

**Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans Infraestructures i Habitatge**  
Gerència d'Urbanisme i Habitatge  
Departament d' Informació i Documentació  
Diagonal, 230, 2a planta  
08018 - Barcelona  
93.291.44.44  
[informaciourbanistica@bcn.cat](mailto:informaciourbanistica@bcn.cat)

# DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

IN-2026-CU-13809

## **Plànol del Portal d'Informació Urbanística**

### **Planejaments**

\_ Modificació puntual del Pla general metropolità per un 22@més sostenible i inclusiu, al terme municipal de Barcelona (Codi pla: 22@0000B)

Plànols d'ordenació

\_ MpPGM per un 22@ més inclusiu i sostenible per a la modificació i ajust de les Normes urbanístiques (codi pla: 22@0000C),

Normativa. Text consolidat - no normatiu.

\_ PMU de l'illa delimitada pels carrers de Pere IV, de Fluvià, de Bolívia i de la Selva de Mar -districte d'activitats 22@- LA ESCOCESA (Codi pla: 22@0069)

Normativa \_ Plànols Ordenació

### **Gestió**

Plànol Finques Resultants \_ Descripció Entitat 1. Finca resultant 5

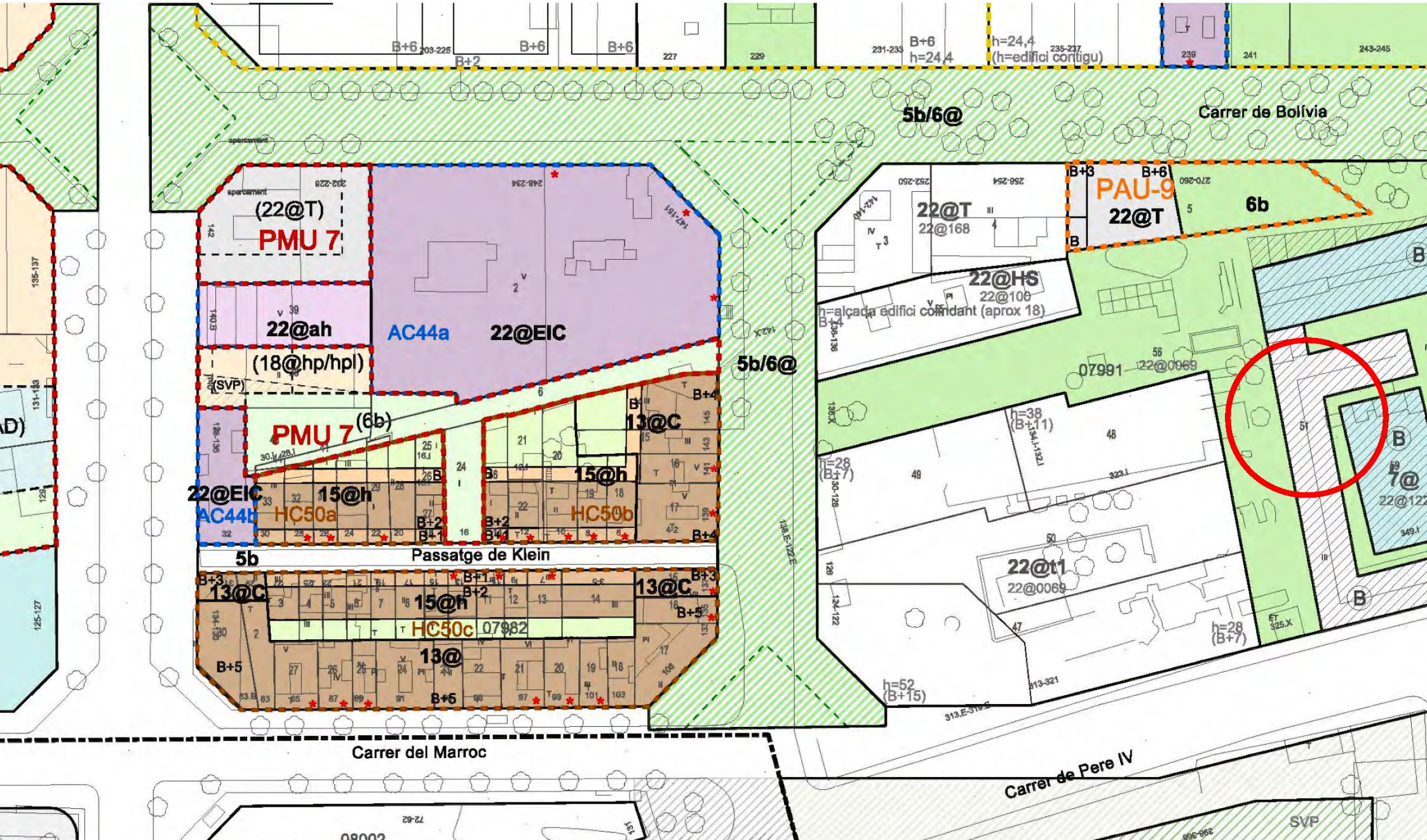
### **Fitxes del Catàleg de patrimoni arquitectònic**

Fitxa "Fàbrica LA ESCOCESA" \_ Id.3265



Parcel·la amb Referència Cadastral 3448951DF3834G  
C de Pere IV, 327

Escala: 1:1.000  
Data: 27/01/2026



**PLANEJAMENT URBANÍSTIC APROVAT**

**MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A UN 22@ MÉS INCLUSIU I SOSTENIBLE**

**QUALIFICACIÓ DE ZONES**

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE LES ZONES**

**PROTECCIONS**

**ORDENACIÓ URBANÍSTICA DETALLADA**

0.4-e



### III. NORMES URBANÍSTIQUES.

#### Capítol 1. DISPOSICIONS GENERALS

##### Article 1. Àmbit.

1. L'àmbit d'aquesta MPGM correspon al delimitat en el plànol O.1. L'àmbit és discontinu i es compon de sis subàmbits. L'eix de l'Avinguda de Diagonal els estructura amb dos grans àmbits amb característiques diferents, anomenats 22@ sud i 22@ nord, i en el seu conjunt té una superfície de 1.995.159 m<sup>2</sup>.
2. La present *Modificació puntual del Pla General Metropolità per un 22@ més inclusiu i sostenible*, d'ara en endavant *MPGM 22@2022*, integra el planejament derivat ja aprovat amb base a l'MPGM per a la renovació de les àrees industrials de Poblenou, districte d'activitats 22@BCN, i identifica una *Àrea d'Actuació* en els plànols O.1 corresponent a l'àmbit on es modifica el règim urbanístic amb noves qualificacions urbanístiques i nous àmbits d'actuació urbanística.

##### Article 2. Objecte.

L'objecte d'aquesta MPGM és establir les determinacions per a la transformació i regeneració d'aquest àmbit, a partir dels objectius principals següents:

- a) Incrementar l'habitatge assequible de protecció consolidant els teixits tradicionals existents i facilitant les transformacions urbanístiques, permetent així equilibrar una mixtura d'usos socialment més integradora.
- b) Posar en valor les traces, teixits i edificacions històriques, reforçant i recuperant l'eix civíc de Pere IV amb més habitatge i comerç de proximitat, i amb nous serveis als residents i treballadors.
- c) Potenciar la rehabilitació de les edificacions dels teixits tradicionals i edificacions singulars que formen part d'un paisatge característic i històric del Poblenou, i alhora incentivar mesures ambientals en l'edificació i en la urbanització dels espais no edificats.
- d) Promoure activitats emergents econòmiques amb presència important de les activitats del nou sector de les tecnologies de la informació i la comunicació (TIC), la investigació i el coneixement, nomenades activitats @, i fer-les compatibles amb el manteniment de la indústria manufacturera, els usos artesanals, culturals i professionals que caracteritzen el barri del 22@.
- e) Integrar una nova mobilitat urbana més sostenible i una estructura del verd urba, que fonamentin un àmbit 22@ més inclusiu i sostenible, coherentment amb el nou Pla de Mobilitat.
- f) Agilitzar les transformacions urbanístiques delimitant nous àmbits i projectant ordenacions urbanístiques que faciliten la gestió, i que s'ajusten al nou marc normatiu de les actuacions de dotació.
- g) Actualitzar i revisar amb criteris de sostenibilitat urbana i pacificació viària el Pla especial d'infraestructures de l'àmbit 22@.

##### Article 3. Marc legal.

1. La "Modificació del Pla General Metropolità en l'àmbit 22@ per un Poble Nou més inclusiu i sostenible" s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria de sòl i urbanisme, integrat per les normes següents:
  - El Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la *Llei d'Urbanisme de Catalunya*, i amb la consolidació de totes les modificacions d'aquest Decret legislatiu introduïdes fins l'actualitat, d'ara en endavant RLUC.
  - La Llei 18/2007 de 28 de desembre, del *Dret a l'habitatge*, i amb la consolidació de totes les modificacions introduïdes fins l'actualitat, d'ara en endavant LDH.
  - El Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de *mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, que inclou modificacions dels dos textos legislatius anteriors esmentats, d'ara en endavant DLMAH. Aquest DL es complementa amb un altre Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre, de *mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*.
  - El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el *Reglament de la Llei d'Urbanisme*, d'ara en endavant RLUC.
  - El Real Decret Legislatiu estatal de 30 d'octubre, 7/2015 del *Texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación urbana*, d'ara en endavant TRLSRU.
2. En tot allò no previst expressament per aquestes normes regiran amb caràcter supletori les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità, en la versió del Text de Refós aprovat definitivament en data 8 d'agost de 1988, més totes les modificacions successives aplicables al municipi de Barcelona, d'ara en endavant NNUU del PGM. També són d'aplicació les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, d'ara en endavant OME, i totes les modificacions successives aplicables a Barcelona.
3. Són d'aplicació en matèria de protecció del patrimoni arquitectònic les determinacions del vigent Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, històric i artístic de la ciutat de Barcelona, en l'àmbit del Districte de Sant Martí, i l'MPGM per a la protecció del Patrimoni històric i artístic de la ciutat de Barcelona, aprovat definitivament el 16 de maig de 2017.

##### Article 4. Documentació de l'MPGM. Interpretació

1. La present MPGM està integrada pels següents documents:

###### I. MEMÒRIA INFORMATIVA

###### II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Annex I. Quadres generals de l'ordenació urbanística.

Annex II. Justificació dels espais lliures i resum comprensiu de l'MPGM 22@2022.

### III. NORMES URBANÍSTIQUES

Annex I: Fitxes dels àmbits d'actuació de PAU i PMU i quadres resum.  
Annex II: Mòduls econòmics per a la gestió urbanística de l'MPGM.  
Annex III: Normativa ambiental. Ordenança.  
Annex IV: Relació d'activitats @. Ordenança.  
Annex V: Documentació i condicions de les llicències urbanístiques per a la gestió de les actuacions de dotació.

### IV. AGENDA

#### V. URBANISME INCLUSIU:

V.1. MEMÒRIA SOCIAL  
V.2. INFORME D'IMPACTE DE GÈNERE

#### VI. ESTUDIS ECONÒMICS: Estudi de viabilitat i Informe de sostenibilitat econòmica

Annex càlculs  
Annex fotogràfic-actuacions de dotació  
Annex estudi de costos de rehabilitació i remunta d'edificis tradicionals

#### VII. INFORME AMBIENTAL

#### VIII. LA MOBILITAT URBANA. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

#### IX. ESTUDI HISTÒRIC I DE PAISATGE URBÀ

#### X. CRITERIS PER A LA PROTECCIÓ URBANÍSTICA DELS TEIXITS I EDIFICACIONS DE L'ÀMBIT DEL 22@ POBLENOU

#### XI. FITXES DELS ÀMBITS DE CONSOLIDACIÓ (AC/HC)

#### XII. INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

### XIII. PLÀNOLS

#### I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1 SITUACIÓ URBANA (1/4b)
- I.2 EVOLUCIÓ HISTÒRICA (a/1)
- I.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I CONDICIÓ EDIFICATORIA
  - I.3.1. Estructura de la propietat (a/c)
  - I.3.2. Condició de l'edificació (a/d)
- I.4 USOS DELS SÒLS I TEIXITS URBANS
  - I.4.1. Usos del sòls (a/b)
  - I.4.2. Teixits tradicionals
  - I.4.3. Habitatge (a/c)
- I.5 PLANEJAMENT I GESTIÓ
  - I.5.1. Planejament vigent. Àmbit global. (a/b) Escala 1:8.000
  - I.5.2. Planejament vigent. Qualificació (Sud/Nord: a/b). Escala 1:2.000
  - I.5.3. Gestió urbanística. Estat actual. Escala 1:8.000

### I.6 PATRIMONI I SISTEMES GENERALS

- I.6.1. Patrimoni (a/d). Escala 1:8.000
- I.6.2. Sistema d'espais lliures i equipaments (a/d). Escala 1:8.000

### I.7. INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS I ACTUACIONS PREVISTES. Escala 1:8.000

- I.7.1. Serveis existents (a/h). Escala 1:2.000
- I.7.2. Actuacions existents

### I.8 DIAGNOSI DE LA MOBILITAT

### P. PLÀNOLS PROPOSTA

#### P.1. ESTRUCTURA

- P.1.1. Estructura urbana. Escala 1:8.000
- P.1.2. Sistemes d'eixos verds i equipaments. Escala 1:8.000
- P.1.3. Estructura eixos verds ciutat de Barcelona. Escala 1:50.000
- P.1.4.a. Sistema per a la mobilitat. Escala 1:8.000
- P.1.4.b. Mobilitat urbana i estructura general dels usos. Escala 1:8.000
- P.1.5. Peces d'oportunitat en sòls d'equipament. Escala 1:8.000

#### P.2. TEIXITS

- P.2.1. Estratègia de consolidació i transformació. Escala 1:8.000
- P.2.2. Patrimoni i Teixits. Escala 1:8.000

### O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1 ÀMBIT MPG M 22@2022 i Àrea d'actuació. (a/b) Escala 1:8.000
- O.2 ORDENACIÓ GENERAL. Escala 1:4.000
- O.3 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I ÀMBITS D'ACTUACIÓ
  - O.3.1. Qualificació urbanística. Escala 1:4.000
  - O.3.2. Qualificació urbanística i àmbits d'actuació. (Sud/Nord: a/b). Escala 1:2.000
- O.4 ORDENACIÓ URBANÍSTICA DETALLADA (a/g). Escala 1:1.000

### XIV. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

2. Dels documents anteriors tenen caràcter normatiu: III. NORMES URBANÍSTIQUES. Annexos normatius i O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.  
Per defecte, la resta seran considerats de caràcter informatiu, ja sigui de la pròpia ordenació o de la mateixa informació elaborada per la redacció d'aquest document.
3. S'apliquen les regles d'interpretació de l'article 10 del TRLU. En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquells en què la definició de les determinacions sigui més concreta (plànols a escala més gran).

Si es produeix contradicció entre diverses determinacions, la interpretació es farà en coherència amb els objectius i plantejaments que hagin estat explicitats.  
De manera justificada, per raons tècniques o per un aixecament topogràfic detallat, es podran ajustar les alineacions de vial, sempre que això no suposi un increment de zones o una disminució d'espais lliures

**Article 5. Règim urbanístic del sòl de l'àmbit 22@.**

1. Es classifiquen com a sòl urbà no consolidat en el moment de l'aprovació d'aquesta MPGM:
  - a) Els sòls inclosos en àmbits de planejament derivat aprovat amb polígons d'actuació urbanística pendents d'execució, amb base al desenvolupament de l' MPGM 22@2000.
  - b) Els sòls inclosos en els àmbits dels nous Plans de millora urbana, els Polígons d'actuació urbanística, i les parcel·les pendents de cessió de sistemes, sigui per estar incloses en un Polígon d'actuació de dotació o afectades per via.
2. La resta de l'àmbit 22@ conformat pels teixits de conservació i consolidació té la consideració de sòl urbà consolidat, i passa a no consolidat a partir de les situacions següents:
  - a) La sol·licitud d'una llicència amb increment de sostre d'habitatge o terciari, o per a la transformació d'usos en àmbits de sòl urbà consolidat, comporta automàticament la consideració de la parcel·la com un polígon d'actuació de dotació, als efectes de fer efectives les càrregues urbanístiques que li corresponen, d'acord amb la regulació de la zona corresponent.
  - b) La delimitació d'una actuació de rehabilitació amb els supòsits anteriors i d'acord amb la DA 5ª del TRLUC, suposa també la delimitació del polígon d'actuació de dotació.
  - c) En la qualificació 15@(p) específica del sòl amb edificis catalogats de nivell B i C, el polígon d'actuació de dotació queda delimitat amb l'aprovació del pla de millora urbana que és preceptiu, i que alhora determinarà el procés d'execució, unitari o per fases.

barra (/) entre les codificacions de les diferents zones i sistemes que conflueixen en un mateix sòl.

**Article 6. Qualificació urbanística.**

1. La present MPGM integra la codificació de la qualificació de les zones i subzones de l' MPGM 2000 i la del planejament derivat aprovat que la desenvolupa i es manté vigent.
2. L' MPGM 22@2022 estableix una qualificació pròpia en l'Àrea d'actuació de l'àmbit 22@, en sistemes i zones, amb paràmetres i condicions diferenciats a la resta de ciutat per tractar-se d'un àmbit de transformació i regeneració urbana en un barri de gran extensió que parteix de la zona industrial 22a del PGM. Els nous sistemes i zones venen detallats respectivament en els capítols II i III.
3. En els àmbits dels nous plans de millora urbana es grafia una qualificació urbanística indicativa de la situació preferent dels sistemes públics i les zones d'aprofitament privat. Aquesta qualificació indicativa no vinculant es representa amb línia discontinua i amb la clau corresponent entre parèntesis.
4. El planejament derivat que es desenvolupi en l'àmbit 22@, ha de mantenir la codificació i nomenclatura de les noves qualificacions proposades en aquesta MPGM, independentment de nous subíndexs que es puguin generar en el pla derivat.
5. Tant en els plànols d'ordenació d'aquesta MPGM com en el seu desenvolupament es preveuen dobles qualificacions urbanístiques entre el subsòl, sòl i vol, sigui entre sistema i zona, i entre els mateixos sistemes o mateixes zones, d'acord amb el que preveu l'article 35 del TRLUC. El codi de la doble qualificació es representa en els plànols d'ordenació amb una

## Capítol 2. SISTEMES URBANÍSTICS.

### Article 7. Sistema de la xarxa viària bàsica. Clau 5.

1. El sistema de la xarxa viària bàsica està definit en els plànols d'ordenació O.3 i O.4, i constitueix el conjunt de la xarxa de vials amb alineacions que limiten amb altres sistemes, zones i subzones.
2. El sistema de la xarxa viària bàsica es regula d'acord amb les NNUU del PGM.

### Article 8. Sistema de vies civiques d'ús preferent per a vianants. Clau 5b i 5b/3.

1. El sistema de vies civiques d'ús preferent per a vianants clau 5b, d'acord amb l'article 197 de les NNUU del PGM, és part del sistema viari que s'identifica com a vies urbanes d'especial caràcter civí com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i de regulació especial del trànsit restringit de vehicles i aparcaments.
2. El sistema 5b/3 correspon a sòls de sistema viari civí per a vianants amb sistema ferroviari en el subsòl, per afectació de la zona de domini públic ferroviari.

### Article 9. Espais lliures urbans de remodelació del 22@. Clau 6@.

1. Són els espais lliures dels àmbits del 22@ que es proposen com a transformació o remodelació de part del sistema viari actual a espais lliures, places i jardins urbans.
2. Quan la qualificació d'aquests espais ve delimitada en línia discontinua, és que forma part dels eixos verds ambientals definits en el següent article, i el còmput urbanístic d'espais lliures per a la seva execució final mitjançant el Pla Especial i projecte d'urbanització corresponents, és del 100%.
3. El Pla Especial i projecte d'urbanització que executin aquest sistema 6@ conjuntament amb els eixos verds ambientals han de complir les condicions següents:
  - Els espais lliures que es delimiten correspondran a la superfície mínima resultant d'aplicar el percentatge que correspongui a cada un dels sistemes 6@ i 5b/6@, delimitats en els plànols d'ordenació de l'MPGM en línia contínua o discontinua.
  - Per delimitar el sistema d'espai lliure definitiu, el pla especial tindrà la flexibilitat d' 1,5 m endins o enfora de la línia discontinua delimitada com a sistema 6@.
4. Les característiques dels projectes d'urbanització en relació amb els materials, la superfície vegetada i permeable, així com la d'ombratge venen detallats en l'annex III de la Ordenança ambiental.

### Article 10. Sistema dels eixos verds ambientals del 22@. Clau 5b/6@

1. Són part dels sistemes urbanístics per a la mobilitat urbana i ambiental amb doble qualificació de vial civí i espais lliures, clau 5b/6@, i el seu conjunt constitueix el sistema dels eixos verds ambientals de l'àmbit 22@. Correspon als espais on es dona una interrelació entre vies civiques d'ús preferent per a vianants i els espais lliures, amb l'objectiu de configurar una nova mobilitat urbana més sostenible i basada en la permeabilitat i integració ambiental de l'espai.

2. Als efectes de delimitar els espais lliures 6@ corresponents, d'un o diversos trams del sistema d'eixos verds ambientals, prèvia o simultàniament al projecte d'urbanització s'ha d'aprovar un pla especial urbanístic, que com a mínim haurà de destinar un 33% de l'àmbit 5b/6@ delimitat, a espais lliures exclusius per a vianants i zones verdes. La resta tindrà les condicions regulades en l'article anterior segons la clau 5b.
3. Les condicions pròpies del pla especial i/o projecte d'urbanització, segons correspongui, dels eixos verds ambientals 5b/6@, són les següents:
  - L'amplada mínima de sistema 5b pavimentat de vial civí, entre el front d'accés a les parcel·les i qualsevol espai vegetat o permeable de l'espai lliure, serà de 4 metres.
  - En els àmbits en què el pla especial identifiqui amb la clau 5b, per tal d'evitar la interferència entre els diferents sistemes de mobilitat, els projectes d'urbanització definiran el pas de tot tipus de vehicles rodats d'accessibilitat puntual però obligada, en convivència amb els espais reservats per al pas habitual de les bicicletes o similars.
  - Els àmbits que pla especial identifiqui amb la clau 5b han de donar condició de solar a totes les parcel·les que hi afronten, i alhora ha de limitar i donar continuïtat a la xarxa viària als efectes dels serveis necessaris i puntuals, com la càrrega i descàrrega de mercaderies, accés d'ambulàncies o bombers, i altres, i alhora donar connectivitat del verd urbà entre els espais lliures de diferent naturalesa.
  - Han de donar compliment als articles 14 i 15 de l'annex III normatiu de l'Ordenança ambiental del 22@, amb relació a les condicions per als projectes d'urbanització referent a materials, superfície vegetada i permeable, així com d'ombratge.

### Article 11. Espais lliures de parcs i jardins urbans de nova creació. Clau 6b.

1. Són els àmbits que estan qualificats amb aquesta clau 6b en els plànols d'ordenació de la present MPGM i són de nova creació des de la vigència del PGM-76, i venen regulats en les NNUU del PGM. Els àmbits així qualificats i que encara no són públics i no estan dins d'un polígon d'actuació urbanística, estan sotmesos a una actuació aïllada d'expropiació.
2. La nova urbanització d'aquests espais lliures inclosos en l'àmbit de la present MPGM, estan sotmesos al compliment en caràcter general del que regulen els articles corresponents de l'annex III normatiu de l'Ordenança ambiental del 22@.

