

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

-Districte d'activitats 22@bcn-



APROVACIÓ DEFINITIVA

Barcelona, juliol de 2001

Direcció:

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

Propostes d'ordenació: (Escola d'Arquitectura de la Universitat Politècnica de Catalunya)

- Beth Galí, arquitecta

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

També han col·laborat:

- Ricard Fayos, arquitecte, Director Tècnic d'Urbanisme del Sector d'Urbanisme
- Enric Lambies, advocat, Director de Coordinació i Recursos del Sector d'Urbanisme
- Aurea Gallén, arquitecta, Cap del Departament de Planejament de Desenvolupament del Sector d'Urbanisme

PREÀMBUL

I. MEMÒRIA

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

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT

CAPÍTOL III. EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

A. REGULACIÓ DE SISTEMES

B. REGULACIÓ DE ZONES

CAPÍTOL IV. GESTIÓ

CAPITOL V. PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

DISPOSICIÓ TRANSITORIA

III. PLA D'ETAPES

IV. ESTUDI ECONÒMIC

V. PLÀNOLS

VI. ANNEX

PREÀMBUL

PREÀMBUL

El Pla Especial de Reforma Interior del sector Campus Audiovisual, de promoció municipal, ha estat aprovat inicialment per Decret del Primer Tinent d'Alcalde el 6 d'abril de 2001 i exposat al públic durant el termini preceptiu des de la publicació al Butlletí Oficial de la Província el 10 d'abril de 2001.

Finalitzat el termini preceptiu consta que han estat presentats un total de 11 escrits d'al·legacions, les quals han estat resumides i tractades en l'informe específic que s'incorpora a l'expedient.

D'acord amb l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona, correspon al Consell Municipal resoldre el tractament de les al·legacions i aprovar definitivament el Pla Especial de Reforma Interior del sector Lull Pujades Llevant.

El document que segueix és el text per a l'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior del sector del Campus Audiovisual que incorpora, respecte del document aprovat inicialment, les esmenes, els ajustos i les precisions que resulten del tractament de les al·legacions, així com els que s'incorporen d'ofici a partir de l'anàlisi del document inicial i de les dades recollides durant la informació pública. En cap cas les esmenes, els ajustos i les precisions suposen una modificació substancial del document aprovat inicialment, ans al contrari, el reforcen i pretenen assegurar la seva viabilitat. En aquest sentit s'han acceptat i recollit la majoria d'al·legacions relatives tan a aspectes d'ordenació com de gestió en línia amb el document de l'aprovació inicial i, en canvi, es rebutgen aquelles al·legacions que els qüestionen substancialment.

Barcelona, juliol de 2001.

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DEL PERI

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

La MPGM preveu sis àmbits (Llull Pujades Llevant, Parc Central, Perú - Pere IV, Campus Audiovisual, Llacuna i Llull Pujades Ponent) que es desenvolupen per iniciativa pública, que possibiliten la transformació física del territori amb la creació de nous elements d'estructura urbana i juguen un paper estratègic en la creació de noves dinàmiques en el sector.

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

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

Les tasques d'elaboració d'aquests sis Plans d'iniciativa pública han estat encarregades a sis equips de professors de la Universitat Politècnica de Catalunya, tenint en compte el seu caràcter innovador i de referent pel conjunt del Poblenou. Són els primers Plans Especials de transformació que es tramiten i, en aquesta mesura, signifiquen una primera aproximació concreta qualitativa i quantitativa del potencial del conjunt de l'àmbit del 22@bcn.

El present PE Campus Audiovisual comprèn el conjunt de sòls de les illes delimitades per l'Avinguda Diagonal i els carrers Llacuna, Almogàvers i Ciutat de Granada i té una extensió aproximada equivalent a set illes de l'Eixample. Atenent als antecedents urbanístics, a

l'estructura edificatòria actual i al conjunt dels altres elements i factors, aquest PE, en els documents que segueixen, té per objectiu proposar una nova ordenació, amb previsions d'espais lliures, d'equipaments, etc. i un nou programa edificatori, en desplegament de les previsions del de la MPGM i del PEI.

El document s'articula com a Pla Especial de Reforma Interior (PERI), segons allò previst, entre d'altres, per l'article 29 del Text refós de la legislació urbanística de Catalunya (DL1/1990 de 12 de juliol).

2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT

2.1. Àmbit

L'àmbit d'aquest PE Campus Audiovisual comprèn el conjunt de sòls de les illes delimitades per l'Avinguda Diagonal i els carrers Llacuna, Almogàvers i Ciutat de Granada.

Entre el carrer Tànger i la Diagonal el 100 % dels sòls són de propietat pública, procedents de cessions del PERI Diagonal Poblenou, en concret de la Unitat d'Actuació 1 (sòl qualificat d'equipament a la confluència de l'Avinguda Diagonal i el carrer Ciutat de Granada) i de la Unitat d'Actuació 2 (sòls qualificats d'espai lliure amb fronts a l'Avinguda Diagonal i als carrers Bolívia i Lutxana; i amb fronts als carrers Bolívia, Ciutat de Granada i Tànger; i sòl qualificat d'equipament amb fronts als carrers Bolívia, Llacuna i Tànger).

Entre el carrer Tànger i el carrer Almogàvers inclou sòls públics i privats de la Unitat d'Actuació 4 del PERI Diagonal Poblenou, amb qualificacions 22@, equipament i espai lliure; la totalitat dels sòls de l'Actuació Aïllada A, amb qualificació 13hs i front al carrer Llacuna; i, finalment, els sòls corresponents a la meitat de l'illa amb fronts als carrers Tànger, Ciutat de Granada i Lutxana, que no formava part de les unitats d'actuació esmentades, amb qualificació 22@.

Dins d'aquest àmbit hi ha diverses preexistències a tenir en compte, com l'antiga fàbrica de Ca l'Aranyó (edifici inclòs en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni; nivell de catalogació B), l'edifici industrial de la cantonada dels carrers Ciutat de Granada i Tànger (inclòs en l'Annex 2 de la MPGM) i d'altres edificis industrials d'interès establerts sobre les traces de la parcel·lació agrícola prèvia al Pla Cerdà, el front consolidat d'habitatges de la cantonada dels carrers Lutxana i Almogàvers i els equipaments públics (Arxiu Municipal i edifici de TMB) a l'illa delimitada pels carrers Sancho d'Àvila, Lutxana, Almogàvers i Ciutat de Granada.

Aquest àmbit coincideix amb les illes cadastrals 06358, 06355, 06359 (corresponent a dues illes d'eixample) i 06430 (corresponent a quatre illes d'eixample).

2.2. Classificació del sòl.

Li correspon a la gestió urbanística la determinació de la forma d'execució dels plans d'ordenació urbana. Però abans de definir les formes i els procediments d'actuació, es fa necessari indagar sobre el règim urbanístic del sòl afectat pel planejament a executar, ja

que la llei delimita un contingut del dret de propietat immobiliària variable, en funció de la classificació urbanística de les finques (art. 2 de la Llei 6/1.998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions).

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

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

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

Resulta per això fonamental determinar, d'entrada, la classe de sòl sobre la que opera aquest PERI.

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

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

Així, mentre l'art. 28, sobre el valor del sòl urbà, distingeix el sòl consolidat del sòl objecte d'operacions de reforma, renovació o millora urbana i del no consolidat, l'art. 30 estableix que del valor determinat per aplicació a l'aprofitament corresponent de valors de repercussió es deduiran, a més dels costos normals d'urbanització, "els costos addicionals que aquestes operacions puguin comportar". Aquesta menció als medis

urbans subjectes a transformació, als que es carreguen fins i tot despeses addicionals a la urbanització, només pot entendre's si es correspon amb una càrrega o deure urbanístic atribuïble al propietari del sòl. Però seria una càrrega legalment impossible en el sòl urbà consolidat (art. 14 de la Llei 6/98), en el que només pot imposar-se al propietari del terreny el deure de completar la urbanització, per quin motiu s'ha de concloure que el legislador assimila aquestes operacions de transformació amb el sòl urbà no consolidat.

No obstant el que s'ha dit, s'entén necessària la concurrència d'una segona condició: que l'operació comporti un increment de valor dels terrenys. Si bé la Llei 6/98 ha fet omissió a una referència directa al principi d'afecció de l'augment del valor del sòl originat pel planejament (i la seva execució) al pagament de les despeses d'urbanització, la seva aplicabilitat ve establerta per la legislació urbanística (art. 12 de la Llei 6/98), en concret i entre altres preceptes, en els arts. 3.2.d) i 171 del Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística. De conformitat amb aquests preceptes, la participació dels propietaris dels terrenys en el procés d'urbanització, es fonamenta precisament en l'existència d'una plus vàlua que sigui conseqüència del planejament, al produir-se una millora quantitativa i/o qualitativa dels aprofitaments urbanístics anteriors. Portat tot a l'àmbit en qüestió, l'operació de reforma interior pel desenvolupament de l'actuació de transformació Campus Audiovisual, suposa:

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

3. PLANEJAMENT

3.1 PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DIAGONAL POBLENOU.

El PERI Diagonal Poblenou, que va ser aprovat definitivament 28 d'abril de 1993, estableix diverses qualificacions i delimita diverses unitats d'actuació per al seu desenvolupament, part de les quals s'incorporen, en virtut de la MPGM, a l'àmbit del Campus Audiovisual. Resumidament, aquests sòls són:

- Illa delimitada per l'Avinguda Diagonal i els carrers Lutzana, Bolívia i Ciutat de Granada. El PERI Diagonal Poblenou la qualifica d'equipament 7b-1/2 i la inclou de en la UA 1 del mateix PERI, en virtut del qual passa a propietat municipal per cessió obligatòria i gratuïta. La MPGM incorpora aquest sòl a l'àmbit predeterminat del PERI Campus Audiovisual com sòl públic amb la qualificació de 7@.
- Illa delimitada per l'Avinguda Diagonal i els carrers Bolívia i Lutzana. El PERI Diagonal Poblenou la qualifica d'espai lliure 6b i la inclou en la UA 2 del mateix PERI, en virtut del qual passa a propietat municipal per cessió obligatòria i gratuïta. La MPGM incorpora aquest sòl a l'àmbit predeterminat del PERI Campus Audiovisual com sòl públic amb la qualificació d'espai lliure 6b.
- Illes delimitades pels carrers Bolívia, Llacuna, Tànger i Ciutat de Granada. El PERI Diagonal Poblenou les qualifica part d'espai lliure 6b (costat ponent) i part equipament 7b-1/2 (costat llevant, Ca l'Aranyó) i les inclou en la UA 2 del mateix PERI, en virtut del qual passen a propietat municipal per cessió obligatòria i gratuïta. La MPGM incorpora aquests sòls a l'àmbit predeterminat del PERI Campus Audiovisual com sòls públics amb les qualificacions d'espai lliure 6b i d'equipament 7@.
- Dues Illes delimitades pels carrers Tànger, Llacuna, Almogàvers i Lutzana (aquest parcialment pendent d'obertura, com el carrer Sancho d'Àvila que divideix les dues illes). El PERI Diagonal Poblenou les qualifica part d'industrial 22o (subzona mixta Diagonal), part d'espai lliure 6b, part d'equipament 7b-1 (els tres inclosos en l'UA4 del mateix PERI) i part d'habitatge 13hs (Actuació Aïllada A del mateix PERI). Els sòls qualificats de 6b i de 7b-1 passen a propietat municipal per cessió obligatòria i gratuïta; el sòl 13hs té dret a un sostre de 21.888 m2t per habitatge protegit segons la fitxa de l'actuació aïllada esmentada. La MPGM inclou

ambdues illes en l'àmbit de transformació del Campus Audiovisual, mantenint les qualificacions 6b, 7b-1 i 13hs i passant la 22o a 22@.

- Illa delimitada pels carrers Sancho d'Àvila (pendent d'obertura), Lutzana, Almogàvers i Ciutat de Granada. El PERI Diagonal Poblenou la qualifica part d'industrial 22d (subzona industrial Diagonal), part d'equipament 7b-1, part d'equipament 7a, tot inclòs en l'UA4 del mateix PERI. Els sòls qualificats de 7a són de propietat municipal i no generen aprofitament urbanístic; i els qualificats de 7b-1 passen a propietat municipal per cessió obligatòria i gratuïta i generen aprofitament urbanístic. La MPGM inclou l'illa en l'àmbit de transformació del Campus Audiovisual, mantenint les qualificacions 7a i passa la qualificació 7b-1 a 7@ i la 22d a 22@.
- Semi-illa, meitat sud (front al carrer Sancho d'Àvila pendent d'obertura) de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Lutzana, Sancho d'Àvila i Ciutat de Granada. El PERI Diagonal Poblenou la qualifica d'industrial 22d i la inclou en l'UA4. La MPGM la inclou en l'àmbit de transformació del Campus Audiovisual i la qualifica de 22@, juntament amb la resta de la illa que constitueix la UA2 del PERI Campus Audiovisual.

