17/6 els sòls situats entre el Cementiri del Poblenou i el passatge d'Ayna i els carrers de Taulat i Carmen Amaya, sense preveure de manera explícita la continuïtat del carrer Llacuna fins al litoral. La necessitat d'obrir el carrer Llacuna, com l'element determinant i central d'aquest PERI, requereix la introducció d'ajustos en la delimitació d'aquesta zona verda, sense que per això perdi el seu caràcter.

Per tant, els ajustos introduïts s'emmarquen en allò previst en la Disposició Addicional, punt 2, de la MPGM22@, i no suposen una diferent localització dels espais lliures en el territori ni una disminució global de la seva superfície, ja que la reducció que suposa l'obertura del carrer està compensada en el conjunt de l'àmbit del PERI. Per tot l'anterior, i d'acord amb el que estableix l'art. 66.5 de la Carta Municipal, s'entén que no es requereix el tràmit específic de modificació de zona verda.

5. QUADRES DE SUPERFÍCIES

5.1 QUADRE COMPARATIU DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LA MPGM I DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR – ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

SISTEMES	MPGM	PERI
	superfície m ²	superfície m ²
7a	3.093,43	2.500,13
7b	933,25	7.512,41
17/7	5.962,99	
7@		7.159,45
17/6	11.559,52	
6b		16.630,74
5	53.016,68	52.900,06
Total	74.565,87	86.702,79

ZONES		
22@	93.058,56	30.039,97
22@T		44.997,29
22@HS		3.220,83
22@ST		378,90
22@HS/ST		2.226,92
12	1.087,58	1.145,31
Total	94.146,14	82.009,22

TOTAL ÀMBIT	168.712,01	168.712,01
--------------------	-------------------	-------------------

S'ha realitzat un ajust a l'àmbit previst a la MPGM, consistent en la regularització del límit, per tal de no afectar parcialment la parcel·la situada al carrer Pere IV 184-188, qualificada en part de 13a (1.089,16 m²) i en part de 22@ (242,55 m²), aquesta regularització suposa qualificar tota la parcel·la de 13a i per tant excloure-la de l'àmbit del PERI, per tant l'àmbit del PERI té una superfície de 168.954,56 m² .-242,55 m² = 168.712,01 m².

5.2 QUADRE RESULTANT DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Superfície de 22@ a l'àmbit del PERI:	93.058,56 m²
Superfície de transformació 22@ en unitats d'actuació:	63.018,59 m²
Superfície parcel·les excloses de les unitats d'actuació:	30.039,97 m ²
Superfície qualificada de 12:	1.145,31 m ²

Sostre de la transformació en les unitats d'actuació:

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m ² st/ m ² s	138.640,90 m ² st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m ² st/ m ² s	31.509,30 m ² st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net complementari addicional: 0,3 m ² st/ m ² s	18.905,58 m ² st
- Sostre reserves d'aparcament, serveis tècnics o habitatges de titularitat municipal. Increment del Coef. net complementari addicional: 0,2 m ² st/ m ² s (286,10 m ² st HS i 12.317,62 m ² st ST)	12.603,72 m ² st
Total sostre:	201.659,50 m²st

Cessions de sòl de la transformació en les unitats d'actuació:

- La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment.	5.826,65 m ² s
- Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament.	7.159,45 m ² s
- Cessió per a espais lliures i equipaments locals.	5.440,21 m ² s
Total cessions de sòl:	18.426,31 m²s

Cessions de sòl de sistemes previstes al PGM-76:

- Sòls destinats a zona verda, equipament comunitaris i viari - S'han exclòs del còmput els sòls propietat municipal-	14.939,62 m²s
--	---------------------------------

6. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL.

6.1. Drets i deures dels propietaris de terrenys en actuacions de transformació delimitades per la MPGM.

Es regulen en els arts. 16, 20 i 22 de les NNUU de la MPGM, en relació amb el que s'estableix en el Pla Especial d'Infraestructures (PEI) i són desenvolupament del que estableix l'art. 14.2 de la Llei 6/98.

Amb caràcter general, les obligacions corresponents als propietaris dels terrenys així delimitats, són les següents:

- a) Cessió del sòl destinat a vials, inclosos en l'actuació (art. 14.2.a)
- b) Cessió d'una superfície de sòl equivalent al 10% de l'àmbit amb destí a equipament comunitari (art. 14.2.a).
- c) Cessió del sòl resultant d'aplicar un estàndard de 31 m² de sòl per a cada 100 m² de sostre edificable destinat a habitatges, per a fins d'equipaments i espais lliures públics (art. 14.2.a).
- d) Despeses de la urbanització (art. 14.2.e).
- e) Relocalització dels ocupants dels habitatges a enderrocar i assumpció de les despeses derivades de la supressió dels usos no admesos i dels usos i activitats que han de cessar (art. 14.2.e, en relació amb l'art. 30 de la mateixa Llei).
- f) Cessió de sòl necessari per a la ubicació del sostre de titularitat municipal corresponent als coeficients d'edificabilitat complementaris de 0,3 m²st/m²s per habitatge i 0,2 m²st/m²s per reserves d'aparcament, serveis tècnics i habitatge. Aquestes cessions estan incloses en els deures de cessió de l'art. 14 de la Llei 6/1998. Aquestes cessions harmonitzen el menor valor del sostre destinat a habitatge de protecció, a serveis tècnics i a aparcament, respecte del sostre destinat a activitats 22@.

Respecte a l'execució de la urbanització, els arts. 16, 17, 18 i 19 del PEI determinen que:

1. Les obres d'urbanització dels vials que corresponen al PEI seran executades per l'Ajuntament. Si bé podrà convenir-se l'execució pels particulars d'obres corresponents al PEI en casos concrets d'unitats d'actuació previstes en els PERI que s'executen per compensació, sempre que això sigui coherent en relació a les etapes d'urbanització definides i al ritme d'execució de l'obra urbanitzadora.

2. Als efectes de l'execució de les obres d'urbanització corresponents als eixos viaris definits pel PEI, l'àmbit de la MPGM es configura com a un polígon únic, sens perjudici de la delimitació d'unitats d'actuació en els àmbits de transformació.
3. El PEI conté la previsió de la despesa econòmica de la renovació d'infraestructures del conjunt del sector i la part que correspon als propietaris del mateix, a l'Administració i a les entitats subministradores dels diferents serveis.
4. El PEI defineix el mòdul d'urbanització aplicable al conjunt de l'àmbit amb la finalitat de distribuir equitativament les despeses d'urbanització. El mòdul s'actualitzarà d'acord amb el que preveu l'art. 5è del PEI, definint-se coeficients correctors per a adaptar el mòdul als diferents terrenys i situacions. El mòdul d'urbanització bàsic actualitzat per a l'any 2002 és de 65,91 €/m²s, al que seran d'aplicació els coeficients correctors i altres criteris definits en l'estudi econòmic financer per a determinar les quotes d'aplicació (annex 4 del PEI).
5. Els PERI aplicaran el mòdul vigent en cada cas, concretant la càrrega a nivell de les unitats d'actuació que es delimiten.
6. En les unitats d'actuació la despesa d'urbanització que concreta el mòdul s'imputarà en els instruments d'equidistribució i serà abonada a l'Ajuntament, podent ésser objecte de conveni l'esmentat pagament.
7. En relació a la preexistència d'urbanització, abonades pels propietaris, podran establir-se reduccions del mòdul de fins un 15%.

Per l'altra part, els PERI concretaran la iniciativa per a l'elaboració i execució dels projectes d'urbanització dels espais públics o privats d'ús públic situats en les illes.

En quant als drets, es contenen fonamentalment a l'art. 16 de la MPGM: el dret a patrimonialitzar l'aprofitament lucratiu determinat pel planejament, de 2'20 m²st/m²s, aplicat sobre la superfície d'illa qualificada com a 22@, més un coeficient net complementari de 0'50 m²st/m²s per a destinar-se exclusivament a activitats @.

Part del coeficient net de 2'20 m²st/m²s podrà destinar-se a la construcció d'habitatges pel real·lotjament de la població resident, en règim d'habitatge protegit i lliure, només en casos excepcionals de real·lotjament.

Podran subscriure's convenis urbanístics entre propietaris i Ajuntament tant per a resoldre l'execució directa d'obres del PEI, com la participació dels propietaris en la urbanització de l'illa i de la despesa o pagament del mòdul d'urbanització.

6.2. L'àmbit del PERI Eix Llacuna.

L'àmbit del PERI Eix Llacuna està constituït per tot o part de diverses illes qualificades majoritàriament de 22@, però també amb inclusió de tres peces qualificades de dues 7a i una de 7b. Per sota del carrer Doctor Trueta s'han incorporat, tal i com estableix la MPGM22@ (plànol normatiu núm. 4) sòls qualificats de 12, 17/6 i 17/7.

- **Illa cadastral 1006480** (total), delimitada pels carrers Almogàvers, Roc Boronat i Pere IV, qualificada de 22@. De superfície molt inferior a l'illa tipus Cerdà, inclou un petit nombre d'edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.
- **Illa cadastral 1006513** (parcial), delimitada pels carrers Pere IV, Roc Boronat, Pallars i la Rambla del Poblenou; inclou el tram del carrer Llacuna pendent d'obertura. No forma part de l'àmbit del PERI ni de la MPGM22@ el conjunt de finques amb qualificació 13a del front de la Rambla del Poblenou. La totalitat dels sòls inclosos en l'àmbit del PERI estan qualificats com 22@. Incorpora dos fronts d'habitatge consolidats, un al carrer Pere IV i l'altre al carrer Pere IV cantonada Roc Boronat, a més de diverses edificacions amb nivells de consolidació, ocupació i usos desiguals. En el període d'exposició al públic s'ha presentat una al·legació exposant que la finca situada al carrer de Llacuna 82-84 es troba parcialment inclosa a la UA1. Comprovades les dades aportades, es corregeix l'error cadastral incorporant la part de la parcel·la a l'àmbit de transformació i ajustant el límit del front consolidat al parcel·lari real.
- **Illa cadastral 1006551** (total), delimitada pels carrers Pallars, Llacuna, Roc Boronat i Pujades, correspon a una illa tipus Cerdà, qualificada íntegrament com 22@. Inclou un front d'habitatges consolidat, a la cantonada entre Roc Boronat i Pujades. La resta de l'illa consta de dues propietats i conté edificacions industrials parcialment obsoletes i amb escàs nivell d'ocupació.
- **Illa cadastral 1006552** (parcial), delimitada pels carrers Pallars, Llacuna, Pujades i la Rambla del Poblenou. No forma part de l'àmbit del PERI ni de la MPGM22@ el conjunt de finques amb qualificació 13a i VP del front de la Rambla del Poblenou. La totalitat del sòl inclòs en l'àmbit del PERI està qualificat com 22@, constituït per una única propietat i està sense activitat.
- **Illes cadastrals 1006601 i 1006602** (totals), delimitades pels carrers Pujades, Roc Boronat, Llacuna i Lull, i separades pel passatge Ferrer i Vidal. En conjunt formen una illa

tipus Cerdà, qualificada íntegrament com 22@. Contenen un total de quatre fronts d'habitatge consolidats, a més de diverses edificacions amb nivells de consolidació, ocupació i usos desiguals. La propietat està molt dividida.

- **Illa cadastral 1006610** (parcial), delimitada pels carrers Pujades, Llacuna, Llull i la Rambla del Poblenou. No forma part de l'àmbit del PERI ni de la MPGM22@ el conjunt de finques amb qualificació 13a dels fronts de la Rambla del Poblenou i dels trams dels carrers Llull i Pujades més pròxims a la rambla. El sòl inclòs en l'àmbit del PERI està qualificat part com 22@ i part com equipament 7a, en dues peces amb fronts al carrer Pujades i a la cantonada dels carrers Llacuna i Llull, parcialment ocupades per equipaments existents. Conté dos fronts d'habitatges consolidats. S'ha detectat un error en els bases de dades que van servir per a la determinació dels fronts consolidats de la MPGM22@, concretament a la parcel·la 029 (Llacuna 48) apareixia com de PB+1 quan en realitat és de PB+4 amb més de 4 habitatges, per tant és una parcel·la consolidada (alçada igual o major que PB+3 i més de 4 habitatges, en parcel·les que donen front a carrers de 20 metres d'amplada). L'esmena d'aquest error fa que tot el conjunt, al sumar-se la longitud de la façana d'aquesta parcel·la, compleixi les condicions de la MPGM22@ per a ser delimitat com a front consolidat d'habitatges: a) estar formats per dues o més parcel·les consolidades; b) estar delimitat per parcel·les consolidades; i c) com a mínim més del 40 % de la longitud de la façana del front haurà d'ésser d'edificis d'habitatge consolidats. En conseqüència queda assenyalat un front consolidat únic que inclou els dos ja esmentats en la MPGM22@.
- **Illa cadastral 1006650** (total), delimitada pels carrers Llull, Roc Boronat, Ramon Turró i Llacuna, coincident amb una illa tipus Cerdà, íntegrament qualificada com 22@. Constituïda per edificacions industrials de gran superfície, en ús i amb propietat molt concentrada.
- **Illa cadastral 1006640** (parcial), delimitada pels carrers Llull, Llacuna, Ramon Turró i la Rambla del Poblenou. No forma part de l'àmbit del PERI ni de la MPGM22@ el conjunt de finques amb qualificació 13a dels fronts de la Rambla del Poblenou i dels trams dels carrers Llull i Ramon Turró més pròxims a la rambla. El sòl inclòs en l'àmbit del PERI està íntegrament qualificat com 22@. Conté un front d'habitatges consolidat al carrer Ramon Turró, a més d'altres edificacions amb nivells de consolidació i d'ocupació desiguals, amb la propietat força concentrada.

- **Illes cadastrals 1006701 i 1006702** (totals), delimitades pels carrers Ramon Turró, Roc Boronat, Llacuna i Doctor Trueta, i separades pel passatge de Bori. En conjunt formen una illa tipus Cerdà, qualificada íntegrament com 22@. Contenen dos fronts d'habitatge consolidats, a més diverses edificacions amb nivells de consolidació, ocupació i usos desiguals.
- **Illa cadastral 1006710** (parcial), delimitada pels carrers Ramon Turró, Llacuna, Doctor Trueta i la Rambla del Poblenou. No forma part de l'àmbit del PERI ni de la MPGM22@ el conjunt de finques amb qualificació 13a dels fronts de la Rambla del Poblenou i dels carrers Ramon Turró i Doctor Trueta més pròxims a la rambla. El sòl inclòs en l'àmbit del PERI està parcialment qualificat com 22@, amb una peça de 7b en la cantonada dels carrers Llacuna i Doctor Trueta. Està constituït per una única finca industrial.
- **Illa cadastral 1006760** (total), delimitada pels carrers Doctor Trueta, Roc Boronat, Llacuna i Taulat. Qualificada majoritàriament com 17/7, llevat d'una part qualificada com 22@, corresponent a un front d'habitatges consolidat. La resta de l'illa conté edificacions amb nivells de consolidació, d'ús i d'ocupació desiguals, amb la propietat força dividida.
- **Illa cadastral 1006750** (parcial) delimitada pels carrer Doctor Trueta, Llacuna i Taulat i la Rambla del Poblenou, íntegrament qualificada com 12. La major part de l'illa està exclosa de l'àmbit del PERI i de la MPGM22@, formant part d'aquest planejament només les parcel·les cadastrals núms. 001, 022, 023, 024, 025 i 026, més pròximes al carrer Llacuna
- **Illes cadastrals 1006810 i 1006883**, delimitades pel carrer Taulat, el passatge d'Ayna, el carrer Carmen Amaya i el Cementiri del Poblenou, separades pel carrer Fernando Poo. Íntegrament qualificades com 17/6, contenen edificacions amb nivells de consolidació, d'ús i d'ocupació desiguals, amb la propietat força dividida.

