

# El Plan de infraestructuras del Distrito 22@

21 de noviembre de 2025  
Anton Carpio Rovira  
Dirección de servicios de Planeamiento

UN **22** MÉS INCLUSIU  
I SOSTENIBLE





# Índice

1. Contexto.
2. MPGM22@2022.
3. PEI 22@2022.
4. Reparto costes económicos.

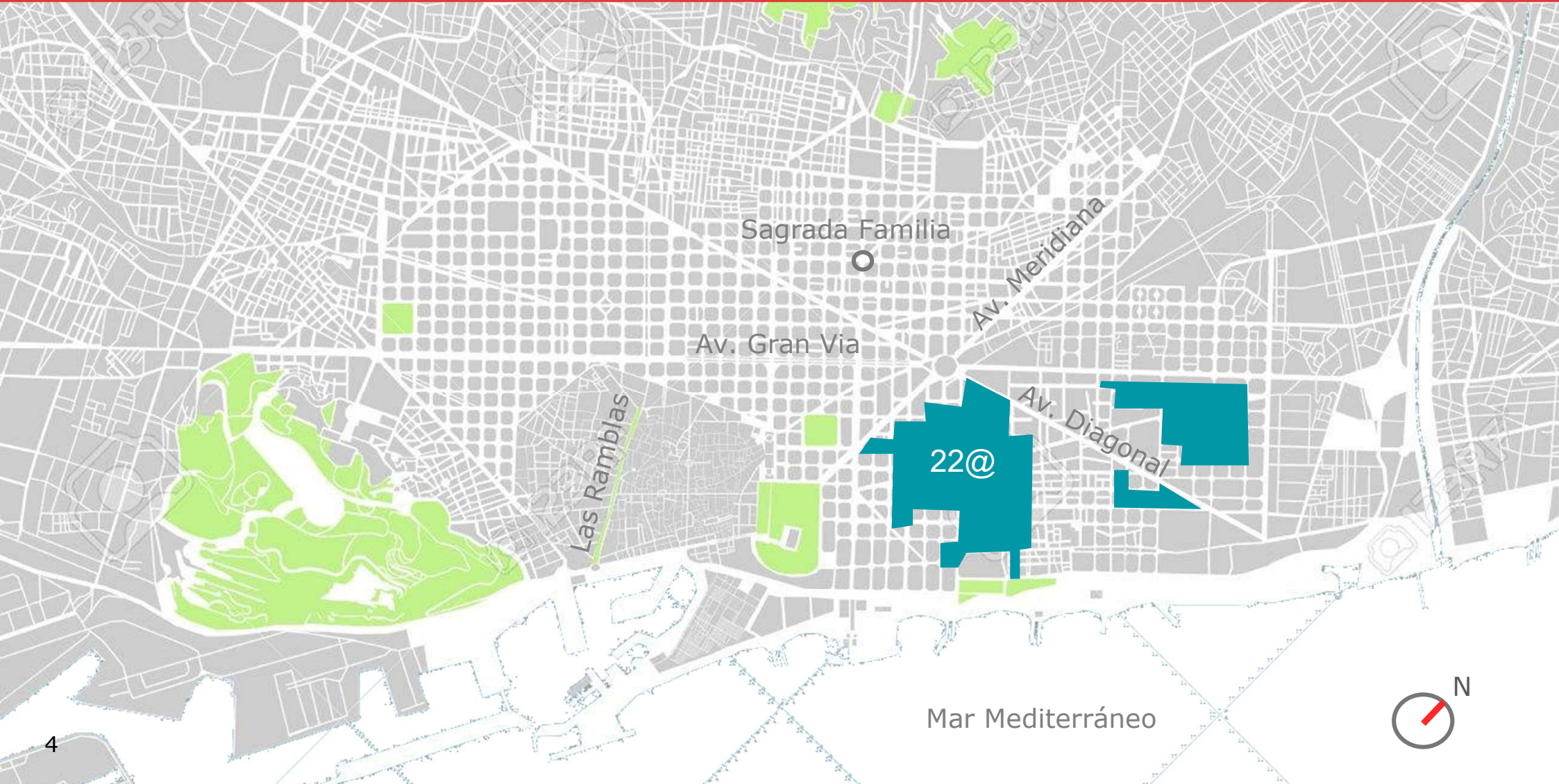


# Índice

1. Contexto.
2. MPGM22@2022.
3. PEI 22@2022.
4. Reparto de costes.



## Contexto

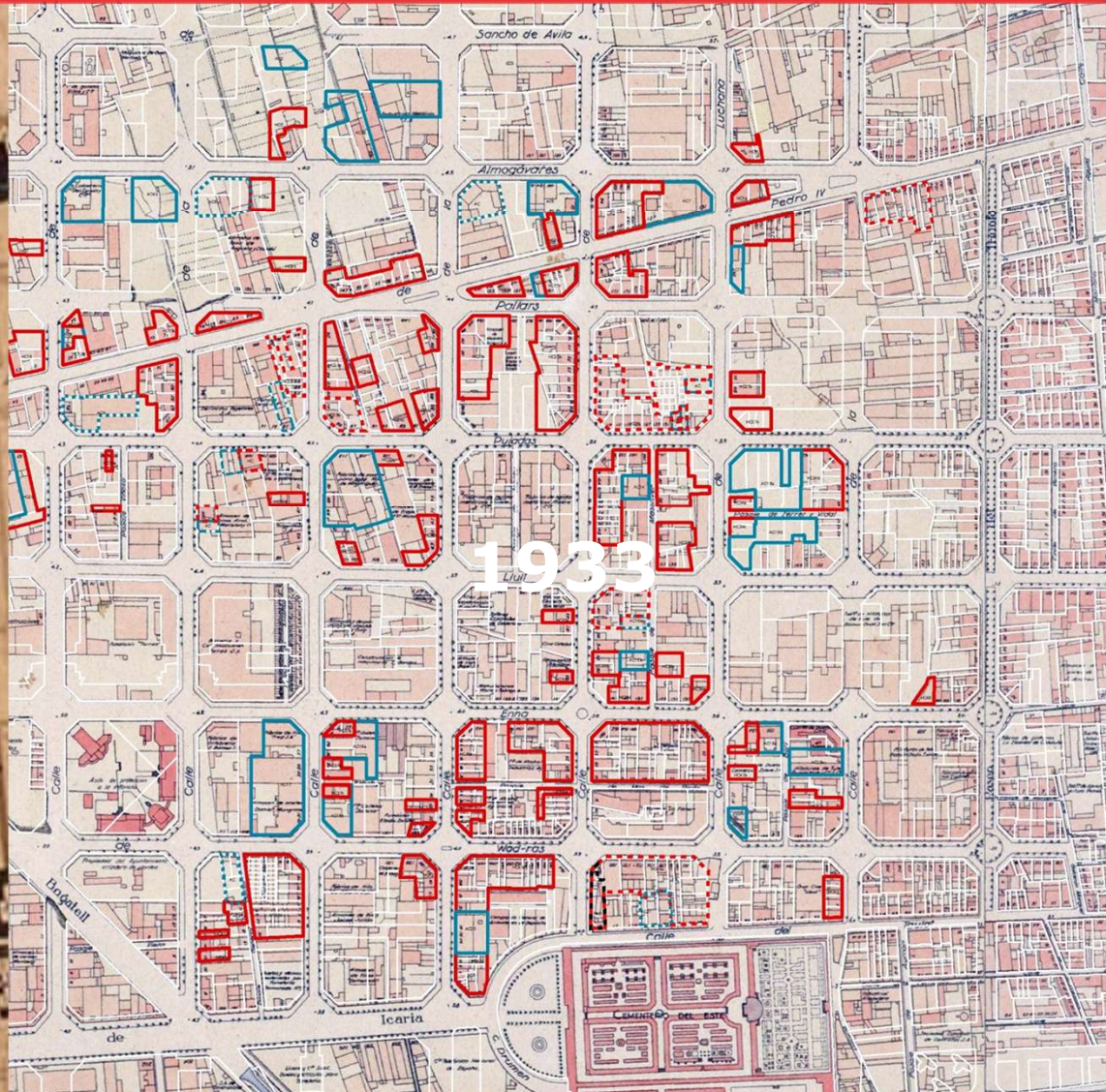




Àmbito 22@  
200 ha  
115 manzanas del Plan  
Cerdà de 1860









**El contraste entre la regularidad de las alineaciones del Plan Cerdà, las trazas de la matriz agrícola y la realidad edificada se han materializado en una realidad muy compleja**





# Índice

1. Contexto.