Conseqüentment, el conjunt de sòls ara descrits, procedents de les UA 1, 2 i 4 i de l'Actuació Aïllada A del PERI Diagonal Poblenou constitueixen la major part de l'àmbit del present PERI Campus Audiovisual, al qual s'incorporen, a més, els sòls de la semi-illa (meitat amb front al carrer Tànger) de l'illa delimitada pels carrers Tànger, Lutzana, Sancho d'Àvila i Ciutat de Granada, externs al PERI Diagonal Poblenou.

Els paràmetres bàsics d'aquests àmbits procedents del PERI Diagonal Poblenou queden recollits en la fitxa annexa a la Disposició Addicional de la MPGM, a la qual es fa expressa remissió, i s'incorporen a la normativa del present PERI.

3.2 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 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 regulada de 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 promotors.
- Ampliació del ventall de possibilitats de l'article 212 de les NNUU del PGM en relació al sistema d'equipaments. La MPGM admet una vinculació de manera més directa entre els equipaments i el sistema productiu. Així, es preveu que pugui ser destinada 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 d'edificació a emprar (llevat de l'edificabilitat). Es tracta de no prejudicar 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, vinculades al Pla Especial d'Infraestructures del districte d'activitats 22@bcn.

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

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

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

A continuació es transcriu íntegrament aquest article.

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

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

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

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

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

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

a) Edificabilitat: L'edificabilitat ve determinada pels índexs d'edificabilitat nets següents, aplicats sobre la superfície de l'illa qualificada com a zona d'activitats 22 @ en la MPGM. Coeficient net: 2,2 m²st/m²s. El coeficient de 0,2 m²st/m²s que complementa l'edificabilitat general de la zona industrial (2 m²st/m²s) s'estableix com a compensació de l'increment de costos d'urbanització, vinculat al Pla Especial d'Infraestructures

Coeficient net complementari: 0,5 m²st/m²s. Podrà addicionar-se al coeficient net per a destinar-se exclusivament a activitats @. L'aprofitament de l'índex d'edificabilitat complementari estarà condicionat a la identificació, concreció i garantia de continuïtat, en el propi document del Pla Especial, de les iniciatives empresarials relacionades amb l'activitat @.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Densitat d'habitatges

Les actuacions de transformació no superaran la densitat màxima resultant de dividir el sostre destinat a habitatge per 90 m², amb excepció d'aquelles promocions sotmeses a règims específics de protecció pública que tinguin un límit de superfície a protegir 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 acreditati, 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.

3.3 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 Especial d'Infraestructures -PEI-, com document urbanístic previst a la MPGM per a la renovació de les àrees 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 PEI 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 PEI s'estructura al voltant de sis grans sistemes urbans: accessibilitat, espais públics, energia, telecomunicacions, cicle de l'aigua i residus.

El PEI estableix la tesi bàsica d'avançar-se al desenvolupament edificatori previst al planejament, la qual cosa comporta que s'hagi de fer compatible amb el planejament i el 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 PEI 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 Lluç, Pallars, 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 sis 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 el 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 a 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.

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

4. ORDENACIÓ PROPOSADA

Les idees fonamentals que inspiren l'ordenació proposada són:

1. L'ordenació proposada segueix estrictament la trama projectada per Cerdà, però reagrupant les illes segons el valor urbà dels carrers que les envolten. És a dir, establint una certa jerarquia viària que origina la formació d'illes dobles, introduint, d'aquesta manera, un canvi d'escala sondejat abans a la Vila Olímpica amb molt bons resultats.
2. Un cop establert i reafirmat el binomi trama viària - ordenació edificatòria tal i com es descriu en els plànols, s'ha optat per dotar l'àmbit d'una certa monumentalitat que li confereix el fet d'ésser façana de l'avinguda Diagonal i de la vocació d'agrupar les activitats del Campus Audiovisual. Per tant, atenent la generosa voluntat de monumentalitzar l'avinguda Diagonal en aquest tram que, avui per avui és, tanmateix, un darrera de la plaça de les Glòries, però sobretot, per a fer costat a la solitària singularitat dels edificis en alçada més pròxims, s'han aplegat gairebé totes les activitats productives i @ en un seguit d'edificis que, com una cascada de caps apantallades, s'han disposat paral·lels als carrers mar-montanya de la trama Cerdà deixant que l'espai flueixi entre elles des de la Diagonal cap a l'interior del campus i, per tant, cap a l'interior del Poblenou.
3. S'han explorat les possibilitats que ofereix la nova implantació de l'edificació, l'alliberament de l'espai lliure i la permeabilitat de les plantes baixes, recolzats en la trama Cerdà.
4. S'ha volgut provocar la barreja social, d'usos i d'activitats diverses en tot el sector del PERI. És a dir, fomentar, en la mesura del que ha estat possible i depenent de les tipologies dels habitatges i de la mida de les oficines, la convivència entre diferents grups socials, entre gent d'edats diverses, entre gent que treballa i viu en el sector o que només hi treballa o només hi viu. L'amalgama que formen l'ús residencial de diferents tipus, les diverses activitats @ i les de lleure, són un dels trets fonamentals d'aquest pla.
5. S'ha reforçat l'exigència de l'eix Auditori/Teatre Nacional mitjançant el carrer Bolívia.
6. S'han respectat el màxim els edificis industrial susceptibles de rehabilitar.
7. S'incorpora visualment, mitjançant l'alliberament de perspectives entre els edificis alts del PERI, la torre singular que es construeix en l'illa veïna al costat de la Plaça de les Glòries.

Coherentment, la descripció de la proposta s'organitza doncs, al voltant d'aquests sis

conceptes fonamentals. És a dir: 1) l'assumpció de la trama Cerdà; 2) la dotació de monumentalitat; 3) la nova implantació de l'edificació; 4) la barreja social, d'usos i activitats @; 5) l'exigència d'un eix Teatre/Auditori – Campus Audiovisual; 6) la conservació de vells edificis industrials; i 7) la incorporació visual de la torre singular.

Els dos parells d'illes més properes a la Diagonal, és a dir les illes 1/3 i 2/4, s'organitzen al voltant d'un gran espai públic, de gairebé una illa sencera, que s'obre al carrer Bolívia. Aquest espai el defineixen una sèrie d'edificis apantallats independents, d'alçades variades, entre 32 i 72 metres, disposats perpendicularment a la Diagonal i separats entre si per passatges de 8,50 m d'amplada. L'edifici industrial de Ca l'Aranyó, qualificat de 7@, queda embolcallat pels edificis pantalla que el situen en el seu lloc qualitatiu: en part reincorporant-se entre altres edificis d'activitats productives però, al mateix temps, revalorant el seu caràcter històric.

En les esmentades illes s'hi agrupa la majoria de sostre 22@ i d'ocupació 7@, reforçant el caràcter representatiu de la Diagonal.

L'illa núm. 5, definida pels carrers Tànger, Ciutat de Granada, Sancho d'Àvila i Lutzana integra una gran peça d'equipament, massís i molt horitzontal, la possibilitat de manteniment de la fàbrica del xamfrà Ciutat de Granada – Tanger, que forma part de la relació d'edificacions de l'annex 2 de la MPGM, i un edifici apantallat, de gàlib relacionat amb els edificis alts de les altres illes, qualificat de 22@T1.

Alineat amb aquest últim, d'igual profunditat i ocupació en planta - reforçant l'episodi del Campus Audiovisual - una barra qualificada d'equipament, embolcalla les velles edificacions industrials de l'antiga empresa Framis situades en l'illa Tànger, Lutzana, Sancho de Avila, Llacuna. Algunes d'aquestes naus industrials, un cop netes d'edificacions adossades de poc interès arquitectònic, es qualifiquen de 22@T2.

L'illa Sancho d'Avila, Llacuna, Almogàvers, Lutzana es qualifica majoritàriament de 7@, incorporant una mínima ordenació de la posició de l'edificació. En aquesta peça es podria recuperar la monumentalitat que el PERI proposa en determinats indrets. La singularitat de la cruïlla Almogàvers, Pere IV, i la continuïtat amb el PERI del carrer Llacuna aconsella resoldre aquest punt amb un edifici de 2 plantes separades del sòl que configura una gran sala hipòstila coberta a 36m d'alçada. El destí final d'aquest sol d'equipament i la seva configuració definitiva es determinarà en un Pla Especial específic, tal com està previst a la MPGM.

Finalment, l'enllaç amb la textura del Poblenou es produeix en l'illa núm. 7 on s'organitzen

una sèrie de blocs d'alçada diversa, per situar-hi l'habitatge protegit. La sutura del teixit d'habitatge social amb l'edifici existent de TMB, qualificat de 7@, es produeix a través d'una barra apantallada, connectada amb l'edifici del TMB a través de ponts interiors.

Respecte a la situació d'espais lliures i equipaments en aquest PERI, cal remetre's a la Disposició Addicional de la MPGM, relativa tota ella a les unitats d'actuació del PERI Diagonal Poblenou incorporades a l'àmbit de la MPGM, i que en el punt 2 estableix que:

Els Plans de especials de desenvolupament podran ajustar les qualificacions definides en la MPGM i el PERI Diagonal Poblenou, seguint en el seu cas la tramitació específica prevista en l'article 66.5 de la Carta de Barcelona, mantenint les superfícies globals de sistemes i les obligacions de cessió, sense perjudici de les obligacions derivades de la present MPGM en matèria d'urbanització i cessió addicional d'espais lliures per raó de l'increment dels habitatges.

Per la seva banda l'article 66.5 de la Carta Municipal de Barcelona estableix que:

L'aprovació definitiva de plans que comporti una modificació de zones verdes o espais lliures correspon a la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya i de la Comissió Jurídica Assessora de la Generalitat, que, en aquest darrer cas, té caràcter vinculant. No s'entenen com a modificació de zones verdes o espais lliures els ajustos en llur delimitació que no n'alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, sempre que es justifiqui en la memòria del Pla.

A l'empara d'aquests preceptes el present PERI emplaça de nou, dins del seu mateix àmbit, peces de sòl qualificades d'equipament (7 i 7@) i d'espai lliure (6) pel PERI Diagonal Poblenou i per la MPGM. Aquest emplaçament de nou no disminueix la seva superfície ni altera la seva funcionalitat, tota vegada que les peces es configuren com espais regulars i més pròxims i lligats a les edificacions de l'entorn i més oberts als carrers de la malla Cerdà, que constitueixen el suport de l'organització de l'espai públic i de l'accessibilitat d'aquest àmbit territorial. Conseqüentment, no es tracta del supòsit de modificació del primer apartat de l'article 66.5 citat, que comportaria una tramitació més enllà de la que correspon a aquest PERI.

L'agrupació de les illes de l'eixample de dues en dues, sobre la base de la continuïtat de l'espai dels carrers de l'eixample, confereix un caràcter específic als carrers Bolívia i Sancho

d'Àvila. En el primer cas, Bolívia, l'espai s'incorpora al sistema de dotacions d'equipament i verd, sense negar la possibilitat de continuïtat per a vianants, com una part de l'eix que relliga la plaça de les Arts amb el Campus Audiovisual i amb els nous teixits singulars del PERI Parc Central fins a culminar en un nou espai verd al carrer Selva de Mar.

En el cas del carrer Sancho d'Àvila es defineix un caràcter de via cívica, de distribució interna del sector, atès que aquest és un carrer que, tot i formant part de la malla de l'eixample, té compromesa la seva continuïtat a partir del carrer Llacuna.

5. QUADRES DE SUPERFÍCIES

5.1 QUADRE COMPARATIU DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LA MPGM I DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

SISTEMES	MPGM	PERI
	Superfície m ²	superfície m ²
7@	27.508	27.909
7a	1.396	1.459
7b-1	5.745	6.539
6b	21.682	27.714
5	34.950	30.735
5b		4.493
Total	91.281	98.849

ZONES		
13hs	3.873	2.634
22@	23.931	
22@ - front consolidat	404	404
22@T1-T2-T3		15.015
22@HS		2.027
22@HS/ST		560
Total	28.208	20.640

TOTAL ÀMBIT	119.489	119.489
--------------------	----------------	----------------

5.2 QUADRE RESUM DEL PLA ESPECIAL

A efectes de càlcul s'han de considerar les situacions específiques de cada una de les peces que intervenen en la transformació:

1. Sòls inclosos a la unitat d'actuació 4 del PERI Diagonal Poblenou.
-És d'aplicació la disposició addicional primera i la seva fitxa normativa de la MPGM 22@-.
Superfície de sòl als efectes d'aplicació dels coeficients nets, excloent el front d'habitatges que es reconeix. 36.986 m²s
 2. Sòls qualificats de 22@ no inclosos al PERI de Diagonal Poblenou
- S'aplica directament l'article 16.4 de la MPGM 22@ -. 6.119 m²s
- Total a efectes càlcul sostres 22@ i cessions de sòl: 43.105 m²s
3. Sòls inclosos a la actuació aïllada A del PERI Diagonal Poblenou.
-mantenen l'aprofitament i el destí assignat al PERI -. 3.873 m²

Sostres:

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 94.831 m²st
 - Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 21.553 m²st
 - Sostre d'habitatge de titularitat municipal.
Coef. net complementari addicional: 0,3 m²st/ m²s 12.931 m²st
 - Sostre reserves d'aparcament, serveis tècnics o habitatges de titularitat municipal.
Increment del Coef. net complementari addicional: 0,2 m²st/ m²s 8.621 m²st
(6.500 m²st destinat a habitatge)
- Total sostre desenvolupament 22@: 137.936 m²st
- Sostre prefitxat 13hs: 21.888 m²st
- Total sostre: 159.824 m²st**

Cessions de sòl derivades de la transformació:

- La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. 2.587 m²s
 - Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament. 8.070 m²s
 - Cessió per a espais lliures i equipaments locals. 18.394 m²s
- Total cessions de sòl: 29.051 m²s**

6. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL.