6.3. Criteris i objectius de la gestió urbanística.

Els de caràcter general deriven de las pròpies determinacions establertes pel legislador (arts. 3, 4 i 5 de la Llei 6/98) i que a l'epígraf 2 anterior denominàvem "regles essencials" de la gestió: participació de la comunitat en les plus vàlues, participació dels propietaris i justa distribució de beneficis i càrregues.

L'objectiu específic serà aquí el de procurar una gestió urbanística àgil, que possibilita la simultaneïtat de l'exigència de l'actuació sistemàtica amb la possibilitat de dotar d'autonomia als àmbits més reduïts possibles, garantint una ordenada concurrència de les diferents actuacions urbanístiques i dels drets i interessos legítims en presència.

6.4. Normativa aplicable.

El Títol 4º del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

El Capítol II del Títol VI de la Carta Municipal de Barcelona, singularment els arts. 73, que admet la reparcel·lació discontinua (no necessàriament voluntària) i les transferències de sostre edificable, i 74, que preveu la delimitació de polígons i unitats d'actuació per a la formació de patrimoni municipal, així com la utilització de qualsevol dels sistemes establerts per la normativa vigent.

Complementàriament, els Reglaments de Gestió Urbanística i la Llei d'Adequació.

Igualment podrà ser d'aplicació la Llei 2/2002 de 14 d'abril, d'Urbanisme de Catalunya, d'acord amb la previsió expressa de la disposició transitòria vuitena.

6.5. Gestió urbanística proposada.

6.5.1. Delimitació d'àmbits de gestió diferenciats: Unitats d'Actuació i actuacions específiques excloses de les Unitats d'Actuació.

Per al desenvolupament del PERI es delimiten set Unitats d'Actuació, que es detallen en l'apartat A que segueix, sobre les que s'estableixen els paràmetres de la transformació, directament regulada en aquest PERI. A més, es delimiten d'altres àmbits que queden exclosos de les Unitats d'Actuació i de llur regulació específica, però que es mantenen com àmbits inclosos en el mateix PERI i amb les possibilitats de transformació que en cada cas s'indiquen, d'acord amb les previsions de la MPGM22@.

A) Unitats d'Actuació.

Es delimiten set Unitats d'Actuació, l'àmbit de les quals ha d'incloure les franges de sòls afectats per vialitat. Les Unitats d'Actuació es delimiten atenent al criteri d'equilibrar els aprofitaments lucratius (edificabilitat 22@), la proporció de sòls de cessió i les càrregues. En el plànol 10 es detallen gràficament els límits de les unitats d'actuació i en les fitxes corresponents de l'Estudi Econòmic es precisen les dades cadastrals i els emplaçaments.

- **Unitat d'actuació núm. 1:** Unitat discontinua formada per la parcel·la 002 (amb fronts als carrers Almogàvers i Pere IV) de l'illa cadastral 1006480 i per les parcel·les 010 (amb front al carrer Llacuna) i 031 (amb front al carrer Roc Boronat) de l'illa cadastral 1006513. Es tracta de tres parcel·les amb un baix nivell de

construcció i d'ocupació, de superfícies similars, que permeten formalitzar les cessions sobre una d'elles (àmbit d'equipament 7@ als carrers Llacuna i Pallars) i distribuir els aprofitaments i les càrregues sobre les altres dues.

- **Unitat d'actuació núm. 2:** Unitat continua formada per les tres finques amb front al carrer Pere IV, parcel·les 016, 017 i 18 de l'illa cadastral 1006513. Es tracta de tres parcel·les contigües de superfícies, construcció i grau d'ocupació molt similars, però força aïllades de la resta de l'àmbit (situades entre un front d'habitatge consolidat, el límit del PERI i una peça qualificada d'equipament 7@) el que dificulta la seva inclusió en àmbits de transformació d'abast més gran. Per contra, la seva homogeneïtat i geometria els dona capacitat de transformar-se independentment, assumint les càrregues que, pel que fa a les cessions, es concreten en la cessió del fons de la parcel·la amb destinació a l'equipament 7@.
- **Unitat d'actuació núm. 3:** Unitat discontinua, formada per algunes de les finques de l'illa cadastral 1006513 delimitada per Pere IV, Roc Boronat, Pallars i Rambla del Poblenou, que inclou el tram pendent d'obertura del carrer Llacuna entre Pere IV i Pallars; per la parcel·la 025 de l'illa 1006610; i per la part inclosa en el PERI de l'illa cadastral 1006710 delimitada per Llacuna, Doctor Trueta, Ramon Turró i Rambla del Poblenou; aquestes dues últimes porcions incorporen sòls qualificats de 7a i 7b. També incorpora el fons de la parcel·la 013 del carrer Pere IV 172, que forma part d'un front d'habitatges consolidat, per a permetre la regularització de la peça d'equipament de Pallars - Llacuna. La major part del sòl pertany a un nombre molt reduït de propietaris, amb unes finques que permeten la justa distribució de beneficis i càrregues, facilitant les cessions per vial (obertura del carrer Llacuna) i les cessions de sòl públic que corresponen.
- **Unitat d'actuació núm. 4:** Unitat continua formada per les finques incloses en l'illa cadastral 1006551 delimitada per Pallars, Roc Boronat, Pujades i Llacuna, exclòs el front d'habitatges consolidats de Roc Boronat – Pujades; i per una única finca en l'illa cadastral 1006552 delimitada per Pallars, Llacuna, Pujades i Rambla del Poblenou (exclosa la part de l'illa que és externa a l'àmbit de la MPGM@ i del PERI). Dues propietats de finques amb baix nivell d'ocupació i amb construccions obsoletes, amb sòls fàcilment disponibles per formalitzar les cessions per habitatge social i zona verda.

- **Unitat d'actuació núm. 5:** Unitat discontinua que inclou les finques de la part de l'illa cadastral 1006640 delimitades pels carrers Llull, Llacuna, Ramon Turró i Rambla del Poblenou i la parcel·la 037 de l'illa cadastral 1006610, amb front al carrer Llacuna (parcel·la única, amb baix nivell d'ocupació i de construcció, situada entre un front consolidat i un equipament existent, amb possibilitat de formalitzar les cessions en l'interior de l'illa qualificat d'equipament).
- **Unitat d'actuació núm. 6:** Unitat continua formada per la totalitat de les finques incloses en l'illa cadastral 1006650 delimitada per Llull, Roc Boronat, Ramon Turró i Llacuna. Té un alt nivell d'ocupació, però amb autonomia suficient impulsar la transformació i assumir les cessions per espai lliure i equipament.
- **Unitat d'actuació núm. 7:** Unitat discontinua, formada per les parcel·les 004 i 010 de l'illa cadastral 1006701 i les parcel·les 003, 006, 010 i 011 de l'illa 1006702, dins l'àmbit delimitat pels carrers Ramon Turró, Roc Boronat, Doctor Trueta i Llacuna (que inclou el passatge Bori).

B) Fronts d'habitatge consolidats.

Queden exclosos de les Unitats d'Actuació ara descrites, però integrats en l'àmbit del PERI, els fronts d'habitatge consolidats que preveu la MPGM22@ i que es grafien en el plànol núm. 4 i es detallen a continuació. Aquests fronts podran transformar-se d'acord amb les previsions de la mateixa MPGM22@ (art. 9 i concordants de les NNUU).

- Front al carrer Pere IV cantonada Roc Boronat, illa cadastral 1006513. Correspon a les parcel·les 001 (Pere IV 148), 003 (Pere IV 154), 004 (Pere IV 156), 033 (Pere IV 148B) i 034 (Pere IV 150-152).
- Front al carrer Pere IV cantonada Llacuna, illa cadastral 1006513. Correspon a les parcel·les 011 (Pere IV 168), 012 (Pere IV 170), 013 (Pere IV 172), 014 (Pere IV 174) i 015 (Pere IV 176). S'ajusta el límit d'aquest front tota vegada que la part posterior de la parcel·la 013 (Pere IV 172) queda incorporada a la unitat d'actuació núm. 2 amb la qualificació de 7@.
- Front al carrer Roc Boronat cantonada Pujades, illa cadastral 1006551. Correspon a les parcel·les 003 (Pujades 143), 004 (Pujades 141), 005 (Pujades 139), 006 (Pujades 137), 007 (Roc Boronat 64), 008 (Roc Boronat 66), 009 (Roc Boronat 68) i 010 (Roc Boronat 70).

- Fronts als carrers Pujades, entre Llacuna i Rambla del Poblenou, i al carrer Llacuna entre Pujades i Llull, en l'illa cadastral 1006610. Formats per les finques 002 (Pujades 172), 003 (Pujades 174) i 034 (Llacuna 46). S'incorporen al mateix front les parcel·les 001 (xamfrà entre Pujades i Llacuna), 017 (Llacuna 52), 030 (Llacuna 50) i 029 (Llacuna 48), passant a format tot el conjunt un front únic i continu. El motiu d'aquest ajust és la detecció d'un error en les bases de dades que van servir per a la determinació dels front consolidats en la MPGM22@: la parcel·la 029 (Llacuna 48) apareixia com de PB+1 quan en realitat és de PB+4 amb més de 4 habitatges, per tant és una parcel·la consolidada (alçada igual o major que PB+3 i més de 4 habitatges, en parcel·les que donen front a carrers de 20 metres d'amplada). L'esmena d'aquest error fa que tot el conjunt, al sumar-se la longitud de la façana d'aquesta parcel·la, compleixi les condicions de la MPGM22@ per a ser delimitat com a front consolidat d'habitatges: a) estar formats per dues o més parcel·les consolidades; b) estar delimitat per parcel·les consolidades; i c) com a mínim més del 40 % de la longitud de la façana del front haurà d'ésser d'edificis d'habitatge consolidats.
- Front a Ramon Turró entre Llacuna i Rambla del Poblenou, illa cadastral 1006640. Correspon a la finca 011 (Ramon Turró, 181)
- Front a Roc Boronat entre Ramon Turró i Doctor Trueta, en l'illa cadastral 1006701. Correspon a la finca 006 (Roc Boronat, 18)
- Front a passatge Bori entre Ramon Turró i Doctor Trueta, en l'illa cadastral 1006702. Correspon a les finques 2008 (Ptge. Bori , 6) - 2009 (Ptge. Bori , 8)
- Front Llacuna cantonada Taulat, en l'illa cadastral 1006760. Correspon a les finques 009 (Llacuna, 7), 010 (Llacuna 5), 011 (Llacuna, 3) i 012 (Llacuna, 1)

C) Parcel·les amb edificis industrials consolidats.

Queden excloses de les Unitats d'Actuació ara descrites, però integrades en l'àmbit del PERI, les parcel·les amb edificis industrials consolidats pel sostre construït o per l'ús, d'acord amb les previsions de la MPGM22@ (art. 10.2 de les NNUU, activitats que per les seves característiques, pels costos de trasllat o per la incidència socioeconòmica, la seva substitució a càrrec de l'àmbit de planejament fa inviable o dificulta extraordinàriament l'actuació de transformació), que es detallen a continuació.

Aquestes parcel·les podran transformar-se de forma independent d'acord amb les previsions de la mateixa MPGM22@ (art. 10.A i concordants de les NNUU).

- Edifici industrial consolidat amb front al carrer Pere IV 141-149 i Almogàvers 214-218. Cadastral 1006480-003. Coeficient superior al 2,7 m²t/m²s
- Edificis industrials consolidats amb front a Pere IV entre Roc Boronat i Llacuna. Cadastrals 1006513-2006 (Pere IV, 160) i 1006513-036 (Pere IV, 162). Coeficient superior al 2,7 m²t/m²s.
- Edifici industrial a Pallars 191, entre Roc Boronat i Llacuna. Cadastral 1006513-035. Consolidació per l'ús (comercialització de material electrònic). De construcció recent.
- Edifici industrial a Roc Boronat 24 cantonada Ramon Turró. Cadastral 1006701-001. Coeficient superior al 2,7 m²t/m²s.
- Edifici industrial a Roc Boronat 20 entre Ramon Turró i Doctor Trueta. Cadastral 1006701-007. Coeficient superior al 2,7 m²t/m²s.
- Edifici industrial a Roc Boronat 10 cantonada Doctor Trueta. Cadastral 1006701-009. Consolidació per l'ús (estació de servei).
- Edificis industrials a Llacuna cantonada Ramon Turró. Cadastrals 1006702-001 (Llacuna 23) i 1006702-002 (Llacuna 19-21). Consolidació per l'ús (laboratori farmacèutic).
- Edifici industrial a Llacuna 11 cantonada Doctor Trueta. Cadastral 1006702-005. Coeficient superior al 2,7 m²t/m²s.
- Edifici industrial a Doctor Trueta 195 entre Llacuna i passatge Bori (Flor de Maig). Cadastral 1006702-007. Coeficient superior al 2,7 m²t/m²s.
- Edifici industrial al carrer Ramon Turró 188 – 186, cadastral 1006701-003. Edifici industrial en bon estat de conservació, consolidat per l'ús, i que forma una sola unitat productiva amb activitat que es desenvolupa en els parcel·les 006 i 007 del carrer Roc Boronat nùms. 18 i 20. Es proposa el seu manteniment segons el règim transitori del planejament vigent, però podrà transformar-se mitjançant un pla especial específic de la finca que s'equipari als beneficis i càrregues de les transformacions en àmbits no predelimitats.

D) Altres àmbits exclosos qualificats de 22@.

D.1. Illa de tractament específic. Illa delimitada pels carrers Pujades, Llacuna, Llull i Roc Boronat, travessada pel passatge de Ferrer Vidal, constituïda per les dues semi-illes cadastrals núms. 1006601 i 1006602.

Inclou els fronts d'habitatge consolidats que es detallen a continuació i que podran transformar-se d'acord amb les previsions de la mateixa MPGM22@ (art. 9 i concordants de les NNUU):

- Front a Roc Boronat cantonada passatge Ferrer i Vidal, illa cadastral 1006601. Correspon a les finques 019 (Roc Boronat, 52) i 020 (Roc Boronat, 54)
- Front a Llacuna cantonada passatge Ferrer i Vidal, illa cadastral 1006601. Correspon a les finques 013 (Llacuna, 51) i 014 (Llacuna, 49)
- Front a Roc Boronat cantonada passatge Ferrer i Vidal, illa cadastral 1006602. Correspon a les finques 001 (Roc Boronat, 50) i 020 (Roc Boronat, 48)
- Front a Llull cantonada Llacuna, illa cadastral 1006602. Correspon a les finques 006 (Llacuna, 47), 007 (Llacuna, 45), 008 (Llacuna, 43), 009 (Llacuna, 39-41), 010 (Llull, 159), 011 (Llull, 157), 012 (Llull, 155), 013 (Llull, 153), 014 (Llull, 151), 015 (Llull, 149) i 016 (Llull, 147)

Les illes de l'eixample són àmbit de referència de la transformació dels antics sòls industrials del Poblenou, en base a la MPGM22@. En el cas d'aquesta illa, partida per un passatge, la transformació global és molt difícil per les següents raons:

- Els fronts d'habitatge consolidats a la MPGM22@ consumeixen més de la meitat del perímetre exterior de l'illa, que és la part on es poden materialitzar la majoria dels aprofitaments.
- Les limitacions morfològiques imposades pels criteris d'ordenació del pla especial, no permeten la acumulació de l'edificabilitat al llarg del passatge, on es produiria una proximitat excessiva als habitatges existents.
- L'estructura de la propietat és fragmentada i dispersa, sobre una parcel·lació relativament homogènia, però molt menuda, entre 300 i 500 m² per parcel·la, amb usos industrials i residencials no consolidats i activitats amb diferent grau d'ocupació i evolució molt heterogènia.

