

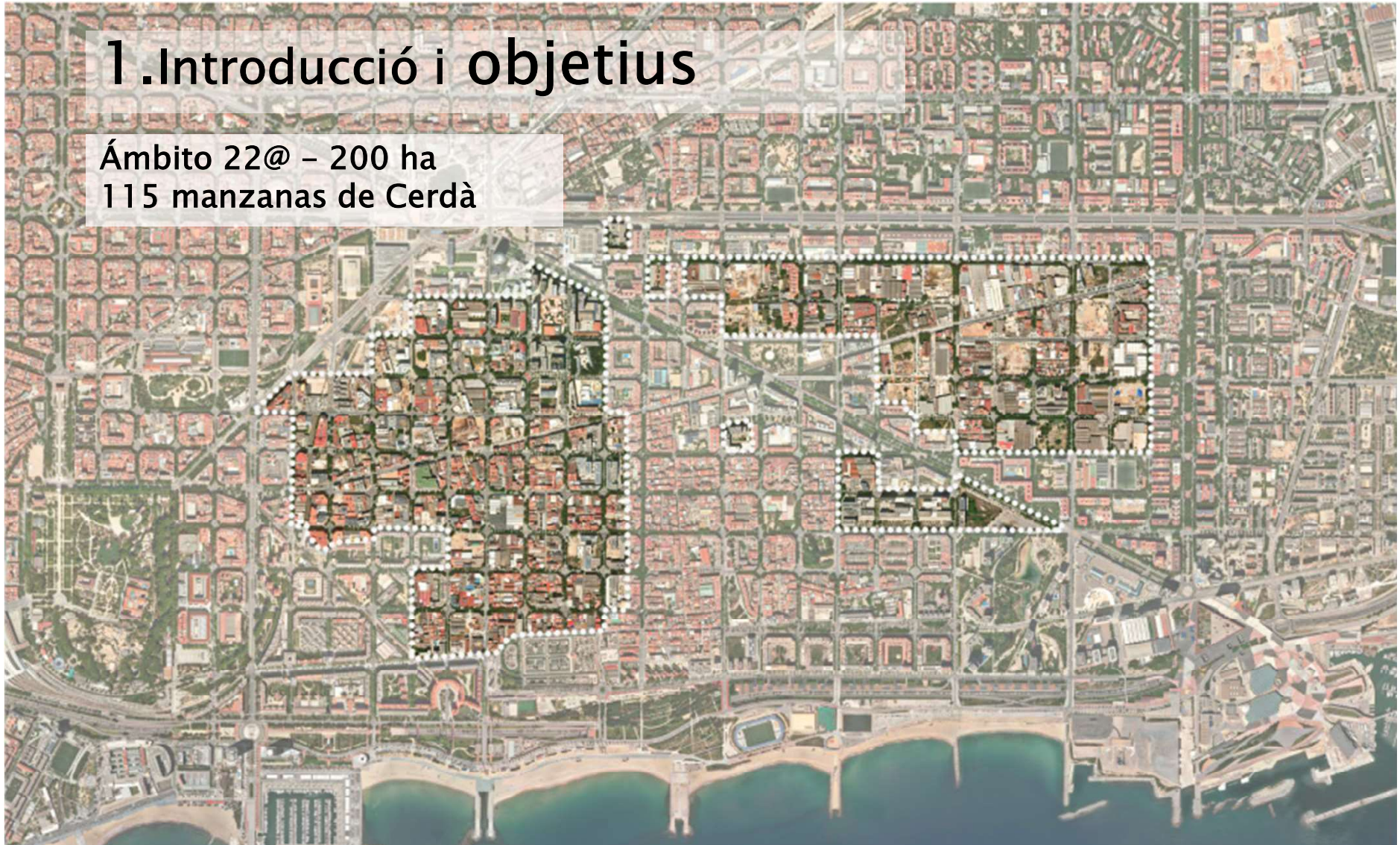
03

MPGM 22@



1. Introducció i objectius

Àmbit 22@ - 200 ha
115 manzanas de Cerdà



1. Introducción y objetivos

Más vivienda

Asegurar vivienda asequible y evitar la gentrificación

Proteger el paisaje y la memoria urbana

Más economía

Empleo de calidad

Diversidad de actividades económicas

Más verde

Ejes verdes: 1 de cada 3 calles

Protección ambiental innovadora

1. Introducción y objetivos

Nuevo CONTEXTO URBANO

- Estructura urbana para la vida cotidiana
- Mejora de la calidad ambiental
- Agilización para la activación económica
- Consolidación del paisaje y memoria urbana



2. Estrategia y líneas de actuación

2000 definió un
proceso de
TRANSFORMACIÓN

*demanda social y
contexto urbano*

2022 define
estrategia de
REGENERACIÓN



2. Estrategia y líneas de actuación

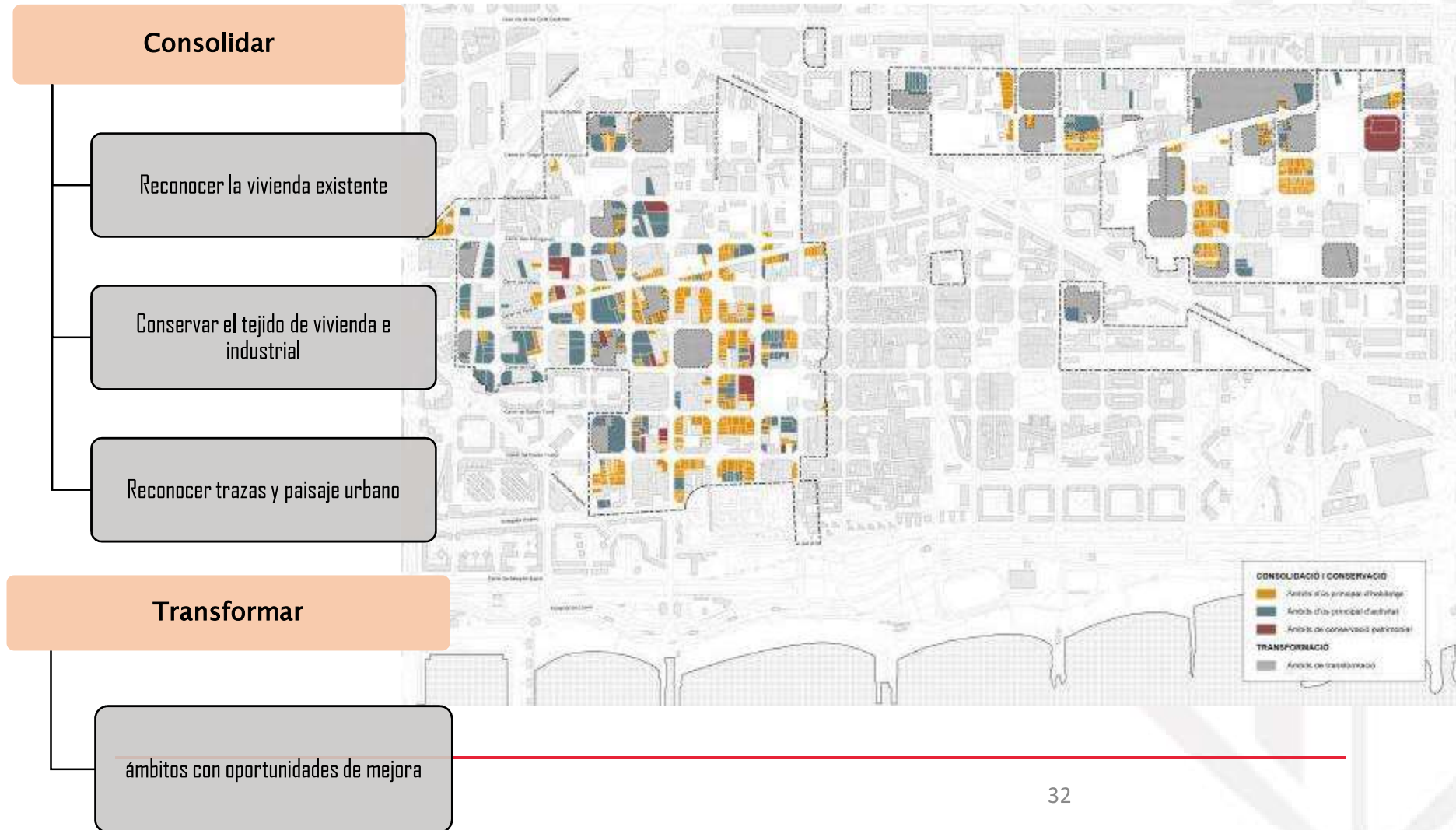
ESTRUCTURA URBANA DE LA CIUDAD MIXTA

Sistema de movilidad
de doble malla:

