Ajuntament de Barcelona

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

Abril de 2019

Volum I. Memòria | Normes urbanístiques | Plànols

Volum II. Informe ambiental | Estudi d'avaluació de la mobilitat generada | Annexos

Ajuntament de Barcelona

Aprovat inicialment per la Comissió de Govern en sessió de 25 d'abril de 2019
LA SECRETARIA DELEGADA

URBANing
people space cities

Ajuntament de Barcelona

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries
Ajuntament de Barcelona

Equip redactor
Urbaning (Ideem Innova, S.L.)
C/ Bonavista, 65, 08202 Sabadell, T. 93 789 53 97
mail@urbaning.cat
www.urbaning.cat
Oriol Martori i Gallissà, arquitecte del paisatge
Víctor Morell Román, arquitecte
Col·laboradors
Mireia Vinyes Marcé, arquitecta

Col·laboradors
Informe ambiental
Xavier Mayor, Júlia Barba i Clara Montaner, ambientòlegs
Xarxes de subministrament de serveis
Gustau Farell, enginyer de camins, canals i ports

Promotor
Ajuntament de Barcelona
Gerència d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat
Amèlia Mateos Higuera Martínez, directora de Planejament Urbanístic
Glòria Pairó Sánchez, arquitecta de l'Institut Municipal d'Urbanisme
Francesc Ragués, arquitecte de Direcció de Planejament
Arnau Miró, economista del Departament de Planejament

Índex general del document

Volum I

I. Memòria

1. Memòria descriptiva i justificativa

2. Memòria de la proposta d'ordenació

3. Avaluació econòmica i financera

4. Pla d'etapes i divisió poligonal

5. Memòria social

6. Urbanisme inclusiu

II. Normes urbanístiques

III. Plànols

Volum II

IV. Informe ambiental

V. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

VI. Annexos

I. Memòria

Índex de contingut de la memòria

I. MEMÒRIA 5

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA 9
   - *1.1. Àmbit 9*
   - *1.2. Objecte del pla de millora urbana 10*
   - *1.3. Antecedents 10*
   - *1.4. Descripció de l'estat actual 11*
   - *1.5. Estructura de la propietat del sòl 18*
   - *1.6. Planejament vigent 18*
   - *1.7. Iniciativa del pla de millora urbana 24*
2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ 24
   - *2.1. Necessitat, oportunitat i conveniència del pla de millora urbana 24*
   - *2.2. Marc legal i urbanístic 25*
   - *2.3. Objectius generals del PMU 25*
   - *2.4. La zonificació proposada. Comparativa amb el planejament vigent 26*
   - *2.5. Les zones edificables 26*
   - *2.6. Els sistemes 29*
   - *2.7. Distribució del sostre edificable 31*
   - *2.8. Reallotjament 35*
   - *2.9. Contaminació de sòls 36*
   - *2.10. Gestió i desenvolupament 37*
   - *2.11. Obres d'urbanització 38*
3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 43
   - *3.1. Memòria econòmica 43*
   - *3.2. Descripció de l'àmbit i paràmetres generals 44*
   - *3.3. Estudi de viabilitat econòmica 46*
   - *3.4. Ingressos de l'operació urbanística (valor del sòl urbanitzat) 47*
   - *3.5. Informe de sostenibilitat econòmica 54*
4. DIVISIÓ POLIGONAL I PLA D'ETAPES 56
   - *4.1. Divisió poligonal 56*
   - *4.2. Pla d'etapes 56*
5. MEMÒRIA SOCIAL 57
   - *5.1. Marc normatiu 57*
   - *5.2. La proposta del PMU en matèria d'habitatge 58*
   - *5.3. Adequació de la proposta a les directrius de l'art.16, de la Llei 18/2007, del Dret a l'habitatge 59*
   - *5.4. Necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret 59*
6. URBANISME INCLUSIU 59

1. Memòria descriptiva i justificativa

1.1. Àmbit

L'àmbit del pla de millora urbana (PMU) correspon al sector de planejament delimitat en la Modificació del PGM per a l'ordenació de la plaça de les Glòries entre els carrers de Castillejos, Bolívia, Badajoz-Independència i Consell de Cent (MPGM de 2017), aprovada definitivament el 28 de juliol de 2017 amb la incorporació de les millores derivades dels treballs del procés de participació del grup de treball i del procés d'informació pública del document fet durant el febrer de 2017.

Imatge de l'àmbit del PMU. Font ortofoto: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC)

Concretament, els límits són:

- Al sud-oest limita amb el carrer de los Castillejos.
- Al nord-oest limita amb el carrer del Consell de Cent.
- Al nord-est limita amb el carrer de la Independència.
- Al sud-est limita amb un tram de l'avinguda Diagonal i amb terrenys sense edificar (alguns en obres en el marc del parc de les Glòries).

D'acord amb la fitxa normativa del PMU que figura en la MPGM de 2017, l'àmbit té una superfície de 42.409 m². Tanmateix, per a la redacció del PMU s'ha realitzat un ajust de l'àmbit a la realitat existent en base a la nova cartografia municipal i el parcel·lari disponibles, donant com a resultat una reducció de 40 m².

Per tant, com a resultes d'aquesta adequació, l'àmbit del PMU té una superfície de 42.369 m².

1.2. Objecte del pla de millora urbana

D'acord amb el marc legislatiu vigent en matèria urbanística, el present pla de millora urbana té per objecte el desenvolupament de les previsions del planejament general en l'àmbit delimitat, establint una ordenació detallada dels sistemes urbanístics i de les zones edificables, i detallant l'ordenació de les noves edificacions.

1.3. Antecedents

L'àmbit de les Glòries ha sigut objecte de debat urbà en moltes ocasions des de finals del segle XIX. Sens dubte, aquest àmbit de la ciutat sempre ha tingut un paper emblemàtic amb gran potencial com a centralitat urbana però, tanmateix, mai ha sigut capaç de desprendre's de la consideració de cruïlla d'infraestructures o de l'efecte dominant de les mateixes.

Tot seguit es mostra un resum dels antecedent urbanístics en l'àmbit objecte del present pla de millora urbana en els darrers anys.

Pla general metropolità (PGM) de 1976

El PGM proposà per a les Glòries un model d'espai com a node de trànsit viari, amb una important reserva com a sistema viari per a resoldre unes xarxes insuficients. Es mantenen els usos industrials al Poblenou i de creixement residencial intensiu al front de la Gran Via i al barri del Clot i de la Verneda.

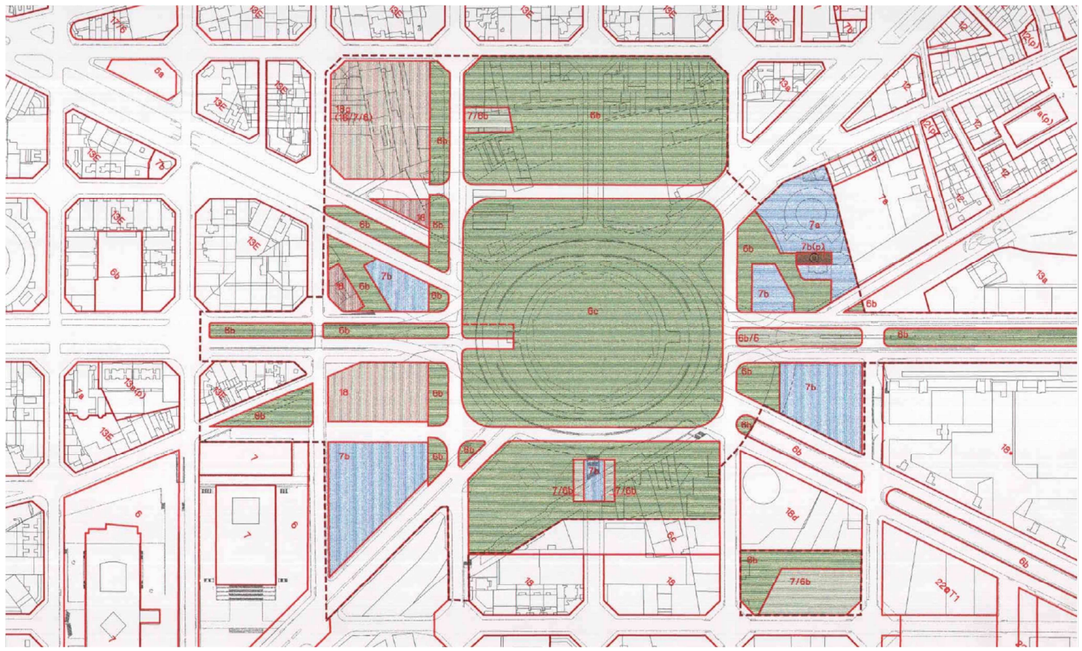
Plans i projectes dels anys vuitantes i norantes

Entre l'aprovació del PGM i l'any 2000 es desenvolupen diferents plans i projectes que, principalment, afecten l'ordenació del perímetre de les Glòries i que s'emmarquen en el procés de finalització dels teixits inacabats que hi conflueixen. D'aquest període destaquen la transformació de l'antiga Hispano Olivetti en el Centre comercial de Glòries, l'ordenació dels equipaments del Teatre Nacional i del nou Auditori, l'ordenació mitjançant l'anella viària elevada o l'ordenació que possibilità la Torre Agbar, entre d'altres.

El compromís de Glòries

L'any 2003 es va constituir la Comissió de Seguiment per al projecte de remodelació de la plaça de les Glòries i el seu entorn, formada per l'Ajuntament de Barcelona i representants de les entitats veïnals de l'entorn de la plaça. En el marc d'aquest grup de treball el 2007 es va consensuar el document de síntesi anomenat el Compromís de Glòries, signat per les associacions de veïns d'El Clot-Camp de l'Arpa, Fort Pienc, Poblenou i Sagrada Família així com per la Federació d'associacions de veïnes i veïns de Barcelona (FAVB), i que establia el full de ruta per al desenvolupament de la plaça.

Modificació del PGM a la plaça de les Glòries i el seu entorn de 2007



Qualificacions del sòl de la modificació del PGM de 2007. Font: MPGM de 2007

Prenent com a punt de partida el Compromís de Glòries, el 2007 s'aprova una modificació del PGM mitjançant la qual es modifica el model viari de les anelles superior i inferior per passar a un nou model que permetrà la creació d'un parc central gràcies al soterrament del trànsit de Gran Via i l'ordenació del trànsit de l'entorn. En aquesta modificació també es preveu una important reserva de sòl per a equipaments públics, tant locals com de ciutat, distribuïts pel perímetre del parc.

A partir d'aquesta modificació es van formulant plans i projectes que van avançant cap al nou model de la plaça (projecte del Centre de Disseny HUB, mercat dels Encants Vells, Centre d'atenció primària i habitatges dotacionals del carrer de Badajoz, projecte de l'Escola dels Encants).

Concurs per al Projecte de l'espai lliure de la plaça de les Glòries

L'Ajuntament de Barcelona va impulsar el febrer de 2013 la convocatòria d'un concurs internacional per a la selecció d'equips d'arquitectes per al Projecte urbà de l'espai lliure de la plaça de les Glòries Catalanes de la ciutat de Barcelona. En una primera fase es van seleccionar deu equips. Finalment, el febrer de 2014 es declara com a guanyador del concurs el projecte anomenat "Canòpia urbana" de l'equip UTE Agence Ter & Ana Coello de Llobet.

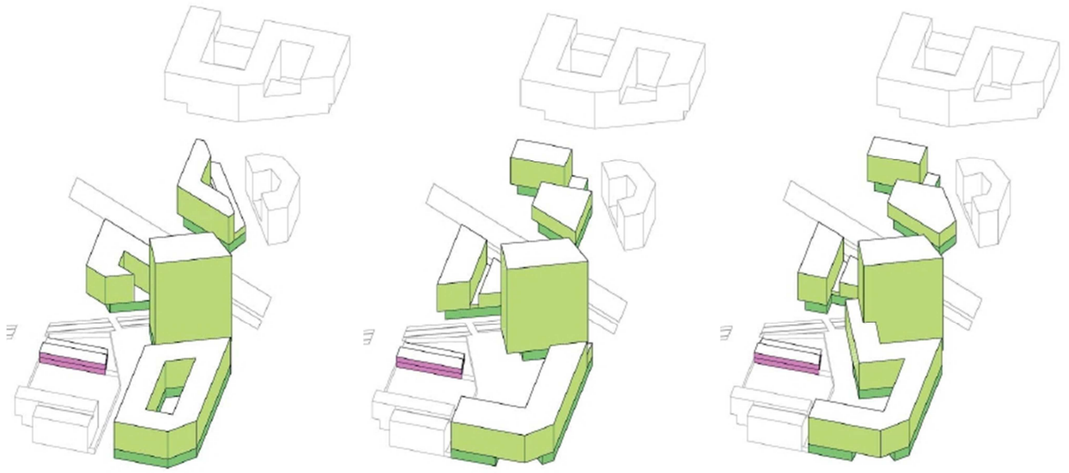
La proposta guanyadora encaixa en el marc del model de planejament (tot i la necessitat d'alguns ajustos) i també es vincula correctament amb els elements bàsics de l'estructura verda de la ciutat. A principis de 2015 es formalitza una proposta d'avantprojecte prèvia a la redacció del futur projecte del parc.

Plafons de la proposta guanyadora del concurs. Font: Ajuntament de Barcelona

En el plànol I.4.2 es representa la topografia amb l'ordenació del futur parc de les Glòries.

Estudi d'ordenació de volumetries i de tipologies dels àmbits edificables

Per tal d'ajustar l'avantprojecte a les determinacions generals del planejament, es va realitzar, de manera consensuada amb les associacions veïnals, un estudi d'encaix volumètric i de tipologies dels àmbits edificables entre els carrers de los Castillejos i de Cartagena. En aquest estudi es prenia com a punt de partida potenciar la permeabilitat del barri de la Sagrada Família cap el nou parc de Glòries a través de l'obertura d'un pas tangent als sòls destinats a equipament de l'Escola dels Encants i de l'escola bressol.



Estudi volumètric, opcions A, B i C. Font: MPGM per a l'ordenació de la plaça de les Glòries, juny 2017

Modificació del PGM per a l'ordenació de la plaça de les Glòries (MPGM de 2017)

La darrera modificació del PGM en l'àmbit de les Glòries data de 2017 i incorpora els criteris i objectius generals acordats en el compromís de Glòries, en la modificació del PGM de 2007 i en l'estudi d'ordenació de volumetries i de tipologies dels àmbits edificables.

La descripció detallada dels criteris i determinacions d'aquesta modificació del PGM es desenvolupen en l'apartat 1.6 Planejament vigent.

1.4. Descripció de l'estat actual

La cartografia de l'estat actual es representa en el plànol I.4.1.

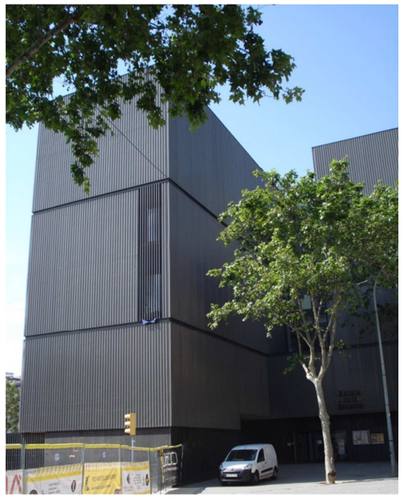
1.4.1. Edificacions i usos existents

L'àmbit del sector presenta diverses preexistències. D'una banda, trobem que fent façana al carrer Consell de Cent hi ha un teixit edificat divers, format per petites naus industrials barrejades amb antics edificis d'habitatge. Aquestes edificacions presenten uns nivells de conservació i ocupació molt diferenciats, des d'espais habitats o amb activitats en funcionament fins a espais desocupats.

Edificacions del C/ Consell de Cent, entre C/ Independència i C/ Dos de maig. Font: elaboració pròpia

Edificacions del C/ Consell de Cent, entre C/ Dos de maig i C/ Independència. Font: elaboració pròpia

També hi ha dos equipaments docents, l'Escola dels Encants, situada en el xamfrà del carrer Consell de Cent amb Cartagena, que s'ha construït d'acord al nou planejament de manera anticipada, i l'Escola bressol municipal Encants.



Escola dels Encants. Font: elaboració pròpia

Escola bressol municipal Encants. Font: Ajuntament de Barcelona

Detall del pati de l'Escola bressol municipal Encants. Font: Ajuntament de Barcelona

En el límit sud-oest de l'àmbit amb l'avinguda Diagonal hi ha una zona de jocs infantils i el Club de petanca La Cènia.

Jocs infantils i pistes de petanca en el límit sud-oest de l'àmbit. Font: elaboració pròpia

1.4.2. Habitatges

Actualment, en l'àmbit hi ha 73 habitatges. D'acord amb les dades consultades, predominen les finques en règim de propietat vertical.

Pel que fa a l'antiguitat de les construccions, les més antigues daten de 1880 i les més recents de 1960 (segons dades cadastrals). Respecte de l'alçada de les edificacions, també trobem una gran diversitat, des d'edificis d'habitatges que tenen vuit plantes sobre rasant, fins a edificis d'una sola planta sobre rasant.

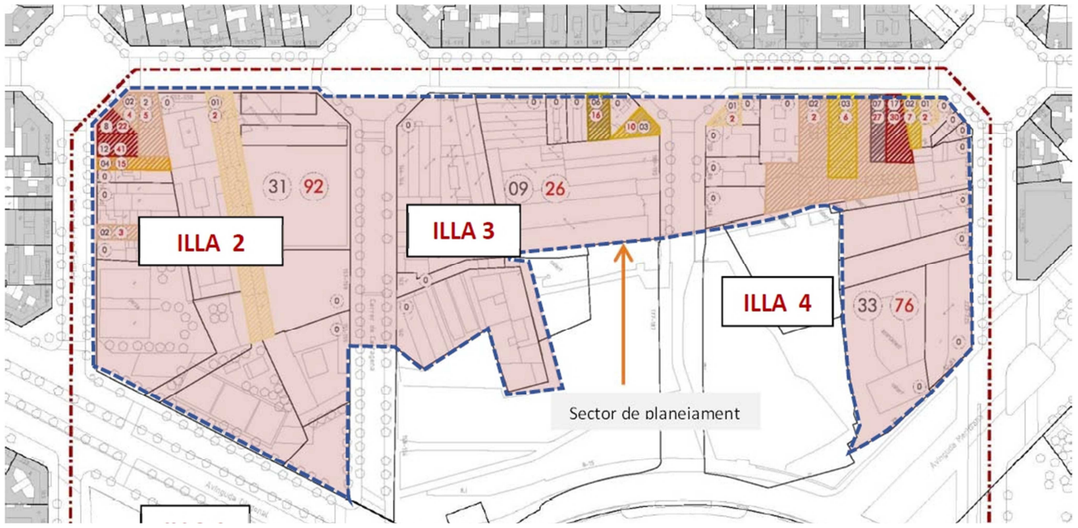
Diversitat de tipologies i d'alçades dels edificis d'habitatge (C/ Consell de Cent i C/ de los Castillejos). Font: elaboració pròpia

En el quadre següent es mostra una relació de les finques que disposen d'habitatge, el nombre d'habitatges i l'any de construcció.

	Adreça	Núm. habitatges	Any construcció
Illa 2	C/Castillejos, 186	0	---
	C/Castillejos, 188	2	1960
	C/Castillejos, 190-194	0	1880
	C/Castillejos, 196	0	1880
	C/Castillejos, 198	4	1950
	C/Castillejos, 200	12	1929
	C/Castillejos, 202	8	1929
	C/ Consell de Cent, 546	2	1900

	C/ Consell de Cent, 548	2	1940
	C/ Consell de Cent, 550-552	0	---
	C/ Consell de Cent, 554	1	1930
	C/ Consell de Cent, 556-560	0	---
Total illa 2		**31**	**---**
Illa 3	C/ Consell de Cent, 582	6	1942
	C/ Consell de Cent, 584	0	1880
	C/ Dos de maig, 197	3	1880
Total illa 3		**9**	**---**
Illa 4	C/ Consell de Cent, 586	1	1960
	C/ Consell de Cent, 592-598	2	1930
	C/ Consell de Cent, 596	3	1930
	C/ Consell de Cent, 600	7	1930
	C/ Consell de Cent, 602	17	1900
	C/ Consell de Cent, 604	2	1900
	C/ Consell de Cent, 606	1	1930
	C/Indepèndencia, 241	0	1936
	C/Indepèndencia, 239	0	1936
Total illa 4		**33**	**---**
Total àmbit PMU		**73**	**---**

Quadre resum amb el nombre i característiques dels habitatges existents. Font: MPGM de 2017



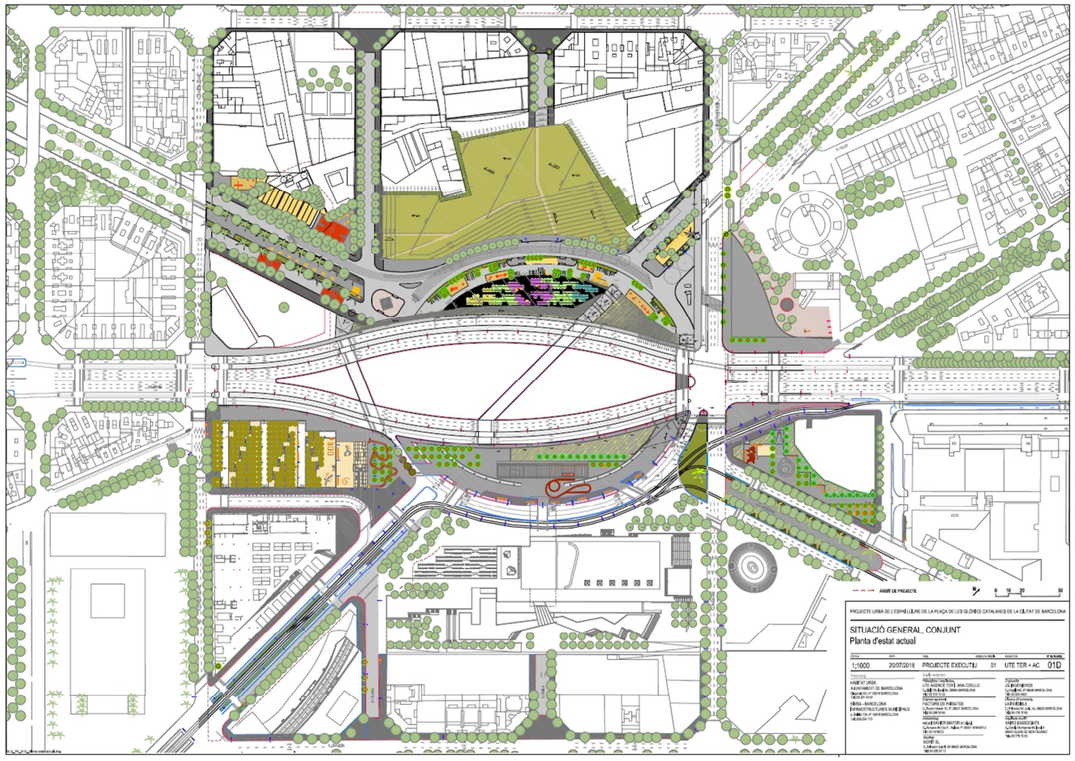
Illes amb habitatges existents dins l'àmbit del PMU. Font: MPGM de 2017

En el procés de redacció de l'instrument de gestió urbanística caldrà verificar el nombre d'habitatges i les dades de la propietat i/o usufructuaris als efectes de determinar els drets de reallotjament corresponents.

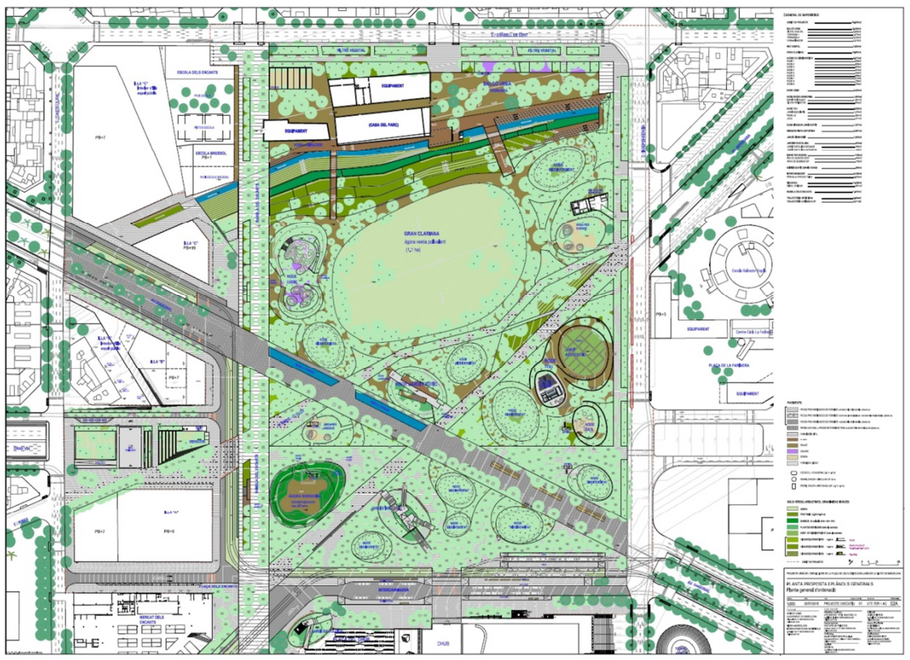
1.4.3. Urbanització del nou parc de les Glòries

Actualment estan en marxa les obres d'urbanització del costat muntanya del nou parc de les Glòries, iniciades el març de 2018. Concretament, s'està executant l'àmbit Clariana. Aquest espai tindrà una gran clariana de gespa, un nou passeig, una zona amb jocs per als infants i diversos nodes de biodiversitat amb arbres i vegetació, entre d'altres. Amb aquesta actuació es guanyarà un nou espai verd per a la ciutadania.

Per tant, la urbanització actual respon a una provisionalitat en la que es fa un pas més cap a la configuració final del parc.



Estat actual de la urbanització de l'àmbit del nou parc. Font: Ajuntament de Barcelona



Planta general d'ordenació del parc. Font: Ajuntament de Barcelona

Detall de l'àmbit en execució (àmbit Clariana). Font: Ajuntament de Barcelona

Estat actual de les obres de la zona compresa dins el nou parc de Glòries. Font: Ajuntament de Barcelona

Estat actual de les obres de la zona compresa dins el nou parc de Glòries. Font: Ajuntament de Barcelona

1.4.4. Sistema viari

Les Glòries es troba fortament condicionada pel pas de grans infraestructures viàries, principalment la Gran Via de les corts Catalanes, que creua la plaça d'est a oest. La configuració actual d'aquesta via, en superfície, respon a una fase intermèdia entre la fase d'enderroc de l'anella viària elevada (finalitzada el 2014) i la fase final en la que, un cop conclosa la construcció dels túnels previstos pel planejament, passarà soterrada, deixant lliure de trànsit l'espai central del nou parc.

