

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



APROVACIÓ DEFINITIVA

Direcció:

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

Propostes inicials d'ordenació (març 2001):

Josep Parcerisa i Maria Rubert, arquitectes (Escola d'Arquitectura de la Universitat Politècnica de Catalunya)

Elaboració:

22@bcn, sa

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

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

PREÀMBUL

I. MEMÒRIA

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

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT

CAPÍTOL III. GESTIÓ

CAPÍTOL IV. EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

A. REGULACIÓ DE SISTEMES

B. REGULACIÓ DE SUBSECTORS

CAPITOL V. PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

DISPOSICIÓ TRANSITORIA

III. PLA D'ETAPES

IV. ESTUDI ECONÒMIC

V. PLÀNOLS

VI. ANNEXES

El Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del sector de Perú Pere IV, de promoció municipal, ha estat aprovat inicialment per Decret del Primer Tinent d'Alcalde el 8 de març de 2001 i exposat al públic durant el termini preceptiu des de la publicació al Butlletí Oficial de la Província el 15 de març de 2001.

Al llarg d'aquest termini i la seva pròrroga, consta que han estat presentats un total de 13 escrits d'al·legacions i 2 escrits extemporanis.

Com resultat d'aquest procés d'al·legacions i de l'evolució del conjunt de circumstàncies en les que s'emmarca el procés de transformació de la MPGM22@, es reformula el planejament d'aquest àmbit de Perú Pere IV, al qual s'incorporen diverses precisions, ajustos, variacions, etc. alguns prou substancials per justificar una nova aprovació inicial i un nou període d'informació al públic. Per aquest motiu no s'entra en l'anàlisi i resposta detallades i individuals de la majoria dels escrits d'al·legacions, tasca que s'haurà de fer per a la fase de l'aprovació definitiva del document reformulat i tenint en compte tant les al·legacions presentades a la primera aprovació inicial com les que en el seu moment puguin presentar-se.

D'altra banda, el 21 de juny de 2002 ha entrat en vigor la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya (LUC, DOG de 21 de març), a la qual s'adapta el nou planejament que passa a denominar-se Pla de Millora Urbana (en endavant PMU), en substitució de l'anterior denominació (Pla Especial de Reforma Interior, PERI), però amb idèntica significació i abast.

El document formulat de nou ha estat aprovat inicialment per Decret de 10 d'octubre de 2002 i la resolució d'aprovació ha estat publicada al Butlletí Oficial de la Província i a la premsa local el 18 d'octubre de 2002, preveient-se un termini per al·legacions d'un mes. Consta la presentació de 6 escrits d'al·legacions i 3 presentats fora de termini.

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

El document que segueix és el text per a l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana de Perú - Pere IV que incorpora, respecte del document aprovat inicialment el 10 d'octubre de 2002, les esmenes, els ajustos i les precisions que resulten del tractament de les al·legacions, així com els que s'incorporen d'ofici a partir de l'anàlisi del document inicial i de les dades recollides durant la informació pública. En cap cas les esmenes, els ajustos i les precisions suposen una modificació substancial del document aprovat inicialment, ans al contrari, el reforcen i pretenen assegurar la seva viabilitat.

1. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DEL PMU.

La Modificació del Pla General Metropolità per a la renovació de les Àrees industrials del Poblenou (Districte d'activitats 22@bcn), aprovada el 27 de juliol de 2001, és la iniciativa urbanística de l'Ajuntament de Barcelona per a transformar el sòl qualificat com a 22a pel PGM al Poblenou.

La MPGM22@ preveu sis àmbits que es desenvolupen per iniciativa pública, que possibiliten la transformació física del territori amb la creació de nous elements d'estructura urbana i juguen un paper estratègic en la creació de noves dinàmiques en el sector.

D'acord amb les previsions de la MPGM22@, aquests àmbits es promouen per iniciativa pública en tractar-se d'operacions que han d'ajudar a assolir els objectius generals del desenvolupament del Poblenou, atès que:

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

El present PMU de Perú – Pere IV comprèn set peces de sòl qualificat 22@ (set illes cadastrals) situades entre els carrers Paraguai (prolongació de Perú), Maresme, Cristóbal de Moura i Josep Pla. Com element estructurant cal remarcar que ajuda a configurar el final del carrer Pere IV al límit nord del districte 22@. Atenent a l'estructura edificatòria actual existent i al conjunt dels altres elements i factors, aquest PMU, en els documents que segueixen, proposa els paràmetres bàsics per a desenvolupar una nova ordenació, amb previsions pels espais lliures, d'equipament, etc. i un nou programa edificatori, en desplegament de les previsions del de la MPGM22@ i del PEI.

El document s'articula com Pla de Millora Urbana, segons allò previst en l'article 68 de la LUC, amb l'objecte de la reforma interior prevista en la MPGM22@ (en la primera versió, que no ha assolit l'aprovació definitiva, el document va articular-se com Pla Especial de Reforma Interior, PERI, a l'empara d'allò previst, entre d'altres, per l'article 29 del Text refós de la legislació urbanística de Catalunya).

2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT.

L'àmbit d'aquest PMU és el format per les set illes cadastrals situades entre els carrers del Paraguai (prolongació del c/ Perú), Maresme, Cristóbal de Moura i Josep Pla. Es tracta de les illes identificades amb els números 07903, 07904, 07940, 08040, 08050, 08060 i 08100. Aquestes set illes cadastrals comprenen un total de set peces de sòl qualificat 22@.

- Estat actual

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

L'àrea es caracteritza pel seu ric mosaic parcel·lari, des de parcel·les petites a grans parcel·les que ocupen una illa sencera.

Cal destacar la poca consolidació del teixit residencial a diferència dels sectors més centrals del Poblenou.

Els edificis d'activitats existents presenten un ampli ventall de tipologies, des del taller, la nau de planta baixa, -a les illes trapezoïdals al voltant a Pere IV- o les grans parcel·les i recintes industrials per sota del carrer Bolívia.

En relació al recintes industrials és de remarcar:

- La persistència de Ca l'Illa ocupant l'illa delimitada pels carrers de Bolívia, Puigcerdà, Maresme i Marroc, que destaca per l'arquitectura del conjunt. Aquest complex industrial construït a partir dels anys 30 es va anar completant durant 20 anys sota el projecte de l'arquitecte racionalista Carlos Martínez Sánchez. Tant el procés de construcció al llarg del temps com els requeriments funcionals de l'activitat que es desenvolupava, fan que es puguin diferenciar edificis amb característiques arquitectòniques diverses: les àrees de representació -l'entrada al recinte presidida per una la torre exterior de planta quadrada on s'inscriu el rellotge o l'edifici central- i envoltant l'illa els pavellons de producció edificats en fases successives.

En l'actualitat l'edifici està subdividit en tallers ocupats per diferents activitats-empreses, exemple de la flexibilitat funcional d'un edifici d'aquestes característiques..

- L'actuació recent del Consorci de la Zona Franca de Barcelona a l'illa -Puigcerdà, Maresme, Marroc i Cristóbal de Moura-, consistent en la construcció de naus industrials, compatibles amb la qualificació de 22@.

L'illa compresa entre Pere IV, Josep Pla, Marroc i Puigcerdà, amb edificis construïts al voltants dels anys 50, presenta una estructura de la propietat molt concentrada, si bé el nombre d'activitats industrials és molt alt.

L'illa delimitada per Marroc, Josep Pla, Cristóbal de Moura i Puigcerda presenta dos situacions contraposades:

- El front del carrer Josep Pla, amb una estructura de la propietat fraccionada i superfícies de parcel·les molt reduïdes, aquestes parcel·les estan majoritàriament destinades a habitatge, amb un alt grau de marginalitat, producte de l'afectació històrica de vial, afegida a l'antiguitat i reduïdes dimensions del habitatges.
- Una gran parcel·la industrial que ocupa la resta de l'illa -exceptuant la benzinera de la cantonada Cristobal de Moura - Josep Pla-, edificada majoritàriament en planta baixa amb un edifici més representatiu a la prolongació del carrer Marroc. Aquesta parcel·la està ocupada per diverses activitats industrials.

3. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.

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

Disposició Transitòria Primera

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

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

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

(...)

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

4. PLANEJAMENT VIGENT.

4.1 Modificació del Pla General Metropolità per a la renovació de les àrees industrials del Poblenou - Districte d'activitats 22@bcn - (MPGM22@22@).

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 MPGM22@ 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 l'economia del coneixement.

L'idea força de la MPGM22@ va ser la reconsideració en profunditat de les condicions urbanístiques que el PGM va establir pel sòl industrial, tot mantenint la seva vocació productiva. D'acord amb aquest criteri bàsic, els eixos de la modificació van ser:

- Reconeixement de la mixtura d'usos diversos (industrial, comercial, terciari, residencial, habitatge, dotacional, etc.) com a un dels valors fonamentals de la proposta, trencant amb la exclusivitat pròpia del sòl industrial fins a llavors.
- Reconeixement del parc de més de quatre mil habitatges existents a la zona 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 i obligacions.
- En relació al sistema d'equipaments, s'amplia el ventall de possibilitats de l'article 212 de les NNU. La MPGM22@ admet una vinculació de manera més directa entre els equipaments i el sistema productiu. Així, es preveu que pugui ser destinat en una tercera part del seu programa directament a activitats econòmiques, sempre i quan les dues terceres parts es destinin a formació i a difusió de les tecnologies.

- Flexibilitat morfològica del resultat final de la transformació, en tant en quant es delega en el planejament derivat la concreció dels paràmetres d'edificació a emprar (llevat de l'edificabilitat). Es tracta de no prejudicar des del planejament 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 – PERI, ara PMU - definint per a aquests les condicions fonamentals d'aprofitament i el règim de càrregues urbanístiques per tal de possibilitar la participació de la comunitat en les plus vàlues que genera el planejament i, d'altra banda, la distribució equitativa de beneficis i càrregues.
- Dotació d'Infraestructures del conjunt del sector, vinculada al Pla Especial d'Infraestructures - districte d'activitats 22@bcn -.

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

La MPGM22@ 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 NNUU de la MPGM22@ determina els paràmetres urbanístics dels PERI, ara PMU, dels àmbits de transformació delimitats, en els termes següents:

Art. 16. Plans Especials de Reforma Interior per al desenvolupament de les actuacions de transformació en els àmbits delimitats en la MPGM22@ (operacions predeterminades)

1. Aquesta MPGM22@ 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 MPGM22@ 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 MPGM22@.

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 MPGM22@ 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.

Per la seva banda els article 6 i 7, relatius als usos i activitats, estableixen:

Art.6. Règim d'usos

1. *Els usos permesos en la zona d'activitats 22 @ són els següents:*

Industrial. *S'admeten:*

- a) Les activitats industrials de primera categoria.*
- b) Les activitats de segona categoria, en situació 2a o superior, i les de tercera categoria en situació 2b o superior, amb les limitacions que en cada cas s'estableixin en els Plans Especials a què es refereix l'art. 15.*
- c) Les activitats de categoria superior a la tercera, que tinguin la consideració d'activitats @, i estiguin en edificis industrials en situació quarta o cinquena.*
- d) Els centres de transport de mercaderies en la modalitat de recollida i lliurament de paqueteria, en planta baixa, amb una superfície màxima d'emmagatzematge de 400m² i un total de 500 m² i que utilitzin vehicles de càrrega màxima fins a 1000kg.*

Aquests centres hauran de disposar al seu interior de l'espai necessari per a la càrrega i descàrrega dels vehicles.

e) L'activitat d'emmagatzematge amb activitat logística, que no ultrapassi els 1000 m² per planta i 3000 m² de sostre màxim. S'aplicarà aquesta limitació als magatzems de les activitats del sector, en general, quan siguin l'ús predominant en aquestes. No s'admet en cap cas l'emmagatzematge de productes perillosos: inflamables, explosius, tòxics, corrosius i de residus. Les activitats no podran emprar vehicles de transport de més de 8 tones de càrrega. Hauran de disposar al seu interior l'espai necessari per a la càrrega i descàrrega.

Es prohibeix l'activitat de dipòsit, com a ús exclusiu.

Per a l'ús industrial en les categories i situacions admeses, seran d'aplicació les disposicions sobre usos industrials contingudes a la Secció 2^a del Capítol 3er. de les NU del PGM, si bé no es tindran en consideració els límits de potència ni el nombre de treballadors.