2. MPGM 22@2022.
3. PEI 22@2022.
4. Reparto de costes.



## REGENERACIÓN URBANA

Ciudad mixta y de calidad, que  
potencia la vida cotidiana y las  
actividades productivas

### **ESTRUCTURAR**

Sistema viario, equipamientos y  
zonas verdes

### **CONSOLIDAR**

Patrimonio histórico y paisajístico  
Conservación del tejido de  
vivienda e industrial

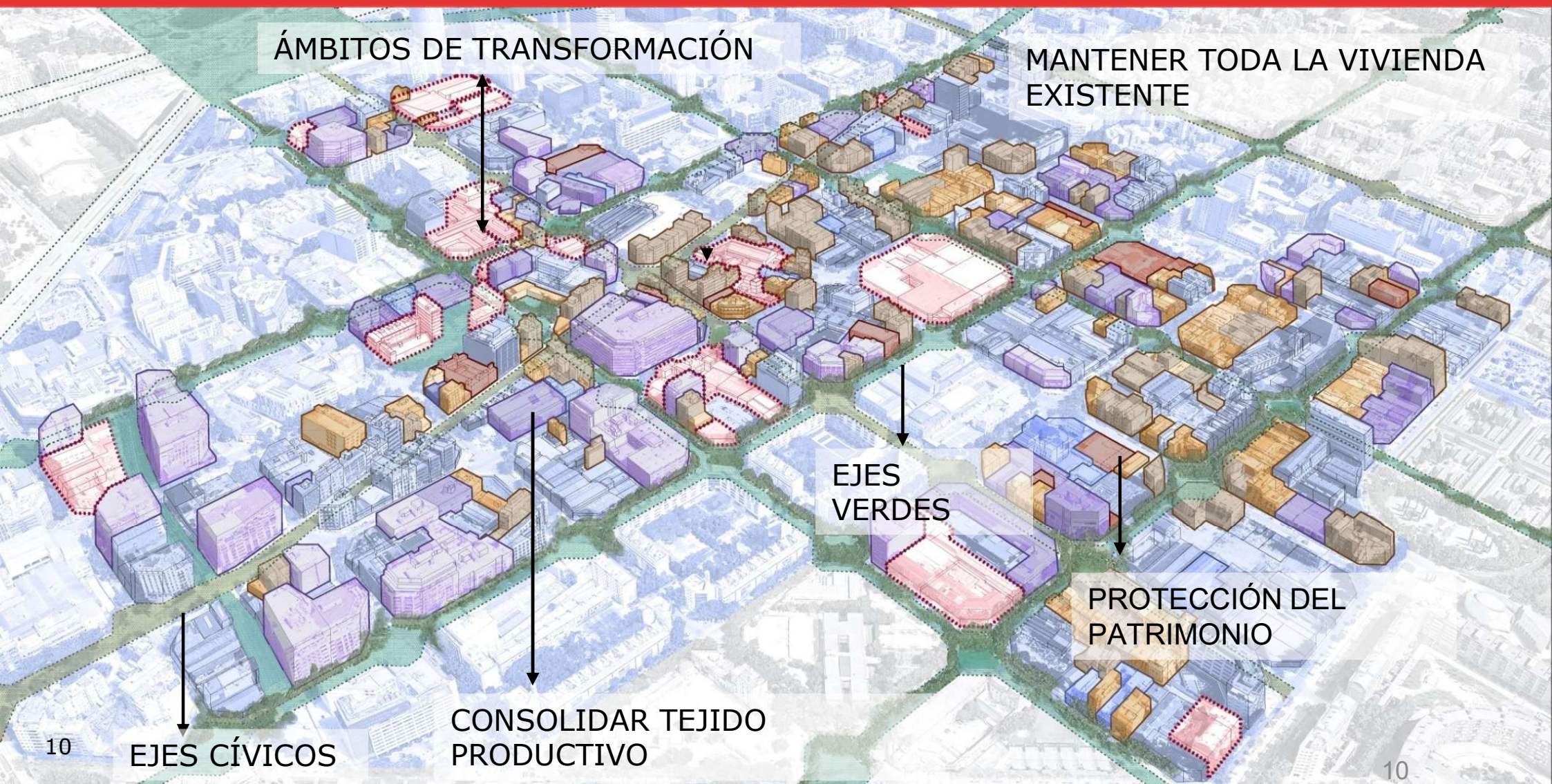
### **TRANSFORMAR**

Ámbitos obsoletos y  
oportunidades de mejora

### Modificación del Plan general Metropolitano (MPGM)

Emergencia climática  
Criterios de sostenibilidad  
Movilidad saludable  
Economía circular  
Resiliencia