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

Amb caràcter general els drets i deures dels propietaris es regulen en els arts. 16, 20 i 22 de les NNUU de la MPGM, en relació amb el que s'estableix en el PEI i són desenvolupament del que determina l'art. 14.2 de la Llei 6/98.

Específicament, els sòls procedents de la Unitat d'Actuació 4 del PERI Diagonal Poblenou tenen els drets i deures derivats del PERI ara esmentat, d'acord amb allò previst en la Disposició Addicional i la fitxa normativa annexa a aquesta disposició addicional de les NNUU de la MPGM, si bé el manteniment del front d'habitatges consolidat té com a conseqüència l'ajust de les superfícies definitives.

Les obligacions corresponents als propietaris en sòls 22@ 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 els cas concret de la unitat d'actuació que el PERI preveu que s'executi 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 de les dues unitats d'actuació en aquest àmbit 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. 5 del PEI, definint-se coeficients correctors per a adaptar el mòdul als diferents terrenys i situacions. El mòdul d'urbanització bàsic, segons el PEI per el present any és de 10.678,- Ptes./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. El PERI aplicarà 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, el PERI concretarà la iniciativa per a l'elaboració i execució dels projectes d'urbanització dels espais públics o privats d'ús públic situats en les illes.

En quant als drets, es contenen fonamentalment a l'art. 16 de la MPGM: el dret a patrimonialitzar l'aprofitament lucratiu determinat pel planejament, de 2'20 m²st/m²s,

aplicat sobre la superfície d'illa qualificada com a 22@, més un coeficient net complementari de 0'50 m²st/m²s per a destinar-se exclusivament a activitats @.

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

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

A més dels drets i deures precedents, la Disposició Addicional i la fitxa normativa de la MPMG estableixen unes condicions específiques pels sòls corresponents a la UA4 del PERI Diagonal Poblenou, que ara s'incorporen a la UA1 d'aquest PERI Campus Audiovisual.

6.2. L'àmbit .

L'àmbit de la gestió és la totalitat del PERI, definida en l'apartat 2.1 d'aquesta memòria.

6.3. Criteris i objectius de la gestió urbanística.

Els de caràcter general deriven de las pròpies determinacions establertes pel legislador (arts. 3, 4 i 5 de la Llei 6/98) i que a l'epígraf 1 anterior es consideraven 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 possibiliti la simultaneïtat d'una actuació sistemàtica amb l'autonomia d'àmbits que garanteixin una ordenada concurrència de les diferents actuacions urbanístiques i dels drets i interessos legítims existents.

6.4. Normativa aplicable.

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

El Capítol II del Títol VI de la Carta Municipal de Barcelona, singularment l'art. 66.5 sobre ajustos en la delimitació de zones verdes o espais lliures que no alteren la seva funcionalitat, la superfície i la localització en el territori.

Complementàriament, els Reglaments de Planejament i de Gestió Urbanística.

6.5. Gestió urbanística proposada.

6.5.1. Delimitació d'àmbits de gestió diferenciats: la constitució de dues unitats d'actuació.

En l'àmbit del PERI Campus Audiovisual, atesos els diversos antecedents i circumstàncies dels sòls que en formen part, es delimiten dues Unitats d'Actuació, que s'assenyalen en el plànol 9 d'aquest PERI.

Unitat d'Actuació 1 (UA1).

El seu àmbit comprèn la major part dels sòls inclosos en el PERI. Incorpora tots els sòls corresponents a les Unitats d'Actuació 1,2 i 4 i l'Actuació Aïllada A del PERI Diagonal Poblenou que la MPGM va incorporar en l'àmbit de transformació predeterminada del Campus Audiovisual amb les condicions de la disposició addicional i la fitxa corresponent.

La delimitació d'aquesta UA1 respon a la necessitat d'harmonitzar la diversitat d'antecedents i de situacions de partida, abans resumits en l'apartat 2 àmbit de planejament, amb una proposta d'ordenació urbanística que emplaça de nou els aprofitaments urbanístics privats per a usos i activitats @, els sòls destinats a habitatge i els equipaments i els espais lliures, mantenint o augmentant els estàndards dels espais dotacionals i garantint que l'ajust de la seva situació dins del mateix àmbit territorial no representa pèrdua de superfície ni de funcionalitat.

Els sòls compresos en aquesta UA1, procedents de la UA4 del PERI Diagonal Poblenou, tenen les condicions d'aprofitament de la zona 22@ tal i com preveu expressament la Disposició Addicional de la normativa de la MPGM. També com preveu aquesta Disposició Addicional, en relació amb l'article 66.5 de la Carta Municipal de Barcelona, és produeix l'ajust de les qualificacions.

Unitat d'Actuació 2 (UA2).

El seu àmbit comprèn els sòls corresponents a la meitat nord (front al carrer Tànger) de l'illa qualificada de 22@ en la MPGM, delimitada pels carrers Tànger, Lutxana, Sancho d'Àvila (aquests dos pendents d'obertura) i Ciutat de Granada. Està formada per les quatre parcel·les cadastrals números 06430-001, 06430-002, 06430-003 i 06430-004, no incloses a l'àmbit del PERI Diagonal Poblenou.

6.5.2. Sistemes d'actuació.

Sistema de cooperació.

Per a la Unitat d'Actuació 1 es proposa el sistema d'actuació per cooperació, d'iniciativa pública, quedant subjecte a la realització de la preceptiva reparcel·lació. La utilització del sistema de cooperació es fonamenta en la pluralitat de propietaris, inclosa l'administració, la diversitat de preexistències i de situacions jurídiques i urbanístiques de partida i la complexitat de l'ordenació proposada, especialment la necessitat d'ajustar l'ordenació dels sòls públics cedits per les UA1 i UA2 del PERI Diagonal Poblenou, conjunt de factors que no fan viable l'actuació per iniciativa privada en el si d'una junta de compensació. La integració o no dels propietaris en una Associació Administrativa de Cooperació no paralitza les actuacions, ni exigeix quòrums especials, ni és requisit previ indispensable pel desenvolupament del procés. La major part de les obres d'infraestructura (PEI) serà executada per l'Ajuntament, repercutint una part entre els propietaris. Aquesta actuació s'integra perfectament en el sistema de cooperació. En tot cas, el sistema de cooperació permet la participació dels propietaris: a) redactant, en el seu cas, el projecte de reparcel·lació, sense que sigui essencial el quòrum aconseguit per a la seva presentació, si l'Ajuntament ho fa després seu; b) constituint una Associació Administrativa que col·labori amb l'Administració en el procés subsegüent: reparcel·lació, elaboració de projecte d'urbanització de les illes, exacció de quotes d'urbanització en fase voluntària; fins i tot és possible estudiar l'execució d'obres complementàries d'urbanització, previ el corresponent conveni urbanístic. La substitució del sistema d'actuació de cooperació pel de compensació exigiria, en el present supòsit, la sol·licitud unànime de tots els propietaris afectats (a efectes de garantir l'agilitat de l'execució) o la subscripció d'un conveni urbanístic que estableixi els necessaris terminis i garanties. Tot això sens perjudici del que estableix la MPGM i el PEI sobre l'execució de la urbanització.

L'Ajuntament facilitarà o incentivarà la creació d'una Associació Administrativa de Cooperació que participi activament en el desenvolupament de la Unitat.

Sistema de compensació.

Per a la Unitat d'Actuació 2 es preveu el sistema d'actuació per compensació, quedant subjecta a la constitució de la Junta i a la tramitació del projecte de

compensació. La utilització del sistema de compensació es fonamenta en que .es tracta d'un àmbit relativament reduït, homogeni i sense cap condicionant previ del PERI Diagonal Poblenou, de tal manera que compta amb l'autonomia i la capacitat suficients per desenvolupar-se de manera independent, en un horitzó temporal de 8 anys.

Càrregues urbanístiques interioritzades en cada Unitat d'Actuació.

Correspon als propietaris:

- 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 de habitatges protegits, serveis tècnics i aparcament.
- 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 Pla Especial. Igualment, els correspondrà el real·lotjament dels residents en els termes previstos en la MPGM. Tot això a l'àmbit estricte de la Unitat de que es tracti.
- La urbanització interior de l'àmbit de la Unitat.
- 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 de la Unitat d'Actuació.

Les estimacions contingudes en l'Estudi Econòmic i, sobretot, els instruments d'equidistribució que en el seu dia es tramitin, hauran de justificar cadascun dels elements valorables i, si és el cas, ponderar adequadament les diferents situacions i característiques de cada finca incorporada al procés.

II NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte i marc legal.

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

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 MPGM.

Article 3. Contingut.

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

1. Memòria.
2. Normes.
3. Pla d'etapes
4. Estudi econòmic i financer.
5. Plànols.
6. Annex.

Article 4. Obligatorietat.

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

Article 5. Interpretació.

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

Article 6. Modificació.

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

CAPITOL II. DESENVOLUPAMENT.

Article 7. Règim general.

7.1 Els drets i deures dels sòls procedents de la UA4 del PERI Diagonal Poblenou.

Són els que resulten de la Disposició Addicional i la fitxa normativa annexa corresponent a aquesta UA 4 de la MPGM amb l'exclusió del front d'habitatges de Lutxana – Almogàvers. La superfície de sòls als efectes d'aplicació dels coeficients nets és de 36.986,28 m² que correspon als 37.390 m² (fitxa) – 403.72 m² (superfície del front d'habitatges)

- a) La superfície de sòl qualificat 22@ és de 18.216 m²s.
- b) Les superfícies de sòls de cessió qualificats d'equipament 7b i 7@ són de 5.745 m²s i 7.669 m²s, respectivament.
- c) La superfície de sòls de cessió qualificats d'espai lliure 6b és de 5.760 m²s.
- d) El sostre total per a usos de l'article 6 de la MPGM (coeficient net 2,2 m²st/ m²s) és de 81.370 m²st.
- e) El sostre complementari exclusivament per activitats @ (coeficient complementari 0,5 m²st/m²s) és de 18.493 m²st.
- f) El sostre complementari addicional de cessió, de titularitat pública, per habitatge sotmès a algun règim de protecció (coeficient 0,30 m²st/m²s) és de 11.096 m²st.
- g) Sostre addicional de cessió, de titularitat pública, destinat a aparcament, serveis tècnics o habitatge sotmès a algun règim de protecció (coeficient 0,20 m²st/m²s).
- h) Cessió dels sòls corresponents als estàndards d'espais lliures i equipaments vinculats a l'habitatge: 31 m²s/100 m²st habitatge.
- i) Pagament dels costos previstos en el PEI d'acord amb el mòdul fixat i actualitzat.
- j) Pagament dels costos d'urbanització dels nous vials i espais lliures generats pel PERI.
- k) 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.
- l) Assumir el conjunt de prescripcions i servituds del PEI.

7.2 Els drets i deures dels sòls procedents de l'Actuació Aïllada A del PERI Diagonal Poblenou.

- a) El sostre d'aquesta unitat del PERI Diagonal Poblenou, de 21.888 m² per habitatge sotmès a algun règim de protecció, es situa a l'illa Lutxana, Almogàvers, Ciutat de Granada, Sancho de Àvila.
- b) El canvi de situació d'aquest sostre, no afecta al règim de beneficis i càrregues dels sòls inicials, ni dels sòls de destí.

7.3 Els drets i els deures dels sòls 22@ incorporats a aquest PERI, aliens als referits als punts anteriors, són, segons la MPM 22@ i el PEI, els següents:

- 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 0,2m²st/m²s, com a 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 MPM 22@. La identificació i concreció es realitza en el PERI per unitats d'actuació. Aquesta assignació de sostre podrà agrupar-se o traslladar-se dins de l'àmbit del PERI mitjançant els instruments de gestió i execució corresponents. Els esmentats instruments garantirán l'establiment i la continuïtat de les activitats @.
- d) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat als vials inclosos en l'àmbit.
- e) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl equivalent al 10 % de la superfície de l'àmbit, amb destinació a equipament 7@.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

- i) Pagament dels costos previstos en el PEI d'acord amb el mòdul fixat i actualitzat.
- j) Pagament dels costos d'urbanització dels nous vials i espais lliures generats pel PERI.
- k) 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.
- l) Assumir el conjunt de prescripcions i servituds del PEI.

