

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

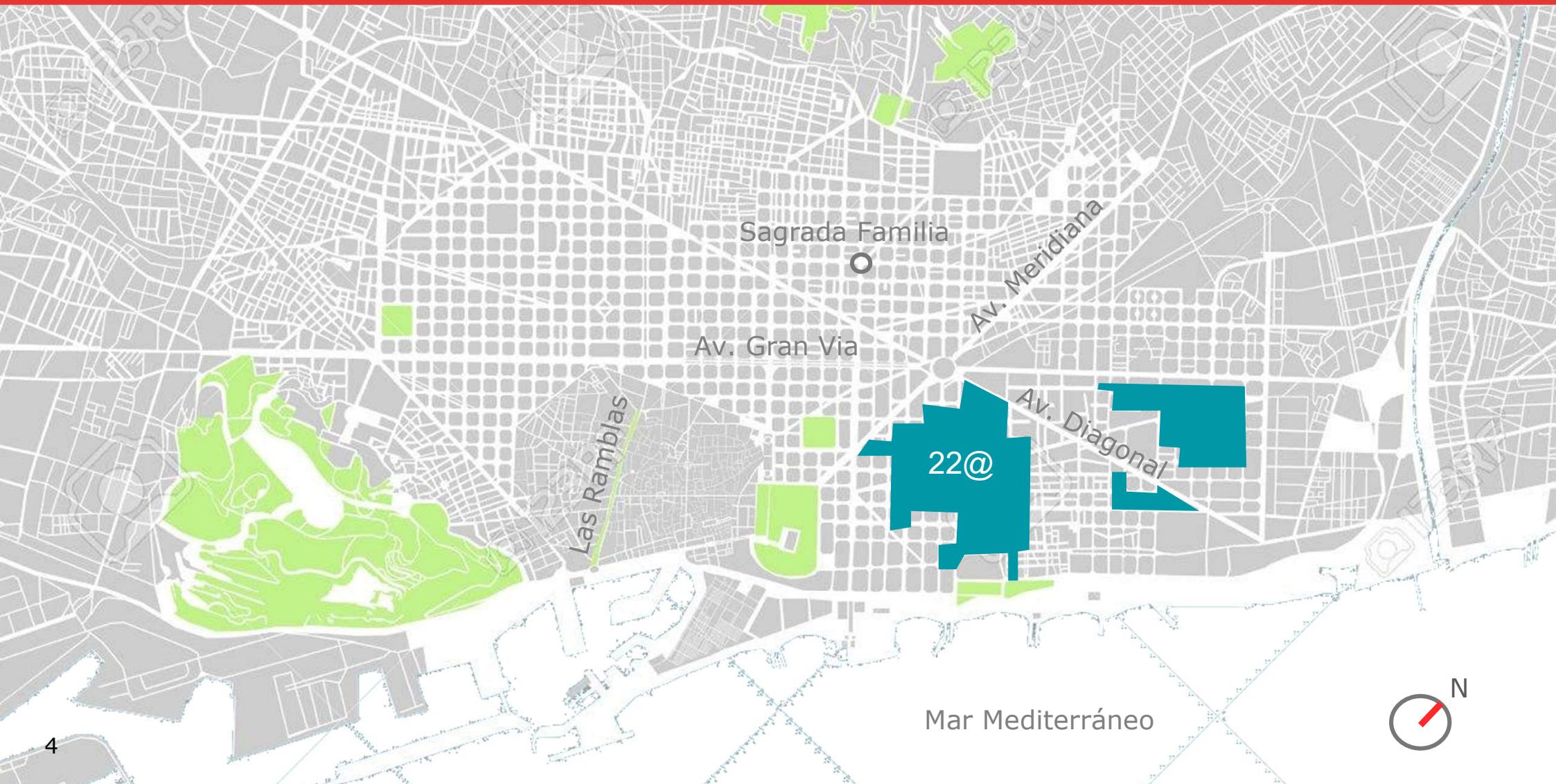
1. Contexto.
2. MPGM22@2022.
3. PEI 22@2022.
4. Reparto costes económicos.

