



HEPTAPRIM, S.A.

batlleiroig



Ajuntament  
de Barcelona

Aprovat inicialment per la Comissió  
de Govern en sessió de **24 DIC 2018**  
LA SECRETARIA DELEGADA



Ajuntament  
de Barcelona

Ecologia Urbana

Direcció de Serveis Tècnic Jurídics

EXPEDIENT **154216619**

Entrada: **16/11/18**

Sortida: ..... **(5)**

**PLA DE MILLORA URBANA D'AMPLIACIÓ D'USOS DE LA  
PARCEL·LA SITUADA A LA CARRETERA DEL PRAT NÚM. 8-14.  
BARCELONA**

**OCTUBRE DE 2018**

**16/11/2018**

## 1. OBJECTE DEL DOCUMENT

El present Pla de Millora Urbana té per objecte l'ampliació dels usos de la parcel·la qualificada de sòl industrial (22a) pel PGM a la Carretera del Prat numero 8-14, al municipi de Barcelona, de conformitat amb la possibilitat prevista a l'article 311.2 de les Normes Urbanístiques ("NNUU") del Pla General Metropolità ("PGM").

## 2. DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present proposta de Pla de Millora Urbana és la parcel·la esmentada, qualificada tota ella de 22a zona industrial, amb una superfície de 4.053 m<sup>2</sup>.

## 3. PROMOTORS I REDACTORS DEL PLA

El promotor del Pla és Heptaprim SA, societat propietària de la parcel·la objecte del planejament.

Els redactors del Pla són Enric Batlle i Joan Roig, en nom de Batlle i Roig Arquitectura SLP.

## 4. OBJECTIUS DEL PLA

Els objectius del Pla de Millora Urbana són:

- afegir com a usos principals autoritzats el d'oficines, el comercial, el cultural, el recreatiu i l'esportiu, a l'industrial admès en general per al 22a, d'acord amb l'article 311.2.a de les NNUU del PGM
- regular les condicions de l'edificació, accés i aparcament

## 5. JUSTIFICACIÓ DE LA FIGURA DE PLANEJAMENT

Si bé l'esmentat article 311.2.a de les NNUU del PGM assenyalava la figura del Pla Especial com la pertinent per a l'ampliació d'usos en la situació que ens ocupa, la legislació actual ja no contempla aquests plans com a figura de planejament per aquestes finalitats en sòl zonal. Per a elles va crear una figura específica, els Plans de Millora Urbana (article 70 del Text Refós de la Llei d'urbanisme), que tenen per objecte el què corresponia als antics Plans Especials, que únicament canvien de nom.

## 6. ESTAT ACTUAL

### 6.1 SITUACIÓ

La parcel·la objecte del PE es troba a l'illa delimitada per la carretera del Prat, el Passeig de la Zona Franca, el Carrer de Jane Addams i el carrer de la Foneria. La façana principal es troba a la Carretera del Prat, via que va paral·lela a la Gran Via per la banda de mar, des del passeig de la Zona Franca direcció al Prat de Llobregat i al llarg de la que es van desenvolupant diversos usos, des de més residencials al seu inici amb el Passeig de la Zona Franca, cap a més industrials arribant a Bellvitge. L'àmbit es troba molt proper a la plaça Cerdà i a la Ciutat de la Justícia, així com de la plaça d'Europa i de la Fira de Barcelona.

Al voltant de l'illa trobem principalment usos residencials plurifamiliars, que s'han anat desenvolupant des dels anys 50-60 i últimament amb més intensitat al voltant de la plaça Europa i de la Carretera del Prat, fet que ha portat al desplaçament dels usos industrials cap a la Zona Franca, a l'actual polígon de la Pedrosa.

En la mateixa illa com a sòls qualificats de 22a només trobem una gasolinera, que limita amb la parcel·la per la banda nord, i una edificació que fa front al Passeig de la Zona Franca i que actualment funciona com una superfície comercial. La resta de sòls de l'illa són edificacions residencials de blocs plurifamiliars, equipaments com la Biblioteca Francesc Candel-CAP de la Marina i parcs i zones verdes com el Jardí dels Drets Humans. Així mateix, les edificacions confrontants a l'altra banda de la carretera del Prat i a la resta de les illes veïnes són destinades a habitatges i a equipaments.

### 6.2 ESTAT ACTUAL

Actualment la parcel·la compta amb una edificació existent separada de tots els límits de la parcel·la, que havia estat fins ara un concessionari de cotxes.

L'edificació actual consta d'un soterrani amb accés des de la carretera del Prat, per una rampa al lateral de la parcel·la, d'una planta baixa, amb entrada principal de la carretera del Prat, un petit altell d'oficines i una planta primera que no ocupa tot l'edifici. La secció és relativament complexa, amb algunes diferències de nivell entre diferents parts de les mateixes plantes i rampes que les comuniquen.

Aquesta edificació ocupa 2.730 m<sup>2</sup> (un 67% de la parcel·la), i les plantes sobre rasant tenen les superfícies construïdes següents:

Planta baixa	2.440 m <sup>2</sup>
Altell	266 m <sup>2</sup>
Planta primera	1.882 m <sup>2</sup>
Planta coberta	29 m <sup>2</sup>
Total	4.617 m <sup>2</sup>

La parcel·la veïna amb front a la carretera del Prat està ocupada per una estació de servei.

A la parcel·la veïna situada al passeig de la Zona Franca existeix un conjunt residencial amb dos blocs d'habitatges de PB+8.

## 7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La parcel·la és propietat en la seva totalitat de la societat Heptaprim SA. La seva referència cadastral és 7894713DF2779D0001ZT, i la seva superfície de 4.053 m<sup>2</sup>.

## 8. PLANEJAMENT VIGENT

En aquesta illa de sòl urbà consolidat és vigent el *Pla General Metropolità de Barcelona (PGM) de 1976*, que es va desenvolupar mitjançant l'*Estudi de detall per a l'ordenació de volums a la carretera del Prat nº 8-14*, aprovat el 1988.

El PGM qualifica l'illa de Zona industrial (clau 22a), que aplicada a la parcel·la de referència amb l'amidament actual tindria els paràmetres següents:

- Sòl: 4.053 m<sup>2</sup>
- Ocupació sobre rasant: 70%
- Edificabilitat: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s = 8.106 m<sup>2</sup>
- Alçada reguladora màxima: 17,00 m, corresponent a PB+3
- Façana: façana mínima 15,00 m
- Separacions a vials i veïns: 3,00 m

L'estudi de detall concreta les condicions d'ordenació per a l'edificabilitat que el PGM li atorga a la parcel·la i concreta els paràmetres següents (les superfícies de sòl difereixen lleugerament de l'amidament actual):

- Sòl: 4.210,99 m<sup>2</sup>
- Ocupació sobre rasant: 66,13%
- Edificabilitat: 1,99 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s = 8.396,74 m<sup>2</sup>
- Alçada: 13,50 m + 3,00m de coberta en malla espacial i instal·lacions

- Façana: façana mínima 15,00 m
- Separacions a vials i veïns: 3,00 m

## 9. ORDENACIÓ PROPOSADA

### 9.1 USOS

Atès que l'àmbit confronta amb zones residencials consolidades per la carretera del Prat i el carrer de Jane Addams és d'aplicació l'article 311.2.a de les NNUU del PGM que estableix el següent:

*"Mitjançant un Pla Especial podrà autoritzar-se l'establiment dels usos següents, en les situacions que s'assenyalen:*

- a) *Podran admetre's els usos comercials, d'oficines, religiós i cultural, recreatiu i esportiu en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial."*

En compliment d'aquest article s'afegeixen els usos comercial, d'oficines, cultural, recreatiu i esportiu com a usos principals admesos en la parcel·la de referència.