### Article 12. Dobles qualificacions de sistemes en sòl i subsòl.

1. Les codificacions 5/3, 5b/3, 5b/6@/3 i 6b/3 corresponen a dobles qualificació de sistemes urbanístics de viari i d'espais lliures en superfície, i de sistema ferroviari en el subsòl, totes elles amb destinació íntegra a sòl públic.
2. El planejament derivat també pot ordenar nous àmbits amb doble qualificació, amb sistema d'espais lliures en superfície i altres sistemes públics en el subsòl, com sistema viari o sistema de serveis tècnics públics. Aquest espai lliure podrà ser comptabilitzat dins dels estàndards mínims d'espais lliures del sector, en tota aquella part en la qual el sistema situat al subsòl no afecti la seva funcionalitat.
- 3.

### Capítol 3. ZONES URBANÍSTIQUES.

#### Secció 1ª. Disposicions generals.

##### Article 16. Zones i subzones del planejament aprovat anterior a aquesta MPGM.

1. La present MPGM integra en els plànols d'ordenació les codificacions de qualificacions de l'MPGM 2000 i la dels posteriors planejaments derivats aprovats que la desenvolupen, remetent la regulació d'aquestes zones i subzones al corresponent planejament derivat segons el codi indicat sola la codificació de la qualificació. Aquest planejament derivat està identificat també en els plànols informatius I.5.2(a/b) com a planejament vigent, excepte en algunes noves condicions generals aplicables a tot l'àmbit 22@.
2. Amb caràcter puntual, aquesta MPGM ajusta i intercanvia sòl públic d'algun àmbit del planejament dervat aprovat i executat, degudament justificat en la memòria de l'ordenació, i queda clarament identificat en el plànol O.1 dins de l' 'Àrea d'Actuació', i en tots els altres plànols d'ordenació.

##### Article 17. Zones urbanístiques segons paràmetres i condicions.

Les qualificacions de les noves zones d'aquesta MPGM s'estructuren a partir de les propostes d'intervenció segons teixits urbans, i es defineixen i codifiquen segons usos principals i condicions de sostre edificable, segons els àmbits i codis corresponents:

#### a) Teixits a consolidar i edificacions a conservar.

- **HC. Teixit d'habitatge a consolidar:**
  - **Zona 13@:** Eixample del 22@
  - **Subzona 13@C:** Eixample de conservació del 22@
  - **Zona 15@h:** Conservació de l'estructura urbana i edificatona d'habitatge en l'àmbit 22@.
  - **Subzona 15@h(p):** edificació catalogada en àmbit HC.
- **AC. Teixit d'activitat econòmica a consolidar:**
  - **Zona 22@C:** Conservació de l'estructura urbana i edificatona d'activitat del 22@
  - **Zona 22@ah:** Activitat @ i habitatge
  - **Subzona 22@ah':** Activitat @ i habitatge en passatges.
  - **Zona 22@EIC:** Edificis industrials a consolidar i transformar.
- **Sòl amb edificacions incloses en el Catàleg del Patrimoni arquitectònic de nivell B i C:**
  - **Zona 15@(p):** Conservació de l'edificació protegida del 22@.

En aquestes zones i subzones dels teixits i edificacions a conservar, s'indica amb un asterisc (\*) les edificacions que han de conservar la façana pel seu valor històric o paisatgístic.

#### b) Teixits de transformació:

- **Zona 22@T i subzona 22@T-hpl:** Activitat terciària @. Qualificació segons el planejament derivat, o directament per aquesta MPGM en polígons d'actuació urbanística, amb la possibilitat d'habitatge de protecció pública de lloguer quan compta amb el subíndex hpl

- **Zona 18@h i subzones 18@hp i 18@hpl:** Volumetria específica d'habitatge @ lliure i subzona de protecció pública ('hp'), amb possible condició específica de lloguer obligatori segons cada subzona amb la codificació 'hl' o 'hpl', segons correspongui.
- **Zona 22@:** Indústria @ i de futura transformació.

##### Article 18. Règim urbanístic de les edificacions incloses en teixits a consolidar HC, AC i 15@(p).

1. Les edificacions incloses en teixits d'habitatge a consolidar (HC) o en sòls qualificats de 15@(p) poden mantenir els usos i activitats actuals. Les edificacions incloses en teixits d'activitat a consolidar (AC) poden mantenir els usos i les activitats actuals, implantar noves activitats industrials en el sostre existent i, si s'escau, ampliar l'activitat, fins a una edificabilitat que no superi la permesa de 2,2 o 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, segons la clau. En el cas dels edificis industrials consolidats, aquestes actuacions podran realitzar-se sempre que no se superi l'edificabilitat existent, legalment implantada. En cap cas es podrà incrementar el nombre d'establiments. Aquest manteniment de l'ús industrial regulat en l'article 30 d'aquestes normes, no suposa cap càrrega per a una actuació de transformació urbanística de dotació, si no consoliden el major aprofitament que aquesta MPGM atorga a cada zona respecte de l'anterior zona 22@ industrial de l'MPGM 22@2000.
2. El règim urbanístic d'aquests teixits a consolidar, depèn de la qualificació urbanística i del tipus d'intervenció edificatòria que es proposa en el tramit de la llicència urbanística, que en el cas que es consolidin els majors aprofitaments que aquesta MPGM atorga, es genera una actuació de transformació de dotació, aplicant uns paràmetres i càrregues urbanístiques diferents depenent del tipus d'actuació a executar i de l'aprofitament que es pretén consolidar. El règim urbanístic serà diferent, si es conserva o no part de l'edificació i usos, si es tracta d'una reforma sense canvi d'ús o d'una gran rehabilitació amb canvi d'ús o major intensitat de l'ús, o si és una actuació de nova planta o només és ampliació d'una edificació existent, i si es proposen o no usos principals en el primer soterrani.
3. En els àmbits AC es considera que es consoliden els majors aprofitaments que atorga aquesta MPGM respecte dels paràmetres i usos propis de l'anterior zona industrial 22@, en els supòsits següents:
  - a) Quan s'ampliï el sostre edificable per sobre de l'edificabilitat de 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, o per sobre de l'edificabilitat existent legalment implantada, fins a un màxim del 3,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, en el cas dels edificis industrials consolidats.
  - b) Quan hi hagi transformació parcial de l'ús a habitatge, o a activitats terciàries @ i altres usos compatibles que no estiguin admesos en l'ús industrial @ d'acord amb l'article 30 i l'annex normatiu IV.
  - c) Quan hi hagi transformació de l'edificació amb una actuació edificatòria de nova planta o de gran rehabilitació que incrementi la intensitat de l'ús amb nous establiments o noves unitats d'habitatge tradicionals o no convencionals, o una nova distribució de l'edificació amb nous establiments que permeti implantar noves activitats terciàries @
4. En els àmbits HC es considera que es consoliden els nous aprofitaments que atorga aquesta MPGM quan s'incrementa el nombre d'habitatges amb una actuació de gran rehabilitació que transforma els usos existents, o amb ampliació de l'edificació.

### 5. Règim urbanístic de les plantes soterrani en teixits de consolidació.

- S'admeten tres plantes soterrani com a màxim.
- Les plantes soterrani no computen sostre edificable d'acord amb les NNUU del PGM.
- Si una actuació edificatòria proposa usos principals d'activitat de transformació a la primera planta soterrani vinculats a la planta baixa, aquests s'hauran de tenir en compte en el càlcul de l'increment d'aprofitament en l'actuació de dotació descrita en l'apartat 2 d'aquest article, i d'acord amb l'annex II normatiu 'Mòduls econòmics per a la gestió urbanística'. Aquesta planta soterrani que no computa edificabilitat, no genera nous sistemes.
- No són usos principals els de magatzem, aparcament, instal·lacions diverses de l'edificació, serveis puntuals als usuaris de l'edifici, com sanitaris, trasllers i similars.

### 6. Les llicències de divisió horitzontal dels immobles situats en àmbits de teixits a consolidar i conservar estan condicionades al següent:

- En àmbits AC i 15@(p) no s'admet la divisió horitzontal mentre no es produeixi la transformació de l'actuació de dotació de l'immoble.
- En àmbits HC i en parcel·les en règim de propietat vertical amb sostre edificable destinat a habitatge superior a 600 m<sup>2</sup>, no s'admet la divisió en propietat horitzontal si no s'efectua simultàniament una intervenció de gran rehabilitació dels immobles. En aquest cas, la llicència de gran rehabilitació concretarà la destinació a habitatge de protecció pública dels habitatges corresponents com a mínim al 30% del sostre total destinat a habitatge de l'actual immoble. En cas que l'actuació edificatòria comporti el reallotjament o el retorn dels residents s'haurà de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents, i si aquesta circumstància impedeix la qualificació definitiva de l'habitatge amb protecció oficial com a condició de la primera ocupació, aquesta es podrà ajornar fins a la finalització del contracte de lloguer que motiví el reallotjament. A aquests efectes, es posarà com a condició de la llicència la inscripció en el Registre de la propietat de l'esmentada obligació de qualificació que comporta destinar l'habitatge a règim de protecció.

### Article 19. Gran rehabilitació d'una edificació existent aplicada a l'àmbit 22@.

1. S'entén per a gran rehabilitació, el conjunt d'obres que constitueixen una actuació global en tot l'edifici i que comporti, a més, alguna de les actuacions següents: increment de sostre o volum edificat, increment del nombre d'habitatges o locals, modificació del conjunt estructural, canvi de l'ús principal de l'edifici o redistribució general dels espais dels habitatges o locals, amb o sense modificació d'elements comuns de l'edifici.
2. No es considera una actuació global en l'edifici, ni tenen la consideració de gran rehabilitació les obres de reparació, manteniment i millores ambientals de les edificacions, i el reforç estructural necessari en els habitatges existents per a les remuntes en àmbits HC, ja que d'acord amb l'article 57.7 del TRLUC, els habitatges existents que no formen part de la promoció d'habitatges destinats a nous residents no els hi és d'aplicació la destinació parcial d'habitatges de protecció pública.
3. Aquesta MPGM considera que el cas de substitució de l'edificació amb conservació de la façana o no, té la condició de nova edificació als efectes d'aplicar paràmetres segons la viabilitat econòmica d'una actuació de transformació.

### Article 20. Règim urbanístic segons les modalitats d'habitatge i intensitat de l'ús.

1. Les diverses modalitats d'habitatge comporten qualificacions i règims urbanístics diferents, a partir dels mòduls que es determinen en cada una de les modalitats
  - a) **Habitatge de renda lliure** (d'ara en endavant **HRL**), s'aplica el mòdul de 80 m<sup>2</sup>st per habitatge. El nombre màxim d'habitatges lliures d'una parcel·la serà el número enter més 1, resultat de dividir entre 80 el sostre edificable màxim destinat a aquesta modalitat.
  - b) **Habitatge de protecció pública** (d'ara en endavant **HPP**), s'aplica el mòdul de 70 m<sup>2</sup>st per habitatge. El nombre màxim d'habitatges HP d'una parcel·la serà el número enter, resultat de dividir entre 70 el sostre edificable màxim destinat a aquesta modalitat, en coherència amb l'apartat 2bis.b de l'article 100 del TRLUC.
2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la segons modalitats en els àmbits HC, per traçar-se d'un àmbit de transformació d'usos, es calcula a partir del sostre urbanístic potencial i preclis destinat a habitatge, i segons l'actuació edificatòria que regula l'article 25 d'aquestes normes. Es calcula i s'aplica separatament al sostre d'habitatge existent de renda lliure si no s'enderroca i no és objecte d'una gran rehabilitació, i al nou sostre d'habitatge, sigui per remunta o per transformació d'ús a habitatge. El nombre màxim d'habitatges és un paràmetre de parcel·la, i per tant, si la part d'habitatges existents no exhaurix el nombre màxim d'habitatges que li correspon, el nombre d'habitatges sobrant d'aquesta part pot sumar-se a la resultant de la nova actuació edificatòria de la remunta proposada, sempre que computi i sumi en la modalitat d'HPP.
3. En actuacions edificatòries amb poc sostre edificable que només admet un únic habitatge, aquest serà de protecció pública, i també es flexibiliza el nombre total d'habitatges de cada modalitat segons el següent:
  - Si el sostre de l'actuació edificatòria destinada a ús d'habitatge, d'ampliació amb remunta o de gran rehabilitació amb transformació d'ús, és igual o major a 110 m<sup>2</sup> i menor de 150 m<sup>2</sup> construïts, inclosos els espais comuns, sempre es podran fer dos habitatges de protecció pública, encara que superi el nombre màxim d'habitatges de la parcel·la segons l'apartat 1 anterior.
  - Si el sostre destinat només a HPP és igual o major a 110 m<sup>2</sup> i menor a 140 m<sup>2</sup>, el nombre d'habitatges resultant serà de dos.
  - Una vegada fet el càlcul del nombre màxim d'habitatges de cada modalitat, depenent de la casuística del projecte concret, es poden mantenir el nombre total d'habitatges, passant una o més unitats d'HRL a HPP, però no a l'inrevés.
4. Les modalitats HRL i HPP, alhora tenen règims urbanístics diferents si, d'acord amb la qualificació urbanística, la totalitat o part del sostre es destina al règim específic d'arrendament o a la genèrica de venda, d'acord amb l'apartat 8 de l'article 57 i 57bis del TRLUC.
5. Els habitatges resultants de l'aplicació de la norma en cada cas, que es destinin a HPP, hauran de donar compliment a les obligacions relacionades amb les inscripcions registrals que corresponguin, d'acord amb l'article 57.8 del TRLUC.

6. El conjunt d'habitatges que es destinin obligatòriament a lloguer segons els paràmetres de cada zona o unitat d'edificació dins d'una zona mantindran una sola propietat registral gestora de l'arrendament dels habitatges, sense admetre el règim de propietat horitzontal entre les unitats d'habitatge, condició d'inscripció registral en el projecte de reparcel·lació corresponent i prèviament a la llicència de primera ocupació en el tràmit de la llicència dels habitatges esmentats.

7. Es poden aprovar plans de millora urbana entre dues o més parcel·les dels teixits de consolidació i conservació HC i AC, contínues o discontinues, per redistribuir diferent els m<sup>2</sup> de sostre segons usos urbanístics principals de cada zona i els m<sup>2</sup> destinats a les diferents modalitats d'habitatges que correspon a cada parcel·la, amb la finalitat de facilitar l'execució i gestió segons la naturalesa de cada edificació existent a rehabilitar o obra nova a executar.

L'ordenació volumètrica de cada una de les parcel·les inicialment s'ha de mantenir, i només pot haver-hi un ajust de modificació de volums si està justificat des de l'interès públic per una funcionalitat més òptima dels usos i per una millora paisatgística de l'entorn i entre volums de parcel·les veïnes.

El PMU indicarà en les zones que s'inclouen, uns nous codis addicionals rere al de la zona inicial amb +/- 'h' o +/- 'a' respectivament, a la parcel·la que s'incrementi o es disminueixi ús d'habitatge o ús d'activitat econòmica respectivament, i '+hp' o '+hp!' allà on s'acumuli més sostre segons tipus d'habitatge de protecció pública (HPP).

Aquests PMU per intercanviar sostres de diferents usos i modalitats d'habitatge, també es poden proposar entre parcel·les dels teixits de consolidació i parcel·les resultants dels teixits de transformació, una vegada estigui aprovat el projecte de reparcel·lació corresponent.

Les llicències corresponents a cada solar es tramitaran i s'executaran conjuntament.

**Secció 5ª. Teixits de transformació amb les zones 22@, 22@T, i 18@h.**

**Article 35. Clau 22@. Zona d'indústria @ de futura transformació.**

1. Son els teixits industrials que es mantenen amb la mateixa codificació i qualificació que l'MPGM22@2000, i que poden desenvolupar els usos industrials d'acord amb l'article 30, però que pel seu estat de consolidació en edificació i activitats en funcionament no procedeix actualment delimitar el PMU corresponent.
2. Els propietaris inclosos en un àmbit 22@ poden mantenir-se amb els usos industrials esmentats o sol·licitar la tramitació d'un pla de millora urbana en l'àmbit unitari zonal delimitat, amb els paràmetres generals i bàsics d'ordenació urbanística definits per l'MPGM22@2022 que són els següents:
  - a) L'edificabilitat a aplicar a la zona delimitada de 22@ és de 3,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s del 22@, dels quals 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s es destinen a activitat econòmica i 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a habitatge de protecció pública (HPP). La meitat del sostre edificable resultant destinat a habitatges de protecció pública serà de lloguer. Dels 2,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s que es destinen a activitat econòmica, es pot destinar com a màxim un 0,3 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s a usos complementaris regulats en el l'article 37.5.
  - b) Els sistemes a ordenar i a cedir són com a mínim del 39% de l'àmbit, resultat d'aplicar els paràmetres de l'article 100.3 del TRLU com a àmbit de transformació en sòl urbà, dels quals el 15% estarà destinat a espais lliures i el 10% a equipaments comunitaris. El 14% restant es destinarà a qualsevol d'aquests dos sistemes segons l'opció d'ordenació més adient a cada PMU i degudament justificat. Si l'ordenació requereix sistema viari, aquest serà de caràcter civí, clau 5b, i addicional al 39% destinat a dotacions.
  - c) Les zones urbanístiques a ordenar seran les definides en els apartats següents, segons les claus 22@T i 18@hp, i les subzones que corresponguin en relació amb la modalitat específica d'arrendament o lloguer.
3. Per presentar el PMU que inicia el procés de transformació d'ús de cada àmbit zonal delimitat, ha d'haver-hi un acord previ dels 60% dels representats de la propietat de les parcel·les incloses en aquest àmbit

**Article 36. Clau 22@T i subclau 22@T-hpl. Tipologia i paràmetres d'ordenació de la zona d'activitat terciària en els àmbits de transformació.**

1. La tipologia de l'edificació de la zona 22@T és la de la volumetria específica regulada segons els paràmetres que determini cada planejament derivat, o directament en l'ordenació detallada dels plànols 0.4 d'aquesta MPGM, i en la fitxa normativa del polígon d'actuació urbanística corresponent. Les condicions i paràmetres normatius que no venen regulats en les normes i plànols d'aquesta MPGM li són d'aplicació les condicions i paràmetres generals per a volumetria específica regulades en les NNUU del PGM, i les seves modificacions aplicables a Barcelona.
2. Les zones 22@T del planejament derivat aprovat segons l'MPGM 22@2000 i altres subzones en base a aquesta, es regulen directament segons plànols d'ordenació i normativa d'aquest planejament derivat aprovat, identificat segons el codi situat sota la codificació de la

qualificació en els plànols d'ordenació 0.4 i 1.5.2 (a/b) de planejament vigent. Aquestes codificacions es troben a la resta de l'àmbit que no és l'Àrea d'Actuació d'aquesta MPGM delimitada en el plànol 0.1.

3. La volumetria de l'edificació de cada unitat de zona o subzona, o unitat d'edificació, la determina l'ordenació detallada del planejament general o derivat i la normativa associada, precisant en planta i seccions el nombre màxim de plantes i els usos corresponents, i si procedeix, determina els galils màxims de volum edificable donant certa flexibilitat a l'arquitectura resultant.
4. Els paràmetres d'ordenació, parcel·lació i altres condicions normatives, regulats en els apartats següents li són d'aplicació a les noves zones 22@T dels àmbits de transformació d'aquesta MPGM inclosos en l'Àrea d'Actuació, i quan aquestes normes ho indiquen de manera expressa seran també d'aplicació a la resta de l'àmbit 22@, com el cas de les següents determinacions:
  - No computen sostre edificable les porxades en planta baixa d'ús públic vinculades a vial i a espais lliures públics, o privats d'ús públic en superfície.
  - La planta primera soterrani per sota la planta baixa no computa edificabilitat, llevat que s'hi situïn usos principals vinculats amb la planta baixa, d'acord amb l'article 53.3 d'aquestes normes. El planejament derivat i PAUs han de precisar si en el primer soterrani admet o no usos principals vinculats a la planta baixa, ja que han de computar en el projecte de reparcel·lació com a valor en el càlcul de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació. Els usos principals d'una edificació són aquells que s'ocupen durant el dia per a les persones, siguin treballadors o usuaris amb accessibilitat pública. No són usos principals els de magatzem, aparcament, instal·lacions diverses de l'edificació, serveis sanitaris i altres serveis puntuals als usuaris de l'edifici, trasters i similars.
  - Les rampes d'accés als soterranis incloses en la volumetria de l'edificació computen sostre edificable de la planta baixa.
5. Alçada reguladora màxima de l'edificació (ARM).

L'alçada reguladora màxima (ARM) en edificis exclusius amb nova zona 22@T d'aquest MPGM, està en funció del nombre màxim de plantes que determini el planejament, segons el següent:

- B+1: 8,00 m
- B+2: 11,80 m
- B+3: 15,60 m
- B+4: 19,40 m
- B+5: 23,20 m
- B+6: 27,00 m

Cada pis de més es sumarà 3,8 m

6. Cossos sortints i espais oberts respecte de l'alineació de les façanes. Les condicions i paràmetres són els següents:
  - El vol màxim dels cossos sortints oberts o tancats sobre l'alineació del carrer o espai lliure públic d'entre 10 m i 20 m és d'1m. En carrers o espais lliures de menys de 10 m d'ample és de 40 cm.

- El vol del cossos sortints oberts que donin a carrer o espais lliures públics o privats de més de 20 m poden ser com a màxim de 1,8 m, i els cossos sortints tancats d'1,2 m.
- El conjunt dels cossos sortints poden ocupar com a màxim 1/3 part de la superfície de cada una de les façanes.

**7. Cobertes i terrasses, aplicable a totes les zones de l'àmbit 22@.**

- La coberta és plana i donarà compliment a les determinacions contingudes en l'Annex III normatiu de la normativa ambiental, i altres condicions que s'estableixin per les instal·lacions diverses per energies renovables.
- Tant en cobertes com en terrasses diverses es poden instal·lar suports verticals sense cobertes fixes, per instal·lacions diverses amb una alçada màxima de 3 m i a unes distàncies mínimes de 3 m respecte del front de les façanes i de 2 m respecte dels límits dels veïns.

8. Per tractar-se de zones de volumetria específica i de nova planta hauran de donar compliment al conjunt de condicions de l'annex III de la Normativa ambiental d'aquestes normes per a noves edificacions.

9. En relació als paràmetres volumètrics i de façana regulats en els apartats 5 i 6, el PMU pot modificar-los puntualment, motivats i justificadament per una millor ordenació de l'entorn i al front d'edificació de la illa on es situa.

10. **Places d'aparcament aplicable a totes les zones 22@T de l'àmbit 22@.** S'apliquen els paràmetres de l'article 32 d'aquestes normes que regula de manera específica per a les actuacions edificatòries de nova planta. Les edificacions del planejament prèviament aprovat a l'aprovació d'aquesta MPGM 22@2022 es podran adaptar directament en el tràmit de la llicència als nous paràmetres de la regulació de places d'aparcament d'aquesta MPGM.