7.4 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. Projectes d'urbanització.

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

CAPITOL III. EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

Article 9. Ordenació.

El PERI defineix les qualificacions del sòl i l'ordenació de l'edificació de la totalitat de l'àmbit delimitat a la MPGM.

A. REGULACIÓ DE SISTEMES.

Article 10. Regulació de sistemes.

1. Els sòls destinats a sistemes es regulen d'acord amb el que determinen les NNUU del PGM, la MPGM 22@ i les normes presents.
2. Els sòls que la MPGM 22@ qualifica com 22@ i que aquest PERI, en compliment dels estàndards de cessió, qualifica de nou com equipament i zones verdes 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. El PERI, tal com estableix l'ordenació, qualifica els vials previstos en la MPGM 22@, que en tot cas no generen aprofitament urbanístic i són de cessió obligatòria i gratuïta. Els instruments de gestió que s'arbitrin podran tenir en compte les superfícies de cessió a l'hora de distribuir els aprofitaments de l'àmbit.
2. Els projectes d'urbanització que desenvolupin aquest PERI hauran d'ajustar-se a les determinacions del PEI.

Article 12. Equipaments 7@. Definició i desenvolupament.

1. Correspon aquesta qualificació als sòls que poden ser destinats, a més dels tipus d'equipaments previstos a l'article 212 de les NNUU del PGM, a equipaments relacionats amb la formació i la divulgació de les activitats @, segons la MPGM 22 @. Conseqüentment, el programa funcional dels equipaments 7@ previstos podrà incorporar els usos següents:
 - a) Activitats permanents de formació, desenvolupades al mateix equipament i acreditades per un centre de formació autoritzat.

- b) Activitats de divulgació de noves tecnologies.
 - c) Activitats productives privades relacionades amb la formació en el camp de les tecnologies de la comunicació i el coneixement (TIC), fins a un màxim de la tercera part del sostre total de l'equipament. Es desenvoluparan en règim de concessió, tot mantenint la titularitat pública de l'equipament.
2. La regulació dels equipaments 7@ es desenvoluparà mitjançant Plans Especials, els quals concretaran el seu destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria. Igualment hauran d'incorporar la documentació que acrediti la vinculació a l'acció formativa i, quan sigui el cas, la participació de les activitats privades en el funcionament de l'equipament. En algunes de les peces d'equipament es defineixen indicacions de posició i regulació de l'edificació, que caldrà incorporar als Plans Especials esmentats. En aquest sentit cal indicar la necessitat d'establir una ordenació definitiva de l'equipament Diagonal, Bolívia, Lutzana en coherència amb el tractament de la peça trapezoïdal Diagonal, Lutzana, Bolívia, Ciutat de Granada regulada en l'art. 16.A d'aquestes normes.
 3. Els Plans Especials per al desenvolupament d'equipaments 7@ s'ajustaran a les determinacions del MPGM 22@ i del PEI.
 4. L'Ajuntament establirà les formules de col·laboració amb Universitats o altres institucions de formació autoritzades i empreses per al desenvolupament d'aquests equipaments.

Article 13. Equipament 7a i 7b. Definició i desenvolupament.

1. Correspon la qualificació d'equipament 7 als sòls que poden ser destinats als usos previstos a l'article 212 de les NNUU del PGM.
2. L'equipament 7a és existent i es mantenen els seus paràmetres. Es modifiquen els límits del 7a situat al carrer Ciutat de Granada per tal de permetre la construcció d'una nova façana a l'edifici existent. L'alçada màxima serà la corresponent a l'edifici existent.
3. L'equipament 7b es desenvoluparà mitjançant Pla Especial, en el que concretaran el seu destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria.

Article 14. Espais lliures.

1. Aquest PERI preveu els sòls destinats a espais lliures, als quals és d'aplicació el règim establert amb caràcter general pel PGM.

2. L'emplaçament concret dels espais lliures és el que resulta del plànol 5 d'aquest PERI.
3. Els sòls destinats a espais lliures són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal i es cediran urbanitzats a càrrec dels promotors.

B. REGULACIÓ DE ZONES.

Article 15. Regulació de zones.

Aquest Pla Especial defineix 5 subzones derivades de les establertes a la MPGM 22@ i la subzona 13hs del Peri Diagonal Poblenou. Les subzones son:

A) Subzona 22@T1

Correspon als sòls destinats a activitats de les illes que donen front a la Diagonal.

Les edificacions principals es disposen paral·leles als carrers verticals, Ciutat de Granada i Lutzana, deixant uns espais entre elles -passatges- que relacionen la Diagonal amb l'espai lliure.

Aquests passatges, qualificats de 22@T1, s'incorporen funcionalment a l'espai lliure per permetre el pas a través.

La regulació de les presents normes és indicativa de les intencions generals de l'ordenació i podrà ajustar-se en el projecte concret que desenvolupi les edificacions d'aquesta subzona 22@T1. Correspondrà a la Comissió Tècnica definida a l'art. 2 de les Normes del PERI, interpretar i valorar la coherència i viabilitat del desenvolupament definitiu.

Tipus d'ordenació:

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

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

-Sostre total màxim queda fixat al plànol 9, el sostre de cada unitat de projecte. El projecte de reparcel·lació podrà ajustar en més o menys un 5% el sostre assignat, sense alterar el total del sostre del les tres unitats de projecte

-Perímetre regulador dintre del que es situa tot el sostre edificable i dintre del que es defineixen les alineacions de l'edificació, tan interiors com exteriors i els límits de flexibilitat de la forma de les construccions.

-Perfil regulador, que limita les alçades dels volums edificats en base a la definició de tres nivells:

- Alçada lliure dels passatges: 7,5 sobre la cota de referència de la planta

baixa.

- Alçada màxima dels edificis a l'alineació de la Diagonal: 32 m. sobre la cota de referència de la planta baixa.
- Alçada màxima de l'edificació: 72 m. sobre la cota de referència.

-La cota de referència de la planta baixa, s'estableix al vèrtex de l'angle de l'alineació de la Diagonal amb el carrer Ciutat de Granada. Aquesta cota és única per a les tres unitats de projecte determinades.

Condicions especials d'ordenació:

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

Edificació principal:

- La suma de l'amplada de les barres edificades de l'illa trapezoïdal mesurada perpendicularment al carrer Ciutat de Granada serà igual o superior a 78 m..
- L'amplada màxima de cada barra serà de 18 m.
- A l'alineació de la Diagonal es podrà edificar les barres fins a una alçada de 32 m. sobre la cota de referència de la planta baixa.
- El canvi d'alçada es produirà a partir de les línies definides en els plànols d'ordenació, amb testers paral·lels al carrer Bolívia, que formaran, per tant, un angle amb la façana principal de la Diagonal.
- L'alçada màxima serà de 72 m. mesurada sobre la cota de referència que correspon a Pb+17p.
- Dins el volum màxim es podrà destinar l'última planta a serveis tècnics d'instal·lacions de l'edifici o a espai lliure, no computant com a sostre construït, si compleix la condició d'estar oberta en tota la llargada de les façanes longitudinals, si bé podrà estar coberta.
- Els passos per sota dels edificis dels carrers Ciutat de Granada i Lutzana, en prolongació del carrer Bolívia, han de tenir una alçada mínima de 11,5 m.

Edificació secundària i passatges.

- L'accés des de la Diagonal a l'espai lliure, entre els carrers Bolívia i Tànger, es farà com a mínim a través de quatre passatges.
- Els passatges estaran lliures de qualsevol tipus d'ocupació en una alçada mínima de 7,5 m., mesurada sobre la cota de referència.
- Els cossos edificats sobre els passatges no superaran la cota de 28,0 m.

mesurada des de la cota de referència.

- Els cossos edificats sobre els passatges s'hauran d'endarrerir com a mínim 8m. de distància respecte a l'alineació de la Diagonal. Aquests cossos, en aquest punt tindran una façana paral·lela al carrer Bolívia , que formarà, per tant, angle amb la Diagonal.
- Els patis situats sobre els passatges, oberts a tota l'alçada i sense cobrir, no computaran en el càlcul del sostre. La superfície mínima d'aquest patis serà del 20%del total de les plantes intermèdies (entre 7,5 i 28,0 sobre la cota de referència).
- La servitud de pas dels passatges serà objecte d'un conveni per regular-ne l'ús i el manteniment.

No s'admeten vols en les alineacions definides ni cossos sobresortint per sobre o sota dels gàlils d'alçada definits.

A continuació es donen uns paràmetres de referència que poden ajudar a concretar el projecte.

- Els passatges que relacionen la Diagonal amb l'espai lliure interior del Campus hauran de ser de la mateixa amplada i com a mínim de 8.50 m..
- Els materials, tant de l'edificació principal com secundària pot anar canviant i però es recomana un percentatge elevat de l'ús del vidre en les façanes perpendiculars al carrer Bolívia per accentuar els efectes de transparència a través dels cossos edificats.
- Les façanes de la Diagonal i dels testers i tancaments paral·lels al carrer Bolívia, poden tenir un tractament fins a un 80% opac.

Unitat de projecte:

Amb independència de la parcel·lació del sòl i de la divisió resultant de l'edificació definitiva, les unitats mínimes del projecte edificatori i de construcció són les fixades al plànol 9.

B) Subzona 22@T2

Correspon als sòls sobre els quals es manté l'edificació industrial existent.

Les condicions de l'edificació suposen el manteniment de l'edificació actual.

La unitat mínima de projecte és cadascun dels edificis que es mantenen.

C) Subzona 22@T3

Correspon al sòl d'aprofitament privat de l'illa Tànger, Lutzana, Sancho de Ávila i Ciutat de Granada.

L'especial concepció d'aquesta illa, amb la possibilitat de conservació total o parcial de l'edifici existent a la cantonada de Tànger amb Ciutat de Granada, fa preveure diferents possibilitats de transformació.

La regulació de les presents normes és indicativa de les intencions generals de l'ordenació i podrà ajustar-se en el projecte concret que desenvolupi les edificacions d'aquesta subzona 22@T3. Correspondrà a la Comissió Tècnica definida a l'art. 2 de les Normes del PERI, interpretar i valorar la coherència i viabilitat del desenvolupament definitiu. Es redactarà un Estudi de detall que concretarà la forma de l'edificació, a partir dels paràmetres següents:

1. Sostre màxim: 16.521 m²
2. Conservació total o parcial de la fàbrica.
3. Fondària màxima de l'edificació nova: 16 m., amb alineació obligada al carrer Tànger.
4. Alçada màxima: 52,0 m.-Pb+12p-
5. Aproximadament un 25% del sostre nou s'ubicarà sobre la fàbrica existent en la franja de 16 m. paral·lela al carrer Tànger, mantenint l'edifici existent.
6. La cota de referència de la planta baixa es situarà al punt mig de la façana del carrer Tànger.
7. Es poden deixar espais lliures oberts entre plantes de l'edifici, que no computaran com a sostre si compleixen els paràmetres següents:
 - Superfície mínima 600 m²
 - L'alçada mínima serà d'una planta.
 - No hi haurà tancament lateral de forjat a forjat. Només una barana calada.
 - Només passaran estructura i elements verticals de comunicació.
 - Aquest espai ha d'estar connectat al tester de l'edifici.
 - Aquestes terrasses tindran un tractament d'espai exterior i qualificaran els espais interiors.
8. Caldrà integrar en una unitat formal la fàbrica existent amb la nova edificació, preservant especialment els valors tipològics i de llenguatge de la fàbrica documentada a l'annex 2 de la MPGM.

Unitat de projecte:

Amb independència de la parcel·lació del sòl i de la divisió resultant de l'edificació definitiva, les unitats mínimes del projecte edificatori i de construcció són les fixades al plànol 9.

D) Subzona 22@HS

Correspon al sòl de cessió destinat a acollir el coeficient complementari addicional 0,3, per a habitatge sotmès a algun règim de protecció.

Condicions de l'edificació:

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

Densitat d'habitatges:

És d'aplicació la MPGM22@.

Unitat de projecte:

Amb independència de la parcel·lació del sòl i de la divisió resultant de l'edificació definitiva, cada volum independent constitueix una unitat de projecte.

E) Subzona 22@HS/ST:

Correspon al sòl de cessió destinat a acollir l'increment del coeficient complementari addicional 0,2 per a habitatge sotmès a algun règim de protecció o serveis tècnics.

Condicions de l'edificació:

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

Densitat d'habitatges:

És d'aplicació la MPGM22@.