### 9.2 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Com s'ha vist, el volum construït actualment té una superfície construïda molt per sota de l'edificabilitat adjudicada per a la zona 22a. Es planteja una ordenació volumètrica que permeti, mantenint l'estructura de l'edifici existent, una reforma per a usos comercials i d'oficines, i la seva compleció amb dues plantes per sobre de l'existent per tal d'encabir tota l'edificabilitat.

El volum se separarà un mínim de 3 m de tots els llinars, d'acord amb la figura grafiada en el plànol O-2. La separació mínima amb la parcel·la veïna de la carretera del Prat serà de 6 m. La seva ocupació serà d'acord amb la grafiada als plànols d'ordenació, equivalent aproximadament al 75% de la parcel·la, i sota rasant del 90%. Podrà assolir una alçada reguladora màxima de 17 m, corresponent a PB+3, respecte la cota reguladora de planta baixa ubicada a la cantonada de la carretera del Prat amb el carrer de Jane Addams, situada a la cota +9.62 m, fins a una distància mínima de 10 m del límit posterior de la parcel·la. Per sobre d'aquesta alçada es podran ubicar gruixos de coberta, elements tècnics de les instal·lacions i elements estructurals com encavallades metàl·liques, amb un gruix màxim de 2 m per sobre de l'alçada reguladora màxima. Les encavallades se situaran de forma perpendicular a la façana de carretera del Prat. Els elements tècnics de les instal·lacions se situaran a la part central de la coberta, separats 8 m de la façana posterior i 5 m de la resta de façanes.

L'alçada de 17 m és la prevista en el PGM per al 22a i correspon a PB+3 per a oficines convencionals (alçades lliures de 4 m). En aquest cas el planejament planteja la reutilització i ampliació de l'edifici existent, subjectant-se per tant a les alçades variables d'aquest edifici.

En la franja més propera a la part posterior de la finca, l'alçada màxima es redueix a 9,50 m, equivalent a la del cos principal de l'edifici existent, per evitar afectacions a la il·luminació i assolellament dels habitatges situats en la finca veïna, segons s'explica al punt següent. En las de manteniment i compleció de l'edificació existent, aquesta franja haurà de guardar en tot cas una separació mínima de 3 m al límit posterior de la parcel·la. En cas d'enderroc de l'edificació existent, la separació mínima fins a aquest límit augmenta fins als 5 m.

Així, s'ha elaborat un avantprojecte que manté l'estructura de l'edifici existent, fent algunes modificacions interiors, i hi afegeix noves plantes fins a esgotar l'edificabilitat de la parcel·la. En aquest avantprojecte el nivell de la coberta actual de l'edifici passa a ser el forjat interior de la planta segona, i es proposa una nova coberta lleugera a mode d'envolupant de l'edifici existent penjada d'unes grans encavallades metàl·liques vistes. Això permetria disposar d'una segona planta lliure amb una gran superfície sense pilars i d'una tercera planta també penjada de l'encavallada.

En qualsevol cas, l'edifici es definirà en el projecte bàsic corresponent, que decidirà quines parts de l'actual edifici es mantenen.

L'espai no ocupat per les edificacions es destinarà a zones enjardinades i d'accés. L'espai entre l'edificació i la carretera del Prat serà d'ús públic, i la seva urbanització serà contínua i coherent amb la de la vorera existent. La

resta d'espais lliures d'edificació que hagin d'estar tancats per motius de seguretat es podran ubicar tanques vegetals o calades.

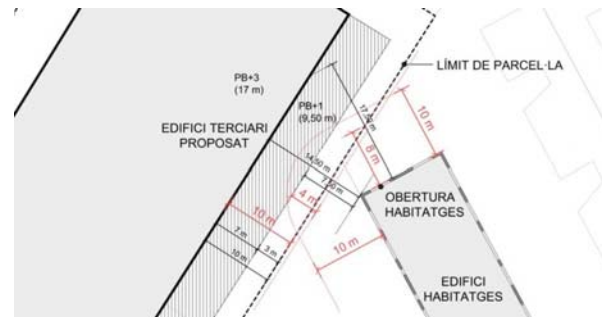
### 9.3 PRESERVACIÓ DE LA INTIMITAT EN ELS EDIFICIS VEÏNS

D'acord amb l'article 264 de les NNUU del PGM, en la redacció resultant de la Modificació aprovada l'any 2009 per al terme municipal de Barcelona, a l'efecte de la preservació de la intimitat:

- La distància mínima entre dos edificis pròxims, la zonificació del sòl dels quals admeti els usos d'habitatge i/o residencials, és de 10 m per a edificis de PB+3 i PB+4.
- La distància mínima entre edificis pròxims es determinarà d'acord amb l'edifici de menor nombre de plantes i/o alçada més baixa, no es veurà disminuïda per l'existència de cossos sortints, es mesurarà de manera perpendicular a les façanes i es garantirà en totes les plantes de l'edificació.
- En el supòsit que els dos edificis no fossin paral·lels entre ells, la distància mínima es mesurarà en el punt mig de l'edifici de menor nombre de plantes i/o alçada més baixa; les peces destinades a sala d'estar no disposaran d'una separació inferior a 8,00 m en els edificis de PB+3 o més plantes i la distància en el punt més proper no serà inferior a 4,00 m.
- Adicionalment, es poden establir mitjançant instruments derivat distàncies diferents, entre d'altres casos, quan els edificis no es disposin en paral·lel i en les façanes sense obertures.

D'acord amb l'anterior, la normativa no seria estrictament d'aplicació al present PE, en no tractar-se d'un planejament amb ús d'habitatge i/o residencial. Malgrat això, tenint en compte que els edificis veïns sí que es destinen a habitatge, es comprova a continuació la distància entre l'edifici d'habitatges més proper i l'edifici proposat, que mantindrà la separació de 3 m respecte al llinar en la seva part baixa (part de l'edifici ja existent que es manté) i se separarà del llinar 10 m en la part alta (part d'edifici afegida) :

- Tenint en compte que l'edifici més baix és l'objecte del present planejament, s'ha de respectar la distància de 10 m corresponent a edificis de PB+3 i PB+4 segons les NNUU del PGM. Cal tenir en compte que els 17 m d'alçada reguladora de l'edifici proposat equivalen a PB+3 en aquest cas d'edifici terciari, i que en zones de predomini residencial aquests 17 m són assimilables a una alçada de PB+4 (per a aquest número de plantes les alçades reguladores són de 16,70 m a les zones 12 i 20a, de 19,05 m a la zona 13a i de 18,80 m a la zona 13b. En el planejament proposat, el punt més proper de la franja que es pot edificar amb alçada de 17 m (edificació nova) es troba a 14,50 m de distància del vèrtex de l'edifici d'habitatge més proper, per tant la distància proposada és sensiblement més gran que la mínima normativa.
- En no ser paral·lels l'edifici terciari proposat i l'edifici d'habitatges, la distància de 10 m seria d'aplicació al punt mig de l'edifici terciari. A l'esquema adjunt es pot comprovar com aquesta distància és molt major de 10 m en tota la llargada de l'edifici.
- Així mateix es comprova en l'esquema que, en el punt de distància inferior, la distància entre els dos edificis supera els 4 m fins i tot a les cotes més baixes dels dos edificis.
- Finalment, es comprova també que la distància en perpendicular des de les obertures més properes de l'edifici d'habitatges a la façana de l'edifici terciari proposat (que, per altra part, no són sales d'estar) és de 17,50 m, molt superior als 8 m exigits per la normativa per a aquestes habitacions.