Per a mantenir la lògica de transformació i la unitat morfològica resultant, per a illes senceres, s'exclou la totalitat de les dues mitges illes de transformacions proposades pel PERI, deixant oberta la transformació de cada part als règims definits als articles 9, 10 i 17 i la possibilitat d'actuar en base el règim general, article 8, i el règim transitori de les NNUU de la MPGM22@.

D.2. Altres parcel·les. A més dels àmbits descrits anteriorment, també queden excloses de les unitats d'actuació les finques que es detallen a continuació, que per les seves característiques constructives, el seu emplaçament en relació amb altres àmbits de transformació i per les circumstàncies concretes d'ús, d'ocupació, etc., suposarien una càrrega no assumible i un impediment a la transformació, el que porta a considerar que no és aconsellable la seva inclusió. En tot cas es preveu un tractament concret per a cada situació.

- Edifici amb fronts als carrers Almogàvers 208, Roc Boronat 94, Pere IV 135. Cadastral 1006480-001. Ús mixt d'habitatge i activitats, coeficient superior al 2,7 m²t/m²s, edificació singular. Es proposa el seu manteniment segons el règim transitori del planejament vigent, però podrà transformar-se mitjançant un pla especial específic de la finca que s'equipari als beneficis i càrregues de les transformacions en àmbits no predelimitats.
- Edifici al carrer Pere IV 160. Cadastral 1006513-1005. Ús mixt habitatge i activitat productiva. Encaixat entre un front consolidat d'habitatge i un edifici industrial consolidat, en una parcel·la de dimensions molt reduïdes, sobretot en relació a les parcel·les que es transformen en l'entorn més immediat, i amb l'expressada voluntat de la propietat de quedar al marge de qualsevol transformació de major abast, raó que justifica un tractament independent que permeti el seu manteniment segons el règim transitori del planejament vigent, però que podrà transformar-se mitjançant un pla especial específic de la finca que s'equipari als beneficis i càrregues de les transformacions en àmbits no predelimitats.
- Edifici d'habitatges a Ramon Turró 184. Cadastral 1006701-002. Ús mixt d'habitatge i activitats, coeficients superiors al 2,7 m²t/m²s. Es proposa el seu manteniment segons el règim transitori del planejament vigent, però podrà transformar-se mitjançant un pla especial específic de la finca que s'equipari als beneficis i càrregues de les transformacions en àmbits no predelimitats.

- Edifici d'habitatges a Roc Boronat 22. Cadastral 1006701-08. Ús mixt d'habitatge i activitats, situat entre edificis consolidats. Es tracta d'una parcel·la de dimensions molt reduïdes, sobretot en relació a les parcel·les de l'entorn més immediat, raó que justifica un tractament independent que permeti el seu manteniment segons el règim transitori del planejament vigent, però que podrà transformar-se mitjançant un pla especial específic de la finca que s'equipari als beneficis i càrregues de les transformacions en àmbits no predelimitats.
- Edifici d'habitatges a Llacuna 13, entre Ramon Turró i Doctor Trueta. Cadastral 1006702-004. Ús mixt d'habitatge i activitats, coeficient superior al 2,7 m²t/m²s. Es proposa el seu manteniment segons el règim transitori del planejament vigent, però podrà transformar-se mitjançant un pla especial específic de la finca que s'equipari als beneficis i càrregues de les transformacions en àmbits no predelimitats.

D.3. Conjunt d'edificacions de Llacuna entre Doctor Trueta i Taulat, illa cadastral 1006750, correspon a les finques 001 (Doctor Trueta 204) – 022 (Taulat 61) – 023 (Taulat 59) – 024 (Taulat 57) – 025 (Llacuna 4) i 026 (Llacuna 6-8). La MPGM22@ i el PERI els mantenen la qualificació 12 (Casc antic, de substitució de l'edificació antiga) prevista en el PGM i els seran d'aplicació la regulació específica per aquesta zona en les NNUU del PGM. La parcel·la 024 (Llacuna 2) està afectada de vialitat, segons la MPGM, que preveu la formació d'un xamfrà. En virtut de la nova ordenació viària, desapareix la previsió de xamfrà, de manera que se suprimeix l'afectació, es manté la cantonada i s'ajusta la qualificació de 12 a l'edificació existent.

E) Àmbits de renovació urbana, transformació de l'ús existent.

A més de tots els àmbits fins ara descrits, el PERI recull les previsions de la MPGM22@ i de propi PGM pel que fa a dos àmbits concrets qualificats de renovació urbana, transformació de l'ús existent, amb destinació a equipament (17/7) en l'illa delimitada per Doctor Trueta, Roc Boronat, Taulat i Llacuna, i a espai lliure (17/6) en la perllongació de Llacuna entre Taulat, Camen Amaya, passatge d'Ayna i el Cementiri. Atesa aquesta qualificació, aquests dos àmbits no generen l'aprofitament urbanístic ni les càrregues consegüents que es preveuen pels àmbits 22@ de la MPGM22@, si no que mantenen les condicions i règim previstos en el PGM 76, en concret en els articles 367 i 368 en relació amb els articles 171 i 172 i la Disposició Transitòria. L'obtenció

d'aquest sòls, d'acord amb aquell règim, havia de fer-se pel sistema d'expropiació, valorant-se el sòl d'acord amb l'edificabilitat que els hauria correspost pel seu entorn, que era de 2,00 m²/m²s de la qualificació industrial 22a, i el cost de l'expropiació podia ser repercutit en els termes de l'article 172.2.

La inclusió d'aquests àmbits en la MPGM22@ i el PERI Eix Llacuna permet programar i resoldre l'obtenció i la urbanització dels sòls dins del pla d'etapes d'execució del PERI i repercutir el cost sobre l'àmbit de transformació, tota vegada que aquesta transformació es sustenta en el caràcter articulador de l'eix Llacuna, és a dir, en l'obertura d'aquest vial en els dos extrems del PERI i en les dotacions d'equipament i espais lliures que el complementen. Per aquest motiu el PERI, d'acord amb allò previst en el PGM i en la MPGM22@, repercuteix el cost de l'obtenció i la urbanització dels sòls 17/6 i 17/7 entre els àmbits de transformació inclosos en l'àmbit delimitat per la MPGM, directament regulats per aquest PERI (Unitats d'Actuació) o bé per plans de transformació que es desenvoluparan per iniciativa més particularitzada per a les diferents situacions de sòl existent. Queden fora d'aquesta repercussió els sòls inclosos en fronts consolidats d'habitatge, els sòls qualificats de 12 i els sòls qualificats de 7a i 7b.

6.5.2. Sistemes d'actuació.

Es delimiten set unitats d'actuació i es preveu que la iniciativa del seu desenvolupament sigui privada, pel sistema de compensació, o pública, pel sistema de cooperació, segon la terminologia de la legislació vigent. No obstant, en virtut de la disposició transitòria vuitena de la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, a partir de la seva entrada en vigor els instruments de gestió es regiran d'acord amb la nova llei, tant pel que fa als aspectes formals com substancials. Conseqüentment el sistema d'actuació passarà a ser el de reparcel·lació, en el cas d'iniciativa privada en la modalitat de compensació bàsica i en el cas d'iniciativa pública en la modalitat de cooperació.

Unitat d'Actuació núm. 3.

Es proposa com a sistema d'actuació per la unitat d'actuació núm. 3 el de cooperació, o de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, assumint la iniciativa pública les tasques d'impulsar, redactar, tramitar i executar els instruments de gestió i d'urbanització, a càrrec dels titulars del sòl, a fi de garantir la cessió del sòl i

l'obertura del carrer Llacuna, en el tram inclòs en aquest àmbit, com element determinant d'aquest PERI.

En tot cas l'administració actuant facilitarà la constitució de l'Associació Administrativa de Cooperació per a propiciar la participació activa en la transformació urbanística de la unitat.

Unitats d'Actuació núm. 1, 2, 4, 5, 6 i 7.

Es proposa com a sistema d'actuació per a les unitats d'actuació núm. 1, 2, 4, 5, 6 i 7 el de compensació o de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, quedant subjectes a la constitució de les juntes de compensació i a la realització dels projectes de compensació o reparcel·lació, si són procedents.

La previsió del sistema o modalitat de compensació, en aquestes unitats, es fonamenta en que es tracta d'uns àmbits amb un nombre reduït de propietaris, homogenis i sense condicionants previs que dificultin significativament la transformació per la iniciativa privada. En el cas que aquesta iniciativa privada no desenvolupés les unitats d'actuació o les demorés o paralizés de forma improcedent, l'Ajuntament podria promoure la substitució del sistema pel de cooperació, segons allò previst en la legislació.

Àmbits exclosos de les unitats d'actuació.

Els àmbits d'actuacions específiques, expressament exclosos de les Unitats d'Actuació, es desenvoluparan d'acord amb el sistema d'actuació que prevegin els seus instruments de planejament específics, a iniciativa dels seus propietaris o de l'Ajuntament.

Àmbits de renovació urbana, transformació de l'ús existent.

El sistema d'actuació és el d'expropiació, ateses les previsions del PGM 76 recollides en la MPGM22@ i el PERI Eix Llacuna.

6.5.3. Càrregues urbanístiques de les Unitats d'Actuació i altres àmbits de transformació.

Correspon als propietaris, segons procedeixi en cada cas:

- La cessió dels sòls urbanitzats destinats a espais lliures públics i a dotacions públiques o comunitàries, situats en el respectiu àmbit.

- La cessió dels sòls urbanitzats destinats a la construcció d'habitatges protegits situats a cada àmbit.
- La indemnització del valor de les edificacions i construccions que hagin de ser enderrocades, així com de les instal·lacions i activitats que cessin o es traslladin com a conseqüència de l'execució del planejament. Igualment, els correspondrà el reallotjament dels residents en els termes previstos en la MPGM.
- La urbanització interior de l'àmbit.
- La urbanització exterior, mitjançant el pagament del mòdul d'urbanització bàsic, en la quantia que correspongui al moment en que s'aprovi l'instrument d'equidistribució o de gestió de l'àmbit de que es tracti.
- La participació en els costos d'obtenció i urbanització dels sòls qualificats de sistemes 7a, 7b, 17/6, 17/7, inclosos en l'àmbit del Pla Especial, d'acord amb el sòl inicial qualificat com 22@ i en les proporcions que s'estableixin en l'estudi econòmic i en els instruments de gestió respectius.

L'Estudi Econòmic d'aquest PERI conté estimacions. Els instruments d'equidistribució que en el seu dia es tramitin hauran de justificar els elements subjectes a valoració i, si és el cas, ponderar les diferents situacions i característiques de cada bé incorporat al procés. El compliment de les obligacions urbanístiques podrà ser objecte de majors concrecions i garanties mitjançant convenis urbanístics.

6.5.4. Relocalització dels habitatges afectats.

La MPGM del 22@, i per tant el present PERI, garanteixen el dret al reallotjament dels veïns afectats. Aquest dret estarà reconegut a aquells veïns que amb títol legítim d'ocupació, justifiquin la seva residència habitual en els habitatges afectats abans de la data de l'aprovació inicial del PERI, és a dir, del 24 de desembre de 2001, quan es va aprovar inicialment la primera versió. La relocalització s'efectuarà dins les unitats d'actuació. Els nous habitatges de reallotjament estaran sotmesos a algun dels règims de protecció oficial d'habitatges segons la legislació vigent. Ocasionalment podrà fer-se el reallotjament en règim d'habitatge lliure, en atenció a les condicions de renda dels ocupants que tinguin dret a la relocalització.

La relocalització és una càrrega del planejament i l'edificabilitat necessària per portar-la a terme podrà imputar-se al coeficient de 2,2 m²st/m²s. La materialització d'aquests drets i deures es concretarà en els instruments de gestió.

II NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte i marc legal.

1. Les normes presents són part integrant del Pla Especial de Reforma Interior de l'àmbit Eix Llacuna (PERI Eix Llacuna) expressament predeterminat en la Modificació del Pla General Metropolità per la renovació de les àrees industrials del Poblenou (MPGM 22@), de juliol de 2000 (MPGM 22@).
2. El PERI té per objecte definir l'ordenació urbanística dels sòls compresos en l'àmbit número 1 delimitat en el plànol número 2 de la MPGM 22@ i en el plànol núm. 4 d'aquest PERI que siguin susceptibles de transformar-se segons regulació de l'art.16 de la MPGM..
3. L'àmbit territorial d'aquest PERI és el format per la totalitat dels sòls delimitats en els plànols esmentats en el punt anterior.
4. Aquest PERI s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: la Carta Municipal de Barcelona, les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (NNUU PGM), Text refós de la legislació urbanística de Catalunya (DL 1/1990 de 12 de juliol), Reglament de Planejament (RD 2159/1978 de 23 de juny), Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/1978 de 25 d'agost) i altres disposicions d'aplicació.
5. Aquest PERI s'ajusta a les previsions del Pla Especial d'Infraestructures - districte d'activitats 22@bcn - i el seu desenvolupament donarà compliment a les disposicions del mateix.
6. En tot allò que no estigui previst en aquest PERI seran d'aplicació supletòria les NNUU del PGM i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, indústria, estètica i medi ambient.
7. Igualment podrà ser d'aplicació, d'acord amb el seu règim transitori i en allò relatiu als instruments de gestió i execució, la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya.

Article 2. Comissió Tècnica

Segons l'article 3 punt 4 de les Normes de la MPGM22@ una Comissió Tècnica informará del planejament derivat de la MPGM i podrà proposar als òrgans de govern l'adopció de disposicions interpretatives o aclaratòries de les determinacions d'aquesta, en relació al seu desenvolupament. Correspondrà a la Comissió, en tot cas, orientar la formalització arquitectònica de les propostes d'ordenació dels plans i dels projectes públics i privats, dins l'àmbit del present PERI

Article 3. Contingut.

El contingut d'aquest PERI dóna compliment a allò previst per l'article 77 i següents del Reglament de Planejament i l'article 16 de les NNUU del PGM i està format pels documents següents:

1. Memòria.
2. Normes.
3. Pla d'etapes.
4. Estudi econòmic i financer.
5. Plànols.
 1. Situació.
 2. Encaix urbà.
 3. Parcel·lari – estat actual.
 4. Planejament vigent.
 5. Qualificació del sòl.
 - 6.a. Regulació de l'edificació.
 - 6.b. Regulació de l'edificació (acotacions)
 7. Perfils reguladors.
 - 8.a. Perfils reguladors.
 - 8.b. Perfils reguladors.
 9. Perfils reguladors.
 10. Gestió del sòl.
 11. Infraestructures i serveis.
 12. Perspectiva
6. Annex.

Article 4. Obligatorietat.

Les determinacions d'aquest PERI obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 5. Interpretació.

1. Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del PERI expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el capítol II del títol preliminar del Codi Civil.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada. Finalment, prevaldran les que generin majors cessions de sòl i sostre.

Article 6. Modificació

Les previsions d'aquest PERI podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

CAPITOL II. DESENVOLUPAMENT.

Article 7. Règim general.