**Article 37. Clau 22@T i subclau 22@T-hpl. Regulació dels usos de la zona d'activitat terciària @ en els àmbits de transformació.**

1. Els usos terciaris i activitats @ regulats en les zones 22@T i subzones corresponents de cada PMU aprovat en base a l'MPGM 22@2000 s'unifiquen en aquesta MPGM sota el concepte d'activitats @, precisant i definint l'ús terciari @ i l'ús compatible de la indústria @, aplicables a tot l'àmbit del 22@.

A les zones 22@T del planejament derivat aprovat definitivament amb anterioritat a l'executivitat d'aquesta MPGM els és d'aplicació aquest article (a excepció de l'apartat 5), i la disposició addicional 1ª.

2. L'ús majoritari i principal és el terciari @ definit com a ús principal en la transformació d'usos d'aquesta MPGM per activitat econòmica en els àmbits de transformació segons el següent:

- **Integra l'ús d'oficines en caràcter genèric regulat en l'article 279 de les normes urbanístiques del PGM, per a tot tipus d'empresa amb tipologies de l'edificació d'alta densitat d'ocupació o amb una estructura de locals intensiva, inclosa la gestió unitària d'oficines de diferents empreses o 'co-working'.**

Inclou també les activitats emergents relacionades amb el nou sector de les tecnologies de la informació i el coneixement (TIC), així com les relacionades amb la investigació, el disseny, l'edició, la cultura, l'activitat multimèdia, la gestió de bases de dades i sistemes de comunicació i organització d'empreses, i la indústria 4.0.

- Les activitats pròpies i admeses en l'ús principal terciari @ venen detallades en la 2ª part 'TERCIARI @' de l'annex normatiu IV 'ACTIVITATS @'.

3. Els sòls identificats amb la subclau 22@T-hpl admeten també com a ús principal en plantes pis l'ús d'habitatge de protecció pública en la modalitat de lloguer, amb les condicions d'ordenació de l'article 38

**4. Usos compatibles i condicionats.**

a) **Industrial @** regulat en l'anterior article 30.1 excepte les indústries de categoria superior a la 2ª, i els seus compatibles regulats en l'apartat 2 del mateix article, i es prohibeixen les activitats de subministrament de combustible per a vehicles de motor.

b) **Comercial a l'engròs i comercial de maquinària diversa i d'automoció** fins a 1.299 m2 de superfície de venda, i ús logístic de mercaderies, ambdós tipus de comerç fins a locals de superfície màxima construïda de 2000 m2, i que no estiguin en un sistema d'eix verd ambiental ni en passatges.

5. **Els usos complementaris i condicionats** a la limitació del 0,3 m2st/m2s en PMU i PAU, o al 13,6% de cada unitat d'edificació si el planejament no ho precisa, són els següents:

**a) Comercial de venda al detall i de serveis a les persones:**

- S'admet en tots els locals amb una superfície de venda igual o menor a 500 m2 i de superfície construïda màxima de 750 m2, complint ambdues condicions.
- Només s'admet un establiment comercial entre 500 m2 i 1.299 m2 de superfície de venda i entre més de 750 m2 i 1.500 m2 construïts, en un cercle de radi 200 m, prenent com a centre el punt mig del front de parcel·la de cada un dels establiments. Aquesta condició afecta indistintament a totes les zones de l' MPGM que admeten aquest ús, i la condició de localització es regula amb caràcter conjunt
- No s'admeten comerços amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m2 o en locals de més de 1.500 m2 construïts.

Per a les condicions aplicables als locals comercials de serveis a les persones, s'aplica només el paràmetre de superfície construïda.

b) **Comercial de restauració amb pública concurrència**, com restaurants i bars i altres, i segons modalitats diverses, estaran condicionats al Pla Especial d'establiments de concurrència pública i comerços alimentaris amb degustació del districte de Sant Martí vigent i la disposició transitòria segona d'aquesta normativa.

c) **Residencial col·lectiu**, només per a usos assistencials i socials. L'ús d'allotjament turístic i de residència d'estudiants estan prohibits en les noves zones d'aquesta MPGM.

d) **Residencial col·lectiu per a treballadors**, vinculats de forma justificada a una empresa o activitat que ocupi com a mínim 2.000 m2 de sostre. El sostre destinat a aquest ús complementari no podrà ser major del 10% del sostre de l'activitat esmentada, ni podrà ocupar més de 400 m2 de sostre, i tampoc podrà ser objecte de divisió horitzontal dins de

la mateixa unitat mínima empresarial esmentada. Aquesta condició d'indivisió s'ha d'acreditar en la declaració d'obra nova i en la corresponent inscripció registral, i aquest ús haurà de cessar quan cessi l'activitat en la qual s'integra.

- e) **Sanitari de consultoris** i similars sense pernoctació.
- f) **Esportiu** en la modalitat de gimnàs i similars
- g) **Social, cultural i educatiu**, d'acord amb la reglamentació vigent en cada cas.
- h) **Recreatiu**, condicionat al Pla especial urbanístic per a la regulació dels jocs d'atzar aplicable a Barcelona.

**Article 38. Claus 18@h, 18@hp i 18@hpl. Tipologia i paràmetres d'ordenació de la zona i subzones de volumetria específica d'habitatge.**

1. **Aquestes zones corresponen a la tipologia de volumetria específica amb ús principal d'habitatge**, resultants de l'ordenació urbanística dels teixits de transformació mitjançant un PMU, o directament amb ordenació urbanística detallada definida directament per aquesta MPGM segons els plànols d'ordenació O.4 i la delimitació d'un PAU.
2. La zona i les subzones de volumetria específica d'habitatge, en el marc de la codificació i claus urbanístiques són les següents:
  - 18@h: habitatge lliure.
  - 18@hp: habitatge de protecció pública
  - 18@hpl: habitatge de protecció pública específica d'arrendament.
 Si una unitat d'aquestes zones i subzones té una doble qualificació compartida amb la zona 22@T, els paràmetres d'ordenació de l'edificació prevaldran les del present article.
3. **La volumetria de l'edificació** de cada unitat de zona o subzona, o unitat d'edificació, la determina l'ordenació detallada del planejament general o derivat i la normativa associada, i els PMU hauran de precisar en planta i seccions el nombre màxim de plantes i els usos corresponents, i si procedeix els gèlids màxims de volum donant certa flexibilitat a l'arquitectura resultant.
4. **Els paràmetres d'ordenació, parcel·lació i altres condicions normatives**, que no venen regulats en les normes i plànols d'aquesta MPGM li són d'aplicació les condicions i paràmetres generals per a volumetria específica regulades en les NNUU-PGM 76, amb les següents precisions addicionals:
  - No computen sota edificable les porxades en planta baixa d'ús públic vinculades a via i a espais lliures públics, o privats d'ús públic en superfície.
  - La planta primera soterrani per sota la planta baixa, no computa edificabilitat, llevat que s'hi situïn usos principals vinculats amb la planta baixa, d'acord amb l'article 53.3 d'aquestes normes. El planejament derivat o fitxa del PAU, ha de precisar si en el primer soterrani admet o no usos principals vinculats a la planta baixa, ja que han de computar en el projecte de reparcel·lació com a valor en el càlcul de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació. Els usos principals d'un edificació són aquells que s'ocupen en caràcter permanent durant el dia per a les persones, siguin treballadors o usuaris amb accessibilitat pública. No són usos principals els de magatzem, aparcament, instal·lacions diverses de

l'edificació, serveis sanitaris i altres serveis puntuals als usuaris de l'edifici, trasters i similars.

- Les rampes d'accés als soterranis incloses en la volumetria de l'edificació computen sota edificable de la planta baixa.

**5. Alçada reguladora màxima de l'edificació (ARM).**

L'alçada reguladora màxima (ARM) s'estableix en funció del nombre màxim de plantes que determini el planejament, segons el següent:

- B+1: 7,50 m
- B+2: 10,90 m
- B+3: 14,30 m
- B+4: 17,70 m
- B+5: 21,10 m
- B+6: 24,50 m

Cada pis de més es sumarà 3,4 m

**6. Cossos sortints, espais oberts i terrasses.**

- El vol màxim dels cossos sortints oberts o tancats sobre l'alineació del carrer o espai lliure públic d'entre 10 m i 20 m, és d'1 m. En carrers o espais lliures de menys de 10 m d'ample és de 40 cm.
- El vol dels cossos sortints oberts que donin a carrer o espais lliures públics o privats de més de 20 m poden ser com a màxim de 1,8 m, i els cossos sortints tancats d'1,2 m.
- El conjunt dels cossos sortints poden ocupar com a màxim 1/3 part de la superfície de cada una de les façanes.
- Els habitatges en plantes pis que no tinguin terrassa d'un àtic o en primer pis sobre la planta baixa, hauran de gaudir almenys d'un espai obert que es pugui inscriure un cercle de 2,2 m de diàmetre, resultant del vol del cos sortint obert i l'espai obert endins de la façana.

**7. Façanes i volums.**

- Les edificacions de nova planta s'han d'integrar en el front d'illa on es trobin, d'acord amb l'estudi paisatgístic de l'àmbit del front corresponent, que cal adjuntar en el tràmit de la llicència.
- En relació als paràmetres volumètrics i de façana regulats en es apartats anteriors 5 i 6, el PMU pot modificar-los puntualment, motivats i justificats per una millor ordenació de l'entorn i al front d'edificació de la illa on es situa

**8. Cobertes i terrasses:**

- La coberta és plana i donarà compliment a les determinacions contingudes en l'Annex III normatiu de la normativa ambiental, i altres condicions que s'estableixin per les instal·lacions diverses per energies renovables.
- Tant en cobertes com en terrasses diverses es poden instal·lar suports verticals sense cobertes per instal·lacions diverses amb una alçada màxima de 3 m i a unes distàncies mínimes de 3 m respecte del front de les façanes i de 2 m respecte dels límits dels veïns.

9. **Per tractar-se de zones de volumetria específica i de nova planta** hauran de donar compliment al conjunt de condicions de l'annex III de la Normativa ambiental d'aquestes normes per a noves edificacions.
10. **Places d'aparcament.** S'aplicarà segons l'article 22.14, a excepció del seu apartat a) d'aquestes normes per tractar-se d'edificacions de nova planta.

**Article 39. Regulació dels usos de la zona 18@h i subzones 18@hp i 18@hpl, de transformació a ús d'habitatge.**

1. **L'ús principal de les plantes pis de les edificacions d'aquestes zones és el d'habitatge** regulat en primer paràgraf de l'article 23.1.a d'aquestes normes, amb tipologia d'habitatge plurifamiliar o d'allotjament amb espais compartits, i segons les densitats, modalitats i condicions regulades en l'article 20. En cas que la unitat de zona o d'edificació tingui una qualificació compartida amb la zona 22@T, els usos admesos en plantes pis serà d'oficines i similars, i les plantes d'habitatge es situaran preferentment en les plantes superiors. S'admet també en plantes pis l'ús de residència col·lectiva exclusiva per a usos assistencials i socials.
2. **La planta baixa** d'aquestes unitats d'edificació o zona es destinaran a activitat econòmica diversa integrant, en el còmput d'aquest ús, la part del sostre en planta baixa destinat als accessos verticals i els serveis comunitaris generals de l'edifici, com aparcament de bicicletes, espais per instal·lacions i residus, o altres. Els espais comuns dels allotjaments amb espais compartits es poden situar en la planta baixa, però la seva superfície computa a efectes del sostre destinat a habitatge.
- El usos compatibles i condicionats d'activitat econòmica** en aquestes plantes baixes o puntualment en plantes pis, són els següents:

**a) Comercial de venda al detall i de serveis a les persones:**

- S'admet en tots els locals amb una superfície de venda igual o menor a 500 m2 i de superfície construïda màxima de 750 m2, complint ambdues condicions
- Només s'admet un establiment comercial entre 500 m2 i 1299 m2 de superfície de venda i entre més de 750 m2 i 1.500 m2 construïts, en un cercle de radi 200 m, prenent com a centre el punt mig del front de parcel·la de cada un dels establiments. Aquesta condició afecta indistintament a totes les zones de l' MPGM que admeten aquest ús, i la condició de localització es regula amb caràcter conjunt
- No s'admeten comerços amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m2 o en locals de més de 1.500 m2 construïts

Per a les condicions aplicables als locals comercials de serveis a les persones, s'aplica només el paràmetre de superfície construïda.

- b) Comercial a l'engròs i comercial de maquinària diversa i d'automoció, i ús logístic de mercaderies** només fins a 1.299 m2 de superfície de venda o 2.000 m2 construïts, i es condicionen a que no estiguin en un sistema d'eix verd ambiental ni en un passatge.
- c) Comercial de restauració amb pública concurrència**, com restaurants i bars i altres, i segons modalitats diverses, eslaran condicionats al Pla Especial d'establiments de concurrència pública i comerços alimentaris amb degustació del districte de Sant Martí vigent i la disposició transitòria segona d'aquesta normativa.

- d) Oficines**, despatxos professionals i similars.
- e) Residencial col·lectiu**, només s'admet per a usos assistencials i socials. **L'ús d'allotjament turístic i de residència d'estudiants** eslaran prohibits en les noves zones d'aquesta MPGM.
- f) Sanitari de consultoris** i similars sense pernoctació.
- g) Esportiu** en la modalitat de gimnàs i similars.
- h) Social, cultural i educatiu**, d'acord amb la reglamentació vigent en cada cas.
- i) Recreatiu**, condicionat al Pla especial urbanístic per a la regulació dels jocs d'alzar aplicable a Barcelona.

## Capítol 4. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ.

### Secció 1ª. Disposicions generals.

#### Article 40. Planejament derivat aprovat segons l'MPGM 22@2000.

1. La qualificació urbanística i els àmbits de les unitats d'actuació o polígons d'actuació urbanística pendents d'executar de l'MPGM 22@2000 i del planejament derivat aprovat i relacionat en el plànol informatiu I.5.2 (a/b) d'aquesta MPGM, s'incorporen com a planejament vigent en el plànol d'informació I.2 d'aquesta MPGM. En els plànols d'ordenació de detall O.4 s'incorpora sota el codi de cada qualificació la referència del planejament derivat que la regula. En cas de detectar-se alguna errada o incongruència en la transcripció dels paràmetres edificatoris del planejament derivat aprovat en virtut de l'MPGM 22@2000 en els plànols d'ordenació, s'ha d'entendre que prevalen les determinacions establertes en el document de planejament derivat corresponent.
2. L'ordenació detallada d'aquest planejament derivat vigent pot modificar-se amb els mateixos paràmetres bàsics del sector (MPGM22@2000) sense incrementar l'aprofitament urbanístic, sempre que es justifiqui convenientment per raó d'una millor integració en l'entorn o per la protecció dels teixits històrics (edificis a consolidar segons els criteris de l'MPGM22@2022) i sempre que es garanteixin unes bones condicions d'asseïllament de les finques residencials veïnes.  
En cas que es modifiqui la posició i/o forma del sòl de sistemes, caldrà justificar que la nova proposta millora la seva funcionalitat, aconsegueix una millor integració amb els sistemes de l'entorn i permet un millor encaix en relació amb els objectius d'aquesta MPGM.
3. La modificació del model d'ordenació urbanística d'un planejament derivat ja aprovat, així com la iniciativa privada d'adaptar-lo a les condicions d'aquesta MPGM, comporta la redacció i tramitació d'un nou PMU amb les condicions i els paràmetres bàsics generals de la zona 22@ d'aquesta MPGM definits en l'article 35 d'aquestes normes, tenint en compte la protecció dels teixits històrics i edificis a consolidar.

#### Article 41. Tipus d'actuacions urbanístiques que desenvolupen i executen aquesta MPGM.

Les noves determinacions d'aquesta MPGM 22@2022 s'executen i desenvolupen amb les actuacions següents dins de l'àrea d'actuació definida en el plànol d'ordenació O.1:

1. **Actuacions edificatòries directes sense tràmits de gestió urbanística**, que segons el tipus de teixit de conservació i consolidació, són les següents:
  - a) **Àmbits HC**, les actuacions edificatòries de gran rehabilitació d'habitatge existent sense canvi d'ús, d'acord amb l'apartat a) de l'article 25.2 d'aquestes normes.
  - b) **Àmbits AC**, les actuacions edificatòries per al manteniment dels usos industrials i compatibles d'acord amb els articles 18.1 i 30 d'aquestes normes així com les ampliacions que no superin l'edificabilitat de 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, d'acord amb l'article 18.3 a d'aquestes normes.
2. **Actuacions edificatòries amb la gestió de les actuacions de dotació**, que corresponen a resta d'actuacions edificatòries que d'acord amb l'article 18.2 i la Disposició addicional

quarta consoliden el major aprofitament que aquesta MPGM determina segons els paràmetres de cada zona incloses en els teixits de conservació i consolidació següents:

- a) **En els àmbits HC**, segons el regulat en l'article 18.4 d'aquestes normes, i de les quals, en algunes parcel·les es delimita un polígon d'actuació de dotació (PAD), amb l'objectiu només de formalitzar la cessió de sòl del sistema inclòs en la mateixa parcel·la.
  - b) **En els àmbits AC**, segons el regulat en l'article 18.3 i la Disposició addicional quarta d'aquestes normes.
3. **Actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà.**  
D'acord amb l'article 7.2 del TRLSRU estatal i la disposició addicional 5ª del TRLUC, una actuació de dotació de transformació d'ús o ampliació de l'edificació existent, s'executa mitjançant una actuació edificatòria de nova edificació o una actuació de rehabilitació edificatòria, de les quals aquesta MPGM distingeix els supòsits següents:
    - a) **D'iniciativa privada per part del promotor** o propietari, o ens gestor d'una comunitat de veïns, a través de la sol·licitud d'una llicència urbanística, i en aquest procediment s'inclou i s'inicia la gestió de l'actuació de dotació corresponent.
    - b) **D'iniciativa pública:**
      - Directament per part de l'Administració actuant, i degudament justificat per interès públic social i de seguretat per a les persones, tramitant la delimitació de l'actuació de rehabilitació edificatòria pel procediment de l'article 119 del TRLUC.
      - En cas d'una edificació amb propietat horitzontal, el 50% dels propietaris d'una edificació sotmesa a una rehabilitació edificatòria integrada en una actuació de dotació potencial, poden sol·licitar a l'Administració urbanística actuant o Ajuntament, la delimitació d'una actuació edificatòria de rehabilitació, d'acord amb l'apartat 3, 4 i 11 de la DA.5ª. En aquest cas, el polígon d'actuació aïllada de dotació quedaria delimitat, en el moment de l'acord de la iniciativa pública de la gestió de l'actuació edificatòria de rehabilitació, mitjançant el tràmit de l'article 119 del TRLUC.
  4. **Àmbits d'actuació urbanística** que requereixen un instrument de gestió previ que integri cessions de sistemes i liquidar càrregues urbanístiques prèviament a la llicència urbanística, segons el següent:
    - a) **Polígons d'actuació de dotació (PAD)**, són àmbits on s'indouen sistemes a cedir prèviament a la llicència urbanística de cada parcel·la de manera independent, d'acord amb la gestió de les actuacions de dotació.
    - b) **Polígons d'actuació urbanística (PAU)**, són nous àmbits de transformació que responen a àmbits destinats majoritàriament a nou habitatge motivats i justificats en la Memòria de l'ordenació pel manteniment del teixit històric, i que requereixen l'elaboració i tramitació del projecte de reparcel·lació corresponent. També es delimiten nous polígons d'actuació urbanística amb noves ordenacions per facilitar la gestió d'àmbits prèviament inclosos en PMU de desenvolupament de l'MPGM 22@2000.

### 5. Sectors subjectes a plans de millora urbana (PMU).

Són els àmbits delimitats per als quals cal elaborar i tramitar un pla de millora urbana de transformació d'usos i que aquest delimitarà els polígons d'actuació urbanística i les fases d'execució que es determinen i procedeixen en cada cas.

Es distingeixen tres tipus de PMU amb paràmetres diferents:

- a) **Els que ja estaven delimitats** en els Plans especials de reforma interior, en base a l'MPGM 22@2000 i no s'han aprovat. S'identifiquen com a '*PMU predeterminats*', i s'adapten en part als nous paràmetres bàsics del 22@ de la nova MPGM, perquè estan condicionats a mantenir els sistemes mínims que ja preveïen. S'inclou també com a PMU *predeterminat* l'àmbit d'actuació aturat per una sentència del TSJC.
- b) **Els que aquesta MPGM delimita**. S'identifiquen com a '*nous PMU*', i s'ajusten als nous paràmetres de sistemes mínims i edificabilitats de la nova zona 22@, d'acord amb el regulat en l'article 35 d'aquestes normes.
- c) **Els PMU objectes del desenvolupament de les zones 15@(p)**, per a la protecció del Patrimoni històric artístic, regulats en l'article 34 d'aquestes normes.
- d) Els sectors subjectes a un Pla de millora urbana, així com els projectes d'urbanització i edificació que el desenvolupin, s'ajustaran als criteris descrits a l'Annex VI: Directrius i criteris comuns dels plans de millora urbana i projectes que es desenvolupin en l'àmbit l'MPGM 22@2022.

### 6. Altres plans de millora urbana i plans especials no delimitats en l'MPGM.

- a) D'acord amb l'article 70.4 del TRLUC es poden formular i tramitar altres PMU, per ajustar volumetries de l'ordenació detallada dels plànols O.4 o dels paràmetres definits en l'article 28.4.a per a volumetries flexibles, o traspasar usos o modalitats d'habitatge entre parcel·les d'acord amb l'article 20.7, sempre que en l'àmbit del PMU continu o discontinu, no es modifiquin els usos principals, els aprofitaments, les càrregues urbanístiques i l'estructura fonamental del planejament. Aquests PMU tracten d'ajustos d'alineacions i volumetries amb motius justificats d'interès públic en relació a la millora urbana, ambiental i paisatgística respecte a l'entorn immediat, i no poden perjudicar les vistes i llums dels veïns.

- b) D'acord amb els articles 14 i 15 d'aquestes normes, referent als usos d'equipaments comunitaris, es poden tramitar plans especials urbanístics relacionats amb l'ús d'aquests sistemes, i en el cas d'iniciativa privada l'Ajuntament ha de requerir la documentació pròpia d'un Pla especial integral regulat en l'article 67.3 de la Llei 22/1998 de la Carta de Barcelona.

També es poden tramitar altres Plans especials urbanístics d'iniciativa pública pel desenvolupament de qualsevol sistema públic.

- c) Els Plans de millora urbana que es redactin en l'àmbit del 22@, així com els projectes d'urbanització i edificació que el desenvolupin, s'ajustaran als criteris descrits a l'Annex VI: Directrius i criteris comuns dels plans de millora urbana i projectes que es desenvolupin en l'àmbit l'MPGM 22@2022.

### 7. Actuacions aïllades d'expropiació (AA).

Són els àmbits delimitats de sistemes públics que l'Ajuntament ha de procedir a l'expropiació per dotar part dels requeriments de sistemes que aquesta MPGM proposa.

La seva qualificació i delimitació venen indicades en els plànols d'ordenació detallada O.4 a escala 1:1000.

