

**PLA DE MILLORA URBANA PER A LA REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DE
LLULL-PUJADES-PONENT
DE LA MPGM PER A LA RENOVACIÓ DE LES ÀREES INDUSTRIALS DEL POBLENOU
- Districte d'activitats 22@bcn -**



APROVACIÓ DEFINITIVA

Barcelona, gener de 2004

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

PREÀMBUL

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DEL PMU
2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT
 - 2.1 Descripció general.
 - 2.2. Descripció de l'àmbit illa per illa.
3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
4. PLANEJAMENT VIGENT
 - 4.1 MPGM per a la renovació de les zones industrials del Poblenou–Districte d'activitats 22@bcn-
 - 4.2 Pla Especial d'Infraestructures
5. ORDENACIÓ PROPOSADA
 - 5.1 Objectius de la proposta i descripció.
 - 5.2 Parcel·les excloses.
 - A) Fronts consolidats d'habitatge.
 - B) Edificis industrials consolidats i edificis d'habitatge amb edificabilitat superior al 2,7m²st/m²sòl.
 - C) Altres parcel·les excloses.
6. QUADRES DE SUPERFÍCIES
7. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA
Descripció dels Subsectors

ANNEX MEMÒRIA

PARCEL·LES EXCLOSES

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT

CAPÍTOL III. EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

A. REGULACIÓ DE SISTEMES

B. REGULACIÓ DE SUBSECTORS

CAPÍTOL IV. GESTIÓ

CAPITOL V. PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

III. PLA D'ETAPES

IV. ESTUDI ECONÒMIC

FITXES DELS SUBSECTORS

V. PLÀNOLS

VI. ANNEXES

El Pla de Millora Urbana per a la Reforma Interior del sector Llull – Pujades - Ponent, de promoció municipal, va ser aprovat inicialment, per Decret del Primer Tinent d'Alcalde de 29 de setembre de 2003 i va ser exposat al públic durant el termini de dos mesos des de la publicació al Butlletí Oficial de la Província de data 3 d'octubre del 2003. La resolució va ser publicada al diari "La Vanguardia" el mateix dia.

Finalitzat el termini preceptiu consta que han estat presentats un total de 30 escrits d'al·legacions (una al·legació amb 52 escrits ciclostilats annexos). En l'expedient hi figuren, a més de la relació de les al·legacions presentades durant el període d'exposició al públic, el resum del contingut i la proposta de tractament de cada una d'elles.

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

Durant el més d'octubre, en les nostres oficines i amb els tècnics autors del pla i el Gerent de 22@bcn, es van dur a terme 4 reunions informatives, una per setmana, a una de les quals, destinada específicament a l'habitatge, van ser convocats personalment els inquilins i propietaris dels immobles amb ús d'habitatge inclosos dins l'àmbit del present pla, per tal d'aclarir aspectes com la inclusió o no en subsectors i, en el seu cas, la relocalització o la previsió de terminis d'execució del planejament (pla d'etapes). Així mateix es van mantenir reunions per a tractar temes més particulars amb els interessats que ho van requerir, així com reunions informatives amb representants veïnals.

Com resultat d'aquest procés es va formular aquesta proposta del Pla de Millora Urbana per a la Reforma Interior del Sector de Llull-Pujades-Ponent, a la qual van incorporar-se diverses precisions.

El document que segueix és el text per a l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana per a la Reforma Interior del Sector de Llull-Pujades-Ponent, incorpora respecte del document aprovat inicialment el 29 de setembre de 2003, les esmenes, els ajustos i les precisions que resulten del tractament de les al·legacions i de les reunions mantingudes, 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, gener de 2004

1. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DEL PMU

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.

El present PMU de Lull-Pujades-Ponent comprèn el conjunt de les illes qualificades de 22@, a banda i banda del carrer Pujades, entre els carrers Joan d'Àustria i Roc Boronat, tres illes situades entre els carrers Lull, Ramon Turró, Àvila i Roc Boronat, més la part de les illes delimitades pels carrers Lull, Ramon Turró, Joan d'Àustria i Pamplona, que dona front al carrer Lull, tal i com està definit en la MPGM.

En aquest PMU es proposen les accions de tractament de les àrees susceptibles de transformació en base a l'art. 16 de la MPGM22@, integrades dins de l'Àmbit Predeterminat Lull-Pujades Ponent, i s'estableixen els criteris generals de desenvolupament de les parcel·les que no queden incloses directament en els mecanismes normatius del Pla de Millora Urbana.

Es tracta de recuperar, formalment i funcional, un teixit industrial de peces de mides molt

variades, amb relacions espacials específiques d'aquest lloc, basades en ocupacions i intensitats desiguals, establint les bases d'un procés progressiu de transformació que es recolzi sobre el que existeix i integri en una sola dinàmica situacions de planejament molt diferenciades. La transformació es basa, en l'obtenció de peces de cessió de sòl públic per a dotacions i espai lliure, de mida suficient per a qualificar un punt de centralitat al mig de la neutralitat i homogeneïtat estructural de les illes productives de l'àmbit del Pla.

El document s'articula com Pla de Millora Urbana (PMU), segons allò previst, en l'article 68 de la LUC 2/2002 amb l'objecte de la reforma interior prevista en la MPGM22@.

2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT

2.1. Situació i estat actual

L'àmbit d'aquest PMU és el format pel conjunt d'illes i mitges illes qualificades 22@ entre els carrers Pallars, Lull, Joan d'Àustria i Roc Boronat; les illes situades entre els carrers Lull, Ramon Turró, Àvila i Roc Boronat i les parcel·les de les illes 1005803 i 1005810 amb front al carrer Lull, on es produeix el canvi de qualificació amb el nucli residencial de la Vila Olímpica i també dues peces qualificades de 6 (zona verda) i dues peces qualificades de 3 (sistema ferroviari).

La superfície és equivalent a 17 illes Cerdà més les parts ja esmentades amb front al carrer Lull de les illes delimitades per Joan d'Àustria, Pamplona, Lull i Ramon Turró.

A l'igual que la resta del Poblenou els edificis d'activitats existents presenten un ampli ventall de tipologies, des del taller i la nau de planta baixa a l'edifici en alçada. Cal destacar l'existència de diversos edificis i recintes industrials que es considera d'interès mantenir i reutilitzar.

Així mateix en el teixit residencial es troben des de l'habitatge en planta baixa, que en alguns casos formava part de recintes industrials i s'organitza al voltant d'antics passatges, fins a edificis d'habitatge plurifamiliar en alçada.

Cal destacar l'elevat nombre d'edificis industrials consolidats amb grans alçades i edificabilitats molt superiors al 2,7m²st/m²sòl (construïts en la seva majoria en els anys 50), que juntament amb els fronts consolidats d'habitatge, ocupen més d'un terç de la superfície total qualificada de 22@ (34%), i constitueixen per l'envergadura dels seus edificis un tret característic d'aquest àmbit, en relació als altres sectors del districte d'activitats 22@.

Un element important que configura el paisatge urbà d'aquest sector és el pas del ferrocarril en superfície, travessant les illes situades entre els carrers de Joan d'Àustria i Zamora, i obligant a la modificació de las rasants en els carrers que creuen les vies Pallars, Pujades i Lull.

2.2. L'àmbit del Pla de Millora Urbana de Llull-Pujades-Ponent

Illa cadastral 1005643, delimitada pels carrers Pallars, Pujades, Zamora i Joan d'Àustria, la seva part central està qualificada de 3 (sistema ferroviari) de forma que l'illa queda dividida en dues meitats qualificades de 22@. Té un front consolidat d'habitatge al carrer Pujades i edificis industrials consolidats. Inclou a més un petit nombre d'edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1005650, delimitada pels carrers Pallars, Pere IV, Pamplona i Zamora, qualificada íntegrament de 22@. Té un front consolidat d'habitatge, al carrer Pere IV i tres edificis industrials consolidats, un dels quals, l'edifici situat al carrer Pallars 108, ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, per a destinar-lo a ús d'oficines. Cal destacar l'existència de tres naus industrials d'interès en la cantonada de Zamora amb Pallars, justament en la zona on el carrer Zamora passa per sota del carrer Pallars i on estan situades les escales per a pujar d'un carrer a l'altre, a més de diverses edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1005680, delimitada pels carrers Pere IV, Pujades, Pamplona i Zamora, qualificada íntegrament de 22@. Té un front consolidat d'habitatge en la cantonada dels carrers Pere IV, Pujades i Zamora, que ocupa gairebé la meitat de l'illa i configura l'inici del carrer Pere IV. La resta es troba ocupada per edificacions amb graus d'ocupació i usos desiguals. Cal destacar l'existència d'un antic edifici d'ús mixte industrial-residencial a la cantonada entre els carrers Pere IV, Pujades i Pamplona.

Illa cadastral 1005660, delimitada pels carrers Pallars, Pere IV, Àlaba i Pamplona, qualificada íntegrament de 22@. Té un front consolidat d'habitatge, a la cantonada entre els carrers Àlaba i Pere IV i un edifici amb habitatges d'interès, que dona front als carrers Pallars i Pere IV. L'edifici situat al carrer Pallars 128/Pere IV 69-73, ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, per a destinar-lo a ús hotel·ler. L'illa inclou a més un petit nombre d'edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1005690, delimitada pels carrers Pere IV, Pujades, Àlaba i Pamplona, qualificada íntegrament de 22@. Té un front consolidat d'habitatge situat al carrer Àlaba. La resta es troba ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1005670, delimitada pels carrers Pallars, Pere IV, Àvila i Àlaba, qualificada íntegrament de 22@. Té un front consolidat d'habitatge que ocupa quasi la totalitat de l'illa, excepte la cantonada Àlaba, entre Pere IV i Pallars, que està ocupada per una benzinera.

Illa cadastral 1005700, delimitada pels carrers Pere IV, Pujades, Àvila i Àlaba, qualificada íntegrament de 22@. Té un front consolidat d'habitatge situat a la cantonada dels carrers Pere IV i Àvila i quatre edificis industrials consolidats, un dels quals, té una edificabilitat molt superior al 2,7m²st/m²sòl i ocupa més de la meitat de l'illa. La resta es troba ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illes cadastrals 1005711 i 1005712, delimitades pels carrers Pallars, Pere IV, Pujades, Badajoz i Àvila, i separades pel passatge Iglesias amb una traça perpendicular al carrer Pere IV provinent de l'antic parcel·lari agrari. En conjunt formen una illa tipus Cerdà qualificada íntegrament de 22@:

- **Illa cadastral 1005711**, delimitada pels carrers Pere IV, Pujades, ptge. Iglesias i Àvila. Té un front consolidat d'habitatge a la cantonada dels carrers, Pere IV, ptge. Iglesias i Àvila, que ocupa més de la meitat de l'illa. La resta està ocupada per un edifici residencial i un edifici industrial.
- **Illa cadastral 1005712**, delimitada pels carrers Pallars, Pere IV, Pujades, Badajoz i ptge. Iglesias. Té tres fronts consolidats d'habitatge: el primer a la part central del ptge. Iglesias, el segon a la cantonada dels carrers Pallars amb Badajoz, i el tercer a la cantonada dels carrers Badajoz amb Pujades. Cal destacar l'existència d'una nau industrial modernista d'interès en el carrer Pujades 97, així com l'existència de l'antic passatge de Trullas, al que s'accedeix des del carrer Pallars i que actualment dóna accés a unes edificacions industrials en desús. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1006570, delimitada pels carrers Pallars, Pujades, Ciutat de Granada i Badajoz, qualificada íntegrament de 22@. Té dos fronts consolidats d'habitatge, el primer a la cantonada dels carrers Pallars amb Badajoz i el segon al carrer Ciutat de Granada, que ocupen més de la meitat de l'illa. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals. Cal destacar la xemeneia situada a l'interior de l'illa.

Illa cadastral 1006560, delimitada pels carrers Pallars, Pujades, Roc Boronat i Ciutat de Granada. Té un front consolidat d'habitatge al carrer Ciutat de Granada i un edifici consolidat d'habitatge al carrer Roc Boronat. La meitat de l'illa situada amb front al carrer Pallars està ocupada per edificacions amb usos industrials i es conserva a la cantonada dels carrers Pallars amb Ciutat de Granada la xemeneia d'un antic recinte industrial. Des del carrer Pallars s'accedeix al passatge del Caminal on estan situades algunes indústries. En el carrer Pujades hi ha un conjunt d'edificis residencials i l'altra entrada al passatge del Caminal que dóna accés als petits habitatges de planta baixa, situats a l'interior de l'illa.

Illa cadastral 1005763, delimitada pels carrer Pujades, Lull, Zamora i Joan d'Àustria. La seva part central està qualificada de 3 (sistema ferroviari), de forma que l'illa queda dividida en dues meitats qualificades de 22@. Té un front consolidat d'habitatge al carrer Pujades i quatre edificis industrials consolidats. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1005750, delimitada pels carrer Pujades, Lull, Pamplona i Zamora, qualificada íntegrament de 22@. Té un edifici consolidat d'habitatge, situat al carrer Pamplona. Més de la meitat de l'illa està ocupada per tres edificis industrials consolidats, un dels quals, l'edifici situat al carrer Zamora 54-58, ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, per a destinar-lo a ús d'oficines. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illes cadastrals 1005741 i 1005742 delimitades pels carrers Pujades, Lull, Àlaba i Pamplona i separades pel passatge de la Vinyassa. En conjunt formen una illa tipus Cerdà, qualificada íntegrament de 22@.

- **Illa cadastral 1005741**, delimitada pels carrers Pujades, Lull, ptge. de la Vinyassa i Pamplona, té un edifici consolidat d'habitatge en el passatge i uns edificis d'habitatges en el carrer Pujades. La resta de l'illa està ocupada per edificacions industrials de baixa alçada.
- **Illa cadastral 1005742**, delimitada pels carrers Pujades, Lull, Àlaba i ptge. de la Vinyassa, està totalment ocupada per tres edificis industrials consolidats.

Illa cadastral 1005730, delimitada pels carrers Pujades, Lull, Àvila i Àlaba, qualificada íntegrament de 22@. Té un edifici consolidat d'habitatge al carrer Àlaba i tres edificis industrials consolidats, un dels quals, l'edifici situat al carrer Àvila 61-65/Lull 95-97, ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, per a destinar-lo a ús d'oficines. Hi ha dues parcel·les lliures d'edificació i la resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1005720, delimitada pels carrers Pujades, Lull, Badajoz i Àvila, qualificada íntegrament de 22@. Té dos fronts consolidats situats el primer a la cantonada dels carrers Badajoz amb Lull, el segon al carrer Lull i un edifici consolidat d'habitatge al carrer Pujades; a més de tres edificis industrials consolidats. Cal destacar l'existència de l'edifici d'interès de "la República" situat a la cantonada dels carrers Pujades i Badajoz.

Illa cadastral 1006580, delimitada pels carrers, Pujades, Lull, Ciutat de Granada i Badajoz, qualificada íntegrament com 22@. Constituïda per grans parcel·les, edificacions industrials de gran superfície i baixa alçada, i amb la propietat molt concentrada.

Illes cadastrals 1006591 i 1006592, delimitades pels carrers Pujades, Llull, Roc Boronat i Ciutat de Granada, i separades pel passatge Masoliver. En conjunt formen una illa tipus Cerdà, qualificada íntegrament com 22@.

- **Illa cadastral 1006591**, delimitada pels carrers Pujades, Llull, ptge. Masoliver i Ciutat de Granada, té un front consolidat d'habitatges al carrer Ciutat de Granada i dos edificis industrials consolidats. Cal destacar la presència de l'edifici del Vapor Llull amb la seva xemeneia. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.
- **Illa cadastral 1006592**, delimitada pels carrers Pujades, Llull, Roc Boronat i ptge. Masoliver, té un front consolidat d'habitatges a la cantonada dels carrers Pujades amb Roc Boronat, i un edifici industrial consolidat. Cal destacar l'existència d'un edifici industrial d'interès al carrer Roc Boronat i els edificis d'habitatges del carrer Llull. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.

Illa cadastral 1005803 (parcialment), delimitada pels carrers Llull, Ramon Turró, Zamora i Joan d'Àustria. La major part de l'illa està exclosa de l'àmbit del PMU i de la MPGM22@, formant part d'aquest planejament només les parcel·les cadastrals núm. 004, 005, més pròximes al carrer Llull ocupades per edificis industrials consolidats i una part situada a l'interior d'illa que forma part d'una finca qualificada en part de 22@ i en part qualificada de STM, amb front i accés a l'Av. Bogatell.

Illa cadastral 1005810 (parcialment), delimitada pels carrers Llull, Ramon Turró, Pamplona i Zamora. La major part de l'illa està exclosa de l'àmbit del PMU i de la MPGM22@, formant part d'aquest planejament només les parcel·les cadastrals núm. 001, 1002, 1003 i 004, més pròximes al carrer Llull. Totes estan ocupades per edificis industrials, i les dos de les cantonades, per edificis industrials consolidats.

Illa cadastral 1005840, delimitada pels carrers Llull, Ramon Turró, Badajoz i Àvila, qualificada íntegrament de 22@. Té un edifici industrial consolidat i la resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals. Cal destacar l'existència d'un edifici industrial d'interès, "Indústries Waldes", que ocupa tot el front del carrer Ramon Turró.

Illa cadastral 1006670, delimitada pels carrers Llull, Ramon Turró, Ciutat de Granada i Badajoz, qualificada de 22@. Té dos edificis industrials consolidats, el de la "SEAT" situat a la cantonada dels carrers Ramon Turró i Àvila, i l'altre al carrer Ciutat de Granada, a més de dos edificis d'habitatges. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals

Illes cadastrals 1006661 i 1006662, delimitades pels carrers Lull, Ramon Turró, Roc Boronat i Ciutat de Granada, i separades pel passatge Masoliver. En conjunt formen una illa tipus Cerdà, qualificada íntegrament com 22@.