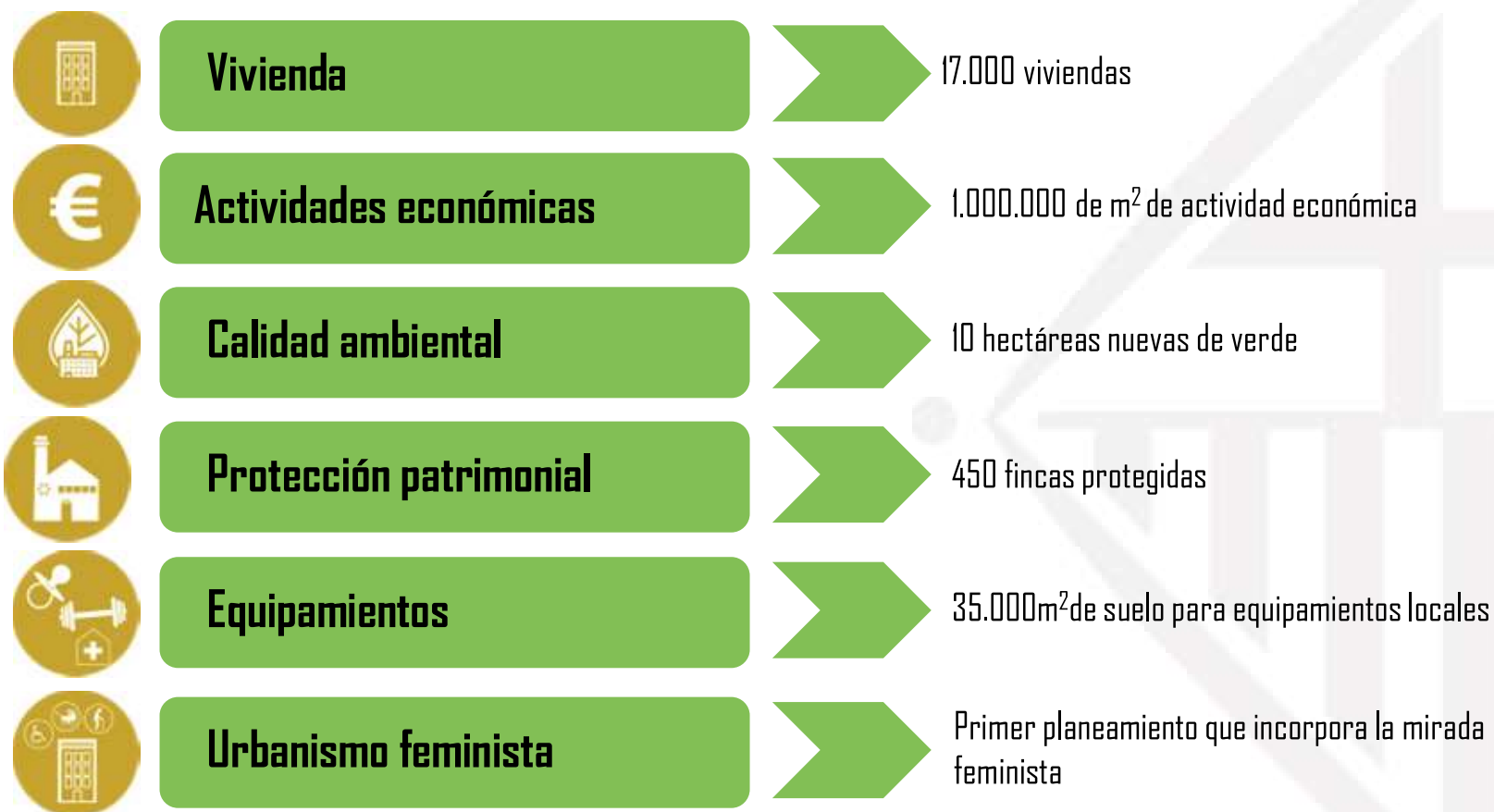
- EJES RODADOS
*movilidad vehículos privados
y transporte público*
- EJES VERDES Y CÍVICOS
*accesibilidad de peatones y
usos de la vida cotidiana*



2. Estrategia y líneas de actuación



3.Ejes de la propuesta



3.1. Vivienda

Consolidación



**Protegemos más de 1.000
viviendas existentes.**



Agotamiento del techo
*Sobre vivienda existente o edificios
industriales*

Transformación



**Más vivienda en
nuevas construcciones.**
Pasamos del 10% al 30%.



**La actividad económica será
compatible con la vivienda.**

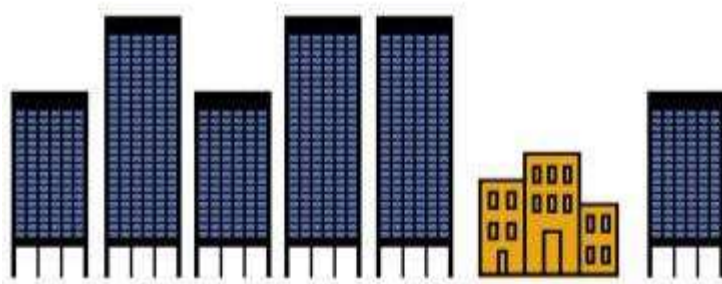
3.1. Vivienda

Año 2000

9.000 habitatges

5.000 viviendas asequibles

4.000 viviendas libres existentes



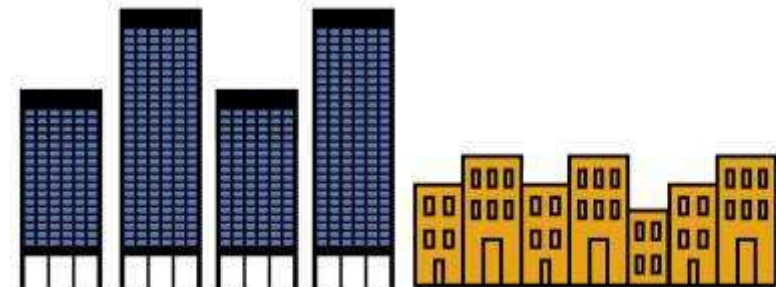
+ 8.000 habitatges

Año 2022

17.000 habitatges

12.000 viviendas asequibles

5.000 viviendas libres



3.2. Actividad económica

Los sectores estratégicos de la ciudad, reunidos en el 22@



Economía de proximidad

Protegemos la estabilidad y seguridad de la economía de proximidad.



Industria

Integramos y protegemos la industria frente a la gentrificación: el 40% de la actividad industrial podrá quedarse.



Industrias Creatives

Creamos un cluster de la Barcelona creativa para facilitar su internacionalización y aprovechar su potencial transformador.



Economía verde y circular

La necesaria transición ecológica es una oportunidad de crecimiento económico y de generación de nuevos puestos de trabajo.



Economía Digital

Nos posicionamos como la capital digital y tecnológica de Europa que atrae talento nacional e internacional.

3.2. Actividad económica

›Diversidad de espacios productivos



> *Calificaciones*

HC. Tejidos de vivienda a consolidar:

- 13@** Ensanche del 22@
- 13@C** Ensanche de conservación del 22@
- 15@h** Conservación de la estructura urbana y edificatoria de vivienda en el ámbito 22@.

AC. Tejidos de actividad económica a consolidar:

- 22@C** Conservación de la estructura urbana y edificatoria de actividad del 22@
- 22@ah** Actividad @ y vivienda
- 22@ah'** Actividad @ y vivienda en pasajes.
- 22@EIC** Edificios industriales a consolidar y transformar.

Edificaciones al Catálogo del Patrimoni arquitectónico de nivel B y C:

- 15@ (p)**: Conservación de la edificación protegida del 22@.

Ámbitos de transformación

- 22@T**: zona de actividad terciaria @ con el mismo código básico que se ha utilizado en el desarrollo del ámbito 22@ en la vigente MPGM 22@2000.
- 18@h**: zona de volumetría específica de vivienda@
subzonas
 - 18@h**: vivienda de renta libre (HRL)
 - 18@hp**: vivienda de protección pública (HPP)
 - 18@hpl**: vivienda de protección pública específica de arrendamiento.

3.3.Mejor calidad ambiental

Diagnóstico
ambiental



3.3.Mejor calidad ambiental

EJES VERDES

- 1 de cada 3 ejes será verde.
- Más espacio para pasear.
- Menos espacio para coches: reducción plazas de aparcamiento.

RECICLAJE URBANO

- Se prioriza la rehabilitación: menos residuos y menos emisiones.
- Nuevos criterios de sostenibilidad para la construcción.



3.3.Mejor calidad ambiental

- Ponemos en marcha un nuevo urbanismo que reconoce el verde como una necesidad básica para toda futura planificación.
- Apostamos por unos barrios más accesibles y que prioricen la movilidad sostenible.