Unitat de projecte:

Amb independència de la parcel·lació del sòl i de la divisió resultant de l'edificació definitiva cada volum independent constitueix una unitat de projecte.

F) Subzona 13HS

Correspon als sòls destinats a habitatges sotmesos a algun règim de protecció.

Condicions de l'edificació:

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

2. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats. Els balcons es regularan d'acord amb el que estableixen les NNUU del PGM per a la zona 13a, tenint la qualificació 6b la mateixa consideració que la dels vials.
3. Els usos seran els mateixos que es preveuen per a les zones 13a, amb la particularitat de que en les plantes pis només s'admetrà l'ús d'habitatge social sotmesos a algun règim de protecció.
4. Es preveu una servitud de pas a través de l'espai lliure per a accedir a l'edifici sense contacte directe amb el carrer.

Unitat de projecte:

Amb independència de la parcel·lació del sòl i de la divisió resultant de l'edificació definitiva cada volum independent constitueix una unitat de projecte.

Article 16. Règim d'usos.

S'admeten els usos previstos i amb les condicions que defineix l'article 6 de la MPGM 22@.

CAPITOL IV. GESTIÓ.

Article 17. Iniciativa.

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

Article 18. Unitats d'actuació.

1. Per a l'execució d'aquest PERI s'estableixen dues Unitats d'Actuació, que queden delimitades i grafiades en el plànol 9 incorporat a aquest pla.
2. La delimitació d'Unitats d'Actuació podrà ser modificada pels motius i segons tràmits legalment establerts.

Article 19. Sistema d'actuació.

1. El sistema d'actuació de la Unitat d'Actuació 1 és el de cooperació, d'iniciativa pública, i el de la Unitat d'Actuació 2 és el de compensació, d'iniciativa privada.
2. En el sistema de cooperació correspon a l'administració actuant l'execució de les obres d'urbanització i d'infraestructures, essent a càrrec dels titulars del sòl la cessió dels sòls i sostres, el pagament dels costos d'urbanització, d'infraestructures, d'indemnitzacions i de compensacions, quan s'escaigui, de tots els altres costos de gestió i, finalment, l'assumpció de la resta de càrregues, tot això segons les previsions i determinacions del PERI i del PEI.
3. En el de compensació correspon l'execució als propietaris constituïts en Junta de Compensació, essent a càrrec dels titulars de sòl idèntiques càrregues i deures urbanístics que en la cooperació.
4. En el sistema de cooperació el projecte de reparcel·lació es redactarà bé per l'administració actuant bé pels propietaris. L'Ajuntament promourà la formació d'associacions administratives de propietaris per a col·laborar en l'execució.
5. Podran subscriure's convenis amb titulars de sòl i promotors, amb la finalitat de facilitar el desenvolupament del PERI 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.

CAPITOL V. PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES.

Article 20. Aplicació del Pla Especial d'Infraestructures.

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

A. Galeries de serveis.

Són les galeries definides en el PERI, situades a nivell de subsòl públic, que distribueixen les xarxes 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 10.
- Les cotes i la rasant de les galeries de serveis fixades en el PEI i el seus projectes de desenvolupament. Són obligatòries i tant els projectes d'equidistribució (reparcel·lació o compensació) com els d'urbanització i els constructius les hauran de respectar, amb caràcter de servitud.
- Hauran de dimensionar-se tal com es fixa en el PEI de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions, i permetre el seu manteniment.

B. Passos de serveis.

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

- La posició i el traçat dels passos de serveis queda fixada en el plànol 10.
- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- Tenen caràcter de servitud de pas obligatòria, que s'inscriurà en el Registre de la Propietat a favor de l'administració.
- Han de ser sempre accessibles a tots els operadors que hi tenen serveis, sense cap restricció temporal.

- Hauran de dimensionar-se de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions, i permetre el seu manteniment.
- Han de connectar amb les sales tècniques.

C. Sales Tècniques de Serveis.

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

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

D. Sales tècniques de serveis a teulada. Antenes.

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

- En general, les mateixes de les sales tècniques definides anteriorment.

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

E. Sales de contenidors.

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

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

F. Espais tècnics.

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

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

G. Plataforma logística.

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

- El nombre i localització de les plataformes logístiques queda determinat en el plànol 10. 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 10, es determina el nombre de places de cada unitat de projecte, en aplicació de la normativa del PEI.
- 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'exploració 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'exploració 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.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Dins l'àmbit d'aquest PERI i sense perjudici de les serves determinacions, podran tramitar-se Plans Especials per a la reutilització d'edificis industrials consolidats, d'acord amb allò que preveu l'article 10.A de les NNUU de la MPGM 22@.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA.

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

III PLA D'ETAPES

PLA D'ETAPES

En el present PERI Campus Audiovisual es delimiten dues Unitats d'Actuació amb una entitat suficient per a desenvolupar-se de manera autònoma i independent.

La unitat d'actuació 1 es desenvoluparà pel sistema de cooperació en el termini de 4 anys i la unitat d'actuació 2 pel sistema de compensació en un termini de 8 anys.

IV ESTUDI ECONÒMIC

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

- Que els aprofitaments privats i les cessions obligatòries de cada unitat d'actuació s'ajusten als previstos amb caràcter general.
- Que les càrregues específiques pròpies del PERI (conjunt dels costos d'urbanització) són proporcionals als aprofitaments privats adjudicats.

Costos d'urbanització:

- Carrers: aplicació del mòdul fixat en el PEI incrementat un 5 %, en la UA1 atesa la concurrència de les circumstàncies C i D (carrers no oberts i sense urbanitzar) de l'annex 4 del PEI, en l'apartat de correcció de preexistències:
 $10.678 \text{ pta/m}^2 \times 22@ \times 1,05 = 11.211,90 \text{ pta/m}^2 \times 22@,$
- Espais lliures 18.000 pts/m² (aquests valors són els habituals en les operacions realitzades a la nostra ciutat.)

Atès el contingut de les al·legacions presentades durant el període d'exposició al públic del document aprovat inicialment i el tractament de les mateixes, en les fitxes que segueixen s'inclou, a més dels costos del PEI i de la urbanització, la valoració de l'edificació existent, una estimació de les indemnitzacions i costos de cessament de les activitats, trasllats, enderroc, reallotjaments, etc., dels que es constata l'equilibri entre les unitats d'actuació.

Aquestes estimacions es basen en els valors següents:

- Habitatge: lloguer indemnització 3.500.000 ptes.
propietat – despeses de trasllat 300.000 ptes.
- Activitats: magatzem - entre 45.000 i 50.000 ptes m²
indústria - entre 55.000 i 85.000 ptes m²
- Comercial entre 65.000 i 80.000 ptes m²

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 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 MPGM de les àrees industrials del Poblenou, justifica tant la creació de plusvàlues com la capacitat d'assumir les càrregues de la transformació.

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

FITXES ECONÒMIQUES DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ

FITXA UA 1

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06355 008 578101	AV DIAGONAL 0185*LX*0189*LX	745,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-1 PERI Diagonal Poblenou
06358 001 576313	AV DIAGONAL 0191	195,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-1 PERI Diagonal Poblenou
06358 002 573836	AV DIAGONAL 0197*0199	470,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-1 PERI Diagonal Poblenou
06358 003 128292	CIUTAT DE GRANADA 0152*0162	941,25					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-1 PERI Diagonal Poblenou
06358 004 305892	CIUTAT DE GRANADA 0138*0150	3.622,90					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-1 PERI Diagonal Poblenou
06358 005 576312	AV DIAGONAL 0193*0195	1.843,87					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-1 PERI Diagonal Poblenou
06359 001 578125	LLACUNA 0123*0135	12.600,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-2 PERI Diagonal Poblenou
06359 002 578126	BOLIVIA 0078*LX*0082*LX	15.194,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA CESSIÓ UA-2 PERI Diagonal Poblenou
06430 005 305954	LLACUNA 0111*0117	1.054,00	1.095,51	1.095,51		1900	TREPAT*MAÑOSA VALENTIN
06430 006 079956	LLACUNA 0103*0121	16.471,97	17.084,67	17.084,67		1900	MAS*FRAMIS MERCEDES
06430 007 151588	LLACUNA 0097*0101	5.667,93	6.602,23	6.602,23		1900	SA INSO
06430 008 150920	LLACUNA 0095	93,00					ANGRILL*GARCIA JUANA
06430 009 152949	LLACUNA 0091*0093	126,11					AJUNTAMENT DE BARCELONA
06430 010 079953	LLACUNA 0087*0089	491,00	832,46	832,46		1940	AJUNTAMENT DE BARCELONA
06430 012 118429	ALMOGAVERS 0217*0225	2.048,00	1.394,41	1.394,41		1959	PARLADE*ROIG I ALTRES DOLORES
06430 013 118428	ALMOGAVERS 0215	236,36	638,61	638,61		1948	CALVELL*PAGANS ENRIQUETA
06430 016 079873	LUTXANA 0098	331,38	516,74	516,74		1930	ENJUANES*LLORT JOAN
06430 017 079874	LUTXANA 0100	367,13	613,12	613,12		1890	MASSOT*SERRA Y OTROS PAULA
06430 018 079875	LUTXANA 0102	205,24	557,21	557,21		1936	HERNANDEZ*GRAU FRANCISCA
06430 019 079876	LUTXANA 0104	67,33	292,03	202,36	89,67	1929	SERAROLS*IALTRE AGUSTI
06430 020 305900	LUTXANA 0106*0108	163,76	491,34	491,34		1936	COMUNITAT DE PROPIETARIS
06430 021 079879	LUTXANA 0110	88,00	200,72	200,72		1943	SERAROLS*IALTRE AGUSTI
06430 022 079880	LUTXANA 0112*0114	46,80	93,60	93,60		1940	SA INSO
06430 023 079881	LUTXANA 0117*0125	5.217,87	3.270,26	3.270,26		1940	CLAU D'OR SA
06430 026 118424	ALMOGAVERS 0193*0197	194,80	302,43	302,43		1900	CLAU D'OR SA
06430 027 128277	CIUTAT DE GRANADA 0102	156,74	373,25	373,25		1942	CLAU D'OR SA
06430 028 128278	CIUTAT DE GRANADA 0102*LB	173,24	442,50	442,50		1940	GESTIONES Y DESARROLLOS PATRIMONIALES
06430 029 128279	CIUTAT DE GRANADA 0108	174,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA
06430 030 128280	CIUTAT DE GRANADA 0110	174,00	889,90	722,80	167,10	1971	PONSA*ENRIC M ASUNCION
06430 031 128281	CIUTAT DE GRANADA 0114	117,50	300,37	300,37		1930	COMUNITAT DE PROPIETARIS
06430 032 128282	CIUTAT DE GRANADA 0116	118,12	121,50	121,50		1916	BOTARGAS*SEVILLA FRANCISCA
06430 033 128283	CIUTAT DE GRANADA 0118	129,00	301,64	301,64		1967	BOTARGAS*SEVILLA FRANCISCA
06430 034 562512	CIUTAT DE GRANADA 0120	108,62	139,12	139,12		1920	BELTRAN*BORREDA JESUS
06430 035 305952	SANCHO DE AVILA 0132*LB	59,50	282,48	282,48		1960	CATALAN*CATALAN M TERESA
06430 036 128285	CIUTAT DE GRANADA 0122*0124	3.463,10	3.102,93	2.932,93	170,00	1958	EREBUS SA
06430 037 128286	CIUTAT DE GRANADA 0128	360,00	317,56	317,56		1936	BALLETBO*DEL MOLINO CATALINA
06430 038 128287	CIUTAT DE GRANADA 0126	360,00	360,00	360,00		1950	BALLETBO*CALVET IGNASI
06430 039 575115	CIUTAT DE GRANADA 0104*0106	580,00	2.373,88	2.373,88		1981	AJUNTAMENT DE BARCELONA
06430 040 575116	ALMOGAVERS 0199*0209	9.313,88	5.887,37	5.887,37		1925	TRANSPORTS DE BCN SA
06430 041 575117	LUTXANA 0099*0115	896,12	3.740,78	3.651,90	88,88	1925	AJUNTAMENT DE BARCELONA
06430 042 579150	ALMOGAVERS 0227*LB	257,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA
06430 043 579149	ALMOGAVERS 0227	292,00	108,00	108,00		1936	TORRENTS*TORRENTS JUAN

Nombre d'activitats: 70

Nombre d'habitatges: 33

ocupats: 24 -9 ocupats pel propietari i 15 de lloguer-

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície a efectes del càlcul de sostres: 36.986,28 m²

ZONES PERI

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@T1	11.049,64	96.218
22@T2	1.696,61	3.645
22@-HS	2.026,93	12.931
22@-ST/HS	599,92	8.623
13HS	2.633,96	21.888
Total	18.007,06	143.305

Sostre mínim destinat a activitats@: 18.493 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

Vialitat:	7.086,42 m ²
6b:	11.792,24 m ²
7a:	62,98 m ²
7b:	6.417,31 m ²
7@:	5.932,81 m ²
Total sòl:	28.698,74 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COOPERACIÓ

CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.