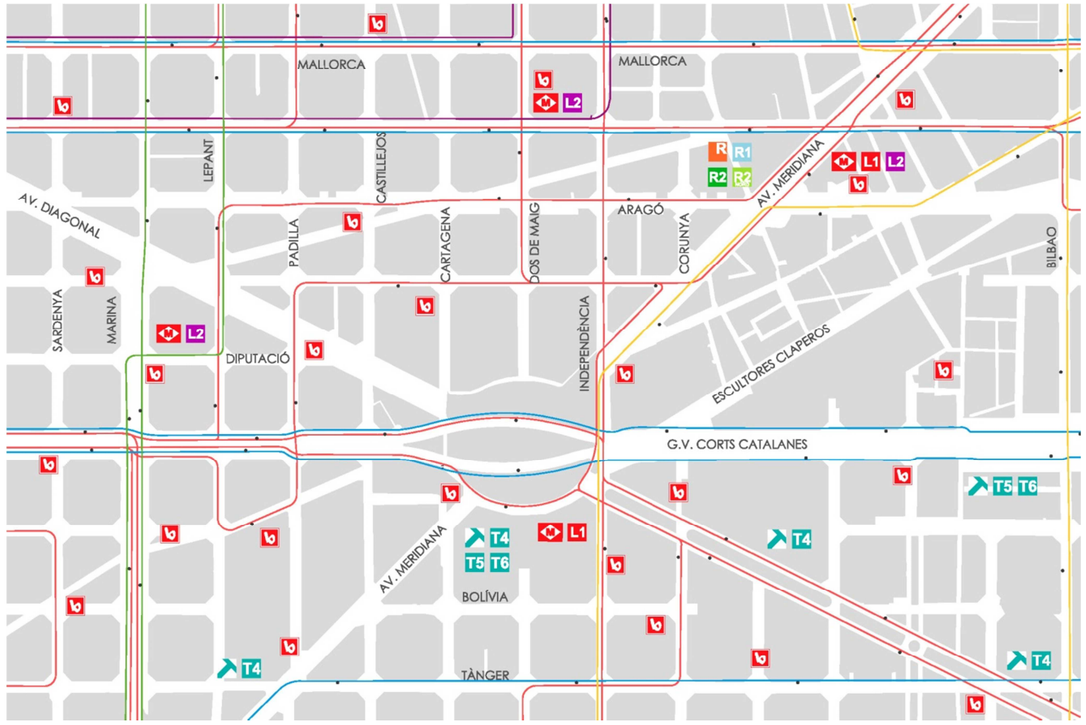
A escala més local, l'estructura viària principal de l'àmbit ve definida pels carrers de la Independència, el carrer del Consell de Cent, el carrer de los Castillejos i l'avinguda Diagonal, els quals estan integrats en la trama viària de l'Eixample. Tots aquest carres configuren bona part del límit de l'àmbit del PMU i actualment es troben totalment urbanitzats, llevat del carrer de la independència, que té afectada la vorera Llobregat com a resultes de les obres del parc que s'estan duent a terme.

També hi ha dos carrers que, en continuació de la trama de l'Eixample, s'endinsen en l'àmbit del PMU: el carrer del Dos de Maig i el carrer de Cartagena. Aquests dos carrers, en l'actualitat estan tallats al trànsit degut a les obres vinculades a la construcció del nou parc de les Glòries, tot i que tenen passos habilitats per als vianants per tal de poder accedir als equipaments escolars presents en aquesta zona.

Estat actual del C/ de Cartagena. Font: Ajuntament de Barcelona

Per últim, cal dir que les rasants dels carrers limítrofs de l'àmbit del pla de millora no presenten grans desnivells.

1.4.5. Mobilitat en transport públic i en bicicleta



Xarxa de transport públic en l'entorn de les Glòries (metro, tram, rodalies, bus i Bicing). Font: elaboració pròpia

Pel que fa a la xarxa de mobilitat en transport públic, en les proximitats de l'àmbit hi ha dues estacions de metro:

- Al sud-est hi ha l'estació de Glòries, on hi arriba la línia L1.
- Al nord-oest i ha l'estació dels Encants, on hi arriba la línia L2.

Totes dues estacions es troben a menys de 10 minuts a peu de l'àmbit del PMU (menys de 500 m).

A uns 400 m de distància direcció sud-est (uns cinc minuts a peu) també hi ha l'estació del tramvia Glòries, amb les línies T4, T5 i T6.

En direcció nord es troba l'estació de rodalies d'El Clot-Aragó, on hi tenen parada les línies R1, R2, R2N, regionals i AVE. Aquesta estació es troba a uns 10 minuts a peu des del centre de l'àmbit.

També hi ha diverses parades de bus al voltant de l'àmbit a unes distàncies assumibles a peu (línies de bus diürn 7, 62, 92, 192 i H12 i bus nocturn N2 i N7).

Finalment, en les proximitats a l'àmbit hi ha diverses estacions de Bicing distribuïdes per tot el perímetre de Glòries i proximitats.

Pel que fa a la infraestructura de mobilitat en bicicleta, cal destacar que tant el carrer del Consell de Cent com l'avinguda Diagonal disposen de carril bici de doble sentit en el costat muntanya i en el passeig central, respectivament.

1.4.6. El Rec Comtal

Cal fer un esment especial a l'existència de les restes arqueològiques de la traça de l'antic Rec Comtal dins de l'àmbit del PMU.

Punt d'intervenció 15. Glòries. Font: Pla director per a la recuperació del Rec Comtal en el pla de Barcelona

La posada en valor del rec com a element estructurador històric de la ciutat és força recent. En l'actualitat està en fase de revisió el Pla director per a la recuperació del Rec Comtal en el pla de Barcelona. L'objectiu d'aquest pla és doble:

- Diagnosticar l'estat actual del rec i proposar un àmbit de protecció patrimonial.
- Definir uns criteris d'intervenció per recuperar el caràcter productiu i lúdic d'aquesta infraestructura.

A tals efectes, en el document estratègic del Pla director es proposa 21 punts d'intervenció atenent a les preexistències i la relació històrica de cada barri amb el rec. En l'àmbit del PMU s'hi ubica el punt d'intervenció número 15, inclòs en el tram 6, amb una longitud d'intervenció de 250 m.

El Pla director també posa en relleu la necessitat de redactar un pla especial de protecció per preservar l'estat actual i facilitar feines d'arqueologia en qualsevol punt del seu traçat.

El març de 2016 es van dur a terme intervencions arqueològiques en algun dels trams del traçat del Rec comtal al seu pas per Glòries. En l'informe pel cobriment d'estructures arqueològiques, amb Codi Servei d'Arqueologia de Barcelona 120/15, es recullen els resultats de la intervenció arqueològica. Les finques afectades per l'actuació foren la número 157-159.X del carrer de Cartagena i les finques 187, 187.I, 180.X i 182X del carrer del Dos de Maig.

Rec Comtal. Font: Informe pel cobriment d'estructures arqueològiques de la intervenció efectuada al carrer Cartagena, 159 X., carrer Dos de Maig, 187, 187I, 180X i 182X. Districtes de l'Eixample i Sant Martí. Barcelona. Codi: 120/15

Tal i com s'exposa en el citat informe, "*El control arqueològic tenia com a objectiu detectar i documentar possibles estructures antigues que poguessin veure's afectades per les obres, ja que el lloc on aquestes es desenvolupaven es troba inclòs en una "Zona d'Interès Arqueològic", donat el pas del Rec Comtal per aquesta zona. Amb aquesta actuació es compleixen les exigències de la Llei 9/1993*

del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 del Reglament de Protecció del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic.

(...)

Les motivacions per les quals s'ha fet necessari un seguiment arqueològic es deu, com ja hem comentat més amunt, al fet que les obres es desenvolupen en un espai inclòs en una "Zona d'Interès Arqueològic", interès donat per la presència d'una estructura arqueològica coneguda en aquest sector. Concretament, aquest interès es troba justificat per:

- *Es troba a l'ager de la ciutat romana de Bàrcino.*
- *Està fora del recinte emmurallat construït en època medieval.*
- *Rec Comtal: El Rec Comtal transcorre just per sota de la finca objecte d'aquest projecte, i per tant queda afectada directament pels treballs a realitzar.*

Els objectius immediats es centren doncs en documentar les possibles restes arqueològiques pertanyents al Rec comtal que puguin aparèixer als predis afectats per la futura urbanització de la zona."[1]

El resultat dels treballs arqueològics posa de manifest l'existència d'estructures arqueològiques que permeten reconèixer i, en un futur, recuperar-ne la visió, en sintonia amb el Pla director per a la recuperació del Rec Comtal en el pla de Barcelona. Actualment, ja s'ha procedit al cobriment de les estructures documentades per la seva protecció.

1.5. Estructura de la propietat del sòl

L'àmbit està integrat per 47 parcel·les i tres porcions de viari de titularitat pública. Segons les dades disponibles, tres finques són de propietat horitzontal i la resta de propietat vertical.

La propietat del sòl està molt repartida entre diversos propietaris, sent l'Ajuntament de Barcelona qui més sòl aporta, arribant al 41,766 % del total del sòl aportat (29,415 % com a titular de parcel·les i 12,351 % com a titular de vials).

[1] *Fragment extret de l'Informe pel cobriment d'estructures arqueològiques de la intervenció efectuada al carrer Cartagena, 159 X., carrer Dos de Maig, 187, 187I, 180X i 182X. Districtes de l'Eixample i Sant Martí. Barcelona. Codi: 120/15*

També cal esmentar el fet que la parcel·la 30 abasta part de l'illa 1005252 i de l'illa 025252, però només forma part de l'àmbit del PMU la porció de la parcel·la situada en l'illa 0205252.

Estructura de la propietat del sòl. Font: elaboració pròpia

En els annexos de la memòria es pot consultar el quadre detallat amb l'estructura de la propietat del sòl segons dades de cadastre i del padró municipal (amb identificació de les parcel·les, titulars, superfície aportada i percentatge respecte del total).

1.6. Planejament vigent

El planejament vigent ve definit per la MPGM per a l'ordenació de la plaça de les Glòries entre els carrers de Castillejos, Bolívia, Badajoz-Independència i Consell de Cent, aprovat definitivament en data de 28 de juliol de 2017 (MPGM de 2017).

Tot seguit se'n detallen els aspectes més rellevants.

1.6.1. Elements estratègics del planejament vigent

A continuació s'exposen, de manera resumida, els principals criteris i elements estratègics de la MPGM de 2017.

A. <u>El nou parc de les Glòries i els eixos urbans</u>
L'espai verd s'amplia d'acord amb les directrius de l'avantprojecte del nou parc de les Glòries i es recolza la continuïtat d'aquest amb els espais i corredors verds que hi conflueixen, de manera que forma part del Pla del verd i de la biodiversitat de la ciutat. El gran espai central del parc (de 9,3 Ha) estableix uns espais de relació amb els perímetres i es complementa amb el conjunt d'espais lliures de transició amb els teixits urbans de les vores.

B. <u>Equipaments</u>
Es preveu el desenvolupament dels equipaments previstos al compromís de Glòries amb els ajustos i consideracions avaluades a les taules de treball i seguiment en el marc del procés participatiu. Pel que fa als equipaments de nova creació: de l'edifici-nau del carrer de Cartagena se'n preveu la seva destinació com a centre de serveis intergeneracionals que podria incloure també un espai de família i una ludoteca, un espai de joves i un espai de gent gran; la fàbrica dels paraigües, actualment en funcionament, podria permetre la ubicació d'un centre de formació professional en disseny i moda; i el sòl d'ampliació del centre docent permetrà ampliar la superfície de l'Escola dels Encants i de l'escola bressol. Està previst que els sols d'aquests dos darrers equipaments s'obtinguin per cessió en el desenvolupament del PMU. En el quadre següent es mostren les característiques dels equipaments existents i dels previstos.

Localització / Nom	**Sòl** m²s	**Sostre edificable** m²st	**Ús**	**Desenvolupament**
Existents				
Escola dels Encants	2.910	5.000	Docent	PEU vigent
Escola bressol	1.144	1.000	Docent	PEU vigent
Proposats (per la MPGM 2017)				
Nau C/ Cartagena	585	Sostre existent	Cultural, administratiu, docent	Projecte o PEU
Fàbrica dels Paraigües	3.004	Sense definir	Sense definir	PEU o PMU
Ampliació centres docents	568	0	Docent	Projecte o PEU

Característiques dels equipaments existents i previstos pel planejament vigent. Font: MPGM de 2017

C. <u>El Rec Comtal</u>
La recuperació històrica i la integració del rec és un dels element singulars de la proposta del nou parc. En aquest sentit, la MPGM incorpora els següents criteris: protecció com a element paisatgístic; recuperació dels elements arqueològics mitjançant la necessària realització dels informes arqueològics pertinents; estudis de revitalització i integració dels usos de lleure al llarg del seu traçat dins del parc; previsió de les actuacions per al sanejament de les terres; previsió d'espais de reinterpretació que s'adeqüin amb la intervenció general.

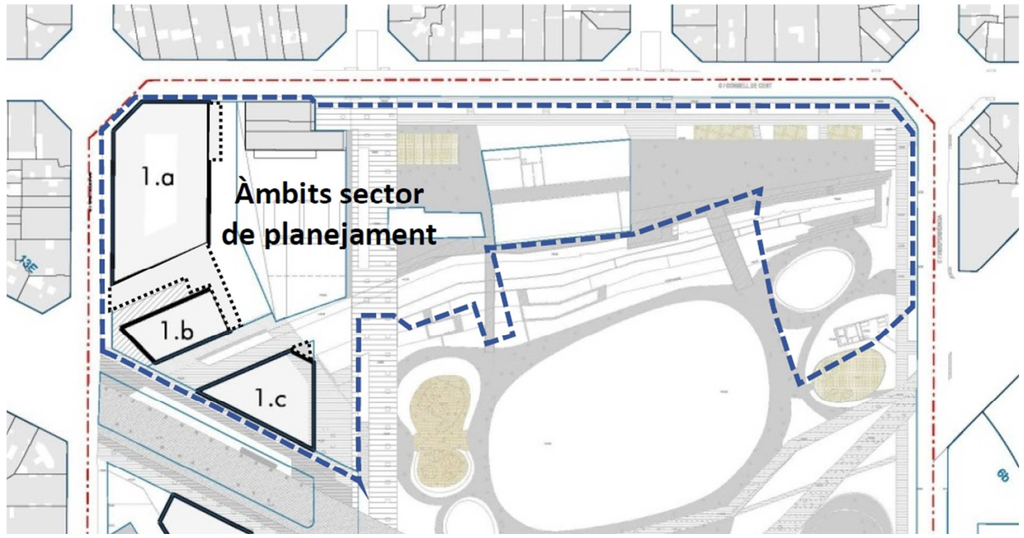
D. <u>Les edificacions a mantenir</u>
Es preveu el manteniment, recuperació i rehabilitació de l'edifici industrial del carrer de Cartagena, que s'haurà d'integrar en l'ordenació del parc i que haurà de respectar la recuperació i protecció del Rec Comtal. En cas d'alteració de l'ús previst, es requerirà la redacció d'un pla especial urbanístic (PEU). També és preceptiu el manteniment de l'edifici industrial del carrer del Dos de Maig, l'antiga fàbrica de paraigües. Es preveu la seva recuperació per destinar-lo a equipament cultural, administratiu i/o docent, i també haurà d'integrar-se en l'ordenació del nou parc i respectar la recuperació i protecció del Rec Comtal. En cas de necessitat de major requeriment de sostre, caldrà redactar un PEU que així ho justifiqui.

Façana de la fàbrica dels paraigües al carrer del Dos de maig. Font: MPGM de 2017

E. <u>L'habitatge</u>
És d'interès municipal que aquest nou àmbit de la ciutat es consolidi com a lloc per viure-hi, amb presència majoritària d'habitatge i amb una mixtura d'usos bàsicament centrada en les plantes baixes. Els habitatges presents en l'àmbit del PMU són disconformes amb el planejament vigent i, per tant, caldrà garantir el reallotjament dels ocupants legals.

F. <u>L'ordenació de l'edificació</u>
Es defineixen tres àmbits on materialitzar l'edificació:

- Àmbit 1a, amb les edificacions alineades als carrers de Consell de Cent i de los Castillejos.
- Àmbit 1b, amb l'edificació alineada al Rec comtal i a l'avinguda Diagonal i amb una alçada singular que serveixi de referència als carrers de confluència de l'Eixample i del Rec Comtal.
- Àmbit 1c, amb l'edificació alineada al parc, on hi té el seu front principal.



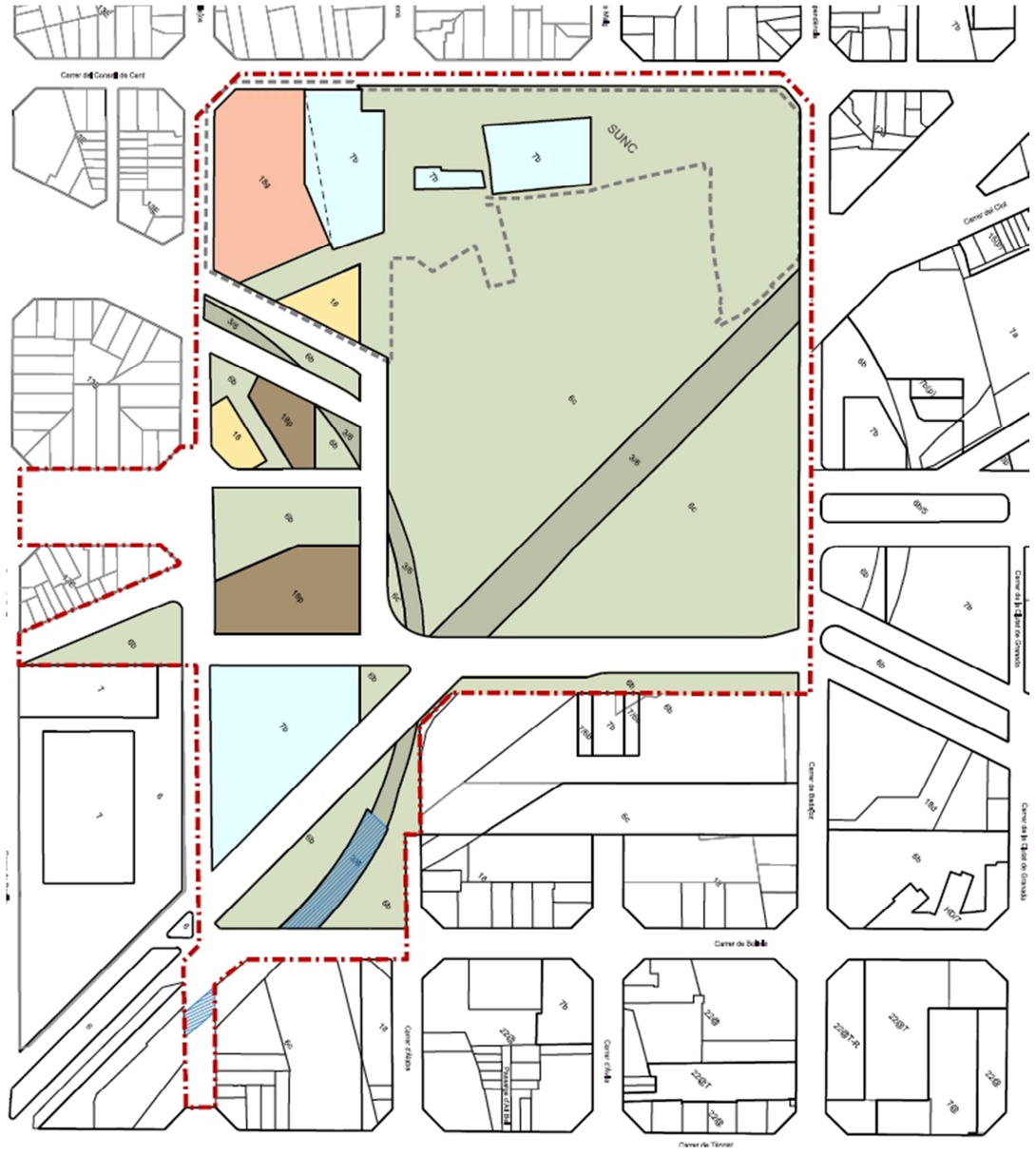
Àmbits edificables dins del sector. Font: MPGM de 2017

G. La mobilitat

S'aposta pel foment i la millora del funcionament del transport públic com a mitjà d'accés principal. El trànsit d'accés a l'àmbit es farà pels vials perimetrals. Pel que fa al transport públic es proposen vàries actuacions com la localització d'un intercanviador de transport de superfície que integri les línies de tramvia, bus urbà i autobús interurbà, entre d'altres. També es preveu completar la xarxa d'itineraris de bicicletes, amb continuïtat de recorreguts pel nou parc, així com disposar d'espais d'aparcament específic per a bicicletes i estacions de Bicing en el seu perímetre.

1.6.2. Qualificació del sòl

La major part de l'àmbit (un 79 %) està qualificat com a sistema urbanístic (parcs i jardins, clau 6c, equipament comunitari i dotacional, clau 7b, i viari, clau 5). El sòl restant (un 21 %) correspon a les zones edificables qualificades amb clau 18g i 18.



Planejament vigent. Zonificació. Font: MPGM de 2017

En el quadre següent es mostra la superfície del sòl qualificat en m² i en percentatge (d'acord amb el criteri exposat en l'apartat *1.1 Àmbit* de la present memòria pel que fa a l'ajust de l'àmbit).

Clau	Qualificació	Superfície m²s	%
Sistemes		**33.654**	**79,43%**
5	Viari	1.323	3,12%
6	Parcs i jardins	24.121	56,93%
7	Equipaments	8.210	19,38%
	Equipaments sense ús assignat	*3.589*	*8,47%*
	Equipaments docents	*4.621*	*10,91%*
Zones		**8.715**	**20,57%**
18g	Transformació per ordenació volumètrica específica (Glòries)	7.264	17,14%
18	Ordenació volumètrica específica	1.451	3,42%
Total àmbit PMU		**42.369**	**100,00%**

Qualificació del sòl segons el planejament vigent (qualificació directa)

Pel que fa a la zona de transformació per ordenació volumètrica específica (Glòries), clau 18g, el planejament vigent determina que es desenvolupi en el pla de millora urbana del sector, tenint present que el sòl qualificat amb aquesta clau inclou una reserva mínima de sistemes que el PMU haurà de concretar en la seva delimitació. Pel que fa als àmbits edificables resultants després de desenvolupar la zona 18g, el planejament vigent estableix que el PMU els haurà de qualificar com a zona d'ordenació volumètrica específica (clau 18). En el quadre següent es mostra la qualificació urbanística, en m² de sòl i en percentatge, que el PMU ha de complir en el desenvolupament de la zona 18g.

Clau	Qualificació	Superfície m²s	%
Sistemes mínims		**2.253**	**31,02%**
5	Viari	0	0,00%
6	Parcs i jardins	2.253	31,02%
7	Equipaments	0	0,00%
Zones màximes		**5.011**	**68,98%**
18	Ordenació volumètrica específica	5.011	68,98%
Total clau 18g		**7.264**	**100,00%**

Qualificació del sòl en el desenvolupament de la zona 18g segons el planejament vigent

Per tant, de les determinacions del planejament vigent per a l'àmbit (qualificació directa) junt amb les determinacions per al desenvolupament de la zona 18g (amb el consegüent augment d'espais lliures) en resulta la zonificació que es mostra en el quadre següent, en m² de sòl i en percentatge.

Clau	Qualificació	Superfície m²s	%
Sistemes mínims		**35.907**	**84,75%**
5	Viari	1.323	3,12%
6	Parcs i jardins	26.374	62,25%
	Qualificació directa per la MPGM	*24.121*	*56,93%*
	Desenvolupament de la zona 18g	*2.253*	*5,32%*
7	Equipaments	8.210	19,38%
Zones màximes		**6.462**	**15,25%**
18	Ordenació volumètrica específica	6.462	15,25%
Total àmbit PMU		**42.369**	**100,00%**

Qualificació del sòl segons el planejament vigent (qualificació directa i desenvolupament de la zona 18g)

1.6.3. Distribució del sostre edificable

La MPGM estableix un sostre màxim per al sector de 50.000 m² de sostre, dels quals 45.000 m²st (el 90 %) són per a ús d'habitatge i 5.000 m²st (el 10 %) per a ús d'activitat econòmica. Aquest sostre es distribueix en tres àmbits edificables (1a, 1b i 1c) tal i com es mostra en el quadre següent.

Clau	Qualificació	Àmbit	Sostre habitatge m²st	Sostre act. ec. m²st	Sostre total m²st
18g	Transformació per ordenació volumètrica específica (Glòreis)	1a	20.000	2.100	22.100
		1b	*8.500* 14.000	1.900	*10.400* 15.900
18	Ordenació volumètrica específica	1c	*16.500* 11.000	1.000	*17.500* 12.000
Total àmbit PMU			**45.000**	**5.000**	**50.000**

Distribució del sostre màxim del PMU segons el planejament vigent

La MPGM permet que el PMU ajusti el sostre dels àmbits 1a, 1b i 1c en un 5 % per sobre o per sota dels sostres indicats. En tot cas, el sostre resultant mai serà superior al sostre total del sector de planejament. De la mateixa manera, el sostre d'habitatge no podrà superar el sostre màxim total establert.

Així mateix, la MPGM estableix una flexibilitat en la distribució del sostre entre els àmbits 1b i 1c, tot tenint en compte el nombre màxim de plantes que es determinen en el plànol P.02 de la MPGM de 2017. En aquest sentit, el PMU haurà de determinar de forma definitiva el nombre màxim de plantes d'aquests dos àmbits i els hi assignarà el sostre edificable corresponent.

1.6.4. Usos

L'ús principal és el d'habitatge, mentre que les activitats econòmiques, principalment ubicades en planta baixa, són complementàries de l'ús principal. Pel que fa a les activitats, la posició urbana de l'actuació suggereix els usos comercials i de serveis als habitatges com els més adequats. Així, els usos admesos són: habitatge, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religiós, cultural, oficines i industrial (primera categoria, d'acord amb allò establert en l'article 287 de les Normes urbanístiques del PGM). En qualsevol cas, s'exclou la possibilitat d'implantar usos residencials-hotelers.

1.6.5. Densitat d'habitatges

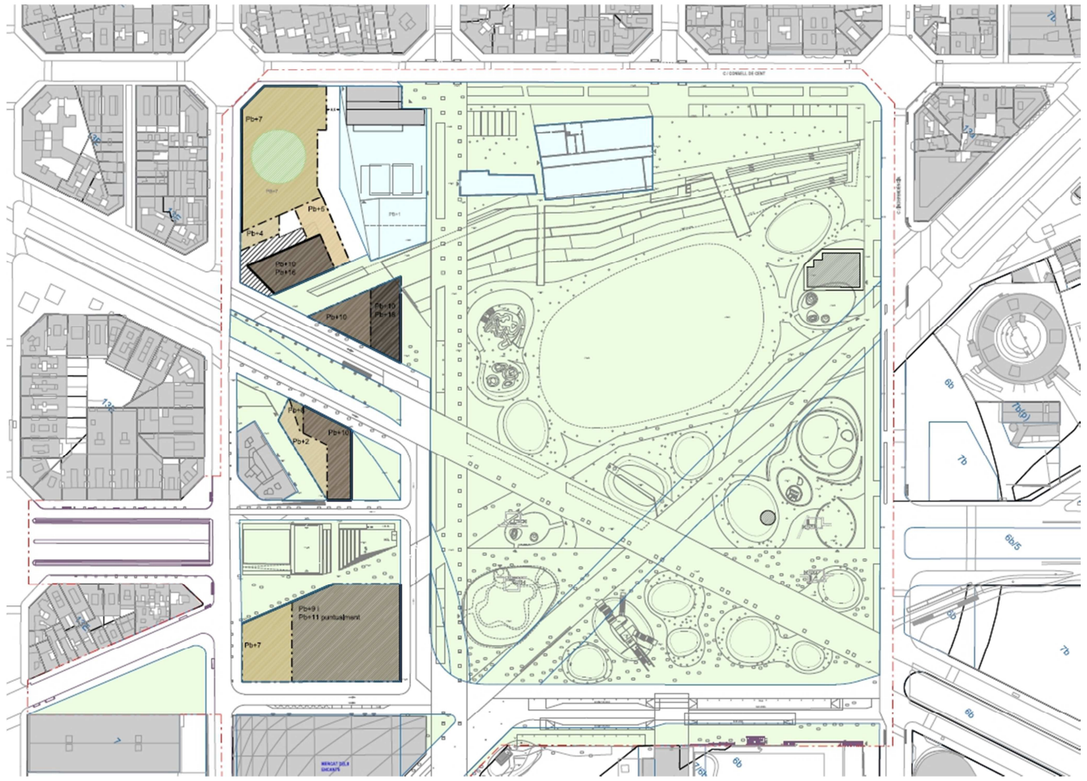
La MPGM de 2017 fixa la densitat d'habitatges del PMU a partir de la ràtio de 80 m² de sostre per habitatge, de manera que el nombre màxim d'habitatges resulta de dividir el sostre d'aquest ús per dita ràtio. D'altra banda, també determina que el 35 % del sostre es destini a habitatge protegit.