- Aquestes distàncies, que respecten la normativa vigent, augmentaran en cas d'enderroc de l'edifici existent i el cos de PB+1, que s'haurà de separar un mínim de 5 m del llinar posterior de la parcel·la, estarà a una distància de 9,50 m de l'edifici d'habitatges en el seu punt més proper.

#### 9.4 PARÀMETRES GENERALS

Així doncs, es pot resumir així el planejament proposat:

- Tipus: Volumetria específica
- Sòl: 4.053 m<sup>2</sup>
- Sostre edificable: 2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl
- Ocupació màxima: sobre rasant d'acord amb el perímetre màxim del plànol d'ordenació (equivalent aproximadament a un 72%). Sota rasant l'ocupació màxima és del 90%, situables en qualsevol àmbit de la parcel·la.
- Separacions de vial i veïns mínimes de 3m, ampliades en alguns costats d'acord amb el perímetre màxim del plànol d'ordenació.
- Alçada reguladora màxima: 17 m, corresponent a PB+3; alçada addicional de 2 m per a gruixos de coberta, elements tècnics de les instal·lacions i encavallades.
- En la franja més propera a la part posterior de la finca, l'alçada màxima es redueix a 9,50 m, equivalent a la del cos principal de l'edifici existent. En las de manteniment i compleció de l'edificació existent, aquesta franja haurà de guardar una separació mínima de 3 m al límit posterior de la parcel·la. En cas d'enderroc de l'edificació existent, la separació mínima fins a aquest límit augmenta fins als 5 m.

Aquests paràmetres donen lloc al següent sostre absolut:

- Sostre edificable: 4.053 m<sup>2</sup> sòl àmbit x 2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl = 8.106 m<sup>2</sup>

#### 9.5 AVANTPROJECTE ORIENTATIU

S'acompanya en els plànols AV.1 un avantprojecte orientatiu de l'edifici d'oficines proposat. En aquest avantprojecte s'aprofita l'estructura principal de l'edifici existent per a les plantes baixa i primera, i a partir de la planta segona es plantegen unes encavallades a la part superior, de les quals penja la coberta i el forjat de la planta tercera.

El volum normatiu intenta ajustar-se al màxim a l'edificabilitat adjudicada a la parcel·la, tenint en compte la voluntat de poder aprofitar l'estructura de l'edifici existent i fer compatible aquest manteniment amb unes separacions a veïns que garanteixin les seves condicions d'intimitat i il·luminació.

### 10. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

El sòl té condició d'urbà consolidat i no és necessari delimitar cap polígon d'actuació urbanística. No obstant, en atenció al previst a la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya ("Llei d'Urbanisme") i atès que es tracta d'una modificació de planejament (tot i ser mitjançant un Pla de Millora Urbana) que permetrà la transformació dels usos existents, es preveu la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que resulta del pla. Atès que la cessió exigida no es pot emplaçar en el mateix àmbit per raons d'impossibilitat material, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'Ajuntament ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

D'acord amb la possibilitat prevista a la Disposició Addicional Segona, apartat 4, de la Llei d'Urbanisme, en el present document s'incorpora com a annex 2 el càlcul de l'equivalent econòmic del 10% de l'increment d'aprofitament, que serà satisfet pel propietari, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o rehabilitació que habiliti el nou ús atribuït per la nova ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. En aquell moment es podrà actualitzar el càlcul previst en el present document.

### 11. ASPECTES MEDIAMBIENTALS

El present Pla no és objecte d'avaluació ambiental, en no complir-se cap dels requisits que estableix la Llei d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, i tampoc està obligada explícitament per la Llei d'Urbanisme a la redacció d'un informe mediambiental, en no tractar-se d'un planejament general ni un Pla Parcial.

El sòl de l'àmbit es troba completament urbanitzat i sense un valor ambiental significatiu, al no comptar amb zones enjardinades ni arbrat rellevants.

En el cas que es trobin sòls contaminats es tractaran d'acord amb la normativa vigent.

### 12. MOBILITAT GENERADA

Atès que aquest Pla de Millora Urbana permet la implantació de nous usos o activitats, s'incorpora com a annex 1 un estudi de mobilitat generada d'acord amb l'art. 3.1.c) del Decret 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que haurà de ser informat per l'Autoritat del Transport Metropolità.

Barcelona, octubre de 2018



Enric Battle



Joan Roig

Battle i Roig Arquitectura SLP

## A. DISPOSICIONS GENERALS

### Art. 1. Objecte i marc legal

Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana d'ampliació d'usos de la parcel·la situada a la carretera del Prat núm. 8-14.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana és l'ampliació dels usos i la concreció de les condicions d'edificació, accés i aparcament de l'àmbit de planejament, segons el que preveuen els articles 311.2.a de les Normes urbanístiques del Pla General Metropolità (NNUU del PGM) i concordants.

Aquest Pla de Millora Urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret la Llei d'Urbanisme i les NNUU del PGM i altres disposicions d'aplicació.

### Art. 2. Àmbit

L'àmbit objecte del Pla de Millora Urbana està format per la parcel·la situada a la carretera del Prat núm. 8-14, que té una superfície total de 4.053 m<sup>2</sup>.

### Art. 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla de Millora Urbana dona compliment a allò previst en l'article 69 i concordants de la Llei d'Urbanisme, així com del Decret Legislatiu 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i està format pels documents següents:

- A. Memòria
- B. Normes Urbanístiques
- C. Estudi econòmic i financer i pla d'etapes
- D. Documentació gràfica
  - Plànols d'informació
  - Plànols d'ordenació: plànols normatius
  - Avantprojecte
- E. Annex 1- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- F. Annex 2. Taxació preliminar del valor de la cessió d'aprofitament mig

### Art. 4. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla de Millora Urbana obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, han de subjectar-se al mateix.

### Art. 5. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla de Millora Urbana expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el Capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.

En cas de discordança entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les segones d'acord amb l'article 10 de la Llei d'Urbanisme. 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.

### Art. 6. Modificació

Les previsions d'aquest Pla de Millora Urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent i en concret l'article 96 de la Llei d'Urbanisme.

### Art. 7. Iniciativa i promotor

El present Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada: el promotor és Heptaprim SA.