- **Illa cadastral 1006661**, delimitada pels carrers Lull, Ramon Turró, ptge. Masoliver i Ciutat de Granada. Té un front consolidat d'habitatge al carrer Ciutat de Granada i dos edificis industrials consolidats. La resta està ocupada per edificacions amb graus de consolidació, ocupació i usos desiguals.
- **Illa cadastral 1006662**, delimitada pels carrers Lull, Ramon Turró, Roc Boronat i ptge. Masoliver. Té un front consolidat d'habitatge, al carrer Ramon Turró a més d'altres edificis residencials. Cal destacar l'existència de un antic recinte industrial d'interès, "Farinera la Asunción", situat entre els carrers Pujades, Roc Boronat i ptge. Masoliver que ocupa més de la meitat d'aquesta mitja illa.

3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

L'àmbit objecte de la MPGM22@ i, més concret i per delimitació expressa de la MPGM22@, a l'àmbit del PMU Lull-Pujades-Ponent està classificat com sòl urbà no consolidat, d'acord amb allò previst en la Disposició Transitòria Primera de la LUC que es transcriu parcialment a continuació, en relació i amb els efectes dels articles 20, 30, 31 i altres concordants.

Disposició transitòria Primera

El règim urbanístic del sòl establert per aquesta Llei és aplicable des del moment de l'entrada en vigor, tenint en compte les regles següents:

a) *Mentre no es produeixi l'adaptació a aquesta Llei del planejament general vigent, el sòl urbà inclòs en virtut d'aquest planejament en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat passa a tenir-la el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.*

b) *S'entén per planejament urbanístic immediatament anterior, als efectes del que estableix l'article 43.2 relatiu a les cessions de sòl d'aprofitament en sòl urbà no consolidat, el planejament general vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, una vegada s'aprovi i sigui executiva la modificació o la revisió que possibiliti nous usos del sòl o bé que atorgui al sòl un aprofitament addicional. Les determinacions sobre cessions de sòl urbà no consolidat amb aprofitament establertes per modificacions del planejament general aprovades definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei continuen subjectes a*

la regulació que disposi el dit planejament.

(...)

Dins d'aquesta classificació de sòl urbà no consolidat, les illes objecte de transformació a través de planejament, que segons el PGM tenien la qualificació de 22a (industrial) ara tenen la qualificació de 22@ establerta en la MPGM22@, amb les possibilitats de transformació d'aprofitament i d'usos que assenyalen el planejament vigent.

4. PLANEJAMENT VIGENT

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

4.1. 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 NNUU 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:

Llacuna.

Parc Central.

Campus Audiovisual.

Llull - Pujades (Llevant).

Llull - Pujades (Ponent).

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 vàlues 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.

4.2 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 complementaries 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 6 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.

4.3 PLANEJAMENT DERIVAT DE LA MPGM22@ DESENVOLUPAT A L'ÀMBIT DEL PLA

En aplicació de l'article 10.A de la MPGM22@, que preveu la transformació d'edificis industrials consolidats -EIC-, per raó del sostre o dels usos, s'han desenvolupat quatre

Plans Especials per a la reutilització dels següents edificis consolidats per raó del sostre:

- PE per a la reutilització d'un EIC al carrer Zamora 54. Aprovat definitivament el 20-7-01
- PE per a la reutilització d'un EIC al carrer Àvila 61-65. Aprovat definitivament el 28-9-01
- PE per a la reutilització d'un EIC al carrer Pallars 108. Aprovat definitivament el 28-9-01
- PE per a la reutilització d'un EIC al carrer Pallars Pere IV 69-73 i Pallars 128-130. Aprovat definitivament el 23-11-01

5. ORDENACIÓ PROPOSADA

La forta pressió dels nous usos previstos per la MPGM22@ per a les antigues àrees industrials i, sobretot, l'increment dels índex d'edificabilitat, produeixen una major densitat qualitativa de l'espai urbà del Poblenou, trencant el monocultiu funcional que s'anava consolidant des de mitjans del segle vint. Es planteja en aquesta situació la necessitat d'estructurar el teixit urbà en base a:

- l'especialització dels carrers.
- la concentració d'usos públics en eixos i llocs estratègics.
- la resolució de situacions urbanes singulars.

La nova estructura es planteja sobre la ciutat existent, com un procés de transformació global que es basa en inserir en una part del teixit (42,27% del total qualificat 22@), noves tipologies i formes, segregant la resta del sòl cap a altres mecanismes de transformació, poc agressius amb el que existeix i de gestió menys ambiciosa, per assegurar la continuïtat dels processos productius i la qualificació específica del nou districte, directament basada en el caràcter del teixit existent i de les relacions espacials, amb contigüitats molt directes entre peces poc homogènies, i en la subestructura d'espais intersticials, públics i privats, que organitzen les diferents illes.

Per aquest motiu, s'exclouen de la transformació, a més del que està explícitament previst en l'ordenament vigent (fronts consolidats d'habitatge i edificis amb una edificabilitat prou alta i usos molt intensius que fan econòmicament inviable l'operació de transformació), sectors homogenis de parcel·lació menuda, amb us residencial majoritari, encara que no monocultiu, les parts més a l'interior de les illes que generen un sòl transformat que no pot acollir desenvolupaments que siguin morfològicament compatibles amb les tipologies, sobretot residencials, que es mantenen, i conjunts industrials d'interès d'ocupació de sòl extensiva.

La transformació es basa en la definició d'unitats de gestió que inclouen parcel·les que configuren peces de sòl formalment identificables, (mitja illa, un passatge, un front

continu, etc.) Només en el sector més proper al carrer Marina, on hi ha la gran majoria d'edificis industrials consolidats, es plantegen unitats de gestió discontinues, amb l'objectiu de completar les façanes dels carrers, avui de cornisa discontinua, i de resoldre els dèficits, funcionals i morfològics, de l'edificació i les infraestructures existents i que es mantenen.

El PMU present contempla i regula la transformació urbanística del seu àmbit, el sector, d'acord amb les determinacions de la MPGM22@, però partint del coneixement de la realitat del sector i sobre la base d'uns criteris de flexibilitat que permetin conciliar l'evolució diversa i desigual de les activitats econòmiques amb la transformació urbanística pròpiament dita, entesa com alteració de l'ordenació, la zonificació, les construccions, les activitats, la urbanització, etc. Amb aquesta finalitat, el PMU no estableix, amb caràcter general, una ordenació més o menys rígida de sistemes, zones, edificabilitats, volums, usos, etc., si no que concreta només els aprofitaments màxims i les càrregues de cessió mínimes

obligatòries de cada àmbit de referència i fixa, amb un grau de precisió major o menor segons el cas, la localització dels principals sistemes i dotacions,

Els àmbits de referència en qüestió, els subsectors, queden equilibrats en quant a sostres i cessions, si bé la destinació d'aquestes cessions, per equipament, espai lliure, habitatge de protecció i serveis tècnics, complint els estàndards respecte de tot el sector, tenen una distribució diversa, a fi de garantir la formació de peces del major dimensió possible i, per tant, viables.

La delimitació de subsectors és una possibilitat contemplada en la LUC, que en l'article 91 preveu expressament que els àmbits objecte d'un pla de millora urbana poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin dues condicions: a) que es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció; i b) que s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

D'aquesta manera, el PMU delimita, d'acord amb allò previst en l'article 91 de la LUC, 12 subsectors, susceptibles de transformar-se independentment, segons es detallarà a continuació. Cada un d'aquests subsectors haurà de desenvolupar-se a través d'un Pla de Millora Urbana específic privat que, en tant que planejament derivat de la MPGM22@ i del PMU present, haurà de donar compliment a les prescripcions sobre aprofitaments màxims, cessions obligatòries, etc., concretant, quan no estiguin preestablertes en el document present, les localitzacions precises dels sòls de cessió, i fixant els terminis i

els mecanismes de la gestió urbanística inclosa la delimitació de polígons d'actuació.

La delimitació dels subsectors en aquest PMU es fonamenta, entre d'altres raons, en la voluntat de no forçar innecessàriament la transformació d'activitats en funcionament i compatibles amb els usos del sector i d'evitar, d'aquesta manera, uns costos molt elevats i prescindibles. Al contrari, el PMU difereix la transformació i els seus costos a un moment futur ara indeterminat, en què les circumstàncies socioeconòmiques ho permetin, en funció dels graus d'obsolescència o d'amortització d'indústries, d'acabament de contractes d'arrendament, d'evolució de la demanda de sòl transformat, etc. Per aquest motiu l'Estudi Econòmic només fa una estimació dels costos sobre la hipòtesi d'una transformació forçosa a curt termini i simultània de tots els subsectors, tot i que el PMU no imposa aquesta transformació. Als efectes de l'article 91 citat ha quedat justificada la conveniència i la oportunitat del desenvolupament per subsectors, així com l'equilibri entre subsectors pel que fa superfícies de cessió, sostres d'aprofitament privat i costos del PEI. Els plans derivats hauran de justificar l'equilibri dels aprofitaments urbanístics en el moment de l'efectiva transformació o, altrament, preveure els mecanismes de reequilibrament segons allò previst en l'article esmentat.

5.1 Criteris d'ordenació i delimitació dels subsectors:

1. Mantenir una part molt important de l'edificació i l'estructura parcel·laria existent, per tal d'assegurar la continuïtat formal i la persistència 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 i reutilització d'alguns edificis i recintes industrials d'interès, per a usos privats i per a equipaments públics.
2. Possibilitar la creació d'espais lliures que potenciïn les connexions entre els carrers horitzontals i estableixin noves relacions entre els teixits més consolidats i els nous edificis proposats. Aquests espais lliures s'hauran de recolzar en l'estructura parcel·laria existent, a vegades recuperant antics passatges o reforçant elements arquitectònics d'interès, com les xemeneies o antigues naus industrials.
3. Garantir la barreja d'usos, públics i privats, activitats, edificis existents i nova arquitectura, varietat volumètrica i tipològica 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 garanteixen l'ús social del carrer al llarg de tot el dia, els nous habitatges i els equipaments, i

completar els fronts consolidats d'habitatge amb els nous habitatges de protecció, i reforçant la connexió del Poblenou amb el centre de la ciutat.

5. Configurar un punt central de concentració d'espais lliures i equipaments sobre l'eix que relliga les tres illes delimitades pels carrers Badajoz i Ciutat de Granada, entre Pallars i Ramon Turró. Aquesta concentració de més de 11.600 m² de sòl públic qualifica amb nous valors de centralitat tot l'entorn d'edificis residencials i nous edificis per a activitats productives.

Destinar part de l'espai lliure resultant a equilibrar les necessitats de sòl de cessió generat pel nou habitatge dels plans de front consolidat i reutilització d'edificis industrials per a habitatges no convencionals, que tenen dificultats objectives de cessió de sòl en el propi àmbit del Pla.

Dotar el sector de ponent del nucli del Poblenou d'una gran peça d'equipament a l'illa delimitada entre els carrers Lull, Ramon Turró, Badajoz i Ciutat de Granada d'uns 6.200m² segons els requeriments del Pla d'equipaments del Districte.

6. Definir la façana del carrer Joan d'Àustria formalitzant una fita com a porta d'entrada al Poblenou des del centre de la ciutat i dibuixant amb precisió el límit del districte d'activitats, confrontant amb els espais irregulars de l'entorn del encreuament Marina-Pujades.

7. Suturar l'illa triangular de forta component residencial que tanca la perspectiva del passeig Pujades i ajusta l'arrencada del carrer Pere IV, més enllà del pas de la via del tren, integrant en aquesta petita illa un edifici existent com a equipament, com a remat del nou edifici d'activitats que ha de resoldre el trencament de la cornisa.
8. Tractar els espais de transformació al llarg del carrer Zamora, per sobre del carrer Pere IV com a un projecte urbà d'ampli abast, que implica també l'edifici consolidat de Pallars 94, per resoldre la connexió de l'espai públic al encreuament de Zamora-Pallars, incorporant d'aquesta manera els espais residuals a la vida del barri i integrant les tres façanes de les antigues naus del carrer Zamora 72-74 i 76 a la nova ordenació.
9. Recolzar la morfologia de les illes transformades en l'establiment de petits espais intersticials que incorporen edificis i elements arquitectònics existents, i resolen l'accessibilitat interior i el pas a través.
10. Establir criteris de manteniment d'edificis i conjunts d'interès, tant pel seu valor formal com tipològic i espacial, que poden quedar incorporats als processos de transformació i a les solucions morfològiques d'ordenació de les illes, i ser reutilitzats per a equipament públics, edificis productius i habitatges no convencionals.
11. Definir una peça de serveis tècnics i aparcament per a uns 500 vehicles al carrer Lull, entre Zamora i Pamplona, englobant en l'àmbit d'influència la major part dels edificis industrials consolidats de la zona que no disposen d'aparcament. Aquesta peça donarà resposta a requeriments de serveis tècnics del Pla d'Infraestructures.
12. Definir subsectors d'àmbit morfològicament clar i de gestió possible, incorporant relativament poques parcel·les a cada un d'ells i focalitzant intencions urbanes precises.

5.2 Àmbits exclosos de la transformació.

A. Fronts consolidats d'habitatge:

La MPGM 22@ delimita dins l'àmbit de la Modificació els fronts d'habitatge basant-se en l'avaluació del grau de consolidació de cada edifici en funció dels següents criteris - nombre de plantes edificades i nombre d'habitatges-

Els fronts consolidats són grups de dues o més parcel·les amb predomini d'edificis d'habitatge consolidats dins dels sectors d'activitats industrials.

Es determinen pels paràmetres següents:

- A- Estar format per dues o més parcel·les consolidades.
- B- Estar delimitat per parcel·les consolidades.
- C- Com a mínim més del 40% de la longitud de façana del front haurà d'ésser d'edificis d'habitatge consolidats.

Els edificis d'habitatge, per ser reconeguts de forma aïllada amb les mateixes característiques dels fronts residencials, hauran de complir::

- 1.1 Segons alçada de l'edifici ≥ 6 plantes (PB+5 PP)
- 1.2 Segons nombre d'habitatges ≥ 10 habitatges

A l'àmbit del present PMU la superfície total dels fronts consolidats d'habitatge exclosos és de 25.767,09 m², un 12% de la superfície qualificada de 22@.

Queden exclosos de la transformació, els habitatges que estan en aquests fronts, que són 976, dels quals 727 estan ocupats. En relació a aquests habitatges un 33% tenen una superfície inferior a 55m² i un 25% tenen una superfície entre 55 i 65m². La majoria dels edificis un 57% han estat construïts abans de l'any 1956. En relació a la tinença de la propietat un 53% d'aquests edificis d'habitatges són de propietat vertical.

Per a aquest fronts consolidats la MPGM22@ preveu els instruments necessaris per a la transformació de les parcel·les incloses.

B. Parcel·les amb edificis amb edificabilitats superiors al 2,7m²st/m²sòl tant industrials com d'habitatge.

La superfície que ocupen els edificis industrials consolidats exclosos de la transformació és de 45.770,29m², un 22% de la superfície total qualificada de 22@. Aquests edificis tenen un sostre edificat de 264.397,85m²; més que el sostre 22@ previst en la transformació del d'aquest pla, que és de 236.662m².

L'edifici del carrer Pallars 94-100/Zamora 81-83 amb parcel·la de superfície de 1.192,91m² i un sostre de 4.567,50m² es preveu el desenvolupament d'un Pla Especial Urbanístic segons la Disposició Addicional, donada la importància estratègica d'aquesta

parcel·la per tal de solucionar el desnivell entre el carrer Pallars i Zamora.

Cal destacar que ja hi ha quatre edificis industrials consolidats en aquest àmbit que han desenvolupat Plans Especials aplicant l'article 10.A de la MPGM 22@, ja aprovats definitivament. Són els edificis situats als carrers: Pallars 108, Pere IV 69-73/Pallars 128-130, Zamora 54 i Àvila 61-65. La superfície de transformació d'aquests Plans Especials és de 4.695,16m².

La superfície que ocupen els edificis d'habitatges amb una edificabilitat superior al 2,7m²st/s exclosos de la transformació és de 3.651,00m². En aquests edificis hi ha 82 habitatges, dels quals 63 estan ocupats.

C. Altres parcel·les excloses qualificades de 22@:

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 de les illes, partides per un passatge, la transformació global és molt difícil per les següents raons:

- Els fronts d'habitatge consolidats a la MPGM22@ consumeixen molt 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 de millora urbana, no permeten l'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.
- L'existència, en alguns casos, d'edificis d'interès que cal conservar.

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 PMU a excepció de la parcel·la 020 de l'illa 1006591, per tractar-se d'un solar. En conseqüència el Pla no determina l'ordenació, manté la qualificació de 22@ i per tant, la transformació futura de les parcel·les queda subjecte a les normes generals.

A més dels àmbits descrits anteriorment, també queden excloses de l'àmbit de transformació les finques 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.

La superfície ocupada pels edificis d'habitatge exclosos amb una edificabilitat inferior al 2,7m²st/m²sòl és de 10.980,57 un 5% de la superfície qualificada de 22@. Aquests

edificis tenen un total de 181 habitatges, 114 dels quals estan ocupats.

La superfície ocupada pels edificis industrials no consolidats exclosos és de 30.124,61m² , un 15% de la superfície de l'àmbit qualificada de 22@, amb un sostre 39.706,27m² i 11 habitatges, 6 dels quals estan ocupats.

6. QUADRES DE SUPERFÍCIES

6.1 QUADRE COMPARATIU DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LA MPGM I DEL PLA DE MILLORA URBANA – ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

SISTEMES	MPGM	PMU
	superfície m ²	superfície m ²
7@	-	8.765,26
3	3.553,66	3.553,66
6	1.286,11	9.380,46
6b(ST)		1.344,89
5	105.991,60	105.983,24
Total	110.831,37,	129.027,51

ZONES		
22@	202.632,86	114.980,21
22@T	*4.695,16	66.838,94
22@HS	-	4.990,54
22@ST	-	2.322,19
Total	207.328,02	189.131,88

TOTAL ÀMBIT	318.159,39	318.159,39
--------------------	-------------------	-------------------

* Aquesta superfície 22@T correspon a la dels 4 Plans Especials d'edificis industrials consolidats que ja s'han desenvolupat i estan aprovats definitivament en l'àmbit d'aquest PMU.

Com a resultat de la transformació hi ha un escreix zona verda de 1.287,56 m² en relació a les cessions obligatòries derivades de la MPGM22@, aquest escreix es destinarà a equilibrar les obligacions de cessió generades pels plans que incrementen el nombre d'habitatges a l'àmbit de la MPGM 22@, plans de Front Consolidat o reutilització d'edificis d'interès.