Índice

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



Contexto



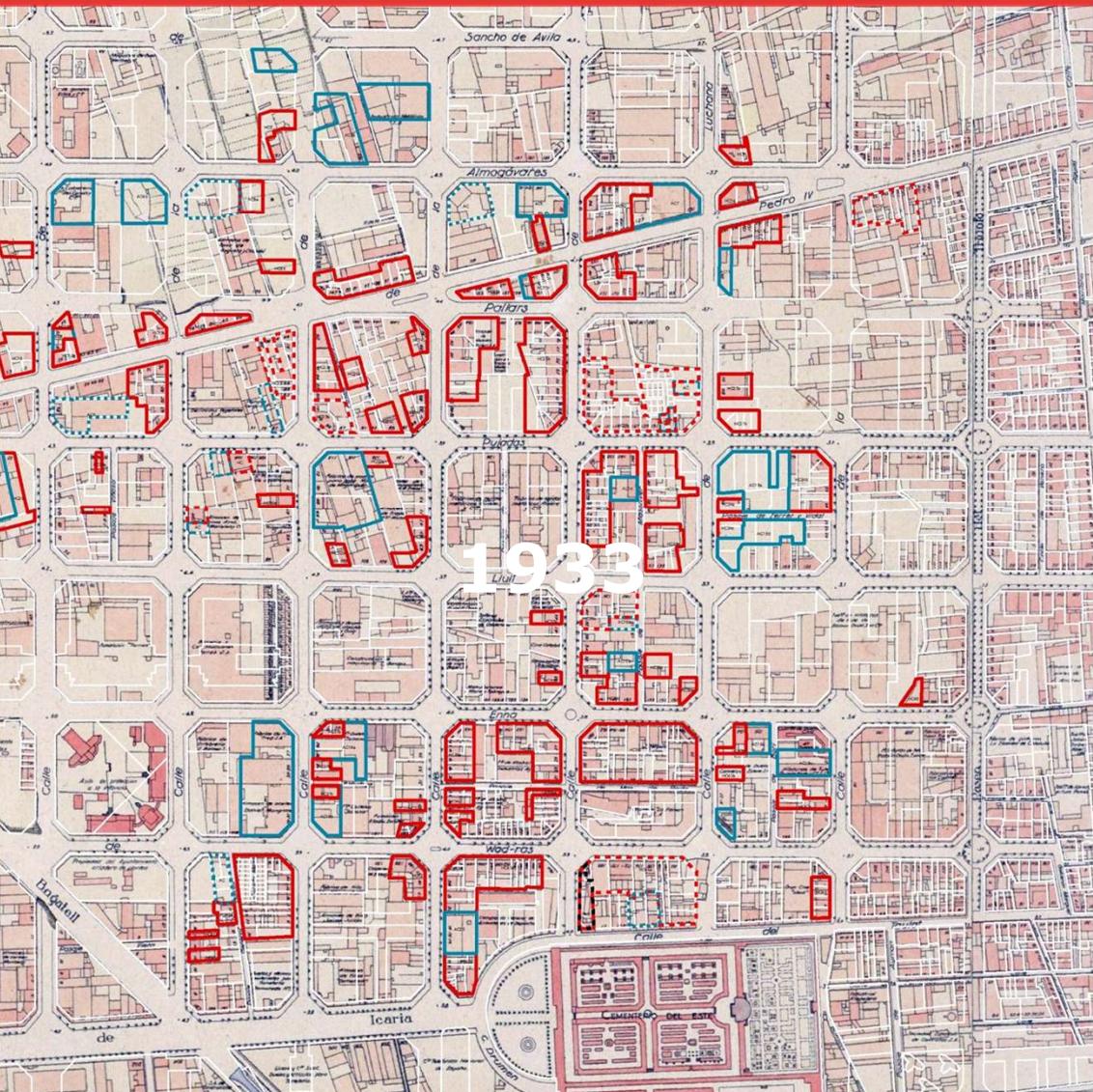


Contexto





Contexto



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

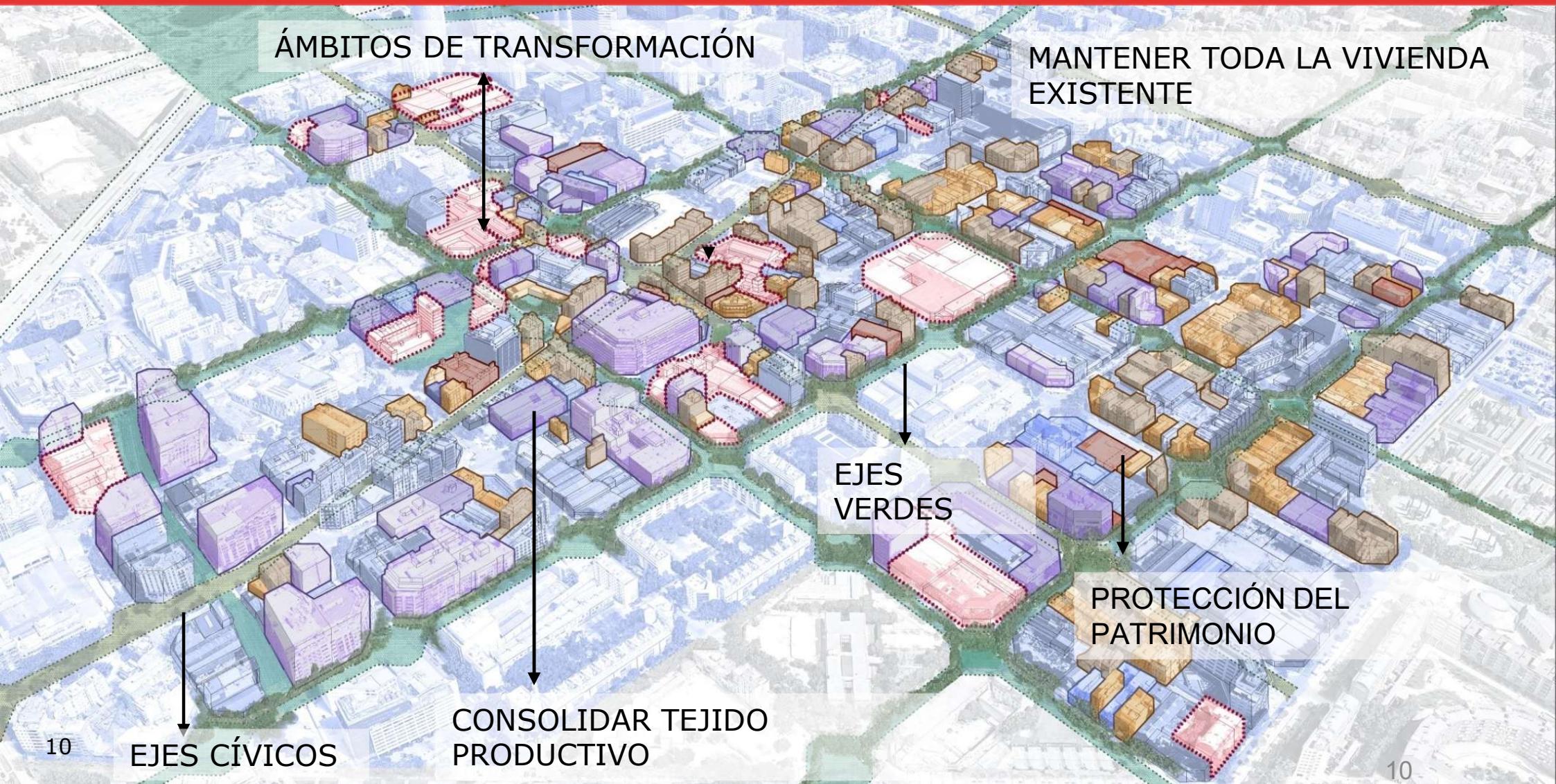
Patrimonio histórico y paisajístico
Conservación del tejido de vivienda e industrial

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
1976Actividad
industrial*Edificabilidad*
 $2,0 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ MPGM
22@2022Actividad
terciaria @*Edificabilidad*
 $2,2 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ Vivienda
social*Edificabilidad*
 $1,0 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ 

En ámbitos de
transformación:

**461.000 m²t terciario
199.000 m²t vivienda
social**

**2.800 viviendas
sociales**

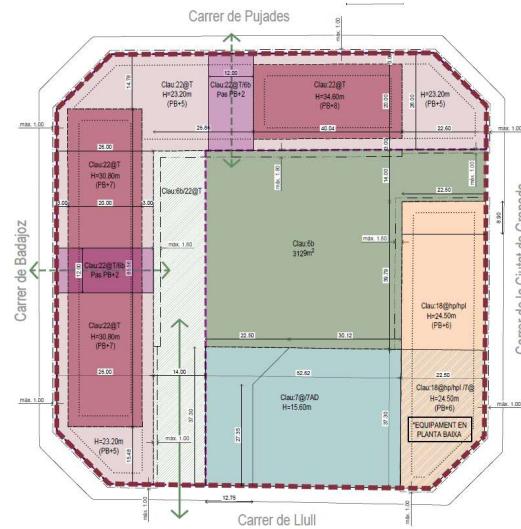


1.