## Secció 5ª. El Pla especial d'infraestructures de l'àmbit 22@ (PEI).

### Article 54. Criteris bàsics del Pla Especial d'Infraestructures (PEI).

1. D'acord amb l'article 67 del TRLUC i l'article 65.2 de la Carta de Barcelona, l'Ajuntament formula un nou Pla Especial d'Infraestructures (PEI) de l'àmbit del 22@ partint de l'estat actual executat respecte de l'anterior PEI del 22@2000. Aquest PEI s'estableix com a estàndard d'urbanització del sector, i formarà part de les càrregues urbanístiques corresponents, amb els següents criteris bàsics:

- Increment del verd urbà de manera genèrica i uniforme en l'àmbit del 22@, a partir de l'estructura bàsica dels eixos verds ambientals.
- Coherència de les determinacions del nou PEI amb l'annex normatiu III de l'Ordenança ambiental en l'àmbit del 22@.
- Potenciar una mobilitat urbana sostenible amb recorreguts a peu i en bicicleta i afavoriment del transport públic.
- Referència a les càrregues urbanístiques en relació al transport públic a aplicar en els desenvolupaments urbanístics d'acord amb el decret 344/2006 sobre la mobilitat generada, però que el PEI no desenvolupa i concreta.
- Control del nivell de contaminació acústica.
- Utilització preferent d'energies renovables
- Estalvi energètic.

### 2. Condicions d'urbanització i serveis urbanístics.

La Modificació del Pla General Metropolità estableix les condicions d'urbanització i serveis urbanístics que constitueixen l'estàndard d'urbanització de l'àmbit. L'execució de la urbanització, d'acord amb aquestes determinacions, permetrà assolir als terrenys edificables la condició de solar, segons l'article 29.a) del TRLUC. Es concreten els següents serveis urbanístics.

- pavimentació
- enjardinament de vials, eixos verds i zones verdes, d'acord amb l'annex ambiental.
- xarxa de distribució d'energia elèctrica en mitja o baixa tensió.
- xarxa de clavegueram, col·lectors i sistemes de drenatge sostenible.
- xarxes i elements tant fixes com mòbils per a la recollida selectiva de residus municipals.
- xarxa d'aigua potable amb la inclusió d'hidrants per a la extinció d'incendis.
- xarxa d'aigua no potable per l'aprofitament d'aigües del freàtic, per als usos admesos.
  - xarxa de canalitzacions per a telefonia i telecomunicacions.
  - Xarxa de canalitzacions de titularitat pública i/o galeries locals de serveis, si s'escau.
  - serveis de deixalleria
  - mobiliari urbà
  - enllumenat públic
  - senyalització i regulació del trànsit

### Article 55. Contingut del Pla Especial d'Infraestructures (PEI).

D'acord amb l'article 67 del TRLUC i l'article 65.2 de la Carta de Barcelona, el Pla Especial d'Infraestructures (PEI) de l'àmbit del 22@ s'estableix com a estàndard d'urbanització del sector, que formarà part de les càrregues urbanístiques i segons el següent contingut:

#### 1. Infraestructura verda amb tot allò recollit a l'annex ambiental:

##### a) En l'espai públic:

- Permeabilització dels sols i subsols enjardinament dels eixos verds, tant dels existents com dels de nova creació.
- Permeabilització dels sols i subsols i enjardinament de les zones verdes, tant dels existents com dels de nova creació.

##### b) En l'espai privat:

- Permeabilització dels sòls i enjardinament dels espais lliures. Als que la seva funcionalitat ho admeti.
- Execució de cobertes verdes amb presència de vegetació.

#### 2. Urbanització d'espais públics

- Situació actual – Planificació.
- Criteris generals a adoptar en el procés d'urbanització.
- Elements a considerar: paviments, arbrat, enllumenat, zones verdes, mobiliari urbà
- A preveure en els espais interiors de titularitat privada de les operacions de transformació:
- Acabament enjardinat dels espais lliures privats. Tancaments en relació amb l'espai públic.

#### 3. Infraestructures de mobilitat. Planificació – Marc d'accessibilitat

##### a) En espai públic.

- Sistema viari (calçades, voreres, enjardinament d'aquestes), amb les seccions i la resta de característiques que es determinin i es concretaran en els projectes d'urbanització.
- Sistema de gestió del trànsit integrat i intel·ligent (sistemes de gestió i suports, pantalles informatives, elements de localització geogràfica).
- Elements de suport per a altres sistemes de transports alternatius (bicicletes, transports elèctrics dintre del sector, etc.).

##### b) En espai privat:

- Aparcaments per als diferents tipus de vehicles (cotxes, bicicletes, etc.), gestionats de manera integrada i amb sistemes d'informació.
- El sistema de gestió de la descàrrega de mercaderies en el conjunt del sector, com molls per illa, molls subterranis, descàrrega centralitzada i distribució al detall, etc.

4. **Infraestructures energètiques**, en el disseny de les quals caldrà tenir en compte criteris de garantia de subministrament, flexibilitat, i sostenibilitat dels diferents serveis i xarxes

**En l'espai públic:**

- Situació actual
- Elements de l'entorn i previsions. Estratègies energètiques
- Xarxa de canalitzacions per a la distribució i el subministrament elèctric del sector, amb possibilitat d'establir sistemes de redundància i d'explotació flexible.
- Previsió de l'espai per a la xarxa de climatització centralitzada, (sistema de canalitzacions d'aigua freda i calenta) per tal de centralitzar els sistemes de climatització i ACS, evitant les instal·lacions individuals, sempre que aquestes siguin menys eficients.
- Possibilitat d'incorporar la xarxa de subministrament de gas, en tot cas aquesta de forma no obligatòria.
- En l'espai privat:
  - Estacions transformadores i equipament de la xarxa de qualsevol tipus.
  - Elements generadors d'energies renovables (solar tèrmica i fotovoltaica) i dels equipaments necessaris per injectar a la xarxa l'energia generada
  - Servituds de pas per a les instal·lacions tant elèctriques com de Climatització centralitzada.

**5. Infraestructures vinculades al sistema de telecomunicacions**, en el disseny de les quals caldrà tenir en compte també criteris de garantia de subministrament, flexibilitat, i sostenibilitat dels diferents serveis i xarxes

**a) En l'espai públic:**

- Xarxa pública de canalitzacions per al pas del cablejat de telecomunicacions del sector, amb possibilitat d'establir sistemes de redundància i d'explotació flexible.

**b) En l'espai privat:**

- Espais per a la localització d'equips de telecomunicacions amb capacitat per a la prestació de serveis al conjunt de la illa.
- Estructura única i centralitzada, per a cada illa, de suport de les comunicacions mòbils i via ràdio.
- Disponibilitat de canalitzacions i servituds de pas per les zones comunitàries d'interconnexió entre les xarxes públiques i les privades.

**6. Infraestructures relatives al cicle de l'aigua:**

**a) En l'espai públic:**

- Xarxa de subministrament d'aigua potable connectada a la xarxa general de la ciutat amb la previsió d'hidrants per a la extinció d'incendis (situació actual, consums previstos i xarxa prevista).
- Xarxa de subministrament d'aigua no potable destinada a usos diferents del consum de boca, amb sistemes de captació del freàtic, amb previsió d'hidrants per a recarrega de vehicles de neteja.(objectius i criteris sobre la gestió de les aigües freàtiques, xarxes de distribució, elements de les xarxes, espais necessaris i gestió)

- Xarxa de sistemes de drenatge Sostenibles (SUDS), per a la infiltració de l'aigua de pluja de l'àmbit dels espais públics.
- Xarxa de col·lectors de recollida d'aigües residuals i transport al sistema de tractament i depuració. (situació actual, planificació d'actuacions, dimensionament, implantació)

**b) En l'espai privat:**

- Punts de captació i mesura d'aigua a preveure en els espais interiors de titularitat privada de les operacions de transformació.
- Espais i sistemes d'aprofitament i/o laminació d'aigües pluvials.
- Sistemes d'aprofitament d'aigües grises

**7. Infraestructures vinculades al sistema de recollida selectiva de residus.**

- Canalitzacions per a la recollida pneumàtica de residus Municipals.
- Centrals de recollida i tractament d'escombraries.
  - Deixalleries
- Punts d'accés a la xarxa de recollida pneumàtica d'escombraries des dels espais comunitaris dels edificis.
- Molls de recollida específics en cas d'establiments productors de residus.

**Article 58. Gestió del Pla nou Especial d'Infraestructures.**

- 1. Els costos del imputables nou PEI** es repercutiran a la totalitat del sostre potencial de l'Àrea d'actuació d'aquesta MPGM segons el plànol d'ordenació O.1 i també als àmbits de planejament derivat aprovat amb base a l'MPGM 22@2000, que encara no tenen aprovats inicialment els instruments de gestió i execució en el moment d'executivitat d'aquesta MPGM i del nou PEI.
- 2. El repartiment del cost global del nou PEI** es farà a partir dels aprofitaments de cada tipus de sostre segons els usos i modalitats assignats pel planejament. A tals efectes, l'annex II normatiu '*Mòduls econòmics unitaris per a la gestió urbanística*', adjunt a aquestes normes urbanístiques, estableix el mòdul unitari del PEI a aplicar a cada m2 de sostre segons usos i modalitats, relacionats amb l'increment de sostre o transformació d'usos de l'actuació, i que s'haurà d'aplicar en el moment d'executar els diferents àmbits d'actuació urbanística definits en l'article 41 d'aquestes normes.
- 3. Les determinacions del PEI podran incidir sobre espais de titularitat privada** aquestes es concretaran en la constitució de les corresponents servituds en el moment de concedir les llicències d'edificació i s'inscriuran en el registre de la propietat en el moment de procedir a la inscripció de les declaracions d'obra nova i dels títols constitutius de les comunitats de propietaris.
- 4. L'executivitat del Pla especial d'infraestructures** habilitarà l'ocupació de la propietat privada en la mesura que requereixi l'establiment del servei. L'ordenació de l'edificació que detallin els

plans urbanístics derivats i executin els corresponents projectes arquitectònics atendran aquests requeriments, sens perjudici de l'aprofitament urbanístic atribuït.

5. A l'establiment de xarxes de telecomunicacions caldrà atendre a allò que estableix la legislació en matèria d'infraestructures comunes dels edificis i, en el seu cas, al Pla especial d'implantació de les xarxes de telecomunicacions a Barcelona.
6. En el procediment per a l'aprovació dels projectes d'urbanització dels eixos verds ambientals a les zones d'influència de la infraestructura ferroviària de la línia IV del metro i dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, s'hauran d'obtenir l'informe favorable corresponent de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat de la Generalitat de Catalunya, als efectes de valorar la incidència amb la infraestructura ferroviària de la línia IV del metro, així com la compatibilitat amb les previsions de la xarxa dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC).
7. Quan s'actualitzi l'import del PEI, per a l'actualització dels Mòduls unitaris PEI segons tipus de sostre per a actuacions de consolidació i transformació s'haurà de procedir de manera anàloga al procediment justificat en la memòria:
  1. Obtenció del mòdul PEI referit al sostre homogeneïtzat.
  2. Multiplicació del mòdul pel coeficient d'homogeneïtzació de cada ús

## DISPOSICIONS ADDICIONALS (DA)

### Disposició addicional PRIMERA: Sòls regulats per planejament derivat preexistent.

1. Els sòls regulats pel planejament derivat aprovat en desenvolupament de l'MPGM 22@2000, es regiran per les determinacions urbanístiques que estableix l'esmentat planejament dervat, amb les precisions d'aplicació directa que estableixen les Normes urbanístiques en cada cas, i els apartats següents d'aquesta disposició addicional.
2. Els plans de millora urbana (PMU) aprovats definitivament dels fronts consolidats amb clau 22@T(FC) o 22@FC s'adapten directament sense necessitat de modificar el PMU a les mateixes condicions i previsions sobre l'habitatge de protecció pública regulades en l'article 24 i 25, però mantenint el percentatge d'altres usos d'activitat econòmica que cada PMU vigent regula. En relació amb els usos compatibles i condicionats en la planta baixa, s'aplicarà el regulat en l'article 23.2, i en relació amb la previsió de places mínimes d'aparcament s'aplicarà directament l'article 22.14.  
En relació a la càrrega urbanística que es liquida en metàl·lic sobre les dotacions que regulen els PMU vigents aprovats, que és major de la que es regula actualment el TRLUC, poden adaptar-se a aquest, segons l'article 100.1 i 100.4, i d'acord amb la previsió de sistemes que es regulen en l'article 44.1.

3. **Remissions genèriques que conté el planejament derivat als article 6 i 7 de les normes urbanístiques de l' MPGGM 22@2000.**

En relació amb l'article 6, les remissions als usos industrials s'entendran efectuades als usos oficines, comercial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu, esportiu i residencial (aquest últim subjecte als planejaments sectorials vigents).

En relació amb l'article 7, les remissions als usos activitat @ s'entendran regulats en l'article 31, excepte el primer paràgraf de l'apartat 3 de l'article 31 referent a la limitació dels usos complementaris, que s'atindrà a la regulació del PMU o, si aquest no ho regula, la corresponent a l'edificabilitat màxima de 2,2 sobre la parcel·la. En relació amb els usos d'activitats @ es remet al mateix annex incorporat a aquestes normes com annex IV de l'Ordenança sobre la 'Relació d'activitats @'.

4. Les llicències pendents i els usos consolidats en base als PMU aprovats, mantenen el mateix règim urbanístic i ús conforme. Si el PMU aprovat fa referència, en caràcter general als usos urbanístics de l'MPGM 22@2000, queden igualment regulats en la secció 1ª del capítol III sobre Règim dels usos i usos de les zones de les NNUU del PGM, segons correspongui en cada cas, i amb les limitacions contingudes en els planejaments sectorials aplicables al municipi de Barcelona.
5. També són d'aplicació directa a través de la llicència urbanística que provingui del planejament derivat aprovat en base a l' MPGGM 22@2000, la regulació d'aparcaments dels articles 22.14 i 32 d'aquestes normes, segons si l'ús principal de l'edificació és d'habitatge o activitat econòmica respectivament. Els sòls d'equipament donaran compliment a les determinacions en matèria d'aparcament vigents a la ciutat de Barcelona, amb les especificitats recollides en la normativa general d'equipaments.
6. Els projectes de reparcel·lació i d'urbanització dels PMU aprovats amb base a l'MPGM 22@2000, i que s'aprovin inicialment després de l'executivitat de la present MPGGM, s'han d'adaptar a les normatives urbanístiques corresponents en tot allò específic referent als

instruments d'execució esmentats, i a l'annex III sobre la normativa ambiental, així com als mòduls econòmics vinculats al PEI de l'annex II de les normes urbanístiques d'aquesta MPGGM.

7. Les llicències per a noves actuacions edificatòries d'aquest planejament derivat aprovat que se sol·licitin a partir de l'executivitat dels planejaments esmentats en l'apartat anterior, s'hauran d'adaptar a l'annex III de la normativa ambiental.

### Disposició addicional SEGONA: Annexos normatius.

S'adjunta a aquestes normes urbanístiques sis annexos normatius que complementen a aquestes normes, i d'acord amb el seu contingut i l'article 74.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme es poden modificar amb rang d'ordenança, excepte l'annex I que conté paràmetres de l'aprofitament urbanístic i l'annex VI que conté directrius i criteris comuns dels plans de millora urbana i projectes que es desenvolupin en l'àmbit de l'MPGM 22@2022. Qualsevol eliminació íntegra d'un d'ells, per formar part executiva dels objectius i línies d'actuació de la Memòria d'ordenació, suposana modificació de planejament general. El annexos esmentats són els següents:

1. **Annex I: Fitxes dels àmbits d'actuació de transformació urbanística PAU i PMU.**

És un annex normatiu urbanístic integrat a aquestes normes urbanístiques amb condicions i paràmetres de l'aprofitament urbanístic que es complementen amb els articles 48 i 53 d'aquestes normes.

2. **Annex II: Mòduls econòmics per a la gestió urbanística.**

És un annex normatiu que conté els valors dels mòduls econòmics per a la gestió urbanística d'aquesta MPGGM. Aquests valors seran actualitzats cada dos anys per l'Ajuntament a partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta MPGGM, o segons períodes que justifiquin un canvi en l'evolució socio-econòmica a Catalunya, segons el procediment que correspongui, i justificats adequadament en l'informe econòmic annex al document i tràmit corresponent. En cap cas, aquest termini per a l'actualització d'aquest mòdul de valors econòmics, no pot ser superior a 5 anys des de la data esmentada anteriorment, i en relació a la data d'aprovació de cada una de les actualitzacions.

Per la seva naturalesa és un annex normatiu amb vigència temporal, segons es produeixin les corresponents i successives actualitzacions.

3. **Annex III: Normativa ambiental. Ordenança.**

És la normativa ambiental sobre urbanització i edificació en l'àmbit 22@ vinculada a aquestes normes, que regula condicions tècniques relacionades als àmbits qualificats d'espais lliures i vitalitat urbana, en relació al verd urbà, pavimentació i instal·lacions, així com condicions ambientals i d'estalvi energètic en les edificacions de nova planta.

4. **Annex IV: Relació d'activitats @. Ordenança.**

Les ACTIVITATS @ corresponen a les activitats econòmiques que es poden desenvolupar en l'àmbit 22@, i contenen dos grans usos principals:

- **INDÚSTRIA @**, segons les activitats industrial i compatibles regulades en la 1ª part d'aquest annex normatiu,
- **TERCIARI @**, segons les activitats terciàries, compatibles i complementàries, regulades en la 2ª part d'aquest annex normatiu.

**5. Annex V: Llicències urbanístiques sotmeses a la gestió de les actuacions de dotació. Ordenança.**

Aquest annex amb rang d'ordenança regula el contingut documental per a la tramitació de les llicències sotmeses a la gestió de les actuacions de dotació

**6. Annex VI: Directrius i criteris comuns dels plans de millora urbana i projectes que es desenvolupin en l'àmbit de l'MPGM 22@2022.**

Conté directrius i criteris per al desenvolupament del planejament derivat en l'àmbit de l'MPGM 22@2022 i certes condicions per als futurs projectes, d'urbanització i edificació, que desenvolupin les previsions contingudes pel planejament.

**Disposició addicional TERCERA: Creació de l'Oficina 22@**

1. De conformitat amb la Mesura de Govern IMPULSEM EL 22@, cap a un Poblenou amb un 22@ més productiu, més inclusiu i més sostenible, en el termini de quatre mesos des de la publicació de l'aprovació de la present MPGM, es crearà l'Oficina Tècnica 22@, amb l'objectiu d'impulsar, promoure, gestionar l'àmbit 22@ i canalitzar la informació i difusió general del projecte.
2. L'Oficina Tècnica 22@ desenvoluparà les funcions previstes a l'esmentada Mesura, i comptarà amb els recursos econòmics necessaris de conformitat amb la mateixa, i amb les actualitzacions anuals que corresponguin.
3. L'Oficina Tècnica ha de promoure i impulsar, en tot cas, els plans derivats de iniciativa pública, i les actuacions de rehabilitació d'iniciativa pública, o conjuntament i d'acord amb la iniciativa privada.

**Disposició addicional QUARTA:**

1. En les edificacions existents en parcel·les qualificades amb la clau 22@ah que compleixin amb les condicions enumerades en l'apartat segon, mentre no es produeixi la transformació a usos terciaris i d'habitatge, s'admet que, mitjançant un pla de millora urbana, el sòl es pugui dotar d'una subclau d'equipament per mantenir o implantar com a ús o activitat principal usos de tipus equipamental, amb un edificabilitat superior a l'actualment pensada de 2,2 m2st/m2sòl.

2. Podran acollir-se a aquesta possibilitat únicament les propostes que compleixin amb les condicions següents de manera simultània:

- Condició 1: Que es tracti de parcel·les amb conservació de façana requerida per l'MPGM 22@2022 (identificades amb asterisc als plànols d'ordenació),
- Condició 2: Que no es produeixi la substitució de l'edificació i

- Condició 3: Que prèviament no s'hagi produït la transformació dels usos terciaris i d'habitatge prevista a l'MPGM 22@2022.

3. Les condicions d'ordenació i els paràmetres urbanístics dels plans de millora urbana seran els següents:

- El sòl es qualificarà amb la subclau 22@ah(\*).
- El sostre que es podrà destinar a la implantació dels usos d'equipament admesos és com a màxim, 3,2 m2st/m2s, descrit per a la clau 22@ah en l'article 28.
- L'ordenació de l'edificació correspondrà a la prevista per la clau 22@ah, descrita en l'article 28 de les NU de l'MPGM 22@2022, amb els ajustos necessaris i degudament justificats per implantar els usos previstos.

4. Els usos, que podran implantar-se en la totalitat del sostre potencial de transformació, mentre no es produeixi la transformació a usos terciaris i d'habitatge, són únicament els d'equipament enumerats a continuació, amb un interès públic i social:

- Ús docent. Centres d'educació infantil, bàsica, secundària, superior i de règim especial definits en la normativa vigent en matèria d'educació i altres centres de formació.
- Ús cultural. Centres cívics, casals, ludoteques, arxius biblioteques i altres centres destinats a promoure la cultura i les arts, com museus, teatres, auditoris, espais d'arts visuals i centres culturals polivalents, de conformitat amb la normativa vigent de cultura.
- Ús esportiu. Instal·lacions i centres destinats a l'activitat esportiva, de conformitat amb la normativa vigent en matèria d'esport.

5. Les càrregues urbanístiques a assumir com a actuació de dotació en els mateixos termes indicats a l'MPGM 22@2022, seran les següents:

- Cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament que generi l'increment de sostre per sobre de l'edificabilitat industrial@ de 2,2m2st/m2s.
- Cessió de sistemes corresponent a 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre que superi l'edificabilitat industrial @ de 2,2 m2st/m2s, destinat a espais lliures i equipaments.
- Pagament de la càrrega de PEI en funció del sostre transformat, per al sostre amb usos equipamentals per sobre de l'index d'edificabilitat 2,2 m2st/m2s

En el moment en què es proposi la transformació definitiva a usos terciaris i d'habitatge prevista en l'MPGM 22@2022 d'acord amb la regulació general de la clau 22@ah com a nova actuació de dotació, caldrà tenir en compte i, per tant descomptar, les cessions que s'hagin efectuat anteriorment.

Una vegada efectuada la transformació a usos terciaris i d'habitatge, que es considera la transformació total, no serà possible reduir el sostre destinat a ús d'habitatge.

6. Els plans de millora urbana que desenvolupin aquesta Disposició addicional incorporaran, a banda del contingut mínim establert pel TRLUC, les determinacions següents:

- La justificació de la necessitat del sostre proposat en funció d'un programa funcional concret.
- La identificació del sòl objecte d'aquesta regulació amb la subclau 22@ah\*.

- Els paràmetres de l'edificació, que seran els descrits en l'article 28 de la normativa per a la clau 22@ah.
- La concreció de l'ús i el programa funcional.
- Les càrregues urbanístiques que corresponguin.
- La justificació d'adopció de criteris d'urbanisme inclusiu i amb perspectiva de gènere, a l'apartat d'Avaluació d'impacte de gènere.
- L'execució immediata del planejament.

7. En el moment en què es faci efectiva l'actuació de dotació que habiliti la transformació final als usos terciaris i d'habitatge previstos en l'MPGM 22@2022 quedaran sense efecte les determinacions del PMU descrit en aquesta Disposició Addicional.

#### DISPOSICIONS TRANSITÒRIES (DT)

##### Disposició transitòria PRIMERA: Aplicació dels costos derivats del Pla especial d'infraestructures.

Mentre no es desenvolupin les previsions establertes a la Secció 5ª del Capítol 4 relatives al Pla especial d'Infraestructures, s'aplicaran les determinacions contemplades en l'MPGM 22@ 2000 i en les normes dictades per al seu desenvolupament.