1. El PERI, en desplegament de les previsions de la MPGM 22@ i del PEI, estableix a favor dels propietaris dels sòl qualificats com 22@ els següents drets:
 - a) Materialitzar l'edificabilitat equivalent a un coeficient de 2,00 m²st/m²s, corresponent a la zona industrial clau 22 del PGM.
 - b) Materialitzar un increment d'edificabilitat equivalent a un coeficient net de 0,2 m²st/m²s, com compensació pels costos d'urbanització derivats del PEI.
 - c) Materialitzar un increment d'edificabilitat complementari equivalent a un coeficient net de 0,5 m²st/m²s per les activitats @ definides en els termes previstos en la MPGM 22@. La identificació i concreció es realitza en el PERI per unitats d'actuació. Aquesta assignació de sostre podrà agrupar-se o traslladar-se dins de l'àmbit del PERI mitjançant els instruments de gestió i execució corresponents. Els esmentats instruments garantirán l'establiment i la continuïtat de les activitats @.
2. Igualment estableix els següents deures:
 - a) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat als vials inclosos en l'àmbit.
 - b) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl equivalent al 10 % de la superfície de l'àmbit, amb destinació a equipament 7@.
 - c) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl resultant d'aplicar un estàndard de 31 m²s per cada 100 m²st d'habitatge, urbanitzats, amb destinació a sistemes locals d'espais lliures (amb un mínim de 18 m²s) i equipaments.
 - d) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl urbanitzat per materialitzar el sostre equivalent al 0,3 m²st/m²s, coeficient net complementari addicional destinat a l'ús d'habitatge públic sotmès a algun règim de protecció. Un 25 per 100 del sostre resultant d'habitatge (inclòs en el seu cas el de l'apartat següent) serà promogut en règim de lloguer.
 - e) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl urbanitzat per materialitzar el sostre equivalent al 0,2 m²st/m²s, increment del coeficient net complementari addicional destinat a completar reserves d'aparcament, atendre requeriments de serveis tècnics necessaris en el sector o a habitatges sotmesos algun règim de protecció.
 - f) Pagament dels costos previstos en el PEI d'acord amb el mòdul fixat i actualitzat.

- g) Pagament dels costos d'urbanització dels nous vials i espais lliures generats pel PERI.
- h) Relocalització, dins de l'aprofitament privat i/o al seu càrrec, dels habitatges a transformar; i assumptió dels costos derivats de la supressió dels usos no admesos i dels usos i activitats que han de cessar en l'àmbit de la transformació.
- i) Assumir el conjunt de prescripcions i servituds del PEI.
- j) Participar en el pagament dels costos d'obtenció dels sols inclosos en l'àmbit del PERI i qualificats com 17/6, 17/7, 7a i 7b., i, en el seu cas, d'urbanització.
- k) Totes les cessions obligatòries i gratuïtes són a favor de l'Ajuntament, que podrà subscriure convenis amb els promotors per a la seva materialització.

Article 8. Projectes d'urbanització.

1. Correspondrà a l'administració actuant la redacció, tramitació, aprovació i execució dels projectes d'urbanització necessaris per a fer possible l'execució de les obres d'urbanització previstes en el PERI.
2. Correspondrà a l'administració actuant la redacció, tramitació, aprovació i execució dels projectes d'obres, d'urbanització i d'implantació dels serveis previstos en el PEI.
3. L'execució de les obres i la implantació de serveis podrà fer-se per trams o parts i a ritmes diferents que la transformació dels àmbits edificables, públics o privats, segons ho requereixin les necessitats tècniques, la disponibilitat de sòl i les garanties suficients sobre pagament dels costos de les mateixes.
4. Mitjançant convenis amb els titulars del sòl podran integrar-se els projectes constructius i els d'urbanització i d'implantació de serveis i a fi de propiciar l'execució simultània.

CAPITOL III. EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

Article 9. Ordenació.

L'ordenació del PERI defineix les alineacions del sector, tal com queda recollit en els plànols d'ordenació.

A. REGULACIÓ DE SISTEMES.

Article 10. Regulació de sistemes.

1. Els sòls destinats a sistemes es regulen d'acord amb el que determinen les NNUU del PGM, la MPGM 22@ i les normes presents.
2. Els sòls que la MPGM 22@ qualifica com 22@ i que aquest PERI, en compliment dels estàndards de cessió, qualifica de nou com equipament i espai lliure de cessió, mantenen l'aprofitament que els assigna la MPGM 22@, el qual aprofitament haurà de situar-se sobre altres sòls edificables del propi àmbit.

Article 11. Vials.

1. Els vials inclosos en l'àmbit del PERI són de cessió obligatòria i gratuïta.
2. Les alineacions són les que fixa el plànol 6 que forma part d'aquest pla.
3. Els projectes d'urbanització que desenvolupin aquest PERI hauran d'ajustar-se a les determinacions del PEI.

Article 12. Equipaments 7@. Definició.

1. Correspon aquesta qualificació als sòls que poden ser destinats, a més dels tipus d'equipaments previstos a l'article 212 de les NNUU del PGM, a equipaments relacionats amb la formació i la divulgació de les activitats @, segons la MPGM 22 @. Conseqüentment, el programa funcional dels equipaments 7@ previstos podrà incorporar els usos següents:
 - a) Activitats permanents de formació, desenvolupades al mateix equipament i acreditades per un centre de formació autoritzat.
 - b) Activitats de divulgació de noves tecnologies.
 - c) Activitats productives privades relacionades amb la formació en el camp de les tecnologies de la comunicació i el coneixement (TIC), fins a un màxim de la tercera

part del sostre total de l'equipament. Es desenvoluparan en règim de concessió, tot mantenint la titularitat pública de l'equipament.

2. El PERI Eix Llacuna preveu uns àmbits d'equipament 7@ de nova creació, la delimitació concreta dels quals es detalla en el plànol 5 d'aquest pla.

Article 13. Desenvolupament dels equipaments 7@.

1. Els equipaments 7@ es desenvoluparan mitjançant Plans Especials, els quals concretaran el seu destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria.
2. Els Plans Especials per al desenvolupament d'equipaments 7@ s'ajustaran a les determinacions del MPGM 22@ i del PEI.
3. L'equipament 7@ situat a Llacuna - Pallars es destinarà a resoldre les necessitats futures de l'àmbit 19 del Pla d'Equipaments del Poblenou, aprovat pel consell plenari del districte de Sant Martí en data 24 de Juliol de 2001.
4. L'Ajuntament establirà les formules de col·laboració amb Universitats o altres institucions de formació autoritzades i empreses per al desenvolupament d'aquests equipaments.

Article 14. Equipament 7a i 7b. Definició i desenvolupament.

1. Els equipaments 7a i 7b es desenvoluparan mitjançant un Pla Especial, en el que se concretarà el seu destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria.
2. El PERI adopta pels equipaments de nova creació 7b els tipus definits per les NN.UU classificant-los en funció de la seva dimensió, en els següents grups:
 - 1) Sanitari - assistencial, culturals i religiosos.
 - 2) Docents, esportius i recreatius.
 - 3) Tècnic - administratius i abastament.

Article 15. Coeficient complementari de sòl edificable.

1. D'acord amb les previsions de l'article 16 de les NNUU de la MPGM 22@ a més del coeficient de 0,3 m²st/m²s per habitatge en règim de protecció, de titularitat municipal, es preveu un coeficient complementari també municipal de 0,2 m²st/m²s de titularitat municipal, per completar les reserves d'aparcament, atendre els requeriments de serveis tècnics necessaris en el sector o destinar-lo a habitatges sotmesos a algun règim de protecció.

2. L'emplaçament i les condicions d'edificació són les que resulten dels plànols normatius d'aquest PERI.
3. Els sòls destinats a aquestes dotacions són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal.

Article 16. Espais lliures.

1. Aquest PERI preveu els sòls destinats a espais lliures, als quals és d'aplicació el règim establert amb caràcter general pel PGM.
2. L'emplaçament concret dels espais lliures és el que resulta del plànol 5 d'aquest PERI.
3. Els sòls destinats a espais lliures són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal i es cediran urbanitzats a càrrec dels promotors.

B. REGULACIÓ DE ZONES.

Article 17. Regulació de zones.

A) Subzona 22@T.

Correspon als sòls destinats a activitats.

Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica flexible.

La forma de l'edificació es fixa als plànols: 6 "Regulació de l'edificació", i 7, 8 i 9 "Perfils reguladors", mitjançant els paràmetres següents:

- **Sostre total màxim** queda fixat a les fitxes de les unitats d'actuació. El projecte de reparcel·lació assignarà el sostre a cada una de les peces amb les limitacions de gàlib màxim definides als plànols.
- **Perímetre regulador** dintre del qual se situa tot el sostre edificable i defineix les alineacions de l'edificació, tan interiors com exteriors i els límits de flexibilitat de la forma de les construccions.
- **Perfil regulador**, que limita les alçades dels volums edificats s'estableix referida a la cota de referència de la planta baixa, als plànols 6, 7, 8 i 9.
- **La cota de referència de la planta baixa**, s'estableix per a cadascun dels fronts de l'edifici i es determinarà calculant el promig entre les rasants de la vorera en els extrems de cada front.

Condicions especials d'ordenació:

El volum edificable queda determinat en els plànols 6, 7, 8 i 9 a partir de la definició precisa dels següents elements i paràmetres concrets:

- **Alineacions:** és obligatòria l'alineació dels cossos que donen front als espais públics.
- **Cossos sortints:** no es permeten.
- **Cobertes** planes i sense maquinària d'instal·lacions per sobre del volum.
- **Ocupació màxima:** el 100% del perímetre regulador. En planta soterrani podrà ocupar-se la totalitat del sòl qualificat de 22@T.
- **Sòl de servitud de pas públic:** la urbanització del sòl privat amb servitud de pas públic serà igual a la dels espais lliures confrontants.
- **Planta baixa:** El forjat de la planta baixa dels edificis alineats als carrers de 20m de la malla Cerdà s'anivellarà amb continuïtat a la vorera amb sobrecàrregues d'ús que admetin usos dotacionals, comercials i de petita indústria compatible. El tancament de la façana es resoldrà amb obertures fins al nivell de terra per permetre l'accés directe i independent des del carrer tot el llarg de la façana, als diferents locals.
- **En l'illa delimitada pels carrers del Doctor Trueta, Llacuna i Ramon Turró,** qualificada totalment de 22@t en l'àmbit del Pla Especial i amb un edifici existent interessant que en defineix tot el perímetre, la regulació de les presents normes és indicativa de les intencions generals de l'ordenació i podrà adaptar-se a un mòdul d'edificació en corona en el projecte concret que desenvolupi les edificacions d'aquesta illa, amb les següents limitacions:
 - Alçada reguladora màxima de la corona edificada: 24 m.
 - Alçada reguladora màxima de l'interior de l'illa: 4 m.
 - Ocupació: 70%
 - Fondària edificable: equivalent a la de tota l'illa

Correspondrà a la Comissió Tècnica definida a l'art. 2 de les Normes del PERI, interpretar i valorar la coherència i viabilitat del desenvolupament definitiu.

B) Zona 22@HS i 22@HS/ST

Correspon al sòl de cessió destinat a acollir el coeficient complementari addicional, 0,3, per a habitatge sotmès a algun règim de protecció, i l'increment d'aquest coeficient, 0,2, per a completar les reserves d'aparcament, i atendre els requeriments de serveis tècnics del sector o bé destinar-lo a habitatge en les mateixes condicions destinat a acollir el coeficient complementari addicional. Un 25 per 100 del sostre d'habitatge resultant serà promogut en

règim de lloguer.

Tipus d'ordenació:

Volumetria unívoca

Condicions de l'edificació:

Les alineacions, alçades, nombre de plantes i fondàries màximes venen determinats en els plànols d'ordenació i regulació de l'edificació.

Densitat d'habitatges:

És d'aplicació la MPGM22@.

C) Zona 12.

Serán d'aplicació les NNUU del PGM 76 en base a les alineacions definides al present PERI.

Article 18. Règim d'usos.

Els usos admesos seran els previstos en la MPGM 22@. Els instruments de gestió determinaran per a cada unitat d'actuació el sostre mínim preceptiu destinat a activitats @ (coeficient $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$), sense perjudici de la seva concreció i emplaçament concret en les llicències corresponents.

CAPITOL IV. GESTIÓ.

Article 19. Iniciativa.

El PERI és d'iniciativa pública, corresponent a l'Ajuntament, en qualitat d'administració actuant, la formulació, promoció, tramitació, aprovació i execució, d'acord amb les previsions de la MPGM 22@ i del PEI.

Article 20. Àmbits de gestió.

1. Per a l'execució d'aquest PERI es delimiten 7 Unitats d'Actuació, que queden grafiades en el plànol núm.10 incorporat a aquest pla.
2. La delimitació d'Unitats d'Actuació podrà ser modificada pels motius i segons tràmits legalment establerts.
3. El PERI delimita igualment uns àmbits de sòl, exclosos de les Unitats d'Actuació, que constitueixen actuacions específiques que es desenvoluparan segons les previsions de la MPGM22@ i d'aquest PERI d'acord amb les naturaleses respectives. Aquests àmbits es detallen en la Memòria i queden grafiats en el plànol 10.
4. En compliment del PGM i de la MPGM22@ el PERI delimita dos àmbits amb destinació a equipament i espai lliure, a obtenir a càrrec de l'àmbit d'acord amb allò previst en el PGM. Els costos d'obtenció i d'urbanització d'aquests sols es repercuteixen, en la proporció que correspongui, sobre els sòls qualificats de 22@ objecte de transformació.

Article 21. Sistema d'actuació.

1. El sistema d'actuació per a la Unitat d'Actuació núm. 3 és el de cooperació o de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, en virtut del qual correspon a l'administració actuant l'execució de les obres d'urbanització i d'infraestructures, essent a càrrec dels titulars del sòl la cessió dels sòls i sostres, el pagament dels costos d'urbanització, d'infraestructures, d'indemnitzacions i de compensacions, quan s'escaigui, de tots els altres costos de gestió i, finalment, l'assumpció de la resta de càrregues, tot això segons les previsions i determinacions del PERI i del PEI. La iniciativa de redacció del projecte de reparcel·lació correspon l'administració, sense perjudici d'allò previst en la legislació vigent sobre participació dels propietaris.
2. El sistema d'actuació per a les Unitats d'Actuació números. 1, 2, 4, 5, 6 i 7 és el de compensació o de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, en virtut del qual correspon als promotors privats la constitució de les juntes de compensació i la

presentació dels projecte de compensació o reparcel·lació que siguin procedents, així com la promoció de tots els instruments de desenvolupament i execució del àmbits, assumint les càrregues del PERI i del PEI.

3. Sense perjudici de les previsions del planejament, podran subscriure's convenis amb titulars de sòl i promotors, amb la finalitat de facilitar el desenvolupament del PERI Eix Llacuna i l'aplicació del PEI per parts o trams, sempre i quan s'estableixin les garanties suficients sobre el compliment del conjunt d'obligacions i la justa distribució de beneficis i càrregues.
4. Els instruments de planejament que, en el seu cas, ordenin els àmbits exclosos de les Unitats d'Actuació, establiran el sistema d'actuació que en cada cas correspongui.

Article 22. Reallotjament dels residents afectats per l'execució del PERI.