Indemnització construcció – activitats - habitatges-	1.259.919.163 ptes.
Enderroc	171.985.938 ptes.
Urbanització d'espai lliure:	212.260.320 ptes.
Pla d'infraestructures:	414.682.436 ptes.
Total càrregues:	2.058.847.856 ptes.

FITXA UA 2

DADES ACTUALS:

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
06430 001 130888	TANGER 0098*0108	3.061,92	6.207,04	3.828,36	2.378,68	1950	RACJO SA
06430 002 155556	TANGER 0110*0114	1.154,50	3.417,38	2.506,38	911,00	1972	BEBIDAS ESPAÑOLAS SA
06430 003 159425	TANGER 0116*0120	769,50	807,13	807,13		1970	CAIXALEASING Y FACTORING EFC SA
06430 004 079882	LUTXANA 0127*0131	1.134,69					FERRER VIDAL*PARELLADA PILAR

Nombre d'activitats: 2

Nombre d'habitatges: 0

Es preveu la possibilitat de mantenir l'edifici de referència cadastral 06430-001-130888 i per tant, a l'estudi econòmic no es valoren les seves càrregues d'activitats (13 activitats), enderroc i construcció.

CARACTERÍSTIQUES ORDENACIÓ

Superfície de 22@ de la MPM: 6.119 m²

ZONES PERI

Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
22@ T1	3.965,34	16.521
Total	3.965,34	16.521

Sostre mínim destinat a activitats @: 3.059 m²st

CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUITES DE SISTEMES

7@: 2.137,16 m²

7b: 121,51 m²

Total sòl: 2.258,67 m²

SISTEMA D'ACTUACIÓ: COMPENSACIÓ

CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

Indemnització construcció – activitats - habitatges- 238.434.387 ptes.

Enderroc 14.785.785 ptes.

Pla d'infraestructures: 65.337.495 ptes.

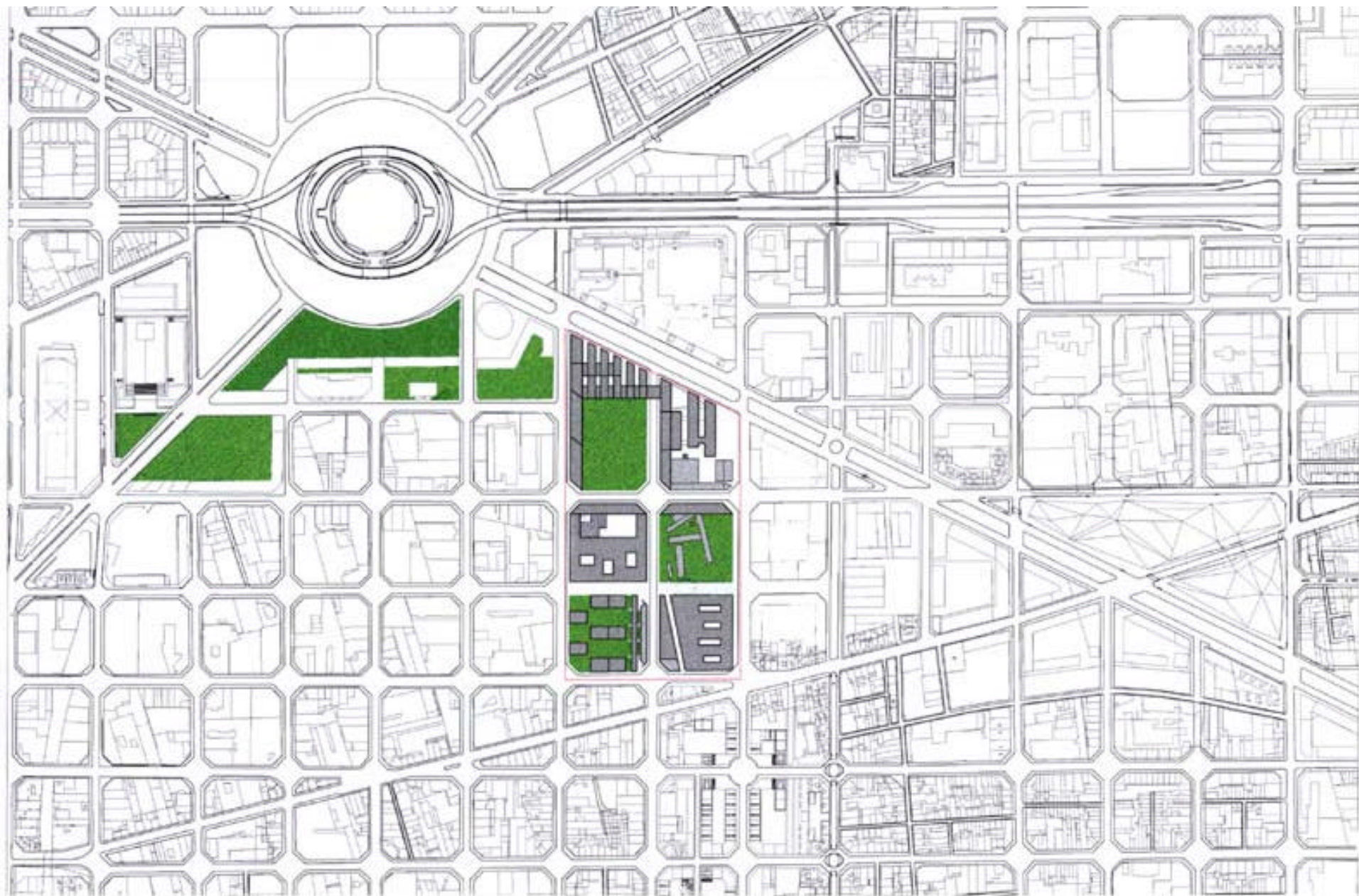
Total càrregues: 318.557.667 ptes.

BALANÇ DE L'ESTUDI ECONÓMIC

UNITAT D'ACTUACIÓ	TOTAL CÀRREGUES	SOSTRE 22@T	REPERCUSSIÓ Càrregues/m ² sostre
UA-1	2.058.847.856 ptes.	99.863 m²st	20.617 ptes/m²st
UA-2	318.557.667 ptes	16.521 m²st	19.282 ptes/m²st

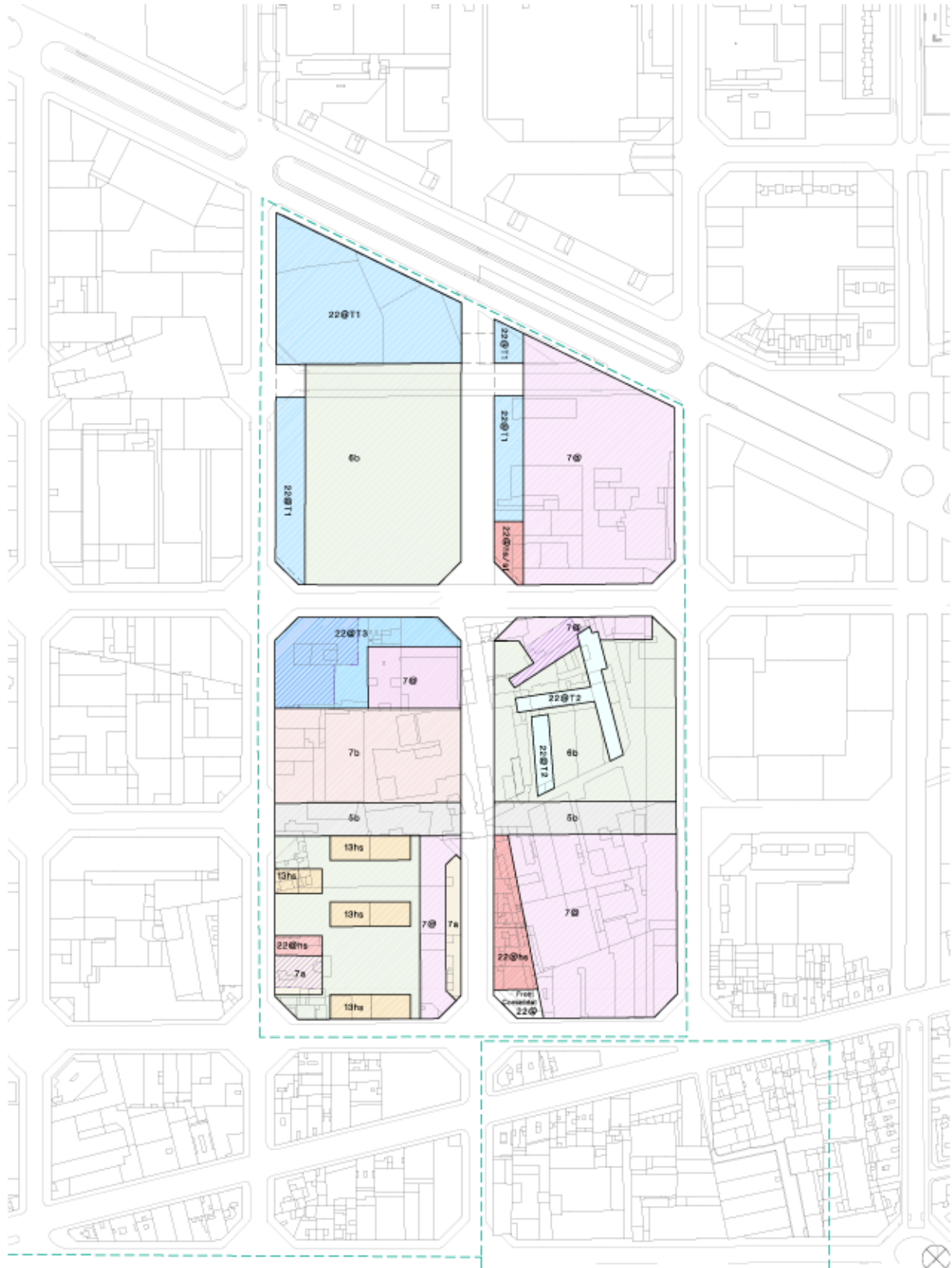
V. PLÀNOLS



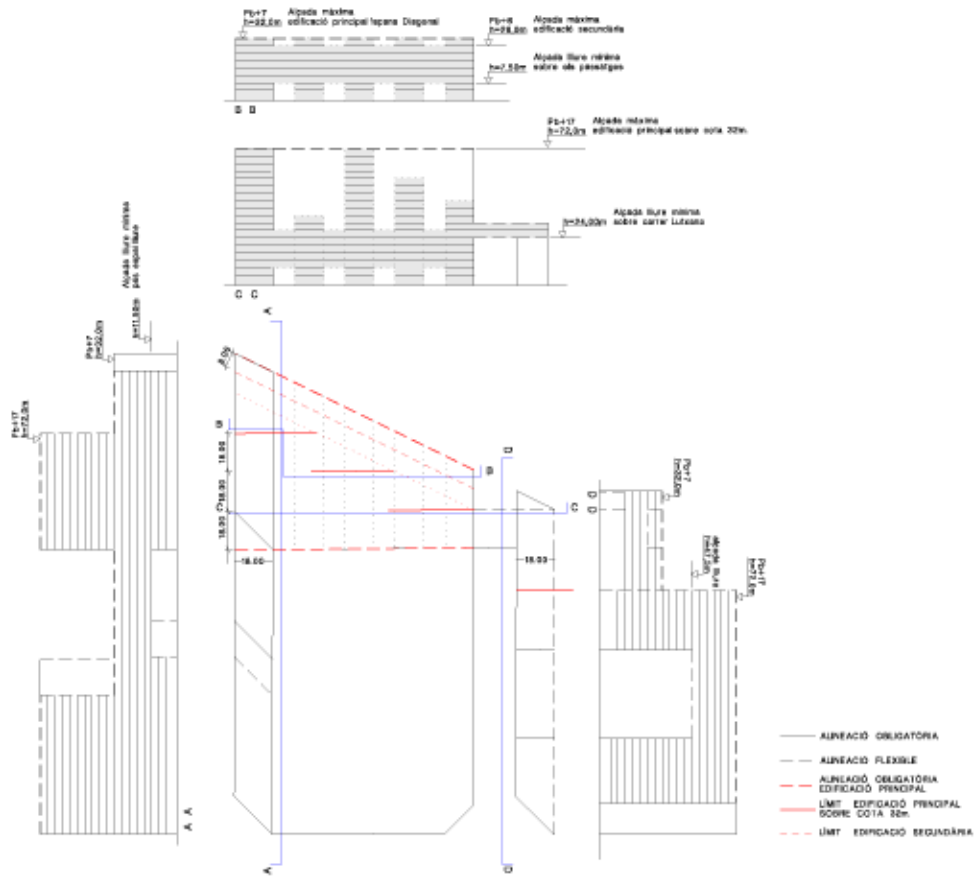




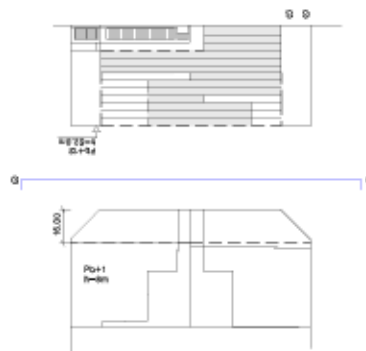
■ PUNTS CONSOLIDATS
 ■ ÀMBIT MODIFICACIÓ PDM
 ■ OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ PREDETERMINADA
 2 CAMPUS AUDIOVISUAL