## Criterios de transformación

**PGM  
1976**

**Actividad  
industrial**

*Edificabilidad*  
2,0 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s

**MPGM  
22@2022**

**Actividad  
terciaria @**

*Edificabilidad*  
2,2 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s

**Vivienda  
social**

*Edificabilidad*  
1,0 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s

**En ámbitos de  
transformación:**

**461.000 m<sup>2</sup>t terciario  
199.000 m<sup>2</sup>t vivienda  
social**

**2.800 viviendas  
sociales**







MPGM 22@2022



Actividades @

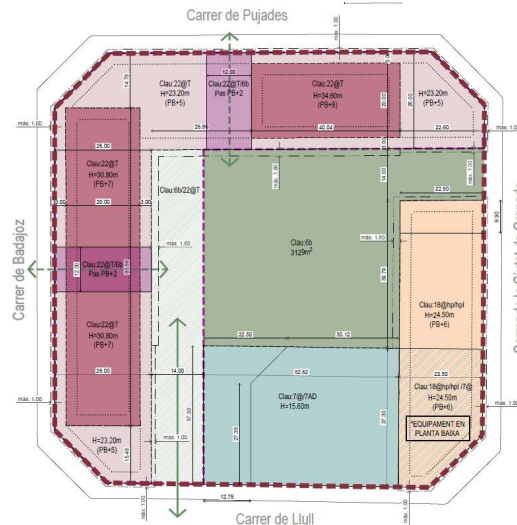


Oficinas



Vivienda  
social



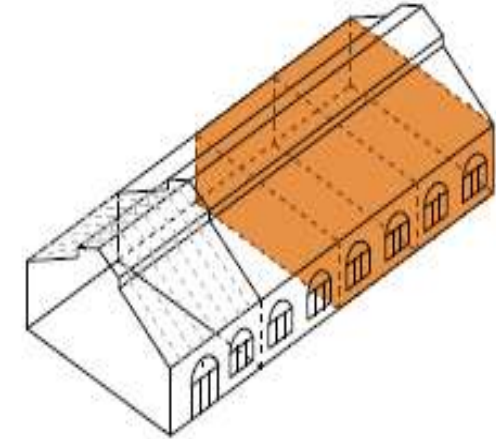


1.

## Sectores de transformación

Son ámbitos que agrupan diversas parcelas. La transformación a usos terciarios y vivienda permite la obtención de nuevo suelo público.

**La transformación requiere la tramitación de planeamiento de desarrollo previo a la licencia.**



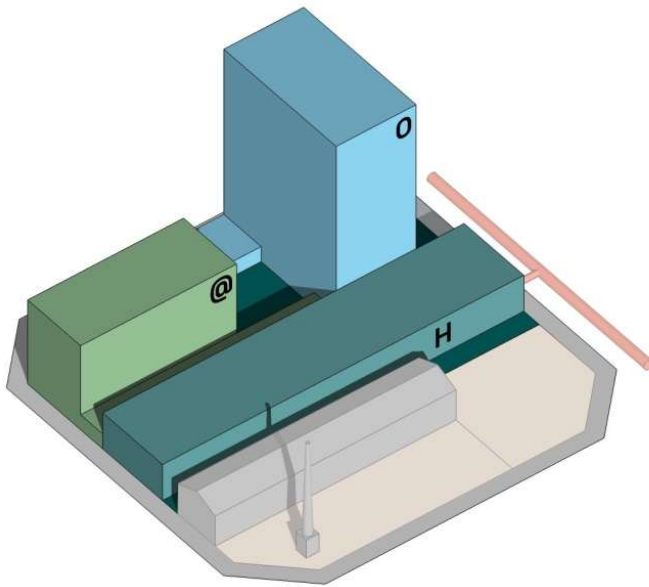
2.

## Actuaciones de dotación

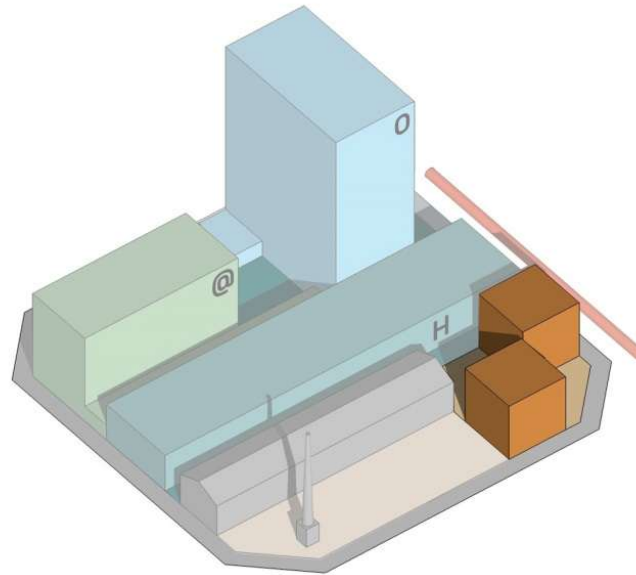
Son ámbitos en general de una sola parcela. Las cesiones de suelo se sustituyen por el equivalente económico.