Ejes verdes

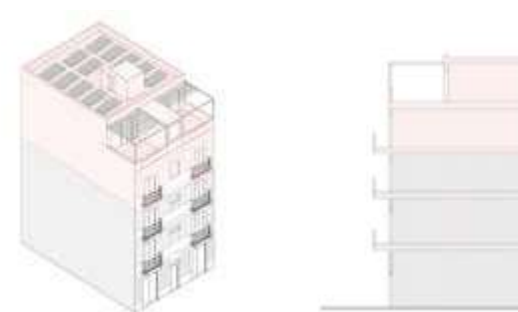
10 hectáreas nuevas de superficie verde destinada a las personas



3.3. Mejor calidad ambiental

>Fomento de la rehabilitación

- Reducción de residuos
- Disminución de emisiones
- Mejoras energéticas
- Preservación del paisaje
- Mantenimiento de los usos actuales



3.4.Paisaje urbano y patrimonio

Preservemos la identidad arquitectónica de los barrios

Un paisaje urbano heterogéneo

Protegemos todos los pasajes



3.5. Equipamientos

El plan prevé 35.000 m² de nuevo
suelo para equipamientos
públicos.

Un total de 15 solares para
albergar equipamientos
educativos, culturales, deportivos,
sanitarios y un mercado.



3.6.Urbanismo feminista

Primer planeamiento que incorpora la mirada feminista

- Reactivar espacios vacíos con usos temporales y con vallas transparentes.*
- Potenciar las esquinas y espacios de estancia con mobiliario urbano.*
- Diseño que garantice la autonomía de las personas dependientes.*
- Activar los bajos y promocionar el comercio de proximidad.*
- Fomentar espacios con simultaneidad de usos: juegos infantiles, deporte, estancia...*



S1ª: Disposicions generals (aspectes més rellevants)

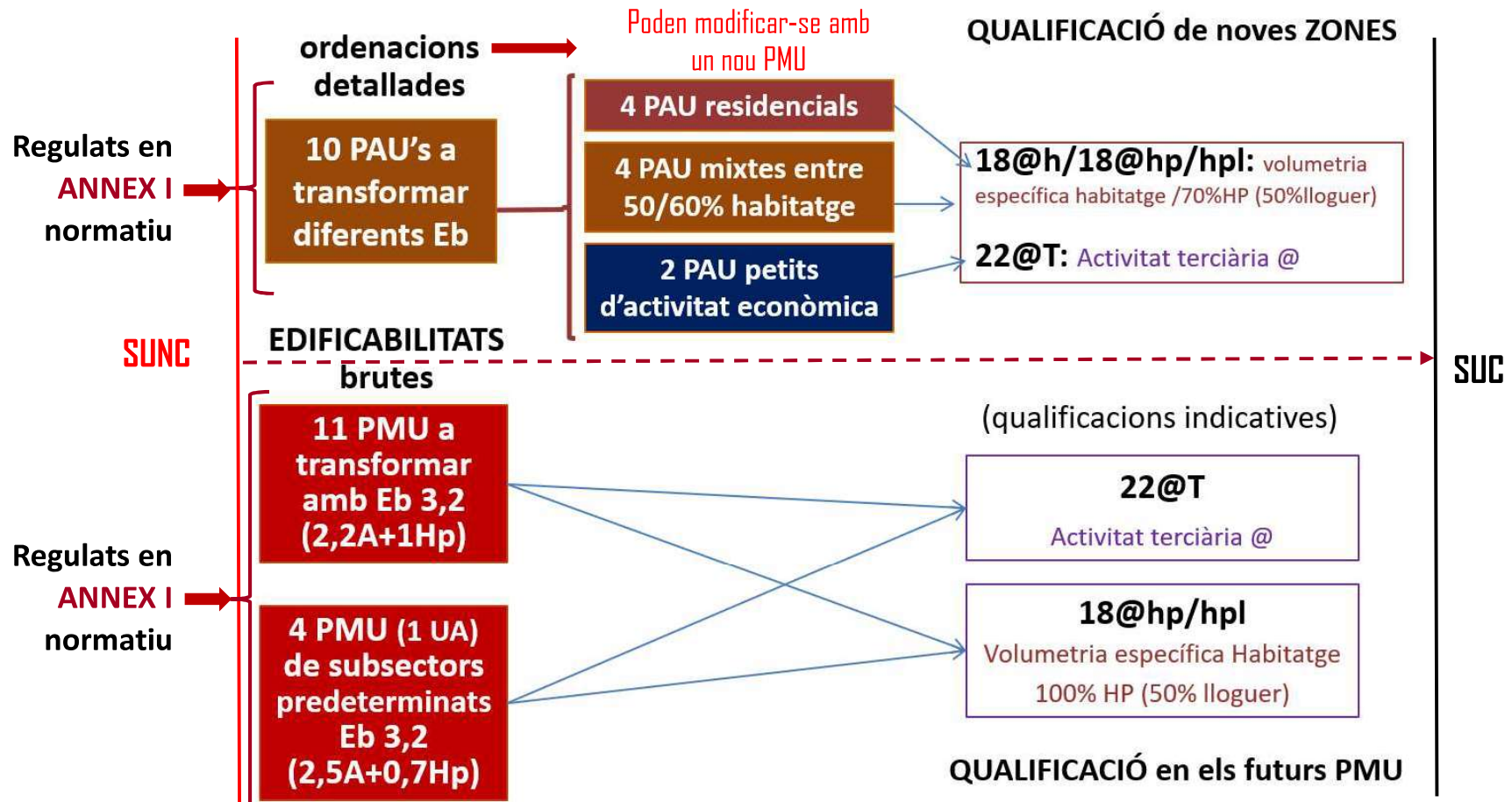
ESTRUCTURA ZONES - Zones teixits de transformació

SUC

22@: zona de futura transformació amb paràmetres bàsics 22@2022 (igual PMU)

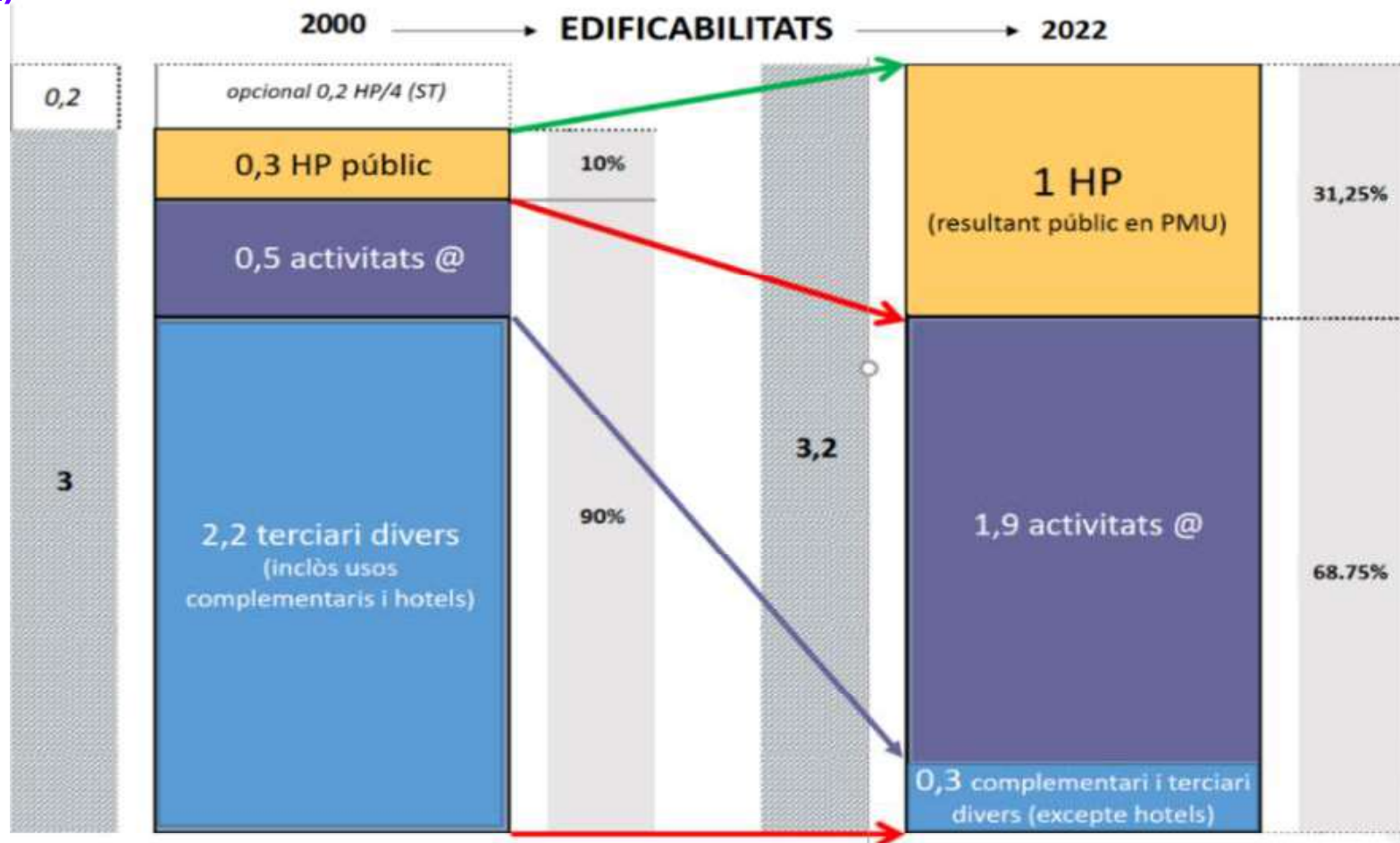
- ► **SUNC / SUC**

22@T-hpl subzona en sòl públic obtingut en la gestió MPGM 2000: possibilitat **hpl** en plantes pis