Oficines. *S'admet, en les condicions establertes a l'article 311.1 de les NU, i en les actuacions regulades als articles 9, 10, 16 i 17.*

Residencial. *S'admet, d'acord amb l'apartat 2 d'aquest article. Comprèn les activitats relacionades en l'article 277 de les NU del PGM. Dins aquest ús s'admeten els edificis vinculats directament a les empreses instal·lades en la zona que es destinin a l'allotjament temporal del personal, quan aquests s'incloguin en actuacions de transformació desenvolupades mitjançant Pla Especial, en les condicions previstes als articles 16 i 17.*

Habitatge. *S'admet en els següents casos:*

a) En tots els edificis existents actualment destinats a habitatge. Aquests s'assenyalen en els plànols P3 i P4. L'ampliació o renovació d'aquests edificis serà possible en les condicions que s'estableixen a l'article 9.

b) En les actuacions de reutilització d'edificis industrials existents, en les condicions regulades a l'article 10.

c) En les actuacions de transformació, en les condicions que es defineixen als articles 16 i 17 i amb el límit del coeficient net complementari addicional que aquests determinen i sens perjudici del que preveu l'article 18 per a la relocalització d'habitatges.

Comercial. S'admet, d'acord amb l'apartat 2.

No s'autoritzen els grans establiments comercials definits en la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials. S'inclouen en aquest ús els locals destinats a la prestació de serveis al públic, en general, o a les empreses. Els comerços alimentaris s'ajustaran a les previsions del Pla Especial de l'Equipament Comercial Alimentari (PECAB).

Sanitari. S'admet, d'acord amb l'apartat 2.

Religiós. S'admet, d'acord amb l'apartat 2.

Cultural. S'admet, d'acord amb l'apartat 2.

Recreatiu. S'admet, amb les limitacions que determini el Pla Especial dels Establiments de Concurrencia Pública del Districte de Sant Martí, d'acord amb l'apartat 2.

Esportiu. S'admet, d'acord amb l'apartat 2.

Serveis urbanístics, tècnics i mediambientals. S'admet. Comprèn les activitats relacionades amb el desenvolupament de les infraestructures i xarxes de serveis públics. S'hi inclouen les dotacions d'aparcament públic que concretin els Plans Especials.

2. Els usos comercial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu, esportiu i residencial s'admeten en les actuacions de transformació previstes en els articles 10, 16 i 17.

En els edificis existents no incorporats a actuacions de transformació s'admeten de conformitat amb el que preveu l'article 311.1 de les NU del PGM.

En els edificis existents dels fronts edificatoris s'admeten aquests usos sempre que no suposin substitució dels usos d'habitatge existents. En planta baixa s'admet l'ús comercial sense limitació. Els Plans Especials dels fronts edificatoris que preveu l'article 9 establiran el règim d'usos.

En els edificis d'habitatge situats fora dels fronts edificatoris s'admet també l'ús comercial en planta baixa.

La construcció d'establiments hotelers i de residències d'interès públic o social i usos sanitari o esportiu, de tipus dotacional, podrà desenvolupar-se per Pla Especial, en les condicions que es preveuen a l'article 17.3

3. Les activitats que s'implantin han d'acreditar, en la forma que s'exigeix a la legislació mediambiental i a les ordenances municipals, que no produiran efectes negatius en el medi ambient i que adoptaran la millor tecnologia disponible per tal de fer front als riscos que poguessin generar.

En especial, incorporaran una memòria sobre els aspectes de sostenibilitat i estalvi energètic de l'edificació i l'activitat. S'adoptaran les mesures necessàries de sanejament de sòls contaminats, abans d'implantar-hi noves activitats.

Art.7. Activitats @

1. Són característiques de la zona clau 22@ les activitats que es defineixen com activitats @. Correspon aquesta denominació a les activitats emergents relacionades amb el nou sector de les tecnologies de la informació i la comunicació (TIC), i aquelles que, amb independència del sector econòmic concret al qual pertanyin, estiguin relacionades amb la investigació, el disseny, l'edició, la cultura, l'activitat multimèdia, la gestió de bases de dades i del coneixement. S'inclouen en el concepte d'activitats @ les relacionades a l'annex 1 d'aquesta Normativa que es poden desenvolupar dins els usos de la zona, i les que els Plans Especials incorporin per reunir les característiques que defineixen aquestes Normes.

2. Les activitats @ tenen les següents característiques:

- a) Utilitzen processos de producció caracteritzats per la utilització intensiva de mitjans de nova tecnologia.*
- b) Disposen d'una alta densitat ocupacional (nombre de treballadors o usuaris/superfície).*
- c) Generen un alt valor afegit.*
- d) Estan directament relacionades amb la generació, processament i transmissió d'informació i de coneixement.*
- e) No són contaminants ni molestes i poden desenvolupar-se en medis urbans centrals.*

3. Els Plans Especials de transformació que preveuen els articles 10, 16 i 17 poden actualitzar la relació d'activitats definides com @, amb la finalitat d'adaptar-la en el temps, i de manera dinàmica, incorporant-hi aquelles activitats que reuneixin característiques anàlogues a les definides, als efectes que estableix aquesta MPGM.

4. L'Ajuntament crearà una Comissió Assessora, integrada per persones de reconeguda solvència tècnica i professional en l'àmbit de les tecnologies de la informació i la comunicació, la societat de la informació i l'economia del coneixement, designades per l'Alcalde de Barcelona. Les funcions i objectius de la Comissió Assessora seran:

- a) Informar els Plans Especials que desenvolupin activitats @, en relació als aspectes que aquestes plantegen.*

b) Proposar l'actualització de la relació d'activitats @, amb aquelles que es vagin incorporant a l'espai econòmic.

c) Interpretar, en els casos de dubte o imprecisió, si una activitat respon al concepte definit als apartats 1 i 2.

El Decret de constitució de l'esmentada Comissió en determinarà la composició, on es tindrà especialment en consideració la participació de membres d'altres institucions o administracions, i el règim de funcionament.

4.2 Pla Especial d'Infraestructures - Districte d'activitats 22@bcn – (PEI).

El Pla Especial d'Infraestructures (PEI) va ser aprovat definitivament pel Plenari del Consell Municipal en data 27 d'octubre de 2000. El PEI, com a document urbanístic previst a la MPGM22@ 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 econòmic - 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 tesis bàsica d'avançar-se al desenvolupament edificatori previst al planejament, la qual cosa comporta que s'hagi de fer compatible amb el planejament i desenvolupament urbanístic i immobiliari, i quedi garantida la disponibilitat dels nous serveis tant a les illes que es transformin com als edificis preexistents i fronts consolidats.

Amb aquestes premisses s'ha definit 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 construïran al llarg de quatre anys. Formen part de les actuacions estructurants la reconstrucció dels carrers Llull, Pujades, Badajoz, Llacuna, Bac de Roda, Josep Pla, i Bilbao en el seu decurs per l'àmbit 22@ o àmbits de connexió. Complementen les actuacions estructurants la construcció del Parc elèctric i la construcció i ampliació de les centrals de recollida pneumàtica. Aquestes actuacions representen una tercera part de la longitud de carrers a reurbanitzar i una tercera part del pressupost, aproximadament.

Actuacions subordinades: Es portaran a terme de forma coordinada amb el desenvolupament dels PERI (ara PMU) corresponents als 6 àmbits predeterminats i la transformació de les illes que els configuren. Aflora la interrelació entre l'obra d'urbanització i les decisions del planejament. Les actuacions viàries pràcticament es corresponen amb la reurbanització dels carrers secundaris en cadascun dels àmbits, sense que aquestes actuacions transcendeixin a tot l'àmbit del Poblenou. Les actuacions sobre els vials es complementen amb la localització i posterior definició de detall i construcció de les centrals i conductes de climatització. Amb les actuacions estructurants i subordinades s'assoleix més del 65% de les actuacions a realitzar.

Actuacions complementaries: Estan constituïdes per la resta d'actuacions i es diferencien dos tipus, aquelles de les que amb temps es coneixerà la forma de desenvolupament urbanístic i immobiliari i, en conseqüència, es podrà complementar la tasca del planejament amb la infraestructural. I aquelles en que s'haurà de resoldre la construcció sense aquest coneixement previ. En qualsevol cas es garantirà l'accessibilitat als serveis de totes les actuacions de transformació en aquests casos. El mateix document marca els criteris per a la urbanització general de l'espai públic i per l'establiment de drets de pas i localització d'equips a l'espai privat. El PEI 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. Seran 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 PEI 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.

5. ORDENACIÓ PROPOSADA.

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

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

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

D'aquesta manera, el PMU delimita, d'acord amb allò previst en l'article 91 de la LUC, 6 subsectors, susceptibles de transformar-se independentment, segons es detallarà a continuació. Cada un d'aquests subsectors haurà de desenvolupar-se a través un nou Pla de Millora Urbana específic i d'iniciativa privada que, en tant que planejament derivat de la MPGM22@ i del PMU present, haurà de donar compliment a les prescripcions sobre aprofitaments màxims, cessions obligatòries, etc., concretant, quan no estiguin preestablertes en el document present, les localitzacions precises dels sòls de cessió, i fixant els terminis i els mecanismes de la gestió urbanística inclosa la delimitació de polígons d'actuació.

La delimitació dels subsectors en aquest PMU es fonamenta, entre d'altres raons, en la voluntat de no forçar innecessàriament la transformació d'activitats en funcionament i compatibles amb els usos del sector i d'evitar, d'aquesta manera, uns costos molt elevats i prescindibles. Al contrari, el PMU difereix la transformació i els seus costos a un moment futur ara indeterminat, en què les circumstàncies socioeconòmiques ho permetin, en funció

dels graus d'obsolescència o d'amortització d'indústries, d'acabament de contractes d'arrendament, d'evolució de la demanda de sòl transformat, etc. Per aquest motiu l'Estudi Econòmic només fa una estimació dels costos sobre la hipòtesi d'una transformació forçosa a curt termini i simultània de tots els subsectors, tot i que el PMU no imposa aquesta transformació. Als efectes de l'article 91 citat ha quedat justificada la conveniència i la oportunitat del desenvolupament per subsectors, així com l'equilibri entre subsectors pel que fa superfícies de cessió, sostres d'aprofitament privat i costos del PEI. Els plans derivats hauran de justificar l'equilibri dels aprofitaments urbanístics en el moment de l'efectiva transformació o, altrament, preveure els mecanismes de reequilibrament segons allò previst en l'article esmentat.

En el PMU present s'incorporen ajustos en algunes alineacions de cantonades i xamfrans que no alteren les paràmetres generals previstos en la MPGM22@.

Subsectors:

Subsector 1. Constituït per les dues illes incloses en l'àmbit definit pels carrers Paraguai, Puigcerdà, Pere IV i Josep Pla. Inclou també el sòl del Camí de Ca l'Isidret, qualificat 22@. Hi ha dos edificis industrials emplaçats al carrer Paraguai núm. 12-14 i al carrer Puigcerdà 155-189 cantonada Paraguai, que queden exclosos, un en raó del seu grau de consolidació i l'altre perquè és de recent construcció. Es proposa com a sòl de cessió per a habitatge, serveis tècnics i equipament, amb ordenació a determinar en el futur Pla de Millora, tot l'àmbit al sud del Camí de Ca l'Isidret, i el propi camí inclòs.

Subsector 2. Constituït pels sòls compresos entre els carrers Paraguai, Maresme, Pere IV i Puigcerdà. En aquest subsector el Pla de Millora que el desenvolupi contemplarà la cessió de bona part de l'espai lliure previst al present Pla, una part d'aquest espai queda prefigurada en una franja de 19,50 m. d'amplada mínima, que uneix la porta del recinte industrial de Ca l'Illa amb l'espai verd existent entre els blocs de carrer Paraguai, al final del carrer Puigcerdà. S'ajusta l'alineació prevista al PGM-76 pel carrer Maresme en funció de les alineacions existents i consolidades per l'edificació, tant en l'àmbit del Pla com en el front de Maresme, Paraguai i Gran Via, aquest ajust no suposa l'increment de la zona inicialment qualificada de 22@.

Subsector 3. Constituït per l'illa delimitada pels carrers Pere IV, Maresme, Bolívia i Puigcerdà. S'han exclòs alguns edificis d'habitatges existents al carrer Maresme núm. 151 i al carrer Bolívia 339, que es poden integrar sense cap dificultat en la nova ordenació. Es manté l'alineació prevista al PGM del 76 per al carrer de Pere IV que obliga a la substitució de dos edificis d'habitatge existents. En aquest subsector el Pla de Millora que el desenvolupi contemplarà la cessió d'una franja d'espai lliure que es justifica com a part de la

peça d'espai verd definida al subsector 2.

Subsector 4. Constituït per l'illa delimitada pels carrers Pere IV, Puigcerdà, Marroc i Josep Pla. En el present document no s'estableixen condicions precises d'ordenació, tan sols les cessions mínimes que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa.