Sectores de transformación

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

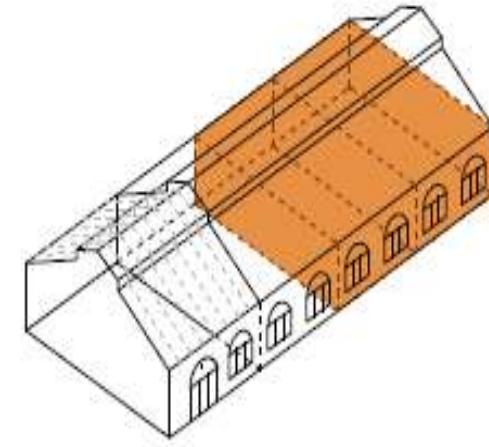
La transformación requiere la tramitación de planeamiento de desarrollo previo a la licencia.



2.

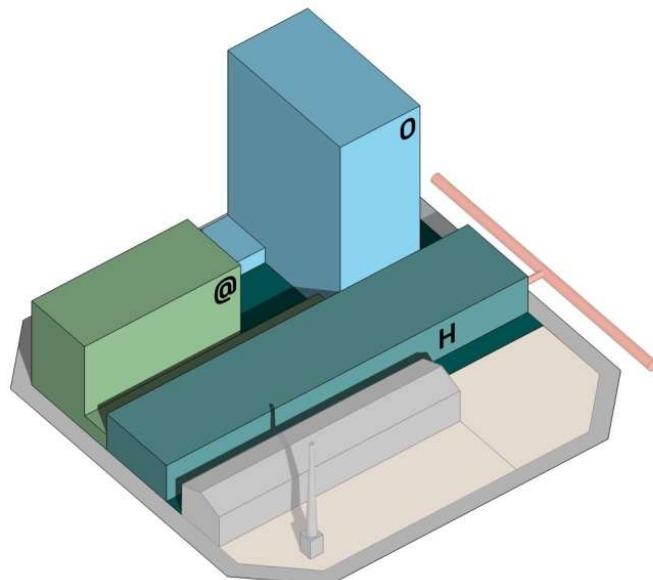
Actuaciones de dotación

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

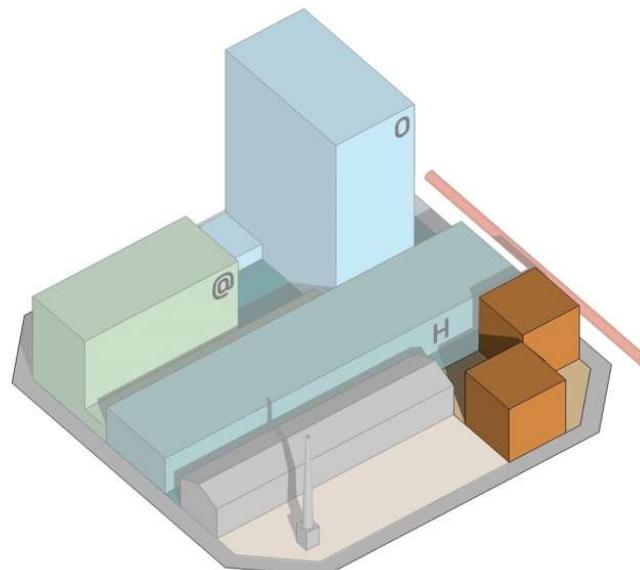


La transformación se puede desarrollar directamente vía licencia.