1. Els ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual tenen dret a ser reallotjats en habitatges dins de l'àmbit del sector de planejament, en els termes previstos en l'article 18 de la MPGM22@.
2. En tot cas, qualsevol que siguin les relacions jurídiques i personals entre els ocupants d'un habitatge, la relocalització suposarà l'accés a un únic habitatge per cadascun dels habitatges que desapareixen.
3. Els propietaris inclosos en polígons o unitats d'actuació hauran de resoldre, en el projecte de reparcel·lació corresponent, la relocalització del ocupants, promovent la construcció dels habitatges. Excepcionalment podrà fer-se la relocalització fora del polígon o unitat d'actuació, previ conveni amb l'administració sobre les condicions d'aquesta relocalització

Article 23. Beneficiaris de la relocalització.

1. Respecte de les finques incloses en l'àmbit del PERI, el dret a la relocalització s'atorga exclusivament al resident efectiu de l'habitatge, ja ho sigui a títol d'arrendament o de qualsevol dret real en el moment de l'aprovació inicial del PERI Eix Llacuna, el 24 de desembre de 2001.
2. S'estableixen com a condicions mínimes per tal d'exercitar l'opció de relocalització, les següents:
 - a- Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, que haurà de ser anterior a les dates esmentades.

- b- Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprés entre aquelles i el moment de l'inici de l'expedient de reparcel·lació o expropiació.

CAPITOL V. PLA ESPECIAL D'INFRASTRUCTURES.

Article 24. Aplicació del Pla Especial d'Infraestructures.

1. El PERI i els instruments d'execució del mateix, garanteixen la correcta implantació de les previsions del PEI, establint els elements tècnics i les servituds següents:

A. Galeries de serveis.

Són les galeries definides en el PERI, situades a nivell de subsòl públic, que distribueixen les xarxes troncals de serveis i el seu accés a les illes. Els projectes d'equidistribució i d'urbanització hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- La posició de les galeries de serveis queda fixada en el plànol 11.
- Les cotes i la rasant de les galeries de serveis fixades en el PEI i el seus projectes de desenvolupament. Són obligatòries i tant els projectes d'equidistribució (reparcel·lació o compensació) com els d'urbanització i els constructius les hauran de respectar, amb caràcter de servitud.
- Hauran de dimensionar-se tal com es fixa en el PEI de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions, i permetre el seu manteniment.

B. Passos de serveis.

Es tracta del conjunt de passos definits en el PERI, horitzontals, verticals o per teulada, en sòl, subsòl o vol privats que garanteixen l'accés i la distribució dels serveis entre les diferents edificacions. Els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- Tenen caràcter de servitud de pas obligatòria, que s'inscriurà en el Registre de la Propietat a favor de l'administració.
- Han de ser sempre accessibles a tots els operadors que hi tenen serveis, sense cap restricció temporal.
- Hauran de dimensionar-se de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions, i permetre el seu manteniment.
- Han de connectar amb les sales tècniques.

C. Sales Tècniques de Serveis.

Es tracta dels àmbits expressament previstos en el planejament, en sòl, subsòl o vol privats, on s'ubiquen els equips corresponents als serveis (equips de climatització, transformadors, armaris de reguladors, sistemes de vàlvules de recollida pneumàtica, etc.), excepte les sales tècniques de serveis a teulada, les sales de contenidors i les plataformes logístiques que es regulen a continuació. Els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- Tenen caràcter de servitud de pas obligatòria, que s'inscriurà en el Registre de la Propietat a favor de l'administració.
- Han de ser sempre accessibles a tots els operadors que hi tenen serveis, sense cap restricció temporal.
- Hauran de dimensionar-se de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions, i permetre el seu manteniment.
- Han d'estar connectats a les galeries i passos de serveis de l'illa i permetre la continuïtat dels serveis.
- Els equips que s'hi emplacen poden prestar servei a diverses edificacions, en quin cas les servituds abastaran a totes les unitats servides.
- El dimensionat, disseny i construcció de les sales tècniques, dins del projecte de l'edificació on s'emplaci, es farà de manera que permeti la instal·lació i posta en funcionament dels equips sense necessitat de noves obres.

D. Sales tècniques de serveis a teulada. Antenes.

Es tracta d'àmbits com els definits anteriorment, quan se situen a nivell de teulada i tenen la finalitat d'allotjar equips i sistemes de radiocomunicació. Els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- En general, les mateixes de les sales tècniques definides anteriorment.
- Les construccions que continguin les sales tècniques hauran de respectar els gàlils establerts en el planejament.

- El PERI determina els edificis que per la seva alçada o situació han d'allotjar les antenes i els sales tècniques corresponents, al servei de la edificació, de l'illa o d'àmbits més extensos, amb caràcter de servitud.
- Les instal·lacions de tots els operadors de l'àmbit hauran de concentrar-se en el màstil i la sala tècnica predeterminats.
- Les instal·lacions hauran de complir les prescripcions que els siguin d'aplicació, especialment en allò relatiu a les infraestructures comuns de telecomunicacions, a la salut pública i la preservació del medi ambient.

E. Sales de contenidors.

Es tracta dels àmbits que hauran de preveure els projectes constructius de cada edificació o conjunt d'edificacions, quan aquestes unifiquin l'explotació, en sòl, subsòl o vol privats, destinats emplaçar-hi els contenidors de recollida selectiva de brossa. Els projectes constructius haurà de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- El projecte constructiu de cada edificació preveurà el seu emplaçament pròxim o annex a la plataforma logística i als ascensors.
- El projecte de l'edificació on s'emplaci preveurà el dimensionat, disseny i construcció i l'equipament de les sales de contenidors per a que siguin immediatament funcionals.
- Igualment es garantirà la correcta ventilació.

F. Espais tècnics.

Es tracta d'aquells altres espais a l'interior de les edificacions, que tot projecte constructiu ha de preveure d'acord amb la legislació sectorial específica, en relació amb les escomeses de serveis (aigua, energia elèctrica, telecomunicacions, etc.). Els projectes constructius hauran de complir les condicions següents:

- Les de la legislació sectorial.
- El projecte constructiu resoldrà la confluència, la connexió i continuïtat de les diferents xarxes de serveis i els diferents espais pels quals discorren.

G. Plataforma logística.

Es tracta dels espais que el projecte constructiu ha de preveure, a nivell de sòl, subsòl o vol privats, per atendre les necessitats càrrega i descarrega, d'entrada i sortida de mercaderies, etc. Els projectes constructius hauran de complir les condicions següents:

- El nombre i localització de les plataformes logístiques queda determinat en el plànol 11. Els projectes constructius ajustaran la seva posició definitiva.
- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- Podrà projectar-se la dotació d'una única plataforma logística per a prestar serveis a diverses edificacions, que en aquest cas constituïran una unitat d'explotació a aquells efectes.
- És recomanable l'emplaçament pròxim o annex a la zona d'ascensors.
- Ha de tenir la superfície i els accessos adequats per atendre les necessitats de la unitat d'explotació (segons la població i el volum i les característiques de les activitats) i permetre la mobilitat i les operacions de càrrega i descàrrega de camions i vehicles de servei.
- Caldrà preveure i resoldre la senyalització d'accessos, recorreguts, espais de maniobra, etc.
- Les vies o rampes d'accés des de la via pública hauran de ser perpendiculars a aquesta o bé tindran una geometria o traçat que no impliqui un únic sentit de circulació de la via pública. Podran coincidir amb les dels aparcaments.

H. Aparcaments de dotació.

Es tracta dels espais situats en sòl, subsòl o vol privats, destinats a aparcament de vehicles privats. Els projectes d'equidistribució i constructius hauran de complir les condicions següents:

- En el plànol 11, es determina el nombre de places de cada unitat de projecte, en aplicació de la normativa del PEI, en el càlcul de places de dotació s'ha aplicat el valor d'una plaça per cada 80 m² d'activitat, el projecte definitiu haurà de concretar aquestes places en funció de l'activitat final de l'edifici, i en qualsevol cas es respectaran les places complementaries.

- Les vies o rampes d'accés des de la via pública hauran de ser perpendiculars a aquesta o bé tindran una geometria o traçat que no impliqui un únic sentit de circulació de la via pública. Podran coincidir amb les dels plataformes logístiques.
- Podrà convenir-se entre promotors i administració la posta en funcionament de mecanismes d'explotació conjunta que permetin optimitzar la utilització de les places d'aparcament construïdes, tant de dotació com complementàries.

2. És recomana que els instruments d'execució del planejament tendeixin a la unificació dels àmbits d'accés, prestació i explotació dels serveis del PEI, configurant unitats mínimes d'explotació segons els criteris següents:

- La unitat mínima d'explotació coincidirà amb la parcel·la o finca mínima resultant dels projectes de reparcel·lació o compensació, sense perjudici de que els projectes puguin establir unitats d'explotació que agrupin varies finques.
- Els projectes de reparcel·lació o compensació configuraran les parcel·les o finques de la major superfície i sostres possibles, amb la finalitat d'assegurar la creació d'unitats d'explotació de la major mida possible per garantir la prestació de serveis unificats.
- Cada una de les unitats d'explotació que es delimitin haurà de complir tots requeriments del PEI.

5. Els propietaris de les unitats d'explotació, en cas de divisió de les finques o parcel·les en entitats més petites, prèvia llicència de parcel·lació, o en altres formes de divisió de la propietat, hauran de garantir el manteniment de la prestació dels serveis, establint les servituds que en cada cas corresponguin.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Els plans especials que desenvolupin els àmbits exclosos de les Unitats d'Actuació, llevat dels corresponents als fronts d'habitatges consolidats previstos en la MPM22@ que hagin de mantenir-se, preveuran, a més de les altres determinacions que en cada cas correspongui, la seva participació en els costos d'obtenció i d'urbanització dels sòls qualificats de 7a, 7b, 17/6 i 17/7, d'acord amb les previsions d'aquest PERI.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.

Podran atorgar-se llicències d'obra i autoritzar-se la posta en funcionament d'activitats mentre i tant no siguin executats els projectes de gestió que corresponguin, en els casos i en les condicions previstos en els art. 91.2 del Text Refós de la legislació urbanística de Catalunya i 104 del Reglament de Gestió Urbanística.

PLA D'ETAPES

La Modificació del Pla General Metropolità per la renovació de les àrees industrials del Poblenou, en el Programa d'Actuació, apartat b) relatiu a les actuacions de transformació delimitades en el mateix document, diu que *els Plans Especials definiran els àmbits de gestió i programaran les actuacions concretes, amb un horitzó temporal sensiblement ajustat al termini de quatre anys.*

En el present PERI Eix Llacuna es delimiten 7 Unitats d'Actuació amb una entitat suficient per a desenvolupar-se de manera autònoma i independent, a més de diversos àmbits exclosos de les Unitats d'Actuació però també amb condicions per a transformar-se independentment.

Les Unitats d'Actuació núms. 3 i 4 es preveu que iniciïn la seva transformació dins del termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva d'aquest PERI.

Per a les Unitats d'Actuació núms. 1, 2, 5, 6 i 7 es preveu l'inici en un termini màxim de vuit anys.

En tot cas, respecte de la Unitat d'Actuació núm. 1, mitjançant conveni amb els interessats podrà anticipar-se la cessió de sòl destinat a vial (cantonada entre Roc Boronat i Pallars) a fi de facilitar la urbanització de la zona i establint les garanties necessàries a favor de la propietat.

No es preveu cap termini per al desenvolupament dels àmbits expressament exclosos de les Unitats d'Actuació.

IV ESTUDI ECONÒMIC

L'objectiu d'aquest estudi és justificar la viabilitat d'aquest PERI des dels següents punts de vista:

1. Que els aprofitaments privats i les cessions obligatòries de cada unitat d'actuació s'ajusten als previstos amb caràcter general.
2. Que les càrregues per les obres d'urbanització són proporcionals als aprofitaments privats adjudicats. Els costos de les obres d'urbanització són:
 - Carrers de la UA 1 aplicació del mòdul fixat en el PEI, de 65,91€/m² (10.967 ptes/m²), incrementat un 5 %, atesa la concurrència de les circumstàncies C i D (carrers no oberts i sense urbanitzar) de l'annex 4 del PEI, en l'apartat de correcció de preexistències: 65,91 €/m² sòl 22@ x1,05 = 69,21 €/m²s22@ (10.967 pta/m²s 22@ x 1,05 = 11.515 ptes/m²s22@).
 - Resta de carrers és d'aplicació del mòdul fixat en el PEI, de 65,91 €/m² (10.967 pta/m²), sense l'increment esmentat en el paràgraf anterior.
 - Espais lliures: 108,18 €/m² (18.000 ptes/m²). Aquest valor és habitual en les operacions realitzades a la ciutat.
3. Que el conjunt de costos i indemnitzacions per cessament o trasllat d'activitats, reallotjaments, enderrocs, etc. són equilibrats. Aquestes estimacions es basen en els valors següents:
 - Habitatge: lloguer: indemnització 21.035,42 € (3.500.000 ptes)
propietat: despeses de trasllat 1.803,04 € (300.000 ptes)
 - Activitats: magatzem: entre 270,46 i 300,51 € m² (45.000 i 50.000 ptes. m²)
indústria: entre 330,56 i 510,86 € m² (55.000 i 85.000 ptes m²)
 - Comercial entre 390,66 i 480,81 € m² (65.000 i 80.000 ptes m²)

A continuació, les fitxes de les unitats d'actuació detallen el compliment dels paràmetres urbanístics i, indicativament, els costos de la transformació.

Respecte dels sòls exclosos de les Unitats d'Actuació s'estableix que:

- Edificis industrials consolidats per l'ús: els beneficis i les càrregues seran les establertes en la MPGM22@ i es concretaran en l'instrument específic de desenvolupament, sense perjudici de les determinacions sobre ordenació previstes en aquest PERI. Correspondrà al seu titular assumir les càrregues de trasllat o cessament d'activitats, així com participar en els costos d'obtenció i d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes pel PGM-76 i recollits a la MPGM22@ -17/6, 17/7, 7a i 7b-.
- Els beneficis i les càrregues dels Fronts d'habitatge consolidats són les establertes per la MPGM@ per a aquest sòls. Si la transformació és per al manteniment del l'ús d'habitatge, quedaran exclosos de les despeses d'obtenció i urbanització dels sòls qualificats de sistemes pel PGM-76.
- Els altres àmbits exclosos tindran els beneficis i les càrregues equiparables a les transformacions en àmbits no predelimitats, inclosa la participació en els costos d'obtenció i urbanització dels sòls qualificats de sistemes pel PGM-76.

En la fitxa corresponent a les parcel·les qualificades com sistemes 17/6, 17/7 s'estima la valoració dels béns afectats i de la urbanització, així com el valor del sòl de les afectacions de 7a i 7b. Aquest valor es repercuteix entre les diferents Unitats d'Actuació (12.213.578,31 € sobre 63.018,59 m² de sòl) i els altres àmbits que, tot i quedar exclosos de les Unitats d'Actuació, poden transformar-se i materialitzar aprofitaments @ a través de plans especials específics (3.300.695,51 € sobre 17.030,65 m² de sòl). En el quadre *Balanç de l'estudi econòmic* es distribueix aquest valor incorporant una factor de compensació, amb la finalitat d'assolir l'equilibri de càrregues entre les unitats d'actuació.

En tot cas les dades d'aquest estudi són indicatives, per justificar la viabilitat de l'àmbit, i s'hauran de detallar i concretar en els instruments d'execució i de gestió que en cada cas pertoquin, en els comptes de liquidació respectius, incloent tots els altres conceptes que correspongui (costos reals del projectes d'urbanització, valoració dels bens a obtenir, costos de redacció de projectes i d'execució, despeses notariales, registrals i altres de gestió, IVA i altres càrregues fiscals, etc.). L'estudi econòmic realitzat en el document de la MPGM22@ de les àrees industrials del Poblenou, justifica tant la creació de plus vàlues com la capacitat d'assumir les càrregues de la transformació.