6.2 QUADRE RESULTANT DEL PLA DE MILLORA URBANA

Superfície de l'àmbit	318.159,39 m ²
Superfície de 22@ a l'àmbit del PMU	202.632,86 m ²
- Superfície de transformació 22@ :	87.652,65 m ²
- Superfície parcel·les excloses dels subsectors:	114.980,21 m ²
Superfície de 22@T ja transformada a l'àmbit del PMU	4.695,16 m ²

Sostre de la transformació en els subsectors:

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m ² st/ m ² s	192.835,82 m ² st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m ² st/ m ² s	43.826,32 m ² st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net complementari adicional: 0,3 m ² st/ m ² s	26.295,79 m ² st
- Sostre reserves d'aparcament, serveis tècnics o habitatges de titularitat municipal. Increment del Coef. net complementari adicional: 0,2 m ² st/ m ² s	10.070,22 m ² st
Total sostre:	273.028,15 m²st

Cessions de sòl de la transformació en els subsectors:

- La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari adicional i el seu increment.	7.312,73 m ² s
- Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament.	8.765,26 m ² s
- Cessió per a espais lliures i equipaments locals. - inclou els 10,42 m ² verd existent inclòs en el PA1 que canvien de posició-	9.449,30 m ² s
Total cessions de sòl:	25.527,29 m²s

7. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA.

7.1. 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'S 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 PMU 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 220 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 220 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.

Delimitació de Subsectors.

Aquest PMU de Lluç Pujades Ponent delimita els 12 subsectors que es descriuen i es justifiquen en el capítol específic, la transformació de cada una dels quals haurà de produir-se quan ho permetin les circumstàncies urbanístiques i socioeconòmiques, segons s'ha exposat.

El sistema d'actuació, per a tots als subsectors serà el de reparcel·lació, preferentment per iniciativa privada en la modalitat de compensació bàsica, segons allò previst en els

articles 115 i següents de la LUC, encara que l'Ajuntament es reserva la possibilitat de prendre la iniciativa de desenvolupament, en el cas que es superin els terminis previstos en el Pla d'Etapes o les circumstàncies ho requereixin. En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aportaran els terrenys de cessió obligatòria i executaran a llur càrrec la urbanització derivada del PMU excepte les derivades del PEI, que les executarà l'administració en el termes previstos en la MPGM22@ i en el mateix PEI. Els propietaris es constituïran, mitjançant document públic, en junta de compensació, llevat que hi concorri alguna de les circumstàncies d'excepció legalment previstes.

7.2 Criteris i objectius de la gestió urbanística.

Els de caràcter general deriven de les 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.

7.2.1 Normativa aplicable.

- Carta Municipal de Barcelona. Capítol II del Títol VI, especialment 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.

- Llei d'Urbanisme de Catalunya (L 2/2002 de 14 d'abril). Títol quart, de la Gestió Urbanística, regula aspectes formals i de contingut sobre delimitació de polígons, criteris de reparcel·lació i sistemes d'actuació.

Complementàriament, els Reglaments de Gestió Urbanística i la Llei d'Adequació, en allò que sigui d'aplicació.

7.3 Gestió urbanística proposada.

7.3.1 Delimitació d'àmbits de gestió diferenciats: Subsectors de planejament i actuacions específiques excloses dels anteriors.

Per al desenvolupament del PMU es delimiten 12 Subsectors, detallats en l'apartat següent, sobre els que s'estableixen els paràmetres de la transformació, directament

regulada en aquest PMU. A més, es delimiten d'altres àmbits que queden exclosos dels Subsectors i de llur regulació específica, però que es mantenen com àmbits inclosos en el mateix PMU i amb les possibilitats de transformació que en cada cas s'indiquen, d'acord amb les previsions de la MPGM22@.

A- Subsectors.

Subsector núm. 1: Subsector discontinu que inclou sòls de les illes 1005643, 1005763 i 1005810.

Es situa el sòl de cessió per a aparcament i serveis tècnics (22@/A/ST) a l'illa 1005810, donada la seva superfície i posició idònia segons les necessitats del PEI.

Subsector núm. 2: Subsector discontinu que inclou sòls de les illes 1005643, 1005650.

La situació del sòl de cessió per a espai lliure (6b), haurà d'afavorir i solucionar de la millor manera possible el pas de carrer Zamora per sota del carrer Pallars, així com el manteniment parcial de les naus industrials que donen front al carrer Zamora.

Subsector núm. 3: Subsector continu que inclou sòls de l'illa 1005680.

El sòl de cessió estarà destinat a equipament (7@). Es proposa el manteniment i la integració en la nova ordenació de l'edifici de la cantonada Pere IV, Pamplona i Pujades, donat l'interès d'aquest edifici i la seva situació.

Subsector núm. 4: Subsector discontinu que inclou sòls de les illes 1005650, 1005750 i 1005690.

En el document no s'estableixen les condicions precises de l'ordenació, tan sols les cessions mínimes de sòl, en aquest cas de 22@HS, que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa.

Subsector núm. 5: Subsector continu que inclou sòls de l'illa 1005741.

En el document no s'estableixen les condicions precises de l'ordenació, tan sols les cessions mínimes de sòl, en aquest cas d' habitatge social, (22@HS), que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa.

Subsector núm. 6: Subsector continu que inclou sòls de l'illa 1005730.

En el document no s'estableixen les condicions precises de l'ordenació, tan sols les cessions mínimes de sòl, en aquest cas d' habitatge social, (22@HS), que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa.

Es preveu el manteniment d'algunes edificacions existents.

Subsector núm. 7: Subsector continu que inclou sòls de l'illa 1005712

En el document no s'estableixen les condicions precises de l'ordenació, tan sols les cessions mínimes de sòl, en aquest cas d' equipament i espai lliure (7@ i 6b), que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa. Es proposa el manteniment i la integració en la nova ordenació de la nau

industrial d'interès del carrer Pujades

Subsector núm. 8: Subsector continu que inclou sòls de l'illa 1006570.

En el document no s'estableixen les condicions precises de l'ordenació, tan sols les cessions mínimes de sòl d'espai lliure (6b), que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa. Es proposa el manteniment i la integració dins de l'espai lliure de cessió la xemeneia existent situada en el pati interior.

Subsector núm. 9: Subsector continu que inclou sòls de l'illa 1006570.

En el document no s'estableixen les condicions precises de l'ordenació, tan sols les cessions mínimes de sòl, en aquest cas de habitatge social (22@HS) i d'espai lliure (6b), que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa.

Subsector núm. 10: Subsector discontinu que inclou sòls de les illes 1006560 i un solar de l'illa 1006591.

Es situa el sòl de cessió per a habitatge social (22@HS) al solar situat al carrer Ciutat de Granada cantonada Lull, completant el front consolidat existent. Es proposa el manteniment i la integració dins de l'espai lliure de cessió la xemeneia existent situada a la cantonada dels carrers Pallars i Ciutat de Granada.

Es preveu la integració en la nova ordenació de l'edifici del c/ Roc Boronat 77 pel seu interès arquitectònic.

Subsector núm. 11: Subsector discontinu que inclou sòls de les illes 1005840 i 1006670.

Les cessions de sòl s'agrupen en l'illa delimitada pels carrers de Lull, Ciutat de Granada, Ramon Turró i Badajoz. El sòl de cessió es destina a equipament (7@) i es situa amb front als carrers de Ramon Turró i Ciutat de Granada.

Es proposa el manteniment i integració en la nova ordenació de l'edifici de "Indústries Waldés".

Subsector núm 12: Subsector continu que inclou totes les parcel·les de l'illa cadastral 1006580.

El sòl de cessió d'aquest Subsector es qualifica d'espai lliure (6b) i d'equipament (7@). Tant la zonificació del sòl com la regulació de l'edificació es determinaran en el futur pla de millora, seguint els paràmetres de superfícies indicats en aquest pla.

Part d'aquestes cessions per a verd - de 1.287,56 m²- són un escreix en relació a les cessions obligatòries derivades de la MPGM22@, i es destinen a equilibrar les obligacions de cessió generades pels plans que incrementen el nombre d'habitatges a l'àmbit de la MPGM22@, previstos a l'art 9.2 "Front Consolidat d'habitatges" i a l'art.

10.B “Reutilització d’edificis industrials per habitatge no convencional”.

B- Àmbits exclosos dels Subsectors.

Els àmbits d'actuacions específiques, expressament exclosos dels Subsectors, 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.

A l'annex de la Memòria es detallen les parcel·les excloses de la transformació.

El règim general d'aquestes parcel·les queda regulat a les Disposicions Transitòries del present document.

La Disposició Addicional fixa les condicions específiques que s'aplicaran a la parcel·la amb referència cadastral 1005643-016, amb front als carrers Pallars 94-100/Zamora 81-83 on es preveu el desenvolupament d'un Pla Especial Urbanístic de iniciativa privada segons els paràmetres previstos a l'art. 10.A de la MPGM 22@. En relació al sostre es reconeix el sostre existent i les cessions urbanístiques a realitzar es concretaran en la zona verda confrontant prevista en el present Pla de Millora.

B.1 Fronts consolidats d'habitatge:

Queden exclosos de la transformació, tots els fronts consolidats d'habitatge que preveu la MPGM22@ que es grafien en el plànol núm. 4.

B.2 Parcel·les amb edificis amb edificabilitats superiors al 2,7m²st/m²sòl tant industrials com d'habitatge.

Queden excloses de la transformació, les parcel·les -amb edificis industrials consolidats i d'habitatge 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-.

B.3 Altres àmbits i parcel·les excloses qualificades de 22@:

A més dels àmbits descrits anteriorment, també queden excloses de l'àmbit de transformació les finques 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 el cas de les illes, partides per un passatge, la transformació global és molt difícil per les següents raons exposades al punt 5.2 de la present Memòria. Per a mantenir la lògica de transformació i la unitat morfològica resultant, per a illes senceres, s'exclou de la transformació proposada pel PMU la totalitat de les dues mitges illes 1006591-1006592 i 1006661-1006662, a excepció de la parcel·la 020 de l'illa 1006591 per tractar-se d'un solar.

7.3.3 Càrregues urbanístiques dels Subsectors 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 real·lotjament 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.

L'Estudi Econòmic d'aquest PMU 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.

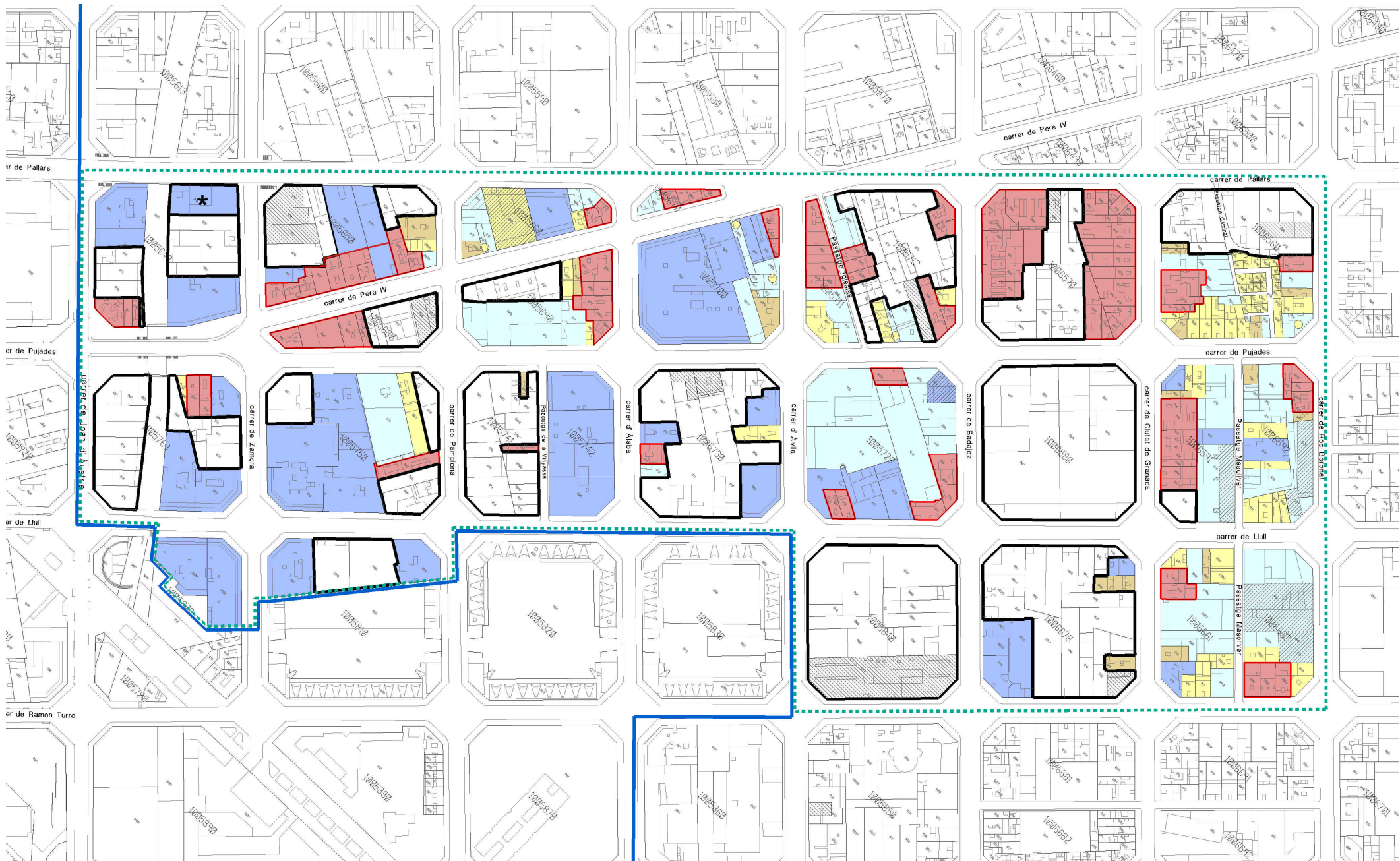
7.3.4 Relocalització dels habitatges afectats.

La MPGM del 22@, i per tant el present PMU, garanteixen el dret al real·lotjament 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 PMU. La relocalització s'efectuarà dins de l'àmbit del sector de planejament, en els termes previstos en l'article 18 de la MPGM22@. Els nous habitatges de real·lotjament estaran sotmesos a algun dels règims de protecció oficial d'habitatges segons la legislació vigent. Ocasionalment podrà fer-se el real·lotjament 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.

ANNEX MEMÒRIA: PARCEL·LES EXCLOSES:

**PARCEL·LES EXCLOSES DELS
SUBSECTORS**



- | | | | | | |
|---------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|
| Àmbit MPMG | Fronts consolidats d'habitatge | Edificis d'habitatges e>2,7m²/m²sòl | Edificis industrials | Edificis interessants a mantenir | Superfície de transformació (art. 17 MPMG 22@) |
| Àmbit del Pla | Edificis industrials consolidats | Edificis d'habitatges | Habitatges en edificis industrials | | Superfície de transformació (Disposició addicional) |

Àmbits exclosos dels Subsectors.

Els àmbits d'actuacions específiques, expressament exclosos dels Subsectors, 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.

1. Fronts consolidats d'habitatge:

Illa cadastral 1005643

- Front al carrer Pujades cantonada Joan d'Àustria. Format pels edificis següents: Pujades 27/ Joan d'Àustria 82 (parcel·la 012), Pujades 29 (parcel·la 011), Pujades 31 (parcel·la 010).

Illa cadastral 1005650

- Front al carrer Pere IV. Format pels edificis següents: Pere IV 37/Zamora 66 (parcel·la 014), Pere IV 39 (parcel·la 020), Pere IV 41 (parcel·la 021), Pere IV 43 (parcel·la 012), Pere IV 45 (part de la parcel·la 002), Pere IV 47 (part de la parcel·la 1003), Pere IV 49 (parcel·la 011), Pere IV 53 (parcel·la 023), Pere IV 55 (parcel·la 010).

Illa cadastral 1005660

- Front al carrer Pere IV cantonada Àlaba. Format pels edificis següents: Pere IV 77 (parcel·la 014) i Pere IV 77-B/Àlaba 75 (parcel·la 013).

Illa cadastral 1005670

- Front al carrer Pere IV cantonada Pallars. Format pels edificis següents: Pere IV 81/Pallars 134 (parcel·la 003), Pere IV 83/Pallars 136-138 (parcel·la 004), Pere IV 85/Pallars 138-B (parcel·la 005).

Illa cadastral 1005680

- Front al carrer Pere IV cantonada Pujades i Zamora. Format pels edificis següents: Pere IV 34-36/Zamora 64/Pujades 39 (parcel·la 001), Pere IV 38-42/Pujades 41-43 (parcel·la 002), Pere IV 44-46/Pujades 45 (parcel·la 003), Pere IV 48/Pujades 49 (parcel·la 004).

Illa cadastral 1005690

- Front al carrer d'Àlaba entre Pere IV i Pujades. Format pels edificis següents: Pere IV 74/Àlaba 71 (parcel·la 1004), Pere IV 76/Àlaba 73 (parcel·la 1005), Àlaba 69 (parcel·la 006), Àlaba 67 (parcel·la 007), Àlaba 65 (parcel·la 2008), Pujades 63 (parcel·la 2009).

Illa cadastral 1005700

- Front al carrer Àvila cantonada Pere IV. Format pels edificis següents: Pere IV 94/Àvila 93 (parcel·la 006), Àvila 91 (parcel·la 007), Àvila 89 (parcel·la 008).

Illa cadastral 1005711

- Front al carrer Pere IV cantonada Àvila i ptge. Iglesias. Format pels edificis següents: Pere IV 96/ptge. Iglesias 2-6/Àvila 90 (parcel·la 001), Àvila 88/ptge. Iglesias 8 (parcel·la 002), Àvila 84-86/ptge. Iglesias 10-12 (parcel·la 009), Àvila 82 (parcel·la 008), ptge. Iglesias 14 (parcel·la 005).