### Art. 8. Cessió d'aprofitament mig

Aquest Pla de Millora Urbana comporta l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera el nou ús, aplicable segons els casos i condicions que estableixen l'article 43 i la Disposició Addicional Segona de la Llei d'Urbanisme. Atès que la reserva exigida no es pot emplaçar en el mateix àmbit per raons d'impossibilitat material, es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'Ajuntament ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

El deure de pagament substitutori de la cessió referida es durà a terme en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o rehabilitació que habiliti el nou ús atribuït per la nova ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. En aquest Pla de Millora Urbana es quantifica l'import, que haurà de ser actualitzat en aquell moment.

### Art. 9. Sistema d'actuació urbanística

L'execució del Pla de Millora Urbana no requereix l'aplicació de cap sistema ni modalitat d'actuació.

### Art. 10. Qualificacions urbanístiques

El Pla reconeix la qualificació urbanística de 22a (zona industrial) determinada pel PGM.

## B. REGULACIÓ DE LES ZONES

### Art. 11. Zona industrial (clau 22a)

Correspon aquesta qualificació a tot el sòl privat de l'àmbit, d'acord amb la definició de l'art 348 del PGM. Aquest sòl té les següents condicions d'ordenació específiques:

- El tipus d'ordenació és de volumetria específica de configuració flexible.
- Es permet l'ús principal d'oficines, comercial, cultural, recreatiu i esportiu, a més de l'ús industrial en les categories admeses en contigüitat amb l'habitatge.
- Es manté l'edificabilitat màxima atorgada al planejament vigent de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s<sup>l</sup> sobre el sòl total de l'àmbit.
- L'edificació sobre rasant es desenvoluparà dintre del perímetre i perfil reguladors, considerats màxims, grafiats en el plànol O-2. En aquest mateix plànol s'estableixen les separacions mínimes a llindars, que sempre són com a mínim de 3 m.
- L'alçada reguladora màxima serà de 17 m, corresponent a PB+3, respecte la cota reguladora de planta baixa, situada al punt assenyalat als plànols, a la cantonada entre la carretera del Prat i el carrer de Jane Addams. En el cas de manteniment de l'edificació existent, per sobre de l'últim forjat actual es podran afegir un màxim de dues plantes, amb una alçada màxima de 4 m cadascuna incloent els corresponents forjats.

- A partir de la línia situada a una distància de 10 m del límit posterior de la finca, l'alçada màxima es redueix a 9,50 m, equivalent a la del cos principal de l'edifici existent. En cas de manteniment i compleció de l'edifici existent, l'edificació haurà de guardar una separació mínima de 3 m al límit posterior de la finca, definint per tant una franja edificada fins a una alçada de 9,50 de 7m d'ample en tota la llargada del front posterior de la finca. En cas d'enderroc de l'edifici existent, la separació mínima fins a aquest límit augmenta fins als 5 m, definint en aquesta cas una franja edificada fins a una alçada de 9,50 de 5m d'ample en tota la llargada del front posterior de la finca.
- L'ocupació màxima de l'edificació serà la resultant del perímetre regulador del plànol O-2. Per sota de la planta baixa, l'edificació podrà ocupar el 90% de la parcel·la i situar-se en qualsevol àmbit d'aquesta.
- Els cossos volats no podran superar el perímetre regulador establert en el plànol O-2.
- El projecte d'edificació vetllarà per mantenir la privacitat del bloc d'habitatges existent a la parcel·la contigua. La terrassa a mig nivell situada a la part posterior de la parcel·la no tindrà instal·lacions ni usos molestos als veïns.
- La coberta serà plana. Per sobre de l'alçada reguladora màxima es podran ubicar cambres d'aire i elements de cobertura, amb un gruix màxim de 60 cm i elements tècnics de les instal·lacions. A més, per sobre de l'alçada reguladora màxima de 17 m s'admetran elements estructurals com encavallades metàl·liques, amb un gruix màxim de 2 m. Les encavallades se situaran de forma perpendicular a la façana de carretera del Prat. Els elements tècnics de les instal·lacions en la coberta del volum principal es podran situar a una distància mínima de 5 m de totes les façanes excepte de la confrontant a la parcel·la destinada a habitatge, de la qual se separaran un mínim de 8 m, segons està indicat a la secció normativa del plànol O-2.
- Les parts de la planta baixa on es configuren porxos d'accés a nivell de l'espai d'ús públic s'assimilaran a les plantes baixes palafítics, tal com estan descrites a l'article 262.2.d de les NNUU del PGM i no computaran a efectes d'edificabilitat.

L'espai no ocupat per les edificacions es destinarà a zones enjardinades i d'accés. La part de l'espai lliure privat situada entre l'edifici i la vorera de la carretera del Prat serà d'ús públic. El tractament d'aquest àmbit serà continu i coherent amb la urbanització dels espais de vianants dels vials públics contigus. Als espais lliures d'edificació que hagin d'estar tancats per motius de seguretat es podran ubicar tanques vegetals o calades.

Per al què no està recollit en aquesta normativa s'aplicaran els articles 348 a 352 de les NNUU del PGM, sempre i quan no entri en contradicció amb les disposicions de la primera.

## 1. PLA D'ETAPES

L'inici de les obres de l'edificació que executi el present Pla de Millora Urbana es durà a terme en un termini màxim de 4 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest document de planejament.

## 2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### 2.1 VALOR DE LA CESSIÓ D'APROFITAMENT MIG

En l'Annex 2, *Taxació preliminar del valor de la cessió d'aprofitament mig*, es valora l'increment de l'aprofitament mig derivat del present Pla de Millora Urbana, estimant que l'aprofitament òptim es correspondrà amb l'ús d'oficines en la seva integritat i comparant-lo amb l'ús actual, en part industrial i en part d'oficines. Aquest estudi conclou que l'increment de l'aprofitament mig és de 2.043.856,55 €, i per tant podem quantificar el 10% de cessió de l'increment d'aprofitament mig en 204.385,66 €.

### 2.2 ESTIMACIÓ DE DESPESES PER AL PROMOTOR

Es pot fer la següent estimació aproximada de despeses per al promotor, tenint en compte el sostre possible a desenvolupar, i considerant un cost mitjà entre la rehabilitació i la nova edificació. Les despeses d'urbanització es consideren incloses en aquest cost:

Cost aproximat de l'edificació	8.106 m <sup>2</sup> sostre x 1.000 € / m <sup>2</sup>	8.106.000 €
Cessió del 10% de l'increment aprofitament mig		204.385,66 €
Total		<b>8.310.385,66 €</b>

### 2.3 SOSTENIBILITAT ECONÒMICA PER A L'ADMINISTRACIÓ

L'execució del planejament no augmentarà les obligacions econòmiques per a l'administració, mentre que hi haurà augments significatius en la recaptació dels impostos de bens immobles i d'activitats econòmiques que s'escaiguin segons la nova edificació i l'activitat que s'hi implantí.

### 2.4 COMPROMISOS ADQUIRITS I GARANTIES DE COMPLIMENT

El present Pla preveu que la part de l'espai lliure privat situada entre l'edifici i la vorera de la carretera del Prat serà d'ús públic, i que el seu tractament serà continu i coherent amb la urbanització de la vorera adjacent. Així mateix, l'execució d'aquest planejament comporta l'obligació de cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que genera el nou ús i que, en aquest cas, serà substituït per l'equivalent del seu valor econòmic.