Subsector 5. Constituït per l'illa delimitada pels carrers Bolívia, Maresme, Marroc i Puigcerdà. Està ocupada per un dels recintes industrials més interessants del Poblenou, Ca l'Illa, que cal preservar en les seves parts essencials. Per aquest motiu el Pla identifica els edificis a conservar, tanmateix no es proposa la ubicació precisa dels sòls de cessió per a equipament i espai lliure, i l'àmbit de posició de l'edificabilitat pendent, tan sols determina les cessions mínimes que caldrà contemplar en el moment de redactar el Pla de Millora que desenvolupi la transformació d'aquesta illa

Subsector 6. Constituït per l'illa delimitada pels carrers Marroc, Puigcerdà, Cristóbal de Moura i Josep Pla. Les característiques i condicions de transformació són similars a les del subsector 4, amb les limitacions que pot introduir el fet de l'existència d'algun edifici industrial d'un cert interès, que caldria preservar

Parcel·les excloses de la transformació:

- Edifici industrial a Paraguai 12-14, entre Josep Pla i Puigcerdà. Cadastral 1007903-002. Coeficient superior al 2,7 m²t/m²s.
- Edifici industrial a Puigcerdà 155-189, entre Paraguai i Pere IV. Cadastral 1007903-003. Edifici de recent construcció.
- Edifici d'habitatges a Maresme 155-189, entre Pere IV i Bolívia. Cadastral 1008060-006. Ús mixt d'habitatge i activitats, coeficients superiors al 2,7 m²t/m²s
- Edifici d'habitatges a Bolívia 339 cantonada Maresme. Cadastral 1008060-008. Ús mixt d'habitatge i activitats, coeficients superiors al 2,7 m²t/m²s
- Illa amb referència cadastral 1008100, delimitada pels carrers Marroc, Maresme, Cristóbal de Moura i Puigcerdà amb llicència d'obres de l'any 1999, per a la construcció de naus industrials, aquestes estan actualment ocupades per activitats en ple funcionament que comporten una consolidació dels edificis per raó dels usos tal com preveu l'art. 10 de la MPGM 22@ *“Els usos consolidats, a efectes de la possible exclusió d'un àmbit de transformació, són els que comprenen activitats que, per les seves característiques, pels costos de trasllat o per la incidència socioeconòmica, la seva substitució a càrrec de l'àmbit de planejament fa inviable o dificulta extraordinàriament l'actuació de transformació.”*

6. QUADRES DE SUPERFÍCIES.

6.1 QUADRE COMPARATIU DE LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LA MPGM I DEL PLA DE MILLORA URBANA.

SISTEMES	MPGM	PMU
	superfície m ²	superfície m ²
7@		6.392,06 (1)
6b		3.537,20 (1)
5	41.695,04	40.624,95
Total	41.695,04	50.554,21

ZONES		
22@	65.376,90	13.929,94
22@T (PMU)		36.322,50 (2)
HS/ST		6.265,29
Total	65.376,90	56.517,73

TOTAL ÀMBIT	107.071,94	107.071,94
--------------------	-------------------	-------------------

(1) - Mínim sòl de cessions resultat del desenvolupament dels PMU dels subsectors.

(2) - Màxim sòl privat resultat del desenvolupament dels PMU dels subsectors.

6.2 QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA.

1. Superfície 22@ exclosa de la transformació: 13.929,94 m²

2. SUBSECTORS DE TRANSFORMACIÓ:

- Superfície total dels subsectors de transformació: 59.377,26 m²
- Sòl privat: 55.906,75 m²
 - Qualificat 22@: 51.446,96 m²
 - Vial: 4.459,79 m²
- Sòl públic: 3.470,51 m²
 - Vial existent (inclòs per ajust d'alineació). 304,68 m²
 - Vial propietat Ajuntament: (pendent d'obertura) 3.165,83 m²

Sostres:

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 113.183,31 m²st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 25.723,48 m²st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. 15.434,09 m²st
 - Coef. net complementari addicional: 0,3 m²st/ m²s
- Sostre reserves d'aparcament, serveis tècnics. 10.289,39 m²st
 - Increment del Coef. net complementari addicional: 0,2 m²st/ m²s

Total sostre: 164.630,27 m²st

Cessions de sòl mínimes previstes en el desenvolupament:

- La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment. 6.265,29 m²s
- Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament. 6.392,06 m²s
- Cessió per a espais lliures. 3.537,20 m²s
- Cessió de sòls privats qualificats de vial. 3.694,38 m²s

Total cessions de sòl: 19.888,93 m²s

7. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA.

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

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

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

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

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

1. Les obres d'urbanització dels vials que corresponen al PEI seran executades per l'Ajuntament. Si bé podrà convenir-se l'execució pels particulars d'obres corresponents al PEI en casos concrets d'unitats d'actuació previstes en els PERI que s'executen per compensació, sempre que això sigui coherent en relació a les etapes d'urbanització definides i al ritme d'execució de l'obra urbanitzadora.
2. Als efectes de l'execució de les obres d'urbanització corresponents als eixos viaris definits pel PEI, l'àmbit de la MPGM es configura com a un polígon únic, sens perjudici de la delimitació d'unitats d'actuació en els àmbits de transformació.
3. El PEI conté la previsió de la despesa econòmica de la renovació d'infraestructures del conjunt del sector i la part que correspon als propietaris del mateix, a l'Administració i a les entitats subministradores dels diferents serveis.

4. El PEI defineix el mòdul d'urbanització aplicable al conjunt de l'àmbit amb la finalitat de distribuir equitativament les despeses d'urbanització. El mòdul s'actualitzarà d'acord amb el que preveu l'art. 5è del PEI, definint-se coeficients correctors per a adaptar el mòdul als diferents terrenys i situacions. El mòdul d'urbanització bàsic, segons el PEI per el present any és de 65,91 €/m²s, al que seran d'aplicació els coeficients correctors i altres criteris definits en l'estudi econòmic financer per a determinar les quotes d'aplicació (annex 4 del PEI).
5. Els PERI aplicaran el mòdul vigent en cada cas, concretant la càrrega a nivell de les unitats d'actuació que es delimiten.
6. En les unitats d'actuació la despesa d'urbanització que concreta el mòdul s'imputarà en els instruments d'equidistribució i serà abonada a l'Ajuntament, podent ésser objecte de conveni l'esmentat pagament.
7. En relació a la preexistència d'urbanització, abonades pels propietaris, podran establir-se reduccions del mòdul de fins un 15%.

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

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

Relocalització dels habitatges afectats.

La MPGM del 22@, i per tant el present PMU, garanteixen el dret al real·lotjament dels veïns afectats. Aquest dret estarà reconegut a aquells veïns que amb títol legítim d'ocupació, justifiquin la seva residència habitual en els habitatges afectats abans de la data de l'aprovació inicial del PERI Perú Pere IV, és a dir, del 8 de març de 2001, quan es va aprovar inicialment la primera versió. Els nous habitatges de real·lotjament estaran sotmesos a algun dels règims de protecció oficial d'habitatges segons la legislació vigent. Ocasionalment podrà fer-se el real·lotjament en règim d'habitatge lliure, en atenció a les condicions de renda dels ocupants que tinguin dret a la relocalització.

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

Delimitació de Subsectors.

Aquest PMU de Perú Pere IV delimita els 6 subsectors que s'han descrit i justificat en el capítol específic, la transformació de cada una dels quals haurà de produir-se quan ho permetin les circumstàncies urbanístiques i socioeconòmiques, segons s'ha exposat.

El sistema d'actuació, per a tots els subsectors delimitats, serà el de reparcel·lació, preferentment per iniciativa privada en la modalitat de compensació bàsica, segons allò previst en els articles 115 i següents de la LUC, encara que l'Ajuntament es reserva la possibilitat de prendre la iniciativa de desenvolupament, en el cas que es superin els terminis previstos en el Pla d'Etapes. En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aportaran els terrenys de cessió obligatòria i executaran a llur càrrec la urbanització derivada del PMU excepte les derivades del PEI, que les executarà l'administració en el termes previstos en la MPGM22@ i en el mateix PEI. Els propietaris es constituïran, mitjançant document públic, en junta de compensació, llevat que hi concorri alguna de les circumstàncies d'excepció legalment previstes.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte i marc legal.

1. Les normes presents són part integrant del Pla de Millora Urbana de l'àmbit Perú Pere IV expressament predeterminat en la Modificació del Pla General Metropolità per la renovació de les àrees industrials del Poblenou (MPGM 22@), de juliol de 2000.
2. El PMU té per objecte definir les condicions de transformació urbanística de tots els sòls compresos en l'àmbit número 3 delimitat en el plànol número 2 de la MPGM 22@ i en el plànol núm. 6 d'aquest PMU, delimitant subsectors que podran transformar-se independentment mitjançant PMU específics de desenvolupament del present PMU i de la MPGM22@..
3. L'àmbit territorial d'aquest PMU és el format per la totalitat dels sòls delimitats en els plànols esmentats en el punt anterior.
4. Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: la Carta Municipal de Barcelona, les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (NNUU PGM), la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, el Reglament de Planejament (RD 2159/1978 de 23 de juny), el Reglament de Gestió Urbanística (RD 3288/1978 de 25 d'agost) i altres disposicions d'aplicació.
5. Aquest PMU s'ajusta a les previsions del Pla Especial d'Infraestructures - districte d'activitats 22@bcn - i el seu desenvolupament donarà compliment a les disposicions del mateix.
6. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les NNUU del PGM i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, indústria, estètica i medi ambient.

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 del present PMU.

Article 3. Contingut.

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

Preàmbul.

- I. Memòria.
- II. Normes.
- III. Pla d'etapes.
- IV. Estudi econòmic.
- V. Plànols.
- VI. Annexes.

Article 4. Obligatorietat.

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

Article 5. Interpretació.

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

Article 6. Modificació.

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

CAPITOL II. DESENVOLUPAMENT.

Article 7. Règim general.

1. El present PMU delimita sis Subsectors que hauran de desenvolupar-se amb plans de millora urbana (PMU) derivats, en els que es precisin el conjunt de drets i deures previstos en la MPGM22@ i en el PMU present i la formalització detallada del subsector de planejament en coherència amb el tractament general del sector. Correspon a la iniciativa privada formular i promoure els PMU derivats, encara que l'Ajuntament es reserva la possibilitat de prendre la iniciativa de desenvolupament, en el cas que es superin els terminis previstos en el Pla d'Etapes.
2. El PMU present, en desplegament de les previsions de la MPGM 22@ i del PEI, estableix a favor dels propietaris els següents drets:
 - a) Materialitzar l'edificabilitat equivalent a un coeficient de 2,00 m²st/m²s, corresponent a la zona industrial clau 22 del PGM.
 - b) Materialitzar un increment d'edificabilitat equivalent a un coeficient net de 0,2 m²st/m²s, com compensació pels costos d'urbanització derivats del PEI.
 - c) Materialitzar un increment d'edificabilitat complementari equivalent a un coeficient net de 0,5 m²st/m²s per les activitats @ definides en els termes previstos en la MPGM 22@. La identificació i concreció es realitza en el PMU per Subsector. Aquesta assignació de sostre podrà agrupar-se o traslladar-se dins de l'àmbit del PMU mitjançant els instruments de gestió i execució corresponents. Els esmentats instruments garantirán l'establiment i la continuïtat de les activitats @.
3. Igualment estableix els següents deures:
 - a) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat als vials inclosos en l'àmbit.
 - b) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl equivalent al 10 % de la superfície de l'àmbit, amb destinació a equipament 7@.
 - c) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl resultant d'aplicar un estàndard de 31 m²s per cada 100 m²st d'habitatge, urbanitzats, amb destinació a sistemes locals d'espais lliures (amb un mínim de 18 m²s) i equipaments.
 - d) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl urbanitzat per materialitzar el sostre equivalent al 0,3 m²st/m²s, coeficient net complementari addicional destinat a l'ús d'habitatge públic sotmès a algun règim de protecció.

- e) Cessió obligatòria i gratuïta del sòl urbanitzat per materialitzar el sostre equivalent al 0,2 m²st/m²s, increment del coeficient net complementari addicional destinat a completar reserves d'aparcament, atendre requeriments de serveis tècnics necessaris en el sector o a habitatges sotmesos algun règim de protecció.
 - f) Pagament dels costos previstos en el PEI d'acord amb el mòdul fixat i actualitzat.
 - g) Pagament dels costos d'urbanització dels nous vials i espais lliures generats pel PMU.
 - h) Establiment dels mecanismes necessaris per garantir l'equilibri dels diferents subsectors, segons requereix l'article 91 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
 - i) Relocalització, dins de l'aprofitament privat i/o al seu càrrec, dels habitatges a transformar; i assumptió dels costos derivats de la supressió dels usos no admesos i dels usos i activitats que han de cessar en l'àmbit de la transformació.
 - j) Assumir el conjunt de prescripcions i servituds del PEI.
4. Totes les cessions obligatòries i gratuïtes són a favor de l'Ajuntament, que podrà subscriure convenis amb els promotors per a la seva materialització.

Article 8. Urbanització.

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

CAPITOL III. GESTIÓ.

Article 9. Iniciativa.

El PMU present 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 10. Delimitació de subsectors i sistema d'actuació.

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

Article 11. Reallotjament dels residents afectats per l'execució del PMU i Planejament derivat d'aquest.

1. Els ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual tenen dret a ser reallotjats en habitatges dins de l'àmbit del sector de planejament, en els termes previstos en l'article 18 de la MPGM22@.