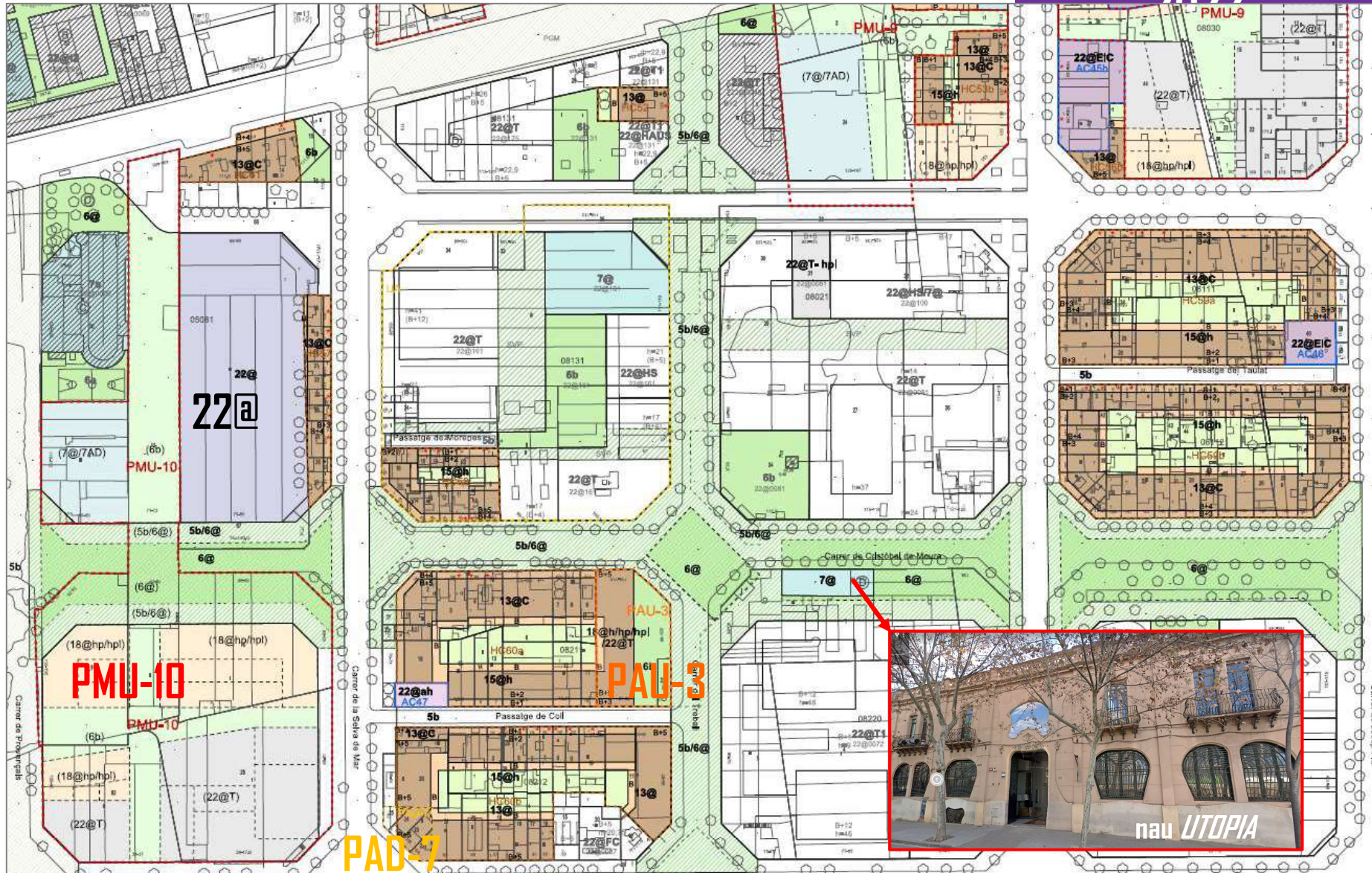
(abans tot era zona 22a industrial) **PARÀMETRES GENERALS de transformació d'usos al 22@2022, però...**



- S'adapten al patrimoni històric i arquitectònic, i
- Les transformacions urbanístiques, no es donen només en un àmbit de PMU, sinó que la parcel·la passa a ser també àmbit de transformació mitjançant les actuacions de dotació.