Illa cadastral 1005712

- Front al ptge. Iglesias. Format pels edificis següents: ptge. Iglesias 5 (parcel·la 006), ptge. Iglesias 7 (parcel·la 005), ptge. Iglesias 9-11 (parcel·la 004).
- Front al carrer Pallars cantonada Badajoz. Format pels edificis següents: Pallars 150/ Badajoz 95 (parcel·la 018) i Badajoz 91-93 (parcel·la 019).
- Front al carrer Badajoz cantonada Pujades. Format pels edificis següents: Badajoz 81 (parcel·la 022) i Pujades 99 (parcel·la 023).

Illa cadastral 1006570

- Front al carrer Pallars cantonada Badajoz. Format pels edificis següents: Pallars 156-158 (parcel·la 003), Pallars 154 (parcel·la 002), Pallars 152/Badajoz 94 (parcel·la 001), Badajoz 92 (parcel·la 033), Badajoz 90 (parcel·la 032), Badajoz 88 (parcel·la 031), Badajoz 86 (parcel·la 030), Badajoz 84 (parcel·la 029).
- Front al carrer Ciutat de Granada. Format pels edificis següents: Pallars 164 (parcel·la 007), Pallars 166 (parcel·la 008), Pallars 168 (parcel·la 009), Pallars 170 (parcel·la 010), Ciutat de Granada 81 (parcel·la 011), Ciutat de Granada 79 (parcel·la 012), Ciutat de Granada 77 (parcel·la 013), Ciutat de Granada 75 (parcel·la 014), Ciutat de Granada 73 (parcel·la 015), Ciutat de Granada 71 (parcel·la 2016), Ciutat de Granada 69 (parcel·la 017), Ciutat de Granada 67 (parcel·la 018), Ciutat de Granada 65 (parcel·la 019), Ciutat de Granada 63 (parcel·la 020), Pujades 117 (parcel·la 021), Pujades 115 (parcel·la 022) i Pujades 113 (parcel·la 2023).

Illa cadastral 1006560

- Front al carrer Ciutat de Granada. Format pels edificis següents: Ciutat de Granada 78 (part de la parcel·la 028), Ciutat de Granada 76 (part de la parcel·la 027), Ciutat de Granada 74 (parcel·la 026), Ciutat de Granada 72 (parcel·la 025).

- Edifici consolidat d'habitatges al carrer Roc Boronat 73 (parcel·la 011).

Illa cadastral 1005763

- Front al carrer Pujades. Format pels edificis següents: Pujades 56 (parcel·la 007) i Pujades 58 (parcel·la 008).

Illa cadastral 1005750

- Edifici consolidat al carrer Pamplona 59 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1005741

- Edifici consolidat al passatge de la Vinyassa 13 (parcel·la 008).

Illa cadastral 1005730

- Edifici consolidat d'habitatges al carrer Àlaba 58 (parcel·la 014).

Illa cadastral 1005720

- Edifici consolidat al carrer Pujades 118 (parcel·la 1002).
- Front al carrer Llull 101 (parcel·la 014) i Llull 103 (parcel·la 013).
- Front al carrer Badajoz cantonada Llull. Format pels edificis següents: Badajoz 67 (parcel·la 008), Badajoz 65 (parcel·la 009), Badajoz 63 (parcel·la 010), Llull 111 (parcel·la 1011).

Illa cadastral 1006591

- Front al carrer Ciutat de Granada. Format pels edificis següents: Ciutat de Granada 64 (parcel·la 015), Ciutat de Granada 60-62 (parcel·la 014), Ciutat de Granada 58 (parcel·la 013), Ciutat de Granada 56 (parcel·la 012), Ciutat de Granada 54 (parcel·la 011), Ciutat de Granada 52 (parcel·la 010), Ciutat de Granada 50 (parcel·la 009), Ciutat de Granada 48 (parcel·la 008), Ciutat de Granada 46 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1006592

- Front al carrer Roc Boronat. Format pels edificis següents: Pujades 150 (parcel·la 003), Pujades 125-Roc Boronat 61-B (parcel·la 1020), Roc Boronat 61 (parcel·la 1004), Roc Boronat 59 (parcel·la 005), Roc Boronat 57 (parcel·la 006).

Illa cadastral 1006661

- Front al carrer Ciutat de Granada. Format pels edificis següents: Ciutat de Granada 40 (parcel·la 017), Ciutat de Granada 38 (parcel·la 016)

Illa cadastral 1006662

- Front al carrer de Ramon Turró. Format pels edificis següents: Ramon Turró 153/ptge.Masoliver 2 (parcel·la 006), Ramon Turró 155 (parcel·la 1055),

Ramon Turró 157 (parcel·la 1004).

2. Parcel·les amb edificis amb edificabilitats superiors al 2,7m²st/m²sòl tant industrials com d'habitatge.

Illa cadastral 1005643:

- Edificis industrials consolidats als carrers: Joan d'Àustria 90-96/Pallars 84-88 (parcel·la 001) i Zamora 69-71/Pere IV 29-35/Pujades 35-37 (parcel·la 008).
- La parcel·la 016, Pallars 94-100/Zamora 81-83 es preveu el desenvolupament d'un Pla Especial Urbanístic segons l'art. 10.A de la MPGM donada la importància estratègica d'aquesta parcel·la per tal de solucionar el desnivell entre el carrer Pallars i Zamora.

Illa cadastral 1005650:

- Edifici industrial consolidat al carrer Pallars 108 (part de la parcel·la 1003, ja que la part amb front al carrer Pere IV 47 pertany a un front consolidat d'habitatge), ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, que està aprovat definitivament.
- Edificis industrials consolidats als carrers: Zamora 68 (parcel·la 015), Pallars 110/Pere IV 51 (part de la parcel·la 1004, ja que la part amb front a Pere IV 51 pertany a un front consolidat d'habitatge).
- Edifici d'habitatges al carrer Pamplona 81 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1005660

- Edifici industrial consolidat al carrer Pallars 128/Pere IV 69-73 (parcel·la 1003), ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, que està aprovat definitivament.
- Edifici d'habitatges al carrer Pamplona 78/Pere IV 59 (parcel·la 2009).

Illa cadastral 1005700

- Edificis industrials consolidats als carrers: Pere IV 84-78/Àlaba 70-82/Pujades 69-79 (parcel·la 001), Pere IV 86 (parcel·la 1002), Pere IV 90 (parcel·la 004), Pere IV 92 (parcel·la 005).
- Edifici d'habitatges al carrer d'Àvila 79-77 (parcel·la 3013).

Illa cadastral 1006560:

- Edificis d'habitatges als carrers: Ciutat de Granada 82-B (parcel·la 031), Ciutat de Granada 82 (parcel·la 030), Pujades 119 (parcel·la 023), Pujades 131 (parcel·la 1017), Roc Boronat 69 (parcel·la 013).

Illa cadastral 1005763

- Edificis industrials consolidats als carrers: Pujades 60/Zamora 67 (parcel·la

009), Zamora 49-53/Llull 51-55 (parcel·la 1013), Llull 47-49 (parcel·la 1014).

Illa cadastral 1005750:

- Edifici industrial consolidat al carrer Zamora 54-58 (parcel·la 011), ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, que està aprovat definitivament.
- Edificis industrials consolidats als carrers: Pujades 68-72/ Llull 63-69 (parcel·la 002), Zamora 50-52/Llull 57-61 (parcel·la 010).

Illa cadastral 1005741:

- Edifici d'habitatges al carrer Pujades 90 (parcel·la 004).

Illa cadastral 1005742:

- Edificis industrials consolidats als carrers: Pujades 94-96/Àlaba 61/ptge de la Vinyassa 18-22 (parcel·la 001), Àlaba 59/ptge de la Vinyassa 14-16 (parcel·la 002); Àlaba 51-57/Llull 83-87/ptge. de la Vinyassa 2-17 (parcel·la 003).

Illa cadastral 1005730:

- Edifici industrial consolidat al carrer Àvila 61-65/Llull 95-97 (parcel·la 009) ja ha desenvolupat un Pla Especial d'edifici industrial consolidat, que està aprovat definitivament.
- Edificis industrials consolidats als carrers: Àvila 71-73 (parcel·la 006), Àlaba 60-62 (parcel·la 015).

Illa cadastral 1005720:

- Edificis industrials consolidats als carrers: Àvila 60-64/Llull 99 (parcel·la 2015), Llull 105-107 (parcel·la 021), Llull 109 (parcel·la 022) i Pujades 112-Badajoz 79-B (parcel·la 004).

Illa cadastral 1006591:

- Edificis industrials consolidats als carrers: Pujades 134/Ciutat de Granada 68 (parcel·la 001), ptge. Masoliver 27 (parcel·la 017).
- Edifici d'habitatges al carrer Ciutat de Granada 66 (parcel·la 016).

Illa cadastral 1006592

- Edifici industrial consolidat al ptge. Masoliver 32-34 (parcel·la 015).
- Edificis d'habitatges als carrers: Pujades 144/ptge. Masoliver 44 (parcel·la 001), Roc Boronat 55 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1005803

- Edificis industrials consolidats als carrers: Llull 48-52 (parcel·la 004), Zamora 45-47 /Llull 54-56 (parcel·la 005).

Illa cadastral 1005810

- Edificis industrials consolidats als carrers: Llull 58-60/Zamora 46-48 (parcel·la 001); Llull 70-72/Pamplona 49-51 (parcel·la 004).

Illa cadastral 1006670

- Edificis industrials consolidats als carrers: Badajoz 50-52-54-56/Ramon Turró 131-133 (parcel·les 3021, 3020, 019 i 2018), Ciutat de Granada 45 (parcel·la 007).
- Edificis d'habitatges als carrers Ciutat de Granada 43 (parcel·la 008), Ciutat de Granada 33 (parcel·la 013).

Illa cadastral 1006661

- Edificis industrials consolidats als carrers: Ciutat de Granada 28/Ramon Turró 145 (parcel·la 013), Ciutat de Granada 28-B (parcel·la 014).
- Edificis d'habitatges als carrers: Llull 140 (parcel·la 003), Ciutat de Granada 30 (parcel·la 015).

3 Altres àmbits i parcel·les excloses qualificades de 22@:

Illes cadastrals 1006591-1006592 i 1006661-1006662 a excepció de la parcel·la 020 de l'illa 1006591 per tractar-se d'un solar.

Illa cadastral 1005650

- Edifici industrial al carrer Pamplona 75-77/Pere IV 57 (parcel·la 2009).
- Edifici d'habitatges al carrer Pamplona 79 (parcel·la 2008).

Illa cadastral 1005660

- Edificis industrials als carrers Pallars 120/Pamplona 84 (parcel·la 001); Pamplona 80-82 (parcel·la 012), Pere IV 61 (parcel·la 015), Pere IV 61-B (parcel·la 016), Pallars 130 (parcel·la 1004), Pallars 130-B (parcel·la 005).
- Edificis d'habitatges als carrers Pallars 122-126/Pere IV 63-67 (parcel·la 002), Pere IV 75 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1005670

- Edifici industrial al carrer Pallars 132-132-B/Àlaba 84/Pere IV 79-79-B (parcel·la 006).

Illa cadastral 1005690

- Edificis industrials als carrers Pamplona 72-74/Pujades 57-B (cadastral 3013), Pujades 59-61 (cadastral 012); Pujades 63 (parcel·la 011).
- Edificis d'habitatges als carrers; Pere IV 70 (parcel·la 002) i Pujades 65

(parcel·la 010).

Illa cadastral 1005700

- Edificis industrials als carrers Pere IV 88 (parcel·la 2003), Àvila 87 (parcel·la 2009), Àvila 85 (parcel·la 1010), Àvila 83 (parcel·la 011); Àvila 81 (parcel·la 012); Pujades 81-83 (parcel·la 3014).

Illa cadastral 1005711

- Edificis industrials als carrers Àvila 80/ ptge. Iglesias 16 (parcel·la 006), Pujades 87-89/ptge. Iglesias 18-20 (parcel·la 010).
- Edifici d'habitatges al carrer Àvila 76-78/Pujades 85 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1005712

- Edificis industrials als carrers: Pere IV 98/ptge. Iglesias 1-3 (parcel·la 029), Pujades 93-B (parcel·la 1026), Pujades 95 (parcel·la 1025).
- Edificis d'habitatges als carrers: Pujades 93 (parcel·la 027) i Badajoz 83 (parcel·la 021).

Illa cadastral 1006560

- Edificis industrials als carrers: Ciutat de Granada 80/ptge. del Caminal 7 (parcel·la 029), ptge. del Caminal 9 (part de la parcel·la 028), ptge. del Caminal 11 (part de la parcel·la 027), ptge. del Caminal 13 (parcel·la 004), ptge. del Caminal 1-C (parcel·la 1057), Pujades 133 (parcel·la 1016), Pujades 135/Roc Boronat 63-65 (parcel·la 015), Roc Boronat 71 (parcel·la 012).
- Edificis d'habitatges als carrers: Ciutat de Granada 70 (parcel·la 024), conjunt d'edificis d'habitatges al carrer Pujades 121, 123, 125, 127 i 129 (parcel·les 022, 021, 020, 019 i 018), el conjunt d'edificis d'habitatges del ptge. del Caminal 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 26-C, 3, 5, 7, 9, 11, A, B, C, D, E, F, G, H I, (parcel·les 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 005, 059, 1047, 1043, 1044, 1045, 1046, 1056, 1055, 1054, 1051, 1052, 1053, 1050, 1049, 1048), carrer Pujades 133-B i 133-C (parcel·les 058 i 1002) i Roc Boronat 67 (parcel·la 014).

Illa cadastral 1005763

- Edifici d'habitatges al carrer Pujades 54 (parcel·la 006).

Illa cadastral 1005750

Edificis industrials als carrers: Pujades 74-80 (parcel·la 012), Pujades 78-I (parcel·la 013).

- Edificis d'habitatges al carrer Pujades 82 (parcel·la 005).

Illa cadastral 1005730

- Edifici industrial al carrer Àlaba 56-B (parcel·la 013).
- Edifici d'habitatges al carrer Àvila 69 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1005720

- Edificis industrials als carrers: Pujades 112-116/Àvila 70-74 (parcel·la 019), Àvila 66-68 (parcel·la 020), Llull 107-I (parcel·la 2018), Pujades 118-I (parcel·la 1016), Pujades 120 (parcel·la 003), Badajoz 77 (parcel·la 005), Badajoz 73-75 (parcel·la 006) i Badajoz 69-71 (parcel·la 007).

Illa cadastral 1005803

- Parcel·la d'avinguda Bogatell 64-LI forma part d'una finca registral qualificada en part de 22@ i en part qualificada de STM, amb front i accés a l'Av. Bogatell i sense possibilitat d'accés pels vials inclosos en sòl 22@. Per tant es podrà edificar la part interior de la parcel·la conjuntament amb la part qualificada de STM, i assignant-li els mateixos usos. El sostre resultant serà la suma de les edificabilitats de les dues parts, ajustant-se als gàlils i condicions d'edificació previstos en les corresponents normatives.

II NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte i marc legal.

1. Les normes presents són part integrant del Pla de Millora Urbana de l'àmbit Lluï-Pujades-Ponent 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 PMU té per objecte definir les condicions de transformació urbanística de tots els sòls compresos en l'àmbit número 6 delimitat en el plànol numero 2 de la MPGM 22@ i en el plànol núm. 5 d'aquest PMU, delimitant subsectors que podran transformar-se independentment mitjançant PMU específics de desenvolupament del present PMU i de la MPGM 22@.
3. L'àmbit territorial d'aquest PMU és el format per la totalitat dels sòls delimitats en els plànols esmentats en el punt anterior.
4. Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: la Carta Municipal de Barcelona, les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (NNUU PGM), la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, el Reglament de Planejament (RD 2159/1978 de 23 de juny), el Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/1978 de 25 d'agost) i altres disposicions d'aplicació.
5. Aquest PMU 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 PMU 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 informarà 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 de la PMU.

Article 3. Contingut.

El contingut d'aquest PMU 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 i Annex
2. Normes.
3. Pla d'etapes.
4. Estudi econòmic i financer.
5. Plànols.
 1. Situació. E: 1/10.000
 2. Encaix urbà. E: 1/5.000
 3. Parcel·lari – Estat actual. E: 1/3.000
 4. Planejament vigent. E: 1/3.000
 5. Criteris i delimitació dels Subsectors E: 1/3.000
 6. Infraestructures i serveis E: 1/3.000

Article 4. Obligatorietat.

Les determinacions d'aquest PMU 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 PMU 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 PMU 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 present PMU delimita dotze Subsectors que hauran de desenvolupar-se amb plans de millora urbana (PMU) derivats, en els que es precisin el conjunt de drets i deures previstos en la MPGM22@ i en el PMU present i la formalització detallada del subsector de planejament en coherència amb el tractament general del sector. Correspon a la iniciativa privada formular i promoure els PMU derivats, encara que l'Ajuntament es reserva la possibilitat de prendre la iniciativa de desenvolupament, en el cas que es superin els terminis previstos en el Pla d'Etapes o les circumstàncies ho requereixin.
2. El PMU present, en desplegament de les previsions de la MPGM 22@ i del PEI, estableix a favor dels propietaris 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 PMU per Subsector. Aquesta assignació de sostre podrà agrupar-se o traslladar-se dins de l'àmbit del PMU mitjançant els instruments de gestió i execució corresponents. Els esmentats instruments garantirán l'establiment i la continuïtat de les activitats @.
3. 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.

- 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. Pagament dels costos d'urbanització dels nous vials i espais lliures generats pel PMU.
 - g) Establiment dels mecanismes necessaris per garantir l'equilibri dels diferents subsectors, segons requereix l'article 91 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
 - h) Relocalització, dins de l'aprofitament privat i/o al seu càrrec, dels habitatges a transformar; i assumpció 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.
4. 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. Urbanització.

1. 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.
2. 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.
3. Els PMU dels subsectors preveuran l'execució de les obres d'urbanització internes, d'acord amb la modalitat de gestió que correspongui.
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 PMU defineix les alineacions del sector, tal com queda recollit en els plànols d'ordenació. Les alineacions són les que fixa el plànol 5 que forma part d'aquest pla.

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 PMU, 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 PMU són de cessió obligatòria i gratuïta.
2. Els projectes d'urbanització que desenvolupin aquest PMU 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.
 - d) Al subsòl de l'equipament 7@ del subsector 11, s'ubicaran les 172 places de pàrking complementàries. Els projectes constructius hauran de compatibilitzar

aquest ús d'aparcament del subsòl amb el caràcter públic de l'edificació de l'equipament a nivell de superfície.