2. En tot cas, qualsevol que siguin les relacions jurídiques i personals entre els ocupants d'un habitatge, la relocalització suposarà l'accés a un únic habitatge per cadascun dels habitatges que desapareixen.
3. Els propietaris inclosos en polígons o unitats d'actuació hauran de resoldre, en el projecte de reparcel·lació corresponent, la relocalització dels ocupants, promovent la construcció dels habitatges.

Article 12. Beneficiaris de la relocalització.

1. Respecte de les finques incloses en l'àmbit del PMU, el dret a la relocalització s'atorga exclusivament al resident efectiu de l'habitatge, ja ho sigui a títol d'arrendament o de qualsevol dret real en el moment de l'aprovació inicial del PERI Perú - Pere IV, el 8 de març de 2001.
2. S'estableixen com a condicions mínimes per tal d'exercitar l'opció de relocalització, les següents:
 - a- Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, que haurà de ser anterior a les dates esmentades.
 - b- Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre aquelles i el moment de l'inici de l'expedient de reparcel·lació o expropiació.

CAPITOL IV. EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

Article 13. Ajust de límits.

L'ordenació del PMU present ajusta les alineacions del sector, tal com queda recollit en els plànols d'ordenació.

A. REGULACIÓ DE SISTEMES.

Article 14. Regulació de sistemes.

1. Els sòls destinats a sistemes es regulen d'acord amb el que determinen les NNUU del PGM, la MPGM 22@ i les normes presents.
2. Els sòls que la MPGM 22@ qualifica com 22@ i que aquest PMU, en compliment dels estàndards de cessió, qualifica de nou com equipament i 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 15. Vials.

1. Els vials inclosos en l'àmbit del PMU són els previstos en la MPGM 22@, no generen aprofitament urbanístic i són de cessió obligatòria i gratuïta. En tot cas els instruments de gestió que s'arbitrin tindran en compte les superfícies de cessió a l'hora de distribuir els aprofitaments de l'àmbit.
2. Les alineacions són les que fixa el plànol 6 que forma part d'aquest pla.
3. Els projectes d'urbanització que desenvolupin aquest PMU i els dels subsectors hauran d'ajustar-se a les determinacions del PEI.

Article 16. Equipaments 7@. Definició.

1. Correspon aquesta qualificació als sòls que poden ser destinats, a més dels tipus d'equipaments previstos a l'article 212 de les NNUU del PGM, a equipaments relacionats amb la formació i la divulgació de les activitats @, segons la MPGM 22 @. Conseqüentment, el programa funcional dels equipaments 7@ previstos podrà incorporar els usos següents:

- a) Activitats permanents de formació, desenvolupades al mateix equipament i acreditades per un centre de formació autoritzat.
- b) Activitats de divulgació de noves tecnologies.
- c) Activitats productives privades relacionades amb la formació en el camp de les tecnologies de la comunicació i el coneixement (TIC), fins a un màxim de la tercera part del sostre total de l'equipament. Es desenvoluparan en règim de concessió, tot mantenint la titularitat pública de l'equipament.

Article 17. Desenvolupament dels equipaments 7@.

1. Els equipaments 7@ es desenvoluparan mitjançant Plans Especials, els quals concretaran el seu destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria. 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.
2. Els Plans Especials per al desenvolupament d'equipaments 7@ s'ajustaran a les determinacions del MPGM 22@ i del PEI.
3. L'Ajuntament establirà les formules de col·laboració amb Universitats o altres institucions de formació autoritzades i empreses per al desenvolupament d'aquests equipaments.

Article 18. Compatibilitat d'equipament, habitatge públic i serveis tècnics.

Mitjançant els Plans Especials de desenvolupament dels equipaments es podran establir les condicions d'ordenació, d'implantació, de construcció i d'ús que permetin fer compatibles sobre els mateixos sòls els equipaments, els habitatges públics i els serveis tècnics, mantenint ambdós els estàndards previstos en el planejament.

Article 19. Espais lliures.

1. Aquest PMU concreta determinats sòls destinats a espais lliures, l'emplaçament concret dels quals es fixa en el plànol 6 d'aquest PMU.
2. D'altres sòls destinats a espais lliures es concretaran en els plans de millora urbana (PMU) dels subsectors, d'acord amb els criteris del pla present.

3. Tots els sòls destinats a espais lliures són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal i es cediran urbanitzats a càrrec dels promotors. A tots ells els és d'aplicació el règim establert amb caràcter general pel PGM.

Article 20. Coeficient complementari de sòl edificable.

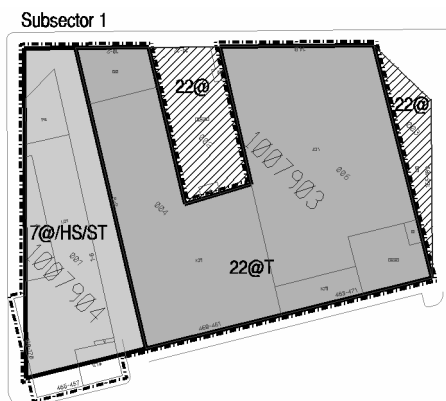
1. D'acord amb les previsions de l'article 16 de les NNUU de la MPGM 22@ a més del coeficient de 0,3 m²st/m²s per habitatge en règim de protecció, de titularitat municipal, es preveu un coeficient complementari també municipal de 0,2 m²st/m²s de titularitat municipal, per completar les reserves d'aparcament, atendre els requeriments de serveis tècnics necessaris en el sector o destinar-lo a habitatges sotmesos a algun règim de protecció. L'emplaçament i les condicions d'edificació es concretaran en els respectius plans de cada subsector.
2. Els sòls destinats a aquestes dotacions són de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració municipal.

B. REGULACIÓ DE SUBSECTORS.

Article 21. Ordenació i usos.

1. L'ordenació dels subsectors es concretarà en els plans de millora urbana respectius, d'acord amb els paràmetres i condicions establerts en els articles següents.
2. Els usos admesos seran els previstos en la MPGM 22@.

Article 22. SUBSECTOR 1



Superfície del subsector:	6.953,23 m ²
- Sòls privats:	6.843,93 m ²
Qualificat 22@:	6.598,15 m ²
Vial:	245,78 m ²
- vial existent: (inclòs per ajust d'alineació)	109,30 m ²

▪ DESENVOLUPAMENT:

Pla Especial de Millora del Subsector 1 del PMU de l'àmbit Perú-Pere IV

▪ PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T-	4.877,15 m ² s
---	---------------------------

Cessions mínimes de sòl:

- HS/ST: Cessió de sòl amb destí a habitatge públic. -Coef. net complementari addicional-	619,26 m ² s
- 7@: Cessió de sòl amb destí a equipament local.	1.305,09 m ² s
- Cessió de vials:	151,73 m ² s

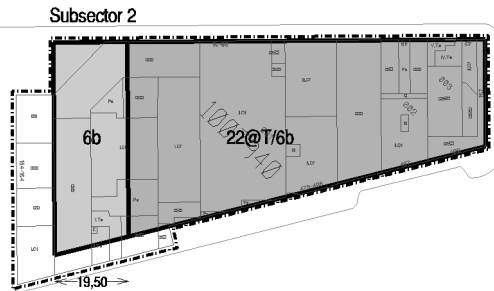
Total cessions de sòl:	2.076,08 m²s
-------------------------------	--------------------------------

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m ² st/ m ² s	14.515,91 m ² st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m ² st/ m ² s	3.299,07 m ² st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. . Coef. net compl. add	4.954,08 m ² st
- Sostre d'aparcament i serveis tècnics de titularitat municipal. Increment coef. net complementari addicional.	1.238,52 m ² st

Total sostre:	24.007,58 m²st
----------------------	----------------------------------

Article 23. SUBSECTOR 2



Superfície del subsector:	5.472,17 m ²
- Sòls privats:	5.379,01 m ²
Qualificat 22@:	4.185,67 m ²
Vial:	1.193,34 m ²
- vial existent: (inclòs per ajust d'alineació)	93,16 m ²

▪ DESENVOLUPAMENT:

Pla Especial de Millora del Subsector 2 del PMU de l'àmbit Perú-Pere IV

▪ PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 2.966,63 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- | | |
|---|---------------------------|
| - 6b: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure. | 1.857,65 m ² s |
| - Cessió de vials: | 647,89 m ² s |

Total cessions de sòl: 2.505,54 m²s

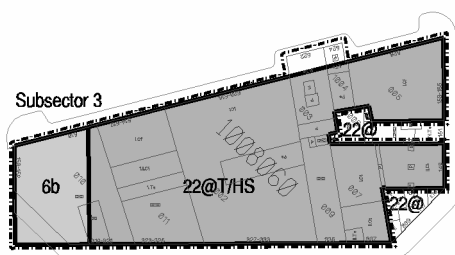
Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m²st/ m²s 9.208,47 m²st

- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m²st/ m²s 2.092,84 m²st

Total sostre: 11.301,31 m²st

Article 24. SUBSECTOR 3



Superfície del subsector:	4.214,95 m ²
- Sòls privats:	4.112,73 m ²
Qualificat 22@:	3.906,73 m ²
Vial:	206,00 m ²
- vial existent: (inclòs per ajust d'alineació)	102,22 m ²

▪ DESENVOLUPAMENT:

Pla Especial de Millora del Subsector 3 del PMU de l'àmbit Perú-Pere IV

▪ PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 2.734,22 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- HS: La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment.	839,03 m ² s
- 6b: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure.	561,60 m ² s
- Cessió de vials:	80,10 m ² s

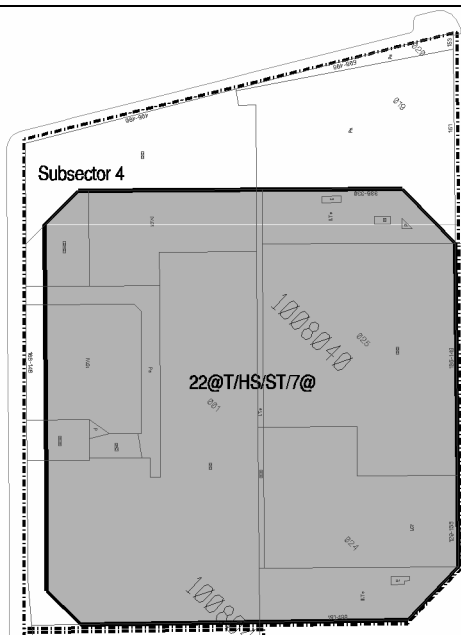
Total cessions de sòl: 1.480,73 m²s

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m ² st/ m ² s	8.594,80 m ² st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m ² st/ m ² s	1.953,37 m ² st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net complementari addicional	4.113,50 m ² st

Total sostre: 14.661,67 m²st

Article 25. SUBSECTOR 4



Superfície del subsector:	15.980,58 m ²
- Sòls privats:	14.039,48 m ²
Qualificat 22@:	12.155,06 m ²
Vial:	1.884,42 m ²
- vial propietat Ajuntament: (pendent d'obertura)	1.941,10 m ²

▪ DESENVOLUPAMENT:

Pla Especial de Millora del Subsector 4 del PMU de l'àmbit Perú-Pere IV

▪ PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 8.530,06 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- HS/ST: La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment.	2.410,00 m ² s
- 7@: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament @.	1.215,00 m ² s
- Cessió de vials:	1.884,42 m ² s

Total cessions de sòl: 5.509,42 m²s

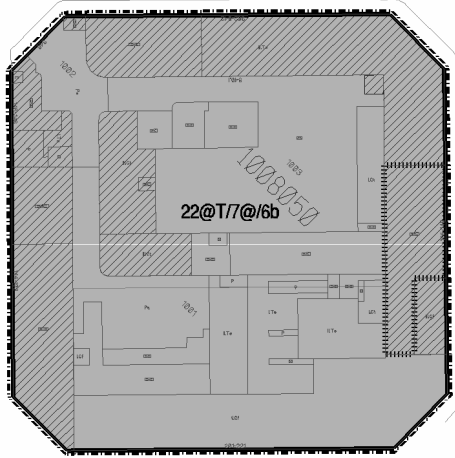
Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m ² st/ m ² s	26.741,13 m ² st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m ² st/ m ² s	6.077,53 m ² st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net compl. add.	3.183,25 m ² st
- Sostre d'aparcament i serveis tècnics de titularitat municipal. Increment coef. net complementari addicional.	4.525,44 m ² st

Total sostre: 40.527,35 m²st

Article 26. SUBSECTOR 5

Subsector 5



Superfície del subsector:	12.569,10 m ²
- Sòls privats:	12.569,10 m ²
Qualificat 22@:	12.569,10 m ²

Condicions edificació Subsector 5:



▪ DESENVOLUPAMENT:

Pla Especial de Millora del Subsector 5 del PMU de l'àmbit Perú-Pere IV

▪ PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 8.782,18 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- 7@: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament @.	2.668,97 m ² s
- 6b: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a espai lliure.	1.117,95 m ² s

Total cessions de sòl: 3.786,92 m²s

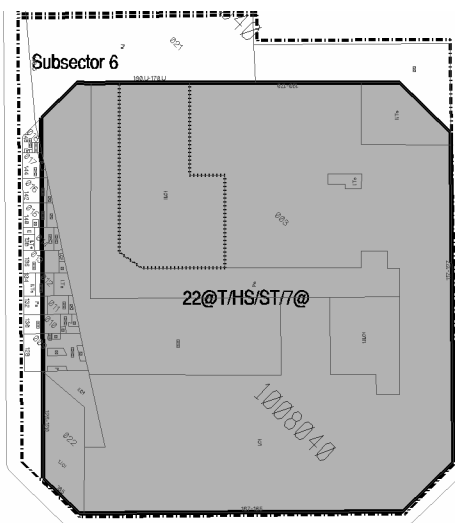
Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m ² st/ m ² s	27.652,02 m ² st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m ² st/ m ² s	6.284,55 m ² st
Total sostre:	33.936,57 m²st

CONDICIONS ESPECÍFIQUES

Es fixen els edificis a conservar..