##### Disposició transitòria SEGONA: Pla d'usos del Districte de Sant Martí.

Mentre no s'aprova la modificació del Pla d'usos vigent del Districte de Sant Martí es preveu, en l'àmbit de la present modificació puntual de PGM, que les condicions d'aplicació en les activitats de restauració (epígrafs: 2.3.3 Restaurant, 2.3.4.1 Restaurant bar en que tot o part dels aliments servits al restaurant s'elaboren en la pròpia cuina i 2.3.4.2 Restaurant-bar) es regulen en un àmbit únic que coincideix amb l'àmbit de la modificació puntual de PGM on s'ha de complir la condició d'àmbit de densitat limitada màxim de cinc (5) establiments en radi de 100m dels epígrafs 2.3.3, 2.3.4.1 i 2.3.4.2 i la condició a usos protegits a una distància mínima de 200m. Es manté la regulació del Pla d'usos vigent per a la resta d'activitats regulades per l'esmentat pla quan es trobin dins l'àmbit de la present modificació puntual de PGM.

Mentre no s'aprova la modificació del Pla d'usos vigent del Districte de Sant Martí es possibiliten, en l'àmbit de la present modificació puntual de PGM, els espais de cultura viva com una categoria complementària d'activitat que es desenvolupa en establiments existents o de nova obertura al públic, que disposin d'una habilitació prèvia d'alguna de les categories següents: activitats de restauració (2.3), bar musical (2.2.1) i cafè teatre (2.2.5), cinema (1.2.1), teatre (1.2.2), restaurant musical, espai de difusió cultural, galeria d'art i llibreria. Sempre i quan l'activitat principal que desenvolupin estigui inclosa en les categories anteriors i puguin disposar de l'habilitació corresponent.

L'activitat complementària de cultura viva no ha de superar el 25% de la superfície útil total de l'establiment i ha d'estar separada de l'activitat principal.

En el termini de quatre mesos des de l'entrada en vigor de la present MPGM s'iniciaran els treballs per ajustar les determinacions del Pla especial d'usos del Districte de Sant Martí.

##### Disposició transitòria TERCERA: Plans derivats de parcel·la per transformació a usos terciaris en base a l' MPGM 22@2000.

Els plans de millora urbana d'una actuació per a la transformació d'usos industrials a terciaris d'una parcel·la o edificació unitària, que haguessin estat presentats a tràmit amb anterioritat a l'aprovació inicial de la present MPGM, podran tramitar-se ajustats al règim vigent en el moment de la seva presentació.

#### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA (DD).

##### Disposició derogatòria PRIMERA: Derogació de l'anterior MPGM.

Restarà sense efecte íntegrament l' MPGM per a la renovació de les àrees industrials del Poblenou - Districte d'activitats 22@BCN-, aprovada definitivament per acord de la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona de data 27 de juliol de 2000, així com la Modificació de les seves normes urbanístiques aprovada per acord de l'esmentada Subcomissió de data 1 de març de 2006.

**Annex IV: RELACIÓ D'ACTIVITATS @ - Segons grups (lletres majúscules) i classes (numeració) del Decret 137/2008 sobre la classificació catalana d'activitats econòmiques 2009 (CCAIE-2009)**

**Les ACTIVITATS @ s'engloben en dos usos bàsics: ús INDUSTRIAL @ i ús TERCIARI @.**

**1ª part: INDÚSTRIA @ (o ús urbanístic INDUSTRIAL @)**

La indústria @ és la pròpia dels teixits de conservació d'activitat econòmica que ja existeix, i que el nou planejament permet mantenir-la i renovar-la (si es transforma passa a ús TERCIARI @).

La indústria @ integra l'ús industrial de producció tradicional manufacturera i mecanitzada, amb tota la producció, creació i venda d'equips sobre tecnologia i productes vinculats a la creació de materials per a la informació i comunicació de suport, amb espais singulars, diferents a les oficines, per aquesta producció.

Les activitats de la indústria @, d'acord amb les NNUU del PGM-76, són per a tots els grups i classificacions que a continuació es detallen, les de categoria 1ª i 2ª compatibles en teixits i edificacions amb ús d'habitatge, amb la següent diferenciació.

- en totes les situacions a i b, sempre que es situïn en un edifici independent que no tingui habitatge o encara que no s'hagi transformat,
- Quan s'hagi transformat o comparteixi habitatges en el mateix edifici, s'admeten les mateixes categories 1ª i 2ª en situació 'a', i depenent a més de les condicions regulades en els usos de les zones.

**Grup C. INDÚSTRIES MANUFACTURERES.**

Inclou les activitats manufactureres dels epígrafs compatibles amb teixits urbans on hi ha habitatge, i són totes les indústries mecanitzades o artesanals de categoria 1ª i 2ª per a l'elaboració de productes que, en general, no hi ha transformació dels materials que s'utilitzen. De manera específica la indústria tradicional del PGM s'adapta a l'actualitat, i s'amplia de manera més específica amb la fabricació de materials, equips, aplicacions i procediments per a les TIC (software, hardware i components informàtics; materials, sistemes i equips de telecomunicacions i electrònics)

**Grup F. CONSTRUCCIÓ.**

Inclou les activitats i magatzem relacionades amb la construcció i venda dels seus materials, i tallers destinats a la producció de maquetes i similars vinculats a les obres, excepte l'epígraf 411 referent a oficines de promoció immobiliària al servei de les persones (ús terciari @)

**Grup G. COMERÇ A L'ENGRÓS I AL DETALL; REPARACIÓ DE VEHICLES DE MOTOR I MOTOCICLETES.**

Inclou les activitats de comerç a l'engrós de tot tipus de productes, el comerç al detall i reparació de vehicles de motor i motocicletes (epígrafs 45 i 46), i el comerç al detall les produccions pròpies de l'empresa i equips per a les TIC (Tecnologies i procediments per a la Informació i el Coneixement), segons l'epígraf 474

El comerç al detall de combustibles per a l'automoció segons epígraf 473 està condicionat al Pla Especial d'usos que es regula per a Barcelona. (Les altres activitats de comerç al detall es considera us terciari @)

**Grup H. TRANSPORT I EMMAGATZEMATGE.**

Inclou totes les activitats d'aquest grup, amb la condició que tenen la limitació de locals no superiors a 2.000 m2 construïts i que no s'admeten en els eixos verds ambientals.

**Grup J. INFORMACIÓ I COMUNICACIONS (complementàries al grup C)**

Inclou les activitats dels epígrafs del 58 al 63 vinculades a creació de productes de les editorials i a les empreses TIC (Edició de llibres i programes informàtics, processament de dades, comunicació i serveis digitals i aplicacions de telefonia mòbil i per satèl·lit, tot tipus de telecomunicacions, cinema, vídeos i enregistrament de so, ràdio i televisió, serveis i tecnologies de la informació).

**Grup M. ACTIVITATS PROFESSIONALS, CIENTÍFIQUES I TÈCNiques com part de la indústria 4.0.**

S'admeten aquestes activitats que requereixen espais productius de materials diversos que no es poden elaborar en la tradicional oficina, com grans espais de plànols per fotografia, arts escèniques, i altres arts gràfiques i multimèdia, o tallers de producció artesanal d'elements singulars relacionats amb tot tipus de professions tècniques i audiovisuals.

**Grup N. ACTIVITATS ADMINISTRATIVES I SERVEIS.**

Inclou les activitats administratives de suport directe a les indústries diverses i incloses en el mateix establiment, però no les oficines exclusives o pròpies d'una activitat terciària. En relació a les activitats de lloguer, només les de serveis a aquestes indústries @, i segons les descrites en l'epígraf 771 i 773 de lloguer de maquinària i vehicles a motor amb aparcaments d'aquests (no exclusiu d'oficines com a servei personal), amb la condició que no es situïn en un eix verd ambientat.

S'admeten les activitats dels epígrafs del 78, 80 i 81 de serveis productius per a les empreses (ocupació, seguretat, investigació, jardineria).

(Els epígrafs 79 d'activitats d'agències de viatges, i el 82 d'activitats administratives diverses i auxiliars a les empreses, es consideren ús terciari @).

**USOS COMPATIBLES i complementaris a la INDÚSTRIA @.**

**Grup I. HOSTELERIA.**

S'admeten en planta baixa, només els serveis de menjar i begudes segons l'epígraf 56 i condicionats al Pla Especial d'usos de concurrència pública al districte de Sant Martí.

**Grup O. ADMINISTRACIÓ PÚBLICA. DEFENSA I SEGURETAT SOCIAL OBLIGATÒRIA.**

Inclou les activitats relacionades en aquest grup, que es consideren de suport a les empreses i als seus treballadors.

**Grup P. EDUCACIÓ.**

Inclou les activitats relacionades en els diferents epígrafs d'aquest grup de la docència i cultura, que es consideren de suport a les empreses i als seus treballadors. S'inclouen tots els 'centres de saber', com centres de formació superior universitari, centres de formació continuada, centres d'investigació, associacions professionals, centres d'informació, documentació i assessorament artístic, cultural i docent, empreses usuàries intenses de coneixement, i tot tipus d'equipament cultural

**Grup R. ACTIVITATS ARTÍSTIQUES, RECREATIVES I D'ENTRETENIMENT, com part de la INDÚSTRIA CREATIVA.**

Inclou les activitats dels epígrafs 90, 91, i 931 de creació, artístiques i d'espectacles, biblioteques, museus i activitats culturals, i activitats esportives. Inclou tota la indústria creativa cultural i artesanal. Amb creació de material del sector multimèdia i videojocs, sector editorial de producció de llibres, sector audiovisual amb producció de material per venda al major, artesanies, producció d'elements i disseny de moda, reproducció de música, arts escèniques, arts visuals i gràfiques, que requereixen espais de producció i creativitat amplis, no propis d'oficines. Les activitats recreatives i d'entreteniment estan condicionades al Pla Especial de pública concurrència que regula aquest tipus d'activitats.

**ALTRES ACTIVITATS VINCULADES A L'ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA (ESS).**

Inclou tot tipus d'activitat sense ànim de lucre en relació a producció en gestió cooperativa o de xarxes de diversos productes d'intercanvi, de comercialització justa, consum responsable i finances ètiques.

**ALTRES ACTIVITATS VINCULADES A L'ECONOMIA VERDA I CIRCULAR (EVS).**

Inclou tot tipus d'activitat referent a energia renovables, eficiència energètica, fabricació sostenible segons processos i productes, serveis d'adaptació al canvi climàtic i la prevenció i gestió de riscos, serveis de protecció del medi ambient i l'ús eficient de recursos, i serveis relacionats amb la mobilitat activa i sostenible. Inclou l'aeroponia amb producció específica i la seva venda a l'engrós i detall (per ser lloc de producció).

## **2ª part: TERCARI @ (o ús urbanístic TERCARI @)**

L'ús terciari @ engloba tots els usos d'oficina i al servei de les persones, no considerats com a producció en l'ús INDUSTRIAL @, i són els usos propis i admesos, una vegada es produeix la transformació d'usos en l'àmbit del 22@, passant de l'ús industrial @ a ús terciari @.

Aquesta transformació de l'edificació, usos i teixits urbans, tant es produeix en els teixits de conservació, gestionats a través de les actuacions de transformació urbanística de dotació amb grans rehabilitacions o edificacions de nova planta, com en els teixits de transformació amb actuacions integrades de nova urbanització (Plans de millora urbana i/o Polígons d'actuació urbanística), d'acord amb el RDL 7/2015 del Text refós de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana.

Una vegada s'ha produït la transformació urbanística d'una parcel·la o sector en l'ús TERCARI@, també s'admeten totes les activitats pròpies i compatibles relacionades com **INDÚSTRIA @**, amb la condició que les indústries de 1ª categoria s'admeten en totes les situacions, i les de 2ª categoria, només en planta baixa. Per tant, les activitats a continuació relacionades són només les activitats pròpies de l'ús TERCARI @, admetent-ne alhora, una part important de les activitats relacionades en l'apartat anterior de la **INDÚSTRIA@**.

### **Grup F. CONSTRUCCIÓ.**

Inclou les activitats de l'epígraf 411 referent a la promoció immobiliària.

### **Grup G. COMERÇ A L'ENGRÓS I AL DETALL; REPARACIÓ DE VEHICLES DE MOTOR I MOTOCICLETES.**

El comerç al detall es considera ús complementari de l'ús principal TERCARI @.

Comercial a l'engrós i comercial de maquinària diversa i d'automoció fins a 1.299 m<sup>2</sup> de superfície de venda, i ús logístic de mercaderies, ambdós tipus de comerç fins a locals de superfície màxima construïda de 2000 m<sup>2</sup> i que no estiguin en un sistema d'eix vent ambients ni en passatges.

### **Grup K. ACTIVITATS FINANCERES I D'ASSEGURANCES.**

Inclou totes les activitats d'aquest grup segons els epígrafs del 64 al 66.

### **Grup L. ACTIVITATS IMMOBILIÀRIES.**

Inclou les activitats de l'epígraf 68 referent a activitats immobiliàries.

### **Grup M. ACTIVITATS PROFESSIONALS, CIENTÍFIQUES I TÈCNiques.**

Inclou totes les activitats productives i creatives de software i projectes que formen part del procés producció, suport administratiu, jurídic i de comptabilitat, propi d'oficines del terciari @, segons els epígrafs del 71 al 74, que inclouen:

Serveis tècnics d'arquitectura i enginyeria, recerca i desenvolupament, publicitat i estudis de mercat, disseny especialitzat, fotografia, traducció i interpretació, i altres activitats productives professionals, científiques i tècniques col·laboratives a la indústria, incloent tota la indústria 4.0 (Intel·ligència artificial, ciència de dades i Big Data, Internet de las coses, Realitat augmentada, Nano tecnologia, Computació al núvol,

ciberseguretat, manufactura additiva, robòtica autònoma, simulació virtual computeritzada, Blockchain).

S'admet tot tipus de serveis personals, per les mateixes que en la **INDÚSTRIA @**, i l'epígraf 75 sobre activitats veterinàries s'admet només com a serveis personals, però no amb pernoctació dels animals.

### **Grup N. ACTIVITATS ADMINISTRATIVES I SERVEIS.**

Són totes les activitats d'oficines pròpies de l'ús TERCARI, i regulat com a ús principal urbanístic d'Oficines segons l'article 279 de les NNUU del PGM. Per tant s'admeten totes les activitats dels epígrafs relacionats en aquest grup d'activitats.

## **USOS COMPLEMENTARIS a l'ús TERCARI @.**

Els usos complementaris a l'ús TERCARI @, estan condicionats a un sostre edificable o construït màxim corresponent a l'edificabilitat de 0,3 sobre la parcel·la o al sostre corresponent a la planta baixa, segons la regulació de cada zona, sigui en cas de rehabilitació de l'edificació o nova planta. Esan regulats en l'article 31.3.

Aquests usos complementaris a l'ús TERCARI @ són els corresponents a les activitats de comerç, hosteleria i restauració, i complementen a l'ús principal d'oficines i d'altres serveis a les persones, i són activitats del grup G i L.

**Grup G s'inclou el comerç al detall** segons el següent:

El comerç al detall relacionat en els epígrafs del 474 al 477, amb una superfície construïda no superior a 750 m<sup>2</sup> o 500 m<sup>2</sup> de superfície de venda, relacionades amb els procediments que determina la Llei 18/2020 de facilitació de l'activitat econòmica i els Plans Especials de comerços alimentaris i no alimentaris aplicable a Barcelona.

Només s'admet un establiment comercial entre més de 750 m<sup>2</sup> i 500 m<sup>2</sup> construïts o entre més de 500 m<sup>2</sup> i 1.299 m<sup>2</sup> de superfície de venda en un cercle de radi de 200 m, prenent com a centre el punt mig del front de la parcel·la de cada un dels establiments.

### **Grup I. HOSTELERIA.**

En el cas d'empreses superiors a 2.000 m<sup>2</sup> construïts s'admet com a ús complementari a l'ús d'oficines, l'allotjament pels treballadors o altres serveis complementaris de bars o restaurants (begudes i menjars) pels treballadors o de pública concurrència, amb un sostre edificable màxim corresponent al 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la seva parcel·la o un 13,6% del sostre urbanístic de l'activitat empresarial.

Els serveis de menjar i begudes només en les plantes baixes, segons l'epígraf 66 es condicione al Pla Especial d'usos de concurrència pública al districte de Sant Martí.

L'ús d'allotjament turístic en totes les seves modalitats està condicional al Pla Especial Urbanística que regula aquests usos a Barcelona.

Els Plans de Millora Urbana (PMU) poden distribuir en el detall de les diferents unitats de zona i plantes de d'edificació aquests usos complementaris, sense sobrepassar el sostre edificable màxim de tot l'àmbit corresponent al 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'edificabilitat de l'àmbit.

En el cas de tractar-se d'un Polígon d'Actuació urbanística (PAU) ja delimitat i amb ordenació urbanística, els usos complementaris esmentats corresponen a les plantes baixes comercials, i en cas que aquest sostre sigui inferior a l'edificabilitat de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respecte a l'àmbit del PAU, el projecte de reparcel·lació podrà adjudicar part del sostre terciari @ de la zona 22@T a aquests usos complementaris, fins a assolir l'índex 0,3 esmentat sobre la totalitat de l'àmbit.

## Annex VI: Directrius i criteris comuns dels plans de millora urbana i projectes que es desenvolupin en l'àmbit de l'MPGM 22@2022

### A. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I LA SEVA RELACIÓ AMB L'ESPAI PÚBLIC DE NOVA CREACIÓ

- L'ordenació proposada haurà de potenciar la continuïtat dels recorreguts existents i del sistema d'espais verds de l'entorn. El nou espai públic estarà suficientment comunicat amb la trama viària, i haurà de garantir una adequada relació visual i accessos de proporcions adequades; amb l'objectiu de facilitar la circulació, orientació i llegibilitat dels espais i recorreguts. S'haurà de tenir en compte la proporció entre l'alçada dels edificis i l'espai públic per evitar zones permanentment ombrívoles i efecte "singlera" entre edificis.
- Quan en planta baixa es defineixin àrees lliures d'edificació, aquestes tindran la consideració d'espai públic i quedaran qualificades amb doble clau 6b/(clau zona) en el cas d'aprofitament en subsòl, o (clau zona)/6b en casos de situar l'aprofitament en vol i/o subsòl, segons escaigui, sempre que aquestes es trobin en contacte amb l'espai lliure públic definit al sector.
  - Aquests àmbits poden quedar configurats, de forma excepcional i degudament justificada, a mode de passos o espais no edificats sobre rasant, no computaran a efecte d'estàndards de sistemes i se cediran gratuïtament a l'Ajuntament de Barcelona, que serà el responsable del seu manteniment fins a la capa immediatament superior a la d'impermeabilització d'impermeabilització. Així mateix l'Ajuntament, podrà establir les limitacions d'obertura o pas que consideri convenientes. Les normes del pla que proposi aquests espais recolliran que el projecte de reparcel·lació haurà de constituir els complexos immobiliaris oportuns.
  - A la memòria del pla s'haurà de justificar una adequada configuració (proporcions) d'aquests espais, atenent simultàniament a l'escala urbana i humana, la seva correcta funcionalitat (tant en el conjunt de la proposta com en el seu entorn proper), la garantia de control informal, visibilitat i vitalitat o dinamisme dels espais i recorreguts resultants, mitjançant la regulació de paràmetres com un percentatge mínim de transparència, determinació d'alineacions, les proporcions o altres que resultin convenientes. Així mateix, serà necessari vincular a aquests espais amb els accessos principals de les edificacions per a una major concurrència i afluència de pas i control d'aquests espais.

### B. DEFINICIÓ DELS USOS DE LES PLANTES BAIXES

- Els plans de millora urbana analitzaran i regularan els usos admesos en les plantes baixes, per tal de donar resposta a l'objectiu fonamental de l'MPGM 22@2022 de construir una ciutat mixta, que potenciï tant la vida quotidiana com les activitats productives.
- En les plantes baixes es prioritzarà la implantació d'activitats de tipus comercial de proximitat, pública concurrència o assimilables a usos d'equipament (com sanitari de consultoris i similars sense pernòctació, esportiu en la modalitat de gimnàs i similars,

social, cultural, educatiu i recreatiu) que tinguin visió i/o accés principal des dels vials i alternatiu des de les zones verdes, per afavorir el control informal, la sensació de seguretat i la mixtura d'usos que doni suport a les tasques de la vida quotidiana. Aquests usos es disposaran estratègicament per aconseguir uns fronts dinàmics, diversos i amb activitat en horari comercial.

- Únicament es proposarà ús d'habitatge en planta baixa en els casos on tipològicament, sigui possible incorporar part del sostre residencial en planta baixa a l'interior d'illa, sense donar front directe a espais lliures públics o vials o si l'òrgan municipal responsable de la gestió i desenvolupament dels habitatges es pronuncia de forma expressa durant la tramitació del PMU o del projecte de reparcel·lació corresponent.

### C. DESENVOLUPAMENT DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ

- El tractament i disseny definitiu de l'espai públic s'establirà en el corresponent projecte d'urbanització, on haurà de justificar-se l'adequació de la solució adoptada a criteris d'urbanisme de gènere i de funcionalitat de la zona verda.
- Aquests espais d'estada i de descans, d'oci i de cura, han de configurar un sistema caminable, conjuntament amb la xarxa viària bàsica, els habitatges, el comerç de proximitat i els equipaments. S'ha d'assegurar un mobiliari adequat que faciliti l'estada i el lleure, una correcta il·luminació, la proximitat de serveis bàsics (com fonts d'aigua) i zones que facin possible la simultaneïtat d'usos de forma complementària i no exclusiva.
- Caldrà garantir el control informal i la seguretat de les persones que circulin o facin ús de l'espai lliure i passos d'accés, especialment a la nit o en hores de menor afluència de vianants, mitjançant la configuració de l'edificació, el tractament de les plantes baixes, la planificació d'accessos suficients i la disposició estratègica de les activitats que s'implantin en la planta baixa.
- Els serveis tècnics municipals encarregats de validar i tramitar el Projecte d'Urbanització podran demanar informe sectorial a l'òrgan competent en matèria de gènere de l'Ajuntament de Barcelona, per garantir la correcta materialització dels criteris d'urbanisme inclusiu i amb perspectiva de gènere que fixi el planejament d'aplicació.

### D. DESENVOLUPAMENT DELS PROJECTES D'EDIFICACIÓ

- S'evitarà la configuració de plantes baixes palafitiques en els projectes d'edificació per prevenir la desertització dels fronts edificats. Si se'n projecta alguna, es justificarà suficientment la idoneïtat i conveniència de la proposta, atenent a la millora dels espais públics amb els quals confronti, i a la proporció, funcionalitat i coherència de l'espai resultant. Els espais resultants dels buidatges en planta baixa hauran de tenir una lectura clara, continua i estar lliures de reculades o d'elements de serveis o espais propis de l'edifici com ara patis, rampes, escales, baixants o aparcament de bicicletes. En cas

d'edificació configurada en corona, es prioritzarà l'alineació a vial en les plantes baixes, evitant reculades puntuals que no responguin a la solució sorgida d'una anàlisi acurada de l'entorn i es puguin justificar per una millora en la configuració dels espais públics.