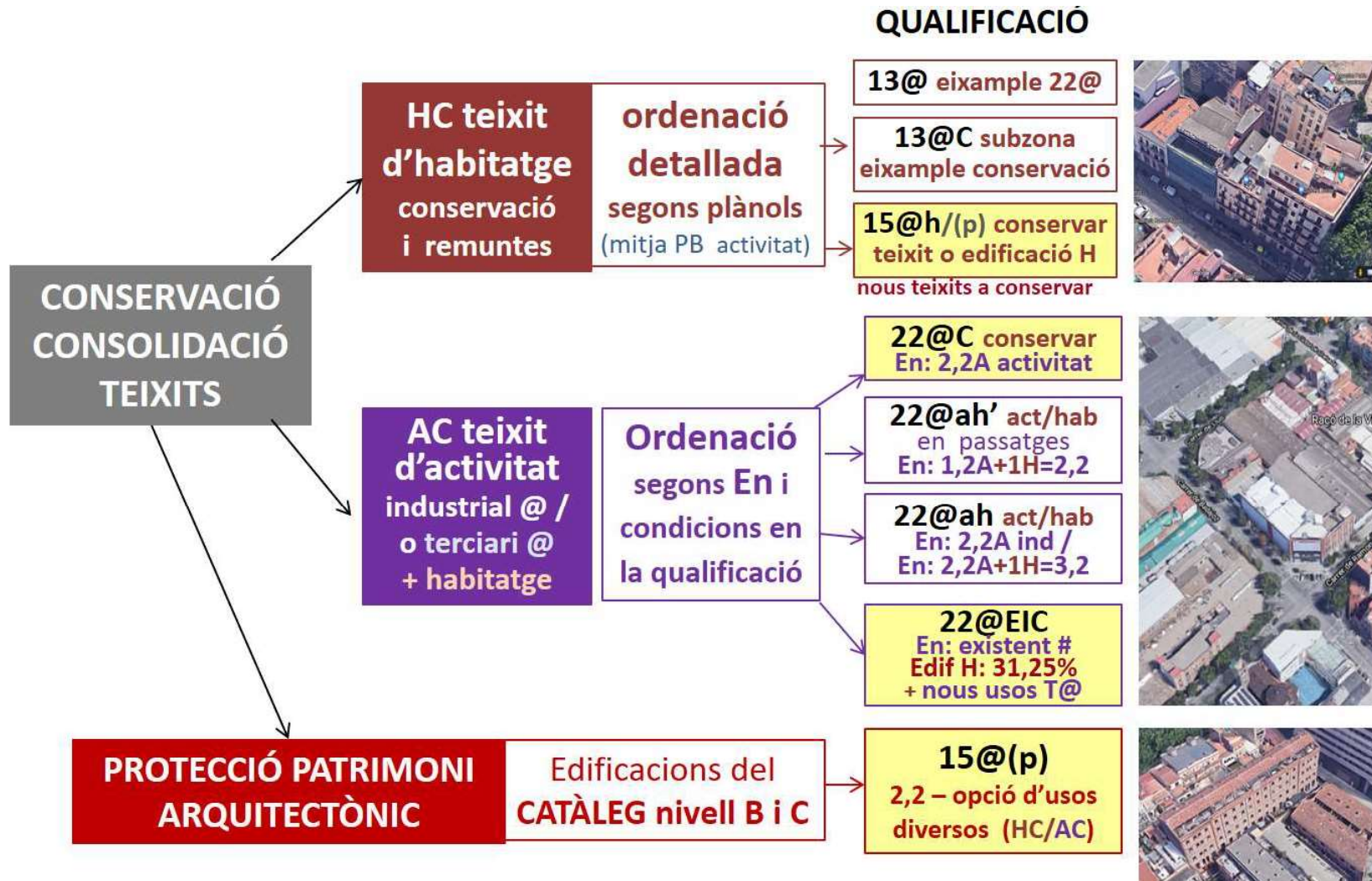


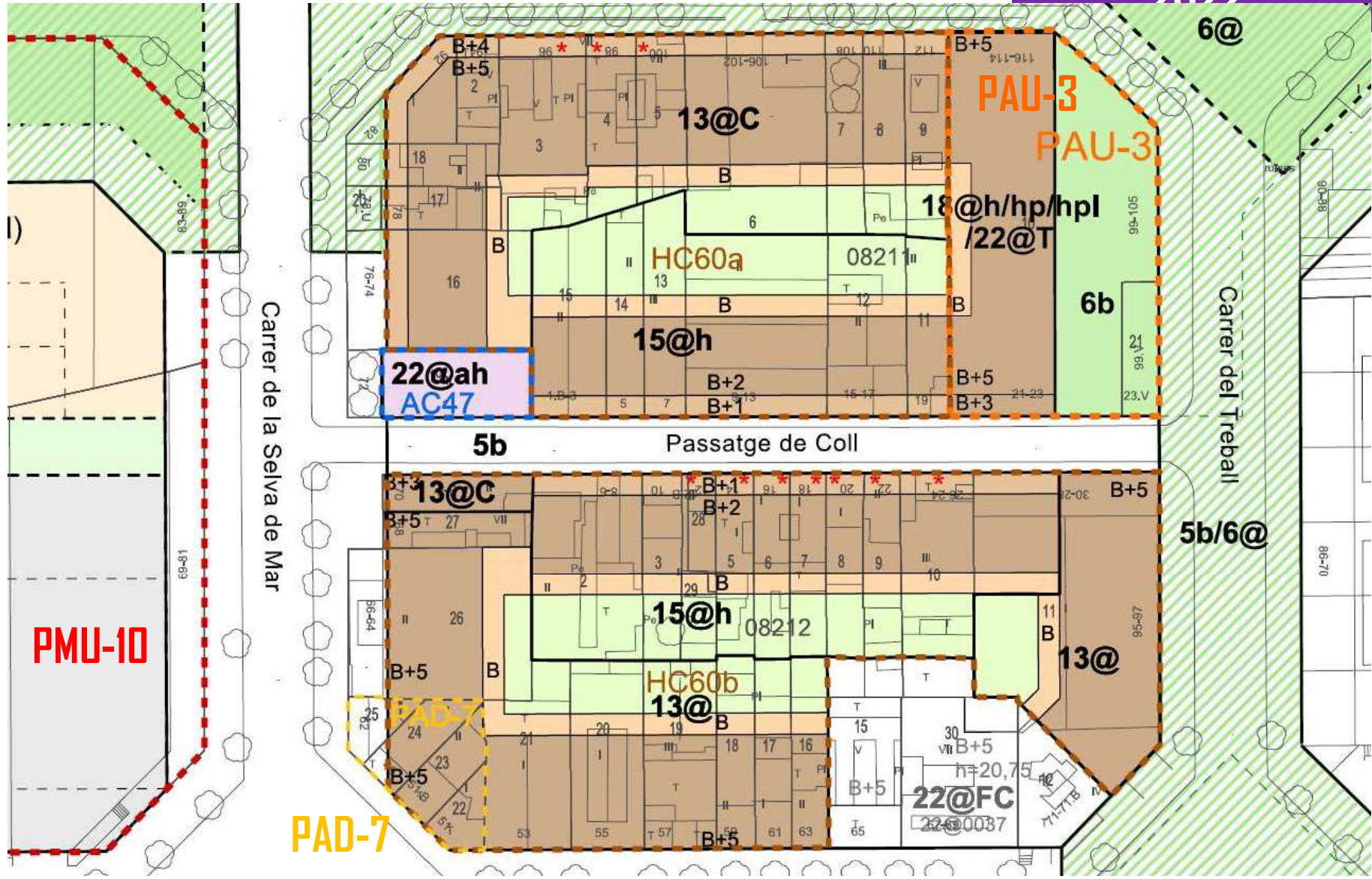
2022



SIª: Disposicions generals (aspectes més rellevants)

ESTRUCTURA ZONES - Zones teixits de consolidació i conservació.





S1ª: Disposicions generals (aspectes més rellevants)

En el nou àmbit 22@ tenim 2 opcions: a) MANTENIR/reformar o b) TRANSFORMAR

(Art. 18. RÈGIM URBANÍSTIC de les edificacions en ÀMBITS DE CONSOLIDACIÓ: drets i deures)

a) MANTENIR el usos industrials + admesos **En AC** art. 18.1 + 27.3 condicions ús industrial:

- Reforma i/o ampliació
- NO gran rehabilitació
- NO ampliació establiments
- NO transformació usos

b) TRANSFORMAR (+remuntar) 22@2022 → ACTUACIÓ DE DOTACIÓ

QUAN ?

En HC art. 18.4

Quan es crea un nou habitatge, d'acord amb la normativa de la zona

En AC art. 18.3

- Ampliar sostre per sobre del 2.2
- Nous usos no admesos com industrials (habitatge i terciari @)
- Nova edificació o gran rehabilitació amb nous establiments o locals per planta que incrementa l'aprofitament de l'edificació, amb promoció nous locals.

GRAN REHABILITACIÓ, OBRA NOVA, NOUS USOS

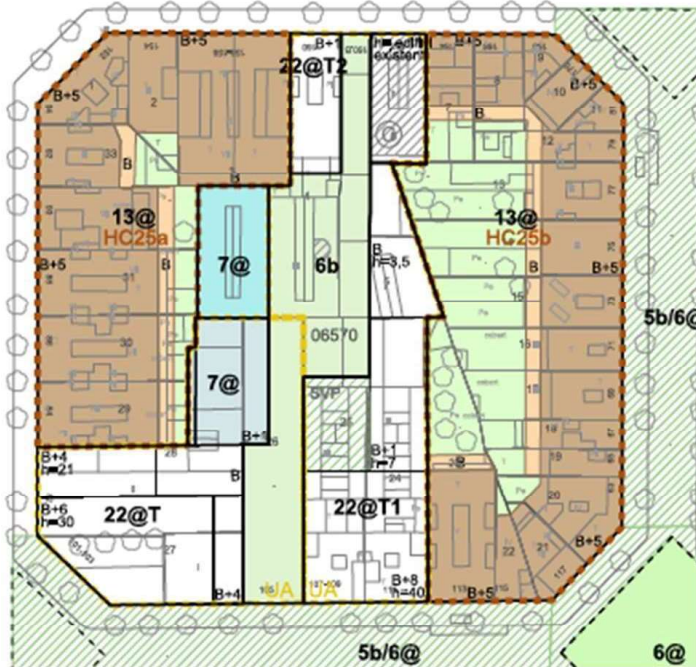
Incrementant l'aprofitament que regula la nova zona

Art. 19. Gran rehabilitació en el 22@ (intervenció en tot l'edifici) amb increment d'habitatges i/o locals.

ALS EFECTES DE L'APLICACIÓ DE PARÀMETRES: la conservació de la façana* amb nova planta es considera obra nova, i el reforç estructural en HE per remuntes no es considera gran rehabilitació.

S2ª: Teixits d'habitatge a consolidar HC (13@, 13@C, 15@h, 15@h(p))

Art. 22. Condicions i paràmetres edificació



**proposta inevitable en REMUNTES
(o estancament /paralització ?)**

HC : ús principal HABITATGE

13@ eixample 22@

13@C eixample 22@ de conservació (*).