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'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. 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 PMU.
3. Els sòls destinats a aquestes dotacions són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal.

Article 15. Espais lliures.

1. Els sòls destinats a espais lliures es concretaran en els plans de millora urbana (PMU) dels subsectors.
2. Tots 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. A tots ells els és d'aplicació el règim establert amb caràcter general pel PGM.
3. Servitud en subsòl del espais lliures als subsectors 7, 8, 9 i 10, si es justifica la necessitat, serà possible construir amb destí exclusiu a aparcament. Es declara la compatibilitat d'aquests ús d'aparcament del subsòl amb el caràcter públic de l'espai lliure a nivell de superfície.

Els projectes constructius de l'aparcament i de l'espai lliure hauran de justificar la

compatibilitat dels usos.

En els projectes de reparcel·lació es concretaran les condicions de relació entre els diferents usos.

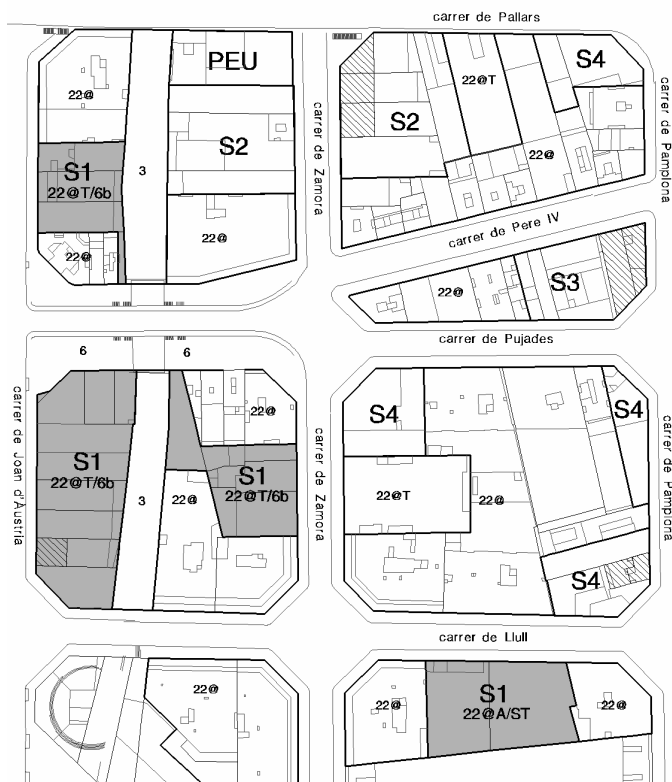
4. La zona verda prevista a l'encreuament de Pere IV - Pallars qualificada de 6b(ST), absorbeix la diferència de rasants entre els dos carrers. Es preveu situar sota l'espai lliure, Serveis Tècnics del Sector, mitjançant solucions d'implantació que garanteixin la compatibilitat entre aquest ús i el d'espai lliure públic i afavoreixin i solucionin el desnivell existent.

B. REGULACIÓ DE SUBSECTORS.

Article 16. Regulació de Subsectors.

1. L'ordenació dels subsectors es concretarà en els plans de millora urbana respectius, d'acord amb els paràmetres i condicions establerts en els articles següents.
2. Els usos admesos seran els previstos en la MPGM 22@.
3. En el plànol 5 del PMU estan grafiats els edificis que es poden integrar en l'ordenació. El grau de manteniment d'aquests edificis es concretarà al PMU que desenvolupi el subsector.
4. Els plans de millora urbana de cada subsector preveuran expressament, en les seves condicions d'ordenació, el requeriment de que en els nous edificis alineats a vials de 20 m. d'amplada de la malla Cerdà, els forjats de les plantes baixes s'anivellin amb continuïtat a la vorera, admetent sobrecàrregues d'ús que permetin usos dotacionals, comercials i de petita indústria compatible. En aquests casos els tancaments de façana es resoldran amb obertures fins al nivell de terra per permetre accessos directes i independents a diferents locals al llarg de les façanes.

Article 17. SUBSECTOR 1



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **9.257,31 m²**
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 1 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 6.823,27 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **22@A/ST:** La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. 2.322,19 m²s
- **6b:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure. 122,27 m²s
(inclou els 10,42m² de verd existent)

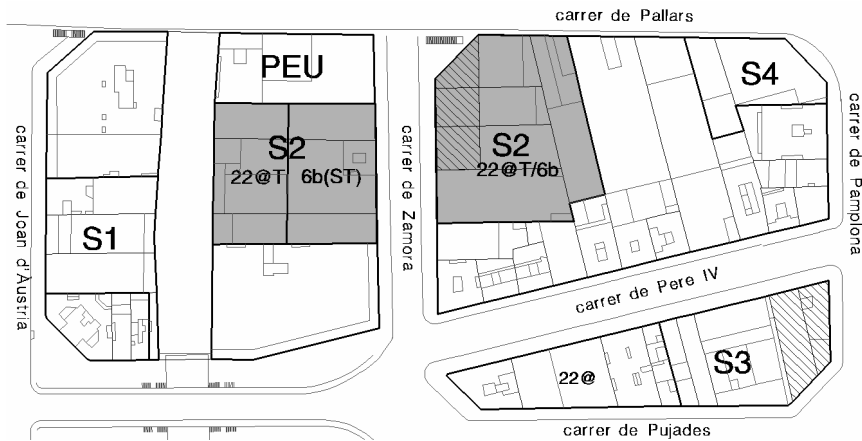
Total cessions de sòl: **2.444,46 m²s**

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 20.366,08 m²st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 4.628,66 m²st
- Sostre de aparcament/serveis tècnics

Coef. net complementari adicional	10.070,22 m ² st
Total sostre:	35.064,96 m²st

Article 18. SUBSECTOR 2



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **5.389,49 m²**
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 2 del PMU de l'àmbit de Llull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 4.052,60 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **6b (ST):** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure 1.344,89 m²s

Total cessions de sòl: **1.344,89 m²s**

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 11.856,87 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 2.694,75 m²st

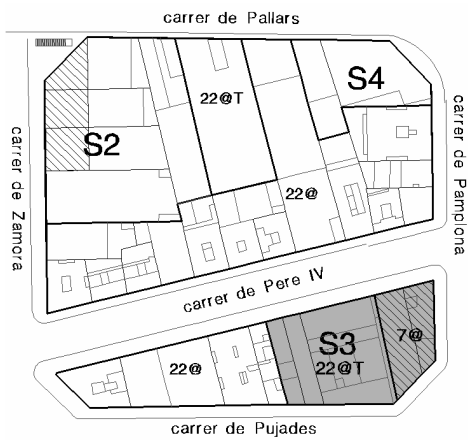
Total sostre: **14.551,62 m²st**

CONDICIONS ESPECÍFIQUES

Es preveu el manteniment de les naus del carrer Zamora 72-74 i 76, el PMU del Subsector 2

concretarà les parts o els elements a conservar .

Article 19. SUBSECTOR 3



▪ **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **1.735,79 m²**

▪ **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 3 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 1.201,37 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- 7@: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament @. 534,42 m²s

Total cessions de sòl: **534,42 m²s**

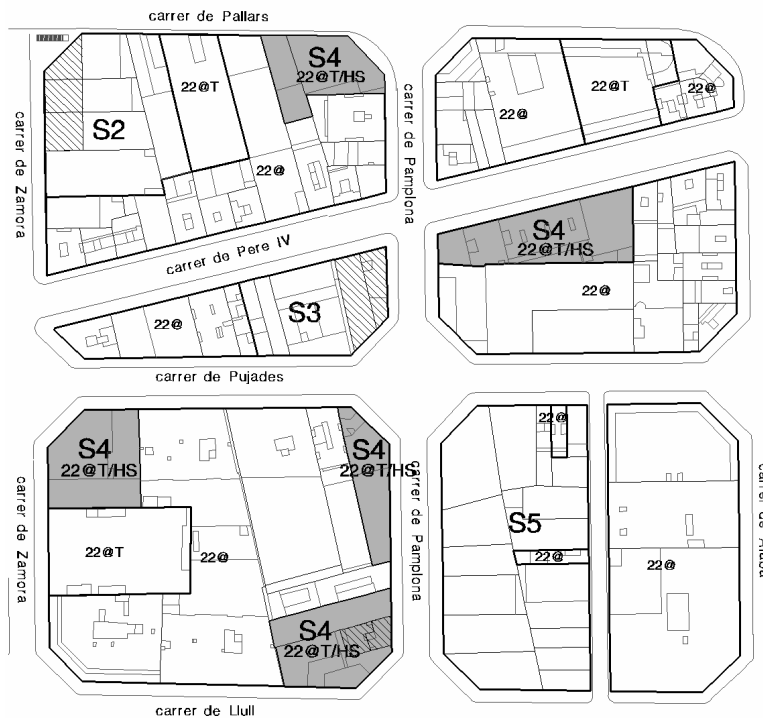
Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 3.818,73 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 867,90 m²st

Total sostre: **4.686,63 m²st**

Article 20. SUBSECTOR 4



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** 5.633,45 m²
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 4 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 3.984,80 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **22@HS:** La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. 1.648,65 m²s

Total cessions de sòl: 1.648,65 m²s

Sostre

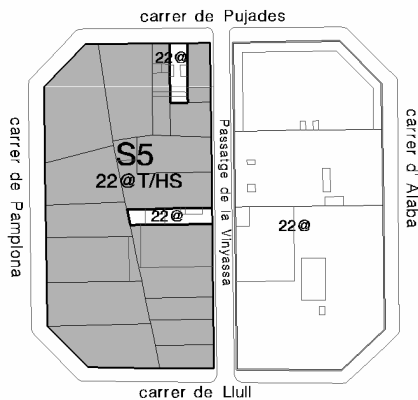
- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 12.393,59 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 2.816,73 m²st

- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net compl. add. 9.065,14 m²st

Total sostre: 24.275,46 m²st

Article 21. SUBSECTOR 5



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **5.528,63 m²**
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 5 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 4.011,82 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **22@HS:** La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. 1.516,81 m²s

Total cessions de sòl: **1.516,81 m²s**

Sostre

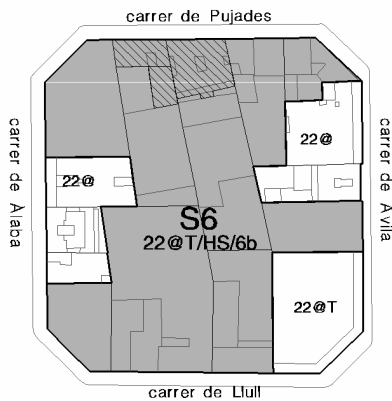
- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 12.162,98 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 2.764,32 m²st

- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net compl. add. 7.300,82 m²st

Total sostre: **22.228,12 m²st**

Article 22. SUBSECTOR 6



▪ **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **8.143,28 m²**

▪ **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 6 del PMU de l'àmbit de Llull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- **5.491,06 m²s**

Cessions mínimes de sòl:

- **22@HS:** La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. **958,07 m²s**

- **6b:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure. **1.694,15 m²s**

Total cessions de sòl: **2.652,22 m²s**

Sostre

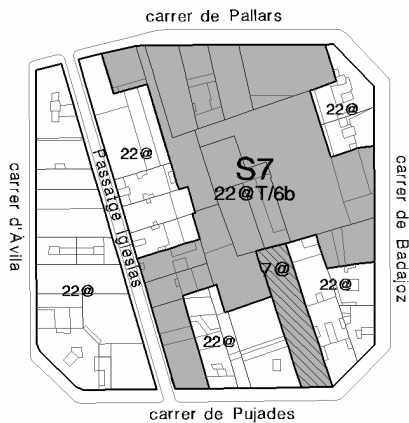
- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s **17.915,22 m²st**

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s **4.071,64 m²st**

- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net compl. add. **6.097,09 m²st**

Total sostre: **28.083,95 m²st**

Article 23. SUBSECTOR 7



▪ **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **5.782,18 m²**

▪ **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 7 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 4.095,25 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **6b:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure 1.197,95 m²s

- **7@:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament @. 488,98 m²s

Total cessions de sòl: **1.686,93 m²s**

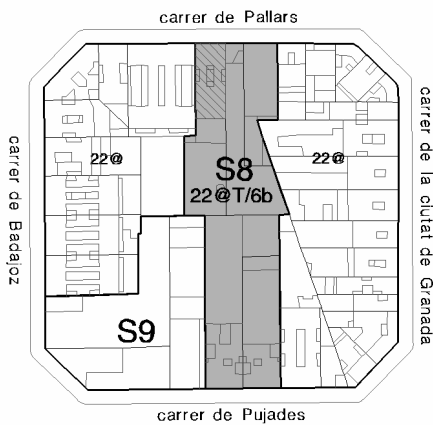
Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 12.720,80 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 2.891,09 m²st

Total sostre: **15.611,89 m²st**

Article 24. SUBSECTOR 8



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** 2.968,08 m²
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 8 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 2.078,42 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **6b:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure 889,66 m²s

Total cessions de sòl: 889,66 m²s

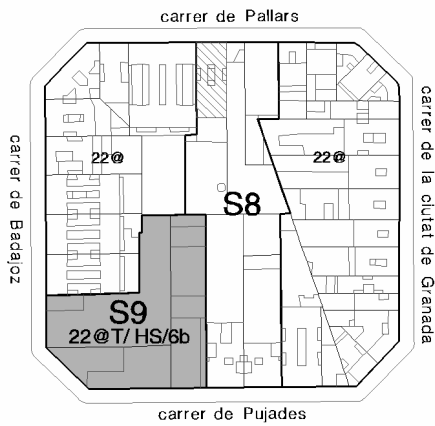
Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 6.529,78 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 1.484,04 m²st

Total sostre: 8.013,82m²st

Article 25. SUBSECTOR 9



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** 2.091,20 m²
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 9 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 1.398,05 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **22@HS:** La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. 324,36 m²s

- **6b:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure 368,79 m²s

Total cessions de sòl: 693,15 m²s

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 4.600,64 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 1.045,60 m²st

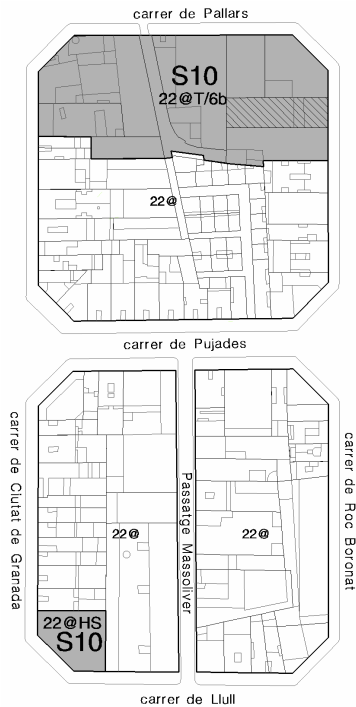
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net compl. add.

1.279,70 m²st

Total sostre:

6.925,94m²st

Article 26. SUBSECTOR 10



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **5.772,04 m²**
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 10 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 4.079,98 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- **22@HS:** La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. 542,65 m²s
- **6b:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure 1.149,41 m²s

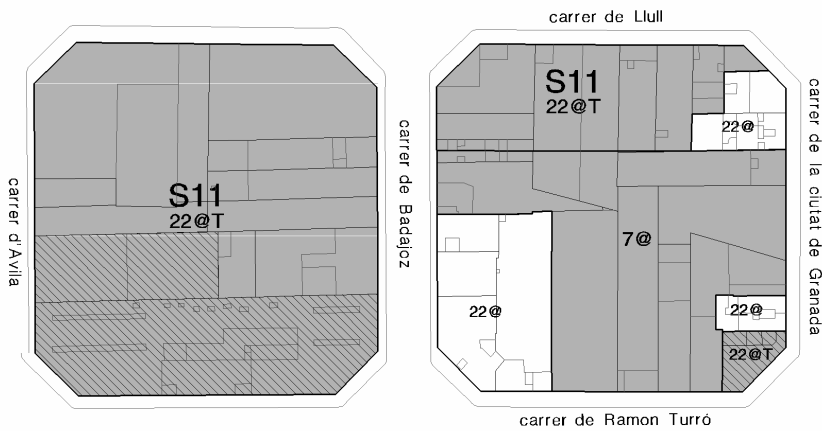
Total cessions de sòl: **1.692,06 m²s**

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 12.698,47 m²st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 2.886,02 m²st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net compl. add. 2.553,04 m²st

Total sostre: **18.137,53 m²st**

Article 27. SUBSECTOR 11



- **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **22.367,20 m²**
- **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 11 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 16.150,82 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- 7@: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament @. 6.216,38 m²s

Total cessions de sòl: **6.216,38 m²s**

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 49.207,84 m²st

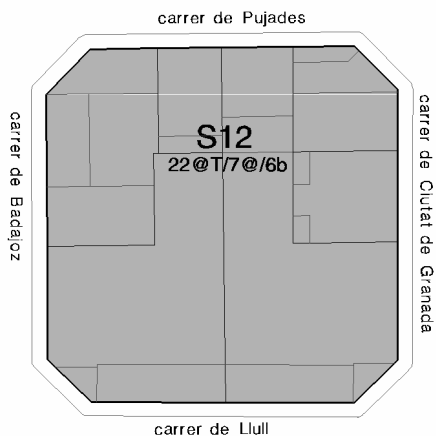
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 11.183,60 m²st

Total sostre: **60.391,44 m²st**

CONDICIONS ESPECÍFIQUES

Es preveu el manteniment de l'edifici de "Indústries Waldés" a Ramón Turró 111-129, el PMU del Subsector 11 concretarà les parts o els elements a conservar.

Article 28. SUBSECTOR 12



▪ **SUPERFÍCIE DEL SUBSECTOR:** **12.984,00 m²**

▪ **DESENVOLUPAMENT:**

Pla Especial de Millora del Subsector 12 del PMU de l'àmbit de Lull-Pujades-Ponent

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- **8.776,34 m²s**

Cessions mínimes de sòl:

- **7@:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament @. **1.525,48 m²s**

- **6b:** Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure **2.682,18 m²s**

Total cessions de sòl: **4.207,66 m²s**

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s **28.564,80 m²st**

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s **6.492,00 m²st**

Total sostre: **35.056,80 m²st**

CAPITOL IV. GESTIÓ.