**La transformación se puede desarrollar directamente vía licencia.**

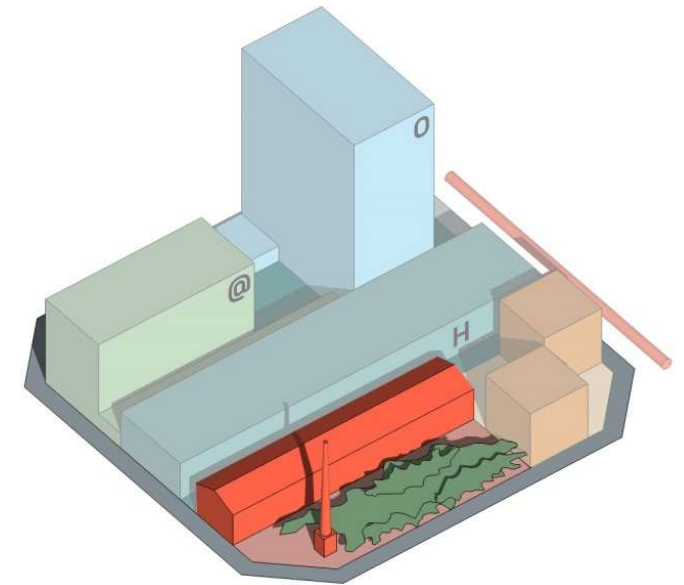
## 1. Sectores de transformación



*Nuevas actividades @*



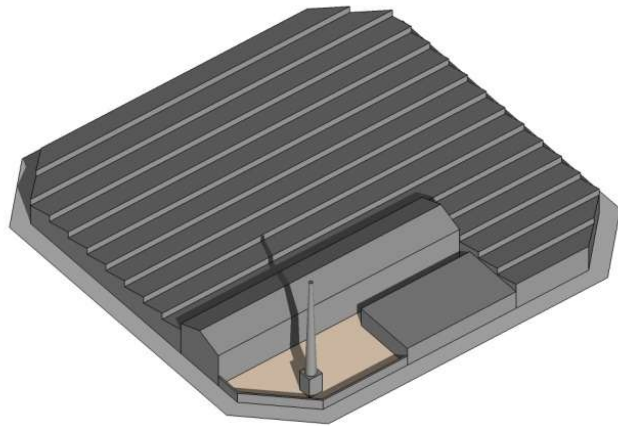
*Vivienda Social*



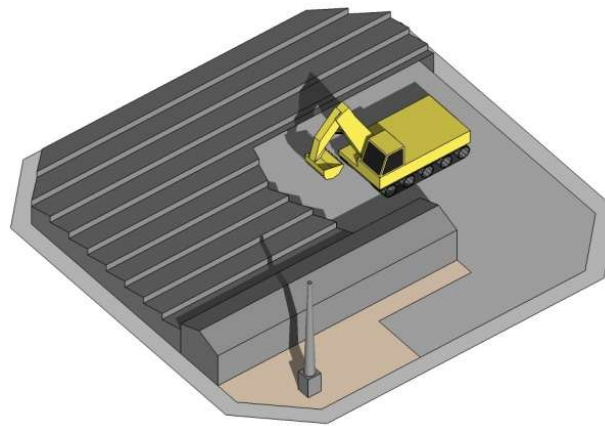
*Espacio público y Equipamientos*



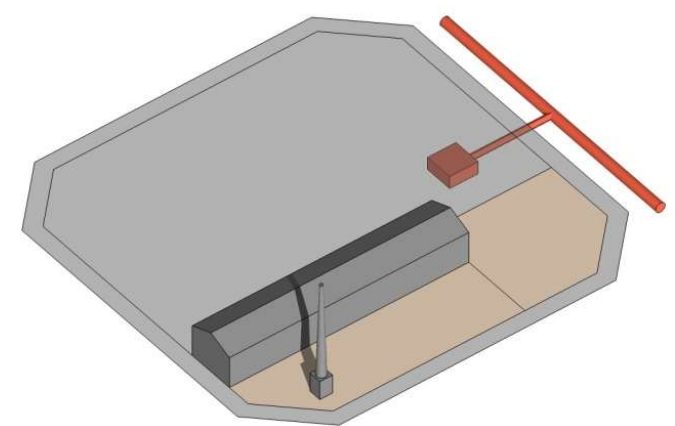
## 1. Sectores de transformación



*Industria preexistente*

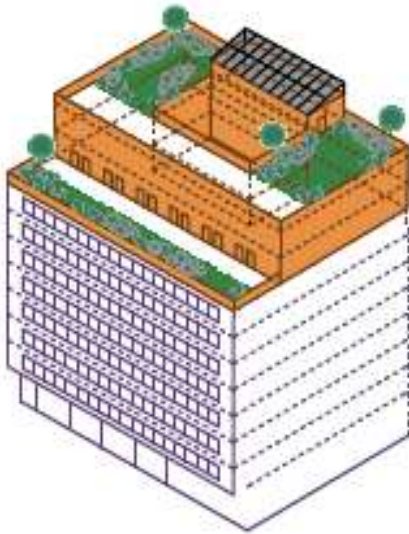


*Transformación*

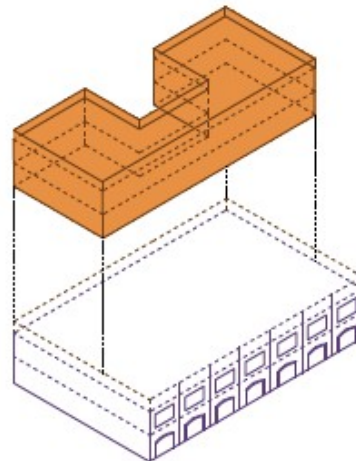


*Plan de Infraestructuras*

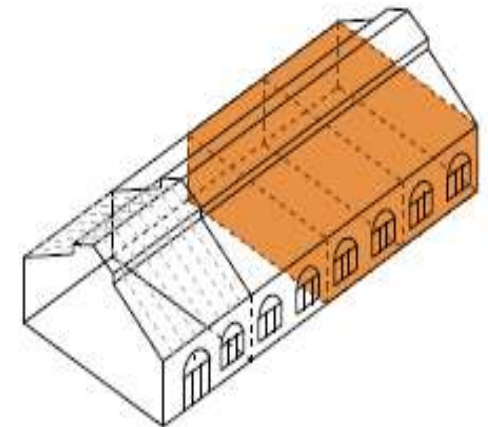
## 2. Actuaciones de dotación



*Transformación de edificios  
Industriales en terciario y  
vivienda*



*Adición de nuevas plantas*



*Transformación de edificios  
patrimoniales a terciario*





# Índice

1. Contexto.
2. MPGM 22@2022.
3. PEI 22@2022.
4. Reparto de costes.

# 1.

Establecer las condiciones de implantación de los servicios urbanísticos y sus condiciones técnicas a aplicar en los proyectos de urbanización.

**Definición de las obras de urbanización, sus características técnicas, trazado y criterios de ejecución.**

# 2.

Valorar los costes de ejecución de los servicios urbanísticos.

**Estimación del coste de las obras a ejecutar. Se valoran en 127 M€.**

# 3.

Establecer las condiciones y procedimientos para garantizar la participación de los propietarios del suelo en los costes de urbanización.

**Determinación de la contribución público-privada de la ejecución del PEI a través de las cuotas proporcionales a los aprovechamientos.**



## DEFINICIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

**Reestructuración de los espacios públicos.**

Los espacios públicos se estructuran en ejes verdes, vías cívicas, ejes de movilidad y zonas verdes, cada uno con características propias de urbanización.

**1.****Ordenación del subsuelo**

Se descarta la implantación de galerías de servicios.

**2.****Ciclo del agua**

Red de distribución de agua, red de alcantarillado y gestión de las aguas de lluvia.

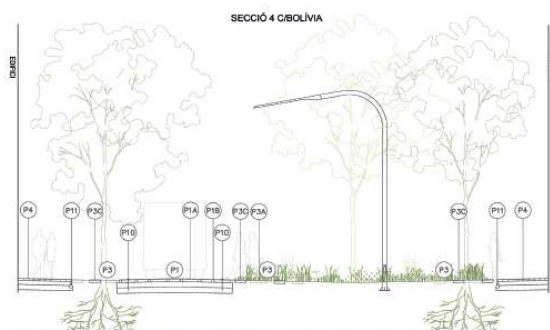
**3.****Sistemas energéticos**

Red eléctrica, red de gas natural y apuesta por sistemas centralizados de climatización (Districlima).