Article 27. SUBSECTOR 6



Superfície del subsector:	14.187,23 m ²
- Sòls privats:	12.962,50 m ²
Qualificat 22@:	12.032,26 m ²
Vial:	930,24 m ²
- vial propietat Ajuntament: (pendent d'obertura)	1.224,73 m ²

▪ DESENVOLUPAMENT:

Pla Especial de Millora del Subsector 6 del PMU de l'àmbit Perú-Pere IV

▪ PARÀMETRES D'ORDENACIÓ:

Sòl

Sòl privat: Màxim sòl privat -22@ T- 8.432,26 m²s

Cessions mínimes de sòl:

- HS/ST: La cessió dels sòls corresponents a l'edificabilitat resultant del coeficient net complementari addicional i el seu increment.	2.397,00 m ² s
- 7@: Cessió d'una superfície de sòl amb destí a equipament.	1.203,00 m ² s
- Cessió de vials:	930,24 m ² s

Total cessions de sòl: 4.530,24 m²s

Sostre

- Sostre d'activitats. Coef. net: 2,2 m ² st/ m ² s	26.470,97 m ² st
- Sostre d'activitats @ . Coef. net complementari: 0,5 m ² st/ m ² s	6.016,13 m ² st
- Sostre d'habitatge de titularitat municipal. Coef. net compl. add.	3.183,25 m ² st
- Sostre d'aparcament i serveis tècnics de titularitat municipal. Increment coef. net complementari addicional.	4.525,44 m ² st

Total sostre: 40.195,79 m²st

CAPITOL V. PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES.

Article 28. Aplicació del Pla Especial d'Infraestructures.

1. El PMU i els instruments de desplegament i 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 PEI, situades a nivell de subsòl públic, que distribueixen les xarxes troncal de serveis i el seu accés a les illes.

El PMU present, en el plànol 7, defineix unes galeries de serveis amb caràcter normatiu, i d'altres les defineix indicativament, de manera que el PMU de cada subsector haurà de concretar-les tenint en consideració el planejament ja desenvolupat en les illes veïnes i els projectes d'urbanització dels carrers adjacents.

Els projectes d'equidistribució i d'urbanització hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

- Les cotes i la rasant de les galeries de serveis són obligatòries i tant els projectes d'equidistribució 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 de serveis, i permetre el seu manteniment.
- L'accés haurà de ser possible durant les 24 hores, a través de les sales tècniques i les anelles interiors.

B. Passos de serveis.

Es tracta del conjunt de passos definits en el PEI, 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 plans de cada subsector, 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 de serveis, i permetre el seu manteniment.
- Han de connectar amb les sales tècniques i galeries de serveis.

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 plans de cada subsector, els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la seva implantació de 2 sales tècniques per illa, tal i com preveu el PEI i 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 de serveis, i permetre el seu manteniment.
- Han d'estar connectades 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 plans dels subsectors, 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.
- Els plans de cada subsector determinaran els edificis, amb un mínim d'un edifici per cada subsector, que per la seva alçada o situació han d'allotjar les antenes i les sales tècniques corresponents, al servei de l'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 a emplaçar-hi els contenidors de recollida selectiva de brossa. Els projectes 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.
- 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.
- La connexió a les sales tècniques a través de les anelles interiors.

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 quedarà determinat de forma orientativa en els plans de cada subsector. 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.
- Sempre que sigui possible, 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.

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

- El nombre de places d'aparcament de dotació haurà d'ajustar-se a les previsions del PEI.
- El nombre de places d'aparcament complementàries queda fixat en el plànol 7. Les places complementàries d'illes confrontants podran agrupar-se, sense reduir el nombre previst.
- 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 els accessos de les plataformes logístiques.
- Podrà convenir-se entre promotors i administració la posta en funcionament de mecanismes d'explotació conjunta que permetin optimitzar la utilització de les places d'aparcament construïdes, tant de dotació com complementàries.

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

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

3. Els propietaris de les unitats d'explotació, en cas de divisió de les finques o parcel·les en entitats més petites, prèvia llicència de parcel·lació, o en altres formes de divisió de la

propietat, hauran de garantir el manteniment de la prestació dels serveis, establint les servituds que en cada cas corresponguin.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL.

Dins l'àmbit d'aquest PMU i sense perjudici de les seves 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 desenvolupin el PMU dels subsectors, en els casos i en les condicions previstos en l'article 102 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i altres disposicions concordants.

III PLA D'ETAPES

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

No obstant es preveu que els subsectors 1, 2 i 3 la iniciativa privada pugui iniciar el procés de formulació del planejament per a la seva transformació dins del termini de 4 anys des de l'aprovació definitiva del PMU present. Transcorregut aquest termini l'administració podrà iniciar els tràmits i les actuacions que siguin necessaris per al canvi de la modalitat vers la iniciativa pública.

Pel que fa als subsectors 4, 5 i 6 aquest horitzó se situa en els 8 anys.

ESTUDI ECONÒMIC

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

Referència cadastral	Adreça	Superfície del solar	Sostre edificat	Sostre sobre rasant	Sostre sota rasant	Any de construcció	Propietari
----------------------	--------	----------------------	-----------------	---------------------	--------------------	--------------------	------------

SUBSECTOR 1

07903	004	576733	PERE IV 0459*0461	2.087,00	2.216,20	2.216,20		1.987	OMS Y VIDAS SRC
07903	005	576734	PERE IV 0463*0471	2.808,88	3.338,30	3.236,30	102,00	1.976	BANCO DE VITORIA
07904	001	306783	JOSEP PLA 0170*0180	1.383,87					QUERA*MUMBRU I ALTRE, MARIA
TOTAL				6.279,75	5.554,50	5.452,50	102,00		

SUBSECTOR 2

07940	001	555566	PERE IV 0475*0495	4.569,74	6.132,00	6.132,00		1.909	SENTIU PRODUCT SL
07940	002	555578	PARAGUAI 0040	409,99	787,40	787,40		1.925	COMUNITAT DE PROPIETARIS
07940	003	555582	PERE IV 0499	455,00	1.569,00	1.569,00		1.958	LABORATORIOS ERN SA
TOTAL				5.434,73	8.488,40	8.488,40			

SUBSECTOR 3

08060	002	155604	PERE IV 0516*0520	1.294,04	1.513,89	1.513,89		1.987	NAVES ARDI SA
08060	003	130147	PERE IV 0522	211,49	516,00	516,00		1.935	MASVIDAL*BRET, MARIA
08060	004	309362	PERE IV 0524	97,13	41,00	41,00		1.945	FUERZAS ELECTRICAS CATALUÑA SA
08060	005	309363	PERE IV 0526	465,60	515,60	515,60		1.945	SORA*MARGALEF, GLORIA
08060	007	309361	BOLIVIA 0337	525,23	970,24	970,24		1.936	VILA TRESSERA SL
08060	009	126714	BOLIVIA 0335	226,72	429,00	429,00		1.935	ILLA*SANZ Y HMNOS, ANTONIO
08060	010	572862	PERE IV 0510	654,28	841,88	841,88		1.990	BIFRONT SA
08060	011	572863	PERE IV 0512*0514	654,27	1.004,55	732,39	272,16	1.991	THE GABI PATO COMPANY SA
TOTAL				4.128,76	5.832,16	5.560,00	272,16		

SUBSECTOR 4

08040	001	101467	JOSEP PLA 0148*0168	8.118,96	15.495,50	15.445,50	50,00	1.950	LOIN SA
08040	019	565521	PUIGCERDA 0151	1.675,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA
08040	020	565517	PERE IV 0498*0508	494,50					AJUNTAMENT DE BARCELONA
08040	024	575377	MARROC 0191*0199	2.289,00	3.620,10	3.620,10		1.950	INFOLEASING SA
08040	025	575378	BOLIVIA 0330*0338	3.524,32	4.157,62	4.157,62		1.950	MEDIXON SYSTEM SL
TOTAL				16.101,78	23.273,22	23.223,22	50,00		

SUBSECTOR 5

08050	001	560566	BOLIVIA 0342*0362	8.729,58	24.675,00	24.332,00	343,00	1.930	TEXNA SA
08050	002	560570	BOLIVIA 0340	782,24					TEXNA SA
08050	003	560572	BOLIVIA 0340*LI	3.057,28					TEXNA SA
TOTAL				12.569,10	24.675,00	24.675,00	24.675,00		

SUBSECTOR 6

08040	003	306733	CRISTOBAL DE MOURA 0167*0185	11.804,11	15.482,00	15.092,00	390,00	1.940	SAICA, SA
08040	009	101448	JOSEP PLA 0128	159,60	438,58	438,58		1.940	COMUNITAT DE PROPIETARIS
08040	010	101450	JOSEP PLA 0130	72,50	63,02	63,02		1.936	HEREDIA*FERNANDEZ, JUAN
08040	011	101452	JOSEP PLA 0132	67,67	28,46	28,46		1.936	MONTOYA*JIMENEZ I ESPOSO, M. DOLORES
08040	012	101453	JOSEP PLA 0134	74,40					MARIA*MARMOL*GUILLEN
08040	013	101455	JOSEP PLA 0136	73,90	67,90	67,90		1.930	MARIA*MARMOL*GUILLEN
08040	014	101457	JOSEP PLA 0138	59,24	154,55	154,55		1.945	BUESO, ALGELS
08040	015	101459	JOSEP PLA 0140	57,41	44,82	44,82		1.936	PINTOS*MEIRIDO I ALTRE, LAURINDA
08040	016	101461	JOSEP PLA 0142	48,77	84,50	84,50		1.936	HERNANDEZ*CANTON, FRANCISCO
08040	017	101463	JOSEP PLA 0144	39,85	45,86	45,86		1.936	SANCHEZ*HERNANDEZ, RUFINA
08040	018	101465	JOSEP PLA 0146	28,20	64,90	64,90		1.930	FLORES*FLORES, MANEL
08040	021	550098	MARROC 0170*0180*LI	1.400,00					AJUNTAMENT DE BARCELONA
08040	022	575002	JOSEP PLA 0120*0126	425,00	475,00	355,00	120,00	1.992	OLIMPIA PARK SL
TOTAL				14.310,65	16.949,59	16.439,59	510,00		

Estimació dels costos en la hipòtesi de transformació forçosa a curt termini :

SUBSECTORS	Indemnització construcció, activitats i habitatges:	Enderroc:	Urbanització d'espai lliure:	Pla infraestructures	TOTAL CÀRREGUES PRÒPIES	SOSTRE	REPERCUSSIÓ
Subsector 1	1.485.684,74	116.841,26		434.883,41	2.037.409,41	17.814,92	114,36
Subsector 2	2.049.285,35	145.552,51	200.964,62	289.671,39	2.685.473,87	11.296,80	237,63
Subsector 3	2.372.653,85	122.681,96	60.755,11	257.492,57	2.813.583,49	10.548,17	266,74
Subsector 4	7.707.296,62	489.562,04		841.197,00	9.038.055,67	32.818,66	275,39
Subsector 5*	2.534.406,98	86.514,28	120.942,27	828.429,38	3.570.292,91	33.936,57	105,20
Subsector 6	5.188.437,37	356.541,81		832.698,57	6.377.677,74	32.487,10	196,31
Total	21.337.764,91	1.317.693,86	382.662,00	3.484.372,32	26.522.493,09	138.902,23	190,94

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

SUBSECTORS	Activitats	Habitatges				
		total	ocupats	propietari	lloguer	Afectats PGM 76 Total/ocupats
Subsector 1	4					
Subsector 2	10	3	2	2		
Subsector 3	15	6	5	5		4/4 (1)
Subsector 4	28					
Subsector 5*	48/14 (3)					
Subsector 6	43	21	14	3	11	21/14 (2)
Total	114	30	21	10	11	25/18

(1) - (2) Habitatges afectats de vial pel PGM-76 -del total de 30 habitatges 25 estan afectats de vial-.