Ús	**Sostre**		**Habitatge**
	%	m²st	ut.
Habitatge protegit	**35%**	**15.750**	**197**
HPP règim general	20%	9.000	113
HPP preu concertat	15%	6.750	84
Habitatge lliure	**65%**	**29.250**	**365**
Sostre total d'habitatge	**100%**	**45.000**	**562**

Sostre i número d'habitatges del PMU. Font: elaboració pròpia a partir de dades de la MPGM de 2017

Recentment, l'Ajuntament de Barcelona ha aprovat inicialment una modificació del PGM per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública (HPP) al sòl urbà consolidat. Tal i com està redactada, les actuacions edificatòries plurifamiliars de més de 600 m², ja siguin de nova creació o de gran rehabilitació, hauran de destinar un 30 % del sostre a HPP de règim general. Tot i que encara no és vigent, cal dir que el desenvolupament del PMU es troba en un dels casos d'exempció previstos per dita modificació i, en tot cas, el planejament vigent preveu una reserva molt superior a aquest 30 % (concretament preveu que el 50 % del nou sostre destinat a habitatge dins de l'àmbit de la MPGM de 2017 es destini a HPP). Així mateix, la reserva global del 35 % d'HPP del PMU també és superior.

1.6.6. Paràmetres i condicions d'edificació



Planejament vigent. Paràmetres d'ordenació de l'edificació. Font: MPGM de 2017

El tipus d'ordenació aplicable és el d'ordenació volumètrica específica. Per a cadascun dels tres àmbits edificables (1a, 1b i 1c) es defineixen els següents paràmetres i condicions d'edificació:

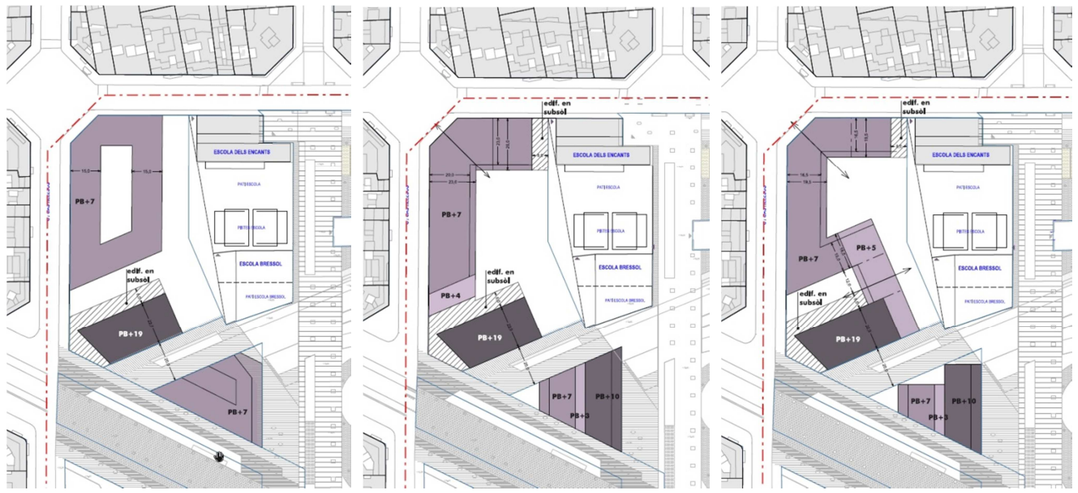
- Sostre màxim.
- Gàlibs màxims de l'edificació.
- Alineacions obligades (en un 80 % de la longitud marcada com a alineació obligada, excloent el xamfrà).
- Nombre màxim de plantes.
- Perfils reguladors.

Altres determinacions d'aplicació per a la clau 18 són:

- S'admeten vols, obertures i accessos sobre els sòls qualificats d'espai lliure.
- Les plantes baixa i primera podran recular respecte de les alineacions indicades com a obligatòries.
- Els passos situats en planta baixa per facilitar els accessos als espais situats a l'interior de les illes edificades serà, com a mínim, de planta baixa i planta pis.

1.6.7. Ordenacions indicatives

La MPGM de 2017 incorpora com a annex l'estudi "Ajust volumètric del sector 2 a la cruïlla Castillejos-Consell de Cent de la plaça de les Glòries", realitzat per l'equip UTE Fuses Viader-Perea-Mansilla. En aquest document es realitza un estudi volumètric de possibles configuracions de les edificacions previstes pel planejament. En base a aquest estudi, la MPGM de 2017 incorpora tres alternatives d'ordenació indicativa de les quals el PMU n'haurà de desenvolupar i concretar en detall una d'elles per tal d'establir els paràmetres finals d'ordenació.



Ordenació indicativa A *Ordenació indicativa B* *Ordenació indicativa C*
Font de les tres imatges: MPGM de 2017

Les tres ordenacions indicatives proposades per la MPGM de 2017 comparteixen uns mateixos criteris:

- Conformació de la cantonada Consell de Cent/Castillejos (àmbit 1a) amb xamfrà i alçada màxima de pb+7, en línia amb la configuració de l'eixample.
- Definició en torre de l'edifici a la cruïlla entre el Rec Comtal i la Diagonal (àmbit 1b), amb una alçada màxima de pb+16.
- Definició d'una edificació amb front al nou parc (àmbit 1c), amb una alçada màxima de pb+18.

La diferència entre les tres ordenacions indicatives rau en la materialització del sostre en els àmbits 1a i 1c, des de configuracions en illa tancada fins a ordenacions més obertes que permetin una major integració del nou parc cap al barri de la Sagrada Família. En tot cas, en qualsevol de les ordenacions indicatives proposades, es posa èmfasi en dos aspectes clau:

- Evitar que les edificacions tinguin un davant i un darrera (amb característiques arquitectòniques i compositives de baixa qualitat).
- Assolir un espai públic de qualitat a través de la influència de l'activitat en planta baixa i la seva configuració envers el parc. En aquest sentit, també es preveuen passos en planta baixa des del carrer cap als espais interiors d'illa.

1.6.8. Gestió i desenvolupament

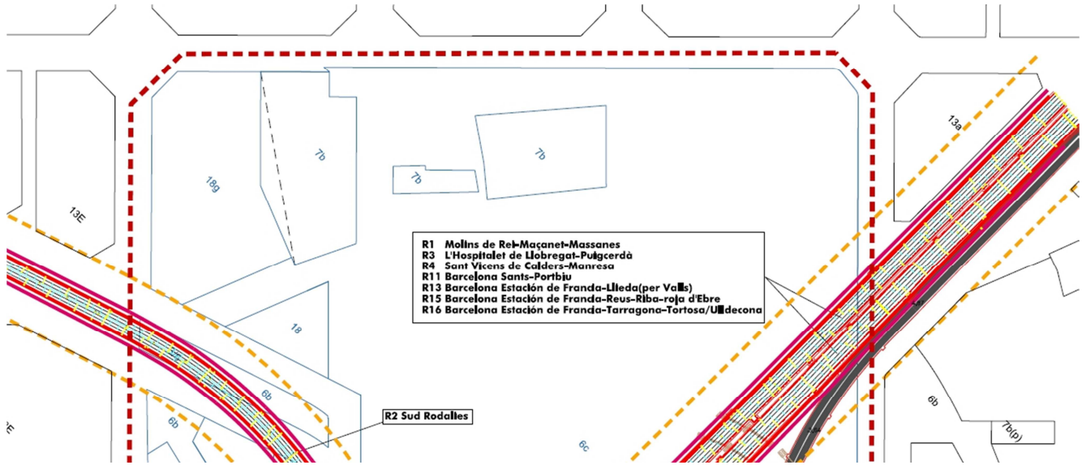
La MPGM de 2017 estableix que el PMU s'executarà pel sistema de cooperació. Seran de cessió a l'Ajuntament de Barcelona els sòls on radiqui, com a mínim, el 10% d'aprofitament urbanístic del sector.

1.6.9. Afectacions ferroviàries

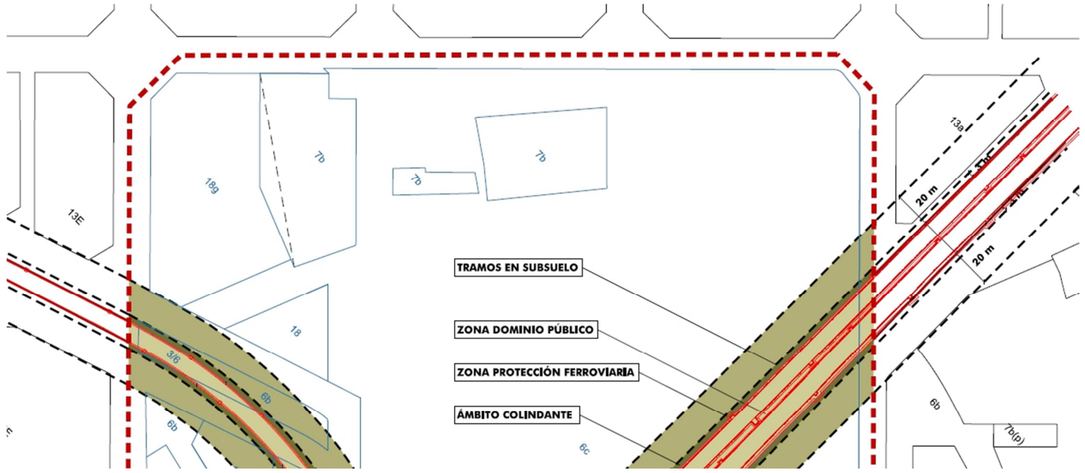
Per la traça de l'avinguda Diagonal i l'avinguda Meridiana hi ha infraestructures ferroviàries. L'àmbit del PMU queda fora de l'àmbit d'afectacions del sistema ferroviari, llevat d'una petita porció de sòl, concretament la corresponent a la part de sòl qualificada pel planejament vigent amb clau 18g immediatament a tocar de l'alineació a l'avinguda Diagonal (al final del tram de corba de la infraestructura), que queda lleugerament inclosa dins de l'afectació de l'àmbit colindant del sistema ferroviari.

Tanmateix, l'afectació de l'àmbit colindant és de 45 cm en la part de major afectació. Tenint present l'escala de treball del topogràfic amb el qual s'ha treballat, aquesta afectació entra dins d'un raonable

marge d'error que caldrà verificar a escales de major detall en els projectes d'edificació que desenvolupin el PMU.



Ocupació del subsòl. Font: MPGM de 2017



Afectacions del sistema ferroviari. Font: MPGM de 2017

1.7. Iniciativa del pla de millora urbana

La gran quantitat de sòls de titularitat pública que preveu el PMU fa necessària una acció liderada per la iniciativa pública municipal. Per tant, el promotor del PMU és l'Ajuntament de Barcelona.

2. Memòria de la proposta d'ordenació

2.1. Necessitat, oportunitat i conveniència del pla de millora urbana

Tal i com s'exposa en la memòria de la MPGM de 2017, "*l'objecte de la Modificació de Pla General és la reordenació parcial del territori delimitat dins del seu àmbit. La remodelació i adequació progressiva de les infraestructures de transport que creuen a l'àmbit fan necessari un ajust puntual de les actuals determinacions urbanístiques, en aquest aspecte, per tal de permetre l'ordenació del futur parc de la plaça de les Glòries. D'altra banda l'ajust de l'ordenació edificatòria també precisen una revisió del seus criteris i dels processos de desenvolupament del seu planejament.*

(...)

En tot cas, la proposta actual de modificació del planejament parteix i es fonamenta en la situació urbanística vigent. Els objectius del pla, que s'exposen més endavant, cerquen primordialment la consolidació i millora del model del pla general vigent. La proposta de nou planejament manté el model del parc central, la posició dels àmbits d'habitatge, el paper fonamental de l'habitatge de protecció dins la proposta, la combinació d'equipaments de ciutat i d'equipaments dels barris, i els itineraris urbans vinculats als barris. Tots aquests són elements comuns entre el planejament vigent i la present proposta de modificació del planejament.

No obstant això, i tot i partint de nombrosos punts en comú, cal també tenir en compte l'evolució i els efectes que han tingut nous plantejaments i reflexions que s'han incorporat en el decurs dels treballs de desenvolupament del pla.

(...)

Les repercussions que han de tenir aquests aspectes en la regulació zonal i en els paràmetres de l'actual planejament fan necessària la seva actualització. Les aportacions d'aquestes noves reflexions requereixen una figura de planejament que ajusti i faci coherents els sòls destinats a les zones i els sòls destinats als sistemes que conformen la proposta de zonificació del conjunt del pla, els seus paràmetres d'ordenació i la regulació dels usos i de les activitats que s'hi han de dur a terme."[2]

[2] Fragment extret de la memòria de la MPGM de 2017

A tals efectes, la MPGM de 2017 delimita tres sectors a desenvolupar mitjançant els corresponents plans de millora urbana: dos d'ells corresponen a sòls destinats a habitatge públic i l'altre correspon al sector a desenvolupar mitjançant el sistema de cooperació.

En aquest context, el PMU dona compliment a la MPGM de 2017 i esdevé la figura de planejament derivat mitjançant la qual es concretaran les determinacions del planejament general pel que fa a l'ordenació del sòl i subsòl, els usos i les edificacions per tal de poder donar el darrer pas en el procés de transformació de les Glòries.

2.2. Marc legal i urbanístic

La legislació urbanística d'aplicació és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), i el seu reglament, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

D'acord amb l'apartat 1 de l'article 70 del TRLUC, els plans de millora urbana tenen per objecte, en sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

En virtut de l'apartat 7 de l'article 70 del TRLUC, són d'aplicació els articles 65 i 66 del TRLUC pel que fa a les determinacions i documentació que integraran els plans de millora urbana, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments. Respecte d'aquetes reserves, el PMU haurà de referir-se a les determinacions contingudes en el planejament general, en aquest cas, configurat per la MPGM per a l'ordenació de la plaça de les Glòries de 2017. Així mateix, seran d'aplicació les determinacions contingudes en la Secció Cinquena del Capítol I del Títol Quart del RLUC, i aquelles que se'n derivin, pel que fa a les finalitats, determinacions, contingut i documentació dels plans de millora urbana.

En tot cas, es dóna compliment a les directrius per al planejament urbanístic establert en el TRLUC i en RLUC.

Per a la formulació i tramitació del PMU s'aplicarà allò establert en el Capítol II del Títol Tercer del TRLUC.

D'altra banda, el PMU s'aprova en desenvolupament del PGM, de manera que respecta totes les determinacions que aquest estableix per a l'àmbit del present PMU.

2.3. Objectius generals del PMU

Ordenació indicativa proposada. Font: elaboració pròpia

D'acord amb les determinacions de la MPGM de 2017, els objectius del PMU són, en termes generals:

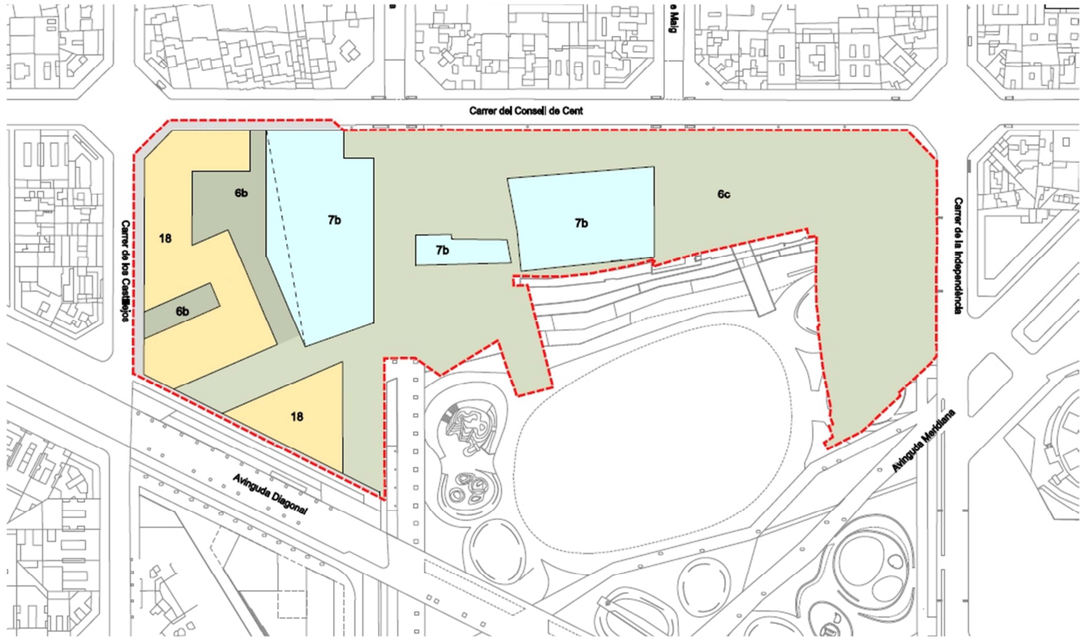
- Redefinir la imatge urbana de l'àmbit d'actuació, d'acord amb l'ordenació del nou parc de les Glòries, adaptant tant els volums edificats com els usos.
- Concretar l'ordenació urbanística del conjunt, garantint la seva integració urbanística a la resta de la ciutat i establint una transició entre el teixit de l'eixample i el nou parc.
- La integració dels elements construïts que es mantenen pel seu valor històric (la fàbrica de paraigües del carrer del Dos de Maig i la nau del carrer de Cartagena).
- La posada en valor i reinterpretació del Rec Comtal dins del parc de les Glòries com a traça i recorregut històric de la ciutat.

- Permetre la vinculació del nou parc de les Glòries amb els barris veïns a través de passos situats en la planta baixa dels volums edificats i mitjançant la disposició adequada del sòl qualificat d'espai lliure dins l'àmbit del PMU de manera que es doni continuïtat al nou parc.
- Agrupar les activitats econòmiques (comerç i serveis) preferentment en les plantes baixes per donar suport als nous habitatges i, alhora, garantir la continuïtat dels usos de l'entorn.
- I, en general, la concreció de les previsions del compromís de Glòries i la seva adequació al PGM, pel que respecta a l'àmbit del PMU.

Per tant, el PMU defineix una estratègia per ordenar amb coherència l'àmbit, no només en la lògica del propi sector, sinó també pel que fa a la relació entre aquest, l'entorn construït proper i el nou parc de les Glòries.

En els apartats següents s'exposa en detall els criteris que han conduït la proposta d'ordenació.

2.4. La zonificació proposada. Comparativa amb el planejament vigent



Proposta de zonificació. Font: elaboració pròpia

El PMU concreta i dona compliment a les determinacions del planejament general. En aquest sentit, qualifica 36.057 m² (el 85,10 % de l'àmbit) com a sistemes urbanístics, cosa que suposa un augment respecte el planejament vigent de 150 m². Aquest augment dels sistemes implica una disminució de la superfície de sòl destinat a zones edificables (clau 18) de la mateixa quantitat. El motiu d'aquest augment dels sistemes és la qualificació com a parcs i jardins (clau 6b) d'una part important de l'espai interior d'illa de l'edificació amb façana als carrers de Consell de Cent i de los Castillejos, superant el mínim de 2.253 m² de sòl que la fitxa normativa determinava qualificar d'espai lliure en el desenvolupament de la zona 18g.

D'altra banda, s'ha realitzat un ajust del límit de la zona verda situada entre les dues peces qualificades amb clau 18. Concretament, s'ha desplaçat el límit dos metres en sentit oest en paral·lel al límit actual per tal de centrar més la traça del Rec Comtal dins la zona qualificada de parcs i jardins. D'aquesta manera s'aconsegueix un major esponjament entre la traça del Rec i les edificacions i, alhora, aproximar més l'espai lliure de l'interior d'illa a l'espai lliure del nou parc de les Glòries i facilitar la mobilitat dels vianants entre aquests dos espais. Amb aquest ajust, s'augmenta 7 m² la superfície de sòl qualificada amb clau 6c respecte del planejament vigent.

En el quadre següent, on es mostra una comparativa entre la zonificació proposada pel PMU i la zonificació del planejament vigent.

Clau	Qualificació	Proposta PMU		Planejament vigent		Diferència
		m²s	%	m²s	%	m²s
Sistemes		**36.057**	**85,10%**	**35.907**	**84,75%**	**150**
5	Viari	1.323	3,12%	1.323	3,12%	0
6	Parcs i jardins	26.524	62,60%	26.374	62,25%	150
	Qualificació directa per la MPGM	*24.128*	*56,95%*	*24.121*	*56,93%*	*7*
	Desenvolupament de la zona 18g	*2.396*	*5,66%*	*2.253*	*5,32%*	*143*
7	Equipaments	8.210	19,38%	8.210	19,38%	0
Zones		**6.312**	**14,90%**	**6.462**	**15,25%**	**-150**
18	Ordenació volumètrica específica	6.312	14,90%	6.462	15,25%	-150
Total àmbit PMU		**42.369**	**100,00%**	**42.369**	**100,00%**	**0**

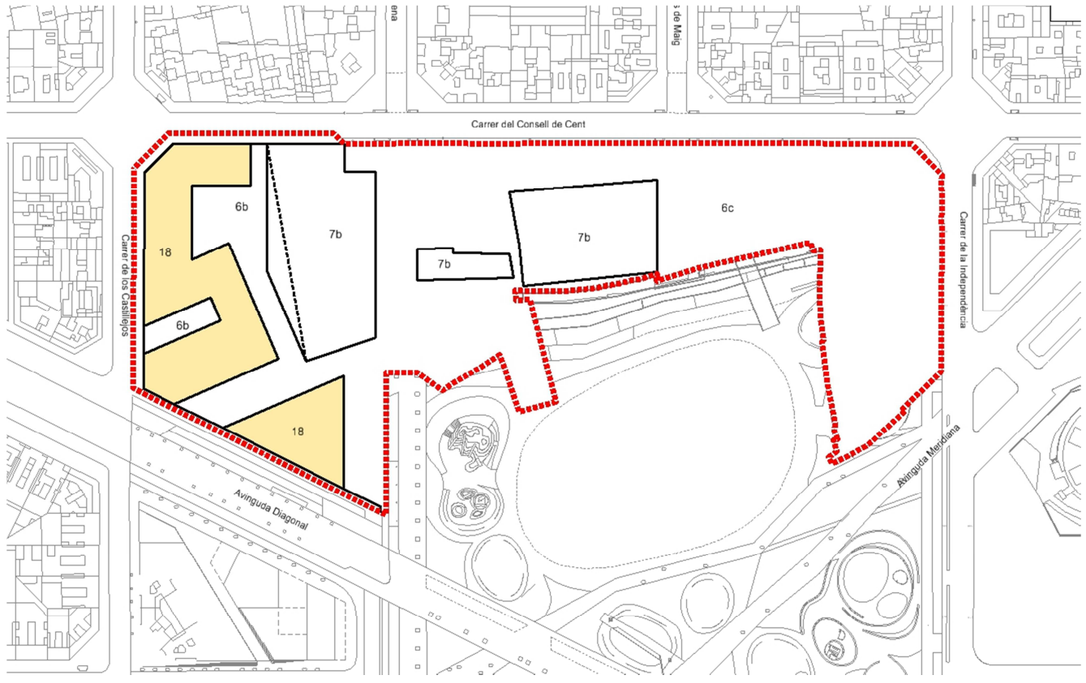
Quadre comparatiu entre la zonificació proposada i el planejament vigent

2.5. Les zones edificables

Les zones edificables es qualifiquen amb clau 18 de zona subjecta a ordenació volumètrica específica i ocupen una superfície de 6.312 m², que representa el 14,90 % del total de l'àmbit, i es distribueixen en dos àmbits:

- Un primer àmbit de 4.737 m² de forma irregular, que conforma la façana i xamfrà als carrers de Consell de Cent i de Castillejos, i també amb front a sòl qualificat de parcs i jardins, amb límits paral·lels al sòl qualificat d'equipament i al traçat del Rec Comtal.
- I un segon àmbit de 1.575 m² amb forma triangular, que té un front a l'avinguda Diagonal i els altres dos a sòl qualificat de parcs i jardins, paral·lels al traçat del Rec Comtal i a la futura Rambla del parc.

Els dos àmbits edificables estan lligats a la trama existent a través dels vials existents i també estaran lligats al nou parc de les Glòries a través d'espais lliures d'ús bàsicament per a vianants i bicicletes.



Zones edificables proposades (clau 18). Font: elaboració pròpia

Tot seguit es descriuen les principals característiques de les zones edificables.

2.5.1. Usos i activitats

D'acord amb les determinacions del planejament vigent, es proposa que l'àmbit es consolidi com un lloc per viure, amb presència majoritària d'habitatge, però amb una mixtura d'usos principalment centrada en les plantes baixes. El sostre màxim del sector és 50.000 m², dels quals el 10 % (5.000 m² st) es destinen a ús d'activitats econòmiques, comercials o de serveis als habitatges, i el 90 % (45.000 m² st) es destinen a ús d'habitatge.

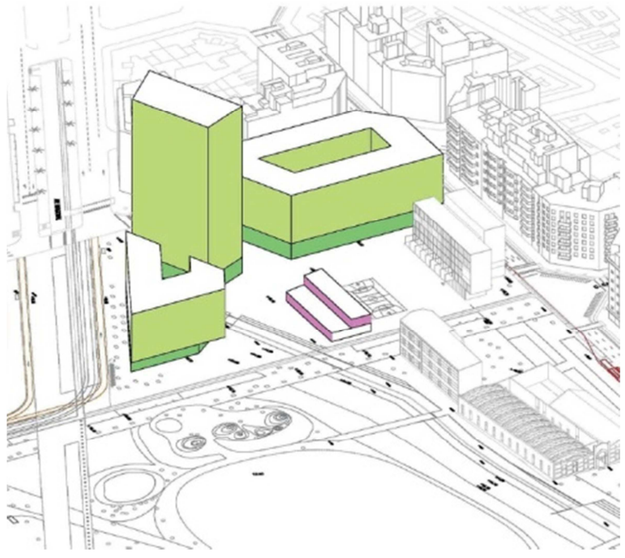
Les activitats econòmiques es consideren complementàries de l'ús principal d'habitatge. Tot i que no es nega la possibilitat de la implantació de diversos tipus d'activitat, la posició urbana de l'àmbit fa pensar en usos comercials i de serveis als habitatges com els més adequats. Tanmateix, també són possibles altres usos com el d'oficina o l'industrial (de primera categoria, d'acord amb allò establert en l'article 287 de les Normes urbanístiques del PGM). En qualsevol cas, queda prohibida la implantació d'usos residencials-hotelers.