**4.****Telecomunicaciones**

Red de antenas y distribución de fibra óptica en subsuelo.

## REESTRUCTURACIÓ DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

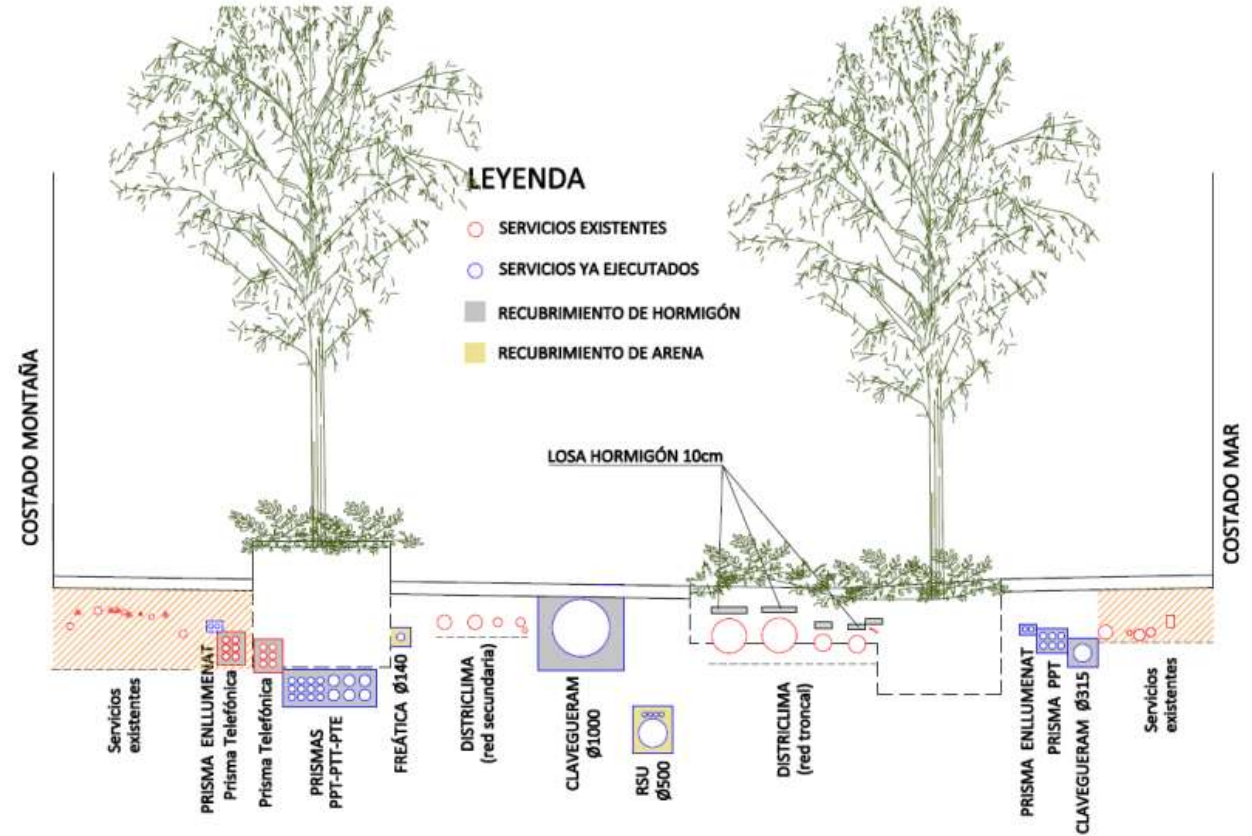
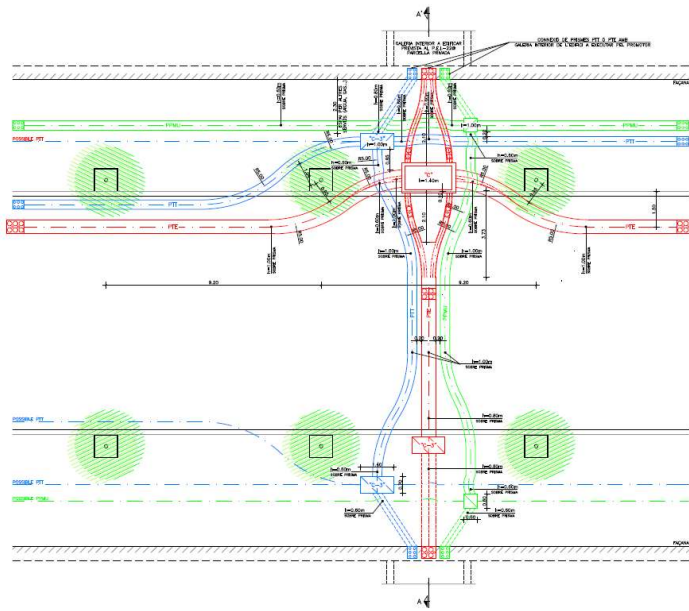


Tipologia	01.1_X_BÀSICA_EXECUTAT	02.1_X_SECUNDÀRIA_EXECUTAT	03.1_EIX_VERD_EXECUTAT	04.1_EIX_CÍVIC_EXECUTAT	05.1_PASSATGES_EXECUTATS	ÀMBIT MPM 22@
	01.2_X_BÀSICA_PENDENT	02.2_X_SECUNDÀRIA_PENDENT	03.2_EIX_VERD_PENDENT	04.2_EIX_CÍVIC_PENDENT	05.2_PASSATGES_PENDENT	
			03.3_EIX_VERD_REMDELAR	04.3_EIX_CÍVIC_A_REMDELAR	05.3_PASSATGE_REMDELAR	