(3) Al subsector 5, donat que no tota l'edificació es transforma, s'ha fet una estimació de les activitats afectades 14 de les 48 existents.

De l'anàlisi d'aquestes dades es desprèn que una proposta de transformació immediata o a curt termini, sobre una ordenació preestablerta i una divisió poligonal similar als subsectors que es proposen, donaria un desequilibri molt important entre polígons i, en tot cas, unes càrregues de transformació molt elevades, especialment degut a les activitats (aproximadament el 53 %). En canvi, una proposta de transformació que, en l'altre extrem i buscant l'equilibri econòmic, delimités un polígon únic (o el menor nombre possible de polígons) esdevindria inviable al posar en la mateixa situació de transformació forçada situacions de partida radicalment diferents, afectant greument un gran nombre d'activitats viables i perfectament compatibles amb el marc 22@ i, per tant, amb un cost elevat.

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

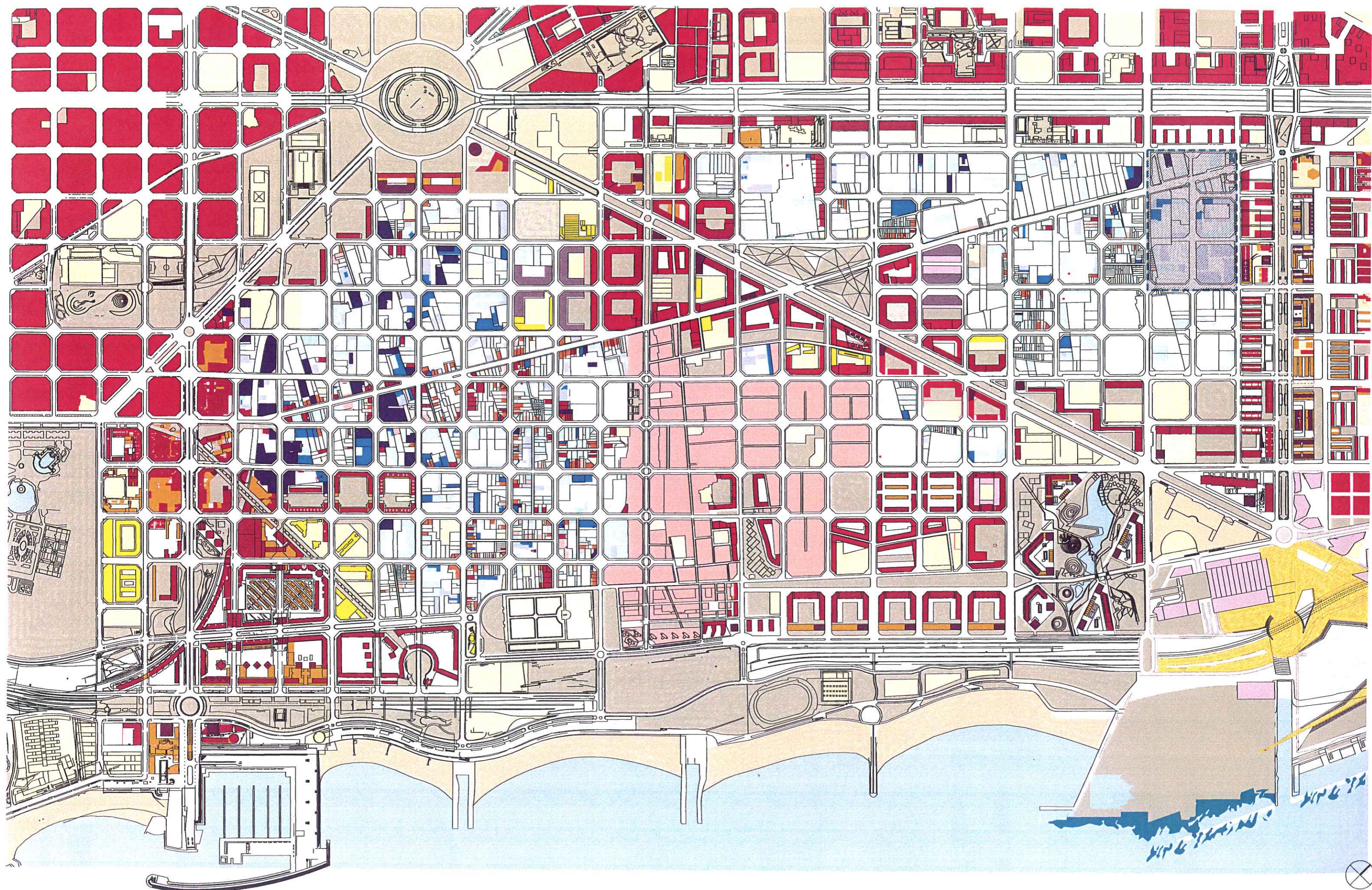
- a) que es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció;
- b) que s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració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

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

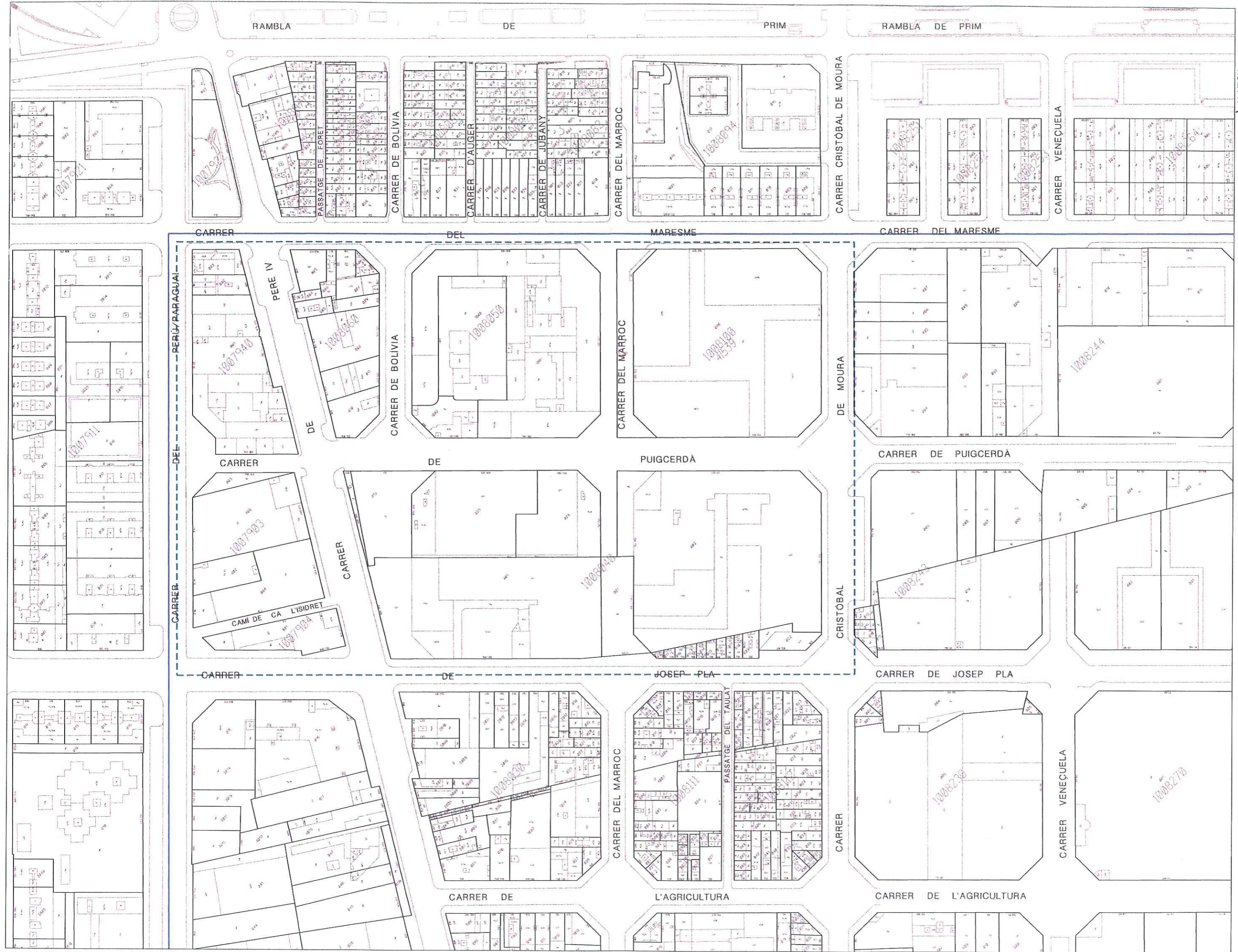
L'equilibri entre els diferents Subsectors pel que fa sòls i sostres, privats o de cessió, ve predeterminat en el present PMU i cada un dels PMU derivats haurà de donar compliment a les prescripcions sobre aprofitaments màxims, cessions obligatòries, etc., concretant, quan no estiguin preestablertes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

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

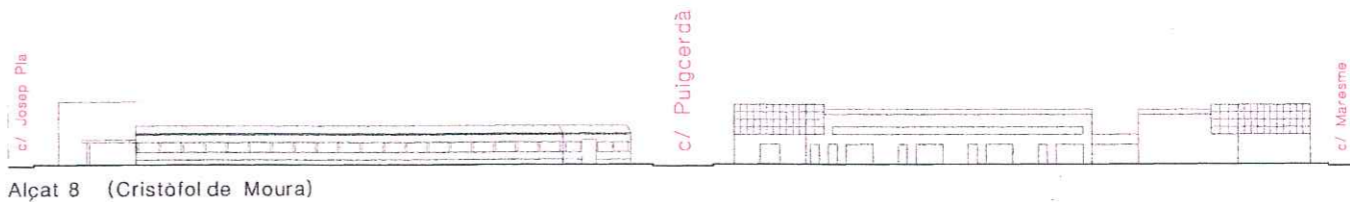
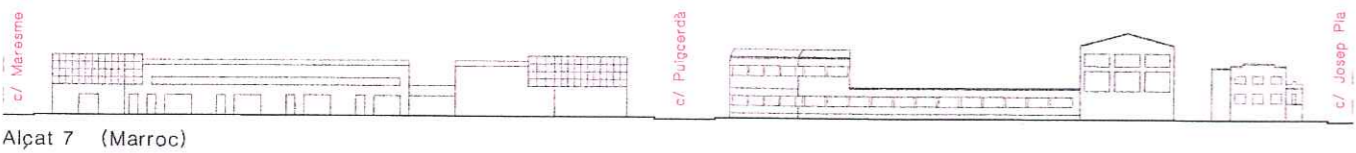
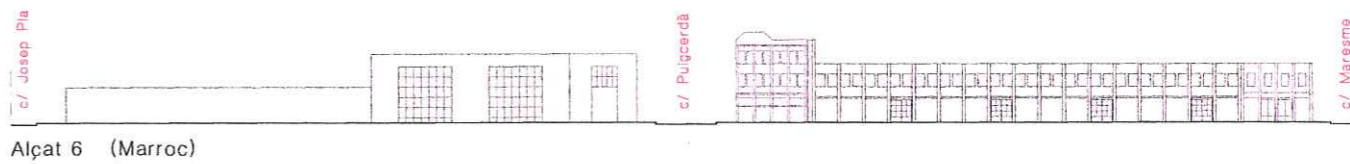
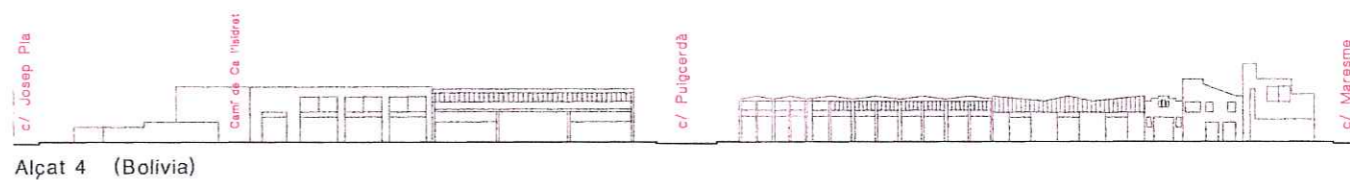
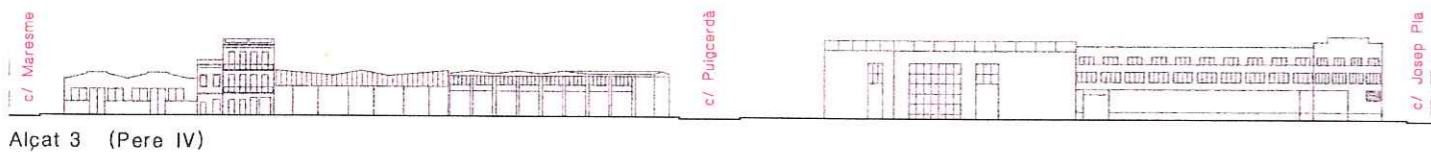
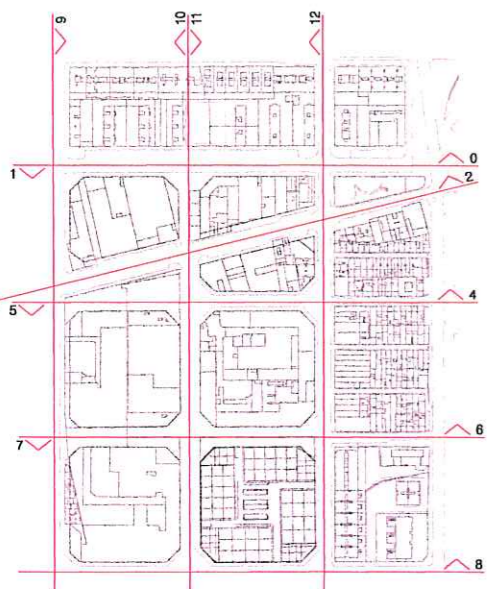
urbanístics en el moment de l'efectiva transformació o, altrament, preveure els mecanismes de reequilibrament segons allò previst en l'article esmentat.