El deure del pagament substitutori de la cessió referida es durà a terme en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o rehabilitació que habiliti el nou ús atribuït per la nova ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Es garanteix el compliment d'aquests compromisos amb la previsió normativa que el promotor haurà d'executar la urbanització referida abans de la concessió de llicència de primera ocupació, amb les garanties de compliment que pugui demanar en el moment de concessió d'aquesta llicència l'Ajuntament de Barcelona.





--- ÀMBIT DE PLANEJAMENT: 4.053 m<sup>2</sup>



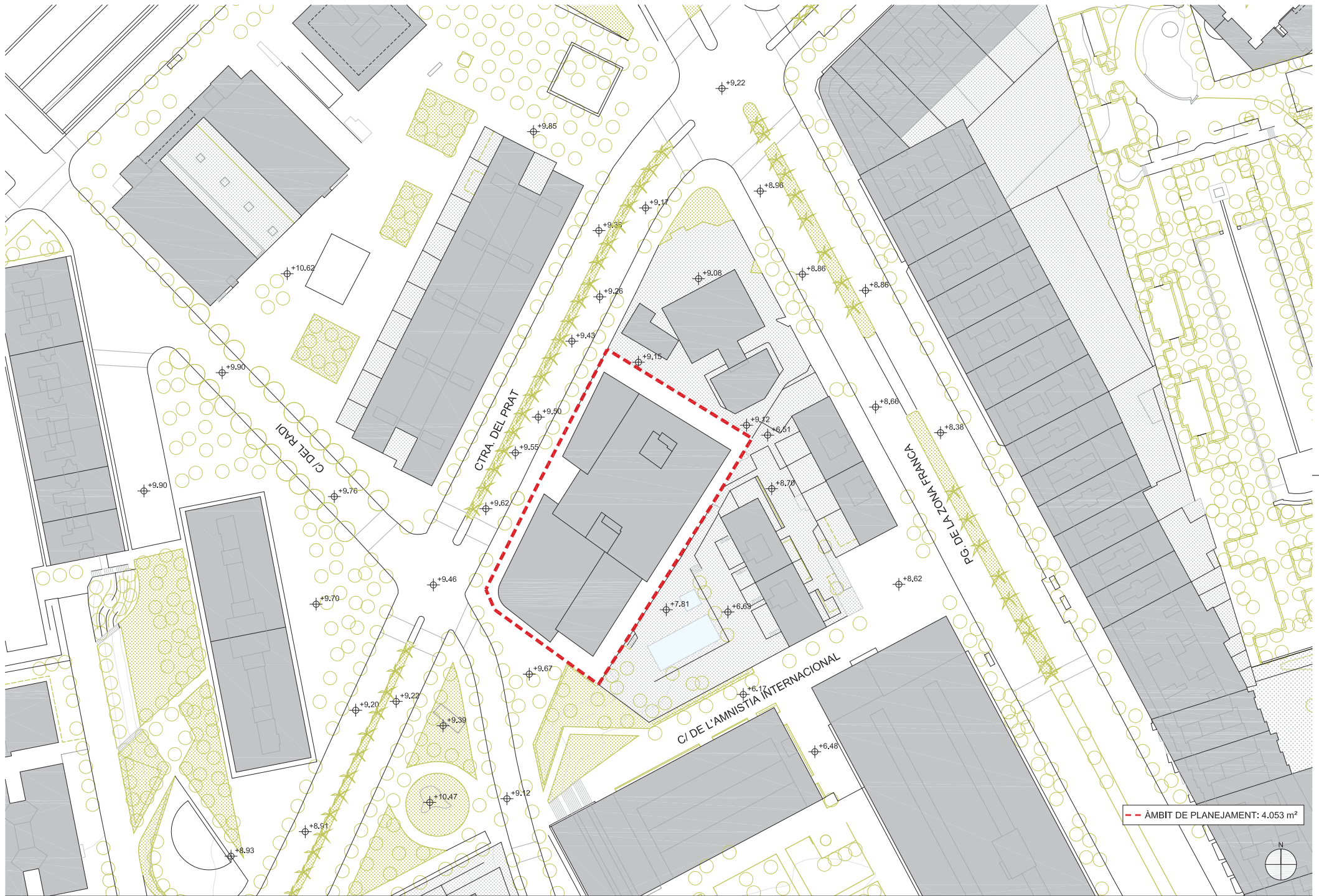




— — ÀMBIT DE PLANEJAMENT: 4.053 m<sup>2</sup>

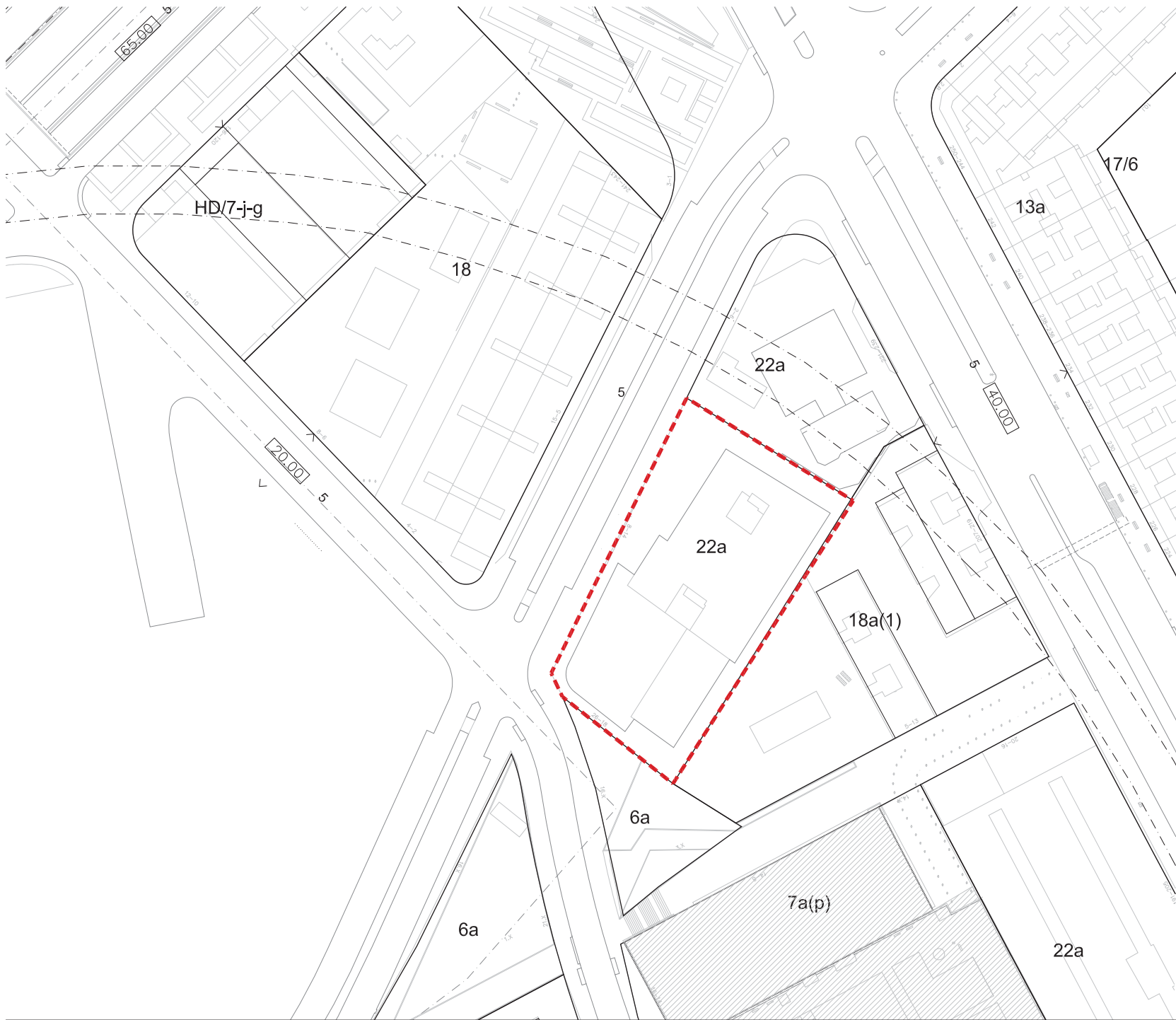






--- ÀMBIT DE PLANEJAMENT: 4.053 m<sup>2</sup>





- - - ÀMBIT DE PLANEJAMENT: 4.053 m<sup>2</sup>







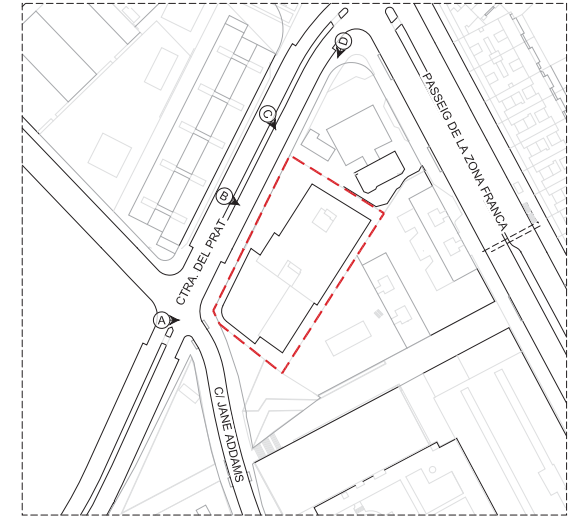
A XAMFRÀ CTRA. DEL PRAT / C. JANE ADDAMS



B FAÇANA PRINCIPAL CTRA. DEL PRAT



C XAMFRÀ CTRA. DEL PRAT AMB PASSEIG DE LA ZONA FRANCA



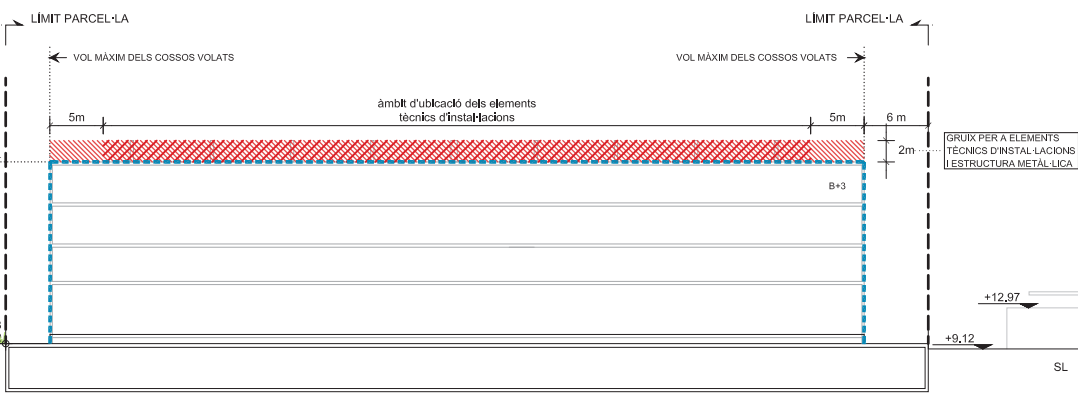
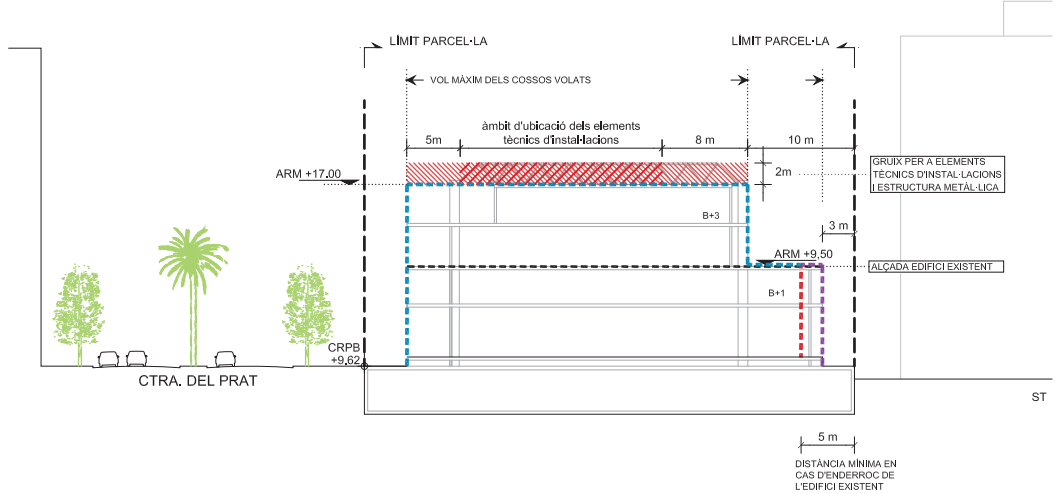
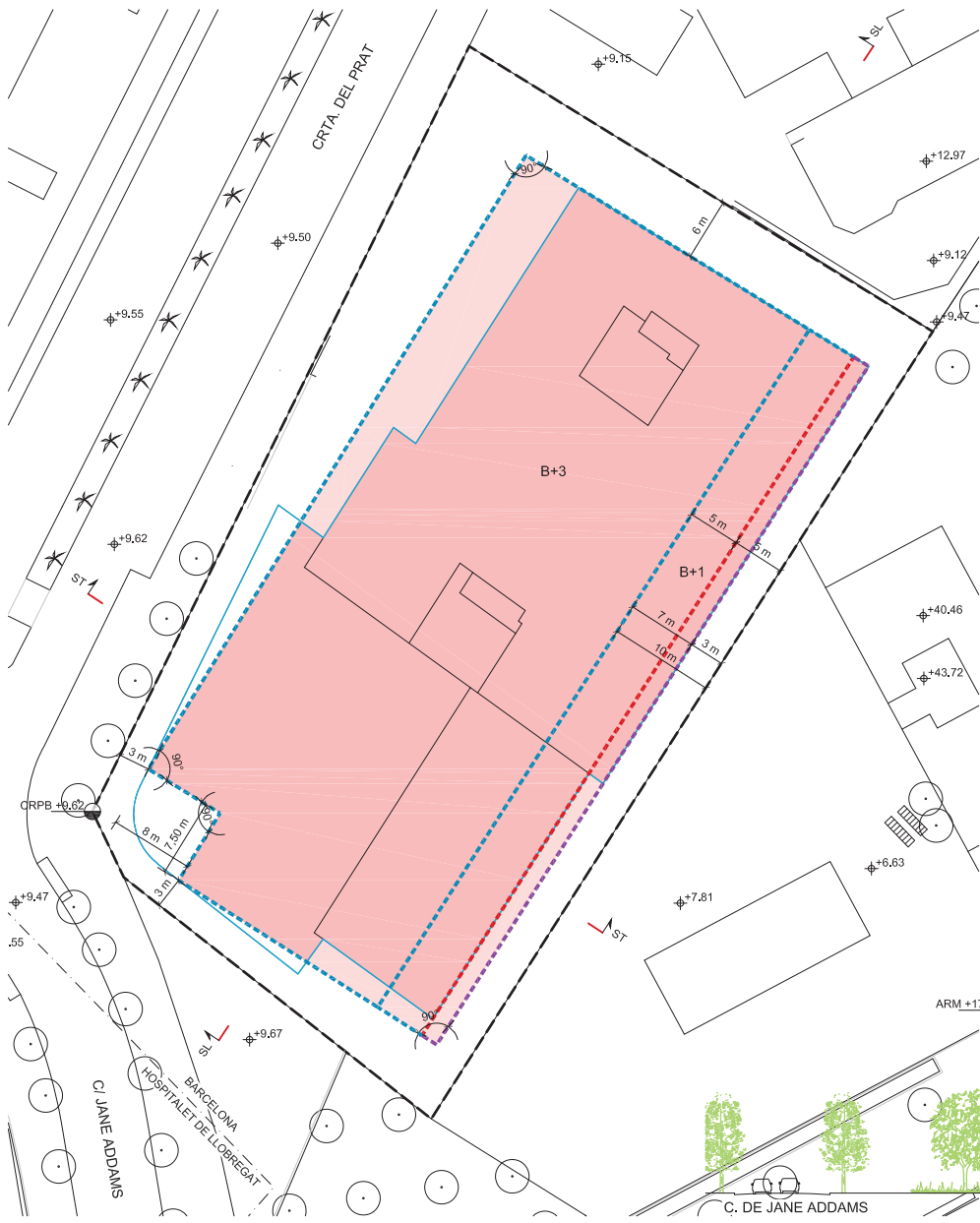
C VISTA AÈRIA DES DEL PASSEIG DE LA ZONA FRANCA AMB CTRA. DEL PRAT