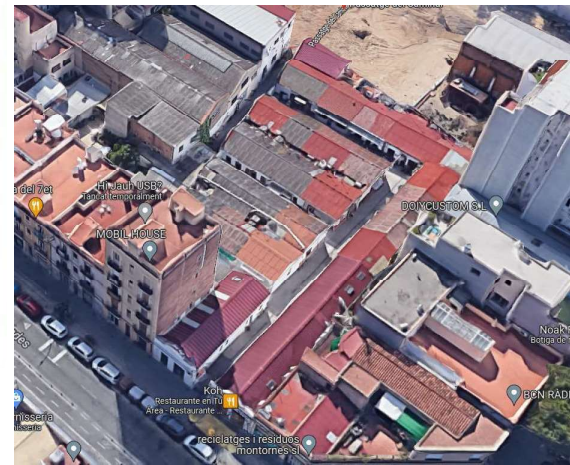
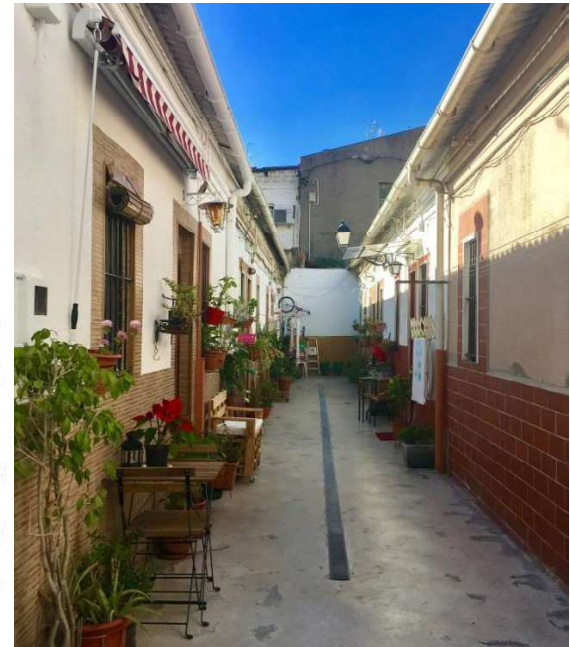
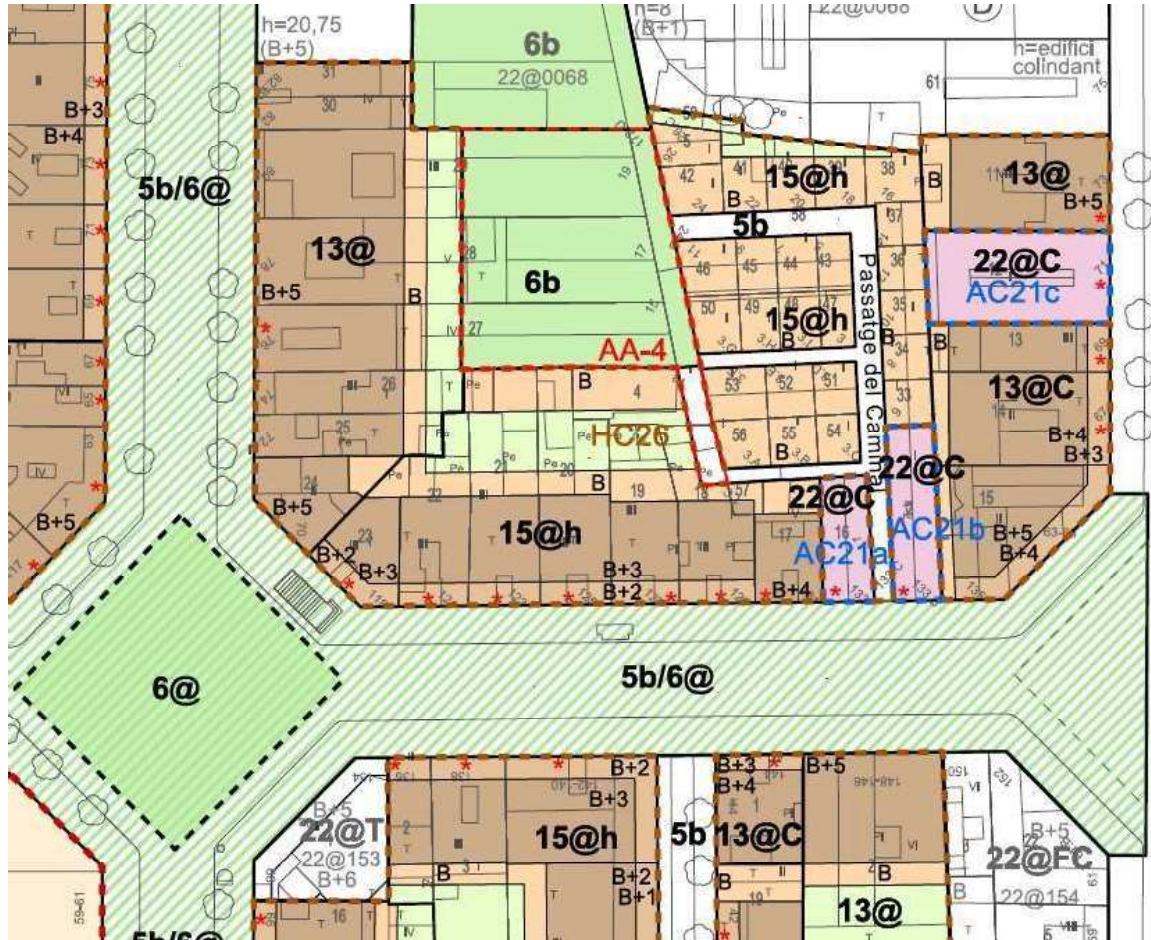
15@h/15@h(p) conservar teixit i edificació

S'afegeix un asterisc (*) per protecció façana



Gerència d'Urbanisme

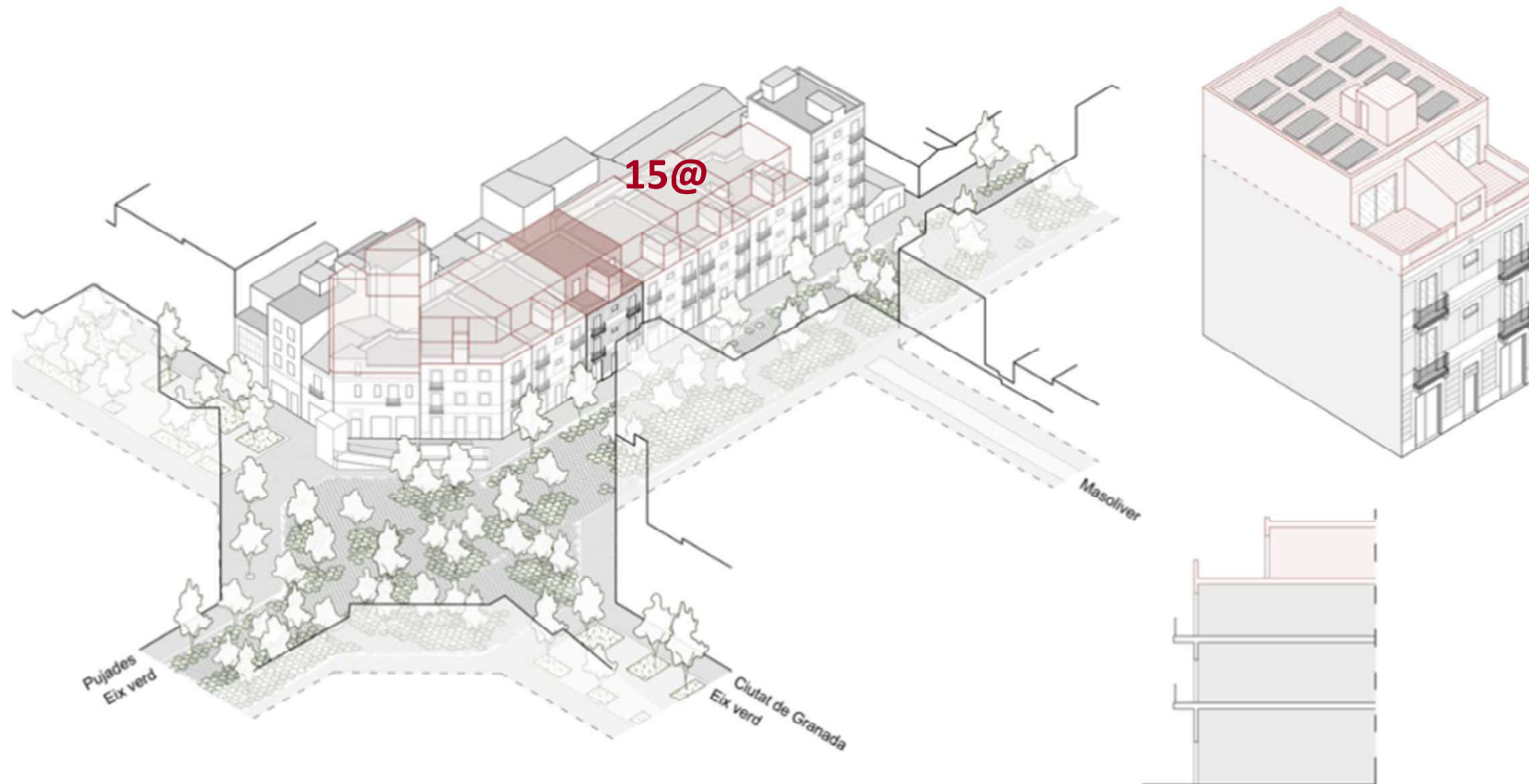
S2^a: Teixits d'habitatge a consolidar En HC – zona 15@