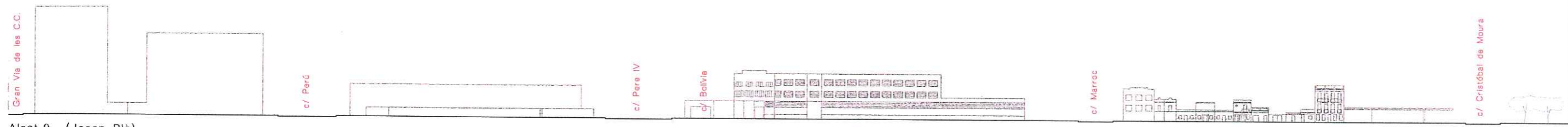




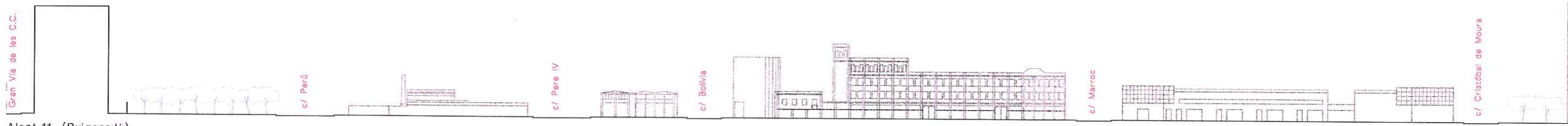


Ambit MFGM
Ambit PERI

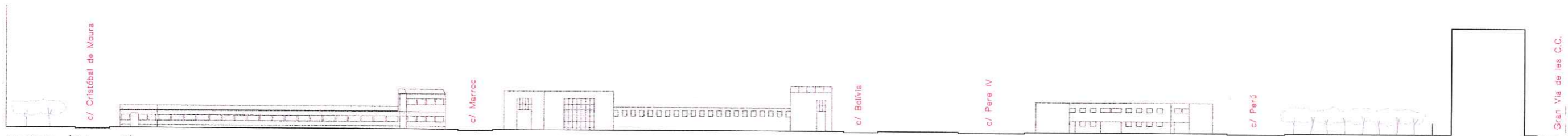




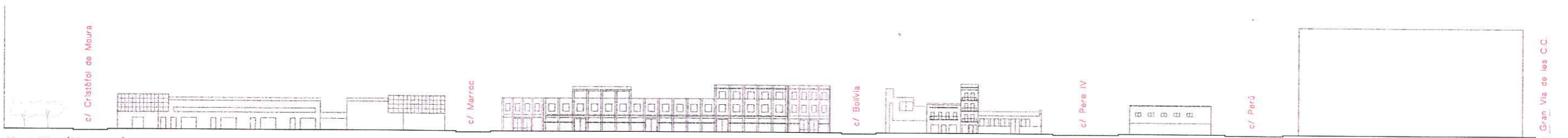
Alçat 9 (Josep Plà)



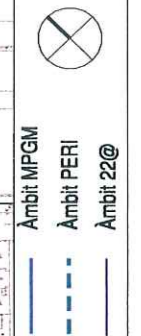
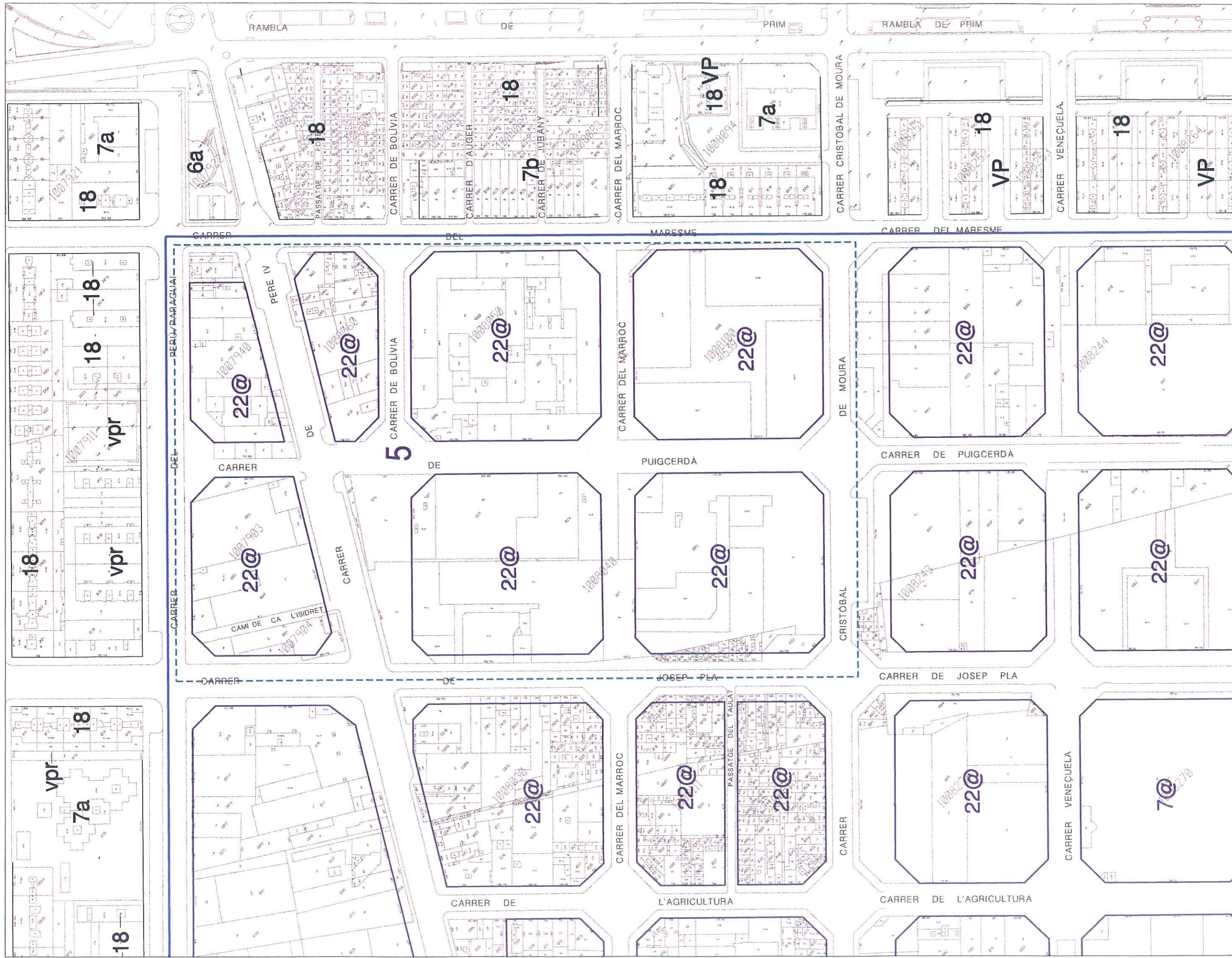
Alçat 11 (Puigcerdà)

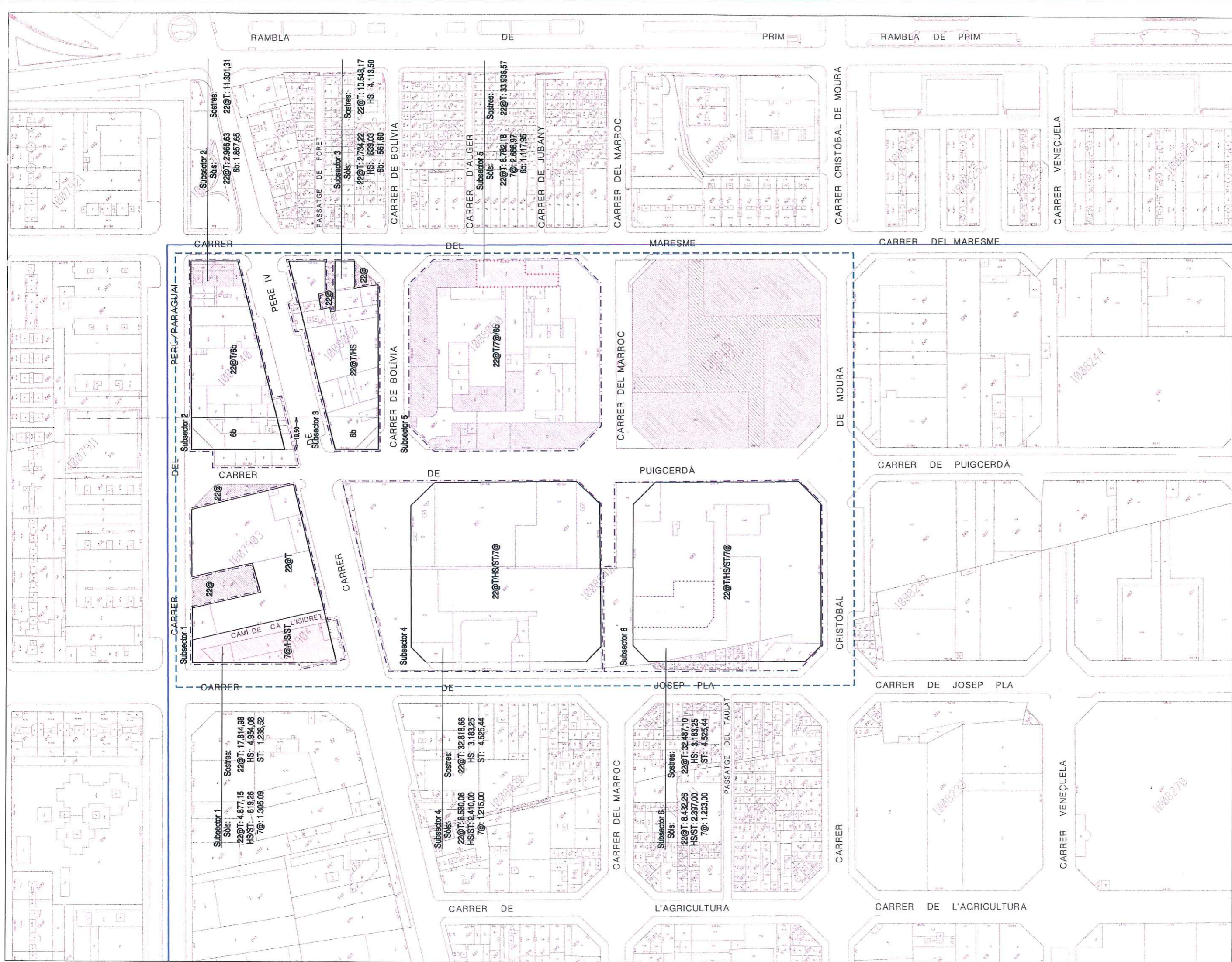


Alçat 10 (Puigcerdà)



Alçat 12 (Maresme)





Subsector 1
 Sòls: 22@T: 4.877,15 Sostres: 22@T: 17.814,98
 HS/ST: 619,26 HS: 4.954,08 ST: 1.238,52
 7@: 1.305,09

Subsector 2
 Sòls: 22@T: 2.966,63 Sostres: 22@T: 11.301,31
 6b: 1.857,65

Subsector 3
 Sòls: 22@T: 2.794,22 Sostres: 22@T: 10.548,17
 HS: 839,03 HS: 4.113,50
 6b: 561,60

Subsector 4
 Sòls: 22@T: 8.530,06 Sostres: 22@T: 32.818,66
 HS/ST: 2.410,00 HS: 3.183,25 ST: 4.525,44
 7@: 1.215,00

Subsector 5
 Sòls: 22@T: 8.782,18 Sostres: 22@T: 33.936,57
 7@: 2.868,97 7@: 2.868,97
 6b: 1.117,95

Subsector 6
 Sòls: 22@T: 8.432,26 Sostres: 22@T: 32.487,10
 HS/ST: 2.397,00 HS: 3.183,25 ST: 4.525,44
 7@: 1.203,00

22@T/HS/ST/7@/6b (sòls pendent PMU)
 22@HS (habitatge, progr., serv. tècnics)
 7@ (equipaments@)
 6b (zona verda)
 7@ (equipaments@)

Edificis d'interès
 Edificis excosos
 Edificació a mantenir
 possible remunta +1

Àmbit MPGM
 Àmbit PERI
 Àmbit PMU d'illa

Condicions edificació Subsector 5:

DE LA MEMÒRIA DE L'ESTUDI D'ORDENACIÓ. Febrer 2001.