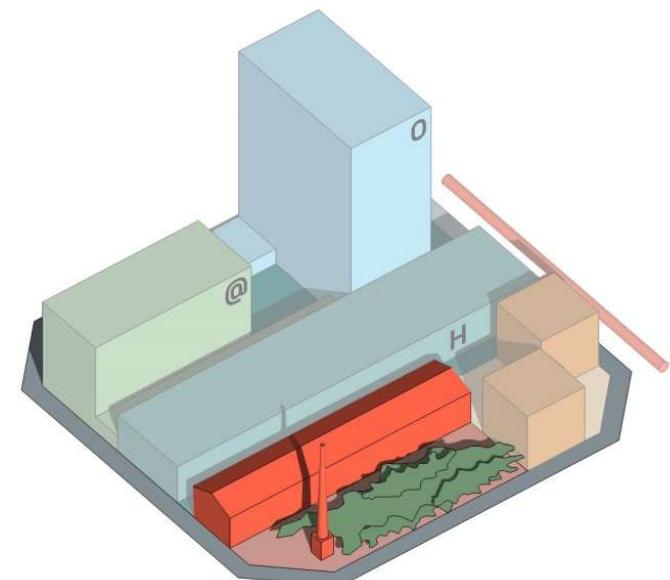
1. Sectores de transformación



Nuevas actividades @

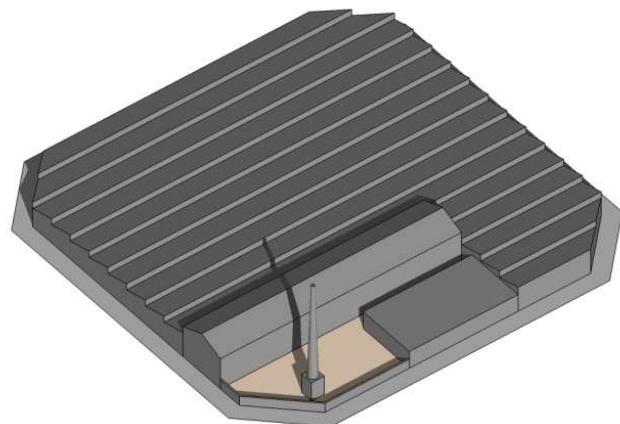


Vivienda Social

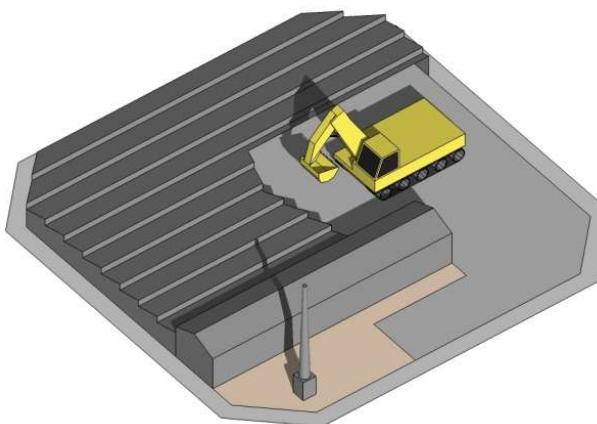


*Espacio público y
Equipamientos*

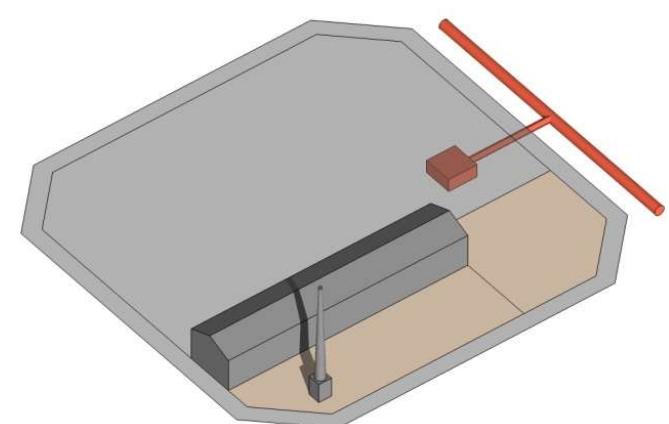
1. Sectores de transformación



Industria preexistente

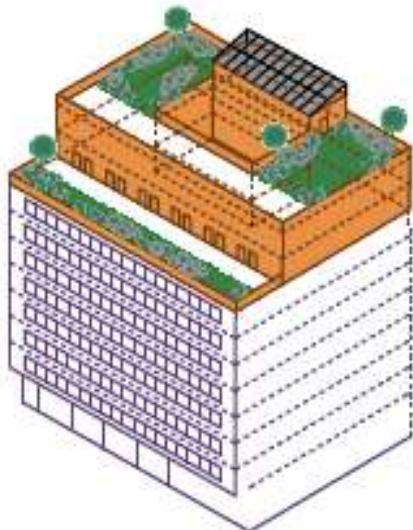


Transformación

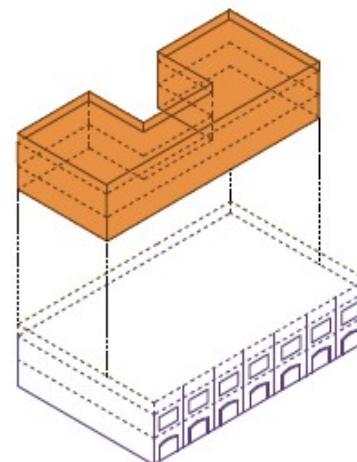


Plan de Infraestructuras

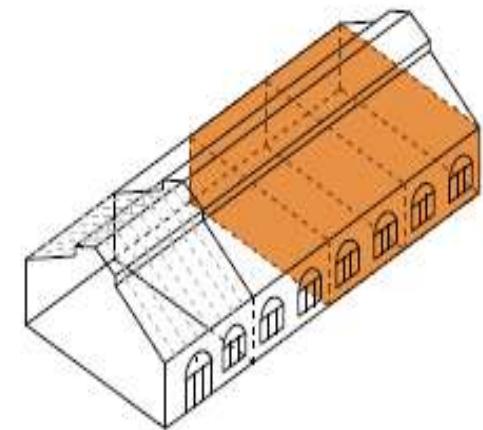
2. Actuaciones de dotación



*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.

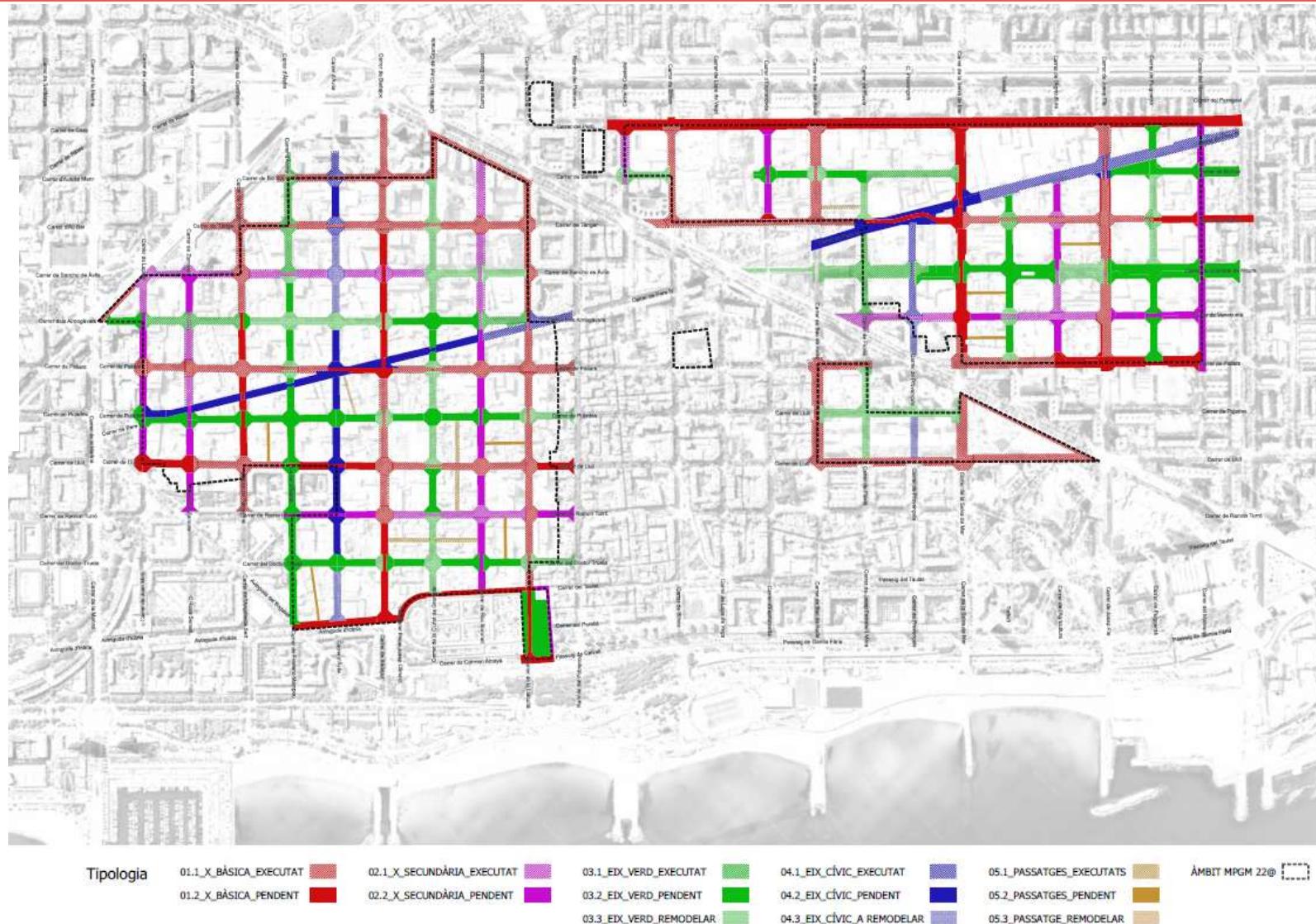
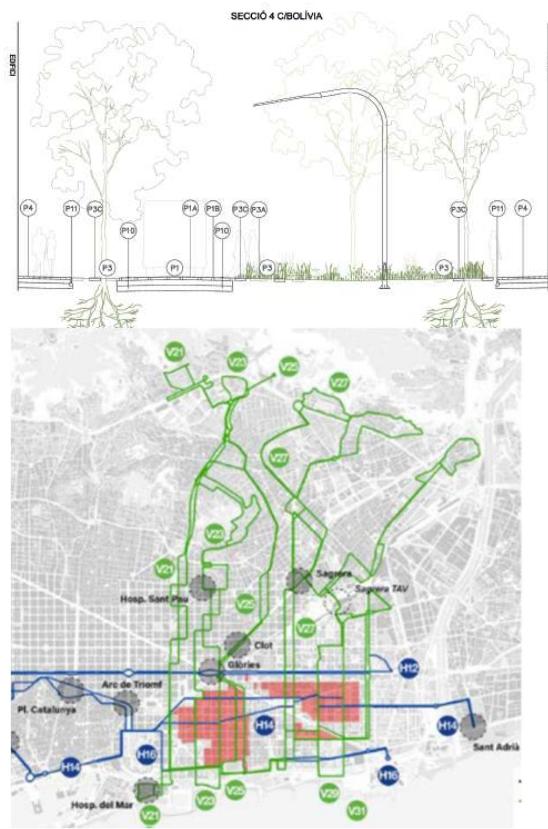
Telecomunicaciones