Gerència d'Urbanisme

S2^a: Teixits d'habitatge a consolidar HC

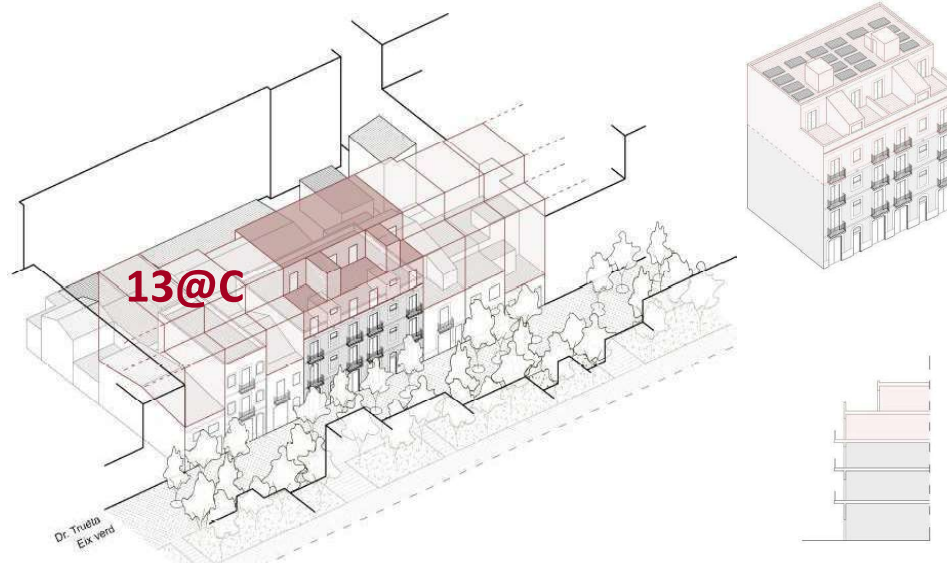
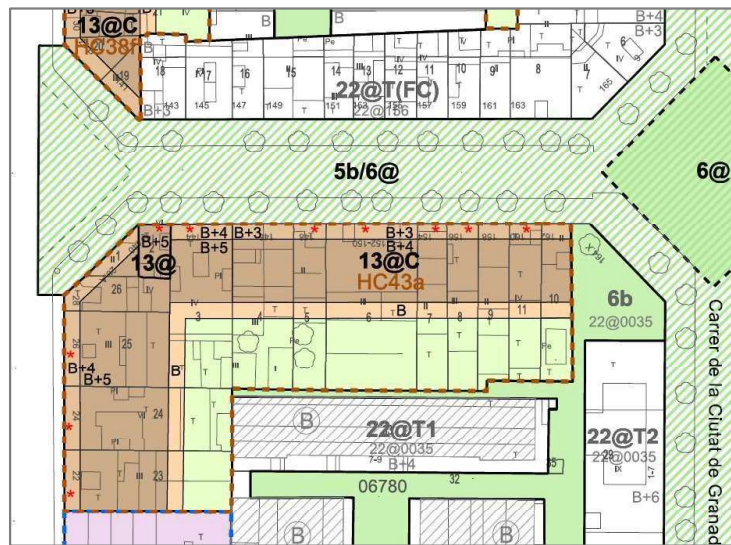
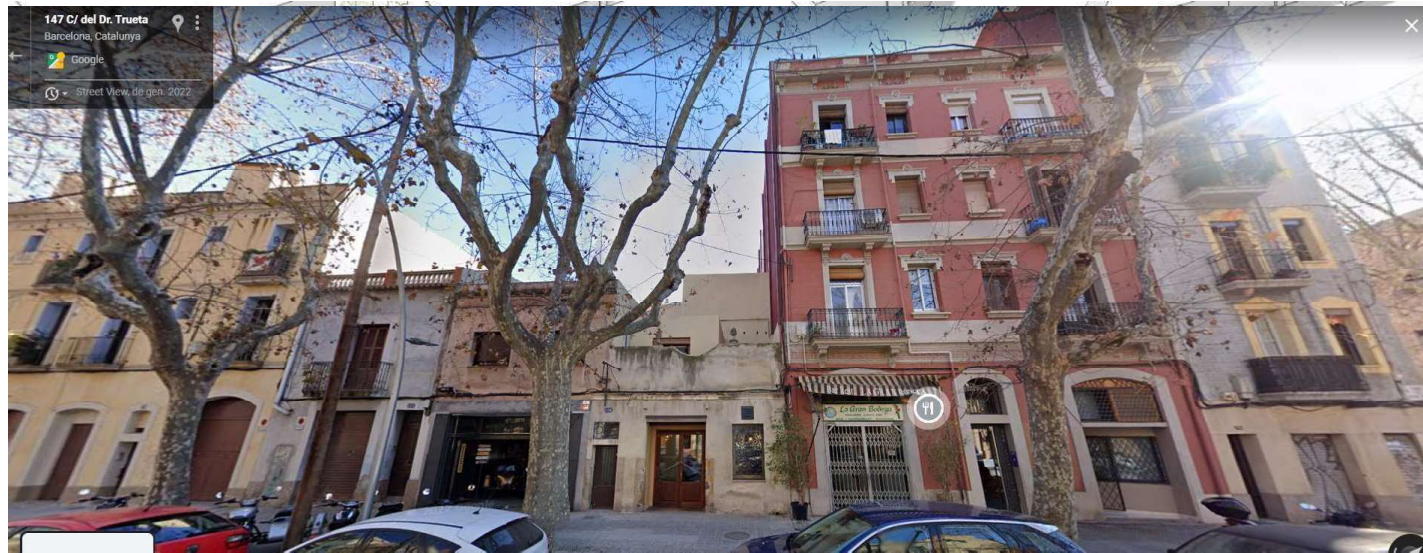
En HC – zona 15@



Gerència d'Urbanisme

**S2^a: Teixits
d'habitatge a
consolidar HC**

En HC - 13@C



S2^a: Teixits d'habitatge a consolidar HC (13@, 13@C, 15@h, 15@h(p))

Art. 25. Modalitats d'habitatges en teixits de consolidació HC

% MODALITATS D'HABITATGE segons zones o àmbits d'actuació i tipus d'actuació edificatòria

ZONA / ÀMBIT	Tipus d'ACTUACIÓ edificatòria i règim PROPIETAT	50% sostre HPP (g/l)		70% sostre HPP (g/l)		100% st HPP (g/l)	
		25% HPg + 25% HPI		35% HPg + 35% HPI		50%HPg + 50%HPI	
13@ / 13@C HAB en plantes pis i opció HAB en màxim 50% sostre PB.	obra nova no HE (transformació ús)			35% HPg + 35% HPI			
	obra nova en HE (manteniment ús)			70% HPg			
	remunta sobre HE (ampliació)	50% HPg					
15@h HAB en plantes pis i opció HAB en 100% sostre PB	Tot tipus d'actuació edificatòria	50% HPg					
15@(p) PMU amb edif. existent o màxim 2,2 amb usos diversos opcionals	gran rehabilitació edificacions en PH	50% HPg					
	gran rehabilitació edificacions en PV	25% HPg + 25% HPI					

HPP/HPg: sostre destinat a HPP genèric de venda o lloguer

HPI: sostre destinat a HPP obligat de lloguer:

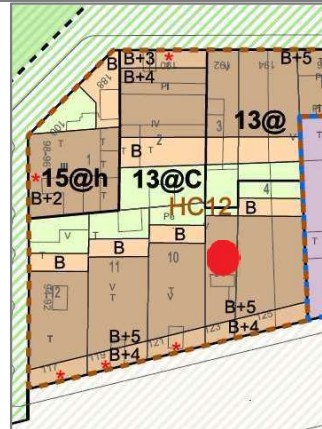
PH: edificació en règim de propietat **horitzontal**

PV: edificació en règim de propietat **vertical**

Gerència d'Urbanisme

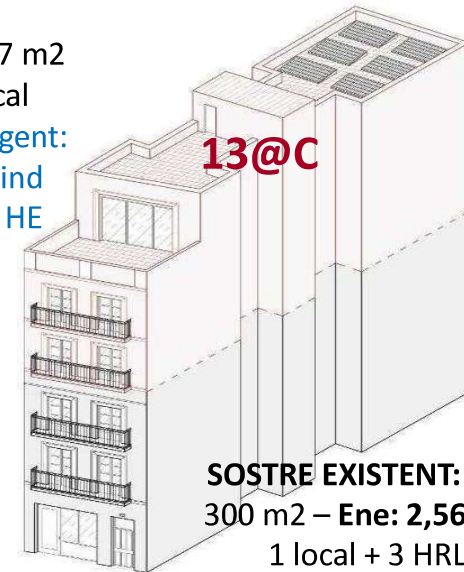
En HC – 13@C

Estudi paisatgístic de conjunt, per tant, s'ajustarà a les cases veïnes



Pere IV, 123

parcel·la de 117 m²
 propietat vertical
 Planejament vigent:
 2,2 A = 257 m²ind
 < valor 200 m² HE