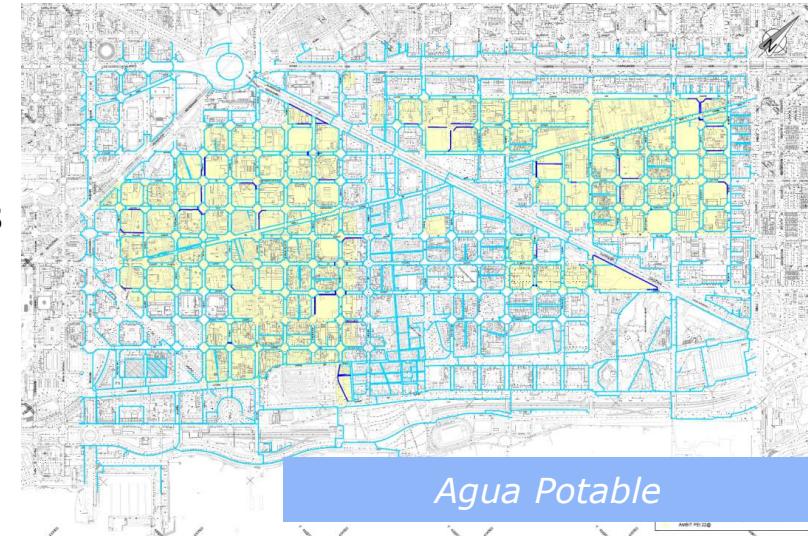
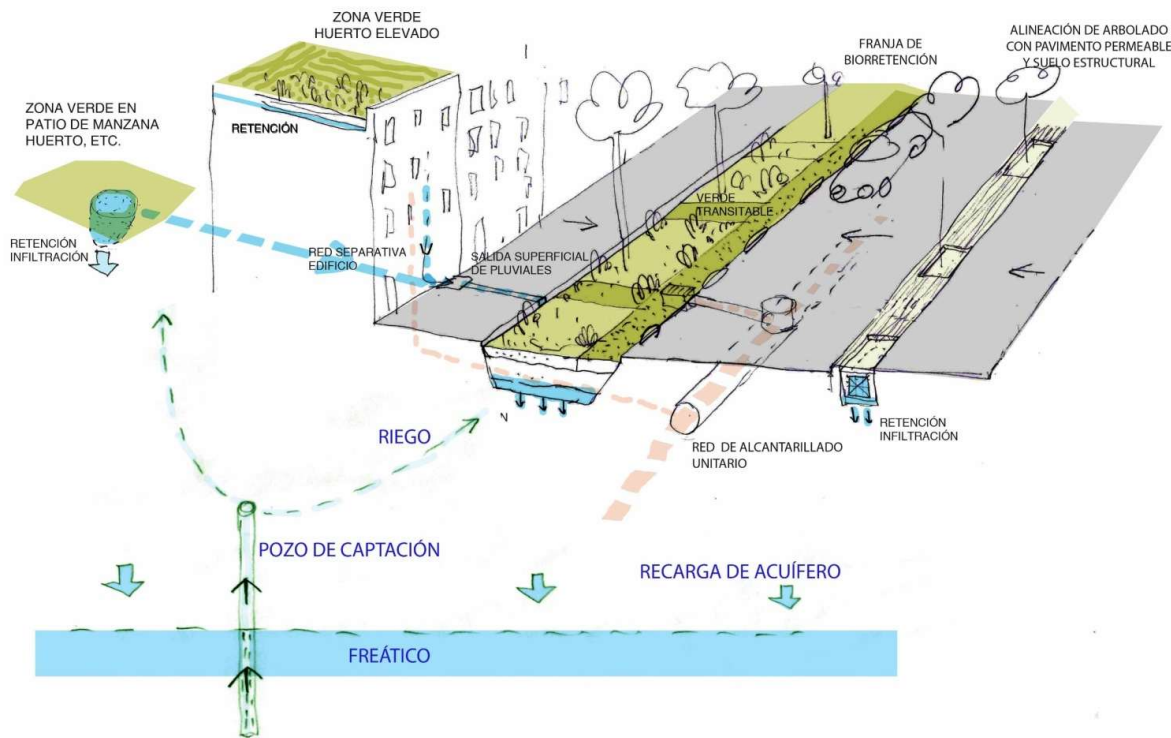
# 1 ■ Ordenación del subsuelo

Se descartan las galerías de servicios y se opta por ordenar los cruces de infraestructuras en un sistema de prismas.



## 2. Ciclo del agua

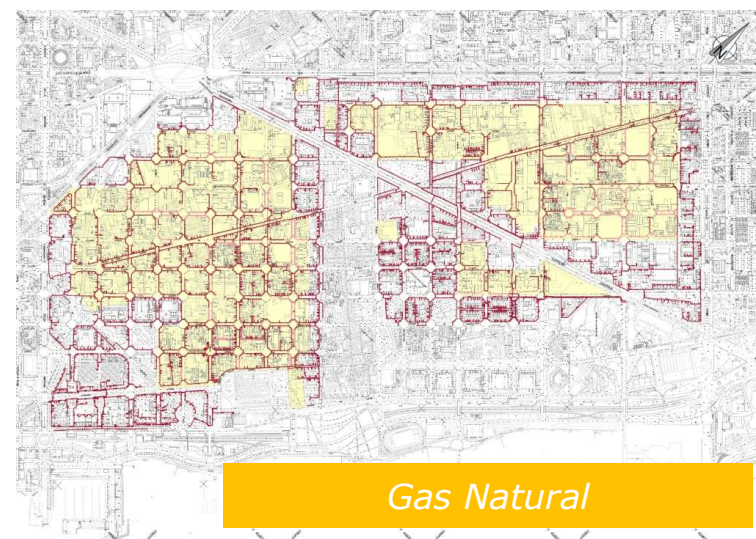
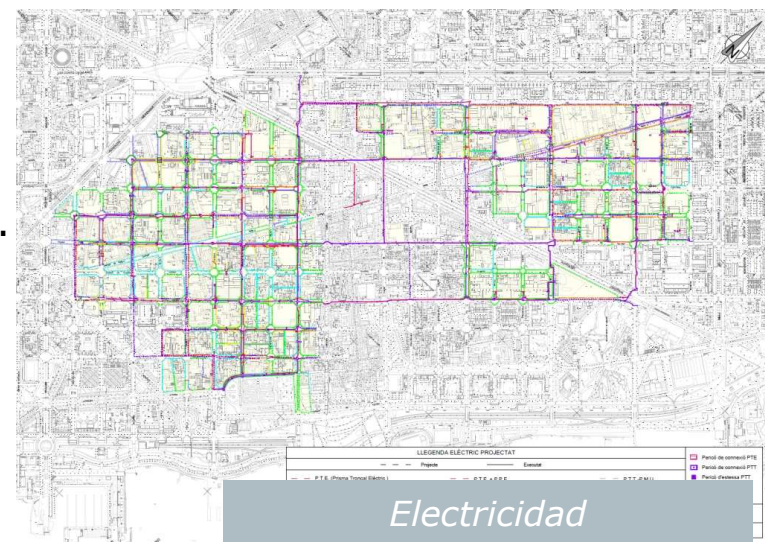
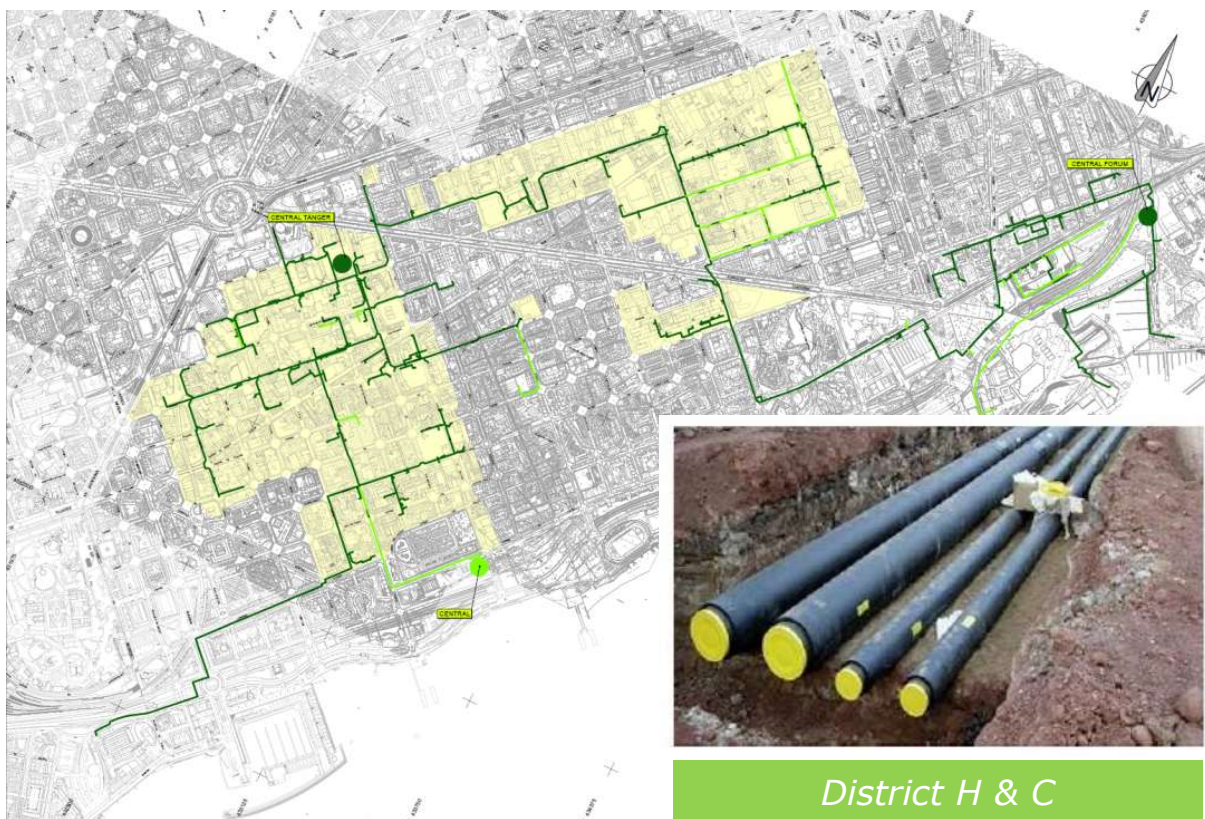
Agua potable, agua no potable, alcantarillado y sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUD)