■ ■ ■ ■ ■ ÀMBIT DE PLANEJAMENT (4.053 m<sup>2</sup>)



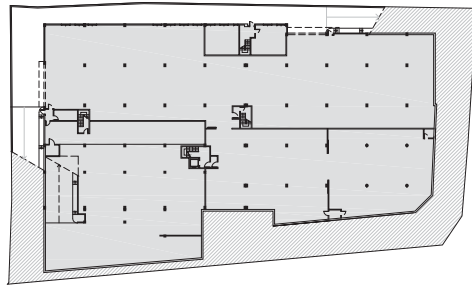




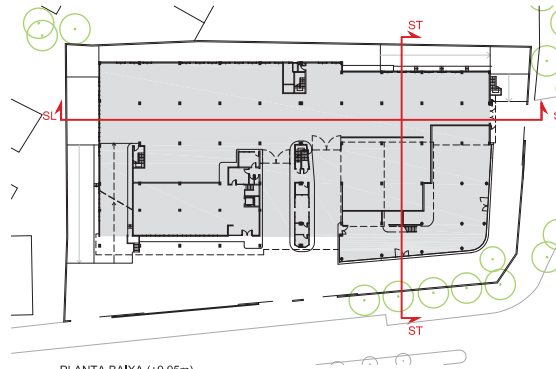
- LLEGGENDA**
- SUPERFÍCIE ACTUALMENT OCUPIADA PER L'EDIFICI EXISTENT
  - NOVA OCUPIACIÓ
  - LÍMIT PARCEL·LA
  - EDIFICI EXISTENT
  - PERÍMETRE I PERFIL REGULADORS (INVARIABLES)
  - PERÍMETRE I PERFIL REGULADORS EN CAS DE MANTENIMENT/COMPLECIÓ DE L'EDIFICI EXISTENT
  - PERÍMETRE I PERFIL REGULADORS EN CAS D'ENDERROC DE L'EDIFICI EXISTENT



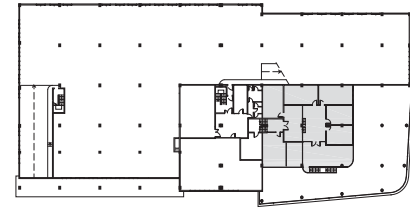




PLANTA SOTERRANI (+5,75m)  
E: 1/1000

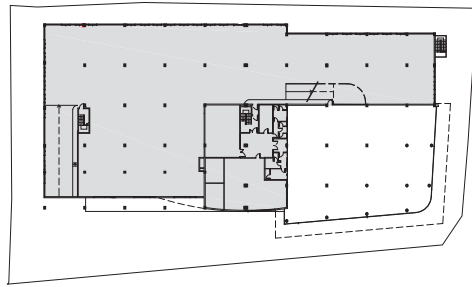


PLANTA BAIXA (+9,95m)

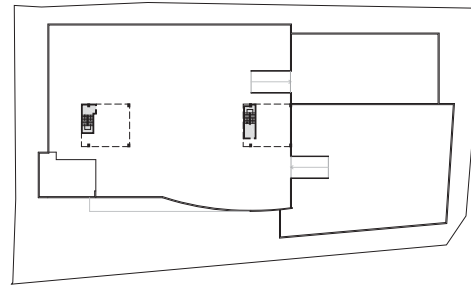


PLANTA ALTELL (+13,27m)

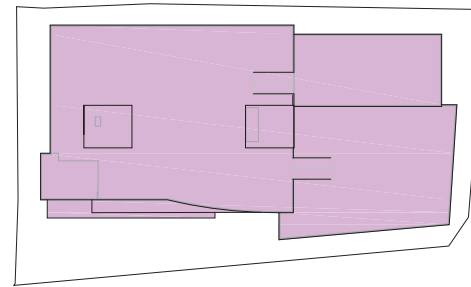
SOSTRE SOBRE RASANT	ESTAT ACTUAL
PLANTA COBERTA	29 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	1.882 m <sup>2</sup>
PLANTA ALTELL	266 m <sup>2</sup>
PLANTA BAIXA	2.440 m <sup>2</sup>
TOTAL	4.617 m <sup>2</sup>



PLANTA PRIMERA (+14,85m)  
E: 1/1000

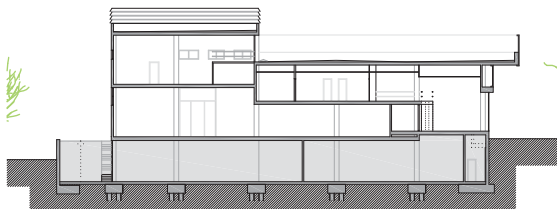


PLANTA COBERTA (+18,35m)