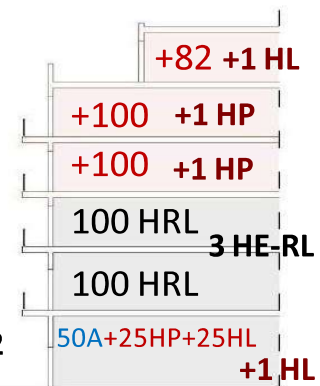


SOSTRE EXISTENT:
 300 m² – Ene: 2,56
 1 local + 3 HRL

Nou sostre habitatge 282 m²PP + 50m²PB=
 141 m² HPP +25 PB
 141 m² HRL +25 PB

Sostre potencial 582 m²
En= 4,97
 - 50 m² AC
 - 366 m² HRL (5 h)
 - 191 m² HPP (2 h)

Sostre potencial H: 557 m²
NO s'aplica el 30%HPP



S3^a: Teixits d'activitat econòmica a consolidar AC (22@C, 22@ah/h', 22@EIC)

Art. 28. Condicions i paràmetres específics per a la transformació d'usos (zones 22@C, 22@ah i 22@ah')



- **Espai obert** mínim de cercle de 2,2 m en tots els habitatges de nova construcció, sinó tenen pati o terrassa (igual condició pels habitatges en zones de transformació, 18@h/hp/hpl que no explicarem)

S3ª: Teixits d'activitat econòmica a consolidar AC (22@C, 22@ah/h', 22@EIC)

Art. 29. Condicions i paràmetres específics per a la transformació d'usos en zona 22@EIC

- **Edificabilitat neta:** l'existent o fins a 3,2 m²st/m²S, amb un 31,25 % amb ús habitatge. En cas d'enderroc, els mateixos paràmetres i condicions que zona 22@ah

Art. 28.5 (22@C, 22@ah/h') 29.3 (22@EIC) Condicions del sostre destinat a habitatge en teixits AC

2 tipologies edificatòries: habitatge i allotjament amb espais compartits (HRL o HPP)

ZONA / ÀMBIT	Tipus d'ACTUACIÓ edificatòria i règim PROPIETAT	50% sostre HPP (g/l)		70% sostre HPP (g/l)	100% st HPP (g/l)
		25% HPg + 25% HPI		35% HPg + 35% HPI	50%HPg + 50%HPI
22@C Edif: 2,2A (opció 1 H)	gran rehabilitació edificació PV			70% HPI	
22@ah Edif: 2,2A+1H	obra nova				100% st HPI
	gran rehabilitació i/o ampliació en PV			70% HPI	
	gran rehabilitació i/o ampliació en PH			70% HPg	
22@ah' Edif: 1,2A+1H	obra nova i gran rehabilitació i/o ampliació en PV			70% HPI	
	gran rehabilitació i/o ampliació en PH			70% HPg	
22@EIC Edificabilitat existent amb el 31,25 sostre HAB	gran rehabilitació en edificació PV			70% HPI	
	gran rehabilitació en edificació PH			70% HPg	

HPP/HPg: sostre destinat a HPP genèric de venda o lloguer
HPI: sostre destinat a HPP obligat de lloguer:

PH: edificació en règim de propietat horitzontal
PV: edificació en règim de propietat vertical

S4ª: Les edificacions del catàleg del Patrimoni històric arquitectònic

Zona 15@(p) → PMU → modalitat innovadora (ja en MPGM 2000)



- **Edificabilitat neta:** 2,2 m²st/m²S
- **Usos urbanístics:** habitatge i tots els compatibles a concretar en el PMU per preservar els valors patrimonials, i dotacions segons usos art. 100 TRLU

PARÀMETRES ESPECÍFICS A CA L'ILLA

- **Edificabilitat:** 2,2 m²st/M²s.
Habitatge: mínima 0,6 H i màxima 1 H
- **Reserves de sistemes segons usos i l'article 100 TRLU**

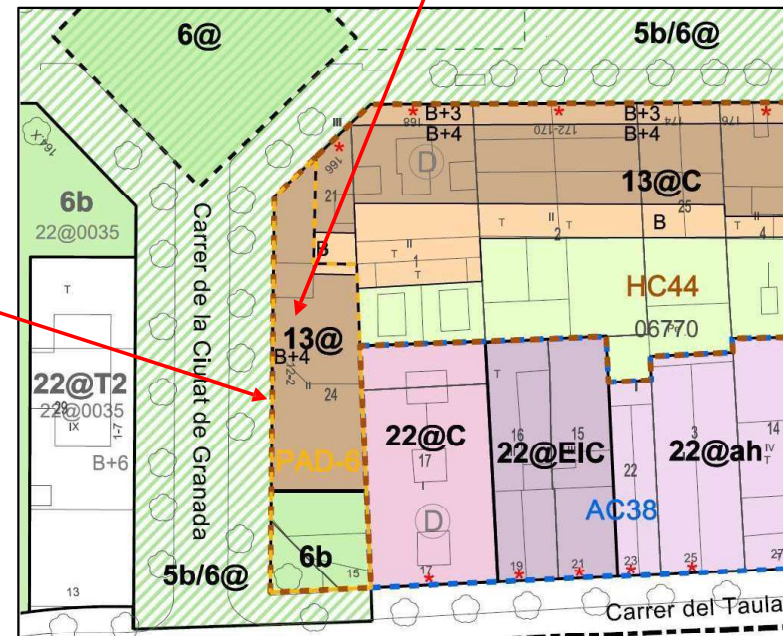
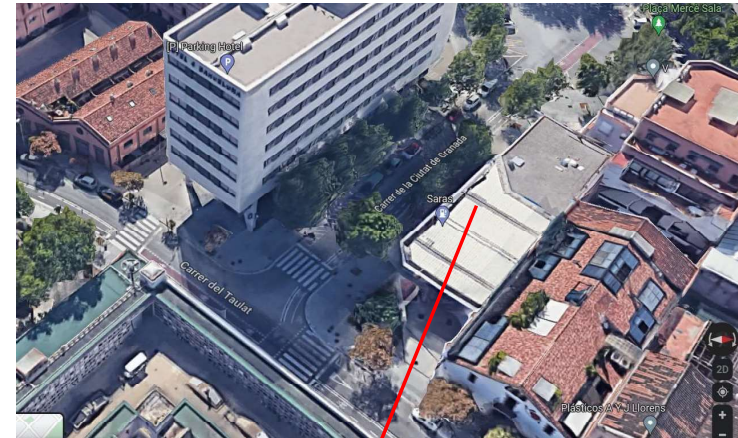
S2ª: Actuacions de dotació – GESTIÓ EN EL TRÀMIT DE LA L·LICÈNCIA

Art. 44. Gestió i càrregues urbanístiques de les actuacions de dotació en teixits HC i AC

Pagament en metàl·lic en el tràmit de la llicència en 3 conceptes:

(referència directa als mòduls econòmics ANNEX II)

- Nous sistemes urbanístics requerits segons art. 100 TRLUC, segons cada cas, valor econòmic que pot venir disminuït si l'AD està en un **PAD**.
- Valor de la cessió de sòl corresponent a l'increment d'aprofitament del sòl
- Càrregues d'urbanització: les dels mòduls PEI proporcionals als valors de repercussió de sòl dels aprofitament de la parcel·la, i si s'escau la urbanització dels sistemes inclosos en PAD.



S2ª: Actuacions de dotació – GESTIÓ EN EL TRÀMIT DE LA LLICÈNCIA

Art. 44. Gestió i càrregues urbanístiques de les actuacions de dotació en teixits HC i AC
Mòduls econòmics ANNEX II.

A. Cessions de sòl de sistemes (vàlid també pel valor inicial de les expropiacions de les actuacions aïllades)

Preu valor de sòl unitari per a sistemes:

Mòdul de cessió de sistemes ($407,38 \times 2,2 = 898,23$, arrodonit a 900) **900,00 €/m² sòl**

B. Mòduls de valor de repercussió de sòl (VRS) pel càlcul de l'increment d'aprofitament:

ZONA SUD :

Àmbit SUD.

VRS industrial sense transformar:

Edificació industrial **407,38 €/m²st**

VRS activitat econòmica transformada (oficina):

Activitat terciària oficina 22@ **1.267,25 €/m²st**

Local comercial en PB (en planta 1er soterrani, la meitat que en PB) **655,36 €/m²st**

VRS nous habitatges

Habitatge HP venda **370,01 €/m²st**

Habitatge HP lloguer **180,54 €/m²st**

Habitatge lliure **1.872,08 €/m²st**

Moltes gràcies !