Respecte del sostre d'habitatge, el 20 % del sostre d'aquest ús (9.000 m² st) es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de règim general i el 15 % del sostre (6.750 m² st) es reserven per a habitatges de protecció pública de preu concertat. Per tant, en total es reserva el 35 % del sostre amb ús d'habitatge (15.750 m² st) per a la construcció d'habitatges de protecció pública. D'aquesta manera es dona compliment a l'article 57.3 del TRLUC, on es determina l'obligatorietat de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual com a mínim del 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

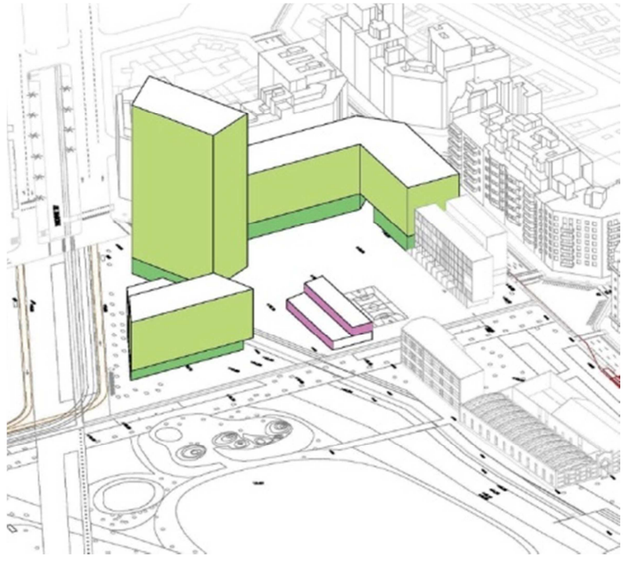
2.5.2. Criteris d'ordenació de l'edificació. Alternatives d'ordenació

En la MPGM de 2017 s'incorporen tres ordenacions indicatives dels volums edificables dins de l'àmbit del PMU que responen a tres de les configuracions proposades en l'Estudi de volumetries, incorporat com a annex .5 en la MPGM de 2017:

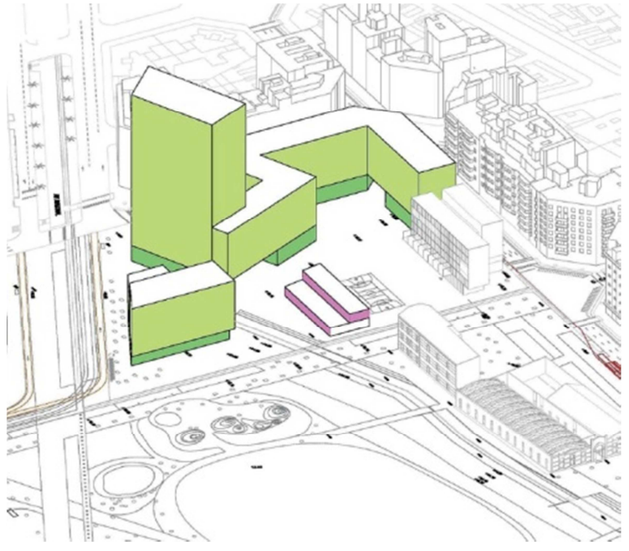
- Configuració A. "Configuració perimetral amb illa tancada".
- Configuració B. "Configuració perimetral amb plaça interior".
- Configuració C. "Configuració amb bloc perimetral continu amb plaça interior".



Configuració A. Font: annex A.5 Estudi de volumetries de la MPGM de 2017



Configuració B. Font: annex A.5 Estudi de volumetries de la MPGM de 2017



Configuració C. Font: annex A.5 Estudi de volumetries de la MPGM de 2017

En l'annex 2 es poden consultar les tres configuracions extretes de l'estudi de volumetries de la MPGM de 2017.

En el procés de redacció del PMU s'han avaluat les tres ordenacions indicatives, tot analitzant la viabilitat d'encabir-hi el sostre màxim permès, el resultat formal del conjunt, la tipologia d'habitatges òptimes en coherència amb les crugies dels edificis, la relació entre els diferents volums edificats i la relació entre aquests i l'entorn construït i l'espai lliure del nou parc de les Glòries. Així mateix, l'ordenació de les edificacions ha de respectar els següents criteris:

- Establir una configuració perimetral de planta baixa més set plantes pis en la cantonada/xamfrà dels carrers de Consell de Cent i de Castillejos, en coherència amb la lògica formal de la trama edificada de l'Eixample.
- Garantir les separacions mínimes exigibles entre els volums edificats per garantir aspectes de privacitat, assolellament i ventilació dels habitatges.
- Possibilitar l'obertura d'un pas en la cruïlla Consell de Cent/Castillejos que uneixi l'espai interior d'illa amb els carrers per tal d'incentivar el control social de l'espai interior, afavorir la relació entre la planta baixa i l'espai interior, i evitar una composició de les façanes sobre aquest espai amb condició de 'darrera'.
- Permetre una configuració de l'espai lliure de manera que es generi una certa permeabilitat i es connecti el nou parc de les Glòries amb el teixit de l'entorn, especialment del barri de la Sagrada Família, i que permeti uns espais públics de qualitat.
- Posar en valor la traça del Rec Comtal.

- Configurar una volumetria amb una alçada singular en la trobada entre l'avinguda Diagonal i el carrer de los Castillejos, reforçant la idea de punt d'accés a la plaça de les Glòries, d'acord amb la idea acordada amb les associacions de veïns durant el procés de redacció de la MPGM de 2017.
- Definir un volum alineat a l'avinguda Diagonal i a la Rambla del nou parc, i que reconegui la traça del Rec Comtal.

Després d'analitzar comparativament les possibilitats de les tres ordenacions indicatives proposades per la MPGM, es considera que la configuració C, de "bloc perimetral continu amb plaça interior", és la que millor s'ajusta als criteris exposats, motiu pel qual es proposa una ordenació basada en aquella configuració.

Així, el PMU proposa un volum de planta baixa més set plantes pis (b+7) fent front als carrers de Consell de Cent i de los Castillejos (conformant el típic xamfrà de la trama de l'eixample), i a l'espai lliure situat en la proximitat de la cruïlla entre aquest carrer i l'avinguda Diagonal. Aquest volum en configuració oberta possibilita la configuració de l'espai interior d'illa com a espai públic obert i connectat a la xarxa viària a través de d'un passatge de separació entre el volum edificat i l'Escola dels Encants, i a través d'un pas en planta baixa (amb una servitud de pas) en les proximitats del xamfrà.

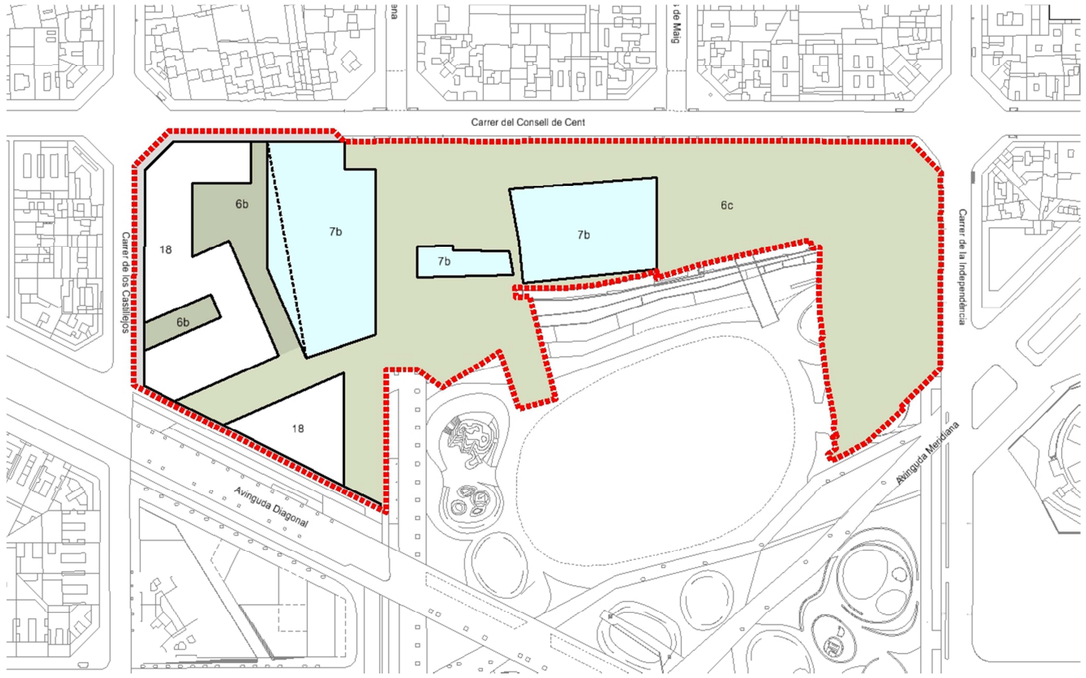
En la cruïlla entre l'avinguda Diagonal i el carrer de los Castillejos hi ha un altre volum, de planta baixa més quinze plantes pis (b+15) que adopta una forma de torre en alçada (és el volum edificat amb més alçada de l'àmbit del PMU) i que s'erigeix com a punt de referència i d'accés al nou parc.

La torre i el volum alineat als vials s'uneixen per un cos volat amb una alçada equivalent de sis plantes (porxo+4 plantes pis), deixant la planta baixa i la primera planta pis sense edificar (a mode de porxo), com a espai de pas obert que uneix l'espai lliure de separació entre els dos volums anteriorment descrits i el pas contigu a la peça qualificada d'equipaments. Aquest pas en PB tindrà una servitud de pas.

Un darrer cos edificat de base triangular i format per dos volums per sobre el sòcol de la planta baixa, un de planta baixa més onze plantes pis (b+11) amb front a l'avinguda Diagonal, i un altre de dues alçades, planta baixa més onze i planta baixa més set plantes pis (pb+11 i pb+7) amb front a la rambla del nou parc de les Glòries.

Amb aquesta disposició, les edificacions s'integren i es relacionen amb l'entorn construït més proper i amb el parc, i es generen una sèrie d'espais lliures d'ús públic relacionats a la vegada amb el nou parc i amb les plantes baixes de les edificacions, afavorint un control social i unes façanes actives que contribueixin a l'assoliment d'un espai públic de qualitat.

2.6. Els sistemes



Sòls per a sistemes proposats (viari, parcs i jardins i equipaments). Font: elaboració pròpia

Els sòls destinats a sistemes ocupen una superfície de 36.057 m² i representen el 85,10 % del total de l'àmbit. La major part d'aquests sòls estan destinats a parcs i jardins (clau 6).

En compliment del TRLUC, els sòls destinats a sistemes seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Barcelona un cop urbanitzats, en el benentès que la MPGM determina que, en referència al PMU, l'àmbit d'urbanització a càrrec del sector es redueix a l'àmbit delimitat pels carrers de Cartagena, Consell de Cent, Castillejos i avinguda Diagonal.

Tot seguit es descriuen les principals característiques dels sòls destinats a sistemes.

2.6.1. Espais lliures, zones verdes i espais per a vianants

L'àmbit del PMU inclou part dels terrenys que formaran part del nou parc de les Glòries. Així s'explica el fet que la major part del sòl (26.524 m², que representen el 62,60 % de l'àmbit) està destinat a sistema de parcs i jardins públics.

Tanmateix, es poden diferenciar dues situacions pel que fa a les característiques i ubicació dels espais lliures.

D'una banda, hi ha l'extensió de zona verda que s'estén des del carrer de la Independència fins al carrer de Cartagena. Tots aquests terrenys formaran part integrant del nou parc de les Glòries i es caracteritzen pel predomini d'espai lliure, sense edificacions interposades (més enllà de les dues naus qualificades d'equipament).

D'altra banda, hi ha un sistema d'espais lliures, de morfologia més urbana, integrada entre les edificacions situades en les proximitats dels carrers de los Castillejos, Consell de Cent i de l'avinguda Diagonal. En aquest cas, l'espai lliure conforma un sistema d'espais entrellaçats que tenen per objectiu:

- Reforçar els recorreguts de vianants cap el parc de les Glòries.
- Apropar el nou parc al barri de la Sagrada Família.
- Garantir una separació adequada de les edificacions entre sí i entre aquestes i els equipaments escolars adjacents.
- Afavorir una bona interrelació amb les activitats en plantes baixes i, en conseqüència, un adequat control social de l'espai públic.

Amb aquests objectius, es pretén la creació d'un sistema d'espais lliures actiu i dinàmic, que afavoreixi la qualitat compositiva de les façanes de les edificacions que hi donin front, evitant la creació d'uns 'darreres' que restin qualitat al paisatge urbà de l'espai públic.

Per assolir la permeabilitat, la connectivitat i el dinamisme desitjats d'aquest sistema d'espais lliures, s'habiliten quatre punts de connexió amb els vials perimetrals: un pas lliure de 8 m d'amplada pel carrer de Consell de Cent, entre l'equipament escolar i l'edificació d'habitatges; un pas lliure en planta baixa de 6,5 m d'amplada mínima en les proximitats del xamfrà a través de l'edifici d'habitatges; un pas lliure de 18 m d'amplada entre l'edifici de planta baixa més set plantes pis i la torre en alçada, i que passa sota el volum edificat de quatre plantes pis, que uneix els dos volums anteriors; i un pas lliure de 20 m d'amplada entre la torre en alçada i l'edifici de base triangular que coincideix amb la traça del Rec Comtal. Tots els passos en planta baixa de connexió amb la zona verda a través de sòl qualificat de zona tindran una servitud de pas per garantir l'ús públic d'aquest espai.

Imatges indicatives de l'ordenació proposada. Font: elaboració pròpia

2.6.2. Equipaments

El PMU reserva 8.210 m² de sòl per a equipaments (que representen el 19,38 % del total de l'àmbit).

D'acord amb les determinacions de la MPGM de 2017, es proposen tres peces qualificades d'equipament:

- Una peça de 4.621 m² situada al carrer de Consell de Cent, que inclou l'Escola dels Encants (actualment construïda i en funcionament), l'escola bressol (també construïda i en funcionament des del curs 2018-2019) i una porció de sòl d'ampliació d'aquests dos equipaments.
- Una peça de 586 m² situada al carrer Cartagena, ocupada per un edifici industrial que cal mantenir i rehabilitar per tal de destinar-lo a equipament.
- Una peça de 3.003 m² situada al carrer Dos de Maig, ocupada per l'antiga fàbrica Pío Rubert Laporta (fàbrica de paraigües), que també cal mantenir i rehabilitar per destinar-lo a equipament comunitari.

La configuració conjunta dels equipaments i el nou parc donarà com a resultat una àmplia zona per a la realització d'activitats ciutadanes.

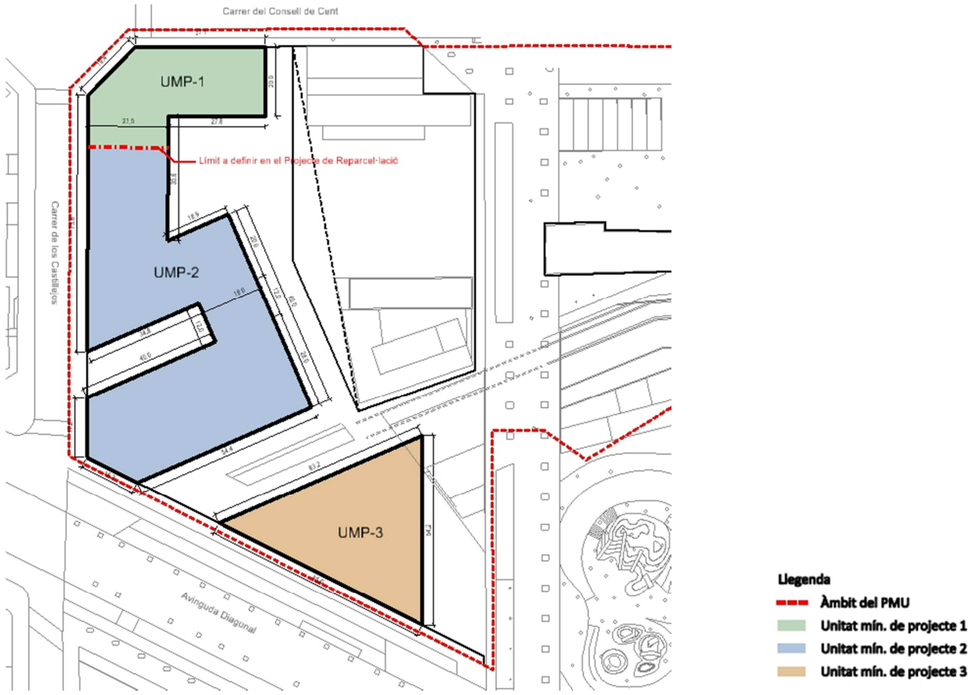
2.6.3. Sistema viari

El PMU no proposa l'obertura de nous vials. Tanmateix, hi ha una petita franja de 1.323 m² (que representa el 3,12 % del total de l'àmbit) que forma part integrant de l'àmbit i que inclou part de les voreres dels carrers Consell de Cent, Castillejos i de l'avinguda Diagonal, i part de la calçada del carrer de Consell de Cent. Per tant, aquesta porció de viari forma part de l'àmbit d'urbanització i de les càrregues urbanístiques del sector.

2.7. Distribució del sostre edificable

El sostre màxim sobre rasant de l'àmbit és de 50.000 m², que es reparteixen en 45.000 m² st destinat a ús d'habitatge i 5.000 m²st destinat a activitats econòmiques. D'acord amb l'article 43 del TRLUC, serà de cessió a l'Ajuntament de Barcelona el sòl corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector subjecte al pla de millora urbana.

Unitats mínimes de projecte



Plànol amb la identificació de les unitats mínimes de projecte. Font: elaboració pròpia

L'aprofitament urbanístic es reparteix en tres unitats mínimes de projecte (UMP), entenent com a tals l'àmbit mínim per al desenvolupament d'un projecte conjunt i unitari previ:

- Unitat mínima de projecte UMP1: inclou l'edificació amb façana al carrer de Consell de Cent i al xamfrà entre aquest carrer i el de los Castillejos. Aquesta UMP inclou una part de l'àmbit que la MPGM de 2017 identificava com a 1a.
- Unitat mínima de projecte UMP2: inclou l'edificació amb façana al carrer de los Castillejos, la torre de planta baixa més quinze plantes pis, i el cos volat de quatre plantes pis que uneix els dos volums anteriors. És a dir, inclou els àmbits edificables que la MPGM de 2017 identificava com a 1b i una part de l'1a. El motiu d'agrupar els àmbits 1a i 1b en una mateixa UMP es deu al fet que les edificacions estan entrellaçades, donant com a resultat un conjunt edificat, i la manera de garantir una coherència arquitectònica, estructural i compositiva és que formin part d'una única UMP.
- Unitat mínima de projecte UMP3: inclou l'edificació que té una base triangular amb front a l'avinguda Diagonal, a la traça del Rec Comtal i a la rambla del nou parc (l'àmbit que la MPGM de 2017 identificava com a 1c).

El límit entre la UMP1 i la UMP2 es fixarà definitivament en el projecte de reparcel·lació.

Cal tenir present que la UMP no obliga a una unitat mínima d'edificació; per tant, es pot desenvolupar la construcció en diferents entitats d'acord amb al divisió de la propietat del sòl resultant. Tanmateix, el projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti a una UMP haurà d'estar acceptat prèviament per l'ajuntament i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.

S'estableixen les següents condicions per a l'execució de les UMP:

a) S'executarà un pàrquing soterrat comunitari per a totes les entitats que formin part d'una mateixa UMP.

b) En cas que la UMP se subdivideixi sobre rasant en diferents entitats, la façana mínima de cada entitat serà de 12 m. En aquest cas, la façana posterior de les diferents entitats hauran de mantenir l'alineació entre elles, en totes les plantes sobre rasant, per tal d'evitar reculades que alterin la continuïtat compositiva del conjunt, a no ser que el projecte unitari previ aprovat per l'ajuntament contempli reculades.

c) Es mantindrà l'alineació de la façana posterior, en totes les plantes sobre rasant, en el límit entre la UMP1 i la UMP2 en una franja de, com a mínim, sis metres a cada costat d'aquest límit.

Condicions de regulació de l'edificació

Les edificacions previstes al PMU es regeixen per la regulació dels tipus d'ordenació segons volumetria específica en la modalitat de configuració flexible, d'acord amb el que estableix el PGM. A tals efectes, es determinen els següents paràmetres generals:

A. <u>Perímetre regulador</u>

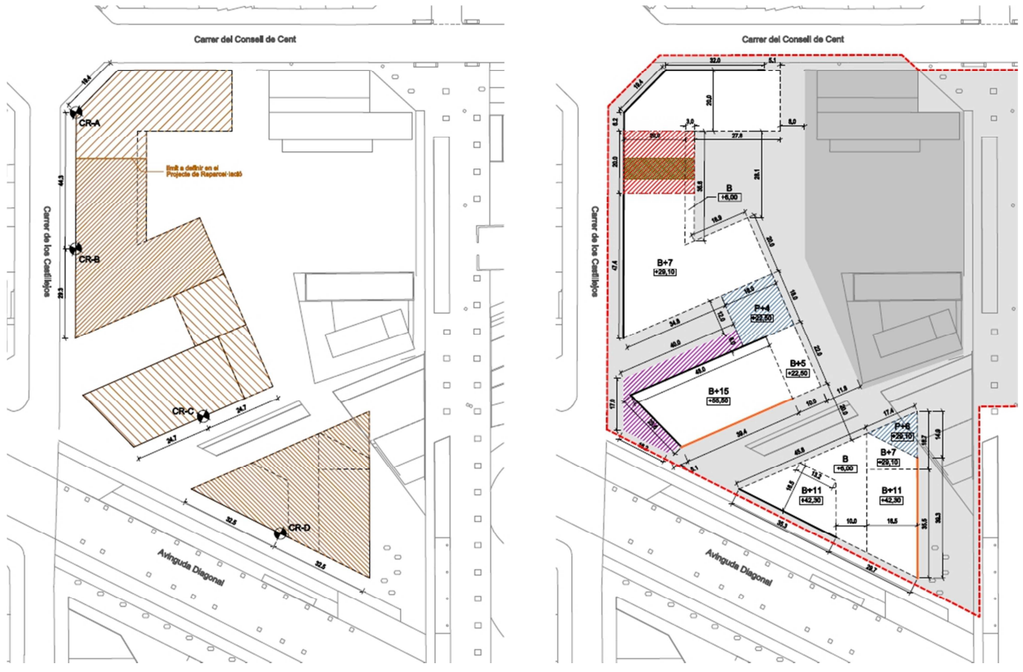
S'entén per perímetre regulador la figura poligonal que determina la posició de l'edifici en planta i té el caràcter de límit màxim de l'edificació. Es determina en el plànol "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació".

Es defineix un primer perímetre delimitat per l'exterior per l'alineació als carrers de Consell de Cent i de Castillejos, i a sòl qualificat d'espai lliure pel límit est; i delimitat per l'interior per unes paral·leles al límit exterior a una distància de 20 m. En el tram paral·lel al carrer de los Castillejos, hi ha una segona franja paral·lela al límit interior de 3 m d'amplada per regular diferents alçades respecte del cos principal.

Es defineix un segon perímetre, de forma rectangular, amb una amplada de 18 m, perpendicular al límit est del perímetre descrit anteriorment, que limita amb sòls qualificats d'espai lliure i amb altres sòls edificables.

Es defineix un tercer perímetre, de forma trapezoïdal, de 22 m d'amplada, amb el costat llarg paral·lel al límit est del primer perímetre descrit i a una distància de 18 m, i amb un apèndix de 10 m d'amplada en el costat nord per regular diferents alçades.

Finalment, es defineix un quart perímetre de forma triangular en planta baixa i dues franges de 16,50 m d'amplada paral·leles a l'avinguda Diagonal i a la rambla del nou parc, separat 20 m del costat est del tercer perímetre descrit. A la vegada, la franja amb front al nou parc presenta tres divisions per regular diferents alçades de l'edificació.



Paràmetres i condicions d'edificació proposats. Font: elaboració pròpia

B. <u>Cota de referència de la planta baixa</u>

S'entén per cota de referència de la planta baixa la base des de la qual es mesuraran les alçades màximes de l'edificació. Es fixen quatre cotes de referència de la planta baixa.

- Cr A (corresponent a la UMP 1): s'ubica en l'aresta sud del xamfrà entre els carrers del Consell de Cent i de los Castillejos.

- Cr B i Cr C (corresponents a la UMP2): la Cr B se situa a una distància de 44,3 m de l'aresta sud del xamfrà entre els carrers del Consell de Cent i de los Castillejos; la Cr C se situa en el punt mig de la façana, confrontant amb espai lliure, situada més a l'est de la UMP2.

- Cr D (corresponent a la UMP3): s'ubica en el punt mig de la façana a l'avinguda Diagonal de la UMP3.

Les cotes de referència de la planta baixa, podran augmentar-se i disminuir-se sense depassar en un o altre cas els 0,60 m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

C. <u>Perfil regulador</u>

S'entén per perfil regulador la màxima envolupant dins la qual s'ha d'inscriure el volum de l'edificació.

Pel volum amb façana al carrer del Consell de Cent i xamfrà (UMP1) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr A: planta baixa més set plantes pis (29,10 m).

Pel volum amb façana al carrer de los Castillejos (part de la UMP2) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr B: planta baixa més set plantes pis (29,10 m). El pas de vianants obligatori tindrà una alçada mínima corresponent a PB+1.

Pels volums amb façana a l'espai lliure (part de la UMP2) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr C: porxo més quatre plantes pis (22,50 m); planta baixa més cinc plantes pis (22,50 m); planta baixa més quinze plantes pis (55,50 m). El porxo tindrà una alçada mínima corresponent a PB+1.

Pel volum amb façana a l'avinguda Diagonal, rambla del parc i Rec Comtal (UMP3) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr D: planta baixa (6,00 m); planta baixa més set plantes pis (29,10 m); planta baixa més onze plantes pis (42,30 m); porxo d'alçada PB+1 més sis plantes pis (29,10 m).

Pel que fa a les plantes baixes, s'admet el desdoblament segons la modalitat d'altell, lligat a la planta baixa, únicament en els fronts que donen als carrers del Consell de Cent i de los Castillejos. La superfície de l'altell comptabilitzarà com a sostre edificat. Amb aquesta mesura es garanteix la formació d'una planta baixa 'alta' a mode de sòcol de les edificacions. En aquesta línia, s'observa que part de les edificacions de l'entorn de l'àmbit presenten en l'actualitat aquesta morfologia de planta baixa amb altell o entresolat.

Les condicions d'edificació queden representades en els plànols normatius plànols "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació" i "P.3 Planejament proposat. Perfils reguladors".