Red de antenas y distribución de fibra óptica en subsuelo.



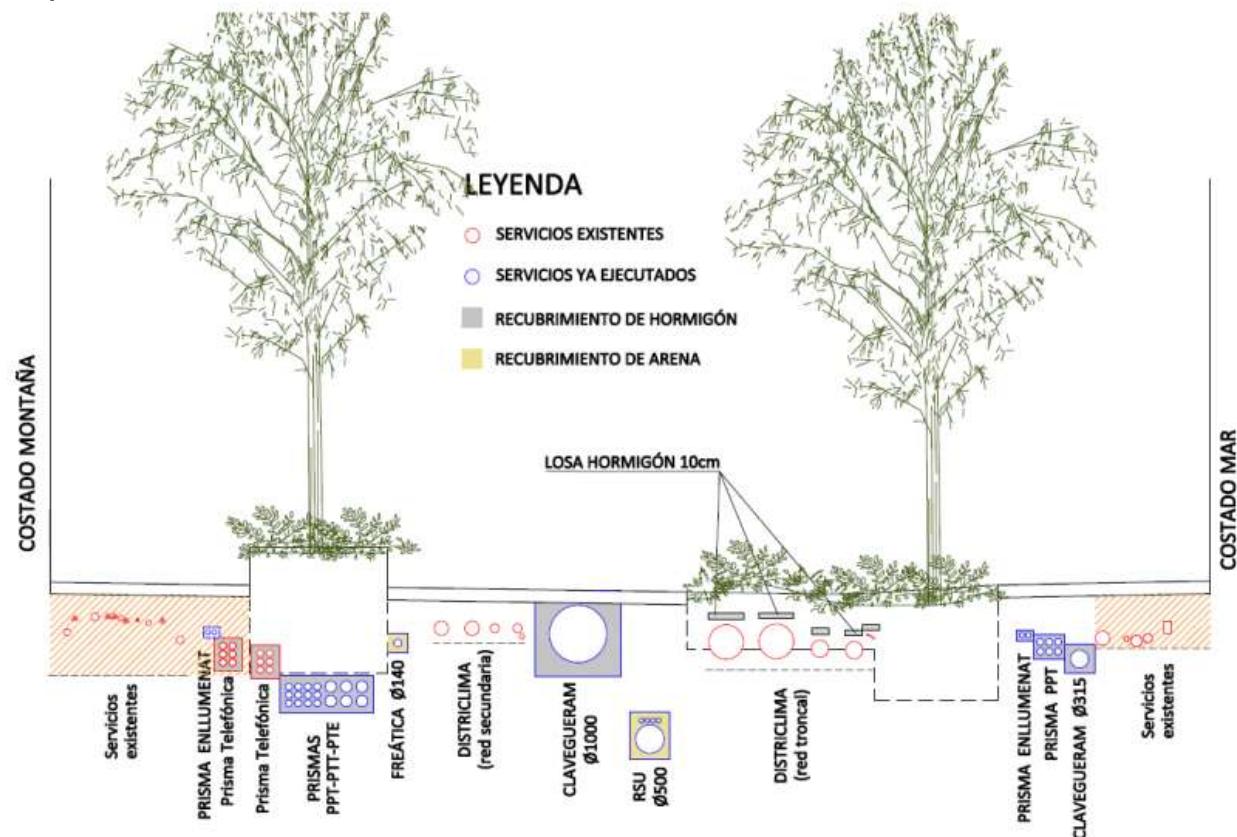
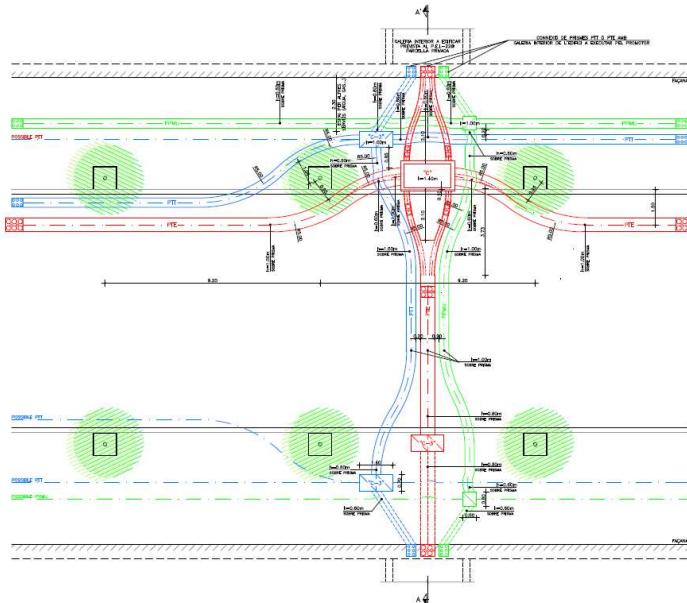
PEI 22@

REESTRUCTURACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS



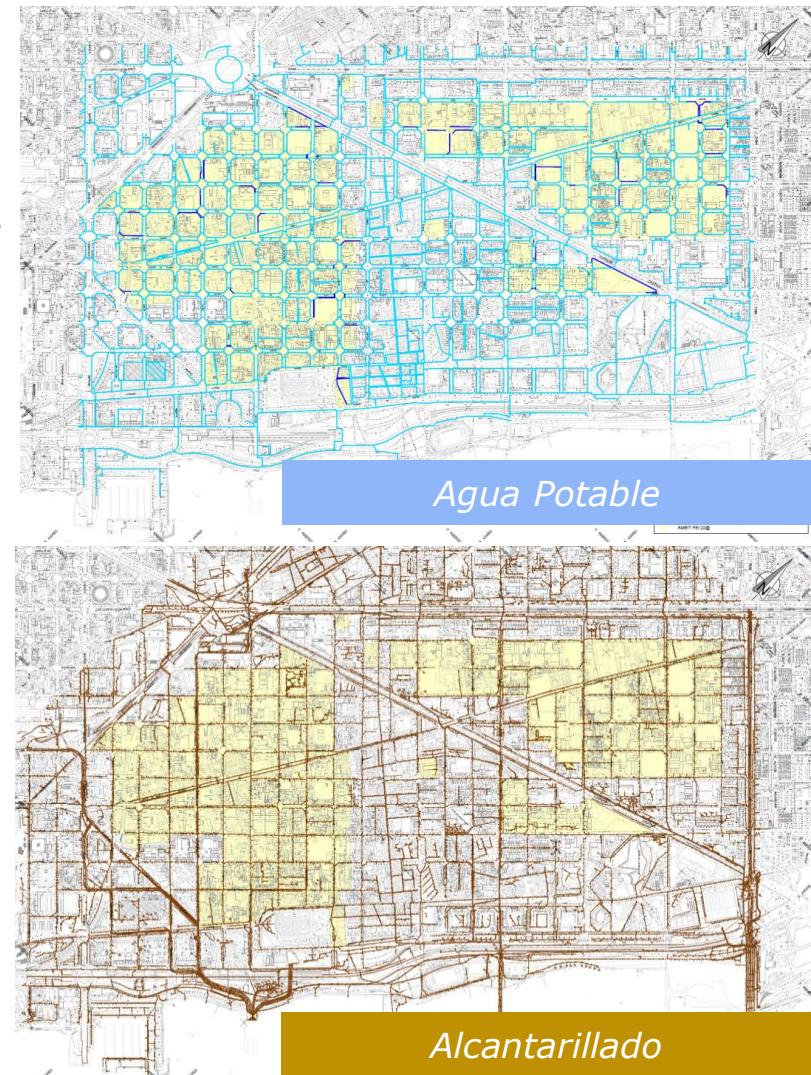
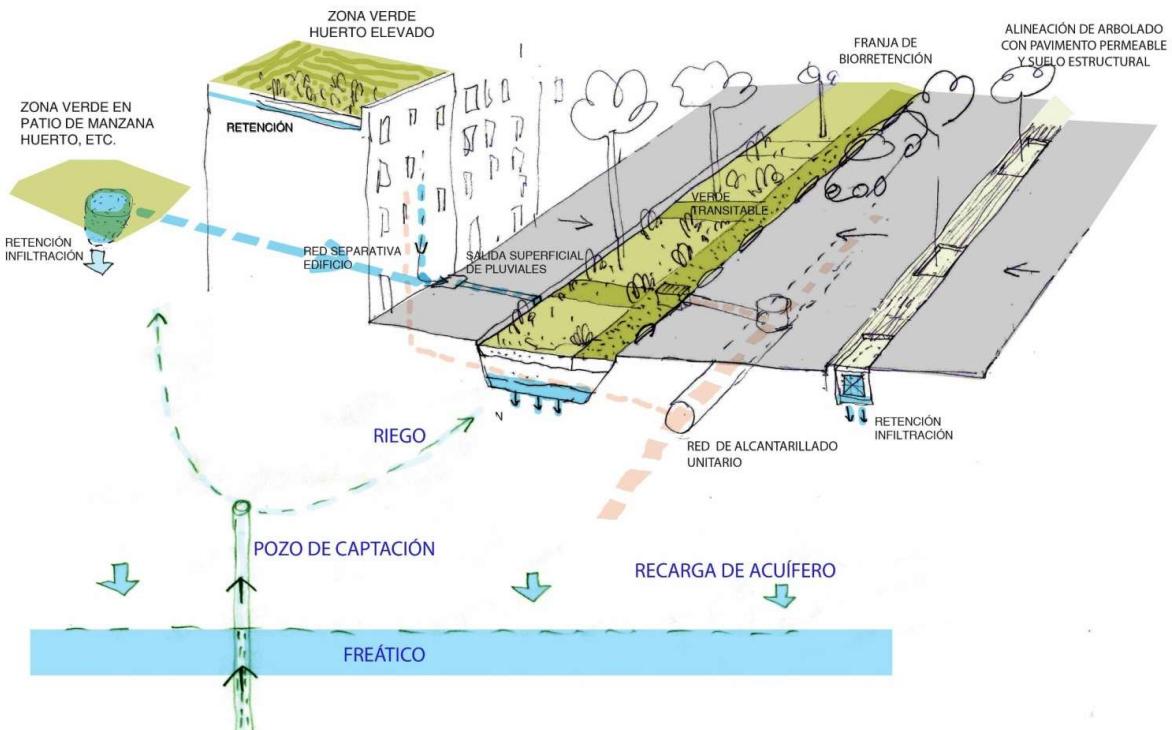
1 ■ Ordenación del subsuelo