2. Els projectes d'edificació que desenvolupin les previsions dels plans de millora urbana també hauran de justificar l'adopció de criteris d'urbanisme inclusiu i amb perspectiva de gènere: evitar els racons o espais insegurs en contacte amb l'espai públic, transparència i accessos suficients per afavorir la relació interior-exterior. En línia amb aquestes premisses, es minimitzarà el nombre d'accessos a aparcaments i el seu tancament quedarà enrasat amb la façana.
3. Els serveis tècnics municipals encarregats de validar el projecte d'edificació i tramitar i concedir l'habilitació pertinent podran demanar informe sectorial a l'òrgan competent en matèria de gènere de l'Ajuntament de Barcelona, així com d'altres departaments responsables de l'espai públic, per garantir la correcta materialització dels criteris d'urbanisme inclusiu i amb perspectiva de gènere que fixi el planejament d'aplicació i mantenir la coherència amb la resta de criteris i estàndards que s'estan aplicant als espais d'ús públic de la ciutat.

## NORMES URBANÍSTIQUES

### CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art.- 1 Objecte i àmbit d'aplicació

- 1 L'objecte del present Pla de millora urbana de reforma interior es l'ordenació del sòl i l'edificació compresos al seu àmbit, d'acord amb els criteris exposats a la memòria. L'àmbit d'aplicació és el delimitat als plànols d'ordenació d'aquest planejament.

#### Art.- 2 Marc legal

- 1 El present Pla de millora urbana de reforma interior es redacta d'acord amb el que disposa el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme; el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme; així com per les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità
- 2 El PLA DE MILLORA URBANA 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.
- 3 Les disposicions d'aquestes normes seran d'aplicació preferent a les disposicions establertes a les normes urbanístiques del Pla general metropolità. En aquells aspectes no regulats expressament en aquestes normes serà d'aplicació amb caràcter supletori les disposicions del Pla general. En cas de contradicció d'aquestes normes amb aquelles assenyalades al Pla general metropolità, prevaldran les disposicions establertes al Pla general metropolità.
- 4 Als efectes de protecció del patrimoni arquitectònic dins l'àmbit de planejament s'atendrà al que estableix el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg.

#### Art.- 3 Obligtorietat del Pla

Les determinacions d'aquest planejament obliguen per igual a l'Administració i als particulars. Tota intervenció en aquesta àrea, ja sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-se a les determinacions d'aquest planejament.

#### Art.- 4 Interpretació dels documents del Pla

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 escrites i les gràfiques 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.

#### Art.- 5 Desenvolupament del Pla

- 1 L'Agenda fixa l'ordre de prioritats i els terminis temporals per a la formulació dels instruments urbanístics de gestió i urbanització que hauran de desenvolupar les determinacions d'aquest Pla.
- 2 Els propietaris dels sòls compresos en l'àmbit del pla redactaran i presentaran a l'Ajuntament el Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació de la totalitat dels polígons d'actuació.
- 3 Un cop resolta la distribució dels beneficis i càrregues, el grau de definició de les determinacions d'aquest Pla permet l'execució directa dels sistemes i de les edificacions privades mitjançant els corresponents projectes tècnics.

#### Art.- 6 Comissió tècnica

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

**CAPITOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES****Art.- 7 Sistemes**

Aquest Pla adopta aquelles qualificacions de sistemes previstes al Pla general metropolità que són adients per establir una correcta ordenació del territori inclòs en el sector de planejament, i que són els següents:

- clau 5 Viari
- clau 6 Sistemes locals de parcs i jardins urbans de nova creació
- clau 7@ Sistema local d'equipaments de nova creació

Els sistemes adoptats en aquest Pla es regulen pel que estableixen les Normes del PGM, llevat del que disposen expressament aquestes Normes.

**Art.- 8 Sistema viari i de parcs i jardins públics**

- 1 L'execució dels vials, els espais lliures i les xarxes de serveis s'ajustarà al projecte d'Urbanització corresponent, que tindrà com a referència indicativa el plànol P.6 "Imatge de l'ordenació".  
  
Els usos admesos en les zones destinades a parcs i jardins urbans seran les admeses a l'article 203 de les Normes del PGM.
- 2 El plànol P3 "Gestió" delimita aquells sòl sotmesos a dret de superfície o alternativament a aprofitament de titularitat privada del subsòl per a destinar-lo a aparcament al servei de les edificacions residencials.

**Art.- 9 Sistema d'equipaments comunitaris, 7@**

- 1 Correspon aquesta qualificació als sòls que poden ser destinats, a més del tipus d'equipaments previstos a l'art. 212 de les NU, a equipaments relacionats amb la formació i la divulgació de les activitats @, de conformitat amb aquest Pla de millora urbana.
- 2 Els usos admesos per a els equipaments comunitaris, 7@, són:
  - a) Activitats permanents de formació, desenvolupades al mateix equipament, i acreditades per un centre de formació autoritzat.
  - b) Activitats de divulgació de les 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.
- 3 Els equipaments 7@ es desenvoluparan mitjançant Plans espacials, els quals concretaran el seu destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria.

**CAPITOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES****Art.- 10 Zones**

- 1 Aquest Pla defineix tres zones de desplegament:
  - a) Zona d'aprofitament privat amb usos admesos en operacions de transformació (clau 22@ t1).
  - b) Zona d'aprofitament privat amb usos admesos en operacions de transformació i habitatge no convencional en reutilització del complex fabril de "La Escocesa" (clau 22@ t2).
  - c) Zona destinada a habitatge públic protegit, en aplicació del coeficient net complementari addicional (clau 22@ hs).La delimitació de les zones està fixada al plànol n. P1 "Zonificació".
- 2 Les condicions d'edificació i d'ús adoptades es regulen pel que estableix article 17 de les Normes del Text Refós de la Modificació de PGM per a la renovació de les zones industrials del Poble Nou, de juliol del 2000 (MPGM22@), llevat del que disposen expressament aquestes Normes. Aquesta zona s'assimila a ordenacions proposades per a àmbits objecte de remodelació per als quals es determina el tipus d'ordenació volumètrica específica de configuració flexible, en blocs aïllats.

**Condicions específiques d'ordenació per a la zona amb usos admesos en operacions de transformació (claus 22@ t1 / 22@t2 / 22@ hs)**

**Art.- 11 Tipus d'ordenació**

Es regirà pels paràmetres de l'ordenació segons volumetria específica (clau 18) que són els determinats a les Normes del PGM, articles 256 i següents, llevat del que s'especifica expressament en aquestes Normes.

La forma de l'edificació es determina al plànol n. P2 "Ordenació de l'edificació" mitjançant els següents paràmetres:

- Perímetre regulador dintre dels qual se situaran totes les plantes de les edificacions. S'exceptuen els vols que s'ajustin al que disposa l'art. 230 de les Normes del PGM.
- Perfil regulador dintre dels qual s'inclouran els volums edificats.
- Cota de referència de la planta baixa, que fixa la base de mesurament de l'altura màxima de l'edificació.

**Art.- 12 Edificabilitat**

L'edificabilitat de la zones 22@ t1 / 22@t2 / 22@ hs es defineixen per a cada unitat d'edificació mitjançant un sostre màxim.

El còmput de l'edificabilitat es realitzarà d'acord amb el que disposa l'art. 71 de les Normes del PGM.

Sostre màxim amb usos admesos en operacions de transformació (clau 22@ t1): 40.144 m<sup>2</sup>st. D'aquesta superfície, hi ha d'haver un mínim de 9.209 m<sup>2</sup>st (18.417 m<sup>2</sup>s x 0,5 m<sup>2</sup>st /m<sup>2</sup>s) per a activitats exclusivament 22@.

Sostre amb usos admesos en operacions de transformació i habitatge no convencional en reutilització del complex fabril de "La Escocesa" (clau 22@ t2): 9.582 m<sup>2</sup>st.

Sostre destinat a habitatge públic protegit, en aplicació del coeficient net complementari addicional (clau 22@ hs): 5.525 m<sup>2</sup>st.

**Art.- 13 Nombre màxim d'habitatges**

- 1 El nombre màxim d'habitatges no convencionals, ubicats en "la Escocesa" serà el que en resulti de l'avantprojecte (ANNEX 1), amb la limitació de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 90 m<sup>2</sup>.
- 2 S'exclouen de tota limitació les actuacions d'habitatge adscrit a algun dels règims de protecció de promoció pública.

**Art.- 14 Paràmetres reguladors de l'edificació****1 Perímetre i perfil regulador**

Cadascuna de les unitats d'edificació ve definida per un perímetre regulador en planta i un perfil regulador en secció. Els plànols n. P1 i P2 delimiten aquests perímetres. El conjunt de "La Escocesa" limita el seu perfil regulador a l'actual volum de les edificacions, exceptuant elements adossats lleugers, com passeres, marquesines i nuclis d'accés vertical.

L'ocupació de l'edificació dins el perímetre regulador podrà ésser del 100% en planta baixa i en plantes pis. Es respectaran els passos definits en planta baixa, ajustant-se la seva dimensió en el projecte definitiu.

El perímetre regulador s'estableix gràficament als plànols n. P1 i P2, amb caràcter normatiu, on es delimita el gàlib no excedible per l'edificació en plantes baixa i pis (sobre rasant). Aquest gàlib excedeix de la superfície màxima de sostre definida en l'article 11 per poder ajustar la forma del projecte definitiu.

Més enllà del perímetre i perfil regulador, a més a més dels elements regulats a l'article 231 de les Normes del PGM i dels cossos volats que es regulen a continuació, podrà:

- a) volar el ràfec de la coberta amb un vol màxim de 0,90 metres.
- b) volar les passeres exteriors al volum per l'accés als edificis d'activitat 22@, comptabilitzant el 100% del sostre.
- c) ubicar els nuclis d'accés vertical als edificis d'activitat 22@ (escales i ascensors), comptabilitzant el 100% del sostre.

**2 Cossos sortints**

Els cossos sortints podran volar un 10% de la distància entre perímetres reguladors de les edificacions, amb un màxim de 1,80 metres, d'acord amb l'article 230 de les NU del PGM.

La resta de cossos volats se situaran dins el perímetre regulador sense limitació, amb excepció dels indicats en el punt anterior.

**3 Altura reguladora màxima**

L'altura reguladora màxima correspon a 52 mts d'alçada.

Les alçades màximes grafiades en el plànol d'ordenació P1, inclou els possibles cossos d'instal·lacions de coberta que s'integraran en el volum de l'edificació.

**4 Cota de referència de l'altura reguladora**

La cota de referència de l'altura reguladora s'estableix a cada unitat d'edificació, i es determinarà calculant el promig entre les rasants de la plataforma definitiva en els extrems de cada front.

**5 Altura lliure mínima de les plantes**

Els conceptes de planta baixa, pis i soterrani són els fixats als articles 225 a 227 de les Normes del PGM.

L'altura lliure mínima entre plantes es subjectarà al que disposa l'article 227 de les Normes urbanístiques.

**6 Plantes soterrani**

Les plantes destinades a aparcament situades en el subsòl de la zona qualificada de 22@ t1 i 22@ hs, es regulen d'acord a l'article 39 del Text refós de la LU 1/2005.

**7 Espais lliures privats**

S'urbanitzaran amb els mateixos criteris que els espais lliures colindants (6b)  
S'establirà una servitud de pas en l'espai lliure privat central dins la zona 22@t1.

**Art.- 15 Condicions d'ús**

- 1 D'acord amb els articles 272 de les Normes del PGM i 6 i 7 de la MPM22@ el règim d'usos serà el següent:

**Per activitats @ exclusivament:**

Usos: Els definits en l'article 7 de la MPM per la renovació de les zones industrials del Poble Nou.

**Per a la Zona (22@ t1):**

Usos permesos: Oficines industria compatible amb l'habitatge, comercial, residencial, sanitari-assistencial, cultural, recreatiu, esportiu i serveis urbanístics, tècnics i mediambientals.

**Per a la Zona (22@ t2):**

Usos permesos: Habitatge, oficines, comercial, residencial, sanitari-assistencial, cultural, recreatiu, esportiu i serveis urbanístics, tècnics i mediambientals.

**Per a la Zona (22@ hs):**

Usos permesos: Habitatge,  
Usos permesos exclusivament en planta baixa: oficines, comercial, residencial, sanitari-assistencial, cultural, recreatiu, esportiu i serveis urbanístics, tècnics i mediambientals.

**CAPITOL IV. PLA ESPECIAL D'INFRASTRUCTURES****Art.- 16 Aplicació del Pla Especial d'infraestructures**

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

**A. Galeries de serveis.**

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

- La posició de les galeries de serveis queda fixada en el plànol 8.
- Les cotes i la rasant de les galeries de serveis fixades en el PEI i el seus projectes de desenvolupament. Són obligatòries i tant els projectes d'equidistribució (reparcel·lació o compensació) com els d'urbanització i els constructius les hauran de respectar, amb caràcter de servitud.
- Hauran de dimensionar-se tal com es fixa en el PEI de manera que sigui possible el pas de tots els serveis, amb previsió d'ampliacions, i permetre el seu manteniment.

**B. Passos de serveis.**

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

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

**C. Sales Tècniques de Serveis.**

Es tracta dels àmbits expressament previstos en el planejament, en sòl, subsòl o vol privats, on s'ubiquen els equips corresponents als serveis (equips de climatització,

transformadors, armaris de reguladors, sistemes de vàlvules de recollida pneumàtica, etc.), excepte les sales tècniques de serveis a teulada, les sales de contenidors i les plataformes logístiques que es regulen a continuació. Els projectes d'equidistribució i els constructius hauran de preveure la seva implantació amb les condicions següents:

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

**D. Sales tècniques de serveis a teulada. Antenes.**

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

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

#### E. Sales de contenidors.

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

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

#### F. Espais tècnics.

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

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

#### G. Plataforma logística.

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

- El nombre i localització de les plataformes logístiques queda determinat en el plànol 9. Els projectes constructius ajustaran la seva posició definitiva.
- En cas de situar-se per damunt de la rasant, la seva superfície no computarà com sostre, sempre que quedi ben delimitat, per elements físics, l'àmbit de l'espai que ocupa.
- Podrà projectar-se la dotació d'una única plataforma logística per a prestar serveis a diverses edificacions, que en aquest cas constituiran una unitat d'explotació a aquells efectes.
- És recomanable l'emplaçament pròxim o annex a la zona d'ascensors.

- Ha de tenir la superfície i els accessos adequats per atendre les necessitats de la unitat d'explotació (segons la població i el volum i les característiques de les activitats) i permetre la mobilitat i les operacions de càrrega i descàrrega de camions i vehicles de servei.
- Caldrà preveure i resoldre la senyalització d'accessos, recorreguts, espais de maniobra, etc.
- Les vies o rampes d'accés des de la via pública hauran de ser perpendiculars a aquesta o bé tindran una geometria o traçat que no impliqui un únic sentit de circulació de la via pública. Podran coincidir amb les dels aparcaments.

#### H. Aparcaments de dotació.

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

- El projecte definitiu haurà de concretar aquestes places en funció de l'activitat final de l'edifici.
- Les vies o rampes d'accés des de la via pública hauran de ser perpendiculars a aquesta o bé tindran una geometria o traçat que no impliqui un únic sentit de circulació de la via pública. Podran coincidir amb les dels plataformes logístiques.
- Podrà convenir-se entre promotors i administració la posta en funcionament de mecanismes d'explotació conjunta que permetin optimitzar la utilització de les places d'aparcament construïdes.

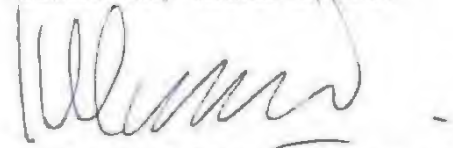
#### 2. Es recomana que els instruments d'execució del planejament tendeixin a la unificació dels àmbits d'accés, prestació i explotació dels serveis del PEI, configurant unitats mínimes d'explotació segons els criteris següents:

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

**CAPITOL V. CONDICIONS D'INTERVENCIÓ DELS EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC****Art.- 17 Criteris d'intervenció en els edificis inclosos en el Catàleg**

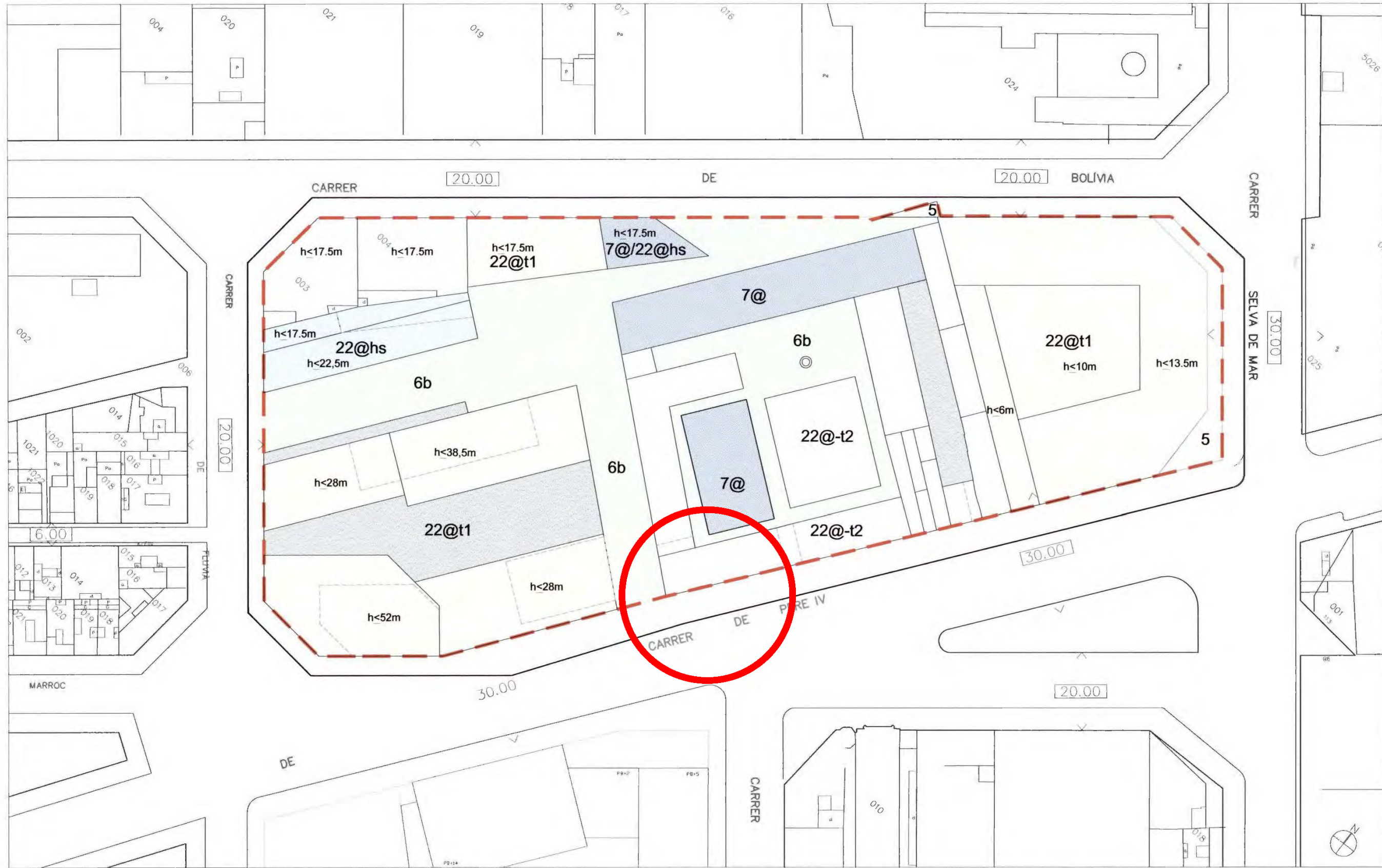
- 1 Edificis inclosos en el recinte industrial "La Escocesa", qualificats de 22@ t2
  - Manteniment, conservació i restauració de la volumetria original de l'edifici i estructura física de l'edifici (façanes i coberta) de les diferents naus que componen el conjunt fabril, indicades en la Modificació puntual PGM per a la renovació de les àrees industrials del Poble Nou- Districte 22@ bcn.
  - En qualsevol actuació en els edificis que componen el conjunt fabril a protegir, es tendirà a la recuperació formal dels elements arquitectònics i a la seva restauració observant els següents aspectes:
    1. Recuperació, amb la seva formalització arquitectònica, de totes les obertures paredades en l'actualitat.
    2. Eliminació de cossos obsolets afegits al seu volum principal.
    3. Manteniment i conservació de l'estructura principal de l'edifici: murs de maó, pilars de fosa, jàsseres, voltes i encavallades de coberta.
    4. Es restauraran els paraments recuperant la seva textura i cromatisme original, tant els d'obra vista com els d'obra estucada. En el cas de substitució de la fusteria es mantindrà un espejament i un perfilat proper a la imatge industrial de l'edifici.
- 2 La Comissió Tècnica de Patrimoni haurà d'informar preceptivament de les actuacions en el edificis catalogats com a B, C i D inclosos en l'àmbit del PMU.