Article 29. Iniciativa.

El PMU 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 30. Delimitació de subsectors i sistema d'actuació.

1. Per a l'execució d'aquest PMU es delimiten 12 subsectors diferenciats, que queden grafiats en el plànol 6.
2. És possible el desenvolupament independent de cada subsector o l'agrupació de subsectors.
3. Els plans podran ser presentats pels propietaris que comptin amb una superfície mínima de més del 50% del sòl del subsector.
4. El sistema d'actuació dels plans de millora urbana (PMU) per al desenvolupament dels subsectors delimitats serà el de reparcel·lació, preferentment per iniciativa privada en la modalitat de compensació bàsica, segons allò previst en els articles 115 i següents de la LUC.
5. Podran subscriure's convenis amb titulars de sòl i promotors, amb la finalitat de facilitar el desenvolupament del PMU 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.
6. Els sòls inclosos en l'àmbit del present PMU però exclosos dels Subsectors, mantenen la qualificació urbanística de 22@ i resten subjectes a les prescripcions de la MPGM22@.

Article 31. Reallotjament dels residents afectats per l'execució del PMU.

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 Subsectors 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 Subsector, previ conveni amb l'administració sobre les condicions d'aquesta relocalització

Article 32. Beneficiaris de la relocalització.

1. Respecte de les finques incloses en l'àmbit del PMU, 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 PMU LLull Pujades Ponent .
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'INFRAESTRUCTURES.

Article 33. Aplicació del Pla Especial d'Infraestructures.

1. El PMU 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 PMU, situades a nivell de subsòl públic, que distribueixen les xarxes troncal 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 6.
- 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 PMU, 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 gàlibos establerts en el planejament.
- El PMU 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 9. 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 6, es determina el nombre de places de cada subsector, 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 @ més les complementàries. El projecte definitiu haurà de concretar les places necessàries en funció de l'activitat final de l'edifici, i en qualsevol cas es respectaran les places complementàries. En el subsector 11 es preveu la ubicació de les 172 places complementàries en el sòl qualificat d'equipament 7@, degut a dificultat de ubicar-les en el sòl 22@T donada l'existència d'edificis existents a mantenir.
- 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'exploració 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'exploració 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'exploració de la major mida possible per garantir la prestació de serveis unificats.
- Cada una de les unitats d'exploració que es delimitin haurà de complir tots requeriments del PEI.
- Els propietaris de les unitats d'exploració, 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.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

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 desenvolupin el PMU dels subsectors, en els casos i en les condicions previstos en l'article 102 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i altres disposicions concordants

En les edificacions existents incloses en els Subsectors delimitats per aquest pla, mentre i tant no s'hagin iniciat els Plans de millora Urbana corresponents, podran autoritzar-se obres de sanejament, conservació, manteniment i de redistribució interior, però en cap cas d'ampliació de sostre i volum edificat ni augment d'ocupació, i autoritzar-se la implantació d'activitats industrials de les previstes en l'article 6 de la MPGM22@, amb les condicions següents:

- a. L'autorització s'entendrà a precari i no donarà dret a cap indemnització ni per l'augment de valor de l'immoble ni per l'activitat, en el moment de la reparcel·lació.
- b. El caràcter precari de les obres i de les activitats no eximeix del compliment de les altres condicions tècniques que en cada cas siguin d'aplicació.
- c. El titular de la llicència haurà fer constar expressament, en l'escrit de sol·licitud, l'acceptació d'aquestes condicions i la renúncia a reclamar cap indemnització per les obres o pels nous usos autoritzats a precari.
- d. En el cas d'edificis que reuneixin les condicions objectives per a ser destinats a habitatges de tipologia no convencional segons l'art. 10.B de les Normes de la MPGM22@, serà possible la seva transformació anticipada a través de plans especials específics en els que, a més del compliment dels requisits de l'art. 10.B esmentat, es justifiqui que no impedeixen la transformació de la totalitat del subsector i es comprometin de manera expressa, amb inscripció o anotació en el Registre de la Propietat com a càrrega o obligació urbanística, a participar en la promoció del pla de millora urbana del subsector en els terminis fixats, assumint les càrregues que els corresponen.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

A les parcel·les excloses dels subsectors, descrites i grafiades en el plànol de l'Annex a la Memòria: Parcel·les Excloses, el serà d'aplicació la MPGM22@ de la manera següent:

- a. Fronts consolidats d'habitatge: els serà d'aplicació el règim de l'article 9 de la MPGM22@, apartat 1 pel que fa al seu manteniment i apartat 2 pel que fa a

l'augment de volum o renovació.

- b. Edificis d'habitatges no inclosos en fronts consolidats: els serà d'aplicació el règim de l'article 9.1 de les normes de la MPGM22@ pel que fa al seu manteniment, podent-se realitzar tot tipus d'obra que no comporti augment de sostre edificat ni augment del nombre d'habitatges. S'admetrà l'addició de volums corresponents als elements tècnics d'instal·lacions comunitàries i serveis generals.
- c. Edificis industrials consolidats: els serà d'aplicació allò previst en l'article 10.A.
- d. Edificis interessants a mantenir, grafiats a l'annex de la memòria, a més del que en cada cas pugui ser d'aplicació segons els apartats anteriors, podran destinar-se a habitatges de tipologia no convencional en el supòsits i amb les condicions de l'article 10.B de les normes de la MPGM22@. En el cas que l'edificabilitat destinada a habitatge sigui inferior al 2,2 m²st/m²s la diferència de sostre es podrà destinar a qualsevol dels usos previstos a l'art. 17.3 de la MPGM22@.
- e. Podran promoure's plans especials per a conjunts de parcel·les que sumin una superfície mínima de 2.000 m²s, a les quals serà d'aplicació allò previst en l'article 17.3 de les normes de la MPGM22@.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA

Els Subsectors podran ser promoguts per iniciativa dels propietaris de l'àmbit. En el cas que aquesta iniciativa privada no posés en marxa el desenvolupament dels Subsectors en el termini fixat al pla d'etapes, des de la vigència del PMU, o les circumstàncies ho requereixin la iniciativa pública en el planejament podrà substituir la privada.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

A la parcel·la amb referència cadastral 1005643-016, amb front als carrers Pallars 94-100/Zamora 81-83 es desenvoluparà un Pla Especial Urbanístic de iniciativa privada segons els paràmetres previstos a l'art. 10.A de la MPGM 22@. En relació al sostre es reconeix el sostre existent i les cessions urbanístiques a realitzar es concretaran en la zona verda confrontant prevista en el present Pla de Millora.

En el cas que la iniciativa privada no posés en marxa el desenvolupament del Pla Especial en el termini d'un any, l'Ajuntament podrà promoure la substitució del sistema pel de cooperació, segons allò previst en la legislació

III PLA D'ETAPES

Atès que la delimitació dels subsectors es basa, entre d'altres motius, en diferir la seva transformació a un moment futur ara indeterminat en què les condicions urbanístiques i socioeconòmiques ho permetin, de manera independent cada un d'ells, però sense perdre l'equilibri urbanístic del conjunt, aquest PMU no estableix un Pla d'Etapes pròpiament dit, si no que seran els diferents plans derivats de cada subsector els que hauran de fixar els terminis de cada transformació.

No obstant es preveu que en els Subsectors 1, 2, i 10, la iniciativa privada pugui iniciar el procés de formulació del planejament per a la seva transformació dins del termini d'un any des de l'aprovació definitiva del PMU present. Transcorregut aquest termini l'administració podrà iniciar els tràmits i les actuacions que siguin necessaris per al canvi de la modalitat vers la iniciativa pública.

La transformació dels Subsectors 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 11 s'estima que pot iniciar-se dins del termini de quatre anys des de l'aprovació definitiva del PMU. El termini del Subsector 12 es fixa en vuit anys. Transcorregut aquests terminis l'administració podrà iniciar els tràmits i les actuacions que siguin necessaris per al canvi de la modalitat vers la iniciativa pública.

A la parcel·la amb referència cadastral 1005643-016, amb front als carrers Pallars 94-100/Zamora 81-83 es desenvoluparà un Pla Especial Urbanístic de iniciativa privada en el termini d'un any.

No es preveu cap termini per al desenvolupament dels àmbits expressament exclosos dels Subsectors.

IV ESTUDI ECONÒMIC

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

1. Que els aprofitaments privats i les cessions obligatòries de cada Subsector 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:
 - Càrrega d'urbanització és d'aplicació del mòdul fixat en el PEI, de 68,55 €/m² (11.406 pta/m²) abans d'IVA, per l'any 2.003
 - Espais lliures: 116 €/m² (19.301 ptes/m²). Aquest valor és habitual en les operacions realitzades a la ciutat.

La superfície total de zones verdes de cessió del Pla és de 9.449,30 m², diferenciant el verd de cessió de 8.161,74 m² en aplicació dels standards de la MPGM22@, del verd d'escreix de 1.287,56 m².

	Superfície	Urbanització
Verd de cessió	8.161,74	946.761,84
Escreix de verd	1.287,56	149.356,96
Total	9.449,303	1.096.118,80

El cost d'urbanització de les zones verdes d'escreix (149.356,96 €) és repercutirà en les operacions de transformació que es desenvolupin en aplicació de l'art. 9.2 i 10.B, indeterminades en aquest moment, que requereixin la cessió de zones verdes.

3. Que el conjunt de costos i indemnitzacions per cessament o trasllat d'activitats, real·lotjaments, 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 dels subsectors detallen el compliment dels paràmetres urbanístics i, indicativament, els costos de la transformació.

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 notarials, 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.

Respecte dels sòls exclosos dels Subsectors 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 PMU.
- Els beneficis i les càrregues dels Fronts d'habitatge consolidats són les establertes per la MPGM@ per a aquest sòls.
- Els altres àmbits exclosos tindran els beneficis i les càrregues equiparables a les transformacions en àmbits no predeterminats.

Les bases de dades disponibles sobre superfícies, construcció, propietat, activitats, etc. es recullen en els quadres que segueixen, per a cada un dels Subsectors. En el quadre final es resumeix una possible estimació dels costos de transformació (indemnitzacions per construccions, activitats i habitatges afectats; enderroc i costos d'urbanització i PEI), en una hipòtesi de transformació immediata de tot el conjunt.

SUBSECTOR 1

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005643 009 130276	PUJADES 0033	65,90	131,80	131,80		1940	GIMENO SERRANO - MANUEL
1005643 013 128323	JOAN D'AUSTRIA 0084	479,75	519,70	519,70		1942	ARTAMENDI TORRENS MARGARITA
1005643 014 128324	JOAN D'AUSTRIA 0086	479,75	729,50	729,50		1942	OSUL GIL - ANTONIO
1005643 015 128325	JOAN D'AUSTRIA 0088	438,00	687,10	687,10		1945	MCEREZO PALOU
1005763 001 128321	JOAN D'AUSTRIA 0076*0080	1.292,49	1.371,50	1.371,50		1967	SAU SALOMO CONCEPCION
1005763 002 130386	PUJADES 0048	296,75	348,59	348,59		1943	MAS VIÑAS - M ANGELES
1005763 003 130387	PUJADES 0050	123,22	417,34	417,34		1945	FERRER MARGALEF - JUAN
1005763 005 130388	PUJADES 0052	459,25	459,26	459,26		1936	BOHIGAS GRANELL - SALVADOR
1005763 010 118335	ZAMORA 0065	331,79	408,80	408,80		1970	FORTUNY RIBAS - IGNACIO
1005763 011 118334	ZAMORA 0061*0063	443,04	436,55	436,55		1942	TERMIBARNA SA
1005763 012 118333	ZAMORA 0055*0059	657,19	704,19	704,19		1936	TERMIBARNA SA
1005763 015 561998	LLULL 0041*0043	466,62	540,25	540,25		1975	TIMONEDA MARTINEZ - ARMANDO
1005763 016 562006	JOAN D'AUSTRIA 0068	429,65	1.685,00	845,00	840,00	1993	COMUNITAT DE PROPIETARIS
1005763 017 562007	JOAN D'AUSTRIA 0070*0072	437,40	662,18	662,18		1965	ADIAR SA
1005763 018 562008	JOAN D'AUSTRIA 0074	466,87	466,88	466,88		1965	COMERCIAL VASCO CATALANA DEL COMBUSTIBLE
1005810 002 128717	LLULL 0062*0064	1.050,70	1.089,05	1.089,05		1936	LAGARDE FONT - DOLORES
1005810 003 128718	LLULL 0066*0068	1.273,30	1.273,30	1.273,30		1936	INSERCO SL
		9.191,67	11.930,99	11.090,99	840,00		

Es preveu el manteniment de part de l'edificació existent i per tant de les activitats de la parcel·la 1005763-016

SUBSECTOR 2

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005643 005 118339	ZAMORA 0079	621,99	1.433,60	806,80	626,80	1940	VALL NADAL - JAIME
1005643 006 118338	ZAMORA 0075*0077	1.258,74	2.307,00	2.132,00	175,00	1941	COMUNITAT DE PROPIETARIS
1005643 007 118337	ZAMORA 0073	520,86	610,40	610,40		1936	CENTRE FINANCER GIRONA BARNA
1005650 002 129856	PERE IV 0045		557,54	557,54		1892	DOMENECH PRADELL - M TERESA
1005650 016 153766	ZAMORA 0070	733,04	1.204,55	1.204,55		1945	INPONOSA SA
1005650 017 302673	ZAMORA 0072	574,55	625,50	625,50		1936	TARRAGO LE BEDEL - JOAQUIN
1005650 018 302674	ZAMORA 0074	470,25	899,00	429,00	470,00	1936	TECNOSIGNS SA
1005650 019 571580	PALLARS 0102*0104	492,04	781,40	781,40		1936	RIU PLA - ANGELA
		4.671,47	8.418,99	7.147,19	1.271,80		

La parcel·la 1005650-002 parcialment, ja que una part està inclosa en un front consolidat d'habitatges.

SUBSECTOR 3

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005680 005 129989	PERE IV 0050	174,74	260,00	260,00		1936	BERNADO BOU - MANEL
1005680 006 129990	PERE IV 0052	175,77	175,75	175,75		1936	M. CEREZO PALOU
1005680 007 129991	PERE IV 0054*0056	866,57	1.349,70	1.349,70		1900	NOVES PROM INMOB CARDEDEU SL
1005680 008 129992	PERE IV 0058	322,49	474,95	322,50	152,45	1920	CATALUNYA INMOB SERVEIS SA
1005680 009 129993	PERE IV 0060	205,64	411,20	411,20		1920	CATALUNYA INMOB SERVEIS SA
		1.745,21	2.671,60	2.519,15	152,45		

SUBSECTOR 4

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005650 006 172830	PALLARS 0114*0118	624,74	574,55	574,55		1936	HABITAT ELS NOU SA
1005650 022 575366	PALLARS 0112	336,60	258,50	258,50		1905	HABITAT ELS NOU SA
1005750 001 118353	ZAMORA 0060*0062	1204,24	1559,80	1559,80		1936	RICART RIERA - MARCELO
1005750 006 129823	PAMPLONA 0061*0069	645,00	1119,95	1119,95		1946	INMOBILIARIA NOELMON SA Y 2 MAS
1005750 008 129821	PAMPLONA 0057	472,50					NAVARRO PEÑAS - JUAN
1005750 009 305700	PAMPLONA 0053*0055	815,50	1078,55	1078,55		1970	FERNANDEZ FELIUBADALO - JUAN
105690 001 557499	PERE IV 0062*0068	1473,02	1972,10	1972,10		1920	ARGELAGUER*PASCUAL - MERCEDES
		5.571,60	3.050,65	3.050,65			

SUBSECTOR 5

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005741 001 160616	PAMPLONA 0066*0070	635,00	725,50	725,50		1936	CARITAS DIOCESANA BARCELONA
1005741 002 556023	PUJADES 0086	484,00	517,20	517,20		1936	CANTULLERAS PLANASHNAS - MARTINEZ
1005741 003 556019	PUJADES 0088	172,10	262,05	262,05		1900	CANTULLERAS PLANASHNAS - MARTINEZ
1005741 006 156624	PTGE VINYASSA 0019*0021	346,03	346,00	346,00		1936	GUSTEMS CASANOVAS - JAUME
1005741 007 107203	PTGE VINYASSA 0015*0017	433,04					GUSTEMS CASANOVAS - JAUME
1005741 009 107201	PTGE VINYASSA 0007*0011	603,45	701,90	701,90		1936	GEA LOPEZ - ROSA
1005741 010 172032	PTGE VINYASSA 0005	155,30	310,60	310,60		1936	YUSTE VALERO - GREGORIO
1005741 011 172031	PTGE VINYASSA 0003	182,07	182,00	182,00		1936	POLO GIL - LUIS
1005741 012 128655	LLULL 0079*0081	148,26	148,00	148,00		1969	ZAPATA VILA SL
1005741 013 158624	LLULL 0075*0077	421,15	421,15	421,15		1936	BASTIDA MASANES - JOAQUIN
1005741 014 129837	PAMPLONA 0058	478,90	478,80	478,80		1936	BASTIDA MASANES - JOAQUIN
1005741 015 170344	PAMPLONA 0060	449,20	415,00	415,00		1985	GEA LOPEZ - ROSA
1005741 017 574507	PUJADES 0092	160,78	132,50	132,50		1936	SOLE MESTRES - RAMON
1005741 018 574508	PTGE VINYASSA 0023	149,33	155,20	155,20		1936	ALUMINIOS PLASTICOS CATALUÑA SL
1005741 019 577614	PAMPLONA 0062	295,00	405,00	405,00		1964	VIU ORTIN - JULIAN
1005741 020 577615	PAMPLONA 0064	411,00	476,00	476,00		1964	ARTE MIDA SL
		5.524,61	5.676,90	5.676,90			