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



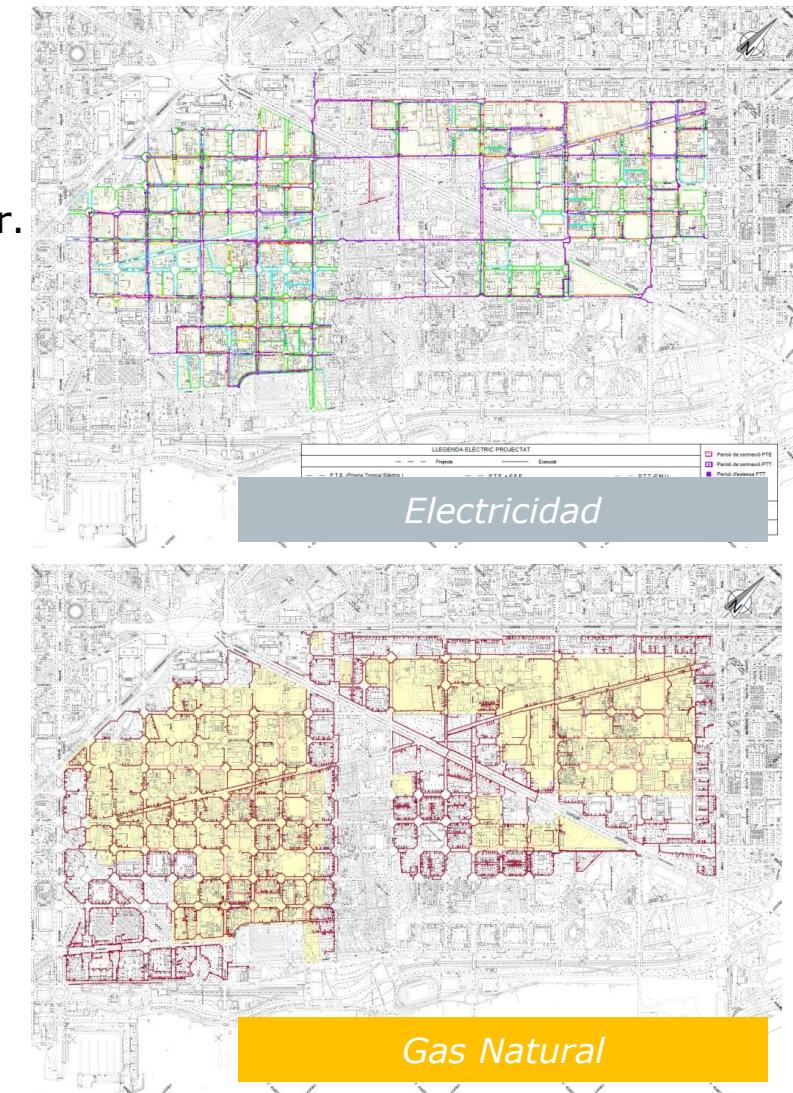
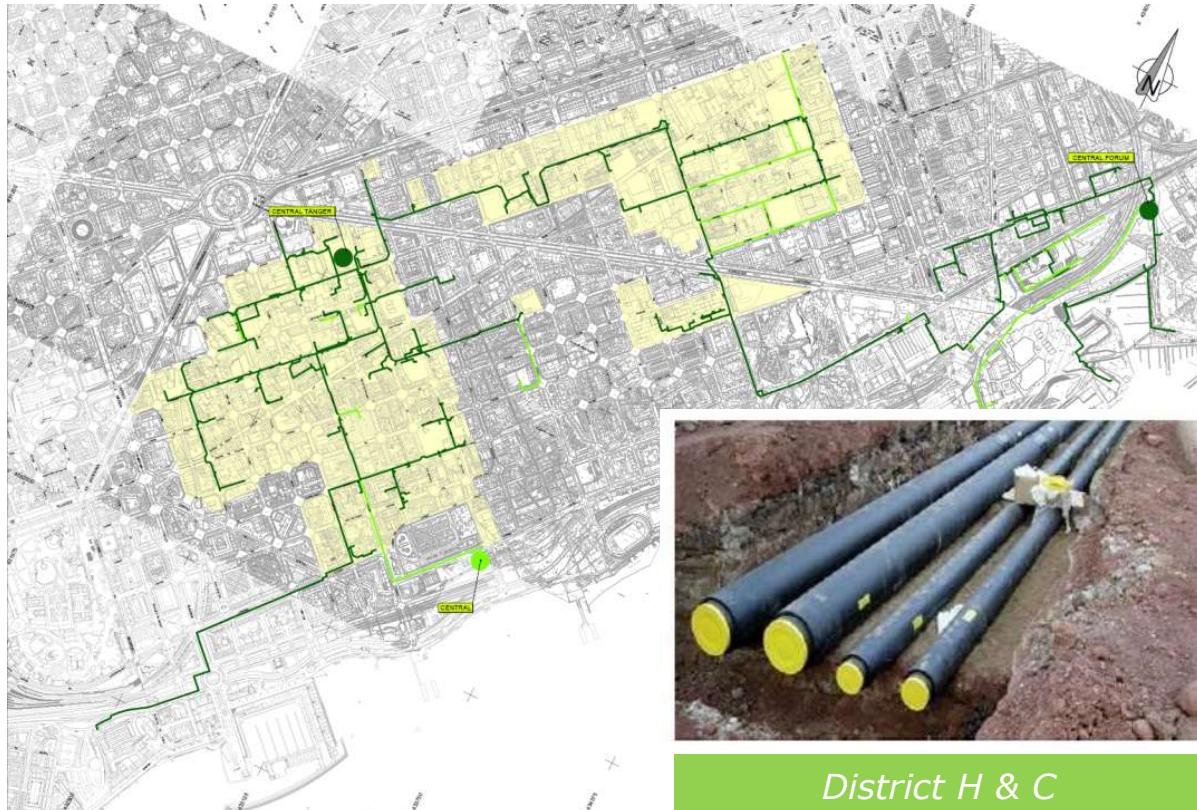
2. Ciclo del agua

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



3. ■ Sistemas energéticos

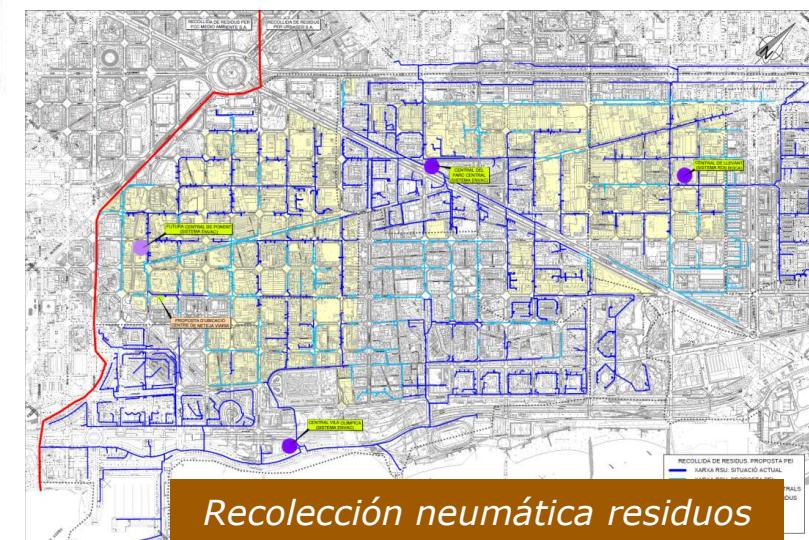
Red eléctrica alta / baja tensión, red de gas natural y red de frío y calor.