Alçats de la proposta d'ordenació. Font: elaboració pròpia

Servituds de pas públic

Existeixen dos tipus de servitud de pas públic:

- <u>Servitud de pas públic en planta baixa.</u>
  Correspon als passos que és obligat deixar en les edificacions, a peu de carrer, i que tenen la finalitat de permetre els recorreguts de connexió entre els diferents espais lliures i/o viari als vianants. Tots els passos tindran una alçada mínima de planta baixa més una planta pis (pb+1) i concretament són:
  a) En la UMP2 cal deixar un pas de 6,5 m d'amplada mínima dins del gàlib delimitat a tals efectes en els plànols que permeti la connexió entre el carrer de los Castillejos i l'espai interior de l'illa.
  b) També en la UMP2 cal deixar com a zona de pas tota la projecció de l'edifici que connecta la torre de pb+15 i l'edifici de pb+7.
  c) En la UMP3 cal deixar un pas en l'aresta nord de l'edifici.
- <u>Servitud de pas públic en superfície.</u>
  Correspon a les zones qualificades amb clau 18 on no es pot edificar sobre rasant. En aquestes zones es permet una ocupació en subsòl del 100 %, però no es permet la construcció d'edificacions auxiliars, ni la ubicació de rampes de vehicles, ni elements de ventilació dels aparcaments. A més, s'haurà de preveure un gruix de terres mínim de 50 cm sobre l'acabat de la llosa per garantir la possibilitat d'enjardinament. En tot cas, cal garantir una urbanització en continuïtat entre aquests sòls i el sòl de titularitat pública, ja sigui viari o espai lliure (rasants, qualitats constructives, materials, acabats, etc.).

En cas que l'edificació que finalment s'acabi materialitzant no exhaureixi la profunditat màxima edificable sobre rasant en planta baixa, el sòl qualificat de zona amb clau 18 que quedi lliure d'edificació sobre rasant en planta baixa passarà a tenir una servitud de pas en superfície, amb les condicions descrites anteriorment per les servituds de pas en superfície.

Les servituds de pas es representen en el plànol "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació".

Edificabilitat

Als efectes d'optimitzar l'ordenació, el PMU proposa un ajust de les alçades i del nombre de plantes de les edificacions corresponents a l'àmbit 1c definit en la MPGM de 2017. L'ajust proposat consisteix en permetre planta baixa més onze plantes pis (pb+11) en tot aquest àmbit (l'àmbit que el PMU identifica com a UMP3). Actualment, el planejament vigent preveu que aquest edifici tingui una alçada d'entre pb+10 i pb+18 en el front que dóna al nou parc, i de pb+10 en la resta de l'àmbit. Per tant, es proposa augmentar una planta pis l'alçada en aquesta part de l'edificació.

L'ajust proposat es justifica amb els següents objectius:

- Limitar el màxim possible l'alçada de les edificacions més properes a l'escola bressol respecte de les previstes pel planejament vigent i, per tant, minimitzar les ombres que hi puguin exercir: la torre de la UMP2 passa a tenir una alçada màxima de pb+15 (el planejament vigent permet fins a pb+16) i l'edifici de la UMP3 passa a tenir una alçada màxima de pb+7 en el punt més proper a l'escola bressol (el planejament vigent permet fins a pb+18 en aquest punt).
- Possibilitar que l'edifici de la UMP3 tingui una ordenació volumètrica oberta, evitant tenir façanes continues amb un efecte de muralla.
- Millorar la volumetria de la cantonada de l'av. Diagonal amb el front del parc.

En aquest sentit, cal dir que la MPGM de 2017 determina en el punt 5 de l'article 26 de la normativa que el pla de millora urbana podrà ajustar, justificadament, les alçades i el nombre de plantes de les edificacions previstes, sempre respectant les condicions vigents de separació de les edificacions establertes per les NNUU del PGM. Així mateix, en el punt 4 de l'article 19 es determina que el PMU del sector de planejament ordenarà el sostre dels àmbits (1a, 1b i 1c) i podrà ajustar el sostre dels àmbits en un 5 % per sobre o per sota dels sostres indicats. En tot cas, el sostre resultant mai serà superior al sostre total del sector de planejament i el sostre destinat a habitatge no podrà superar el sostre màxim total establert.

D'altra banda, la MPGM de 2017 preveu diferents escenaris per a l'ordenació dels àmbits 1b i 1c, els quals poden intercanviar sostre i variar el nombre de plantes entre ells. Aquesta previsió d'escenaris dona com a resultat una forquilla de sostre edificable d'entre 32.500 i 38.000 m² per a la suma dels àmbits 1a i 1b, i d'entre 12.000 i 17.500 m² per a l'àmbit 1c.

L'ajust de les alçades i el nombre de plantes proposat pel PMU compleix amb les premisses establertes en la MPGM de 2017 abans referenciades, tant pel que fa a l'ajust del sostre dels àmbits (ja que el sostre resultant proposat sempre es troba dins de la forquilla d'edificabilitat permesa pel planejament vigent), com pel que fa a les condicions de separació de les edificacions i pel que fa a la no superació del sostre màxim d'habitatge (45.000 m²) i del sostre màxim del sector (50.000 m²).

En els quadres següents es mostra, en primer lloc, la comparativa entre la distribució de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent i la proposta d'ordenació del PMU i, en segon lloc, les característiques de les tres unitats mínimes de projecte, indicant la superfície neta de sòl, el sostre edificable màxim, el sostre màxim d'habitatge i d'activitat econòmica, i el nombre màxim d'habitatges.

Unitat mínima de projecte	**Àmbit (MPGM 2017)**	**Proposta PMU**			**Planejament vigent**		
		Sostre habitatg m²st	**Sostre act. ec.** m²st	**Sostre total** m²st	**Sostre habitatg** m²st	**Sostre act. ec.** m²st	**Sostre total** m²st
UMP1 + UMP2	1a + 1b	33.300	3.800	37.100	*28.500* / 34.000	4.000	*32.500* / 38.000
UMP3	1c	11.700	1.200	12.900	*16.500* / 11.000	1.000	*17.500* / 12.000
Total àmbit PMU		**45.000**	**5.000**	**50.000**	**45.000**	**5.000**	**50.000**
Cessió del 10 % d'aprofitament urbanístic a l'ajuntament		**4.500**	**500**	**5.000**	**4.500**	**500**	**5.000**

Quadre comparatiu de l'aprofitament urbanístic del sector segons el planejament vigent i la proposta d'ordenació

Unitats mínimes de projecte UMP1 i UMP2	
Superfície neta de sòl (clau 18)	4.737 m²st
Sostre edificable màxim sobre rasant	37.100 m²st
Sostre màxim d'habitatge	33.300 m²st
Sostre màxim d'activitats econòmiques	3.800 m²st
Nombre màxim d'habitatges	416 ut

Unitat mínima de projecte UMP3	
Superfície neta de sòl (clau 18)	1.575 m²st
Sostre edificable màxim sobre rasant	12.900 m²st
Sostre màxim d'habitatge	11.700 m²st
Sostre màxim d'activitats econòmiques	1.200 m²st
Nombre màxim d'habitatges	146 ut

Total àmbit PMU	
Superfície neta de sòl (clau 18)	6.312 m²st
Sostre edificable màxim sobre rasant	50.000 m²st
Sostre màxim d'habitatge	45.000 m²st
Sostre màxim d'activitats econòmiques	5.000 m²st
Nombre màxim d'habitatges	562 ut

Quadre de característiques de les unitats mínimes de projecte

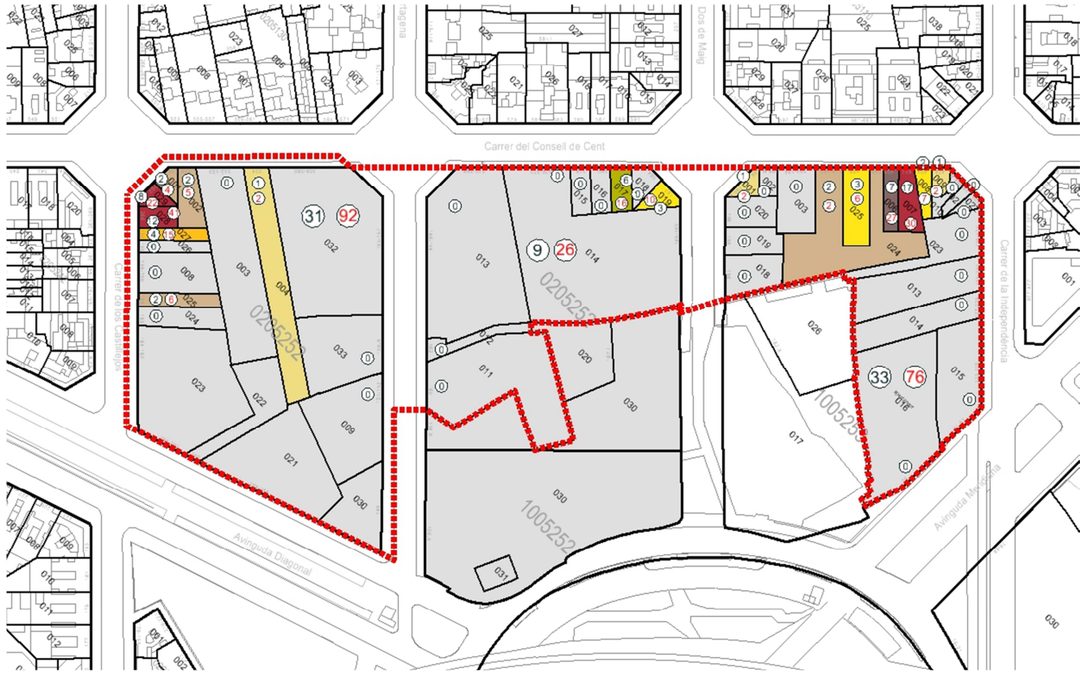
El repartiment de sostre entre la UMP1 i la UMP2 es realitzarà en el projecte de reparcel·lació.

L'habitatge nou

El nombre màxim d'habitatges és de 562, resultant de considerar una superfície mitjana de 80 m²st per habitatge. De tot el sostre destinat a habitatge, el 35 % es destina a habitatges amb algun tipus de protecció (20 % en règim general i 15 % en règim de preu concertat).

Ús	Sostre		Habitatge
	%	m²st	ut.
Habitatge protegit	**35%**	**15.750**	**197**
HPP règim general	20%	9.000	113
HPP preu concertat	15%	6.750	84
Habitatge lliure	**65%**	**29.250**	**365**
Sostre total d'habitatge	**100%**	**45.000**	**562**

Quadre amb la distribució del sostre d'habitatge



Plànol de localització d'habitatges existents. Font: MPGM de 2017

2.8. Reallotjament

Tots els habitatges existents en l'àmbit del PMU són disconformes amb l'ordenació proposada. D'acord amb el TRLUC, En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

Així mateix, correspon a la comunitat reparcel·latòria o bé, si s'escau, al concessionari de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

D'altra banda, d'acord amb les determinacions de la MPGM de 2017, les condicions mínimes per tenir dret de reallotjament són les següents:

- Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, el qual haurà de ser anterior a la data d'aprovació inicial de la MPGM de 2017.
- Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre les dates i el moment de l'inici de l'expedient d'expropiació, o de l'expedient de reparcel·lació.
- Acreditar les circumstàncies requerides per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

Cal tenir present que les despeses generades per a fer efectiu el dret de reallotjament formen part de les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

2.9. Contaminació de sòls

A petició del Consorci d'educació de Barcelona, el març de 2016 es va dur a terme un estudi de la qualitat química dels sòls superficials a la parcel·la situada al carrer de Cartagena 157-159 (la parcel·la on s'ha construït l'escola bressol municipal (EBM) Encants-Glòries. A tals efectes, es van realitzar vuit cales de prospecció a la zona d'estudi per observar les característiques del sòl superficial i per a la presa de mostres. De l'anàlisi dels resultats obtinguts, l'estudi conclou el següent:

"(...)

Els resultats de laboratori sobre les mostres de sòl analitzades indiquen la presència de concentracions variables de metalls, hidrocarburs i altres compostos orgànics, fonamentalment al tram de reblert; superant el criteris establerts en normativa per a un ús urbà del sòl per a diferents metalls (fonamentalment plom), així com per als hidrocarburs totals del petroli (TPH) i alguns hidrocarburs aromàtics policíclics (HAPs).

Segons els resultats obtinguts a l'analítica de caracterització com a residus, les terres de reblert, en cas de ser excavades haurien de ser gestionades en un dipòsit de residus no perillosos, d'acord amb la normativa vigent (Decret 69/2009).

L'anàlisi de risc a la salut humana conclou un resultat no acceptable per a la via d'exposició directa (ingesta i contacte dèrmic) al sòl–reblert afectat. Per a la resta d'escenaris d'exposició que no suposen exposició directe, així com per als obrers en un potencial moviment de terres, el resultat és acceptable."[3]

En el mateix estudi es fan les següents recomanacions:

"a) Que en el projecte de construcció de la futura EBM, s'incloguin les mesures necessàries per evitar l'exposició directa al sòl–reblert afectat en la zona corresponent al pati-sorral; de forma que el resultat de l'anàlisi de risc esdevingui acceptable.

b) Sol·licitar a l'ARC l'aprovació d'una recuperació voluntària del sòl, segons l'article 38 de la Llei 22/2011, que inclogui l'alternativa d'aïllament més adequada en funció del projecte previst; sigui l'excavació de reblert a la ona de pati-sorral i la posterior aportació de sòl net, o qualsevol altra solució que garanteix la impossibilitat del contacte directe amb aquests materials.

Finalment indicar que:

- *Tot i el resultat acceptable de l'anàlisi de risc, es recomana que els treballadors involucrats en les obres, adoptin mesures de protecció específiques (EPIs) per a evitar l'exposició directa als contaminants.*
- *La recuperació voluntària del sòl haurà de sotmetre's a una supervisió ambiental per tècnics especialistes, per a controlar la seva correcta execució."*[4]

En l'annex 3 es pot consultar l'estudi complet.

D'altra banda, el Projecte urbà de l'espai lliure de la Plaça de les Glòries Catalanes de la ciutat de Barcelona "Canòpia Urbana" (UTE Agence TER & Ana Coello, et al., 2017a) incorpora els informes i anàlisi de sòl fets en l'àmbit de la Plaça de les Glories i els carrers adjacents. D'aquests, es conclou que en diferents punts d'aquest àmbit s'han detectat terres que presenten nivells de contaminació per sobre dels nivells genèrics de referència (NGR) de la normativa vigent. Vist l'ús sensible de l'emplaçament, TUBKAL INGENIERIA recomana una sèrie d'actuacions que caldrà tenir presents, en aquest cas, en el desenvolupament de la zona de parc situada a la banda est de l'àmbit del PMU afectat per aquesta situació.

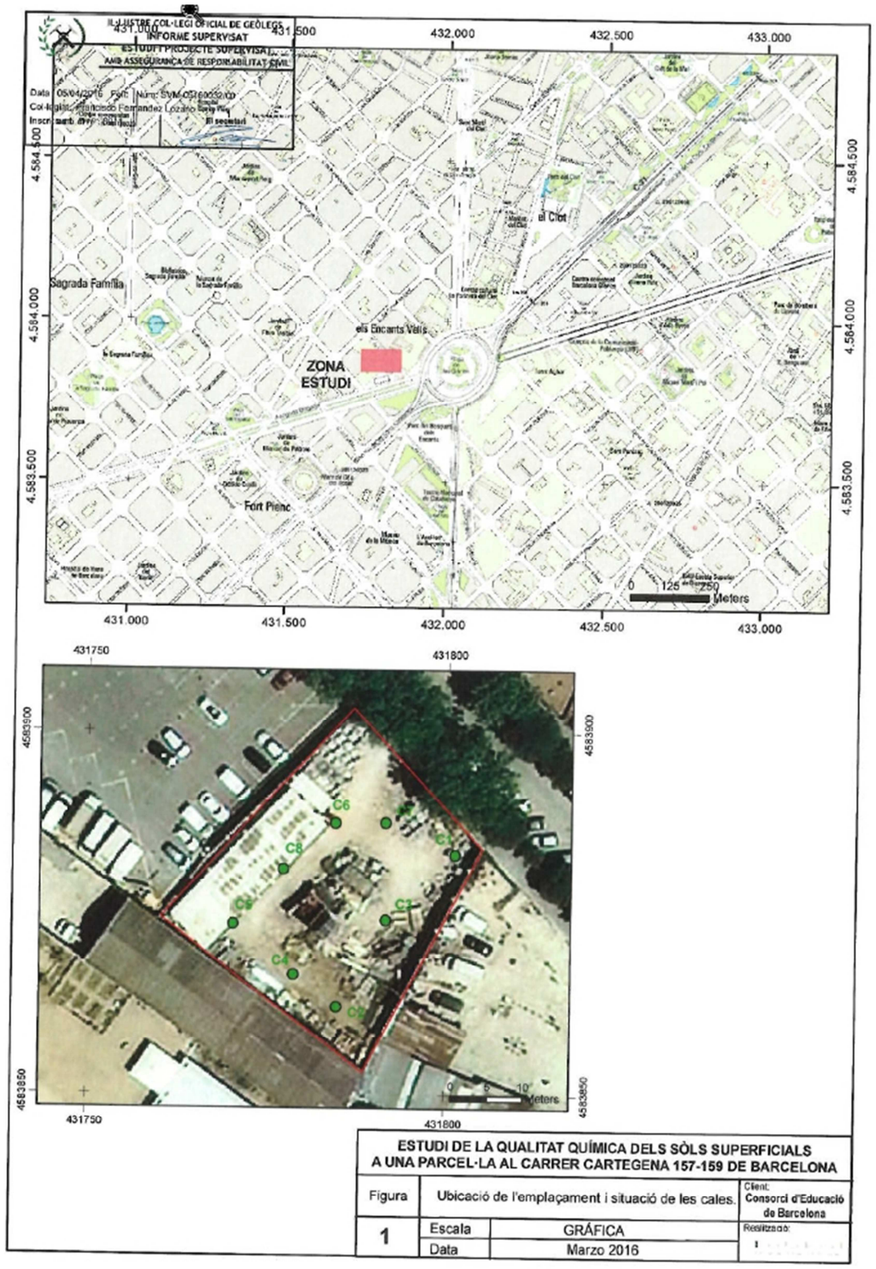
En qualsevol cas, en els sòls previstos per als diferents emplaçaments destinats a ús públic i privat, caldrà atendre les determinacions, criteris i estàndards establerts en la legislació estatal i catalana en matèria de residus i, més concretament, la regulació normativa específica en relació a activitats potencialment contaminants del "Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados", als efectes de garantir la correcta adequació física, ambiental i jurídica dels sòls industrials a la naturalesa i usos admesos pel nou règim urbanístic definit al PMU.

D'acord amb la cadena de responsabilitats establerta per la Llei 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en relació amb allò establert en els articles 126.1.f) del TRLU i 37.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els causants de la contaminació del sòl respondran solidàriament de les operacions de neteja i recuperació del sòls que hagin estat declarats contaminats. Subsidiàriament, respondran del sanejament d'aquests sòls els titulars dels sòls contaminats en el moment que es va desenvolupar l'activitat causant.

En aquest sentit, cal tenir present que el cost dels treballs de caracterització de sòls potencialment contaminats i el seu trasllat a un abocador autoritzat formen part del cost de transformació urbanística a càrrec del sector (en referència a l'àmbit d'urbanització a càrrec del sector delimitat en el plànol "P4. Gestió urbanística").

[3] Fragment extret de la memòria de l'Estudi de la qualitat química dels sòls superficials a una parcel·la al carrer Cartagena 157-159 de Barcelona.

[4] Ibid, p. 13



Ubicació de les cales de prospecció. Font: Estudi de la qualitat química dels sòls superficials a una parcel·la al carrer Cartagena 157-159 de Barcelona.

2.10. Gestió i desenvolupament

2.10.1. Sistema d'actuació

L'execució del pa de millora urbana es desenvoluparà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

En aquesta modalitat, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 120 del TRLUC. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 122.2 del TRLUC, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

Les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

La modalitat de cooperació es pot desenvolupar mitjançant la concessió de l'execució urbanística integrada. A aquest efecte, l'administració actuant ha de sotmetre a informació pública els trets bàsics d'aquesta modalitat, per un termini d'un mes, amb notificació individual a les persones propietàries afectades, i hi ha d'incorporar el projecte de les bases que han de regir la contractació, que s'han d'ajustar al que estableix l'article 130.2 del TRLUC. Dins aquest termini, les persones propietàries poden expressar llur preferència pel pagament de les quotes d'urbanització mitjançant terrenys.

Pertoca de formular el projecte de reparcel·lació a:

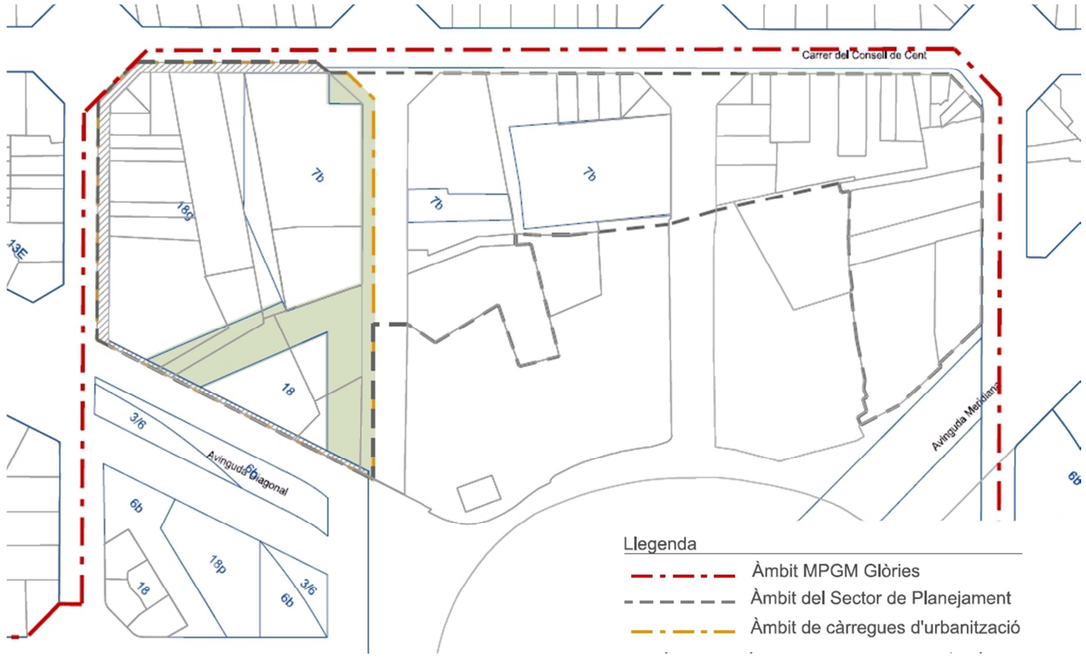
- Els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50 % de la superfície total reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.
- L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins el termini que estableix la lletra a.
- L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit llur prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-s'hi apreciat defectes, no els esmenen dins el termini que se'ls concedeixi.
- La persona concessionària de la gestió urbanística integrada, si és el cas.

2.10.2. Cessions obligatòries

D'acord amb el TRLUC, els propietaris de sòls inclosos dins de l'àmbit del pla de millora urbana hauran de cedir, obligatòriament i de forma gratuïta a favor de l'Ajuntament de Barcelona els terrenys següents:

- El sòl destinat al sistema viari.
- El sòl destinat al sistema de parcs i jardins urbans.
- El sòl destinant al sistema d'equipaments.
- Els sòls on radica el 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon.

2.10.3. Sòls a urbanitzar a càrrec del sector



Àmbit d'urbanització a càrrec del sector. Font: Fitxa de determinacions normatives del PMU (MPGM de 2017)

La MPGM de 2017 estableix unes obligacions mínimes d'urbanització que han d'anar a càrrec dels propietaris en el marc del procés de reparcel·lació corresponent. En la fitxa de determinacions normatives del sector de planejament es delimita l'àmbit de sòls a urbanitzar a càrrec del sector. El quadre de distribució de sòls a urbanitzar és el següent:

Clau	Qualificació	Sòls a urbanitzar per l'ajuntament		Sòls a urbanitzar a càrrec del sector		Total sòls a urbanitzar	
		m²s	%	m²s	%	m²s	%
5	Viari	0	0,00%	1.323	18,32%	1.323	4,75%
6	Parcs i jardins	20.627	100,00%	5.897	81,68%	26.524	95,25%
Total		**20.627**	**100,00%**	**7.220**	**100,00%**	**27.847**	**100,00%**

Quadre de distribució de sòls a urbanitzar dins del sector

2.10.4. Obligacions d'urbanització

Els propietaris dels terrenys inclosos dins l'àmbit del pla de millora urbana estan obligats a costejar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació (dins l'àmbit d'urbanització a càrrec del sector), com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçaments de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació, d'acord amb la legislació vigent sobre mobilitat.

2.11. Obres d'urbanització

2.11.1. Criteris

El pla de millora urbana no concreta directament les obres d'urbanització. Aquestes seran objecte del/s corresponent/s projecte/s d'urbanització, que es redactarà/n com a document/s independent/s del PMU.

Tanmateix, en compliment de la legislació vigent, el PMU incorpora el següent contingut:

- Assenyalament dels traçats de les xarxes existents.
- Esquema indicatiu de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendis, de clavegueram, de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.
- La determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis.

Per al desenvolupament del PMU, caldrà que el/s futur/s projecte/s d'urbanització concretin els elements d'urbanització i serveis urbanístics següents: pavimentació; enjardinament; xarxa de distribució d'energia elèctrica; xarxa de clavegueram i de col·lectors; xarxa de gas; xarxa de telecomunicacions (específicament, les infraestructures de recolzament de xarxes públiques de comunicacions electròniques reconegudes en la legislació sectorial vigent en matèria de telecomunicacions); xarxa d'aigua potable, reg i hidrants per a incendis; galeries locals de serveis o xarxa de canalitzacions de titularitat pública; mobiliari urbà; enllumenat públic; senyalització i semaforització.

D'altra banda, cal tenir present que bona part dels sòls a urbanitzar formen part de l'àmbit del projecte de la Canòpia urbana. En conseqüència, els criteris d'urbanització (paviments, arbrat, tractament de les zones enjardinades, tipus d'il·luminació, etc.) hauran de projectar-se unitàriament amb el projecte del pac de les Glòries i incorporar-ne els mateixos criteris. Així mateix, cal que els sòls amb servitud de pas, ja sigui en planta baixa o en superfície, adoptin una urbanització en continuació amb el sòl públic adjacent pel que fa a materials, acabats, qualitats, mobiliari, enjardinat, etc.

També cal tenir en compte que l'informe ambiental que forma part d'aquest PMU recull en detall les directrius a seguir pel que fa als aspectes d'encaix ecològic i ambiental de la proposta. En el desenvolupament del PMU caldrà incorporar els diferents criteris i subcriteris recollits a l'apartat *7. Objectius i criteris ambientals* de l'informe ambiental, en la mesura del possible, per tal d'optimitzar les mesures relatives a la biodiversitat, la configuració ecològica i el consum de recursos i la sostenibilitat.

En els següents apartats s'exposen els criteris emprats per a definir indicativament les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendis, de clavegueram, de distribució d'energia elèctrica i d'enllumenat públic.

2.11.2. Vials

No es preveu l'obertura de nous vials. Tanmateix, dins l'àmbit hi ha una part de sòl qualificat de viari. En el viari existent que forma part integrant de l'àmbit del PMU tan sols es duran a terme obres de reurbanització (adequació de paviments i serveis), però no es preveu canviar les rasants ni la secció.

2.11.3. Xarxes de subministrament de serveis

En aquest apartat es mostren les dades de partida, les hipòtesis de càlcul que s'han fet servir per elaborar les previsions de consum, i les característiques de les xarxes de subministrament de serveis, que el/s corresponent/s projecte/s d'urbanització hauran de desenvolupar i detallar.

Les xarxes de serveis existents estan definides en l'annex 4.