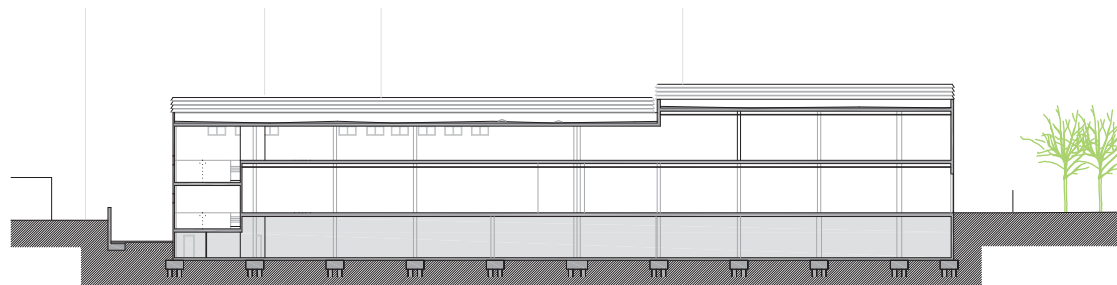


PLANTA COBERTA

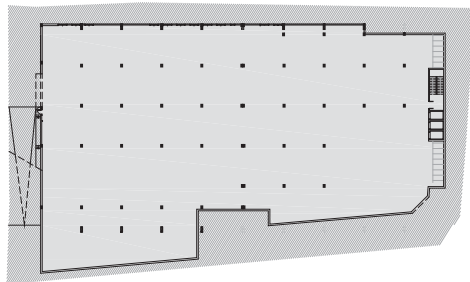
OCUPACIÓ	
Superfície ocupada	2.730 m <sup>2</sup>
Superfície parcel·la	4.053 m <sup>2</sup>
} Ocupació: 67%	



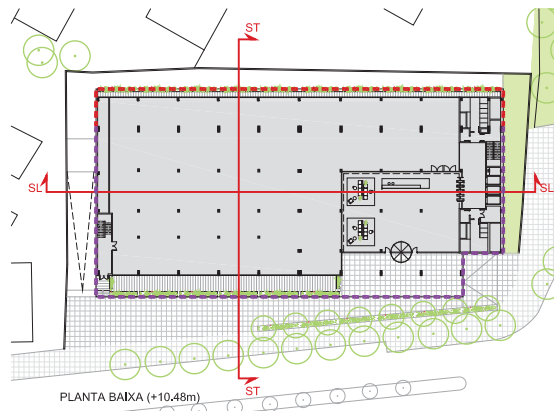
SECCIÓ TRANSVERSAL  
E: 1/500



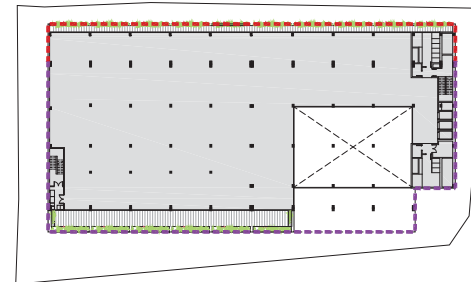
SECCIÓ LONGITUDINAL  
E: 1/500



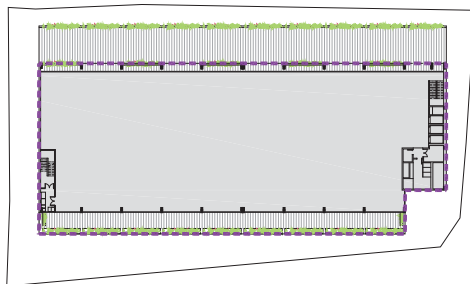
PLANTA SOTERRANI (+5,75m)  
E: 1/1000



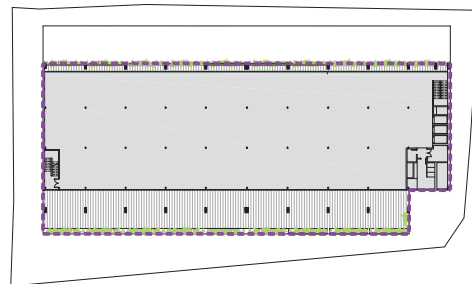
PLANTA BAIXA (+10,48m)



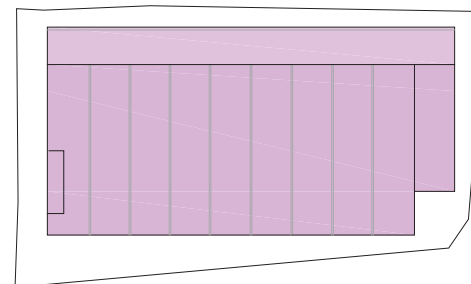
PLANTA PRIMERA (+14,85m)



PLANTA SEGONA (+18,35m)  
E: 1/1000

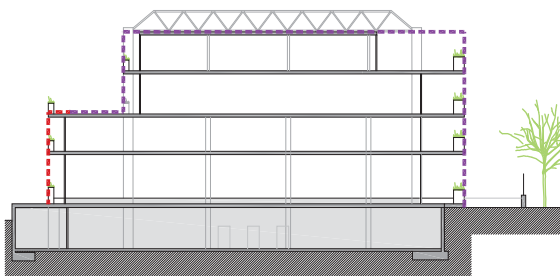


PLANTA TERCERA (+22,45m)

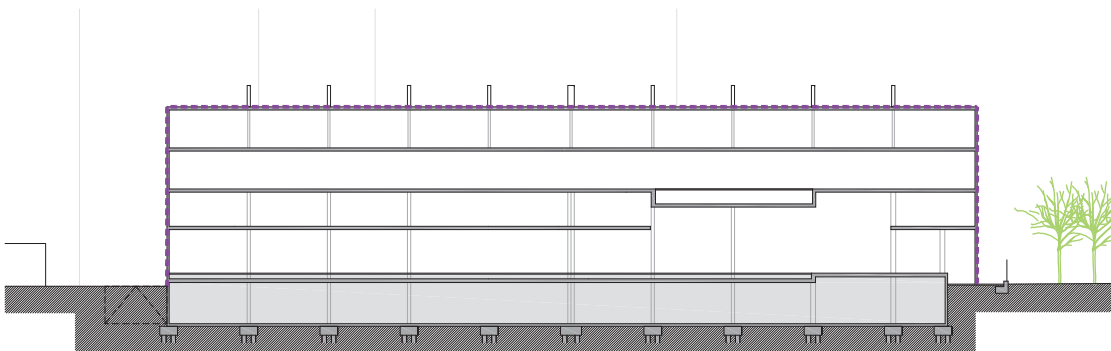


PLANTA COBERTA (+26,55m)

OCUPACIÓ  
 Superfície ocupada 2.902 m<sup>2</sup>  
 Superfície parcel·la 4.053 m<sup>2</sup> } Ocupació: <72%



SECCIÓ TRANSVERSAL  
E: 1/500



SECCIÓ LONGITUDINAL  
E: 1/500