SUBSECTOR 6

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005730 001 559263	ALABA 0064*0068	851,26	893,27	893,27		1960	VILA MORTE SL
1005730 002 130401	PUJADES 0102	1.065,90	1.944,15	1.944,15		1960	ABELLOSOLER - M ROSA
1005730 003 130402	PUJADES 0104	1459,00	2135,44	2135,44		1945	CONSYPRO 2000 SL
1005730 004 130403	PUJADES 0106*0108	649,27	894,28	894,28		1920	VIVES MOLAS - JUAN
1005730 005 130404	PUJADES 0110	318,00	431,75	431,75		1935	BLANCH CLOTET - JOSE
1005730 008 300802	AVILA 0067	530,32					PROMINMO SA
1005730 010 128657	LLULL 0093	821,30	797,31	797,31		1940	MARISTANY FABREGAS - SILVIA
1005730 011 128656	LLULL 0089*0091	1.820,65	3.142,60	3.107,60	35,00	1950	PROMINMO SA
1005730 012 112713	ALABA 0056	531,80	579,80	579,80		1970	REYZABAL INDUSTRIAL SA
		8.047,50	10.818,60	10.783,60	35,00		

Es preveu el manteniment de part de l'edificació existent i per tant dels habitatges i activitats a les parcel·les 1005730-002 i 003

SUBSECTOR 7

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005712 001 130286	PUJADES 0091	319,00	407,00	407,00		1936	VILAMAYOR AGUILAR - MARCELINO
1005712 002 092090	PTGE IGLESIAS 0017*0019	186,44	224,00	224,00		1936	DEDEU ABELLO - ENGRACIA
1005712 003 303861	PTGE IGLESIAS 0013*0015	185,40	151,00	151,00		1940	MATONS FABREGAT - BLAI
1005712 009 130008	PERE IV 0100	180,00	354,00	354,00		1950	COMUNITAT DE PROPIETARIS
1005712 010 305696	PTGE TRULLAS 0010	424,24	424,25	424,25		1950	MICO BOLINCHES MONTERRAT
1005712 011 305693	PTGE TRULLAS 0008	216,11	275,52	275,52		1950	SERVEIS DEL ESPECTACLE FOCUS SA
1005712 012 098947	PTGE TRULLAS 0006	428,50	708,00	708,00		1950	WOLLENBERGER - IRENE
1005712 013 556200	BADAJOS 0087*0089	1.426,71	1.508,00	1.508,00		1940	JULIAN SALVADOR Y OTRO ISIDRO
1005712 014 305694	PALLARS 0140	300,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA
1005712 015 121119	PALLARS 0142	255,00	382,25	382,25		1930	LAYRET BASAS - ANGELES
1005712 016 121120	PALLARS 0144	249,00					AMILLS TRILLA - GASPAR
1005712 017 121121	PALLARS 0146*0148	500,00	462,50	462,50		1940	FREIXA S JORDANA - ELISABET
1005712 020 306456	BADAJOS 0085	244,60	202,50	202,50		1940	CAUCHOS LAS TRES R SA
1005712 024 130289	PUJADES 0097	486,33	495,00	495,00		1960	FRAOR SA
1005712 028 576635	PERE IV 0100*LB	362,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA
		5.763,33	5.594,02	5.594,02			

SUBSECTOR 8

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1006570 004 121125	PALLARS 0160	675,33	405,92	405,92		1926	GIRALT GIRALT CDB - ANTONIA
1006570 005 121126	PALLARS 0160*LB	498,15	542,50	542,50		1926	GIRALT GIRALT CDB - ANTONIA
1006570 006 121127	PALLARS 0162	353,00	344,57	344,57		1920	UBACH VDA GUITERA - MONTERRAT
1006570 024 130293	PUJADES 0111	526,10	771,60	771,60		1956	ORPI FABREGAS - JAIME
1006570 025 130292	PUJADES 0107*0109	875,82	1.660,20	1.660,20		1960	BANJO SA
		2928,40	3.724,79	3.724,79			

Es preveu el manteniment de part de l'edificació existent i per tant els habitatges i activitat de la parcel·la 1006570-004.

SUBSECTOR 9

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1006570 026 130291	PUJADES 0105	660,80	545,30	545,30		1930	XAMMAR VIDAL Y HNO FRANCISCO
1006570 027 305970	PUJADES 0101*0103	450,00	266,00	266,00		1910	VIDAL FOLCH MONTERRAT

1006570	028	078831	BADAJOS	0082	948,00	1.097,00	1.097,00		1910	VIVE S VIDAL MERCEDES
					2058,80	1.908,3	1.908,3			

SUBSECTOR 10

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1006560 001 121132	PALLARS 0172*0174	1.170,94	1.961,25	1.961,25		1920	MARQUET MOREU - FLORA
1006560 003 562844	PTGE CAMINAL 0021	245,00	245,00	245,00		1920	GRIOLÉS PIFARRE - FRANCISCO
1006560 006 305969	PALLARS 0176*0180	1.063,70	1.276,10	1.276,10		1940	GARCIA RENAU - RAMON
1006560 007 159502	PALLARS 0182*0184	378,66	397,90	397,90		1950	GARCIA ARTAL - RAMON
1006560 008 159503	PALLARS 0186	506,80	1.431,00	1.431,00		1936	GARCIA ARTAL - JOSEFA
1006560 009 152601	ROC BORONAT 0077	467,83	897,00	897,00		1930	RIFE GARCIA - ENRIQUE
1006560 010 152600	ROC BORONAT 0075	543,50	602,60	602,60		1940	REMOLA ISART - JOSEFA
1006560 032 128274	CIUTAT DE GRANADA 0084	426,94	494,95	494,95		1920	MARQUET MOREU - FLORA
Passatge Caminal		331,67					
1006591 020 577603	CIUTAT DE GRANADA 0044	535,00					BOSCH CAMINAL - NICOLAU
		5.670,04	7.305,80	7.305,80			

SUBSECTOR 11

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1005840 001 128720	AVILA 0056*0058	2.728,11	3.794,00	3.794,00		1936	AGUILAR SATRE - JORGE
1005840 002 128721	LLULL 0112*0118	1.602,92	2.035,36	2.035,36		1975	BELTRAN ALVAREZ INMOBILIARIA SA
1005840 003 150781	BADAJOS 0057	577,20	1.698,00	1.698,00		1936	COLAS BEWOLD SA
1005840 004 078819	BADAJOS 0055	547,67	706,66	706,66		1910	MACIA - M LUISA
1005840 005 078818	BADAJOS 0053	560,00	560,72	560,72		1910	MONTOYA PARELLADA - PELAYO
1005840 006 306494	BADAJOS 0049*0051	895,04	1.643,53	1.643,53		1936	COMPTA ARTIGAS - RAMON
1005840 007 127609	RAMON TURRO 0111*0129	3.342,46	4.297,59	4.297,59		1936	INDUSTRIAS WALDES S. COOP. LIMITADA
1005840 008 126514	AVILA 0048*0050	1.584,00	4.210,80	4.210,80		1936	MIETE SA
1005840 009 556085	AVILA 0052	526,52	655,56	655,56		1900	MACIA - M LUISA
1005840 010 556087	AVILA 0054	250,41	250,42	250,42		1900	MONTOYA AMELLER - DOLORES
1006670 001 157045	BADAJOS 0064	637,71	712,72	712,72		1910	PELAYOVALLS MONTOYA - MANUEL
1006670 002 128722	LLULL 0124*0126	1.473,36	1.556,17	1.556,17		1900	AMELLER MARIA
1006670 003 128723	LLULL 0128	433,27	617,08	617,08		1900	MONTOYA AMELLER - MANUEL
1006670 004 128724	LLULL 0130	416,40	412,00	412,00		1936	ICARIA INICIATIVES SOCIALS SL
1006670 005 128725	LLULL 0132	227,70	383,23	383,23		1952	GRANOLLERS CASTELLO - LAURA
1006670 006 128726	LLULL 0134	83,48	83,49	83,49		1936	OLIVE GRANOLLERS - JUAN
1006670 009 128219	CIUTAT DE GRANADA 0041	660,00	815,17	815,17		1914	PORTA PALET - ENRIQUE
1006670 010 128218	CIUTAT DE GRANADA 0037*0039	789,99	789,99	789,99		1936	BANCA CATALANA SA
1006670 015 159959	RAMON TURRO 0139	489,43	369,67	369,67		1936	GENERAL DE CONSTRUCCIONES CARSI SL
1006670 016 127612	RAMON TURRO 0137	864,50	1.061,16	1.061,16		1961	MARTIRIGOL - MONTSERRAT
1006670 017 550805	RAMON TURRO 0135	1.256,96	1.620,16	1.620,16		1975	GARCIA GARCIA - DOLORES
1006670 022 151457	BADAJOS 0058	661,46	564,26	564,26		1850	DE PERFILES DE ALUMINIO CATALANA SA
1006670 023 151458	BADAJOS 0060	226,00	548,19	548,19		1936	PUIG DURAN - FRANCISCO
1006670 024 078821	BADAJOS 0062	280,00	280,00	280,00		1969	PUIG COLLEFORNS - FRANCESC
1006670 025 579325	CIUTAT DE GRANADA 0031*0035	1.097,00	1.943,81	1.943,81		1893	BANSABADELL LEASING EFC SA
		22.211,59	31.609,74	31.609,74			

Es preveu el manteniment de part de l'edificació existent i per tant de les activitats de les parcel·les 1005840-007-008 i 1006670-025

SUBSECTOR 12

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
1006580 001 170384	BADAJOS 0074*0080	2.179,92	2.824,93	2.824,93		1970	CAIXALEASING Y FACTORING EFC SA
1006580 002 130408	PUJADES 0126	720,25	1.071,67	1.071,67		1970	MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES SL
1006580 004 170386	PUJADES 0130*0132	1.085,00	1.285,00	1.285,00		1970	LLANSO*VIVES JUAN
1006580 005 128222	CIUTAT DE GRANADA 0055*0057	1.027,00	2.312,00	2.312,00		1970	RUTA OLIMPICA SL
1006580 007 159684	LLULL 0113*0119	3.542,10	4.067,11	4.067,11		1970	TRANSPORTES AZKAR SA
1006580 008 578550	LLULL 0121*0125	4.330,00	5.133,00	5.133,00		1970	COMUNITAT DE PROPIETARIS
		12.884,27	16.693,71	16.693,71			

Dades generals d'activitats i habitatges a l'àmbit de transformació del PMU

SUBSECTORS	Activitats	Habitatges			
		total	ocupats	propietari	lloguer
Subsector 1	15	3	3	1	2
Subsector 2	7				
Subsector 3	2	5	1		1
Subsector 4	23	13	4		4
Subsector 5*	9	2	1		1
Subsector 6	10	5			
Subsector 7	9	11	8	1	7
Subsector 8	6	4			
Subsector 9	4				
Subsector 10	8	2	1		1
Subsector 11	16	4	3	3	
Subsector 12	11				
Total	120	49-9=40	21	5	16

(1)

(1)

(1) – Habitatges que es mantenen.

SUBSECTORS

SU	ILLES	Indemnització construcció, activitats i habitatges:	Enderroc:	Pla infraestructures	Urbanització d'espai lliure	TOTAL CÀRREGUES PRÒPIES	SOSTRE	REPERCUSSIÓ
1	1005763/05643/05810	3.036.858,63	250.973,43	634.588,60	14.183,32	3.936.603,98	24.994,74	157,50
2	1005643/05650	1.392.653,27	177.097,02	369.449,54	156.007,24	2.095.207,07	14.551,62	143,98
3	1005680	430.671,59	47.548,47	118.988,40		597.208,47	4.686,63	127,43
4	1005650/05750/05690	2.193.366,02	127.348,87	386.173,00		2.706.887,89	15.210,32	177,96
5	1005741	1.787.848,94	119.416,00	378.987,59		2.286.252,52	14.927,30	153,16
6	1005730	2.282.407,54	176.005,91	558.221,84	196.521,40	3.213.156,70	21.986,86	146,14
7	1005712	1.334.148,74	117.672,58	396.368,44	138.962,20	1.987.151,95	15.611,89	127,28
8	1006570-1	1.253.075,33	78.495,37	203.461,88	103.200,56	1.638.233,14	8.013,82	204,43
9	1006570-2	514.177,11	40.141,90	143.351,76	42.779,64	740.450,41	5.646,24	131,14
10	1006560/1006591	1.723.226,21	153.680,60	395.673,00	133.331,56	2.405.911,36	15.584,49	154,38
11	1005840/1006670	8.343.922,03	427.708,64	1.533.271,56		10.304.902,23	60.391,44	170,64
12	1006580	6.925.302,17	351.159,26	890.053,20	161.775,92	8.328.290,56	35.056,80	237,57
TOTAL		31.217.657,57	2.067.248,04	6.008.588,81	946.761,84	40.240.256,27	236.662,14	170,03

De l'estudi econòmic es desprèn la gran incidència de les càrregues derivades de les activitats i construccions existents, amb una repercussió de **197,55 €/m²st** en el Subsector 12, en front dels **120,49 €/m²st** de promig en els altres Subsectors. Per tant es justifica la previsió d'un desenvolupament en el segon quadrienni del Subsector 12 en funció dels graus d'obsolescència o d'amortització d'indústries, d'acabament de contractes d'arrendament, d'evolució de la demanda de sòl transformat, etc.

Com ja s'expressa en la Memòria, la delimitació de subsectors és una possibilitat contemplada en la LUC, que en l'article 91 preveu expressament que els àmbits objecte d'un pla de millora urbana poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin dues condicions:

- a) que es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció;
- b) que s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

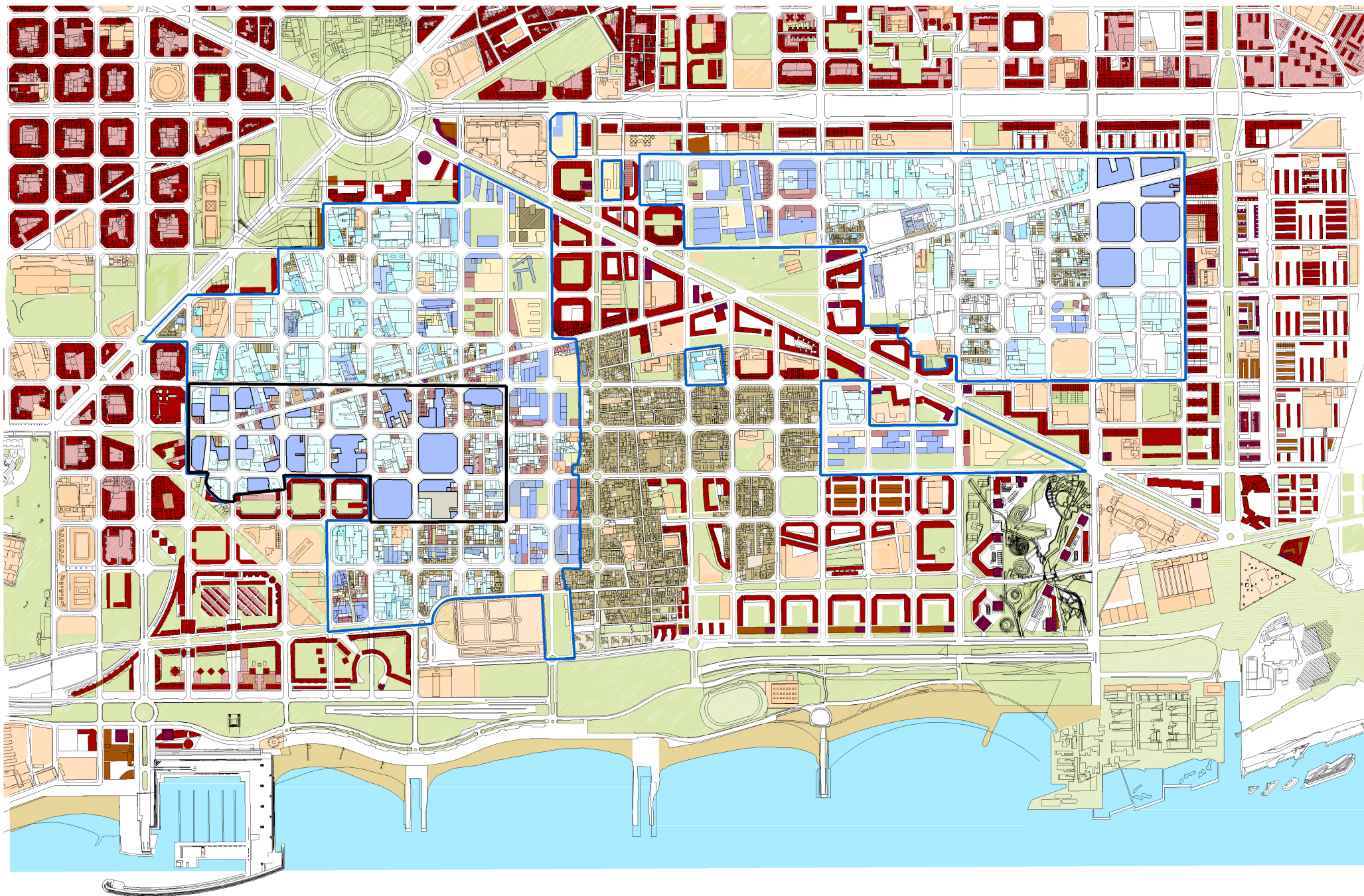
La conveniència i la oportunitat d'aquesta alternativa es fonamenta en la voluntat de no forçar innecessàriament la transformació d'activitats en funcionament i compatibles amb els usos del sector i d'evitar, d'aquesta manera, uns costos molt elevats i prescindibles. Per això el PMU difereix la transformació i els seus costos a un moment futur ara indeterminat, en què les circumstàncies socioeconòmiques i urbanístiques ho aconsellin, en funció dels graus d'obsolescència o d'amortització d'indústries, d'acabament de contractes d'arrendament, d'evolució de la demanda de sòl transformat, etc.