### 3. ■ Sistemas energéticos

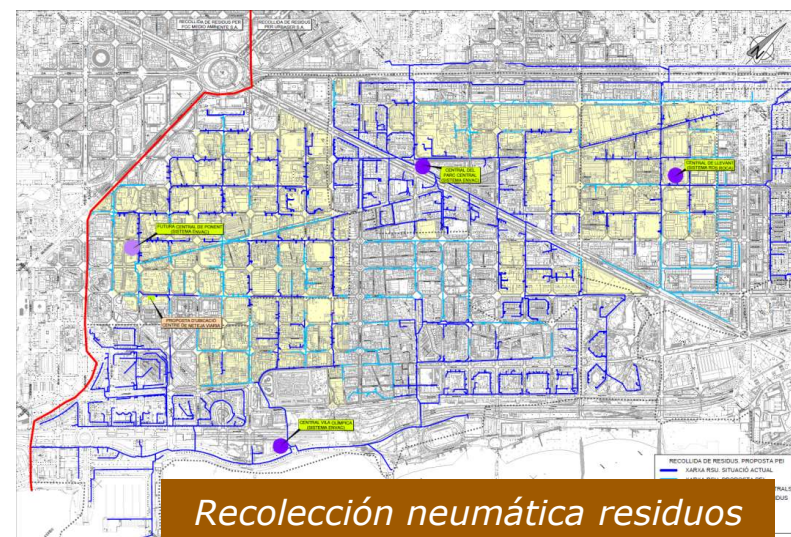
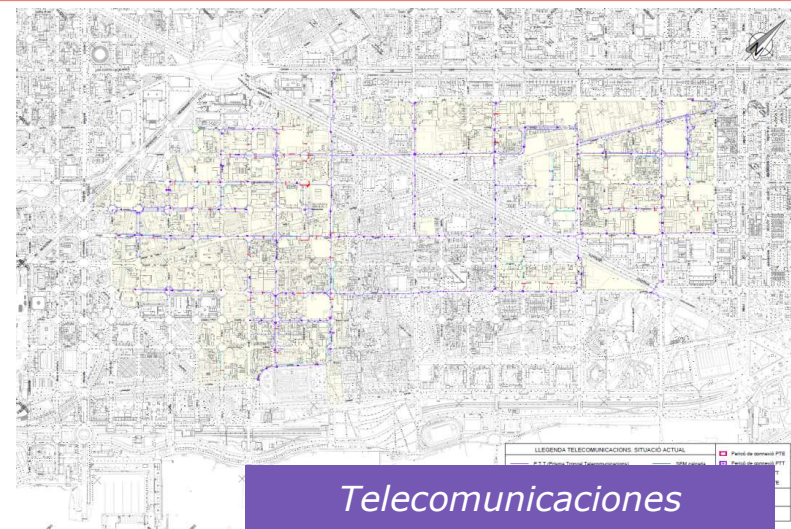
Red eléctrica alta / baja tensión, red de gas natural y red de frío y calor.





# 4 ■ Telecomunicaciones y red de recolección de residuos

Antenas, red de distribución y recolección neumática de residuos.







# Índice

1. Contexto.
2. MPGM 22@2022.
3. PEI 22@2022.
4. Reparto de costes.

127 M€

**Coste estimado en 2023 de la implantación del PEI 22@.**

Incluye proyectos (10%) y gestión (4%).

50%

**Corresponde a urbanización en superficie.**

14% residuos.  
9% ciclo del agua.  
19% energía.  
3% teleco.  
5% otros.

363 €/m<sup>2</sup>

**Coste urbanización de la red básica.**

285 €/m<sup>2</sup> ejes verdes y cívicos.  
246 €/m<sup>2</sup> pasajes.