A. Serveis existents

Dins l'àmbit del PMU hi ha les següents xarxes de serveis:

- Aigua, reg i hidrants.
- Sanejament (xarxa unitària). Fibra òptica dins dels col·lectors de sanejament
- Xarxa d'aprofitament de recursos hídrics alternatius.
- Enllumenat públic.
- Subministrament elèctric (mitja i baixa tensió).
- Subministrament de gas.
- Telecomunicacions.

No obstant, cal tenir present que actualment s'estan duent a terme les obres de soterrament de la Gran Via, motiu pel qual, la xarxa de serveis actual està en plena transformació en l'entorn de l'àmbit i pot veure's subjecta a modificacions substancials. En el PMU es mostra la informació disponible en el moment de la redacció.

B. Serveis proposats

Tot seguit s'exposen les dades de partida i les hipòtesis de càlcul que s'han fet servir per dur a terme les estimacions de consum i demanda de les diferents xarxes analitzades des del PMU.

a) Dades de partida i hipòtesis de càlcul

Cal tenir present que en l'àmbit hi ha usos en funcionament que ja disposen de subministrament per part de les diferents xarxes de serveis (equipaments docents, habitatges i comerços). Per fer un càlcul acurta caldria estimar el consum i demanda d'aquests usos i descomptar-los dels nous usos previstos pel planejament. Tanmateix, seguint un criteri de prudència, només s'ha descomptat el consum i demanda dels dos equipaments docents, però no els de la resta d'usos. Això equival a considerar que

actualment en l'àmbit del PMU només hi ha dos equipaments, que tenen tots els serveis en funcionament, però la resta no està generant cap mena de demanda sobre les xarxes.

Amb aquest criteri, les dades considerades són les següents:

Quadre de característiques del sector del PMU

Ús predominant	Residencial	
Índex d'edificabilitat bruta	1,180	m²st/m²s
Sostre màxim	50.000	m²st
Sostre d'habitatge	45.000	m²st
Sostre d'activitat econòmica	5.000	m²st
Nombre màxim d'habitatges	562	ut
Cessió d'aprofitament	10%	
Sistema viari	1.323	m²s
Sistema d'espais lliures	26.524	m²s
Sistema d'equipaments *	4.157	m²s
Zones edificables	6.312	m²s
Superfície total de l'àmbit a urbanitzar	27.847	m²s
Superfície total del PMU	42.369	m²s

** Només s'ha comptabilitzat el sòl d'equipaments que actualment no estan en ús (la fàbrica de paraigües, la nau del carrer de Cartagena i la porció de terreny d'ampliació dels dos equipaments docents.*

Cabal punta

Per a l'estimació del cabal punta s'ha considerat un increment del cabal mitjà amb un factor de 2,5.

Mitjana d'ocupació dels habitatges

Finalment, s'ha analitzat les dades evolutives de 1981 a 2011 per determinar la mitjana d'ocupació dels habitatges. A patir de les dades observades, es considera una mitjana de 2,5 persones per habitatge.

Ocupació dels habitatges	**1981**	**1991**	**2001**	**2011**
Nombre d'habitatges ocupats	579.831	576.640	594.451	684.078
Ocupació mitjana dels habitatges (person	3,02	2,85	2,52	2,36

Ocupació mitjana dels habitatges considerada	2,5	pers/hab

b) Xarxa d'aigua, reg i hidrants per a incendis

Les dotacions que s'han fet servir per a efectuar els càlculs de consum i demanda són els que figuren en el quadre inferior. També s'han considerat les pèrdues del sistema (quantificades en un 10 %).

Ús	**Dotació**	**Unitats**
Habitatge	200	l/pers/dia
Activitat econòmica	1	l/s/Ha
Equipament	1	l/s/Ha
Reg de zones verdes	0,1	l/s/Ha
Pèrdua sist. serveis mu	10	%

Cabal punta considerat	2,5	x cabal mig

Ocupació habitatges	2,5	pers/hab

D'acord amb les hipòtesis de càlcul emprades, com a resultes del desenvolupament del PMU es preveu un cabal mitjà (aigua i reg) de 5,02 l/s i un cabal punta de 12,55 l/s. Aquestes previsions impliquen un cabal anual de 158.339 m³/any.

Demanda	**Sostre**	**Superfície**	**Núm habitatges**	**Cabal mitjà**		**Cabal punta**
	m²st	Ha	ut	l/dia	l/s	l/s
Habitatge	45.000	---	562	281.000	3,25	8,13
Activitat econòmica	5.000	0,631	---	54.536	0,63	1,58
Equipament	---	0,416	---	35.916	0,42	1,04
Reg de zones verdes	---	2,652	---	22.917	0,27	0,66
Pèrdues (10 %)	---	---	---	39.437	0,46	1,14
Demanda total	**50.000**	**3,699**	**562**	**433.806**	**5,02**	**12,55**

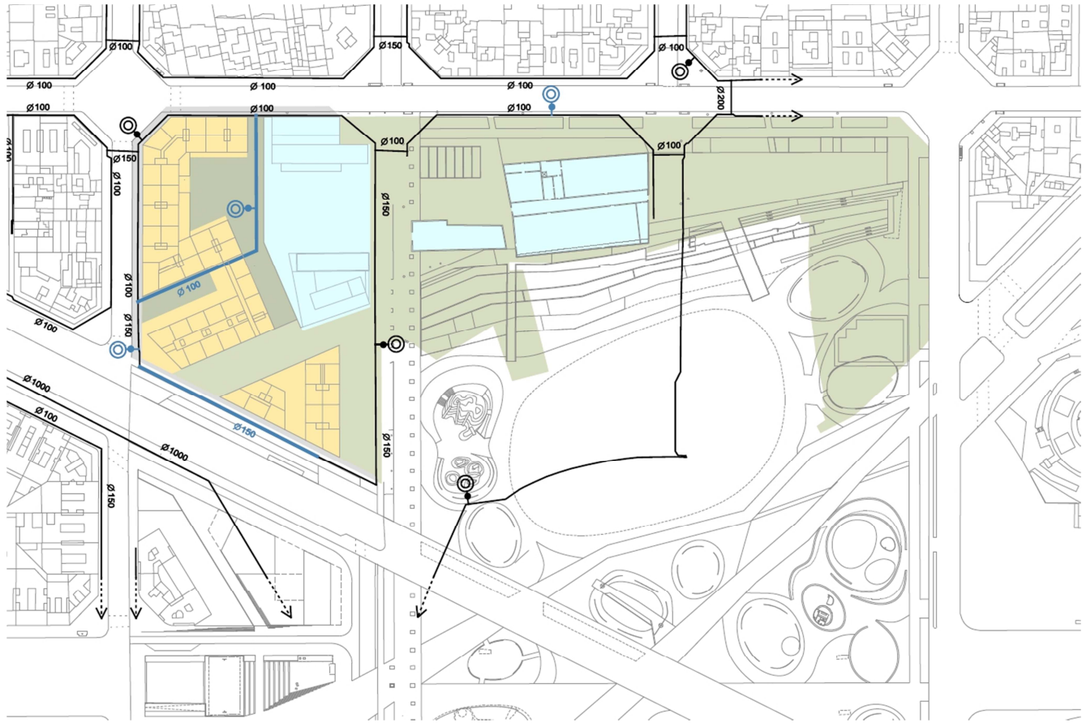
Total cabal anual	158.339	m³/any

D'altra banda, es preveu un consum per a hidrants d'incendi de 33,33 l/s.

Hidrant tipus	**Dotació**	**Hidrants**	**Cabal mitjà**	
	l/s	ut	l/s	l/h
100	16,666	2	33,332	119.995

Atenent a la normativa vigent, el cabal punta màxim del sector (considerant el funcionament de dos hidrants i el cabal simultani dels usos amb l'incendi) és de 39,61 l/s.

	Cabal màxim l/s
Cabal hidrants	33,332
Cabal simultani amb incendi	6,275
Cabal punta màxim	**39,607**



Esquema indicatiu de la xarxa d'aigua, reg i hidrants proposada. Font: elaboració pròpia

En el plànol "P.8 Xarxa de serveis proposada. Aigua. Esquema indicatiu" hi figura la proposta estimativa de la xarxa nova a construir així com els punts de connexió a la xarxa actual. La proposta consisteix en tancar l'anella en l'illa delimitada pels carrers de los Castillejos, Consell de Cent, Cartagena i av. Diagonal, amb una canonada de Ø150, i realitzar una nova conducció en les proximitats del xamfrà entre els carrers de los Castillejos i de Consell de Cent, per tal de servir l'espai públic interior d'illa i el nou hidrant situat en aquest mateix espai, de Ø100.

Les noves canonades seran de fosa dúctil de PN16. La proposta inclou els nous hidrants contra-incendis necessaris per a dotar a tots els edificis d'aquest servei, situats als carrers de los Castillejos, Consell de Cent i a l'espai interior d'illa.

El projecte/s d'urbanització serà l'encarregat de validar, desenvolupar i concretar les característiques tècniques de l'esquema indicatiu proposat.

c) Xarxa de sanejament

Les dotacions que s'han fet servir per a efectuar els càlculs de consum i demanda són les següents:

Ús	Dotació	Unitats
Habitatge	200	l/pers/dia
Activitat econòmica	1	l/s/Ha
Equipament	1	l/s/Ha
Neteja de vials	0,014	l/s/Ha

Cabal punta considerat	2,5 x cabal mig
Ocupació habitatges	2,5 pers/hab

D'acord amb les hipòtesis de càlcul emprades, com a resultes del desenvolupament del PMU es preveu un cabal mitjà de 4,30 l/s i un cabal punta de 10,75 l/s. Aquestes previsions impliquen un cabal per a la depuradora de 372 m³/dia.

Demanda	Sostre	Superfície	Núm habitatges	Cabal mitjà		Cabal punta
	m²st	Ha	ut	l/dia	l/s	l/s
Habitatge	45.000	---	562	281.000	3,25	8,13
Activitat econòmica	5.000	0,631	---	54.536	0,63	1,58
Equipament	---	0,416	---	35.916	0,42	1,04
Neteja de vials	---	0,132	---	160	0,002	0,00
Demanda total	**50.000**	**1,179**	**562**	**371.612**	**4,30**	**10,75**

Cabal depuradora	371.612 l/dia
	372 m³/dia

La xarxa de sanejament de Barcelona és unitària, és a dir conjunta per a agües pluvials i aigües residuals. Es proposa mantenir el sistema de xarxa unitària.

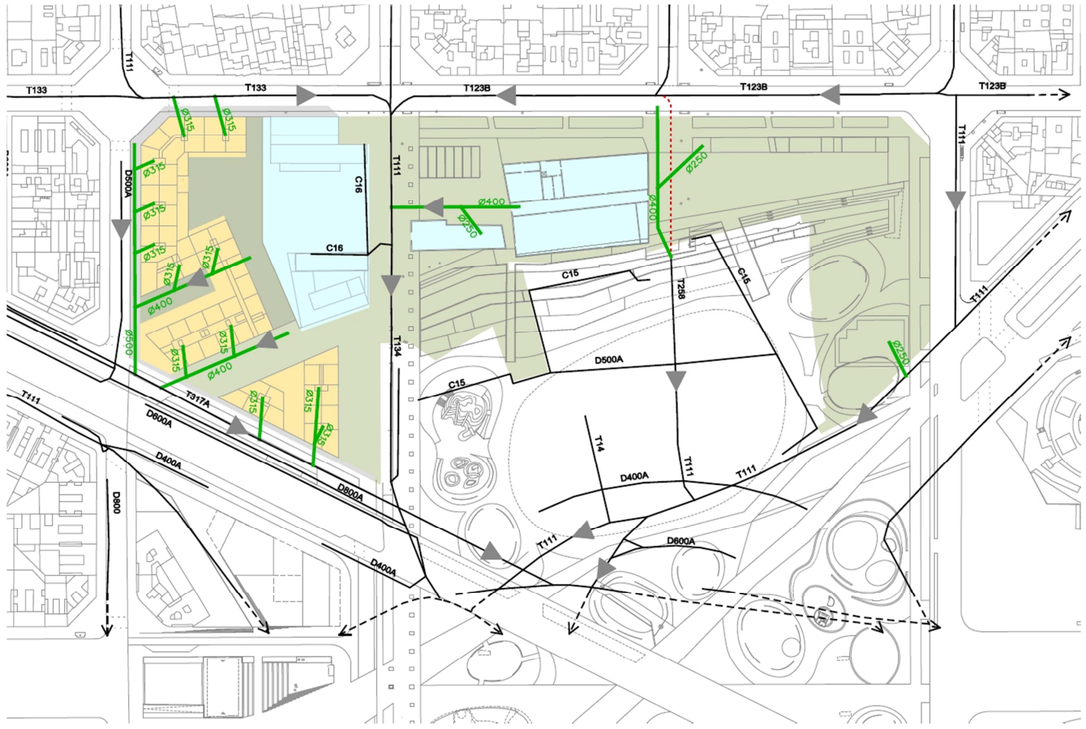
El criteri que s'ha tingut en compte per determinar el sistema de desguàs, ha estat el de donar pendents en el mateix sentit del terreny natural i dels vials existents i connectar amb la xarxa de sanejament existent. En la mesura del possible, el paviment de les zones verdes seran permeables per tal de drenar l'aigua de pluja en el propi terreny.

En el Plànol "P.9 Xarxa de serveis proposada. Clavegueram. Esquema indicatiu", hi figura la proposta estimativa de la xarxa nova a construir així comi els punts de connexió a la xarxa actual. Es preveu la construcció d'un nou col·lector pel carrer de los Castillejos junt amb dos nous conductes entre aquest

carrer i l'espai interior d'illa per recollir les aigües de la nova edificació i del l'espai públic. També es preveu la construcció d'un nou conducte per evacuar les aigües dels nous equipaments previstos. Per últim, es proposa la recuperació del tram fora de servei o la nova construcció d'un nou col·lector en substitució d'aquell per evacuar les aigües de la zona nord del nou parc.

Els tubs seran de PEAD corrugat exterior i llis interior. Les clavegueres seran de diàmetre nominal mínim 400 cm. Les escomeses dels edifici principals seran de DN mínim 315 cm. i de DN mínim 250 els edificis secundaris i els embornals.

El projecte/s d'urbanització serà l'encarregat de validar, desenvolupar i concretar els punts exactes de connexió a la xarxa de sanejament i els diàmetres definitius dels col·lectors i escomeses.



Esquema indicatiu de la xarxa de sanejament proposada. Font: elaboració pròpia

d) Xarxa de distribució d'energia elèctrica

Les dotacions que s'han fet servir per a efectuar els càlculs de consum i demanda són els que figuren en el quadre següent.

Ús	Dotació	Unitats
Habitatge	9,2	kW/habitatge
Aparcament	0,02	KW/m²
Zones comunes	0,008	KW/m²
Ascensors	11,5	kW/ascensor
Activitat econòmica	0,1	KW/m²
Equipament	0,1	KW/m²
Zones verdes	0,0002	KW/m²
Vials	0,0005	KW/m²

Pel que fa als coeficients de simultaneïtat, s'han pres els que es determinen en la 'Guia tècnica d'aplicació: instal·lacions d'enllaç. Previsió de càrregues per a subministraments en baixa tensió', del Ministeri de ciència i tecnologia.

D'acord amb les hipòtesis de càlcul emprades, com a resultes del desenvolupament del PMU es preveu la necessitat de subministrament d'una potència de 4.040,87 KW, equivalents a uns 4.753,97 KVA. Aquestes previsions impliquen la necessitat d'implantar 7 nous centres de transformació de 630 KVA, anellats als existents en l'entorn del sector (s'ha pres com a hipòtesi el fet que possiblement, un o varis CT desl existents no estan al límit de la capacitat i, per tant, amb 7 CT noves n'hi haurà prou per cobrir la nova demanda).

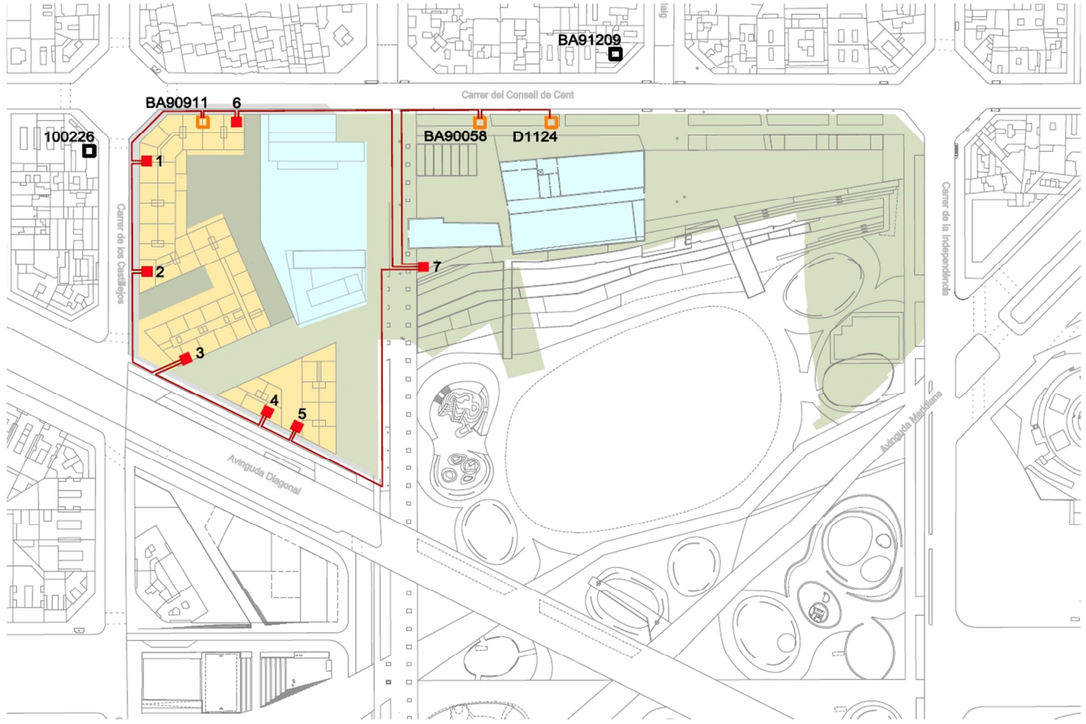
Demanda	**Quantificació**			**Potència teòrica**	**Coef. Simultaneït**	**Potència necessàira**	
	Sostre	**Superfície**	**Número**				
	m²st	m²s	ut	KW	adim	KW	KVA
Habitatge	41.400	---	562	5.170,40	0,51	2.636,90	3.102,24
Aparcament	14.050	---	---	281,00	1,00	281,00	330,59
Zones comunes	3.600	---	---	28,80	1,00	28,80	33,88
Ascensors	---	---	15	172,50	1,00	172,50	202,94
Activitat econòmica	5.000	---	---	500,00	1,00	500,00	588,24
Equipament	4.157	4.157	---	415,70	1,00	415,70	489,06
Zones verdes	---	26.524	---	5,30	1,00	5,30	6,24
Vials	---	1.323	---	0,66	1,00	0,66	0,78
Demanda total	**68.207**	**32.004**	**---**	**6.574,37**	**---**	**4.040,87**	**4.753,97**

Número de CT de 630 KVA	**7,5**

En el plànol "P.7 Xarxa de serveis proposada. Electricitat MT. Esquema indicatiu", hi figuren els tres CT que resulten afectats per l'actuació i que caldrà desplaçar d'acord amb l'empresa subministradora. Així mateix, hi figuren el total de set CT anellats amb línies MT de nova construcció.

L'empresa subministradora de l'energia elèctrica desenvoluparà la solució constructiva de la xarxa MT definitiva així com la xarxa de BT.

La ubicació dels CT són orientatius. L'empresa subministradora de l'energia elèctrica desenvoluparà la solució constructiva de la xarxa.



Esquema indicatiu de la xarxa de subministrament elèctric proposada. Font: elaboració pròpia

e) Xarxa d'enllumenat públic

Es distingeixen dues situacions:

- Carrers perimetrals rodats, previstos amb columnes altes i lluminàries adients tant per als vianants com per al trànsit rodat. Distàncies segons càlculs lumínics efectuats en el projecte d'urbanització.
- Zones per a vianants i parc, previstos amb columnes baixes i/o lluminàries d'abalisament i jardineria. El projecte del nou parc recollirà la solució d'il·luminació definitiva.

En tot cas, s'empraran lluminàries de baix consum (tipus LED) i caldrà complir la normativa sobre contaminació lumínica i eficiència energètica.

En general, s'alimentarà de nous quadres de comandament i protecció estratègicament ubicats, si bé, sempre que sigui econòmicament i tècnicament viable, alguns dels punts de llum es podran alimentar des d'alguna línia d'algun dels quadres existents susceptibles de ser conservats.

f) Xarxa de reg

Per a totes les plantacions noves s'implementarà un sistema de reg automàtic que podrà ser telecomandat. S'instal·laran programadors automàtics que podran ser autònoms o electro-alimentats. Els arbres es regaran amb anells de goteig autocompensants del tipus Tech-Line. Les superfícies d'arbustiva, en cas que n'hi hagi, es regaran amb retícules de l'esmentat tipus de canonada. Les superfícies amb gespa, si n'hi ha, es regaran per mitjà de difusors i, en el seu cas, amb aspersors. Les canonades d'alimentació seran de PEBD PN10, les principals de diàmetre mínim 40. Tots els elements i components seran d'ús alimentari.

També s'implementarà una xarxa de boques de reg per a un possible reg amb mànega de la vegetació i per a la possible neteja dels vials.

El/s projecte/s d'urbanització dissenyarà la xarxa de reg d'acord adequant els criteris exposats a la definició de la plantació que el propi projecte determini.

3. Avaluació econòmica i financera

3.1. Memòria econòmica

3.1.1. Característiques i justificació del PMU del sector de transformació

La zona de la plaça de les Glòries ha tingut històricament moltes modificacions urbanístiques atès la complexitat de resoldre aquest gran espai urbà i les importants infraestructures viàries que l'envolten. L'any 2007 es va tramitar una important modificació de PGM, que plantejava un procés de renovació de la plaça a partir de la demolició de l'anella viària, i adoptant importants reserves de sòl per a equipaments.

L'MPGM vigent es va aprovar definitivament el 28 de juliol del 2017 i va preveure un sector a desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana.

L'estudi econòmic inclòs a l'MPGM ja incorporava l'estudi de viabilitat i sostenibilitat del PMU objecte d'aquest document.

El present estudi parteix d'aquell document atesa la seva concreció molt recent. En tot cas revisa i actualitza alguns aspectes puntuals però manté els criteris d'avaluació utilitzats per la seva

formulació. S'ha de tenir en compte també que des de que es va elaborar l'estudi econòmic fins al dia d'avui el mercat immobiliari a Barcelona ha continuat mostrant una expansió de preus de venda, tant d'obra nova com de segona mà, que garanteixen encara més la viabilitat econòmica que indica el citat estudi.

3.1.2. Sector de transformació privada

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica referent al Sector del PMU és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda dels productes immobiliaris poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars atribuïbles a la propietat.

L'MPGM va proposar que la gestió del pla tingués un marc d'actuació municipal prioritari per les característiques del pla. Atesa la important superfície de sòl de titularitat pública i els sòls de sistemes previstos al planejament que abasten més d'un 85 % de la superfície de l'àmbit de planejament fan necessària una acció liderada per la iniciativa municipal. En tot cas es mantenen i es garanteixen els drets dels titulars de sòl privat i la seva adequada participació en el desenvolupament del sector de planejament previst.

Per al sector de planejament delimitat, la MPGM va preveure la redacció d'un Pla de Millora Urbana a executar pel sistema de cooperació. El pla va establir la fitxa normativa amb els paràmetres urbanístics i les condicions de desenvolupament.

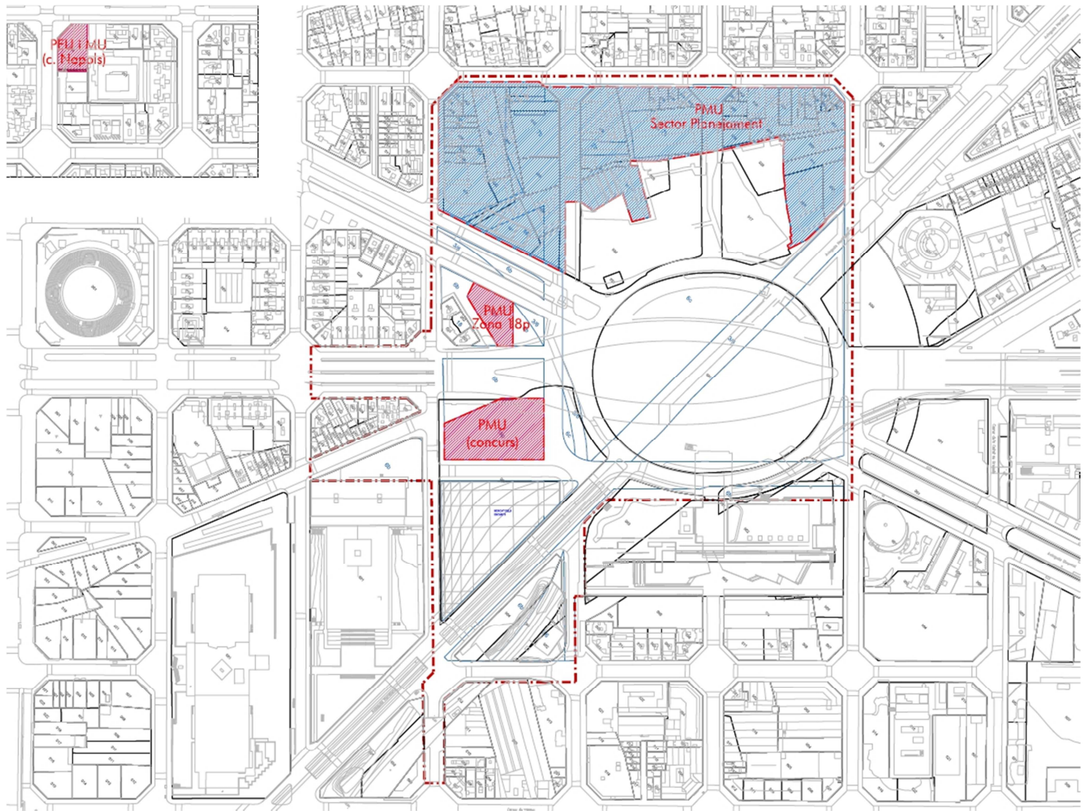
3.1.3. Marc legal d'aplicació

El Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, de 3 d'agost, estableix que als plans de millora urbana li és d'aplicació en matèria de contingut, en virtut de l'article 70, el mateix que s'estableix a l'article 66 sobre la documentació dels plans parcials urbanístics.

En aquest sentit el punt d) de l'article 66 fa referència a la necessitat de l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

3.2. Descripció de l'àmbit i paràmetres generals

3.2.1. Situació del sector de planejament en l'àmbit de referència de planejament general



Situació de l'àmbit del PMU (color blau) en relació a l'àmbit de la MPGM 2017. Font: MPGM de 2017

L'àmbit del pla de millora urbana (PMU) correspon al sector de planejament delimitat en la Modificació del PGM per a l'ordenació de la plaça de les Glòries entre els carrers de Castillejos, Bolívia, Badajoz-Independència i Consell de Cent, de juny de 2017. El sector abasta bona part de les tres illes situades en la zona muntanya de l'àmbit de la MPGM 2017, alineades al carrer de Consell de Cent.

