

Aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan General Metropolitano para un 22@ más inclusivo y sostenible (MPGM 22@2022)

El 22@ es un **distrito tecnológico** situado en el barrio de Poblenou de Barcelona que, después de 20 años, se ha convertido en **uno de los principales hubs tecnológicos del sur de Europa**. Después de dos décadas también se ha puesto de manifiesto la necesidad de adaptar la normativa urbanística aplicable al distrito a la actual situación social, económica y tecnológica. El pasado 7 de junio se publicó y entró en vigor la **Modificación puntual del Plan General Metropolitano para un 22@ más inclusivo y sostenible (MPGM 22@2022)**, que supone la modificación y sustitución de la anterior Modificación del Plan General Metropolitano para la renovación de las áreas industriales del Poblenou-Distrito de actividades 22@. El principal objetivo de dicho plan, que se sitúa en ámbitos discontinuos del distrito del Poblenou de Barcelona, es **regenerar y transformar** la zona, adaptando el planeamiento a las necesidades actuales de sus habitantes. Así pues, la MPGM 22@2022 incorpora novedades destacables, como la posibilidad de implementar **co-living** en algunas zonas, la **prohibición de implementar residencias de estudiantes y alojamientos turísticos** en las nuevas zonas o las **actuaciones de dotación**.

DISPOSICIONES GENERALES

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGM 22@2022

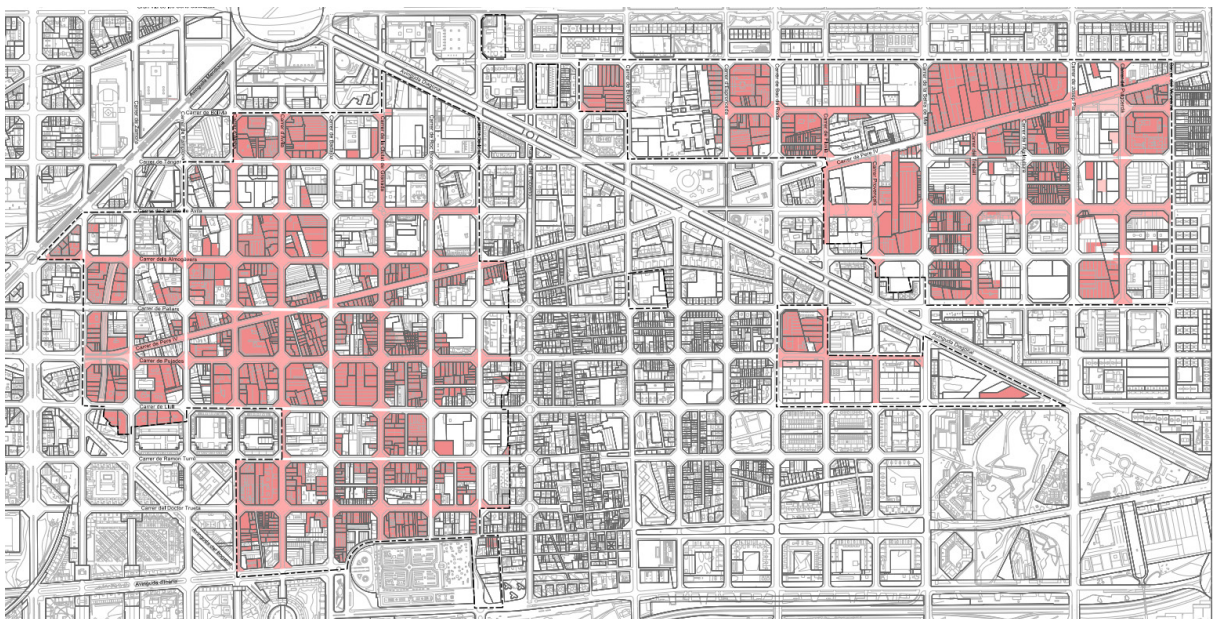
El 7 de junio de 2022 se publicó en el *Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya* la Modificación puntual del Plan General Metropolitano para un 22@ más inclusivo y sostenible (MPGM 22@2022), que supone la sustitución de la anterior Modificación del Plan General Metropolitano para la renovación de las áreas industriales del Poblenou-Distrito de actividades 22@, aprobada definitivamente el 27 de julio de 2000 (MPGM 22@2000).

El nuevo texto de la MPGM 22@2022 supone una gran novedad en la regulación y ordenación urbana del ámbito del 22@. Además, de conformidad con la disposición derogatoria primera de la MPGM 22@2022, la entrada en vigor de este instrumento deja sin efectos el MPGM 22@2000, así como sus modificaciones.

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y OBJETO DE LA MPGM 22@2022

El ámbito de aplicación de la MPGM 22@2022 abarca ámbitos discontinuos del distrito de Sant Martí de Barcelona (en concreto, los barrios del Parc i la Llacuna, Provençals de Poblenou, la Vila Olímpica del Poblenou, el Poblenou, Diagonal Mar i el front Marítim del Poblenou y el Besòs i el Maresme), estructurados a su vez en dos grandes ámbitos con características diferentes y divididos territorialmente por el eje de la avenida Diagonal (esto es, el 22@norte y el 22@sur), con una superficie en su conjunto de 1.995.159 m².