Barcelona, febrer de 2007






Redacció del Pla de millora urbana :  
Salvador Matas Dalmases  
Eva Gili Macià  
Meritxell Jané Playà

**Pere Serra Arquitectura S.L.**  
**Salvador Matas Arquitectes S.L.**






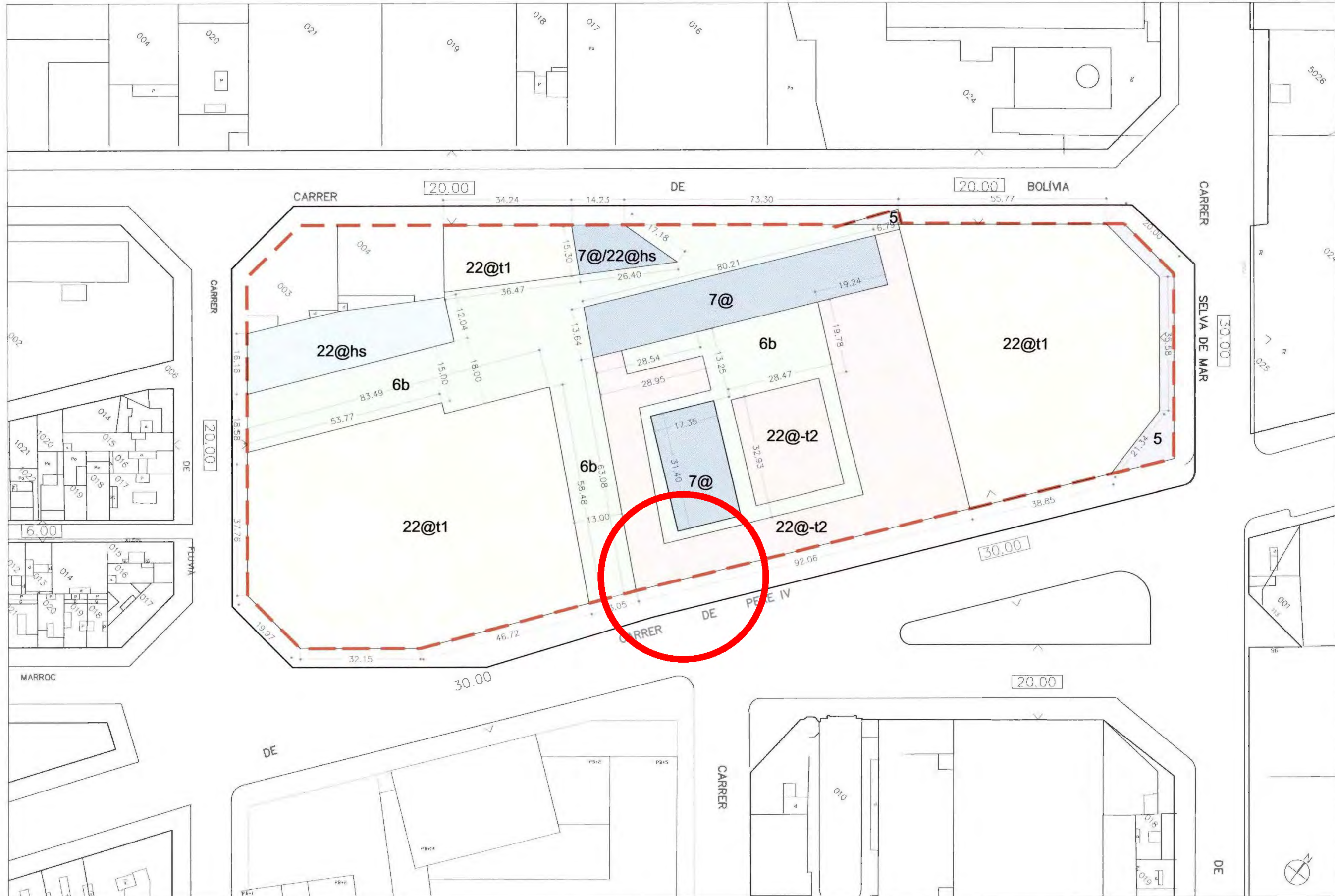
--- DELIMITACIÓ ÀMBIT PERI ESCOCESA 22@

SOSTRES ÚS PRIVAT:

-  sostre per a ús activitats 22@ (gàlib màxim de les edificacions)/ 22@t1
-  sostre per a ús residencial (habitatge per reconversió d'antiga indústria)
-  espais 22@t lliures d'edificació

CESSIONS:

-  sòl per equipament 7@
-  sòl per a ús residencial (habitatge social)
-  sòl zona verda



	DELIMITACIÓ ÀMBIT PERI ESCOCESA 22@		22@t1: activitats @ 9.638 m2		EL : Espais lliures (6b).Parcs i jardins locals 4.879 m2		7@ 1.615 m2		7@/22@hs 246 m2
	22@t2: habitatge lliure 3.828m2		Vials (5) 384 m2		22@hs: habitatge protegit 811 m2				

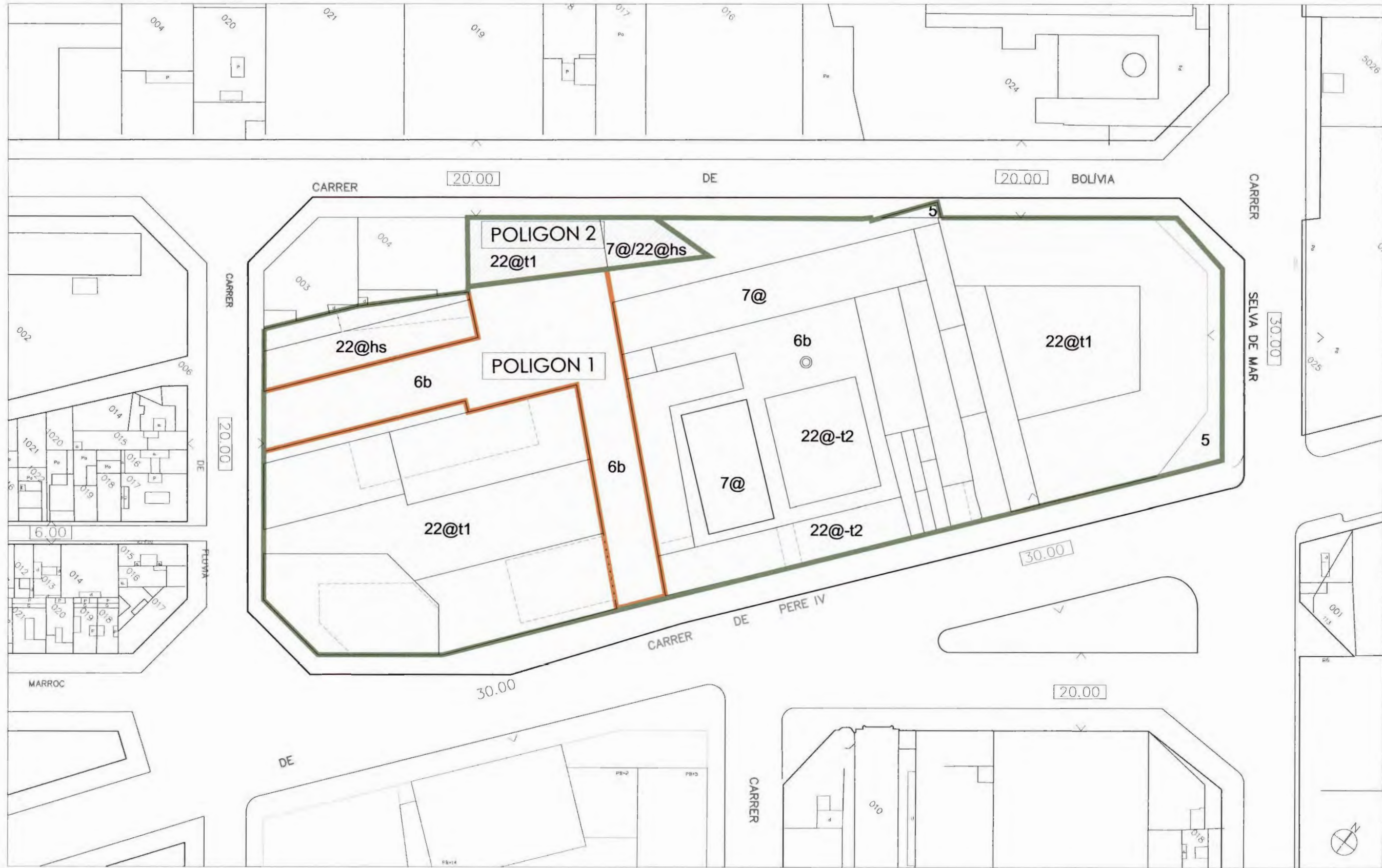
PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DE "LA ESCOCESA" (ILLA PERE IV / FLUVIÀ / BOLÍVIA / SELVA DE MAR)

ZONIFICACIÓ




P2

Salvador Matas Arquitectes S.L. Febrer de 2007  
Pere Serra Arquitectura S.L. Esc. 1:1000

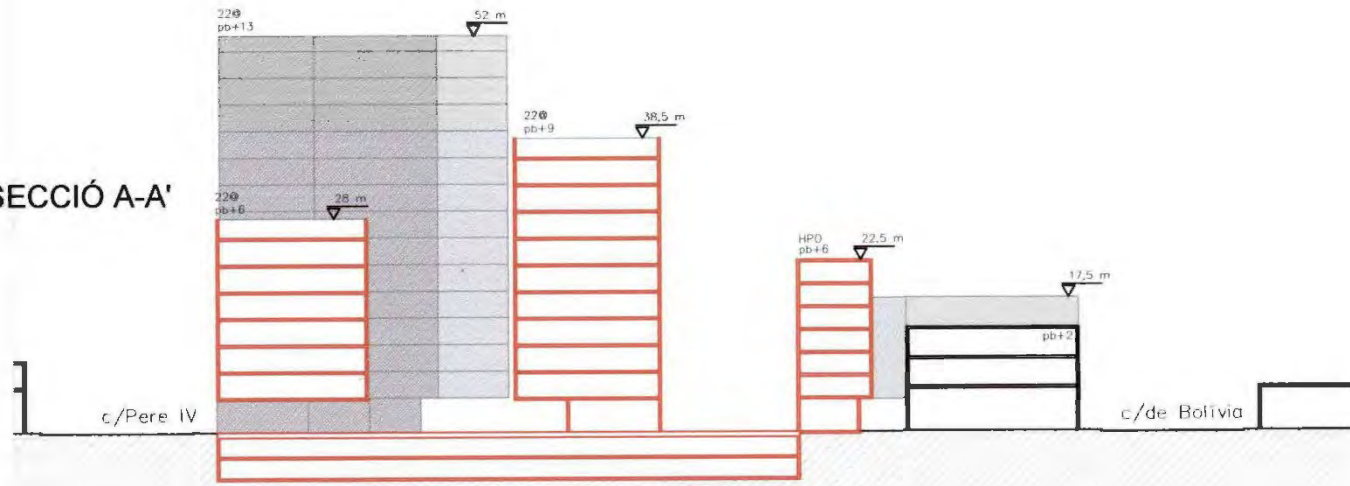
Salvador Matas i Dalmaes  
RENTA CORPORATION Arquitecte



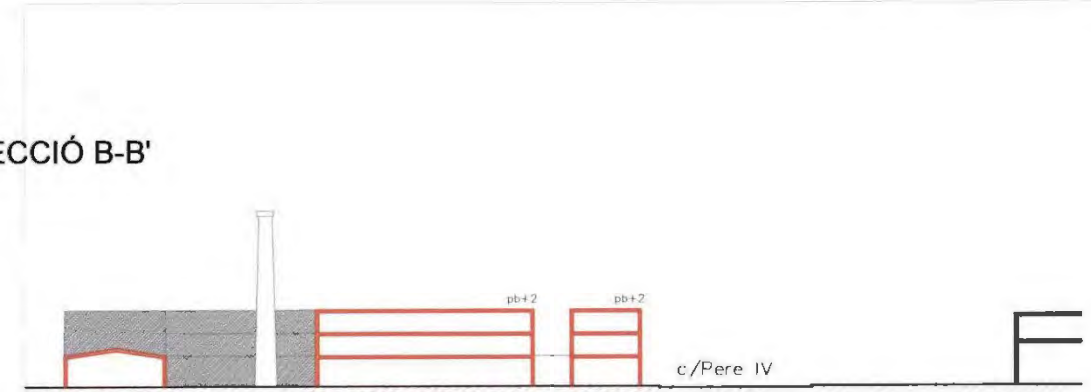
DIVISIÓ POLIGONAL :

-  POLÍGON 1 : 20.605 m<sup>2</sup>
-  POLÍGON 2 : 796 m<sup>2</sup>
-  Aprofitament del subsol de titularitat privada - 2.710 m<sup>2</sup>

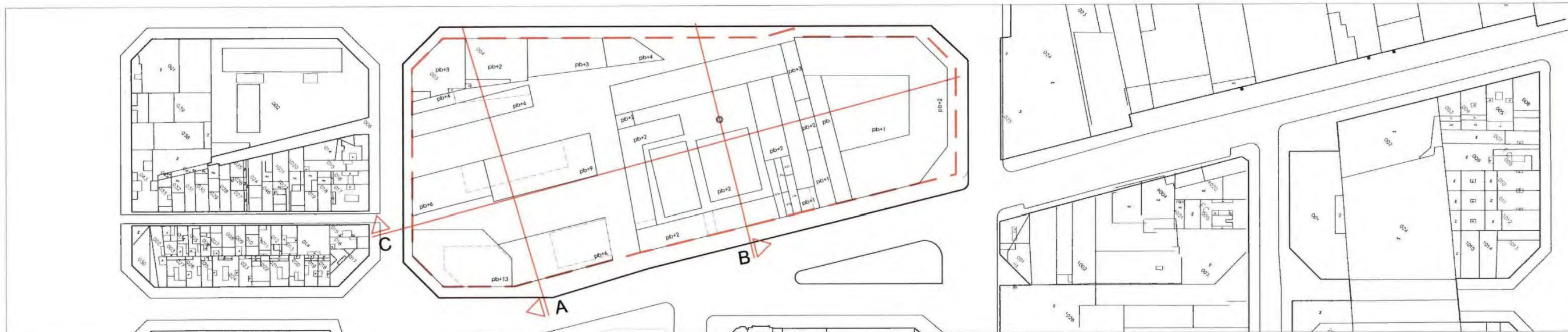
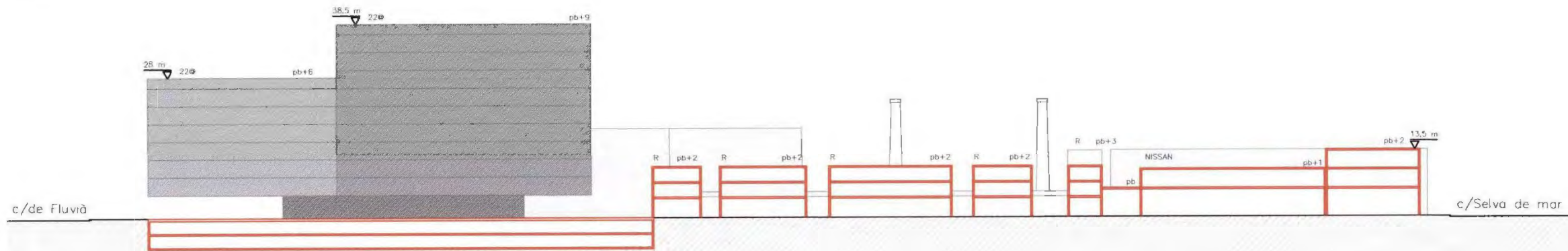
SECCIÓ A-A'

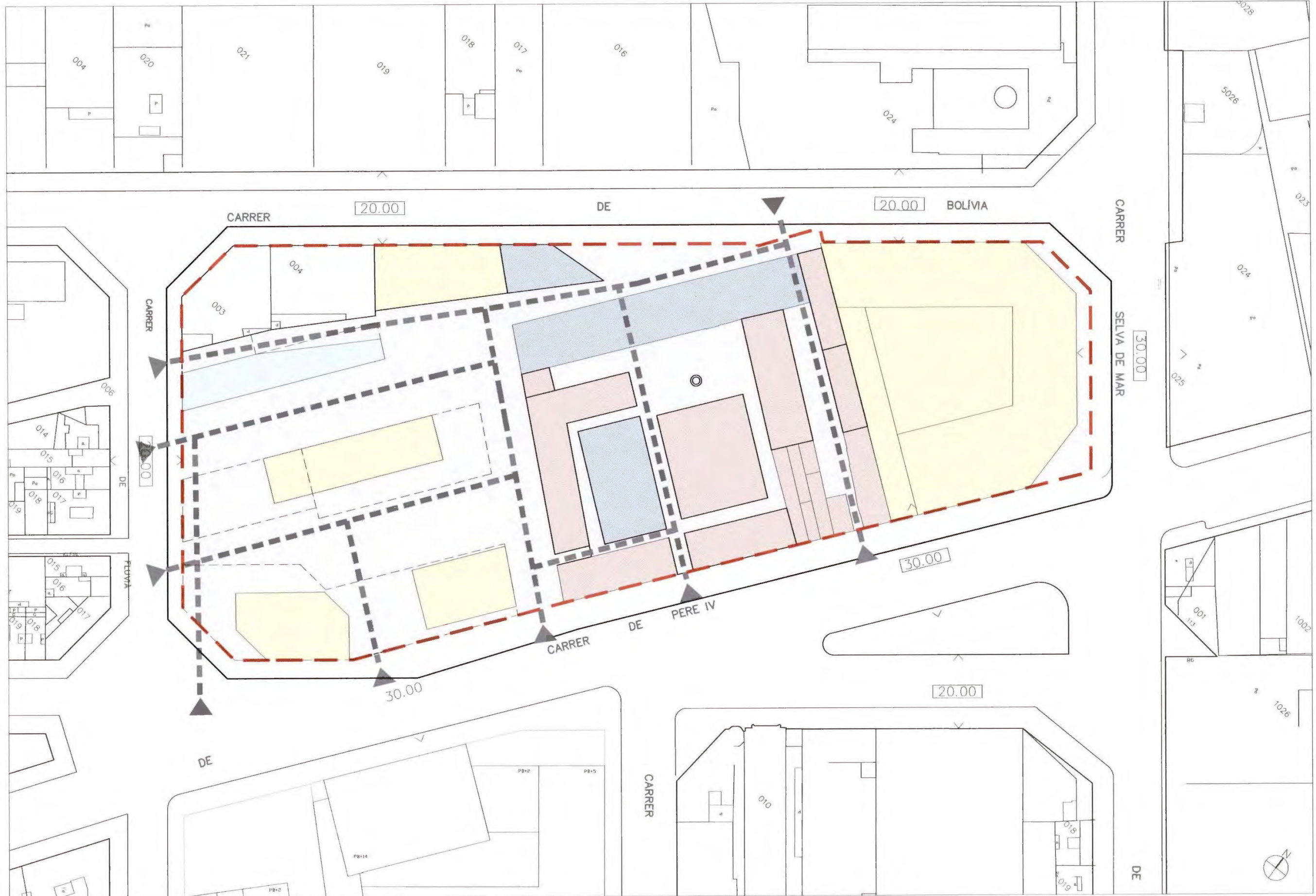


SECCIÓ B-B'



SECCIÓ C-C'





--- DELIMITACIÓ ÀMBIT PERI ESCOCESA 22@

PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA DE "LA ESCOCESA" (ILLA PERE IV / FLUVIÀ / BOLÍVIA / SELVA DE MAR)

ESPAIS LLIURES -RECORREGUTS



Salvador Matas i Dalimases  
Arquitecte

Salvador Matas Arquitectes S.L.  
Pere Serra Arquitectura S.L.

Febrer de 2007  
Esc. 1:1000

P5



**FINQUES ADJUDICADES**

1 -	1.918,61 m <sup>2</sup>
2 -	850,44 m <sup>2</sup>
3 -	835,75 m <sup>2</sup>
4 -	1.417,86 m <sup>2</sup>
5 -	1.305,74 m <sup>2</sup>
6 -	899,49 m <sup>2</sup>
7 -	1.476,58 m <sup>2</sup>
8 -	101,79 m <sup>2</sup>
9 -	94,86 m <sup>2</sup>
10 -	98,06 m <sup>2</sup>
11 -	3.987,43 m <sup>2</sup>
HS -	778,83 m <sup>2</sup>
ZV-1 -	3.519,68 m <sup>2</sup>
ZV-2 -	1.448,72 m <sup>2</sup>
E-1 -	1.906,02 m <sup>2</sup>
E-2 -	544,92 m <sup>2</sup>
V-1 -	428,64 m <sup>2</sup>
V-2 -	6,11 m <sup>2</sup>

Total Polígon - 20.806,55 m<sup>2</sup>

**Finques Subst**

S1	5.020,09 m <sup>2</sup>
S2	2.738,61 m <sup>2</sup>

Total Finques Subst  
7.758,71 m<sup>2</sup>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ILLA DE "LA ESCOCESA" (ILLA PERE IV / FLUVIAL / BOLÍVIA / SELVA DE MAR)

**FINQUES ADJUDICADES**



Salvador Miras i Dalmau  
Arquitecte

Octubre 2007  
Ebc. 1:1000

DELIMITACIÓ ÀMBIT DE REPARCEL·LACIÓ

La finca registral 22.258, actualment ha passat a configurar la finca registral 23.254, la qual es descriu a continuació, i la 23.256 que, al seu torn, ha estat dividida en set departaments, els quals s'identifiquen amb els números de finques registrals que segueixen: 23.278, 23.280, 23.282, 23.284, 23.286, 23.288, 23.290.

<b>FINCA 5(1)</b>	
<b>Finca</b>	5(1)  Finca registral: 23.254  Tom 3479, Llibre 514, Foli153 del Registre de la Propietat número 30 de Barcelona
<b>Propietari</b>	Ajuntament de Barcelona C.I.F. P0801900B
<b>Superfície</b>	Registral: 1.391,16 m <sup>2</sup> de sòl
<b>Sostre</b>	4.220,81 m <sup>2</sup> (juntament amb la finca 22.258)

**DESCRIPCIÓ**

Urbana: ENTITAT NÚMERO U. NAU INDUSTRIAL de dues plantes situada a Barcelona, districte de Sant Martí de Provençals, de forma irregular i superfície construïda de mil tres-cents noranta-un metres quadrats i setze decímetres quadrats, segons certificat d'arquitecte. Ocupa una superfície aproximada sobre la parcel·la de sis-cents cinquanta-nou metres quadrats. Té el seu accés per l'escala situada a la torre, a la qual s'accedeix per la zona de pas del recinte interior l'entrada del qual és des de l'edifici en carrer Pere IV, nº 345, on existeix un pas cap a la zona interior del recinte fabril. Aquesta torre sobresurt dues plantes més respecte a la resta de l'edifici. Limita l'entitat, al nord-oest, en línia feta fallida de quaranta-vuit metres trenta-un centímetres, en part amb parcel·la destinada a sistema urbanístic d'equipament assenyalat com E1 i, en part, amb parcel·la destinada a sistema urbanístic; al sud-oest, en línia de cinquanta-tres



metres seixanta-set centímetres, amb sistema urbanístic de zona verda assenyalat com ZV1 al sud-est, en línia de set metres setanta-cinc centímetres, amb vol de pas cap a l'interior del recinte fabril i aquest pas amb entitat número dos; al nord-est, en línia feta fallida de cinquanta-tres metres seixanta-sis centímetres, amb sistema urbanístic de zona verda assenyalada com ZV2. En la boga sud-est hi ha un pas cap a l'interior del recinte fabril de superfície lineal tres metres quaranta centímetres.

**EDIFICABILITAT** Als efectes previstos per l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que aquesta entitat conjuntament amb l'entitat número dos que formen la finca 22258 en què s'ha dividit en règim de propietat horitzontal està qualificada urbanísticament amb la clau 22T2-' Habitatge en Règim Lliure i el seu sostre edificable en conjunt és de quatre mil dos-cents vint metres vuitanta-un decímetres quadrats. El conjunt de les dues entitats resultant en la present divisió en propietat horitzontal formen la PARCEL·LA 5 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon del Pla de Millora Urbana de la \*Illa "L'Escocesa" de Barcelona.

**OCUPACIÓ** Aquesta parcel·la 5 es pot ocupar íntegrament sobre rasant, en una superfície de forma irregular de mil tres-cents cinc metres setanta-quatre decímetres quadrats, per una edificació de planta baixa i dues plantes pis.

**CONDICIONANT DE L'EDIFICACIÓ** Els edificis hauran de mantenir, conservar i restaurar la volumetria original de l'edifici i la seva estructura física (façanes i coberta) de les diferents naus que componen el conjunt fabril "L'Escocesa" abans descrites i indicades en la Modificació Puntual del PGM per a la renovació de les àrees industrials de Poble Nou – Districte 22. En qualsevol actuació en els oficis que componen el conjunt fabril a protegir, es tendirà a la recuperació dels elements arquitectònics i la seva restauració observant els condicionaments que a aquest efecte s'estableix en l'article 17 del Pla de Millora Urbana de l'Illa de "L'Escocesa". Coeficient en el complex: quaranta-quatre enters vint-i-cinc centenes per cent.