Concretament, els límits són: carrer de los Castillejos (sud-oest), carrer del Consell de Cent (nord-oest), carrer de la Independència (nord-est) i al sud-est limita amb un tram de l'avinguda Diagonal i amb terrenys sense edificar (alguns en obres en el marc del parc de les Glòries). Dues de les illes s'inclouen al projecte de parc de La Canòpia, mentre que la illa definida entre els carrers Castillejos, Cartagena, Consell de Cent i Diagonal, concentra l'edificabilitat privada del sector.

L'àmbit del PMU té una superfície de 42.369 m².

3.2.2. Preexistències del Sector

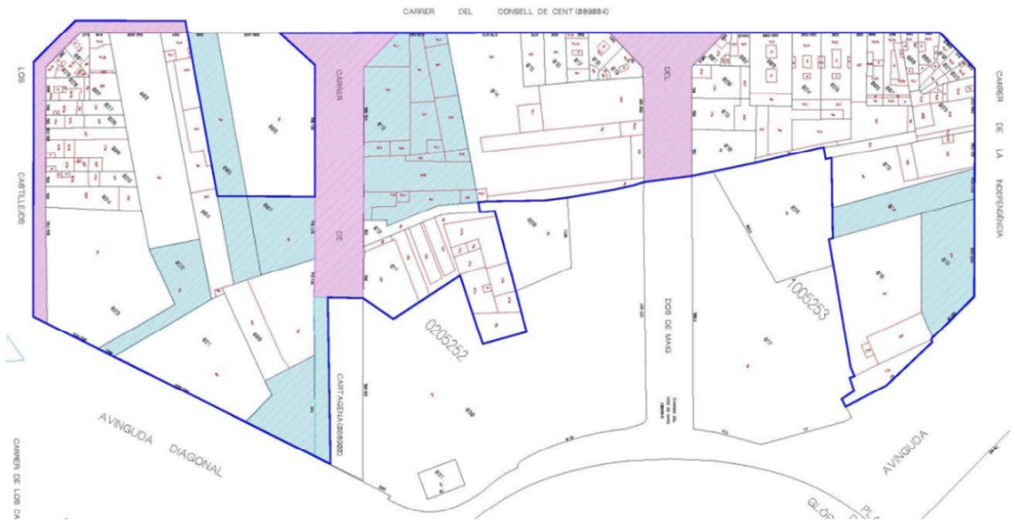
El sector presenta un elevat índex d'ocupació d'edificacions, d'usos residencials i industrials, amb nivells de conservació i ocupació molt diferenciats.

Totes les edificacions existents són incompatibles amb la nova ordenació, a excepció de l'equipament escolar que s'ha construït d'acord al nou planejament de manera anticipada.

Vista aèria del Sector. Font: MPGM de 2017

3.2.3. Estructura de la propietat i ocupació del Sector

En el plànol adjunt s'han diferenciat les finques de propietat privada (sense acolorir), les finques de titularitat pública obtingudes de forma onerosa o per cessió en processos no urbanístics (color blau), així com les finques ocupades per vials (color rosat).



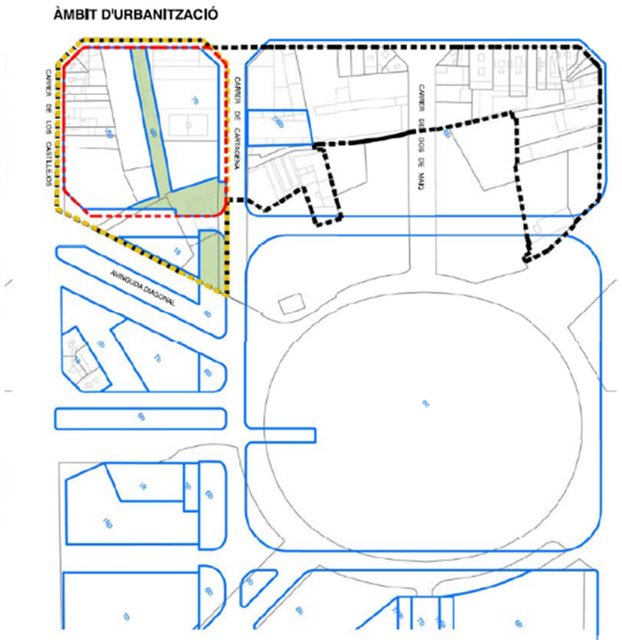
Estructura de la propietat. Font: MPGM de 2017

Superfície i percentatge finques privades:	24.673,11 m²	58,234 %
Superfície i percentatge finques municipals:	12.462,76 m²	29,415 %
Superfície i percentatge vials:	5.233,13 m²	12,351 %
Total superfície	42.369,00 m²	100,00 %

3.2.4. Paràmetres urbanístics del sector de millora urbana

L'àmbit edificable del sector de millora urbana té un total de 50.000 m² de sostre, distribuïts amb les següents tipologies:

DISTRIBUCIÓ D'USOS	SOSTRE
Habitatge lliure	29.250 m²st
HPO Règim General	9.000 m²st
HP Preu concertat	6.750 m²st
Activitats econòmiques	5.000 m²st
Total	50.000 m²st



Àmbit del Sector (color negre) i delimitació de l'àmbit d'urbanització (color groc). Font: MPGM de 2017

3.3. Estudi de viabilitat econòmica

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica del Sector és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context s'entén que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars atribuïbles a la propietat.

3.3.1. Càlcul de la viabilitat del Sector

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme en dos fases. En primer lloc s'ha calculat el valor de repercussió de la parcel·la urbanitzada mitjançant el mètode residual estàtic per calcular el valor de les parcel·les urbanitzades i, en segon lloc, s'ha portat a terme l'estudi de la promoció de sòl, mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

3.3.2. Mètode Residual Estàtic

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica hem calculat prèviament els ingressos previstos de la promoció en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats, d'acord als diferents usos que defineix el PMU. El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduint del valor de mercat del producte immobiliari final, els costos de construcció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

Valor de Repercussió de sòl = Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

A efectes de càlcul s'ha utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

3.3.3. Càlcul de la viabilitat econòmica de l'operació. Càlcul del VAN

L'estudi s'ha portat a terme analitzant les càrregues i beneficis de l'operació de transformació urbanística així com el calendari temporal de les actuacions previstes en el pla d'etapes del planejament.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl industrial urbanitzat, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC. Cal esmentar que actualment estem en un context d'expansió immobiliària, i sembla que els preus en els propers anys continuaran a l'alça, encara que sigui de forma més moderada, o almenys tendiran a l'estabilitat. Així mateix, com ja s'ha fet notar anteriorment, des del moment en què es va dur a terme l'estudi econòmic de la MPGM fins a la tramitació del PMU els preus de venda d'habitatges lliures han experimentat un creixement i per això s'ha actualitzat l'estudi de mercat d'habitatge, per reflectir millor la situació del mercat.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant el valor del sòl actual (VAN).

El càlcul s'ha realitzat fixant la taxa de rendibilitat interna de la promoció (TIR=8%), i calculant el valor actual net (VAN):

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1+TIR)^t}$$

Sent,

Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

3.4. Ingressos de l'operació urbanística (valor del sòl urbanitzat)

3.4.1. Metodologia de càlcul

L'estudi s'ha portat a terme considerant que es tracta d'una promoció de transformació de sòl i que el producte final de venda és el sòl urbanitzat. Per obtenir el valor dels solars nets resultants, s'ha realitzat un estudi de mercat per determinar els valors de venda del producte immobiliari i posteriorment s'ha calculat el valor de repercussió del sòl urbanitzat per a cadascun dels usos mitjançant el mètode residual estàtic definit al Reglament de Valoracions de la llei del sòl.

En l'apartat següent es resumeix l'estudi de mercat portat a terme per establir el valor de venda dels diferents productes a edificar: valor de venda de l'habitatge lliure i valor de venda dels locals comercials.

3.4.2. Valor en venda dels productes immobiliaris

Els usos que comprèn el planejament són residencial (90%) i d'activitats econòmiques (10%). Pel que fa als usos residencials, el sector delimita un 65% a règim lliure i 35% a habitatge protegit, concretament un 20% a habitatges de protecció oficial en règim general i especial i un 15% d'Habitatge de preu Concertat. En el present estudi s'ha considerat que les activitats econòmiques són bàsicament locals comercials en planta baixa.

3.4.3. Valor de venda d'ús residencial

Valor de venda d'habitatge en règim lliure

Per a determinar el valor en venda dels habitatges en règim lliure, atès que en els darrers dos anys els preus d'habitatge a Barcelona ciutat ha sofert una recuperació, s'ha portat a terme un estudi de mercat d'operacions de nova planta al voltant de la plaça de les Glòries.

Adreça	Barri	Districte	m2	preu	€/m2	Coef 1 localització	Coef 2 superfície	Coef 3 antiguitat	Coef 4 qualitat	€/m2 homologat
Àvila 164-180	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	100	490.600,00 €	4.906,00 €	1	1,05	1	1	5.151,30 €
Àvila 164-180	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	106	462.000,00 €	4.358,49 €	1	1,05	1	1	4.576,42 €
Cartagena 202	La Sagrada Família	Eixample	62	360.000,00 €	5.806,45 €	1,05	0,95	1	1	5.791,94 €
Cartagena 202	La Sagrada Família	Eixample	62	350.000,00 €	5.645,16 €	1,05	0,95	1	1	5.631,05 €
Cartagena 202	La Sagrada Família	Eixample	78	440.000,00 €	5.641,03 €	1,05	1	1	1	5.923,08 €
Cartagena 202	La Sagrada Família	Eixample	158	875.000,00 €	5.537,97 €	1,05	1,1	1	1	6.396,36 €
Cartagena 202	La Sagrada Família	Eixample	78	430.000,00 €	5.512,82 €	1,05	1	1	1	5.788,46 €
Cartagena 202	La Sagrada Família	Eixample	148	785.000,00 €	5.304,05 €	1,05	1,1	1	1	6.126,18 €
Mallorca 503	La Sagrada Família	Eixample	49	327.000,00 €	6.673,47 €	1,05	0,95	1	1	6.656,79 €
Mallorca 503	La Sagrada Família	Eixample	102	598.000,00 €	5.862,75 €	1,05	1,05	1	1	6.463,68 €
Mallorca 503	La Sagrada Família	Eixample	81	470.000,00 €	5.802,47 €	1,05	1	1	1	6.092,59 €
Mallorca 503	La Sagrada Família	Eixample	77	437.000,00 €	5.675,32 €	1,05	1	1	1	5.959,09 €
Mallorca 508-512	La Sagrada Família	Eixample	121	857.917,00 €	7.090,22 €	1,05	1,1	1	1	8.189,21 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	74	452.903,00 €	6.120,31 €	1,05	1	1	1,1	7.068,96 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	57	304.898,00 €	5.349,09 €	1,05	0,95	1	1,1	5.869,29 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	75	396.000,00 €	5.280,00 €	1,05	1	1	1,1	6.098,40 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	75	390.000,00 €	5.200,00 €	1,05	1	1	1,1	6.006,00 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	63	318.800,00 €	5.060,32 €	1,05	0,95	1	1,1	5.552,43 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	63	318.800,00 €	5.060,32 €	1,05	0,95	1	1,1	5.552,43 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	79	357.000,00 €	4.518,99 €	1,05	1	1	1,1	5.219,43 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	99	447.000,00 €	4.515,15 €	1,05	1,05	1	1,1	5.475,75 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	75	338.000,00 €	4.506,67 €	1,05	1	1	1,1	5.205,20 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	75	338.000,00 €	4.506,67 €	1,05	1	1	1,1	5.205,20 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	75	338.000,00 €	4.506,67 €	1,05	1	1	1,1	5.205,20 €
Sancho d'Àvila 41-45	El Parc i la Llacuna del Poblenou	Sant Martí	57	256.000,00 €	4.491,23 €	1,05	0,95	1	1,1	4.928,00 €
									Mitjana	**5.845,30 €**

Localització de les mostres. Font: elaboració pròpia

A: Àvila 164-180

B: Cartagena 202

C: Mallorca 503

D: Mallorca 508-512

E: Sancho d'Àvila 41-45

Els preus de venda s'han homogeneïtzat en funció de la localització (coef.1), superfície (coef.2), antiguitat i conservació (coef.3) i qualitat (coef.4) obtenint un valor de venda arrodonit per a l'habitatge lliure de 5.845,30€. Per tal d'aconseguir un valor adequat pel càlcul de l'aprofitament s'ha multiplicat aquesta xifra per un coeficient de 0,8 per tal de tenir en compte el descompte de negociació, el percentatge dels APIs i la incorporació d'elements comuns.

Vv= **4.676,24 €/m² construït**

En els darrers anys hi ha hagut una evolució positiva continuada del preu de l'habitatge a Barcelona amb augments de més de dues xifres. Tot i això, sembla que en alguns districtes els últims mesos les pujades s'han moderat. A nivell de Catalunya i la resta de l'Estat els preus continuen pujant més que l'IPC perquè van començar a recuperar-se més tard que en la ciutat de Barcelona.

Tanmateix, per prudència valorativa, en el present estudi de viabilitat econòmica no s'ha tingut en compte els possibles augments futurs dels preus per sobre de la inflació.

Valors de venda d'ús residencial en règim protegit

En el cas d'habitatges protegits els preus màxims de venda està fixat legalment, sent els valors establerts per a Barcelona de:

Valor venda HPO Règim Especial: **1.705,50 €/m² útil**

Valor venda HPO Règim General: **1.940,48 €/m² útil**

Valor venda HPO Règim Concertat: **3.001,68 €/m² útil**

3.4.4. Valor de venda d'ús d'activitat econòmica: locals comercials en planta baixa

En relació al usos no residencials, després d'analitzar la situació del mercat a la zona s'ha considerat que els preus no han variat significativament respecte de l'estudi dut a terme a la MPGM 2017 i, per tant, es dona com a bo. Per tal de valorar el mercat d'ús comercial es va dur a terme a terme un estudi d'oferta de locals comercials en planta baixa. En general es tracta d'un segment de mercat força heterogeni, atès que incideixen molts factors en la determinació del valor (façana, fondària, superfície, etc.), oscil·lant els valors majoritàriament entre 1.500 – 2.000 €/m². A continuació s'adjunta un quadre resum de les mostres estudiades:

op.	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU	PREU €/M2	coef.ofer /deman	PREU €/M2	coef. 1	coef. 2	coef. 3	coef. 4	valor homog.
1	C/ Cartagena / Sagrada Familia,	Finques laplana - fotcasa.es	63	150.000 €	2.380,95 €	0,9	2.142,86	1	1	1	1	2.142,86
2	C/ Padilla, 163	Particulat - Fotocasa.es	60	165.000 €	2.750,00 €	0,9	2.475,00	1	1	1	1	2.475,00
3	Barri El Clot - districte de Sant Martí	Forcadell - fotocasa.es	57	100.000 €	1.754,39 €	0,9	1.578,95	1	1	1	1	1.578,95
4	C/ Rosellon, 478 / Sagrada Familia	Particular - fotocasa.es	120	195.000 €	1.625,00 €	0,9	1.462,50	1	0,9	1	1	1.316,25
5	C/ Buenaventura Muñoz, 22 Zona Glòries El Parc	lpainversions.com - Habitaclia.com	428	902.866 €	2.109,50 €	0,9	1.898,55	1	0,8	1	1	1.518,84
6	Zona El Clot - Carrer Valencia	Gestibank.com - Habitaclia.com	174	280.000 €	1.609,20 €	0,9	1.448,28	1	0,9	1	1	1.303,45
7	C/ Espronceda, 234 Zona Sant Martí	Cafur.es - Habitaclia.com	84	150.000 €	1.785,71 €	0,9	1.607,14	1	1	1	1	1.607,14
8	C/ Perello, 50 Zona Poblenou	Regesa - Habitaclia.com	157	282.600 €	1.800,00 €	0,9	1.620,00	1	0,9	1	1	1.458,00
9	C/ Cartagena, 171, La Sagrada Familia	Luxury Font - Idealista.com	286	479.800 €	1.677,62 €	0,9	1.509,86	1	0,8	1	1	1.207,89
10	Av Diagonal, El Fort Pienc	Engelvoelkers.com - Idealista.com	140	240.000 €	1.714,29 €	0,9	1.542,86	1	0,9	1	1	1.388,57
11	C/ Lepanto, 238, La Sagrada Familia	Serviciosclaris.com - Idealista.com	139	325.000 €	2.338,13 €	0,9	2.104,32	1	0,9	1	1	1.893,88
12	C/ Provença, 548, La Sagrada Familia	Serviciosclaris.com - Idealista.com	104	280.000 €	2.692,31 €	0,9	2.423,08	1	0,9	1	1	2.180,77
							1.817,78					**1.623,15**

En aquest cas, al tractar-se d'operacions de segona ocupació s'ha deduït un 10% del preu d'oferta per ajustar els preus d'oferta als preus reals de compravenda, i s'han homogeneïtzat els diferents testimonis en funció dels diferents factors estudiats (localització, superfície, conservació i característiques). El valor de mercat homogeneïtzat és de:

Vv= **1.625 €/m² construït**

3.4.5. Valor de repercussió de sòl urbanitzat

A partir dels valors de mercat obtinguts a l'apartat anterior s'ha calculat el valor de repercussió de sòl urbanitzat de cadascun dels usos, mitjançant la formulació del Reglament de Valoracions de la Llei de sòl.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Pel que fa al coeficient K, que representa beneficis i altres despeses de promoció, s'ha adoptat en tots els casos el coeficient general K=1,4 a excepció de l'habitatge de protecció oficial en règim concertat i general en què, per les seves característiques de baix preu i facilitat de venda, s'ha considerat una K=1,35 pel concertat i una k=1,25 pel general.

Aplicant els valors esmentats anteriorment a la formulació de càlcul del valor de repercussió s'obtenen els següents valors de repercussió:

Tipologia	VV (const.)	CC	DP	K	VR
Habitatge lliure	4.676,24	1142,37	251,32	1,4	1.946,48
Habitatge Preu Concertat (*)	2.401,60	1009,86	222,17	1,35	546,94
Habitatge HPO Règim General (*)	1.559,20	877,34	193,01	1,25	177,01
Comercial	1.625,00	571,185	125,66	1,4	463,87

(*) El preu màxim d'habitatge protegit està expressat en €/m² construït

3.4.6. Càlcul del valor del sòl urbanitzat

Atès que cal destinar a reallotjament 7 habitatges de 75 m², es considera a efectes de càlcul que s'entreguen habitatges de preu concertat. Per tant, s'ha deduït els ingressos del valor de sòl corresponent a aquesta tipologia d'habitatges (*):

7 x 75 m² x 546,94 €/m² = **287.143,43 €**

Ús	m2	ingressos
Habitatge lliure	29.250,00	56.934.491,74 €
HPO Concertat	6.750,00	3.691.844,08 €
HPO General	9.000,00	1.593.046,80 €
Comercial terciari	5.000,00	2.319.342,93 €
Reducció per reallotjament		-287.143,43 €
Total sobre rasant		64.251.582,12 €
Aprofitament propietat (90%)		57.797.709,56 €

3.4.7. Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

Pel que fa a les despeses de transformació urbanística del sector cal comptabilitzar:

- Les despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures.
- Les despeses d'enderroc.
- Les indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament.
- Les indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament.
- Les indemnitzacions per pèrdua d'aprofitament a la reparcel·lació.
- Les indemnitzacions associades al reallotjament.
- Les altres despeses d'urbanització corresponents a enderrocs, honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notarials i registrals.

3.4.8. Despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures

El sector ha d'assumir les càrregues d'urbanització de l'àmbit de l'illa compresa entre el carrer Consell de Cent, Diagonal, Castillejos i Cartagena, atès que les obres del parc de Glòries van a càrrec íntegrament de l'administració municipal.

Les obres d'urbanització estimades són les següents:

	Superfície (m2)	Import €/m2	total
Viari (clau 5)	1323	250,00 €	330.750,00 €
Espais lliures (clau 6)	5914	250,00 €	1.478.500,00 €
	Total urbanització Sector		**1.809.250,00 €**

Àmbit d'urbanització de viari i espais lliures a càrrec del sector. Font: MPGM de 2017

3.4.9. Cost d'enderroc

La superfície estimada d'edificacions incompatibles amb el planejament i que s'han d'enderrocar és de 32.519 m² st. El cost estimat per a la deconstrucció oscil.la entre 50-75 €/m² i, a efectes de càlcul, s'ha considerat un preu mig unitari de 60 €/m²:

32.519 m² st x 60 €/m² = **1.951.140 €**

3.4.10. Indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el planejament

L'estudi de les indemnitzacions corresponents a les activitats existents, s'ha portat a terme a partir de l'estudi realitzat pels serveis tècnics de l'ajuntament sobre llicències d'activitats així com d'una inspecció visual.

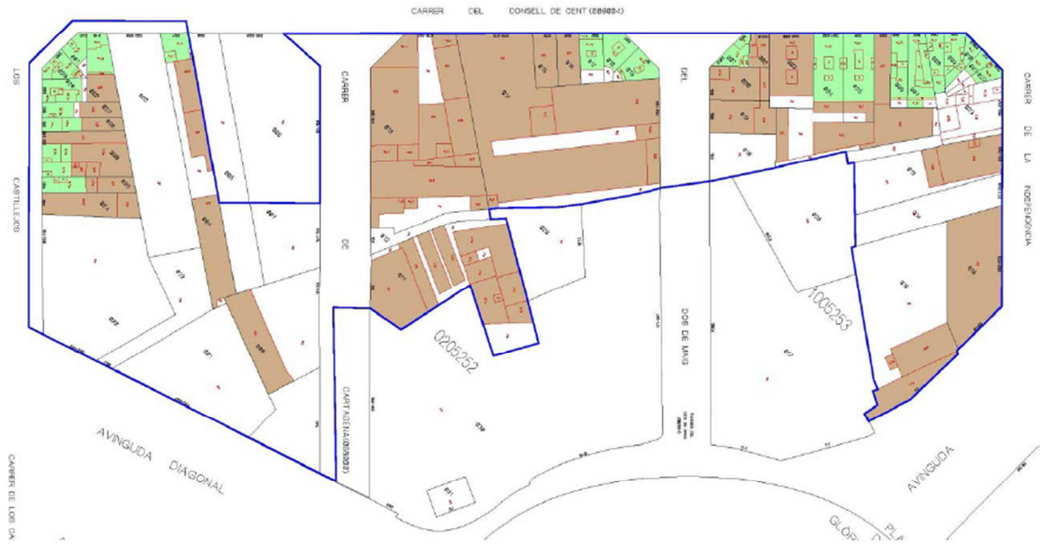
De l'estudi portat a terme es considera que hi ha un total aproximat de 23 activitats, de les quals un terç d'elles disposen de llicència d'activitats, un terç tenen llicència concedida a precari i el terç restant són activitats no controlades.

Als efectes de valoració s'ha aplicat un preu unitari de 600 €/m² a les primeres, 250 €/m² a les segones i 100 €/m² a les activitats no controlades.

Locals actius llicència (1a):	600	6.366	3.819.600,00
Locals actius sense llicència (2a):	250	4.392	1.098.000,00
Magatzems i tancats (3a):	100	7.176	717.600,00
			5.635.200,00

3.4.11. Indemnitzacions dels vols incompatibles amb el planejament

Totes les edificacions existents al Sector són incompatibles amb la nova ordenació. Al plànol adjunt es representen les edificacions afectades en funció de la seva tipologia: amb color verd els edificis residencials amb planta baixa comercial i en color ocre els edificis industrials.



Edificacions incompatibles amb la nova ordenació. Font: MPGM de 2017

En una primera aproximació s'ha calculat el valor de la construcció considerant un cost de reposició a nou de 800 €/m² pels edificis plurifamiliars i de 350 €/m² per les naus industrials, i un coeficient de depreciació mig per antiguitat i conservació de l'ordre de 0,25.

Indemnització dels vols incompatibles: **4.288.675 €**

3.4.12. Indemnitzacions per pèrdua d'aprofitament a la reparcel·lació

L'art. 133.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (D 305/2006, de 18 de juliol), obliga a indemnitzar els supòsits en què l'aprofitament existent és superior al que li correspon amb la nova ordenació:

> *133.2 En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles:*
>
> *a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dóna lloc a una major adjudicació d'aprofitament.*
>
> *b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.*

En aquest cas, és d'aplicació l'apartat a) de l'art. 133.2 i, per tant, caldrà fer una estimació de les indemnitzacions, tenint en compte a efectes de càlcul que s'ha de estimar el diferencial d'aprofitament, no la diferencia de sostre edificable. Aquesta precisió en aquest cas és important perquè en molts casos el sostre existent és industrial i, per tant, alhora de calcular la indemnització s'ha de tenir en compte que el sostre resultant és residencial de valor de repercussió clarament més elevat que l'industrial.

En un primer estudi de les finques afectades, s'estima que la indemnització per pèrdua patrimonial d'aprofitament és de l'ordre de 1.500.000 €.

3.4.13. Indemnitzacions associades al reallotjament

Segons un estudi realitzat per l'Ajuntament de Barcelona, actualment hi ha 66 unitats d'habitatge afectades, de les quals aproximadament un 10% (7 hab.) estan ocupades en règim de propietat i la resta 90% (59 hab.) en règim de lloguer.

El vigent Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), estableix en l'article 109.7 el dret de reallotjament de les persones que tinguin residencia habitual en els supòsits d'actuacions d'expropiació.

En matèria de reallotjament, cal preveure l'establert al Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

A efectes de l'estudi econòmic es considera que es construeix un edifici suficient per a reallotjar la totalitat dels ocupants legals. Considerant 66 unitats d'habitatge amb una superfície de l'ordre de 75 m²/habitatge, la superfície de l'edifici necessària és aproximadament de 4.950 m².

Considerant el cost de construcció d'habitatges de renda social segons el Butlletí Econòmic de la Construcció (3er T 2018), i unes despeses de promoció del 22%, el cost estimat de construcció de l'edifici és:

Cost edifici destinat a reallotjament: 1.009,86 € /m² x 1,22 x 4.950 m²= **6.098.544,54 €**

Pel que fa als drets dels ocupants legals, als efectes econòmics es considera la següent proposta:

- Als propietaris ocupants se'ls hi ofereix un habitatge de substitució en propietat (obra nova) a canvi de renunciar als drets corresponent a la indemnització de la construcció actual i als drets reparcel·latoris.
- Als llogaters, se'ls hi proposa la indemnització legal corresponent per extinció de contracte i, a més, la possibilitat d'adquirir un habitatge en règim de Preu Concertat. A l'estudi econòmic es considera l'escenari que accepten la compra de l'habitatge en Preu concertat per considerar que és una situació econòmicament favorable pels afectats.

Càlcul dels drets dels propietaris ocupants legals

De manera genèrica, als efectes de càlcul es proposa la permuta de l'habitatge actual (vell) per un habitatge d'obra nova, sens perjudici que, posteriorment quan es disposi de la informació detallada, es contemplin els ajustos necessaris per superfície. Així mateix, el pacte comprèn la renúncia dels drets d'aprofitament i de la indemnització de la construcció.

En l'apartat de càlcul d'ingressos s'ha tingut en compte el valor del sòl corresponent als habitatges que cal retirar de la venda per destinar a reallotjament, considerant que l'habitatge de substitució és de preu concertat (287.143,43 €).