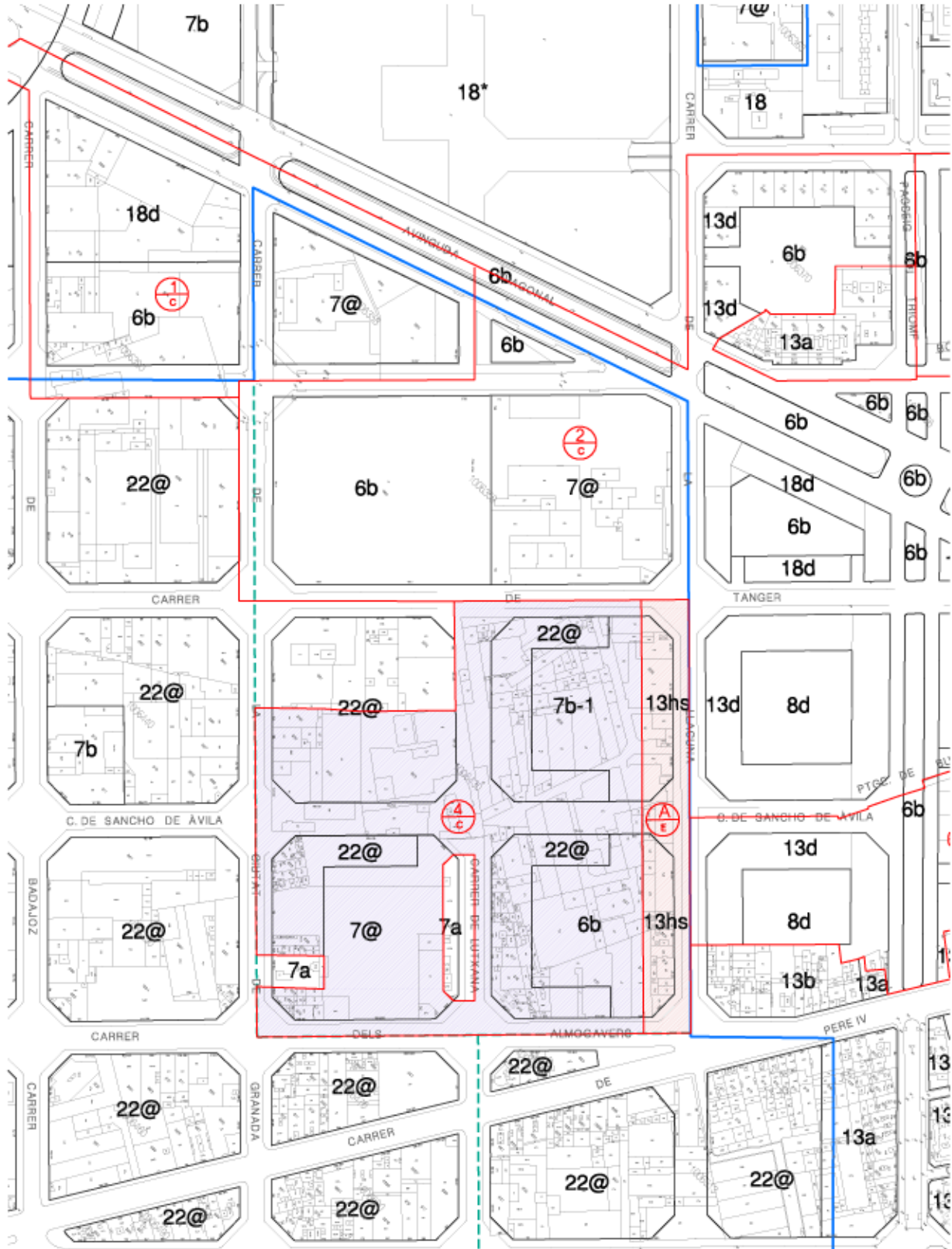


REGULACIÓ 1:

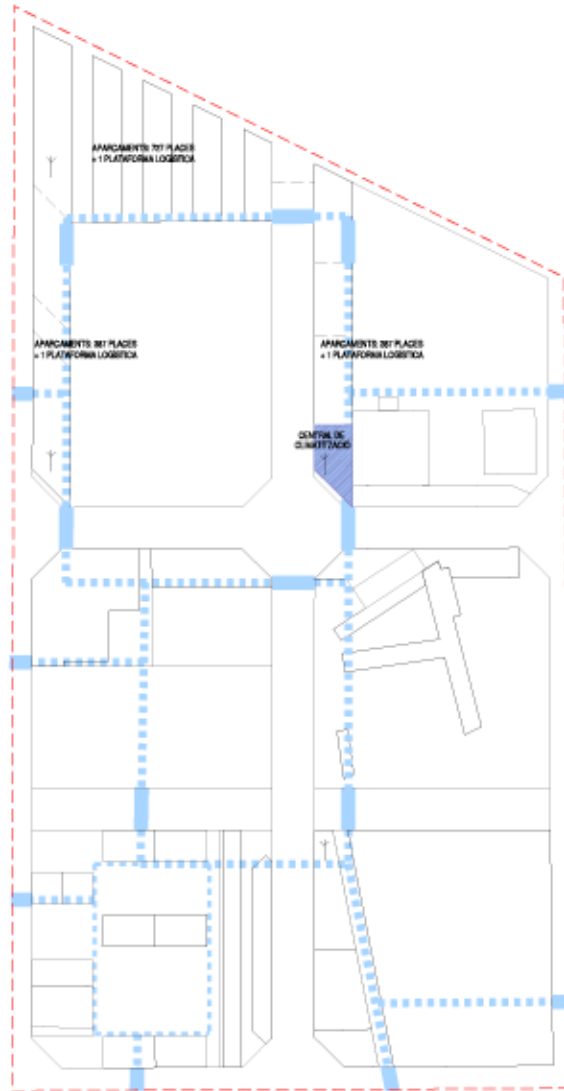


REGULACIÓ 2:





- DELIMITACIÓ UNITATS DEL PERÍMETER DEL POBLENOU
- ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ I DEL PERÍMETER DEL POBLENOU APLICACIÓ DE LA DISPOSICIÓ ADICIONAL 1 DE LA MPOM 2009
- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ ALLADA A DEL PERÍMETER DEL POBLENOU
- ÀMBIT MODIFICACIÓ PM
- OFICINES DE TRANSFORMACIÓ PREDEFINIDES



- - - Àrea PER
- Galeries de encaixament
- Servitut de pas
- Servitut de pas

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

1-GENERALITATS

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

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

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

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

Ordenació del subsòl

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

Les illes estaran connectades entre elles per galeries de serveis. Aquestes galeries permetran l'accés de les xarxes a l'interior de les illes i interconnectar a les illes amb

altres serveis. Les galeries són transversals als carrers i situades al nivell de soterrani.

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

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

Cicle de l'aigua

El Pla d'infraestructures proposa renovar i completar la cobertura i estructura de la xarxa d'aigua potable, i defineix els usos de l'aigua freàtica: neteja, rec, bescanviador de calor i ús restringit i controlat per aigua no potable en locals comercials i industrials.

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

Recollida selectiva de residus

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

Energia

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

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

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

accessos verticals.

Telecomunicacions

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

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

3-SERVITUD DE PAS

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

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

- Anelles interiors
- Accessos verticals
- Espais tècnics

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

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

Pel que fa als sistemes:

1. Sistema de subministrament elèctric:

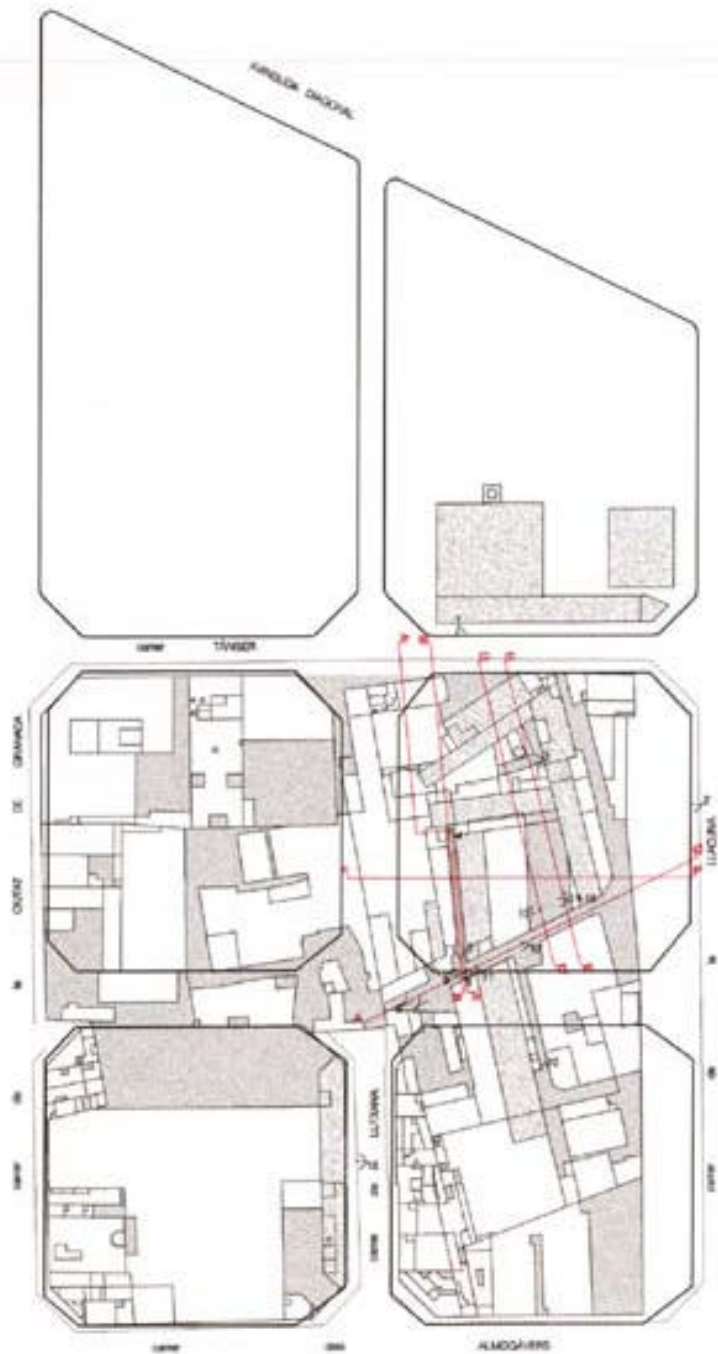
- El promotor es fa càrrec dels costos de construcció de les sales tècniques i dels dos transformadors, que es cediran gratuïtament a l'Ajuntament.
- L'anella interior serà propietat de la comunitat i l'Ajuntament tindrà dret de pas.