FITXES ECONÒMIQUES DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ

FITXA UA 1

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06480 002 129896	PERE IV 0137*0139	309,70	525,05	525,05		1910	CASANOVAS* HEREDEROS DE JUAN MARIA
06513 010 562933	LLACUNA 0082*0084	531,32					PB ARRELAM SL
06513 031 151706	LUTXANA 0080*0086	546,38	653,14	653,14		1900	MORROS*TUSQUELLAS MONTSERRAT
		1.387,40	1.178,19	1.178,19			

Nombre d'activitats: 1

Nombre d'habitatges: 4

ocupats: 1 de lloguer-

En el període d'exposició al públic s'ha presentat una al·legació exposant que la finca situada al carrer de Llacuna 82-84 es trobava parcialment inclosa a la UA1. Comprovades les dades aportades, es corregeix l'error cadastral incorporant la part de la parcel·la a l'àmbit de transformació i ajustant el límit del front consolidat al parcel·lari real.

FITXA UA 1

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPGM: 1.358,81 m²

ZONES

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@-T	810,02	3.668,79
Total	810,02	3.668,79

Sostre mínim destinat a activitats @: 679,41 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

5 62,32 m²

7@: 548,79 m²

Total sòl: 611,11 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció, activitats i habitatges: 262.842,32 €

Enderroc: 24.783,73 €

Pla d'infraestructures: 89.559,17 €

Quota de compensació: 245.410,61 €

Total: 622.595,83 €

103.591.230 ptes.

FITXA UA 2

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06513 016 130044	PERE IV 0178	189,60	366,00	366,00		1862	GEST. E INVERSION PARTICIPACIONES INDIV
06513 017 130045	PERE IV 0180	258,50	527,98	527,98		1862	BOTEY'E HIJOS SA
06513 018 130046	PERE IV 0182	411,00	881,00	881,00		1985	GARCIA*MONTERO JOSE
		859,10	1.774,98	1.774,98			

Nombre d'activitats: 2 - parcialment.

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPGM: 848,54 m²

ZONES

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@-T	605,88	2.291,06
Total	605,88	2.291,06

Sostre mínim destinat a activitats @: 424,27 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

7@: 242,66 m²

Total sòl: 242,66 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció i activitats: 107.186,36 €

Enderroc: 5.423,35 €

Pla d'infraestructures: 55.927,27 €

Quota de compensació: 220.257,23€

Total: 388.794,21 €

64.689.914 ptes

FITXA UA 3

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06513 008 305958	PERE IV 0164*0166	1.220,00	2.046,29	2.046,29		1890	PONTI'ROCA I ALTRE MERCE
06513 013* 130041	PERE IV 0172	134,88	134,88	134,88		1870	COMUNITAT DE PROPIETARIS
06513 037 578668	PALLARS 0193*0205	6.271,00	7.628,76	7.628,76		1900	SENTIU PRODUCT SL
06513 039 578912	LLACUNA 0080	4.146,00	5.113,00	5.113,00		1900	LOCALES Y FUERZAS INDUSTRIALES SA
06710 013* 578853	DOCTOR TRUETA 0201*0209	7.942,00	13.063,00	13.063,00		1920	SENTIU PRODUCT SL
06610 025* 128674	LLULL 0163	1.685,00	1.693,25	1.693,25		1930	PUIG'CLARET Y HNA JOSEFINA
		21.398,88	29.679,18	29.679,18			

(*) 06513-013* parcel·la parcialment inclosa a l'àmbit de transformació.

(*) 06710-013* i 06610-025 parcel·les parcialment qualificades d'equipament.

Nombre d'activitats: 28

Nombre d'habitatges: 2 situats a l'interior dels recintes industrials.

ocupats: 2 de lloguer-

Els sòls inclosos en la Unitat d'actuació estan qualificats de 22@, 7a i 7b, aquests sòls de sistemes determinats pel PGM-76 i per tant per la MPGM, s'obtidran a càrrec del conjunt del PERI.

Superfície de 7a de la MPGM: 593,20 m²

Superfície de 7b de la MPGM: 933,25 m²

FITXA UA 3

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPM: 17.873,31 m²

ZONES

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@-T	12.912,11	48.257,94
22@HS	593,19	1.840,81
Total	13.505,30	50.098,75

Sostre mínim destinat a activitats @: 8.936,66 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

5	1.983,16 m ²
6b	552,42 m ²
7b	1.388,99 m ²
7@:	4.364,89 m ²
Total sòl:	8.289,46 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COOPERACIÓ

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció, activitats i habitatges:	5.361.175,22 €
Enderroc:	624.314,12 €
Urbanització d'espai lliure:	59.760,80 €
Pla d'infraestructures:	1.192.946,45 €
Quota de compensació:	951.210,52 €
Total:	8.189.407,10 €

1.362.602.692 ptes.

FITXA UA 4

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça		Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06551 001 576407	LUTXANA	0072*0078	6.480,59	9.107,45	9.107,45			URBANISMO Y CONSTRUCCION S.L
06551 002 576408	PUJADES	0145*0155	3.559,00			MRC CONSTRUCTORES SL		
06552 003 575104	PUJADES	0157*0163	7.788,02					PARC D ACT EMP POBLE NOU SA
			17.827,61	9.107,45	9.107,45			

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPGM: 17.870,17 m²

ZONES

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@-T	12.857,02	48.249,46
22@-HS	2.104,05	10.783,46
Total	14.961,07	59.032,92

Sostre mínim destinat a activitats @: 8.935,09 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

6b: 2.906,09 m²

Total sòl: 2.906,09 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció, activitats i habitatges: 119.124,87 €

Enderroc: 111.644,46 €

Urbanització d'espai lliure: 314.380,82 €

Pla d'infraestructures: 1.177.822,90 €

Quota de compensació: 6.464.995,34 €

Total: 8.187.968,39 €

1.362.363.308 ptes.

FITXA UA 5

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça		Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06610 027 305974	LLACUNA	0042*0044	778,78	402,18	335,18	67,00	1975	PLATERO*MARTINEZ LAURA
06640 012 127621	RAMON TURRO	0175*0179	4.750,00	5.082,00	5.082,00		1920	EDIFICIOS I PROMOCIONES SEMI S.L.
06640 013 160364	LLACUNA	0032*0034	2.109,34	1.999,17	1.999,17		1930	COMUNITAT DE PROPIETARIS
06640 014 305983	LLULL	0178	166,00	457,50	457,50		1959	PUJOL*ORTS ANTONIA
06640 015 305984	LLULL	0180	200,24	607,00	607,00		1956	ALCOVER*VIDAS ROSA
			8.004,36	8.547,85	8.480,85	67,00		

Nombre d'activitats: 14

Nombre d'habitatges: 1

ocupats: 1 propietari

FITXA UA 5

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPGM: 7.941,88 m²

ZONES

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@-T	5.544,47	21.443,08
22@-HS/ST	2.226,92	Habitatge: 3.664,12 Aparcament - Serveis tècnics: 6.680,70
Total	7.771,39	31.787,90

Sostre mínim destinat a activitats @: 3.970,94 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

7b: 172,83 m²

Total sòl: 172,83 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció, activitats i habitatges: 2.154.429,04 €

Enderroc: 179.807,65 €

Pla d'infraestructures: 523.499,31 €

Quota de compensació: 781.219,65 €

Total: 3.638.905,65 €

605.462.955 ptes.

FITXA UA 6

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça		Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06650 003 573463	LLULL	0158*0162	799,90	3.200,00	3.200,00		1988	LA VANGUARDIA EDICIONES SL
06650 004 575149	LUTXANA	0032*0042	3.886,41	4.786,00	3.911,00	875,00	1970	LA VANGUARDIA EDICIONES SL
06650 005 575148	RAMON TURRO	0161*0173	7.650,99	10.757,00	9.617,00	1.140,00	1900	CONSTRUCCIONES INMOBILIÁRIES.PELAYO SA
			12.337,30	18.743,00	16.728,00	2.015,00		

Nombre d'activitats: L'ordenació afectarà parcialment un magatzem de La Vanguardia.

FITXA UA 6

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPGM: 12.344,17 m²

ZONES

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@-T	8.009,67	33.329,26
7@/ST -sòl destí ST-	378,90	5.636,92
Total	8.388,57	38.966,18

Sostre mínim destinat a activitats @: 6.172,09 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

6b:	1.946,33 m ²
7@/ST -sòl destí 7@-:	730,50 m ²
7@:	1.272,61 m ²
Total sòl:	3.949,44 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció i activitats:	1.710.199,67 €
Enderroc:	179.873,91 €
Urbanització d'espai lliure:	210.553,98 €
Pla d'infraestructures:	813.604,24€
Quota de compensació:	2.741.767,76 €
Total:	5.655.999,57 €
	941.079.144 ptes.

FITXA UA 7

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06701 004 301515	DOCTOR TRUETA 0191*0193	1.807,70	269,15	269,15		1977	CABALLER*TRIBERA JUAN
06701 010 575331	DOCTOR TRUETA 0187*0189	1.438,20	3.095,13	3.014,13	81,00	1900	TRAVERIA*LOSADA MIGUEL
06702 003 558320	LLACUNA 0015*0017	585,56	664,00	664,00		1950	COMUNITAT DE PROPIETARIS
06702 006 131437	DOCTOR TRUETA 0197	511,55	0	0		1910	HOSTENCH*CURMATCHAS CARMEN
06702 010 558326	PTGE BORI 0010	341,75	395,00	395,00		1935	COMUNITAT DE PROPIETARIS
06702 011 558593	LLACUNA 0015*LI	57,67	57,68	57,68		1950	ROZAS*PEREZ Y ESPOSA JOAQUIN
		4.742,43	4.480,96	4.399,96	81,00		

Nombre d'activitats: 6

Nombre d'habitatges: 15

ocupats: 3 de lloguer

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPGM: 4.781,71 m²

ZONES

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@-T	4.258,12	12.910,62
22@-HS	523,59	2.903,29
Total	5.781,71	15.813,91

Sostre mínim destinat a activitats @: 2.390,86 m²st

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció, activitats i habitatges: 972.802,54 €

Enderroc: 94.258,89 €

Pla d'infraestructures: 315.162,51 €

Quota de compensació: 808.717,19 €

Total: 2.190.941,12 €
364.541.930 ptes.

PARCEL·LES QUALIFICADES DE SISTEMES

DADES ACTUALS:

Parcel·les qualificades de 17/7

Referència cadastral	Adreça		Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Any de construcció	Propietari	
06760 001 131467	DOCTOR TRUETA	0186	414,50	358,89	358,89	1890	FABRELLES*AMOROS	CARMEN
06760 002 131468	DOCTOR TRUETA	0188	183,60	492,60	492,60	1935	AUDENIS*RIMUNDI	MAGDALENA
06760 003 131469	DOCTOR TRUETA	0190	367,20	386,20	386,20	1915	ECHEVARRIA*CURTMACHAS	FRANCISCO
06760 004 131470	DOCTOR TRUETA	0192	367,20	647,96	647,96	1920	AZNAR*AGUERA	MARAVILLAS
06760 005 131471	DOCTOR TRUETA	0194	368,43	426,32	426,32	1920	AZNAR*AGUERA	MARAVILLAS
06760 006 131472	DOCTOR TRUETA	0196*0198	1.652,08	1.624,09	1.624,09	1940	PBE SA	
06760 007 131473	DOCTOR TRUETA	0200	104,94	458,20	458,20	1935	AJUNTAMENT DE BARCELONA	
06760 008 079930	LLACUNA	0009	131,60	360,31	360,31	1915	CIURANA*TUSELL	CARMEN
06760 013 130910	TAULAT	0049	376,97	376,98	376,98	1920	AZNAR*AGUERA Y OTRO	MARAVILLAS
06760 014 130909	TAULAT	0047	185,10	259,50	259,50	1920	COMUNITAT DE PROPIETARIS	
06760 015 130907	TAULAT	0041*0045	759,60	729,90	729,90	1935	AUDENIS*RIMUNDI	MAGDALENA
06760 016 130906	TAULAT	0039	239,80	239,80	239,80	1935	FLOR*ORTELLS	FRANCESC
06760 017 130905	TAULAT	0037	244,82	436,08	436,08	1925	MONTERDE'DIAZ	JULIA
06760 018 079838	LUTXANA	0004*0006	418,65	418,66	418,66	1935	BOU*JOFRE	M TERESA
06760 019 079839	LUTXANA	0006*LB	104,30	200,05	200,05	1940	JUAN*COLOMINAS	JAIME
			5.918,79	7.415,54	7.415,54			

Nombre d'activitats: 14

Nombre d'habitatges: 21

ocupats: 13 (2 propietari i 11 de lloguer)

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció i activitats: 2.001.900,08 €

Enderroc: 155.989,03 €

Valor del sòl: 4.980.170,21 €

Total: 7.138.059,32 €

1.187.673.137 ptes.

VALOR DEL SÒL DEL 7a i 7b de la UA-3

1.284.380,90 €

213.703.000 ptes.

PARCEL·LES QUALIFICADES DE SISTEMES

DADES ACTUALS:

Parcel·les qualificades de 17/6

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Any de construcció	Propietari
06810 001 130975	PTGE RERA CEMENTIRI 0020	414,00	452,90	452,90	1900	FERRER*PROFITOS ANTONIA
06810 002 130976	TAULAT 0010	327,18	704,80	704,80	1900	MANI*SERRABOGUDA JUAN
06810 003 305705	TAULAT 0012	137,37	385,90	385,90	1920	AJUNTAMENT DE BARCELONA
06810 004 130978	TAULAT 0014	180,41	224,00	224,00	1917	GALLART*SORIGUERA FRANCISCO
06810 005 130979	TAULAT 0016	336,89	463,90	463,90	1890	MATARO*MIGUEL MARIA
06810 006 103445	PTGE AYMA 0006*0008*LB	220,00	196,00	196,00	1920	MATARO*MIGUEL MARIA
06810 007 154348	FERNANDO POO 0009	129,27	129,28	129,28	1917	SALA*AYMERICH PASCUAL
06810 008 103898	FERNANDO POO 0007	144,90	339,30	339,30	1880	WALTER*PREISSING URSULA
06810 009 103896	FERNANDO POO 0001*0003	770,50	357,00	357,00	1936	FERRER*PROFITOS ANTONIA
06883 002 151189	PTGE AYMA 0016*LB	758,75	787,28	787,28	1920	PAGES*MENENDEZ GUADALUPE
06883 003 556106	PTGE AYMA 0018*0026	1.732,00	1.721,85	1.721,85	1910	ARBOLES*GALLEN EMILIO
06883 004 572073	FERNANDO POO 0002*0010	2.604,40				AJUNTAMENT DE BARCELONA
06883 005 572074	PTGE AYMA 0016	511,20	513,10	513,10	1880	TORRES*RIERA I CIA CDB ALEJANDRA
		8.266,87	6.275,31	6.275,31		

Nombre d'activitats: 7

Nombre d'habitatges: 15

ocupats: 12 (1 propietari i 11 de lloguer)

VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES

Indemnització construcció i activitats: 1.096.474,7 €

Enderroc: 132.003,80 €

Valor del sòl: 4.648.912,77 €

Urbanització d'espai lliure: 1.214.442,32 €

Total: 7.091.833,61 €

1.179.981.828 ptes

BALANÇ DE L'ESTUDI ECONÒMIC

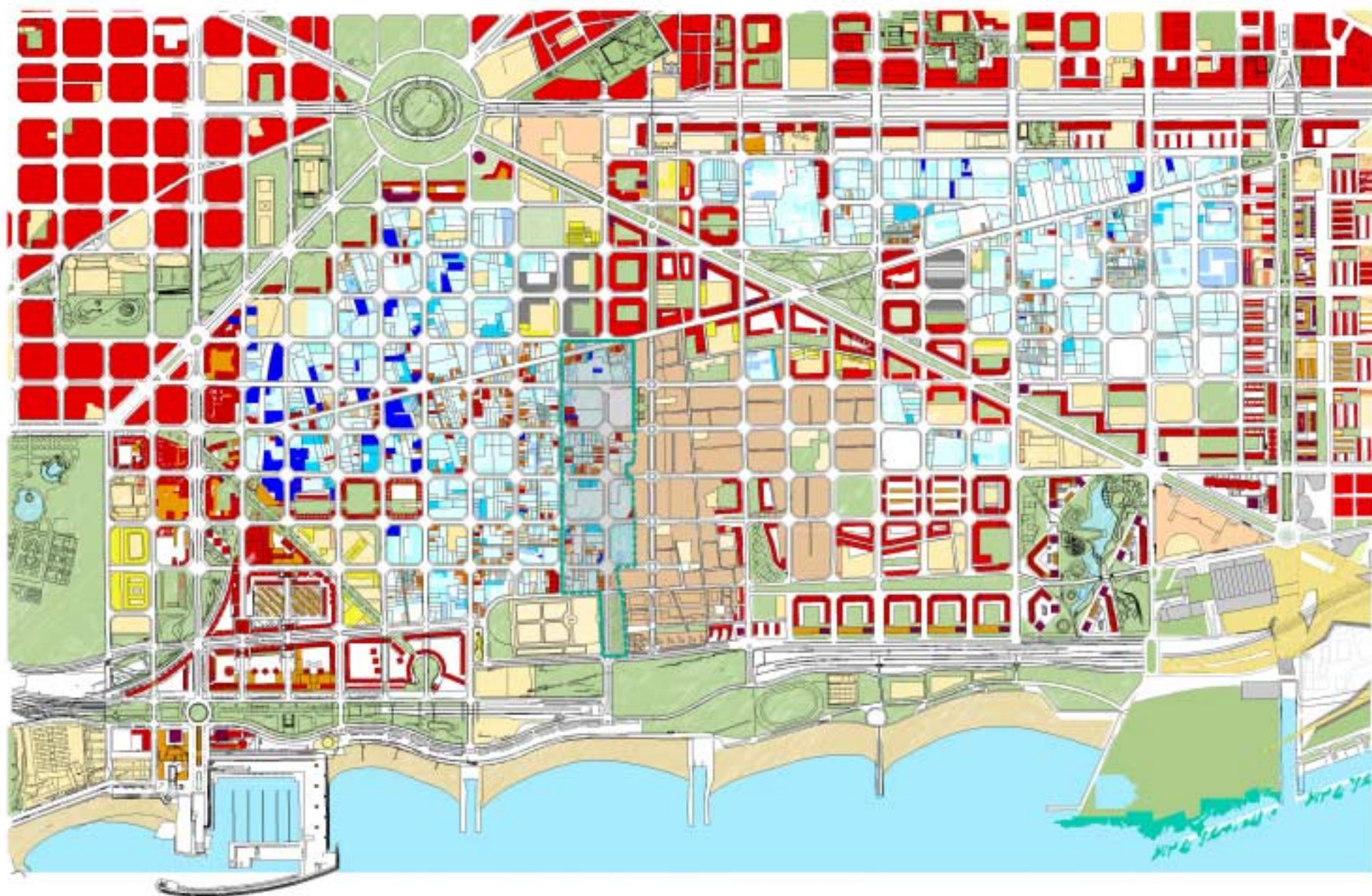
UA'S	Indemnització construcció, activitats i habitatges:	Enderroc:	Urbanització d'espai lliure:	Pla d'infraestructures:	Obtenció sistemes	Compensació entre UA'S	Quota de compensació	Total UA
1	262.842,32	24.783,73		89.559,17	263.349,79	-17.939,18	245.410,61	622.595,83 €
2	107.186,36	5.423,35		55.927,27	164.454,80	55.802,43	220.257,23	388.794,21 €
3	5.361.175,22	624.314,12	59.760,80	1.192.946,45	3.464.010,72	-2.512.800,20	951.210,52	8.189.407,10 €
4	119.124,87	111.644,46	314.380,82	1.177.822,90	3.463.402,16	3.001.593,18	6.464.995,34	8.187.968,39 €
5	2.154.429,04	179.807,65		523.449,31	1.539.208,88	-757.989,23	781.219,65	3.638.905,65 €
6	1.710.199,67	179.873,91	210.553,98	813.604,24	2.392.412,89	349.354,87	2.741.767,76	5.655.999,57 €
7	972.802,54	94.258,89		315.162,51	926.739,07	-118.021,88	808.717,19	2.190.941,12 €
Reste àmbit *					3.300.695,51			

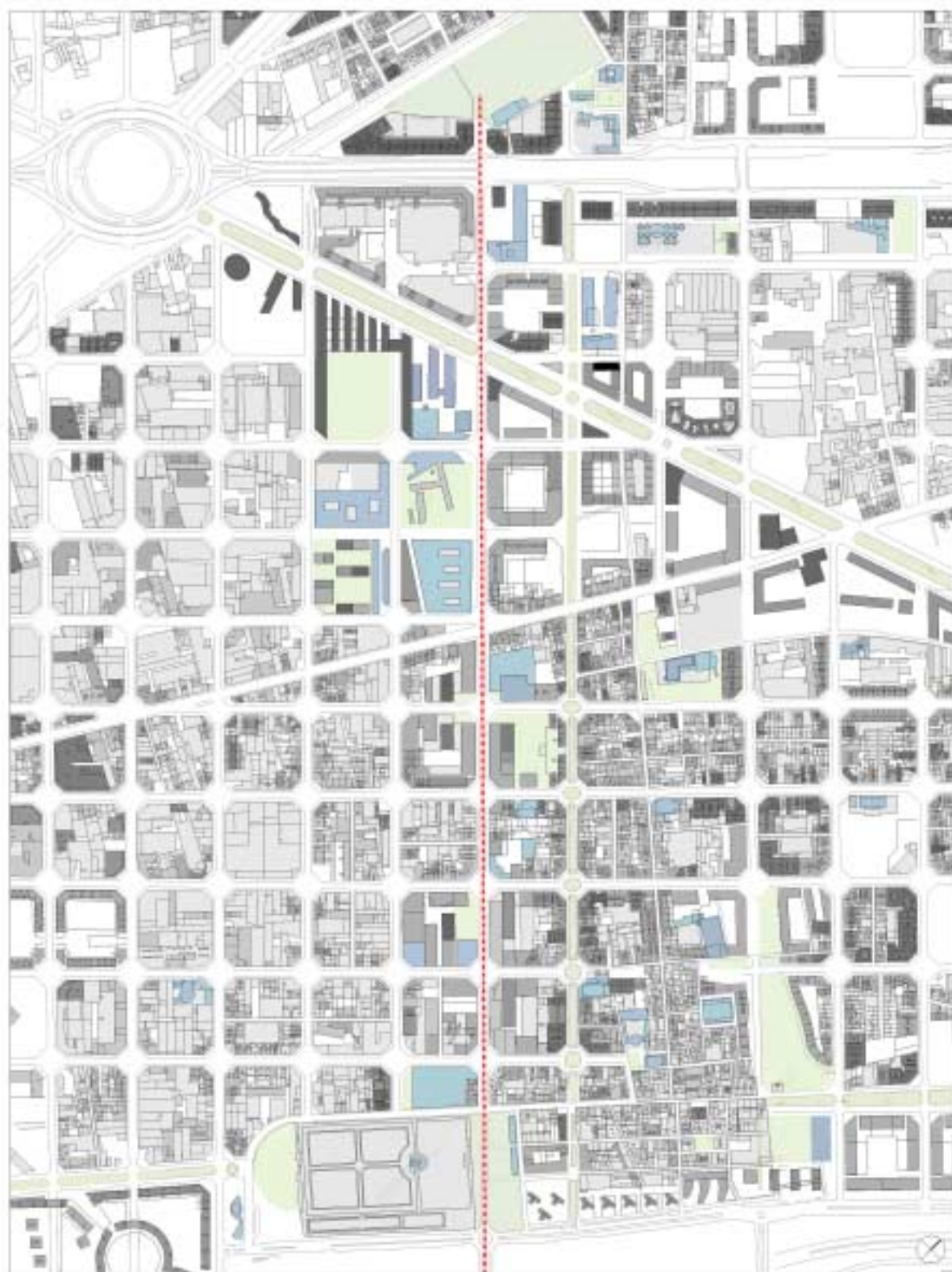
***Reste àmbit:** els altres àmbits –exceptuant els fronts d'habitatges consolidats- que, tot i quedar exclosos de les Unitats d'Actuació, poden transformar-se i materialitzar aprofitaments @ a través de plans especials específics.

BALANÇ DE L'ESTUDI ECONÓMIC

UNITAT D'ACTUACIÓ	TOTAL CÀRREGUES	SOSTRE 22@T	REPERCUSSIÓ Càrregues/m²sostre
UA-1	622.595,83 €	3.668,79 m²st.	169,70 €/ m²st.
	103.591.230 ptes.		28.236 ptes / m ² st.
UA-2	388.794,21 €	2.291,06 m²st.	169,70 €/ m²st.
	64.689.914 ptes.		28.236 ptes / m ² st.
UA-3	8.189.407,10 €	48.257,94 m²st.	169,70 €/ m²st.
	1.362.602.692 ptes.		28.236 ptes / m ² st.
UA-4	8.187.968,39 €	48.249,46 m²st.	169,70 €/ m²st.
	1.362.363.308 ptes.		28.236 ptes / m ² st.
UA-5	3.638.905,65 €	21.443,08 m²st.	169,70 €/ m²st.
	605.462.955 ptes.		28.236 ptes / m ² st.
UA-6	5.655.999,57 €	33.329,26 m²st.	169,70 €/ m²st.
	941.079.144 ptes.		28.236 ptes / m ² st.
UA-7	2.190.941,12 €	12.910,62 m²st.	169,70 €/ m²st.
	364.541.930 ptes.		28.236 ptes / m ² st.