En particular, de acuerdo con el plano de ordenación O1 de la MPGM 22@2022, su ámbito de aplicación es el siguiente:



El objeto de la MPGM 22@2022 es establecer las determinaciones para la transformación y regeneración de este ámbito, a partir de los objetivos principales siguientes:

- I. Incrementar la vivienda asequible de protección consolidando los tejidos tradicionales existentes y facilitando las transformaciones urbanísticas, lo que permitirá equilibrar una mixtura de usos socialmente más integradora.
- II. Poner en valor las trazas, tejidos y edificaciones históricas, reforzando y recuperando el eje cívico de Pere IV con más vivienda y comercio de proximidad, y con nuevos servicios a los residentes y trabajadores.
- III. Potenciar la rehabilitación de las edificaciones de los tejidos tradicionales y edificaciones singulares que forman parte de un paisaje característico e histórico del Poblenou, y a la vez incentivar medidas ambientales en la edificación y en la urbanización de los espacios no edificados.
- IV. Promover actividades emergentes económicas, con presencia importante de las actividades del nuevo sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), la investigación y el

conocimiento, nombradas actividades @, y hacerlas compatibles con el mantenimiento de la industria manufacturera, los usos artesanales, culturales y profesionales que caracterizan el barrio del 22@.

- V. Integrar una nueva movilidad urbana más sostenible y una estructura del verde urbano que fundamenten un ámbito 22@ más inclusivo y sostenible, coherentemente con el nuevo Plan de Movilidad.
- VI. Agilizar las transformaciones urbanísticas delimitando nuevos ámbitos y proyectando ordenaciones urbanísticas que facilitan la gestión y que se ajustan al nuevo marco normativo de las actuaciones de dotación.
- VII. Actualizar y revisar con criterios de sostenibilidad urbana y pacificación viaria el Plan especial de infraestructuras del ámbito 22@.

PRINCIPALES LÍNEAS DE ACTUACIÓN DE LA MPGM 22@2022

ZONAS DE LA MPGM 22@2022

La MPGM 22@2022 divide el suelo privado entre (i) ámbitos de consolidación y conservación, y (ii) ámbitos de transformación urbanística.

Las calificaciones de las nuevas zonas de la MPGM 22@2022 se estructuran a partir de las propuestas de intervención según tejidos urbanos (*teixits urbans*), y se definen y codifican según sus usos principales y condiciones de techo edificable.

Respecto a los ámbitos de conservación, estos se dividen en (I) tejidos de vivienda (HC), (II) tejidos de actividad económica (AC) y (III) suelo con edificaciones incluidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de nivel B y C.

Así pues, las zonas que delimita la MPGM 22@2022 en cada uno de ellos son las siguientes:

- I. HC. Tejidos de vivienda a consolidar:
 - Zona 13@: Eixample del 22@.
 - Subzona 13@C: Eixample de conservación del 22@.
 - Zona 15@h: Conservación de la estructura urbana y edificatoria de vivienda en el ámbito del 22@.
 - Subzona 15@h(p): Edificación catalogada en ámbito HC.
- II. AC. Tejidos de actividad económica a consolidar:
 - Clave 22@C: Conservación de la estructura urbana y edificatoria de actividad del 22@.
 - Zona 22@ah: Actividad @ y vivienda.
 - Subzona 22@ah': Actividad @ y vivienda en pasajes.
 - Zona 22@EIC: Edificios industriales a consolidar y transformar.

III. Suelo con edificaciones incluidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de nivel B y C:

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

Todas estas zonas de ámbitos de consolidación y conservación tienen en común la voluntad de incentivar la rehabilitación de las edificaciones existentes. En estas zonas y subzonas algunos edificios deberán conservar su fachada en atención a su valor histórico y paisajístico.

En cuanto a los ámbitos de transformación urbanística, la MPGM 22@2022 prevé polígonos de actuación urbanística (PAU) con ordenación detallada y la delimitación de Planes de Mejora Urbana (PMU), que posteriormente precisarán la concreta ordenación. Así pues, en ámbitos de transformación se establecen las siguientes zonas urbanísticas:

- Zona 22@T y subzona 22@T-hpl: Actividad terciaria @. Es posible la implantación de vivienda de protección pública de alquiler cuando se indique con el subíndice “hpl”.
- Zona 18@h y subzona 18@hp: Volumetría específica de vivienda @ libre y subzona de protección pública (“hp”). Es posible la condición específica de alquiler obligatorio cuando se indique con el subíndice “hl” o “hpl”.
- Zona 22@: Industria @ y de futura transformación.