**TITULARS ACTUALS**

Nombre..... : Ajuntament de Barcelona C.I.F. P0801900B  
Naturaleza derecho : Propiedad

Participación .....: 1 / 1

Título .....: COMPRAVENTAS

Fecha del título ...: 30-08-2017

Autoridad .....: Diego de Dueñas Álvarez

Sede Autoridad ....: Barcelona

Inscripción .....: 4ª de fecha 30-10-2017

#### QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN LA REPARCEL·LACIÓ:

- Per a tota la finca 5: 17,5259 %
- Únicament per a la registral 23.254: 7,7552%

#### CÀRREGUES

##### PER AFECCIÓ AL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Com a procedent de la finca 22258, de conformitat amb l'article 154.2 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, la finca 5 queda afecta, amb caràcter real, a la liquidació definitiva de les despeses i al pagament del costos de conservació i manteniment de la Urbanització, en un percentatge del 17,7260 %, i la finca registral 23.254 en un percentatge de 7,8438% concretament, que es fixen en el compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació del Polígon número 1 del Pla de Millora Urbana de la illa "La Escocesa" de Barcelona en la quantitat a abonar d'un milió vint-i-dos mil nou-cents quaranta-cinc euros i seixanta cèntims (1.022.945,60.-€), i, en el seu dia, al saldo definitiu de la compte de liquidació que a tal efecte s'aprovi, dels quals quatre-cents cinquanta-dos mil sis-cents cinquanta-tres euros i quarant-tres cèntims (452.653,43.-€) corresponen a la finca 23.254.

##### SERVIDUMBRES

Como procedente de la finca matriz 22258 con las siguientes servidumbres a favor del "Ajuntament de Barcelona": 1) Servidumbre permanente de paso de instalaciones y servicios urbanos que hagan posible la comunicación entre las galerías de paso existentes en los viales y/o con las fincas resultantes del proyecto de reparcelación. 2) Servidumbre

permanente de uso y ubicación de salas técnicas, soporte de antena en terrado y otros elementos necesarios para los servicios de radio comunicación. Y 3) Servidumbre permanente de uso y ubicación de conductos verticales entre salas técnicas de terrado y plantas bajas o bajo rasante. Las cotas, dimensiones, posición exacta se precisarán en el Proyecto constructivo incorporado a la licencia de obras que se atorgará con la condición expresa de la su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante declaración de obra nueva motivadas por la aprobación definitiva del citado proyecto y de su Operación Jurídica Complementaria, según resulta de la inscripción 1ª, de fecha 19 de mayo de 2008, al folio 125 del tomo 3406, libro 466.

##### AFECCIONES FISCALES

Con la afección al pago durante el plazo de cinco años, de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el impuesto sobre TP y AJD; según nota, vigente, extendida con fecha treinta de octubre de dos mil diecisiete, al margen de la inscripción 4ª, al folio 153 del tomo 3479 del Archivo, libro 514.

**DADES GENERALS**

<b>Carrer</b>	c. Pere IV 341-357
<b>Denominació</b>	Fàbrica La Escocesa
<b>Autor</b>	
<b>Datació</b>	1852
<b>Ampliació i reforma</b>	Nombroses reformes des dels inicis fins avui dia
<b>Ús original</b>	Producció de productes químics per a la indústria tèxtil
<b>Ús actual o previst</b>	
<b>Superfície parcel·la</b>	7.075,88 m <sup>2</sup>
<b>Superfície</b>	2.923,77m <sup>2</sup>
<b>Sostre aproximat</b>	9.083,00 m <sup>2</sup> -segons cadastre-
<b>Propietat</b>	Privada
<b>Àmbit de planejament</b>	MPGM22@
<b>Qualificació</b>	22@(p) / 5



Plànol d'emplaçament



Plànol Qualificacions E 1:2000

S'haurà de desenvolupar un Pla de Millora Urbana del conjunt de La Escocesa o del conjunt de les dues illes per tal de concretar l'ajust dels sòls públics i privats i l'execució de l'aprofitament en els terminis previstos a l'article 16.4 de la MPGM 22@.



**DESCRIPCIÓ EDIFICI**

Al voltant del 1845, en una parcel·la de forma rectangular i aprofitant la bona ubicació entre l'antiga carretera de Barcelona a Mataró (actual Pere IV) i l'antiga llera de la llacuna, es van construir unes cases, de planta baixa i un pis, que amb la posterior construcció de diversos edificis i naus industrials van anar configurant aquest interessant recinte avui dia.

Dos passatges perpendiculars al carrer Pere IV donen accés al recinte i articulen entre si els diferents volums edificats, que s'ubiquen tant al perímetre de la parcel·la com al seu interior. Els edificis presenten diferents alçades, que van des de planta baixa, fins a planta baixa i tres plantes pis. Les solucions estructurals i de coberta són molt heterogènies: cobertes planes, cobertes a dues aigües, encavallades de fusta, jàsseres de fusta o metàl·liques amb revoltons ceràmics, pilars de fundició, etc; en tot cas, predominen els espais diàfans i molt versàtils.

Les façanes són molt senzilles, paraments estucats, amb ritme molt marcat de grans finestres que permeten l'aprofitament de la llum natural i en molts casos encara conserven les fusteries originals de guillotina amb els quarterons tant freqüents en aquest tipus d'edificació (destaquen especialment les de l'edifici de la banda dreta del passatge principal, unificades formalment, de dos en dos, per un arc rebaixat).

La presència de molts pasadissos a nivell de planta primera que comuniquen els diferents volums entre si, els elements de comunicació per tal de distribuir materials amb més facilitat i la presència de l'antiga xemeneia de maó vist, singularitzen la imatge del recinte.

**GRAU DE PROTECCIÓ**

Nivell B / Nivell D

**INTERVENCIIONS**

Nivell B :

- Qualsevol intervenció haurà de valorar tots els processos històrics de l'edifici.
- Manteniment de les edificacions originals, de la xemeneia i dels elements comuns d'interès.
- Restauració de les façanes: eliminació d'elements superposats no originals (cossos afegits, instal·lacions, aparells d'aire condicionat...); recuperació dels forats arquitectònics originals; manteniment, neteja i, recuperació dels paraments ( textures, cromatismes, fusteries de totes les obertures amb l'especejament original...).
- Respectar l'estructura espacial definida pel projecte original per tal de fer intel·ligibles els espais originals.
- Recuperació i posada en valor dels elements estructurals originals d'interès, visibles a l'interior.

Nivell D:

- Es permès l'enderroc amb les condicions establertes a la normativa del Pla.

Fotografia actual c. Pere IV



**DADES GENERALS**

**Carrer** c. Pere IV 341-357  
**Denominació** Fàbrica La Escocesa  
**Autor**  
**Datació** 1852

**NOTÍCIES HISTÒRIQUES DE L'EDIFICI**

Les primeres dades sobre l'ocupació industrial d'aquest terreny daten de 1852, any en el qual el propietari agrícola Tomàs Borrull va establir un terreny limitat per la carretera de Mataró (Pere IV) i un brançal del Rec Comtal a favor de la societat J. Arbós i cia. Aquesta companyia dedicada a la producció de productes químics per a la indústria tèxtil va tancar el seu recinte el mateix any 1852 i versemblantment realitzà les primeres construccions interiors. En qualsevol cas, al 1854 la fàbrica ja funcionava i se situava entres els 10 establiments del municipi. Amb anterioritat a aquest establiment industrial, l'any 1845 s'havien aixecat les actuals cases del carrer Pere IV 353 a 359 en terrenys del mateix Tomàs Borrull.

El primitiu recinte va passar al 1855 a mans de la família d'estampadors Paul. Sembla ser que llavors la fàbrica ja disposava d'una màquina de vapor, dus calderes, cinc forns i una xemeneia.

El conjunt dels Paul –amb d'altibaixos econòmics- va ser finalment venut al seu major creditor John Massey Summer l'any 1877. Els estudis documentals realitzats suposen que és a partir de 1877 que John Massey Summer va construir el conjunt d'habitatges amb front al carrer Pere IV, probablement com a residència de treballadors.

A partir de 1877, el recinte industrial va estar ocupat per diferents empreses que llogaven parts de l'antiga fàbrica dels Paul als nous propietaris. Entre aquests llogaters en destaca la societat Vero Vidal y Cia (1881-1936) –que acabà adquirint un terreny i construint unes naus veïnes -Fàbrica nacional de colorantes y explosivos-, i per damunt de tot JONHSTON, SHIELDS Y CIA - L'ESCOCESA (1894-1984). Aquesta empresa tèxtil ha estat la que ha donat nom al recinte, ocupant la major part de les naus gairebé durant un segle.

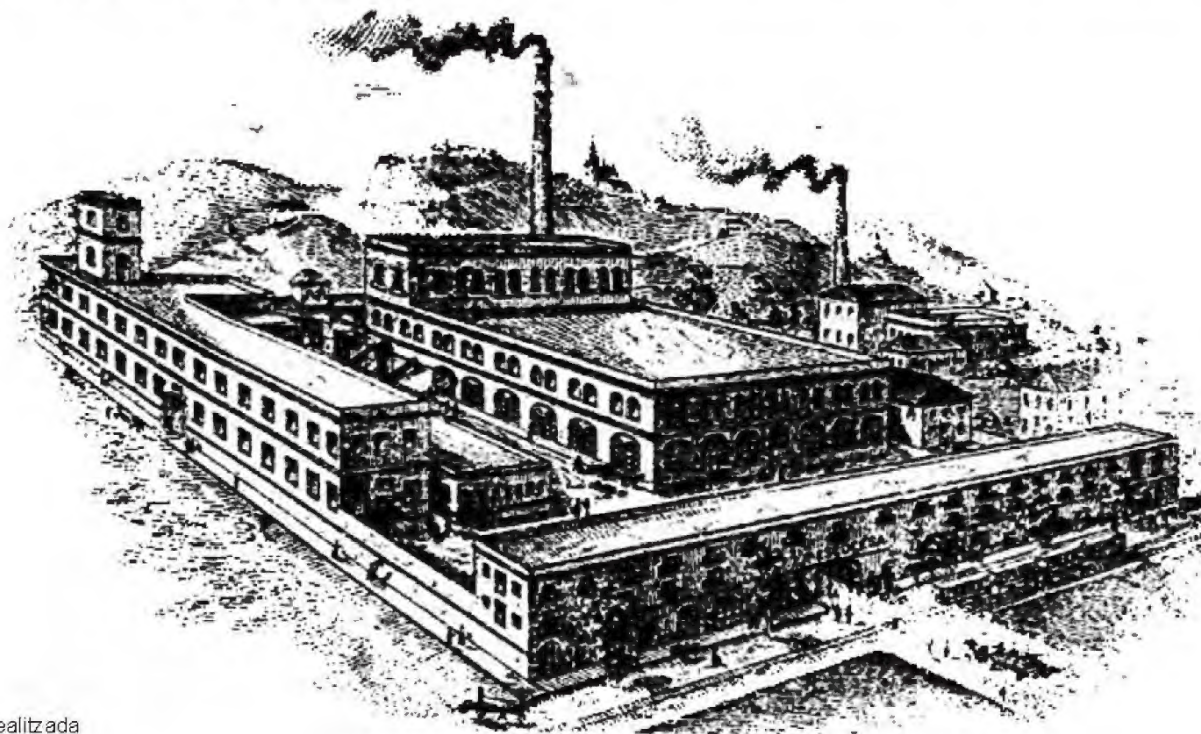
Al llarg d'aquest període s'ha produït diverses obres de reforma i d'instal·lació de maquinària.

**Referències Arxiu:**

AMDSM: antecedents 41669; exp. 871 (1869)  
 Plànol Martorell 1927

**Altres estudis:**

CHECA ARTASÚ, Martí. Estudi històric-arquitectònic complex fabril La Escocesa, c/ Pere IV, 341-351 (Barcelona). Servicios integrales para para la cultura, SCP, Barcelona



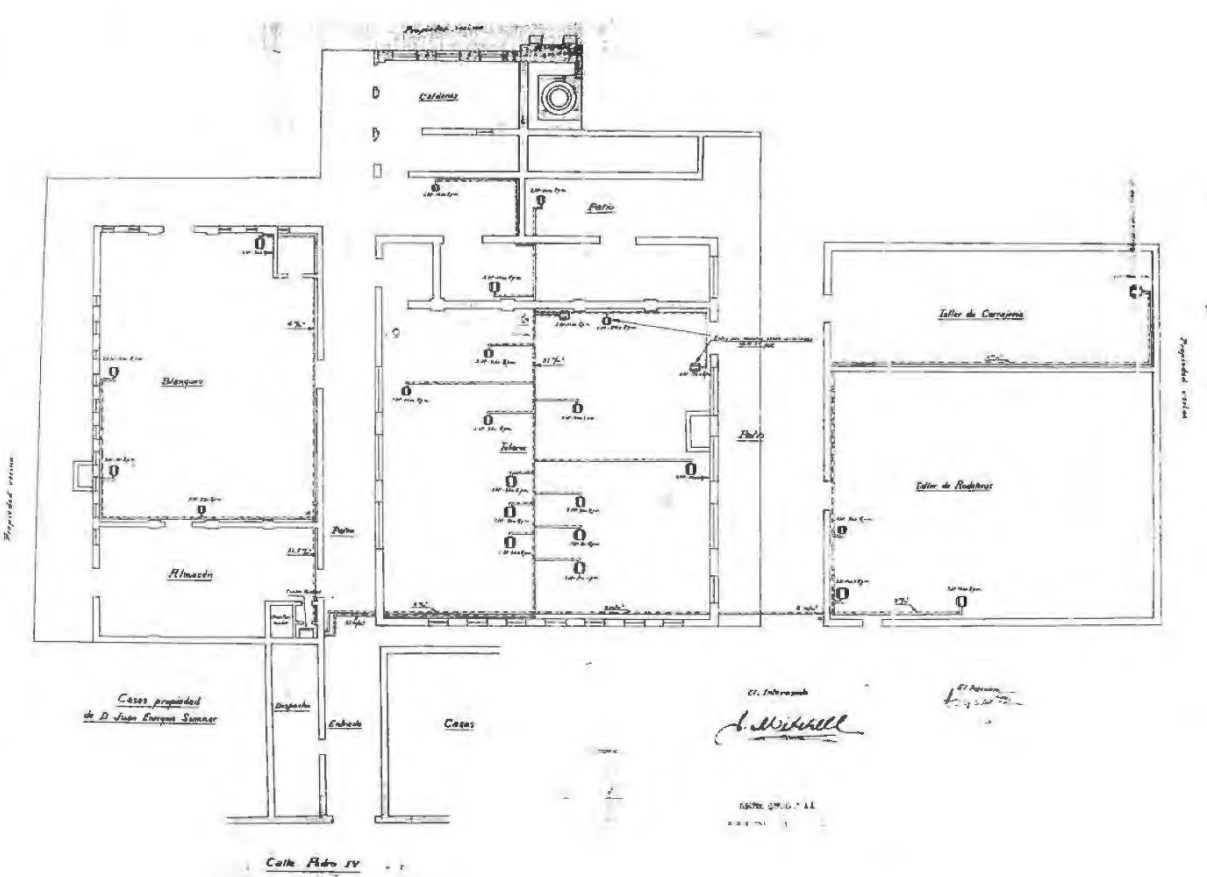
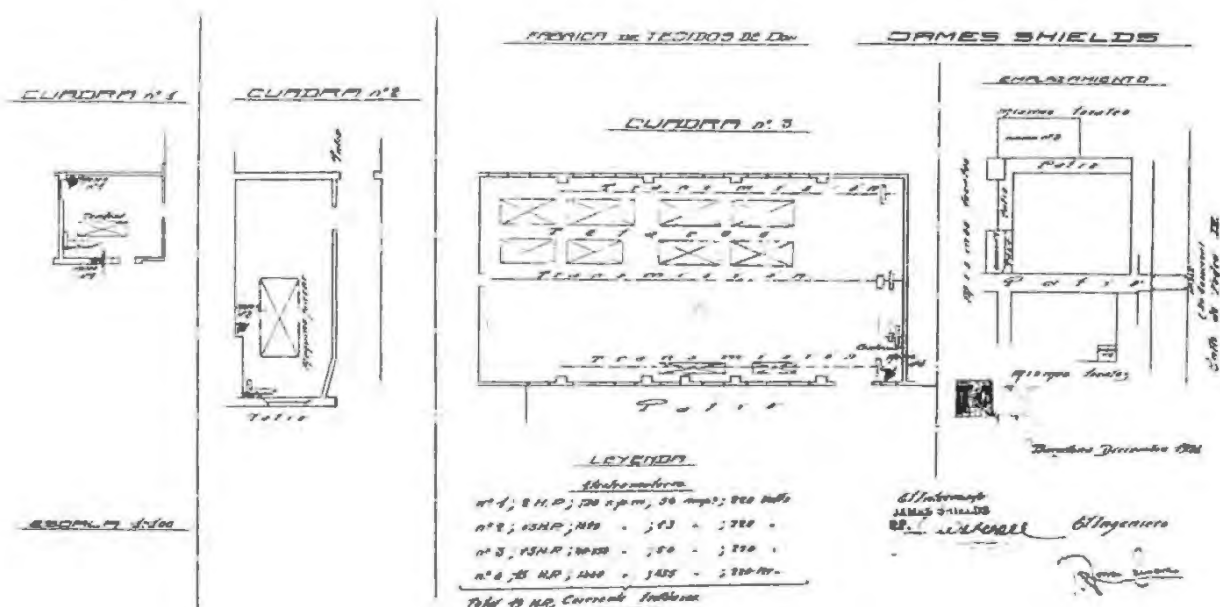
Imatge idealitzada de la fàbrica, 1895



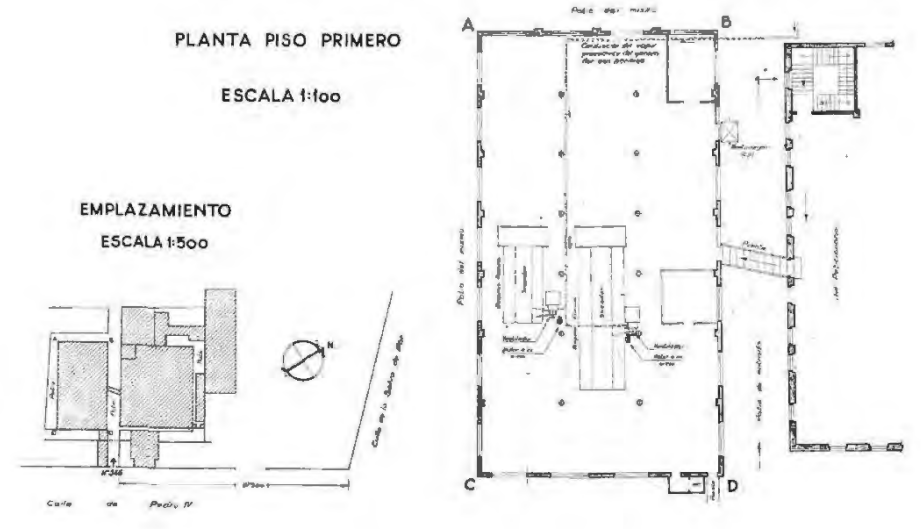
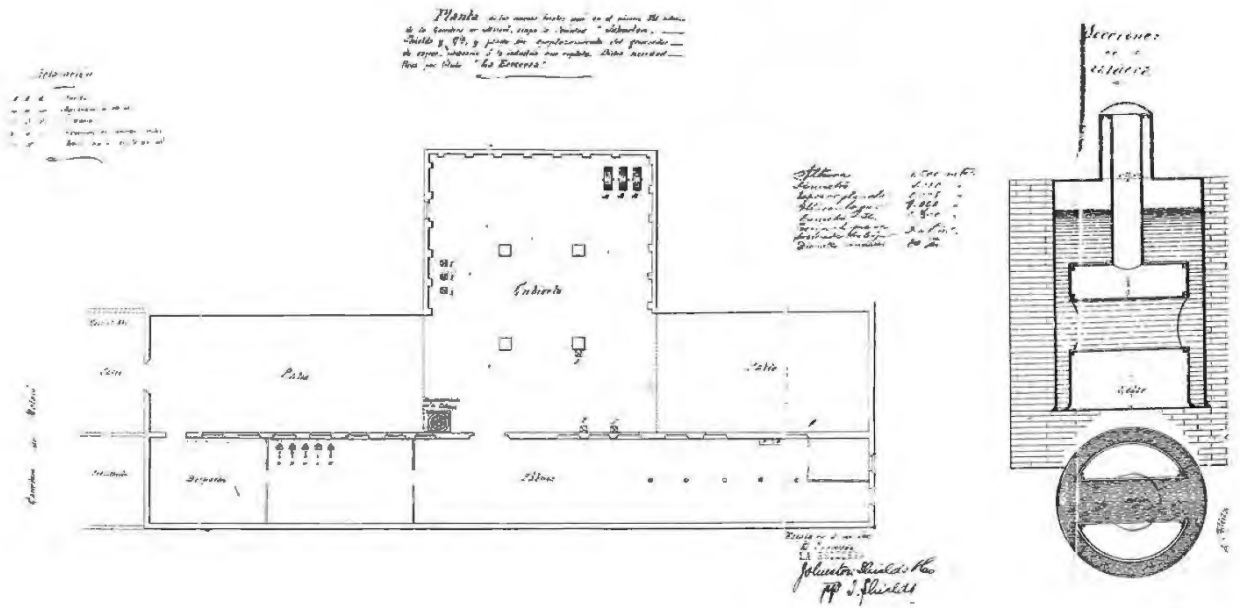




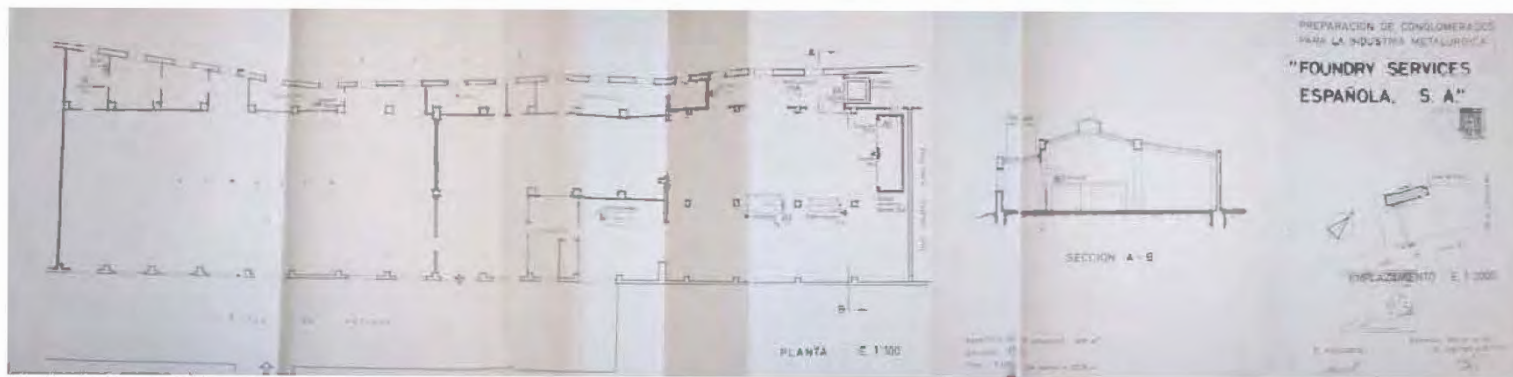
Plànols de diverses instal·lacions energètiques, anys 20



Plànol d'instal·lacions, 1949



Planta de les naus de *La Escocesa*, 1947



Planta de la nau més propera a la antiga llera de la Llacuna, 1974

Planta de les naus de *La Escocesa*, 1972