V. PLÀNOLS







- - - Àrea PER
- - - Àrea d'Intervenció



 Pisos concrets i habitatge

 Àrea PER

 Eix del carrer



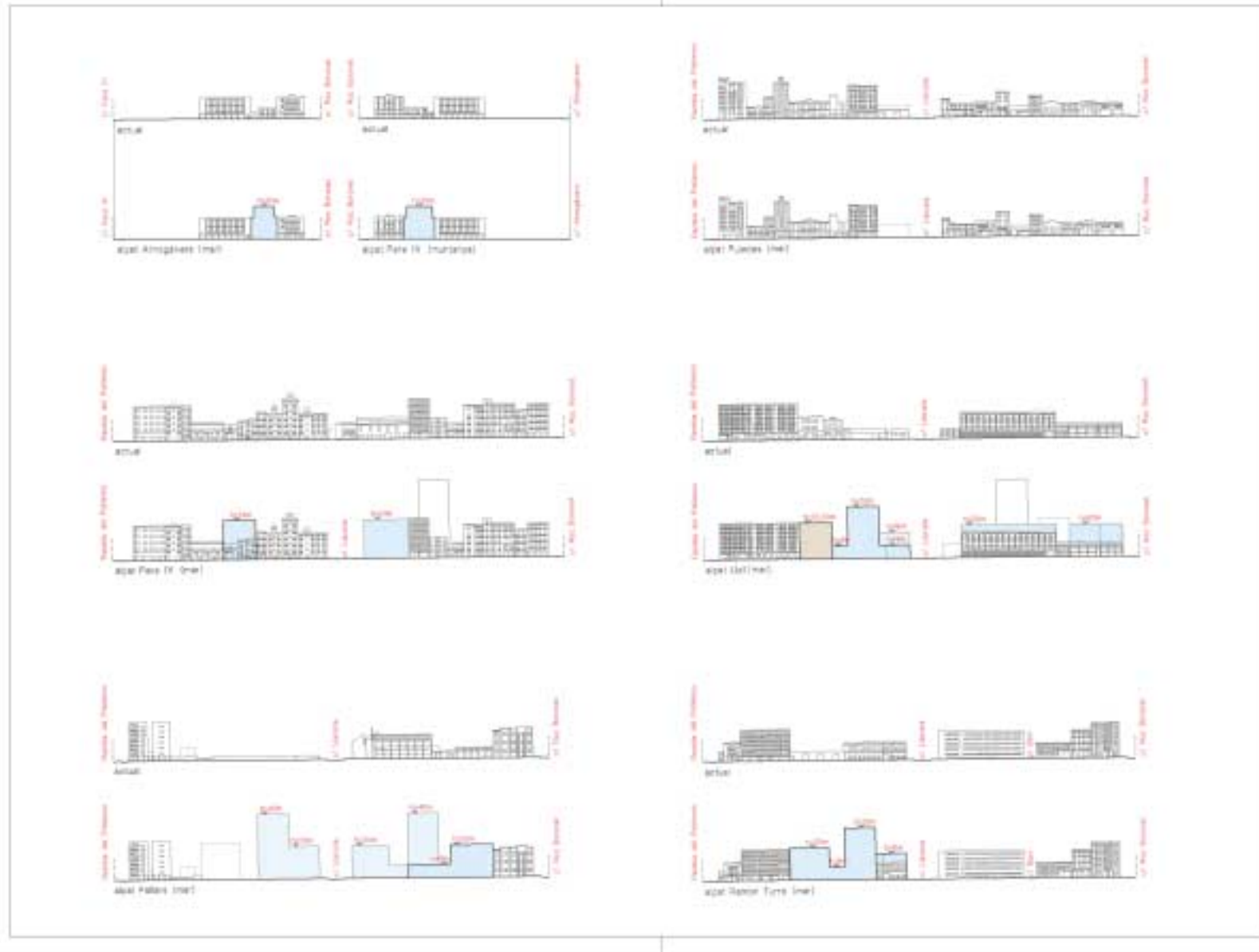


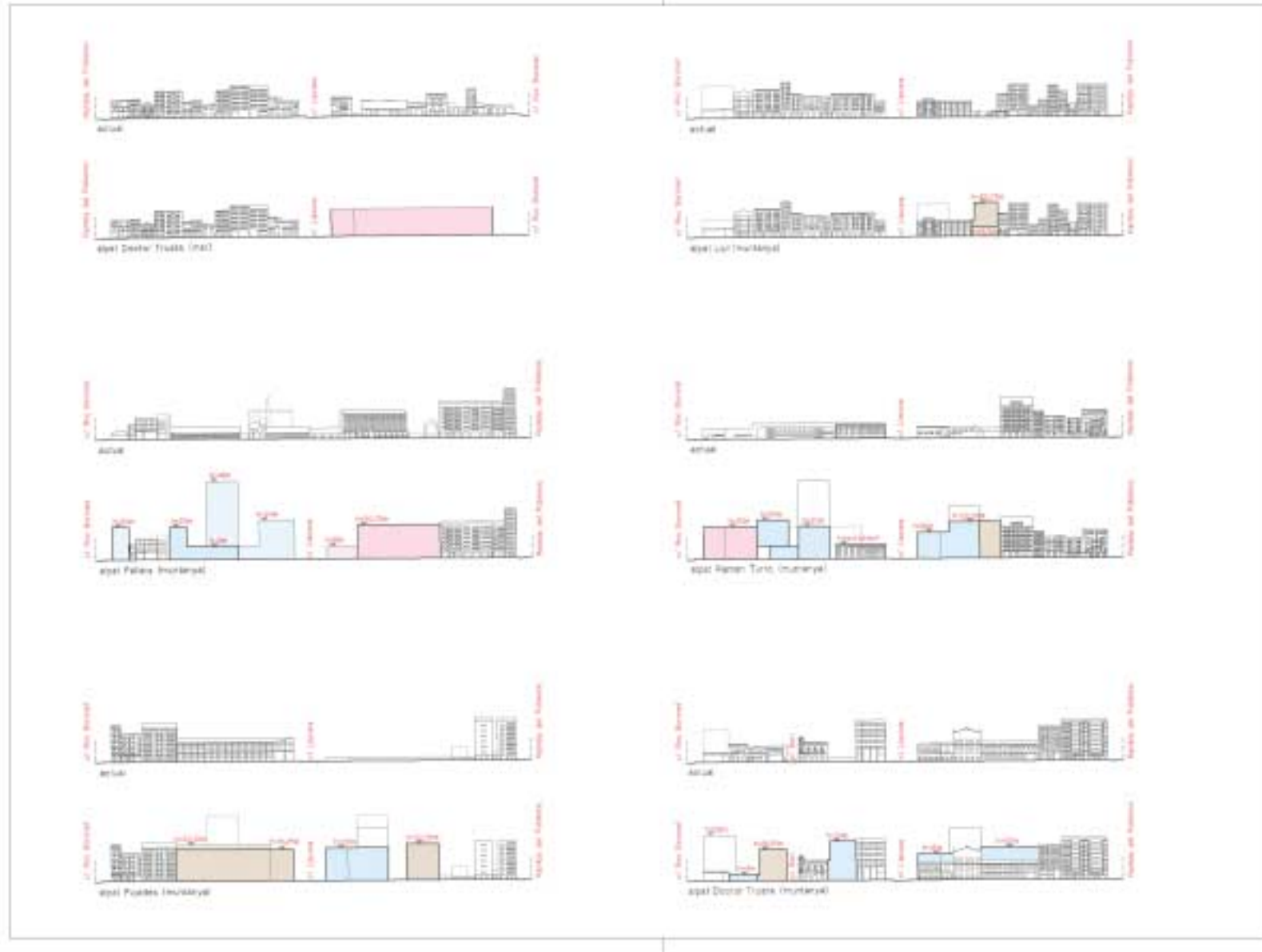


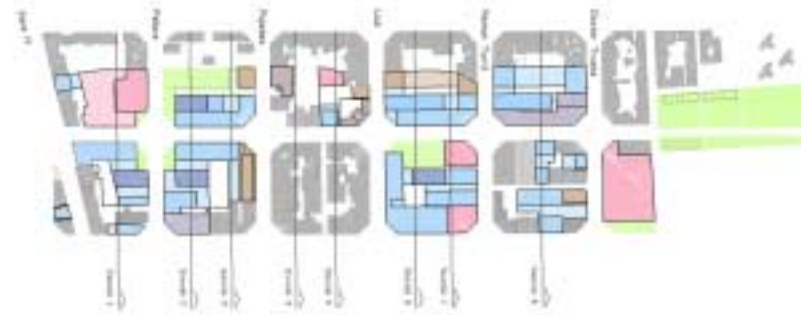
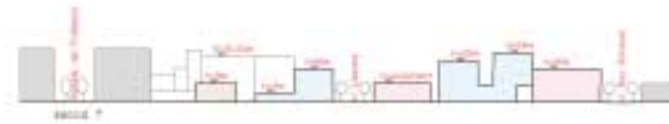
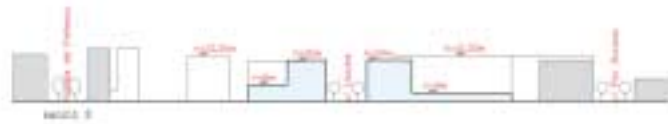
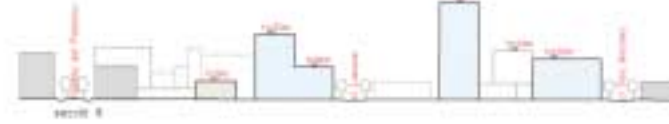
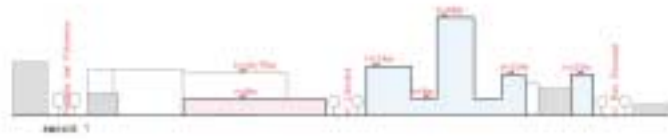
- - - Àrea PER
——— Àrea IPR













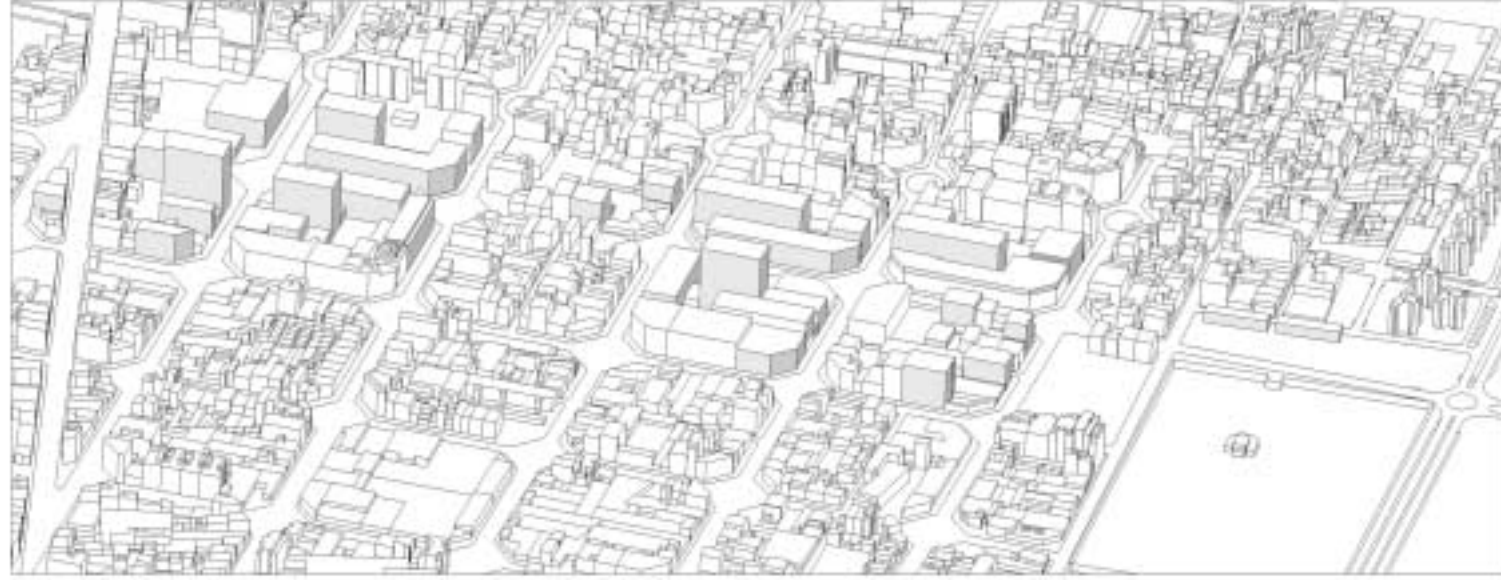
--- Àrea PEU





- Espais de treball
- Central de gas
- Posició industrial a preveure en cada projecte
- Aterri
- Centre d'activitats
- Posició industrial a preveure en cada projecte
- Sòls ferros
- Posició industrial a preveure en cada projecte
- - - Àrea PER





EL PLA ESPECIAL D'INFRASTRUCTURES (PEI), OBJECTIUS I FUNCIONALITATS

1-GENERALITATS

El Pla Especial és un instrument que acompanya i recolza al pla urbanístic principal: la Modificació del P.G.M. El Pla Especial es formula per tal de concretar i planificar el procés de nova urbanització del sòl i dotar-lo d'una infraestructura urbana adequada.

El Pla desenvolupa una sèrie de propostes caracteritzades en cada cas de vinculants, criteris bàsics d'aplicació i recomanacions.

Els punts més estratègics i nous del Pla Especial d'Infraestructures son:

- **Una visió integral:** S'han determinat les necessitats per cada servei i s'hi ha donat una solució integral.
- **Una nova estructuració del transport públic** de tramvies i metro que són bàsics per el nou model.
- **Un nou model viari de gestió del trànsit i de circulació:** Es possibilita una major fluïdesa, penetració i ús del transport públic i la construcció d'un nombre rellevant d'aparcaments.
- **Un nou model d'ordenació del subsòl:** Es basa en la construcció de galeries subterrànies transversals als carrers que uneixen les illes entre sí, permetent el pas de tot tipus de serveis.
- **La internalització de serveis** que en la ciutat ja construïda ocupen la via pública que en aquesta ocasió poden resoldre's dins de l'espai privat.
- **Espais reservats dins de les illes** dedicats a donar serveis als seus edificis.
- **Unes xarxes potents** per donar serveis de telecomunicacions i energia.
- **Una política d'aprofitament i gestió energètica** que estableix l'ús d'energia solar tèrmica i fotovoltaica i l'utilització del freàtic .
- **El servei centralitzat de climatització,** amb la construcció d'una infraestructura que ha de permetre la connexió pel subsòl dels edificis amb la central de climatització.

2-PROPOSTES TECNiques PRINCIPALS

Sistema Viari

El Pla Especial, com a pla d'accessibilitat, proposa estratègies de foment del transport públic de superfície, l'accessibilitat a peu i l'ús de la bicicleta, mitjançant una distribució equitativa de l'espai viari entre transport privat, transport públic i vianants. L'oferta d'aparcament és també un element regulador de l'ús del vehicle privat.

El disseny de la xarxa viària haurà de permetre que una bona part de l'àmbit del pla tingui un nivell de confort acústic alt, és a dir 65 dBA de dia i 55 dBA de nit.

La xarxa viària del Poblenou, amb caràcter general, correspon en bona part a l'esquema de l'Eixample, amb domini de la quadrícula de Cerdà, amb la particularitat de que s'hi observa un esquema clar de super illes (conjunt de 4, 6 ó 9 illes agrupades). Es proposa assumir aquesta estructura de super illes i aprofitar-la per a jerarquitzar i especialitzar les vies, unes bàsicament per al trànsit de vehicles de motor (transport privat i públic) i les altres d'accessibilitat local i mobilitat alternativa (bicicleta). Aquests carrers seran unidireccionals. Un altre element fonamental és l'aposta per una radical eliminació de l'aparcament de superfície de llarga durada.

A banda dels carrers de la malla ortogonal existeixen altres carrers i avingudes que poden ajudar a completar la xarxa primària, formar part d'eixos de vianants, bicicleta, etc., o per al pas de tramvies.

Pel que fa al transport públic, per tal d'acomplir els objectius es fa del tot necessari una nova línia de metro que discorri en l'eix del carrer Tànger, la prolongació del metro en la Diagonal - Pça Glòries - Rambla Prim -, i la disponibilitat de cobertura de sistemes d'infraestructura fixa del front litoral i Pere IV.

Ordenació del subsòl

Les infraestructures de transport de les xarxes de serveis s'estenen de forma segregada en el subsòl de la via pública, per canalitzacions dedicades i cambres de registre, amb una estructura jerarquitzada que porta els serveis des dels elements centrals fins als punts de consum a les plantes de cada edifici. D'aquesta forma s'aconsegueixen evitar les molèsties que ocasiona haver d'aixecar un carrer per reparacions de canalitzacions de serveis, i amb un important estalvi econòmic.

Les illes estaran connectades entre elles per galeries de serveis. Aquestes galeries permetran l'accés de les xarxes a l'interior de les illes i interconnectar a les illes amb altres serveis. Les galeries són transversals als carrers i situades al nivell de soterrani.

A l'interior de les illes es trobaran les sales i espais tècnics per ubicar diferents tipus d'equips.

La distribució dels serveis s'efectuarà per dins de les illes en anelles interiors, quan siguin transformades.

Cicle de l'aigua

El Pla d'infraestructures proposa renovar i completar la cobertura i estructura de la xarxa d'aigua potable, i defineix els usos de l'aigua freàtica: neteja, rec, bescanviador de calor i ús

restringit i controlat per aigua no potable en locals comercials i industrials.

La xarxa de clavegueram es completarà segons les previsions del PECLAB, que té una incidència important en la xarxa secundària de la zona.

Recollida selectiva de residus

Es preveu que la recollida de residus es realitzi mitjançant la recollida pneumàtica selectiva amb boques als edificis quan siguin de nova construcció o remodelats, i en el carrer si són edificis o fronts consolidats. El sistema es completa amb la recollida de cartró i vidre en contenidors situats en domini privat. Aquesta estructura imposa l'estesa de tubs pneumàtics soterrats en la via pública quan es procedeixi a la seva urbanització i a la vegada augmentar el nombre de centrals de recollida existents en l'actualitat.

Energia

La xarxa de gas es renovarà en els trams de nova urbanització i se'n completarà la cobertura.

Les infraestructures d'obra civil i les reserves d'espai amb els que es dota la zona permetran implantar sistemes centralitzats de climatització – fred i calor. Per a l'aprofitament de l'energia solar es compta amb l'estricta aplicació de la normativa per obtenció d'aigua calenta sanitària mitjançant panells tèrmics. A més es demana l'obtenció d'energia elèctrica per panells fotovoltaics.

La xarxa elèctrica actual és obsoleta i amb tensions a extingir, per això es preveu la seva renovació. A les sales tècniques es produirà la transformació a baixa tensió i es farà la distribució per l'anella interior fins als espais tècnics de cada edifici on s'ubicaran els comptadors i portarà el subministrament als usuaris mitjançant els accessos verticals.

Telecomunicacions

El Pla preveu una xarxa de tubulars i cables que permetran donar nous serveis a un nombre apreciable d'operadors. L'accés a les illes es farà a través de les galeries de serveis per dos punts. Les illes disposaran de sales tècniques que permetran instal·lar equipaments de telecomunicacions o nodes.

Les radiocomunicacions són contemplades des del punt de vista de capacitat d'operació i d'impacte visual de les antenes, accessos de cable, espais i instal·lacions col·lectives i multioperadors.

3-SERVITUD DE PAS

Les servituds de pas que proposa el PEI suposa un punt especialment estratègic i diferent en relació a les edificacions habituals, podem distingir els següents aspectes:

Amb caràcter general l'Ajuntament es reserva el dret de pas en:

- Anelles interiors
- Accessos verticals
- Espais tècnics

D'altre banda seran cedits els drets de gestió i d'ús a l'Ajuntament de:

- Sales tècniques
- Espais tècnics en terrat
- Espai dels sistemes de climatització
- Suports d'antenes

Pel que fa als sistemes:

1. Sistema de subministrament elèctric:

- El promotor es fa càrrec dels costos de construcció de les sales tècniques i dels dos transformadors, que es cediran gratuïtament a l'Ajuntament.
- L'anella interior serà propietat de la comunitat i l'Ajuntament tindrà dret de pas.

2. Sistema de recollida de residus:

- Servitud de pas serà a favor de l'Ajuntament en les sales tècniques .
- Espai tècnic: dret de gestió i ús a favor de l'Ajuntament.

3. Sistema local de neteja viària:

- L'Ajuntament de Barcelona tindrà comptador propi per l'ús d'aigües freàtiques.