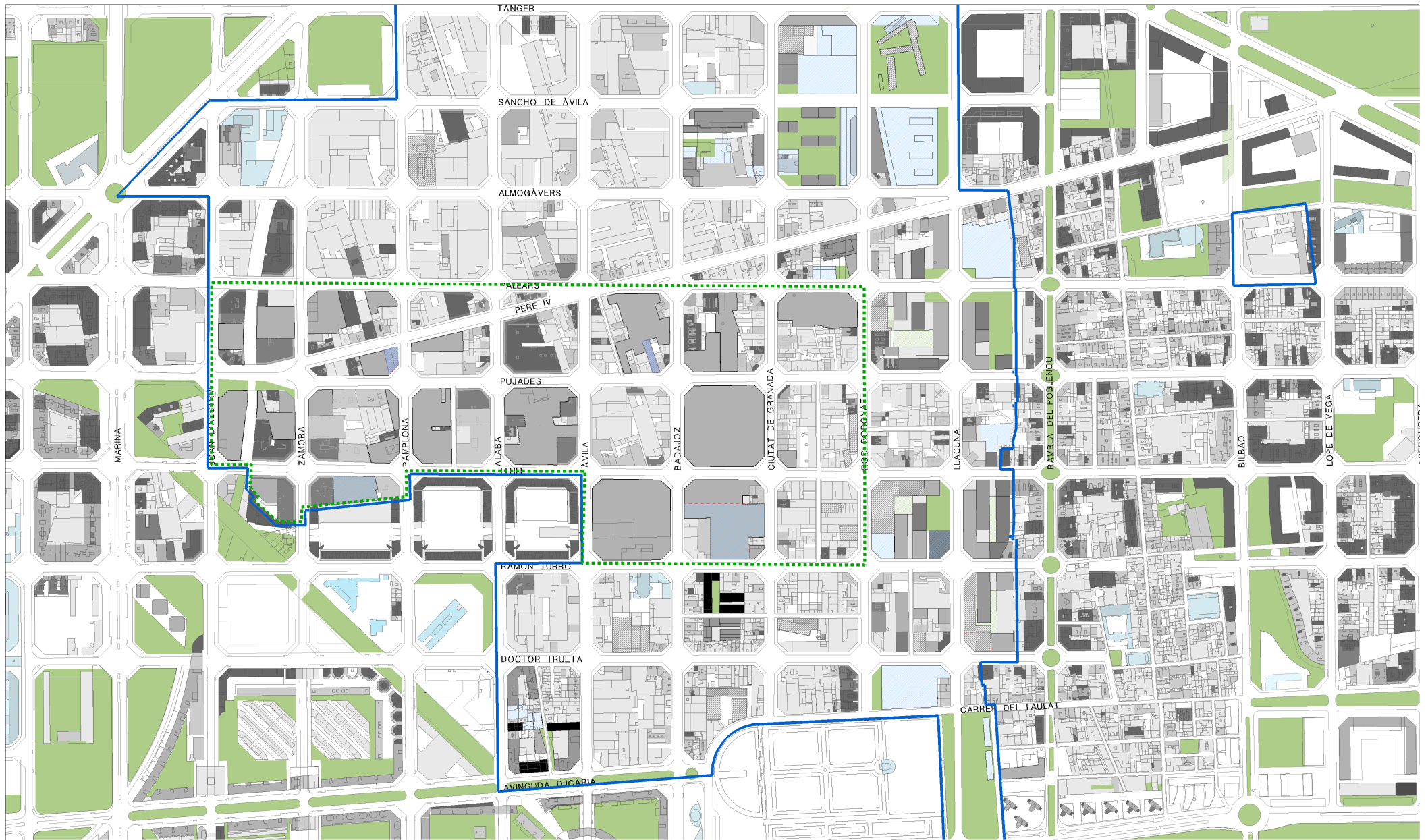
L'equilibri entre els diferents Subsectors pel que fa sòls i sostres, privats o de cessió, ve predeterminat en el present PMU i cada un dels PMU derivats haurà de donar compliment a les prescripcions sobre aprofitaments màxims, cessions obligatòries, etc., concretant, quan no estiguin preestablertes en el document present, les localitzacions precises dels sòls de cessió, i fixant els terminis i els mecanismes de la gestió urbanística.

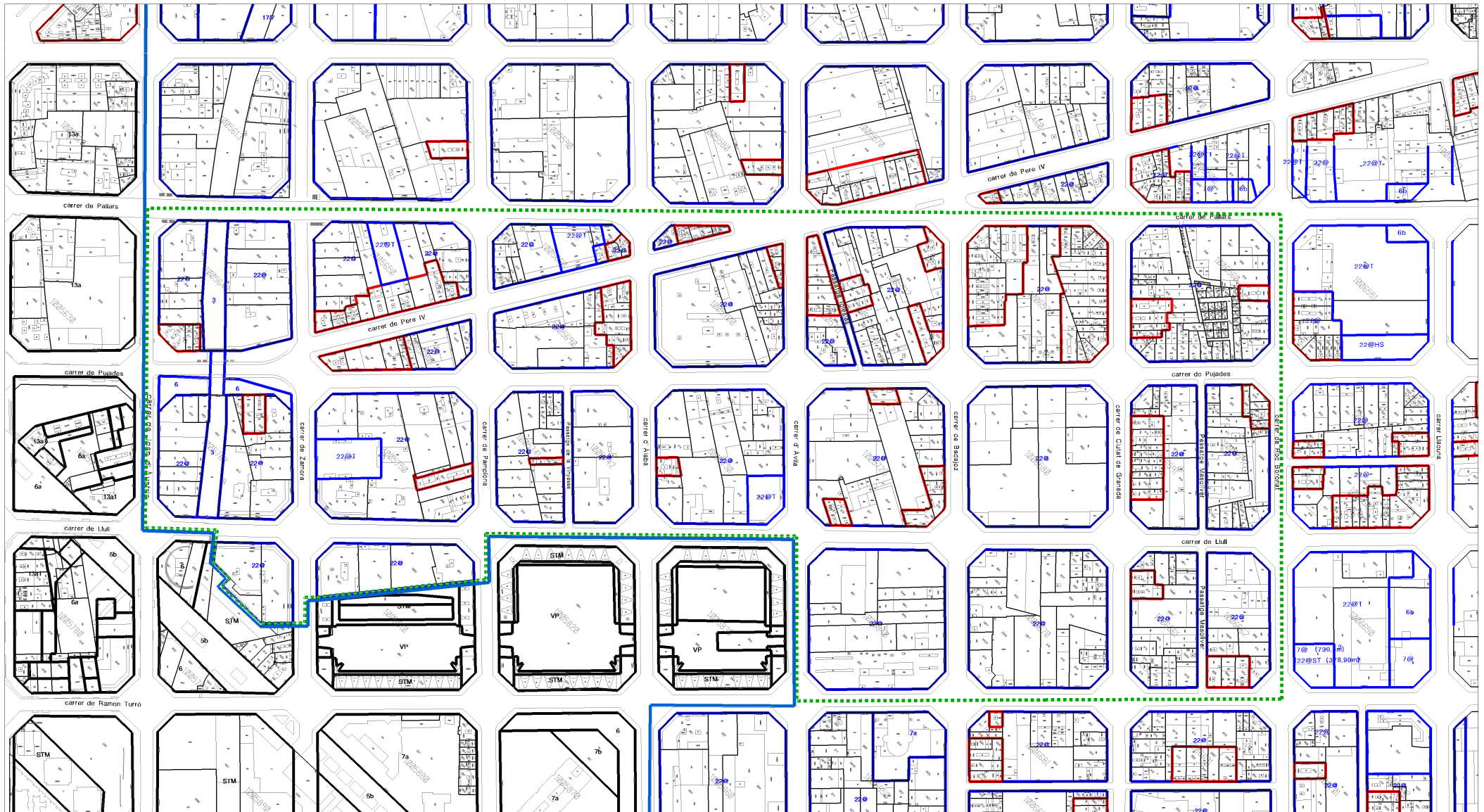
L'Estudi Econòmic present fa una estimació dels costos sobre la hipòtesi d'una transformació forçosa a curt termini i simultània de tots els subsectors, tot i que el PMU no imposa aquesta transformació. No obstant, als efectes de l'article 91 citat ha quedat justificada la conveniència i la oportunitat del desenvolupament per subsectors, així com l'equilibri entre subsectors pel que fa superfícies de cessió,

sostres d'aprofitament privat i costos del PEI. Els plans derivats hauran de justificar l'equilibri dels aprofitaments urbanístics en el moment de l'efectiva transformació o, altrament, preveure els mecanismes de reequilibrament segons allò previst en l'article esmentat.

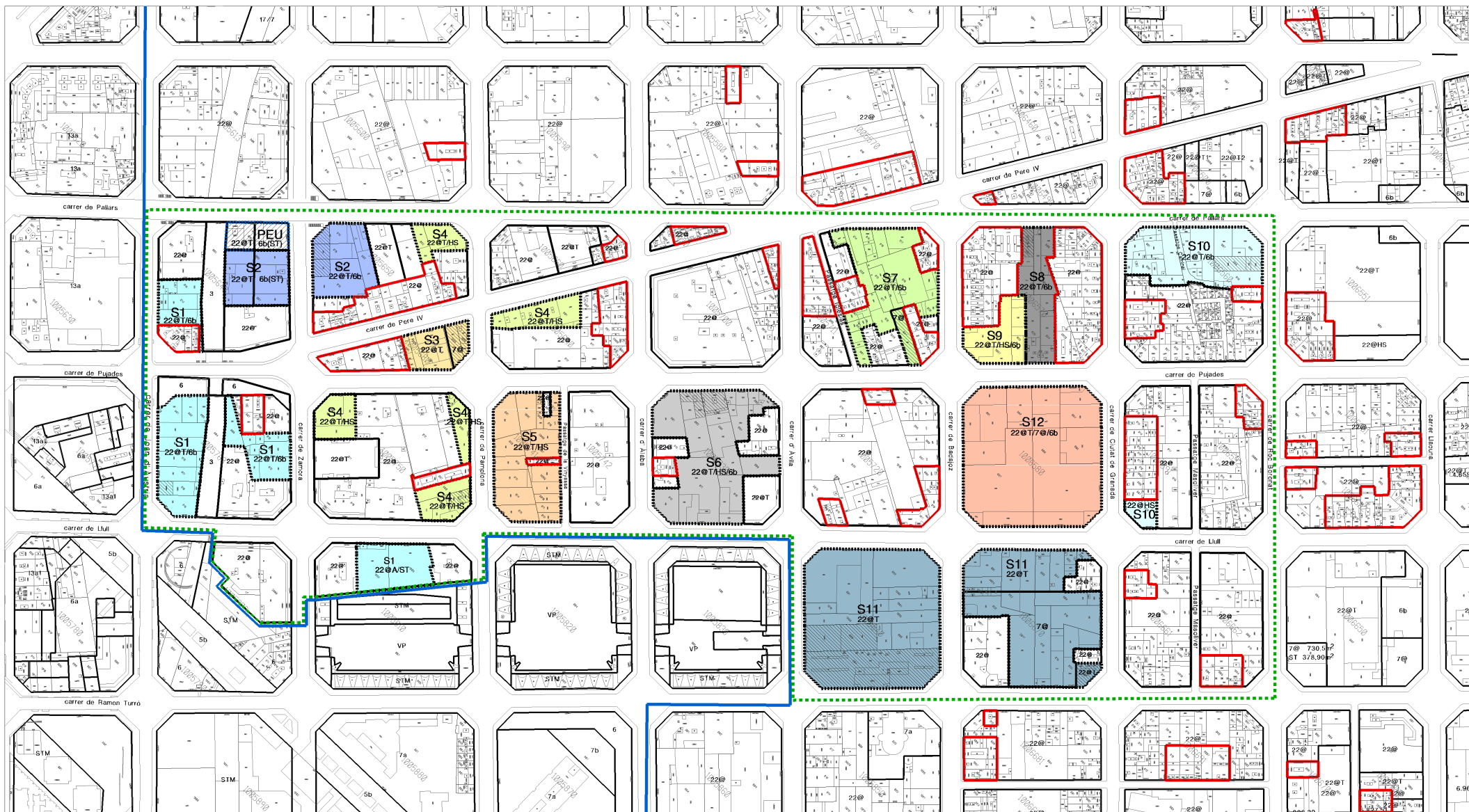
PLÀNOLS







- Àmbit MPGM
- Àmbit del Pla
- Front consolidat d'habitatge



Subsector 1
 Sòls: 22@T: 6.823,27m² Sostres: 22@T: 24.994,74m²
 22@A/ST: 2.322,19m² 22@A/ST: 10.070,22m²
 6b: 122,27m²

Subsector 2
 Sòls: 22@T: 4.052,60m² Sostres: 22@T: 14.551,62m²
 6b: 1.344,89m²

Subsector 3
 Sòls: 22@T: 1.201,37m² Sostres: 22@T: 4.686,63m²
 7@: 534,42m²

Subsector 4
 Sòls: 22@T: 3.984,80m² Sostres: 22@T: 15.210,32m²
 22@HS: 1.648,65m² 22@HS: 9.065,14m²

Subsector 5
 Sòls: 22@T: 4.011,82m² Sostres: 22@T: 14.927,30m²
 22@HS: 1.516,81m² 22@HS: 7.300,82m²

Subsector 6
 Sòls: 22@T: 5.491,06m² Sostres: 22@T: 21.986,86m²
 22@HS: 958,07m² 22@HS: 6.097,09m²
 6b: 1.694,15m²

Subsector 7
 Sòls: 22@T: 4.095,25m² Sostres: 22@T: 15.611,89m²
 6b: 1.197,95m² 7@: 488,98m²






Subsector 8
 Sòls: 22@T: 2.078,42m² Sostres: 22@T: 8.013,82m²
 6b: 889,66m²

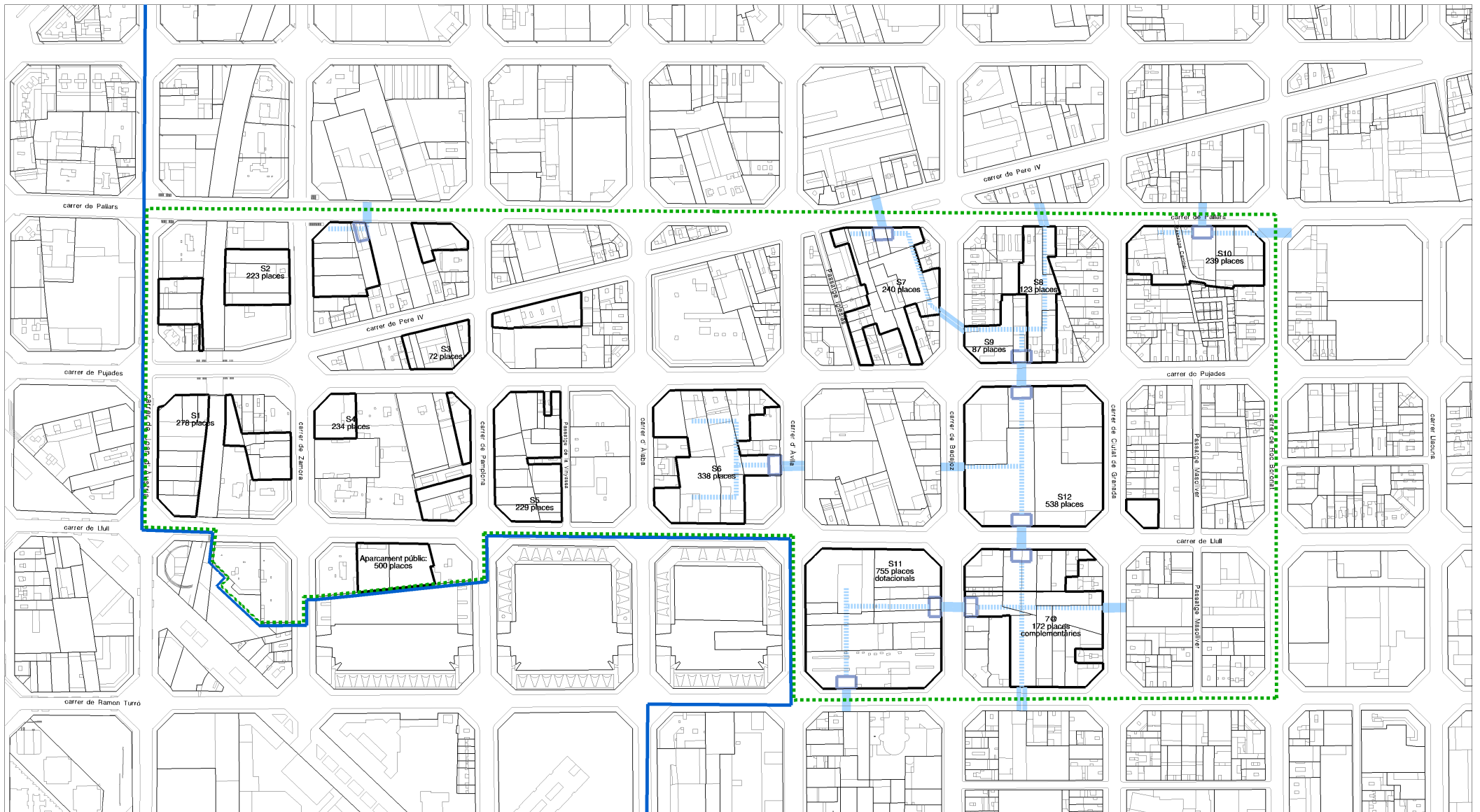
Subsector 9
 Sòls: 22@T: 1.398,05m² Sostres: 22@T: 5.646,24m²
 22@HS: 324,36m² 22@HS: 1.279,70m²
 6b: 368,79m²

Subsector 10
 Sòls: 22@T: 4.079,98m² Sostres: 22@T: 15.584,49m²
 22@HS: 542,65m² 22@HS: 2.553,04m²
 6b: 1.149,41m²

Subsector 11
 Sòls: 22@T: 16.150,82m² Sostres: 22@T: 60.391,44m²
 7@: 6.216,38m²

Subsector 12
 Sòls: 22@T: 8.776,34m² Sostres: 22@T: 35.056,80m²
 7@: 1.525,48m² 6b: 2.682,18m²

-  Àmbit MPGM
-  Àmbit del Pla
-  Pla Especial Urbanística (PEU)
-  Subsector (S)
-  Edificis que es poden integrar en l'ordenació



- Sala tècnica
- Posició a precisar en cada projecte
- Galeries de creuament
- Servitud de pas
- S12 538 places
- Places de parking dotacionals i complementàries de cada Subsector
- Àmbit MPG
- Àmbit del Pla
- Pla Especial Urbanístic (PEU)
- Subsector (S)

ANNEX

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

1-GENERALITATS

El Pla de Millora 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 són:

- **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 TEQUQUES 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 súper illes (conjunt de 4, 6 ó 9 illes agrupades). Es proposa assumir aquesta estructura de súper 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 - Plaça 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.