AUMENTO DE VIVIENDAS Y DE M² DEDICADOS A ACTIVIDAD ECONÓMICA

La MPGM 22@2022 prevé un importante aumento de viviendas potenciales. Así pues, respecto a lo previsto en la MPGM 22@2022, prevé un incremento de 8.547 nuevas viviendas (con una estimación creciente de población de 22.222 personas), de las cuales el 82 % serán de protección pública (6.986 viviendas) y el resto serán viviendas libres (1.561 viviendas). Además, se estima la posibilidad de incorporar 771 viviendas sociales potenciales en sistema público de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional (clave 7AD).

Asimismo, existe un aumento cualitativo de m² dedicados a actividad económica, destinándose 1.000.000 de m² para dicho fin, que se prevé que creen alrededor de 60.000 nuevos puestos de trabajo.

PRINCIPALES NOVEDADES DE LA MPGM 22@2022

SE PROHÍBE LA IMPLEMENTACIÓN DE RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

En todo el ámbito de la MPGM 22@2022 se prohíbe la implementación de residencias de estudiantes y alojamientos turísticos, salvo en los ámbitos con Planes de Mejora Urbana (PMU) aprobados de acuerdo con la MPGM 22@2000. En dichos ámbitos, se permite la implementación de nuevas residencias de estudiantes y alojamientos turísticos, siempre que se cumpla con las determinaciones del PEUAT.

Por tanto, no se admite la implementación de residencias de estudiantes ni de alojamientos turísticos en las nuevas zonas establecidas por la MPGM 22@2022 ni en los ámbitos de los Planes de Mejora Urbana, polígonos de actuación urbanística y polígonos de actuación de dotación determinados por la MPGM 22@2022.

SE PERMITE EXPRESAMENTE EL CO-LIVING EN ZONAS DONDE LA VIVIENDA ES EL USO PRINCIPAL

La MPGM 22@2022 permite de forma expresa el *co-living* en aquellas zonas donde el uso de vivienda está permitido como uso principal, ya sea en los ámbitos de transformación (PMU y PAU) o en las zonas de consolidación de los tejidos de actividad económica AC (zonas 22@ah/h', 22@EIC, 22@C y zonas 15@(p)). La única excepción es que la MPGM 22@2022 prohíbe explícitamente la implementación de *co-living* en los ámbitos de vivienda a consolidar HC (zonas 13@, 13@c, 15@h y 15@(p)) por motivos de conservación de la tipología de vivienda tradicional.

RESERVA A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

La MPGM 22@2022 establece varias limitaciones a la implantación de vivienda, reservando un porcentaje determinado a vivienda de protección pública en las zonas 15@(p), 22@T-hpl, 13@, 13@C, 15@h, 22@ah, 22@ah', 22@C y 22@EIC. Así pues, el porcentaje que deberá destinarse a vivienda de protección pública varía del 25 % al 70 % según la zona específica y el tipo de actuación edificatoria que se pretenda realizar (gran rehabilitación, nueva edificación, ampliación, etc.).

ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Con el objetivo de facilitar la regeneración urbana, la MPGM 22@2022 prevé las actuaciones de dotación, que permiten la transformación de usos directamente en el trámite de la licencia. Así pues, la MPGM 22@2022 prevé dos tipos de actuaciones de dotación:

1. Actuaciones aisladas de dotación: se ejecutan directamente en el trámite de licencia según parámetros de la calificación urbanística y no se requieren cesiones de suelo incluidas en la parcela, ya que las cargas urbanísticas se liquidan todas en metálico.
2. Los polígonos de actuación de dotación (PAD): existen cesiones de suelo y el sistema de actuación es el de compensación básica, ya que el propietario decide cuándo se ejecuta la actuación de dotación en el trámite de licencia (por tanto, habrá cesión de suelo, y el resto de las cargas urbanísticas se liquidarán en metálico, según el PAD concreto). La MPGM 22@2022 prevé y delimita siete PAD.

Por tanto, las actuaciones de dotación son exclusivamente a iniciativa del propietario y se generan una vez que este solicita la licencia urbanística.

PROHIBICIÓN DE DIVISIÓN HORIZONTAL

La MPGM 22@2022 establece que en ámbitos AC (zona 22@C, zona 22@ah, subzona 22@ah y zona 22@EIC) y en zona 15@(p) no se admite la división horizontal mientras no se produzca la transformación de la actuación de dotación del inmueble. Es decir, no se permite la división horizontal hasta que se tramite la correspondiente licencia (esto es, una vez que se haya activado la actuación de dotación y se hayan liquidado todas las cargas urbanísticas). Si la división horizontal estuviera permitida en estos términos, de acuerdo con la MPGM 22@2022, se imposibilitaría el correcto reparto de usos en la edificación (HRL, HPP, terciario @, comercial etc.).

Por otra parte, en los ámbitos HC y en parcelas en régimen de propiedad vertical con techo edificable destinado a vivienda superior a 600 m², no se admite la división en propiedad horizontal si no se efectúa simultáneamente una intervención de gran rehabilitación de los inmuebles.

ABOGADOS DE CONTACTO



Noemí Blázquez Alonso

Counsel

+34 93 416 55 21

noemi.blazquez@uria.com



Pol Gimeno Beato

Abogado

+34 93 416 56 26

pol.gimeno@uria.com