2. Sistema de recollida de residus:

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

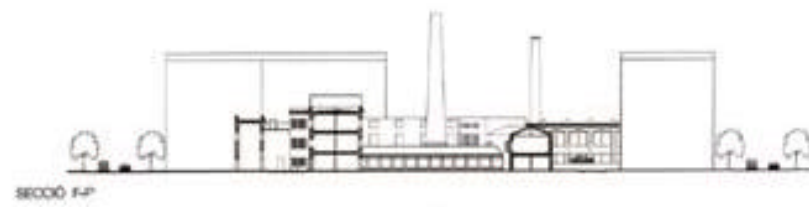
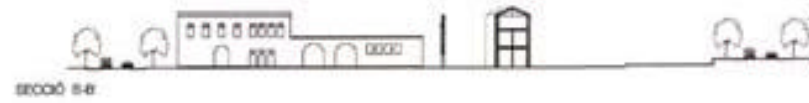
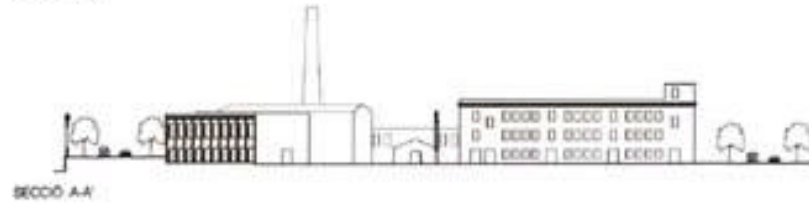
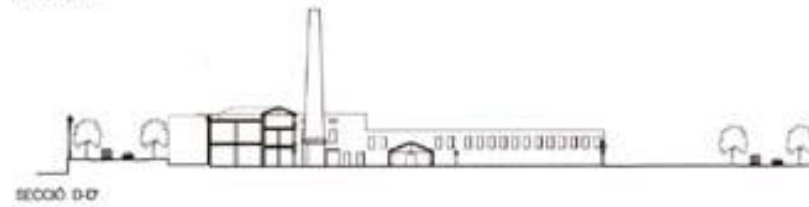
3. Sistema local de neteja viària:

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



PLANT DE VISTA / ARQU

- 1 - PNC 011601 00
- 2 - PNC 011602 00
- 3 - PNC 011603 00
- 4 - PNC 011604 00
- 5 - PNC 011605 00
- 6 - PNC 011606 00
- 7 - PNC 011607 00
- 8 - PNC 011608 00
- 9 - PNC 011609 00
- 10 - PNC 011610 00
- 11 - PNC 011611 00
- 12 - PNC 011612 00
- 13 - PNC 011613 00
- 14 - PNC 011614 00
- 15 - PNC 011615 00
- 16 - PNC 011616 00



SECCIONS ESCALA: 1/200



EDIFICACIONS EXISTENTS

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DE TRANSFORMACIÓ "CAMPUS AUDITORIUM"



Ajuntament de Barcelona



PNO-ORI026a.JPG

EDIFICACIONES EXISTENTES ANEXOS



PNO-ORI325.JPG



PNO-ORI264.JPG



PNO-ORI321.JPG

PLA MUNICIPAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DE TRANSFORMACIÓ-CAMPUS AUDIENSIAL DE LA VILA VELLA A LA PROPOSICIÓ DE LES ARAES MOLINERS DEL "COLLEJO"



PNO-ORI323.JPG



PNO-ORI317.JPG



PNO-ORI324.JPG



PNO-ORI263.JPG



PNO-ORI261.JPG



PNO-ORI262.JPG



PNO-ORI314.JPG



PNO-ORI313.JPG



PNO-ORI312.JPG

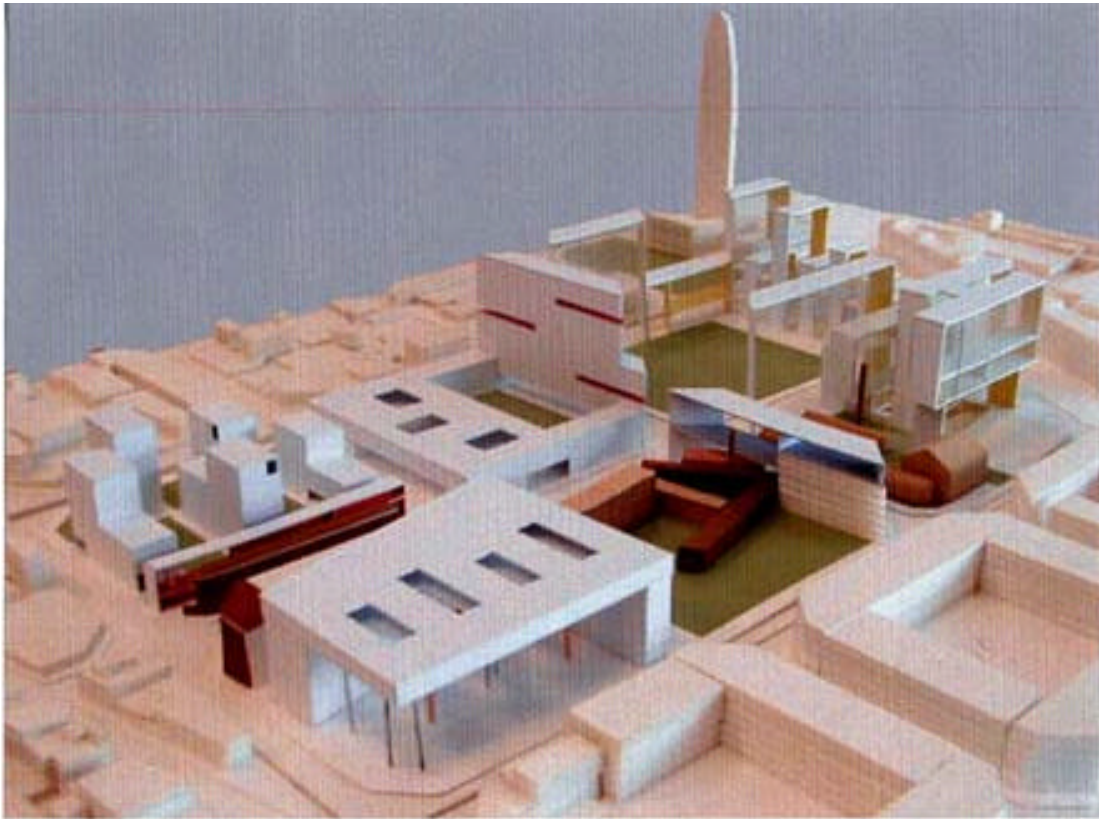


PNO-FTM033.JPG

ANNEX

EDIFICACIONES EXISTENTES

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DE TRANSFORMACIÓ-CAMPUS AUDITORIUM



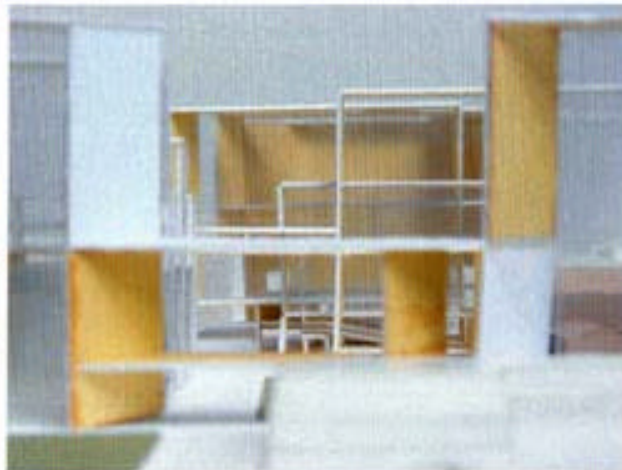
PNO-MAQ-05-04-01-C008.JPG



PNO-MAQ-27-03-01-C003.JPG



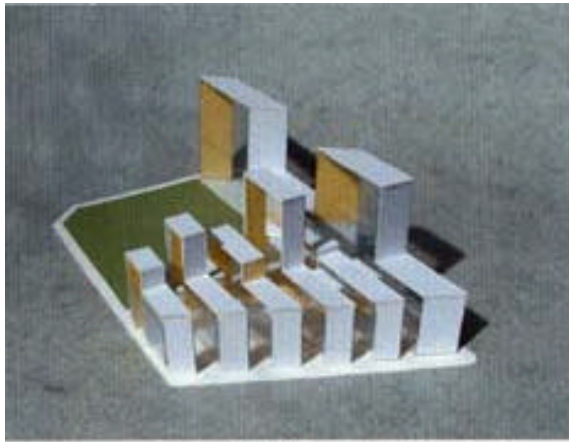
PNO-MAQ-27-03-01-C006.JPG



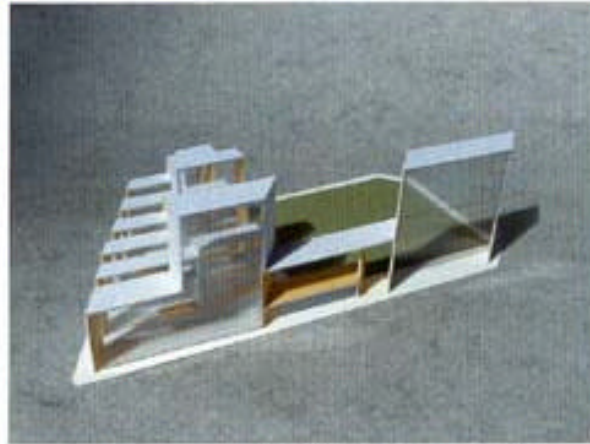
PNO-MAQ-27-03-01-C005.JPG



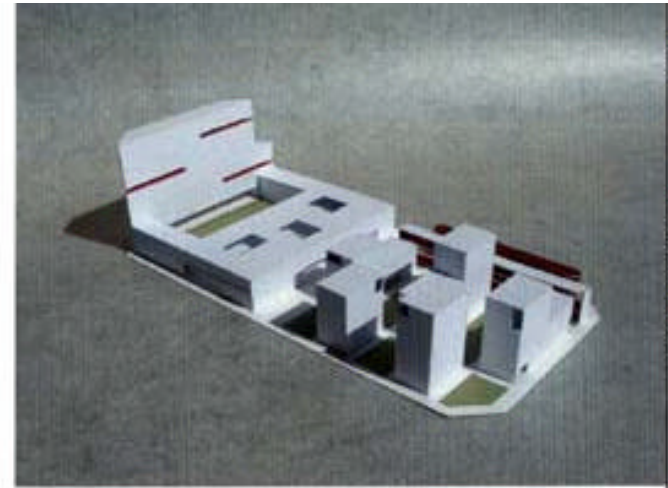
PNO-MAQ-05-04-01-C005.JPG



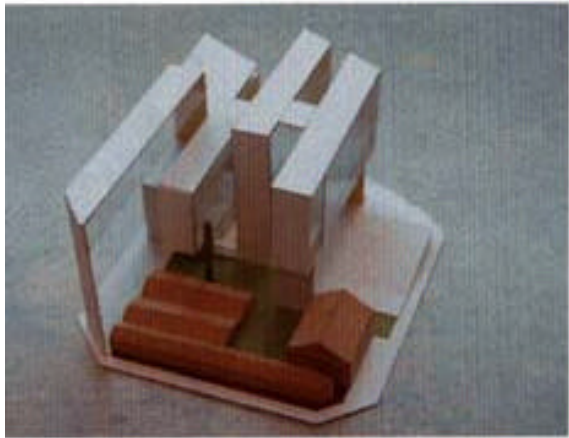
PNO-MAQ-27-03-01-C011.jpg



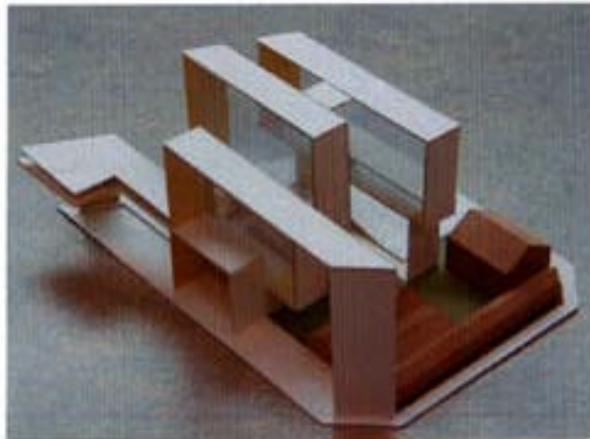
PNO-MAQ-27-03-01-C012.jpg



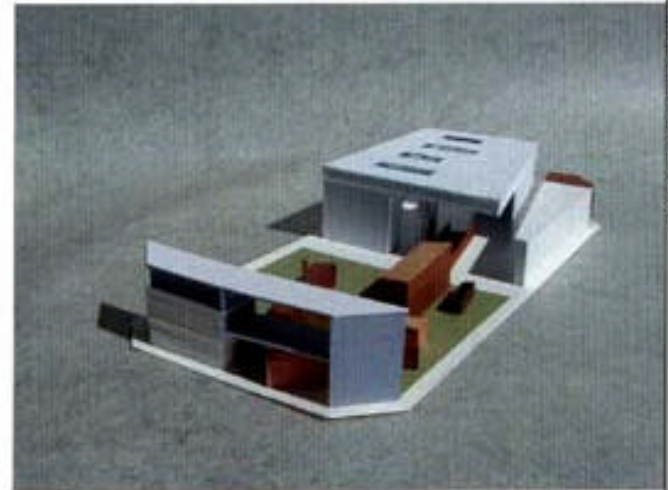
PNO-MAQ-27-03-01-C009.jpg



PNO-MAQ-05-04-01-C012.jpg



PNO-MAQ-05-04-01-C010.jpg



PNO-MAQ-27-03-01-C008.jpg



PNO-MAQ-27-03-01-C007.jpg



PNO-MAQ-27-03-01-C010.jpg

ANNEX

FOTOS DE LA MAQUETA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR DE TRANSFORMACIÓ "CAMPUS AUDIOMUSICAL" DE LA UPM PER A LA REFORMA DE LES ÀREES INCLINAD DEL POLIEDRO



Ajuntament de Barcelona



PROPOSTA VOLUMÈTRICA DELS EQUIPAMENTS SITUATS ENTRE:
 AV. DIAGONAL-LLACUNA-TÀNGER-LUTXANA

TÀNGER-LLACUNA-ALMOGÀVERS-LUTXANA