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.



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 €/m2

Coste urbanización de la red básica.

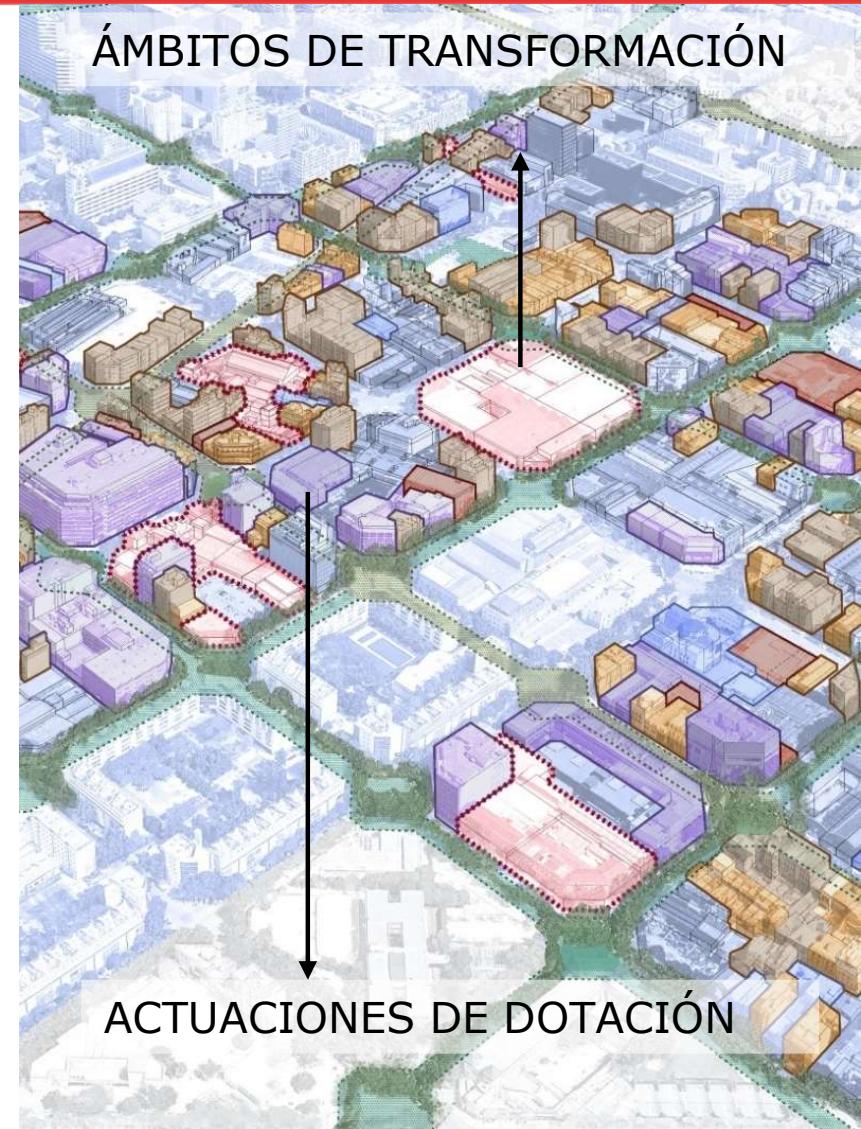
285 €/m2 ejes verdes y cívicos.
246 €/m2 pasajes.

Reparto de costes

127 M€

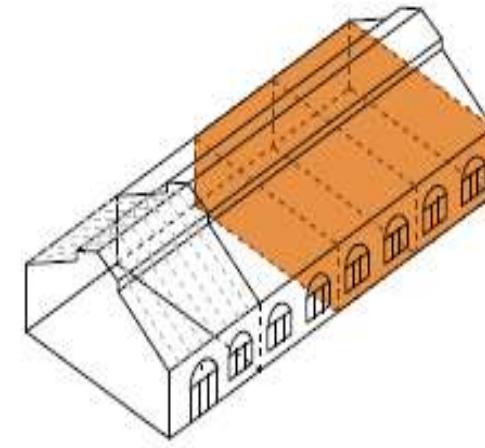
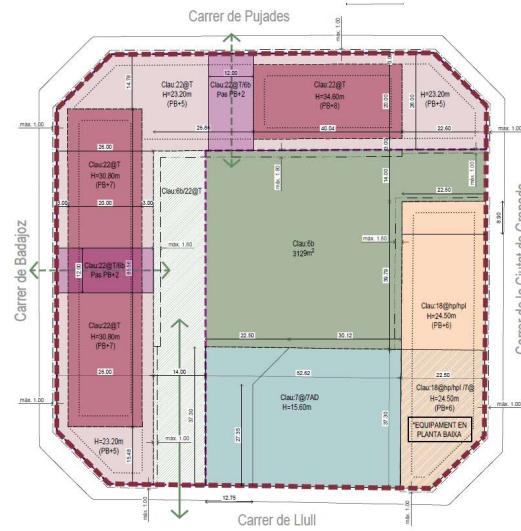
El coste se reparte entre el Ayuntamiento y los privados al 50%.

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





Reparto de costes



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@
Vivienda de protección pública de venta
Vivienda de protección pública de alquiler
Industrial

50,53 €/m²t	VR 1.498 €/m ²
14,75 €/m²t	VR 423 €/m ²
7,20 €/m²t	VR 213 €/m ²
	VR 534 €/m ²

22@ NORTE:

Actividad terciaria oficina 22@
Vivienda de protección pública de venta
Vivienda de protección pública de alquiler
Industrial

42,48 €/m²t	VR 1.200 €/m ²
14,75 €/m²t	VR 423 €/m ²
7,20 €/m²t	VR 213 €/m ²
	VR 534 €/m ²

Gracias por su
atención

www.barcelona.cat