## 127 M€

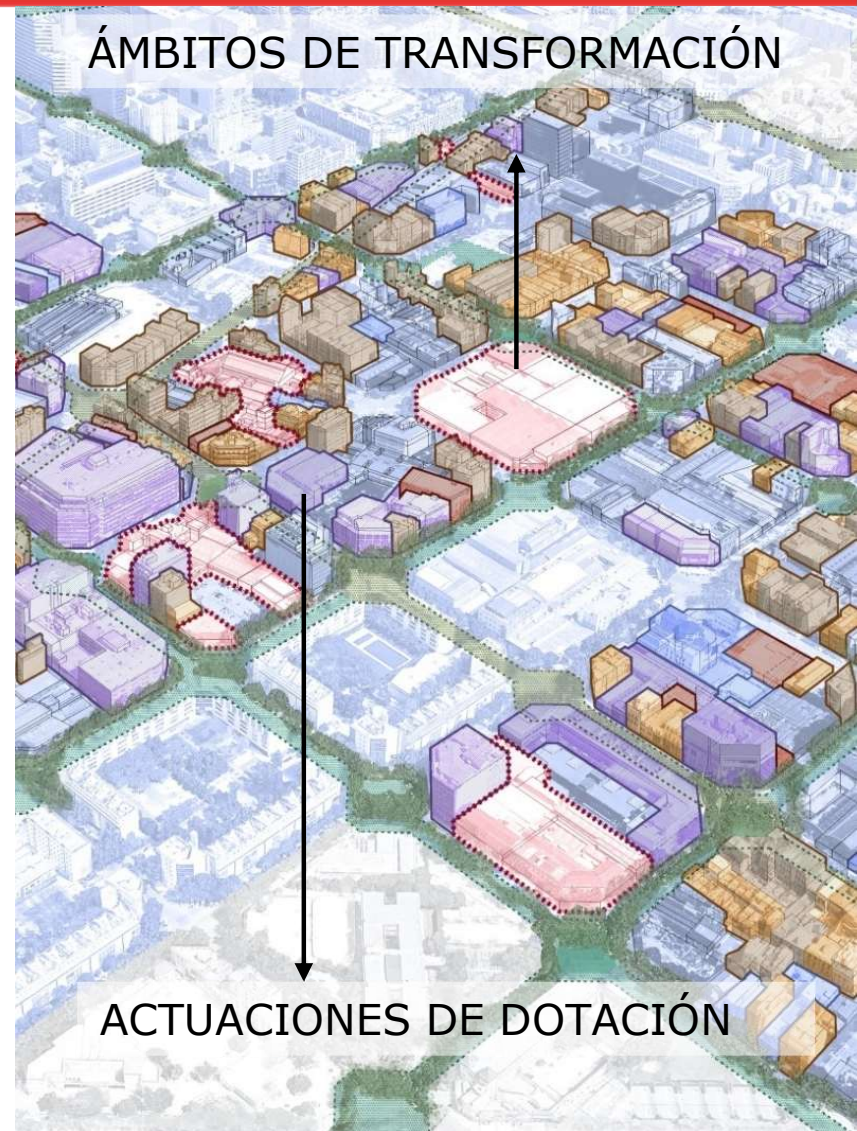
**El coste se reparte entre el Ayuntamiento y los privados al 50%.**

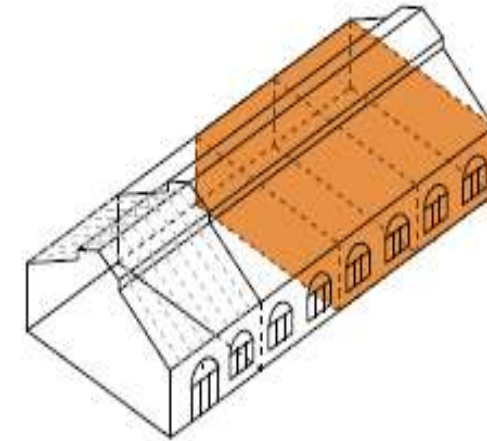
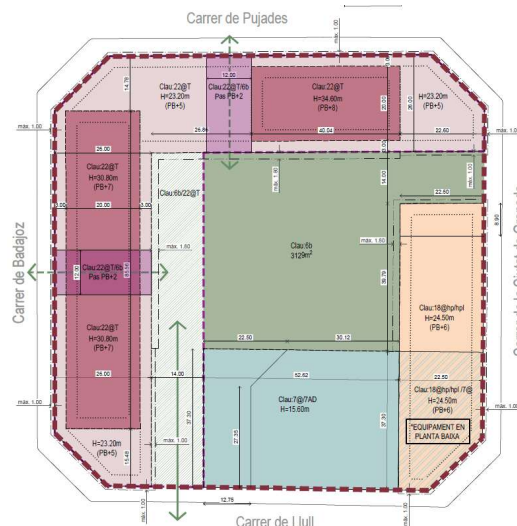
El coste estimado se actualiza anualmente con el índice de precios al consumo (IPC) por Decreto de alcaldía



**63 M€**

**64 M€**





## Sectores de transformación

A parte del PEI deben hacer frente a los costes de urbanización interna del sector (zonas verdes y viales).

**El coste del PEI se imputa al proyecto de reparcelación.**

## Actuaciones de dotación

A parte del PEI, tienen que hacer frente a un pago económico en concepto de cesión de zonas verdes y equipamientos

**El pago del PEI se efectúa en el momento de concesión de la licencia de obras, para que ésta sea efectiva.**



## 64 M€

### MÓDULOS unitarios PEI según tipo de uso:

#### 22@ SUR:

Actividad terciaria oficina 22@	<b>50,53 €/m<sup>2</sup>t</b>	VR 1.498 €/m <sup>2</sup>
Vivienda de protección pública de venta	<b>14,75 €/m<sup>2</sup>t</b>	VR 423 €/m <sup>2</sup>
Vivienda de protección pública de alquiler	<b>7,20 €/m<sup>2</sup>t</b>	VR 213 €/m <sup>2</sup>
Industrial		VR 534 €/m <sup>2</sup>

#### 22@ NORTE:

Actividad terciaria oficina 22@	<b>42,48 €/m<sup>2</sup>t</b>	VR 1.200 €/m <sup>2</sup>
Vivienda de protección pública de venta	<b>14,75 €/m<sup>2</sup>t</b>	VR 423 €/m <sup>2</sup>
Vivienda de protección pública de alquiler	<b>7,20 €/m<sup>2</sup>t</b>	VR 213 €/m <sup>2</sup>
Industrial		VR 534 €/m <sup>2</sup>

Gracias por su  
atención

[www.barcelona.cat](http://www.barcelona.cat)