Josep Parcerisa, Maria Rubert, arquitectes

1. Principis generals de l'ordenació

“El Poblenou forma part del projecte d'eixample d'Ildefons Cerdà: és el 40% d'una gran ciutat futura, feta amb vies i intervies. Lentament però inexorable, els carrers de 20 metres d'ample que proposava s'han anat obrint al llarg de més de cent anys. Les illes han guanyat la batalla a la lògica rústica. L'urbanisme localista de l'antic municipi de Sant Martí de Provençals ha deixat pocs rastres. Tanmateix els nuclis de població de la primera industrialització han sobreviscut. I prou. A diferència de l'eixample central, les 168 hectàrees de sòl industrial al districte de Poblenou estaven lluny i darrera. Hi varen arrelar les activitats extensives que els darrers 50 anys s'han desenvolupat reconegudes i protegides pel planejament urbanístic: “mediana indústria”, al PC 1953 i “22 a” al PGM 1976.

La qüestió actual és com transformar l'ús industrial extensiu per un d'intensiu que pugui prendre formes més flexibles i que pugui encaixar canvis imprevisibles. Aquest pla vol facilitar la diversificació dels operadors actuant amb relativa independència i diacronia, la varietat de les mides i les escales d'intervenció, dels programes de necessitats i de les solucions arquitectòniques perquè pot ser una bona resposta per una ciutat confortable en la varietat i el contrast.

“... Para actualizar esos distritos en su complejidad se propone la desaparición del concepto de ordenación morfológica de la edificación principal. La parcela es la unidad de regulación y proyecto. Las medidas máxima y mínima permitidas para los solares es una discusión importante a concretar. Se debe fomentar la gradualidad en la transformación para disuadir la concentración parcelaria porque implica la irrupción de otra escala de proyecto. Conviene también evitar la formulación de estos distritos como “áreas problema”, sólo susceptibles de remodelaciones globales o de planes urbanísticos que otorguen expectativas sólo al alcance de los grandes operadores. Esta es una respuesta distinta a la elaborada en los años 70' y 80' por la cultura urbanística europea que quiso recomponer el orden urbano rescatando la manzana. Esa respuesta se enfrentaba a los crecimientos a la deriva de la aplicación sistemática y acrítica del principio del bloque en el paisaje. Frente a la infinita descomposición de la continuidad y complejidad urbanos, surgen proyectos que de nuevo reclaman una escala intermedia de composición y tensión. Los ejemplos de la reconstrucción de le Havre o los trabajos de F.Pouillon suelen presentarse como antecedentes más próximos. La arquitectura urbana en Francia, pero también las nuevas extensiones de Madrid o la arquitectura residencial en Alemania desde el IBA en adelante, son exponentes de aquella discusión. Sin embargo, estos referentes se inscriben en las formas de producción de residencia convencional y no contemplan propuestas que puedan compatibilizar otros usos. La manzana post moderna no se pretende ni más versátil ni más genérica”.

J. Parcerisa Bundó i M. Rubert de Ventós La ciudad no es una hoja en blanco Ediciones ARQ , PUC Chile, desembre 2.000

¿Com actualitzar el Poblenou com a districte d'activitats sobre la base de l'aplicació de la MPGM 22@?

1. Fent una acció urbanitzadora general i sistemàtica per tal de garantir la màxima continuïtat de tots els carrers generals disponibles, és a dir tots els carrers de 20 metres d'amplada o més. L'ordre morfològic és el principal patrimoni del districte i la seva capacitat d'entrar en càrrega depèn de desfer totes les discontinuïtats possibles.
2. Establint les noves activitats urbanes a les intervies i acumulant les singularitats als llocs predeterminats per la morfologia dels carrers més singulars. Es descarta doncs discutir la jerarquització dels carrers generals, proposar l'agregació de la unitat 113x 113 de les illes per usos que no la necessitin o imaginar el futur com una foto fixa a construir de cop. Es proposa una transformació gradual que no pressuposi un canvi de dimensió de les operacions ni dels operadors.

1.2. Proposta.

Per què carrers i illes? El projecte es basa en el principi de delimitació nítida, inequívoca i invariable dels carrers. L'organització del pla del terra distingeix d'una banda les intervies per l'ús i l'activitat, territori de les estratègies particulars, corporatives, col·lectives i àdhuc d'agències de caràcter públic. Les vies, pel contrari, són per l'accés i la circulació.

- La proposta es basa en la illa convencional compacta que no s'ha de confondre amb la illa tradicionalment ordenada amb edificació perimetral contínua.

- La malla de carrers generals és necessària i suficient per donar suport a les activitats futures. Per tant seria contraproduent qualsevol interdicció, addició o substracció.

Per què la mida Cerdà al Poblenou? És la que ja hi ha. Perquè no respectar-la? Les activitats extensives hi han cabut fins al punt de concentrar el centre de distribució de mercaderies més important de Catalunya. La transformació en activitats intensives d'alt valor afegit, admetent el desenvolupament vertical, no ha de representar cap problema per la pauta 113x113. Els equipaments que necessitessin més d'una hectàrea haurien de buscar una localització que afectés mínimament el programa d'obertures viàries.

Per què no s'ha de fragmentar l'illa? Si es permet la flexibilitat màxima en la disposició de volums a l'interior de les illes, la descomposició parcel·lària pot donar resposta a les demandes de noves activitats. Singularment es poden actualitzar els passos i patis industrials com a resposta a certs artefactes o conjunts industrials d'alt interès però no és convenient recrear els passatges de les illes residencials, que és una fórmula per multiplicar carrers i facilitar l'aprofitament perimetral.

Per què edificació no perimetral? Les regles consuetudinàries sobre els límits de finques, evitar edificis en altures o volums abusius i el bon sentit dels arquitectes en la resolució de

programes concrets sobre parcel·les concretes amb veïns concrets podrien ser principis suficients per crear un paisatge divers, dens i alhora respectuós amb l'ordre general. Predeterminar l'edificació principal no garanteix cap principi de la bona ordenació i en canvi crea ineficiència en l'aprofitament d'un sòl per activitats intensives en una posició d'alt valor afegit en el context metropolità.

1.3. L'ordenança dels edificis a la illa genèrica compacta.

Les regulacions a les illes d'eixample distingeixen dos paràmetres: ocupació i edificació principal en alçada. El segon ha estat a l'eixample central el protagonista de l'evolució de les ordenances perquè les edificacions principals han estat de base residencial. A les illes del Poblenou el seu impacte ha estat molt més reduït atès l'ús industrial dominant.

L'ocupació ha esdevingut un paràmetre secundari i invariable durant un segle. L'ocupació del sòl "intrevies" ha tingut només dues versions. Des de 1860 fins 1890 l'ocupació es limitava al 50% de la parcel·la i després al 70% per la força de les necessitats. En totes les demés ordenances, des de 1891 fins al 1976 l'ocupació ratlla sempre el 100%.

S'entenia que afectava a activitats de planta baixa i naus, mai edificis principals en altura. Les tendències més especulatives només varen poder actuar via volum: els zigurats dels anys 60.

Aquesta norma sobre l'ocupació, aparentment senzilla, òbvia o innòcua, ha permès dos fets urbans de gran transcendència:

- a les plantes baixes de l'eixample central hi han cabut totes les activitats d'una ciutat complexa; des de les impremtes i editorials (GG) als laboratoris (Myrurgia) des de les grans botigues (Vinçon) a tota mena de supermercats passant per galeries comercials (Bulevard Rosa) o pàrkings.
- al Poblenou va trobar en aquest criteri de màxima ocupació i llibertat les condicions ideals per la indústria extensiva.

L'actual ordenança, pensada pel districte de l'eixample, congestionat, actua per primer cop sobre el paràmetre d'ocupació per tal de rescatar sòl de pati de illa per transformar-lo en jardins de lliure accés i públics a l'interior de l'illa. Convé notar que aquesta opció no s'ha aplicat a les operacions recents d'habitatge al Poblenou (condominis de gestió i projecte unitaris per cada illa) ni als habitatges de la Vil·la Olímpica. No tindria sentit tampoc la seva aplicació en un context industrial.

Es proposa regular l'ocupació del sòl reservant un percentatge de sòl lliure privat en determinades situacions. Aquesta regulació no vol dir crear sòl de domini públic a l'interior de l'illa, si no actualitzar un paràmetre de les ordenances de 1860 per tal de reduir la impermeabilització del sòl, incentivar la plantació interior i l'aprofitament de les aigües pluvials.

Es proposa la desaparició del concepte d'edificació principal. La unitat mínima de regulació i de projecte és la unitat descomposta de sòl, grafiada en el plànol 5, i que en tot cas tindrà caràcter de parcel·la mínima. Les mides de les peces de sòl resultants d'aquesta descomposició són part important de la proposta. Tots els sòls d'igual tipologia tenen el mateix índex d'edificabilitat però també una llibertat volumètrica i compositiva total, respectant el gàlib altura màxima de planta baixa +3 plantes pis (17 m) al carrer i planta baixa +8 plantes pis (37 m), màxima absoluta. La contigüitat i els límits entre sòls són la garantia de la convivència i l'agregació complexa però compatible.

La proposta del PERI sobre les illes compactes pot ser model generalitzable per d'altres que compleixin condicions de geometria i activitat similars. Cada illa és entesa com a agregació precisa d'unitats descompostes de sòl referides als principis generals. És singular la disposició de l'edifici per a infraestructures de serveis tècnics que concentrarà els aparcaments de vehicles, les xarxes de comunicacions, les de producció de calor i de fred, i de captació d'energia solar i que contaria amb regulacions específiques.“

.....

“Només les dues illes 22@ corresponents a la illa cadastral 08040 podran disposar d'un solar específic de Serveis Tècnics. Ve definit com una parcel·la de titularitat pública rectangular i passant a dos carrers i de 16 m d'amplada. Aquest sòl (e=4 i ocupació 100%) està en condicions d'acumular les previsions del conjunt del PERI tal com venen quantificades a la MPGM (0,2).

En ambdues illes, genèriques i compactes, es disposen sòls per a la utilització per activitat 22@, els quals es caracteritzen per ser regulars i amb doble accés des del carrer i a l'edifici de serveis tècnics. A més de la parcel·la de Serveis Tècnics es defineixen tres tipus de possibles descomposicions de sòls:

- les més grans, amb fronts al carrer Marroc entre Josep Pla i Puigcerdà i amb fronts al carrer Puigcerdà, entre Marroc i Cristóbal de Moura, en les que la e neta és 4, i l'ocupació màxima del 70%;
- les petites, amb fronts al carrer Josep Pla entre Marroc i Cristóbal de Moura i Bolívia entre Josep Pla i Puigcerdà, en les que la e neta és 3 i en les que es permet la seva utilització mixta en forma de taller i residencial segons la normativa del PGM;
- en cada illa, apareix una parcel·la més gran, de titularitat pública, que acumula un 14% del sòl de la illa, amb la qualificació d'Equipament i Habitatge. Es proposa desenvolupar en vertical i/o integrat en una solució arquitectònica precisa els usos d'equipament i l'habitatge públic. Amb una e neta de 4, es precisa en cada cas les proporcions d'un i altre sostre per tal de respondre als paràmetres de la MPGM.”

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

1.- GENERALITATS

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

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

Els punts més estratègics i nous del PEI són:

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

2. -PROPOSTES TECNiques PRINCIPALS

2.1.- Sistema Viari

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

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

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

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

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

2.2.- 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.

2.3.- Cicle de l'aigua

El PEI 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.

2.4.- 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.

2.5.- 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.

2.6.- Telecomunicacions

El PEI 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.- SERVITUDS DE PAS

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

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

- Anelles interiors
- Accessos verticals
- Espais tècnics

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

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

Pel que fa als sistemes:

1. Sistema de subministrament elèctric:
 - El promotor es fa càrrec dels costos de construcció de les sales tècniques i dels dos transformadors, que es cediran gratuïtament a l'Ajuntament.
 - L'anella interior serà propietat de la comunitat i l'Ajuntament tindrà dret de pas.
2. Sistema de recollida de residus:
 - Servitud de pas serà a favor de l'Ajuntament en les sales tècniques .
 - Espai tècnic: dret de gestió i ús a favor de l'Ajuntament.
3. Sistema local de neteja viària:
 - L'Ajuntament de Barcelona tindrà comptador propi per l'ús d'aigües freàtiques.