Pel que fa a les despeses, cal tenir en compte que la permuta inclou que els propietaris renunciïn als drets d'aprofitament així com a la indemnització pel valor de l'edificació actual. Es a dir, cal deduir de les despeses del sector, el valor d'aquesta renuncia que aproximadament és:

Drets aprofitament: - 124.500 €

Indemnització edificacions: - 96.000 €

Total: **-220.500,00 €**

Càlcul dels drets dels llogaters

A efectes de càlcul, considerem que els llogaters accepten la proposta de compra d'un habitatge de preu concertat, atès que amb la indemnització per l'extinció de contracte poden aportar l'entrada i possiblement la quota a pagar per la hipoteca seria inferior al preu del lloguer. Aquesta operació no afecta a l'estudi de la viabilitat econòmica atès que no suposa cap despesa.

Pel que fa a la indemnització per extinció dels 59 contractes de lloguer s'ha considerat un escenari hipotètic on 30 contractes estan sotmesos a pròrroga forçosa i els 29 restants són contractes temporals.

Renda actual habitatges : 900 €/m²

Renda contractual estimada contractes antics: 300 €/m²

Renda contractual estimada contractes temporals: 600 €/m²

Anys pendents de contracte: 2 anys

30 x (900€ - 300€) x 12 mesos x 10 anys	2.160.000,00 €
29 x (900€ - 600€) x 12 mesos x 2 anys	208.800,00 €
Indemnització extinció de contractes	2.368.800,00 €

3.4.14. Altres despeses de gestió

L'operació de transformació urbanística suposa també unes despeses necessàries corresponents als honoraris tècnics dels diferents projectes (urbanització, reparcel·lació, etc.), despeses de gestió, així com les despeses notarials i registrals. S'ha considerat un 12% sobre la inversió com a despeses de gestió i un 2% com a despeses de comercialització.

3.4.15. Resum de despeses de promoció

Al quadre següent es resumeixen les despeses corresponents al Sector:

DESPESES	Import (€)
Indemnització béns incompatibles	4.288.675,00 €
Indemnització activitats	5.635.200,00 €
Enderrocs	1.951.140,00 €
Indemnització pèrdua aprofitament	1.500.000,00 €
Urbanització	1.809.250,00 €
Indemnització lloguer	2.368.800,00 €
Construcció reallotjament	6.098.514,35 €
Recuperació HAUS propietat	-220.500,00 €
Gestió (12%)	2.527.473,52 €
Comercialització (2% w)	1.156.774,60 €
Total	27.115.327,47 €

Atès que en els habitatges de reallotjament, els propietaris renuncien a la indemnització de la construcció i als drets a la reparcel·lació, s'ha inclòs aquesta quantitat en signe negatiu en el resum de despeses.

3.4.16. Calendari de la promoció

En el següent quadre es resumeix el calendari de promoció que s'ha tingut en compte a efectes de càlcul de la viabilitat del sector.

Calendari de Promoció de sòl	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Despeses inversió									
Compra sòl no urbanitzat									
Indemnització béns incompatibles		10%	30%	60%					
Indemnització activitats		10%	30%	60%					
Enderrocs		10%	30%	60%					
Indemnització pèrdua aprofitament		10%	30%	60%					
Urbanització			20%	60%	20%				
Indemnització extinció lloguers		10%	30%	60%					
Construcció reallotjament		20%	60%	20%					
recuperació HAUS propietat				100%					
gestió (13%)		10%	10%	20%	30%	20%	10%		
comercialitzacio (2% vv)				20%	40%	20%	20%		
Venda de sòl urbanitzat									
Habitatge lliure				40%	40%	10%	10%		
Habitatge Preu Concertat				80%	20%				
Habitatge HPO Règim General				80%	20%				
Comercial terciari					40%	40%	20%		

3.4.17. Estimació del valor del sòl brut mitjançant el mètode residual dinàmic. Viabilitat del Sector

La remodelació del sector pretén alliberar els terrenys nord de la plaça de les Glòries per tal d'incorporar-los al projecte del nou parc urbà, concentrant el sostre edificable en els terrenys compresos entre els carrers Consell de Cent, Castillejos, Cartagena i Diagonal.

La singularitat de l'operació requereix que el sector pugui assumir les càrregues de transformació urbanística (indemnització de les edificacions i activitats industrials, urbanització, reallotjaments dels ocupants legals) a excepció de la urbanització de les illes compreses entre els carrers Cartagena i Independència, que s'inclouen en el projecte del nou parc.

Atès que es tracta d'un sector molt consolidat, amb edificacions, activitats i ocupants, el valor inicial del sòl per poder portar a terme l'operació és molt baix. Concretament, considerant una taxa de rendibilitat del 8 %, el valor inicial del sòl és de l'ordre de 415,01 €/m^2.

Considerant que la rendibilitat d'una operació a Barcelona pot ser de l'ordre del 7 - 9 %, el valor del sòl actual, és a dir, el preu que podria pagar per portar a terme l'operació de transformació de sòl un promotor privat, oscil.la entre 395,62 - 435,44 €/m².

Calendari promoció del sòl	Ingressos	Despeses	1	2	3	4	5	6	7
Despeses inversió									
compra sòl no urbanitzat									
indemnització béns incompatibles		4.288.675,00 €		428.867,50 €	1.286.602,50 €	2.573.205,00 €			
indemnització activitats		5.635.200,00 €		563.520,00 €	1.690.560,00 €	3.381.120,00 €			
Enderrocs		1.951.140,00 €		195.114,00 €	585.342,00 €	1.170.684,00 €			
Indemnització pèrdua profitament		1.500.000,00 €		150.000,00 €	450.000,00 €	900.000,00 €			
Despeses urbanització		1.809.250,00 €			361.850,00 €	1.085.550,00 €	361.850,00 €		
Indemnització lloguers		2.368.800,00 €		236.880,00 €	710.640,00 €	1.421.280,00 €			
Construcció reallotjament		6.098.514,35 €		1.219.702,87 €	3.659.108,61 €	1.219.702,87 €			
Recuperació HAUS propietat		-220.500,00 €				-220.500,00 €			
gestió 13%		2.527.473,52 €		252.747,35 €	252.747,35 €	505.494,70 €	758.242,06 €	505.494,70 €	252.747,35 €
comercialització 2%		1.155.954,19 €				231.190,84 €	462.381,68 €	231.190,84 €	231.190,84 €
Total despeses		27.114.507,06 €		3.046.831,72 €	8.996.850,46 €	12.267.727,41 €	1.582.473,73 €	736.685,54 €	483.938,19 €
Venda de sòl urbanitzat		90% AM							
Habitatge Lliure	56.934.491,74 €	51.241.042,57 €				20.496.417,03 €	20.496.417,03 €	5.124.104,26 €	5.124.104,26 €
HPO concertat	3.691.844,08 €	3.322.659,67 €				2.658.127,73 €	664.531,93 €		
reducció reallotjament	-287.143,43 €	-287.143,43 €				-229.714,74 €	-57.428,69 €		
HPO general	1.593.046,80 €	1.433.742,12 €				1.146.993,70 €	286.748,42 €		
Comercial	2.319.342,93 €	2.087.408,64 €					834.963,45 €	834.963,45 €	417.481,73 €
total ingresos	64.251.582,12 €	57.797.709,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	24.071.823,71 €	22.225.232,15 €	5.959.067,71 €	5.541.585,98 €
Fluxos projecte		30.683.202,50 €	0	-3.046.831,72 €	-8.996.850,46 €	11.804.096,30 €	20.642.758,42 €	5.222.382,17 €	5.057.647,79 €
Van abans d'urbanitzar		**20.750.467,84 €**		-2.821.140,48 €	-7.713.349,16 €	9.370.472,22 €	15.173.043,68 €	3.554.265,55 €	3.187.176,02 €
TIR fixada promoció		8%							
		€/m2 sòl brut							
m2 st	50.000	**415,01 €**							

3.4.18. Conclusions de viabilitat econòmica

El Sector previst pel sistema de cooperació, permet 50.000 m² de sostre, i ha de suportar les càrregues urbanístiques, a excepció de les despeses d' urbanització del nou parc.

La majoria dels sòls estan destinats a espais lliures (parc de la Canòpia), equipaments i viari, i en relació al planejament anterior no es porten a terme canvis significatius atès que es tracta només d'ajustaments.

Pel que fa a les despeses d'urbanització, només s'han contemplat les que corresponen a l'àmbit a càrrec del sector. La urbanització dels sòls de parcs i jardins inclosos dins del projecte Canòpia urbanan aniran a càrrec de l'Ajuntament de Barcelona.

Pel que fa la viabilitat del sector, l'estudi posa de manifest que malgrat la complexitat de l'operació per l'existència de moltes càrregues derivades de les preexistències del sector (activitats econòmiques, llogaters, dret de reallotjament, etc.), s'aconsegueix un valor de sòl actual que es considera suficient de l'ordre de 395,62 - 435,44 €/m² considerant una rendibilitat de la promoció d'un 8 %.

3.5. Informe de sostenibilitat econòmica

3.5.1. Marc jurídic

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, recull l'obligatorietat -ja avançada al Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística- d'incorporar a la documentació del planejament un informe de sostenibilitat econòmica.

D'acord amb l'article 59.3, d) l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- *La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*
- *La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.*
- *El manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, no suposa cap canvi substancial, sinó que ha vingut a concretar les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del reglament:

> *Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*
>
> *1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

3.5.2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

La zona de la Plaça de les Glòries està en una de les zones amb més activitat econòmica de Barcelona, especialment per la seva proximitat al Districte d'Activitats econòmica 22@bcn així com d'importants centres comercials.

En aquest context, per avaluar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en el global del PMU**,** cal tenir en compte que l'increment de sostre destinat a ús residencial (45.000 m², equivalent a 562 habitatges) és poc rellevant en relació al potencial d'activitat econòmica del seu entorn, tal i com es pot visualitzar en el plànol següent de zones d'activitat.

Zones d'activitat. Font: SIMAE. Pacte industrial de la Regió Metropolitana

Tenint en compte que la mitjana de residents per habitatge a Barcelona és de 2,34 persones segons dades extretes del Cens de Població i habitatges (llars per nombre mitjà de persones) de l'any 2011, es pot considerar que el Sector aportarà de l'ordre de 1.315 nous residents. D'aquests nous residents es pot considerar que de l'ordre d'un 66 % estaran en edat de treballar, el que suposa una necessitat d'aproximada 868 llocs de treball.

La creació de 5.000 m² de sostre terciari i comercial, fa preveure que es crearan de l'ordre de 125 nous llocs de treball (aplicant una ràtio de 40 m² de sostre per treballador), quantitat que s'haurà d'incrementar pels llocs de treball que generaran els equipaments de la plaça de les Glòries.

Malgrat que la transformació del sector suposarà un increment de residents superior als llocs de treball que es deriven del nou planejament, cal tenir en compte que la proximitat al districte d'activitat econòmica 22@. En aquest sentit, es considera que es justifica les necessitats de sòl per a activitats productives, pels nous llocs de treball creats en el sector (superfície comercial i equipaments) i la proximitat de les zones d'activitat de l'entorn.

3.5.3. Impacte en les finances de l'administració responsable de la implantació

Per a calcular l'impacte en la Hisenda local, d'una banda, s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics i, d'altre banda, s'han d'estimar els ingressos previsibles pels impostos locals que es generaran en el nou sector, analitzant si són suficients per equilibrar les despeses de manteniment.

A continuació es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir a l'economia municipal la nova ordenació, és a dir, la càrrega que suposarà el manteniment del sector per l'ajuntament, estudiant la diferencia entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos que es derivin de la nova situació urbanística.

3.5.4. Increment que suposa el nou planejament en la recaptació de l'IBI

Pel que fa a l'increment d'ingressos derivats de la nova situació urbanística cal estudiar la repercussió dels diferents impostos municipals (Impost sobre vehicles de tracció mecànica, IBI, Impost sobre activitats econòmiques), especialment els derivats de l'increment de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

En aquest cas, s'ha portat a terme un estudi aproximat de la repercussió dels ingressos de la recaptació de l'IBI, a partir de les dades de la memòria 2017 de l'Institut Municipal d'Hisenda de l'Ajuntament.

D'acord a les dades consultades, la quota líquida de l'Ajuntament de Barcelona l'any 2017 era de 664.317.000,00 €, per un total de 1.115.222 unitats cadastrals, representant una mitjana de 595,68 € per rebut.

Atès que la recaptació en concepte d'IBI és de 595,68 € per rebut (dades de l'any 2017), si es considera que la superfície construïda mitjana d'habitatge és de l'ordre de 80 m², inclosa la part proporcional d'elements comuns, s'obté una quota unitària de l'ordre de 7,45 €/m².

Ingressos estimats per IBI del Sector

Àmbit	IBI/m2 estimat	Superfície (m2)	IBI anual previst (€/any)
Sector	7,45 €	50000	372.500,00 €

3.5.5. Despeses de manteniment de la nova urbanització del sector

En aquest apartat s'han quantificat els nous espais lliures que es generaran arrel del desenvolupament del planejament, avaluant la incidència econòmica que pot significar el seu manteniment en la despesa municipal. En aquest sentit s'ha estudiat la repercussió dels espais lliures (vials i zones verdes) inclosos dins del Sector.

En el quadre resum següent, és pot comprovar que el cost anual previst de manteniment dels espais lliures és de 18.754,00€.

Sector	Valoració cost manteniment	Superfície (m2)	Cost anual previst
Manteniment espais lliures	2,50 €	5914	14.785,00 €
Manteniment espai viari	3,00 €	1323	3.969,00 €
		7237	18.754,00 €

3.5.6. Balanç econòmic del sector

Tenint en compte únicament els ingressos que generarà en un futur l'Impost de Béns Immobles per la transformació del barri, s'observa com la recaptació és clarament superior als costos de manteniment de l'espai públic i, per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica del manteniment de la nova ordenació urbanística.

Àmbit	IBI anual previst (€/any)	Cost anual previst (€/any)	Diferencial (€/any)
Sector	372.500,00 €	18.754,00 €	353.746,00 €

4. Divisió poligonal i Pla d'etapes

4.1. Divisió poligonal

La configuració i dimensions de l'àmbit físic objecte del PMU, les seves qualificacions urbanístiques i l'ordenació de l'edificació proposada aconsellen la definició d'un únic polígon d'actuació als efectes de la gestió i de l'execució de l'obra urbanitzadora. El polígon únic es desenvoluparà d'acord amb la previsió del Pla d'etapes.

La delimitació d'aquest polígon únic assegura una distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del PMU.

L'àmbit del polígon únic d'actuació coincideix amb el del PMU, amb una extensió de 42.369 m². Les característiques del polígon únic són les següents:

Ús del sòl	**Superfície**		**Sostre**	**Habitatges**
	m²s	%	m²st	ut
Zones	**6.312**	**14,90%**	**50.000**	**562**
Ordenació volumètrica específica (clau 18)	6.312	14,90%		
Habitatge			45.000	562
Activitat econòmica			5.000	
Sistemes de cessió	**36.057**	**85,10%**		
Viari (clau 5)	1.323	3,12%		
Parcs i jardins (clau 6)	26.524	62,60%		
Equipaments (clau 7)	8.210	19,38%		
Total àmbit PMU	**42.369**	**100,00%**	**50.000**	**562**

Quadre de característiques del polígon únic d'actuació

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 35 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús d'habitatge de nova implantació, del qual un 15 % es destinarà a habitatge protegit en la modalitat de preu concertat i un 20 % a habitatge protegit en la modalitat de règim general.

4.2. Pla d'etapes

Les determinacions del PMU es desenvoluparan en una etapa única de vuit anys de durada, corresponent al polígon únic d'actuació en el qual es constitueix l'àmbit del PMU. Els terminis d'execució del planejament que es proposen tindran la consideració de màxims i seran els següents:

- En el termini màxim d'un any d'ençà de l'entrada en vigor del PMU caldrà que hagin estat formulats els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

- En el termini màxim de dos anys d'ençà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació hauran d'ésser sol·licitades les llicències d'obres d'edificació.
- Els terminis d'edificació seran els establerts en les llicències d'acord amb la normativa vigent.

En tot cas, es garantirà el ritme d'execució de l'habitatge de protecció en proporció equivalent a l'execució de l'habitatge lliure.

5. Memòria social

5.1. Marc normatiu

El vigent Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), estableix en l'article 59.1.h) que els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar una Memòria social que contingui la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina.

El contingut de la memòria social va estretament lligat a la previsió d'habitatge protegit. Tal com determina l'article 57.6 i 57.7 del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aquest instrument ha de justificar l'obligació d'incorporar les diferents tipologies d'habitatge de protecció pública i la seva situació de manera que s'afavoreixi a la cohesió social i s'eviti la segregació.

"Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges."

El punt 6 de l'article 57 esmenta l'article 3 del TRLU on es defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible:

"Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient."

Podem concloure, doncs, que un dels objectius de la memòria social és evitar una concentració excessiva de l'habitatge protegit que pugui generar la formació de ghettos o de barris sencers amb grans diferències de caràcter social.

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, desenvolupa en el seu article 69.3 el contingut del document de la memòria social i els aspectes als que ha de fer referència:

a) Necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedint la segregació espacial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda, i les possibilitats de la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a aquests tipus d'habitatges.
c) Quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 66.3 d'aquest Reglament, i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per a la construcció d'habitatges de protecció pública i de les modalitats corresponents, així com del sostre corresponent al sòl urbà qualificat amb aquesta destinació.
d) Mecanismes previstos per a l'obtenció del sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut a iniciativa pública.
e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.
f) Previsions temporals per a l'inici i l'acabament de la construcció dels habitatges protegits i dels sistemes urbanístics d'habitatge dotacional públic.
g) Necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret.
h) Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, reitera en el seu article 20 la necessitat d'incorporar el document corresponent a la memòria social que estableix la legislació urbanística com a instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. Aquesta ha d'exposar els criteris que fonamenten les decisions relatives al model

residencial adoptat i ha de justificar el compliment de les directius establertes per l'article 16 de la mateixa llei i el desplegament dels instruments de política de sòl i habitatge.

D'acord amb les previsions del títol V de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, el Decret 75/2014 aprova i desplega el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya.

El Pla per al dret a l'habitatge posa l'accent en els programes socials, sense voler oblidar les línies clàssiques d'actuació (basades principalment en els programes de foment de l'habitatge protegit), atès que la regulació proposada té una voluntat de permanència major que els quatre anys habituals (i, per tant, cal comptar amb instruments que serveixin quan canviï l'actual tendència econòmica).

El Pla contempla dos grans eixos d'actuació. L'eix social, per facilitar l'accés a l'habitatge de la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial i l'eix econòmic, per facilitar la recuperació econòmica del sector de l'habitatge. Així mateix, incorpora tres programes: el programa social d'habitatge, el de foment de la rehabilitació, el d'habitatges amb protecció oficial i altres mesures connexes i complementàries.

L'article 16 de la Llei del dret a l'habitatge defineix les directrius del planejament urbanístic en matèria d'habitatge:

1. El planejament urbanístic ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge.
2. En la qualificació del sòl com a residencial s'han d'aplicar els principis de respecte al medi ambient, els de mobilitat, i els d'integració de l'habitatge en l'entorn, per a la qual cosa han de complir les directrius següents:
   a) L'elecció dels emplaçaments i l'ordenació han de tenir en compte les condicions geogràfiques i climàtiques que poden mantenir en l'estalvi energètic i en el manteniment dels habitatges.
   b) La fixació de les condicions d'edificació s'ha de fonamentar en els tipus d'habitatge que la nova ordenació prevegi.
   c) Les parcel·les edificables s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà i s'ha d'evitar que l'ordenació generi dispersió en el territori i exclusió social.
   d) S'ha de vetllar per garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat que afavoreixin la cohesió social i la diversitat de tipus d'habitatge.
   e) L'ordenació, com a criteri general ha de procurar evitar que els àmbits o sectors residencials que es desenvolupin es configurin com a urbanitzacions que es tanquin."

Per la seva banda, el Pla de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 té com a objectius principals els següents:

"Garantir la funció social de l'habitatge i avançar en la construcció d'un servei públic d'habitatge a l'altura de les millors pràctiques d'altres ciutats europees. En concret, el Pla assenyala set grans reptes. Alguns estan vinculats amb problemàtiques actuals com la dificultat per fer front al pagament del lloguer, la necessitat d'incrementar el parc públic de lloguer o l'imperatiu d'impedir usos anòmals dels habitatges."

Així mateix, estableix el següent per als entorns amb afectacions urbanístiques:

"Les afectacions urbanístiques tenen importants repercussions sobre els veïns i veïnes; caldrà avaluar-les per poder establir mecanismes que permetin la millora dels entorns afectats i minimitzar les futures afectacions sobre els habitatges. Es preveu fer una anàlisi de les afectacions actuals sobre habitatges per plantejar les necessitats d'intervenció; establir un protocol d'intervenció en cas d'afectació urbanística que faciliti que els processos es desenvolupin seguint uns terminis coneguts i assumibles; i caldrà preveure les reserves necessàries, ja sigui d'obra nova o d'adjudicació d'habitatges existents, per donar resposta a les necessitats de reallotjament."

5.2. La proposta del PMU en matèria d'habitatge

El PMU desenvolupa les previsions del planejament general en l'àmbit delimitat, establint una ordenació detallada dels sistemes urbanístics i de les zones edificables, i detallant l'ordenació de les noves edificacions. En cap cas s'augmenta el sostre edificable ni es redueixen les reserves per a sistemes previstes en el planejament general vigent.

El sostre màxim per al sector és de 50.000 m² de sostre, dels quals 45.000 m²st (el 90 %) són per a ús d'habitatge i 5.000 m²st (el 10 %) per a ús d'activitat econòmica, i es defineixen tres àmbits on materialitzar l'edificació.

Respecte del sostre d'habitatge, el 20 % del sostre d'aquest ús (9.000 m² st) es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública de règim general i el 15 % del sostre (6.750 m² st) es reserven per a habitatges de protecció pública de preu concertat. Per tant, en total es reserva el 35 % del sostre amb ús d'habitatge (15.750 m² st) per a la construcció d'habitatges de protecció pública. D'aquesta manera es dona compliment a l'article 57.3 del TRLUC, on es determina l'obligatorietat de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, del qual com a mínim del 20 % s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

El nombre màxim d'habitatges és de 562, resultant de considerar una superfície mitjana de 80 m²st per habitatge. El quadre que s'adjunta a continuació mostra la distribució d'aquest sostre en funció del règim d'ús:

Ús	Sostre		Habitatge
	%	m²st	ut.
Habitatge protegit	**35%**	**15.750**	**197**
HPP règim general	20%	9.000	113
HPP preu concertat	15%	6.750	84
Habitatge lliure	**65%**	**29.250**	**365**
Sostre total d'habitatge	**100%**	**45.000**	**562**

Quadre amb la distribució del sostre d'habitatge

5.3. Adequació de la proposta a les directrius de l'art.16, de la Llei 18/2007, del Dret a l'habitatge

L'àmbit del present document de planejament se situa en un entorn amb un ús d'habitatge consolidat amb condicions geogràfiques i climàtiques adients.

La proposta té la voluntat de refermar l'estructura urbana existent oferint una ordenació més adient amb les preexistències. La proposta no augmenta el sostre previst en el planejament vigent sinó que únicament fixa les condicions de l'edificació.

El planejament proposat també preveu les dotacions d'equipaments i espais lliures necessaris per a la futura població resident.

5.4. Necessitats de reallotjament i mesures a adoptar per a garantir-ne el dret

Tots els habitatges existents en l'àmbit del PMU són disconformes amb l'ordenació proposada. D'acord amb el TRLUC, en el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

Així mateix, correspon a la comunitat reparcel·latòria o bé, si s'escau, al concessionari de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu l'esmentat dret.

Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

D'altra banda, d'acord amb les determinacions de la MPGM de 2017, les condicions mínimes per a tenir dret de reallotjament són les següents:

- Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, el qual haurà de ser anterior a la data d'aprovació inicial de la MPGM de 2017.
- Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre les dates i el moment de l'inici de l'expedient d'expropiació, o de l'expedient de reparcel·lació.
- Acreditar les circumstàncies requerides per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

Cal tenir present que les despeses generades per a fer efectiu el dret de reallotjament formen part de les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

6. Urbanisme inclusiu

Amb la mesura de govern "Urbanisme amb perspectiva de gènere" de 22 de març de 2017, des de l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat es planteja repensar la ciutat per a facilitar la realització de les tasques quotidianes i de sosteniment de la vida, revisant la mirada que s'ha tingut fins ara i que ha estat molt centrada sobre les activitats productives.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas de vianants, la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat i el seu espai urbà cal que incorporin en la seva transformació la suma d'actuacions de diferent abast però que repercuteixen i fan millorar la vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, les activitats i relacions socials en l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

En el cas concret d'aquest PMU es fan les següents recomanacions tant en les actuacions públiques com en les privades:

- Reforçar la mixtura d'usos, especialment en planta baixa

  Tenint en compte els usos dominants d'habitatge en la formulació de la nova ordenació, es determina que en les plantes baixes dels edificis previstos es prevegin tipus d'activitats vinculades a usos diferents als d'habitatge (comercials, terciaris, industrials de primera categoria, etc.) en continuïtat amb espais públics de relació per tal de garantir una millor qualitat de vida.

  En aquest sentit el PMU estableix un mínim de sostre destinat a aquests usos secundaris diferents del d'habitatge. D'aquesta manera s'afavorirà la mixtura d'usos i la utilització de l'espai públic al llarg de totes les hores del dia, millorant el control social i la seguretat dels vianants.

- Promoure un espai públic el més acollidor possible

  El pla qualifica una superfície molt amplia d'espai lliure (el 62,60 % de la superfície de l'àmbit). Dins d'aquesta reserva el pla preveu espais de diferents dimensions, funcions i característiques.

  A títol indicatiu, es preveu en l'espai de parc més ampli usos socials, espais d'estada i espais amb vegetació (d'acord amb els criteris del projecte "Canòpia urbana"). Aquest espai de parc es disposa en la zona nord est de l'àmbit, on hi ha grans extensions qualificades de zona verda i hi ha dos edificis qualificats d'equipament. A més. té les referències dels edificis que se situen en el seu perímetre i que aportaran un control de l'ús convenient.

  En la part en contacte amb l'edificació es creen una sèries d'espais on es fomenten els usos en plantes baixes. Aquests espais es preveuen com a lloc de trobada i hi confluiran els diferents recorreguts.

  Pel que fa a la seguretat, es promourà complir amb el veure i ser vist sense elements que obstaculitzin les visuals i afavorir les relacions visuals transversals entre els carrers de los Castillejos i de Consell de Cent amb l'espai lliure interior d'illa. Per afavorir aquesta relació visual tranversal, es recomana que els passos en planta baixa siguin rectilinis, i no tinguin elements constructius que generin zones amagades a la vista.

  Es preveu l'existència d'uns espais lliures privats (no edificables) situats en contacte amb la zona verda. Aquests disposaran d'una servitud de pas públic en superfície de manera que l'espai lliure es veurà ampliat.

  Per tal de millorar la socialització de l'espai públic, la urbanització dels espais lliures públics i privats es desenvoluparà amb criteris de projecte unitaris i tindrà en compte aquells aspectes que puguin afavorir una correcta utilització de l'espai. És recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.

- Afavorir una mobilitat sostenible

  El pla afavoreix els recorreguts de vianants així com l'accessibilitat, l'autonomia i la percepció de seguretat, donant continuïtat als recorreguts entre el nou parc i els carrers propers. El projecte d'urbanització contemplarà la possibilitat d'ubicació de zones de càrrega i descàrrega, la continuïtat en la circulació de bicicletes, la continuïtat dels recorreguts o passos de vianants, aparcaments de bicicletes i de motocicletes.

  Es valorarà amb especial cura que els accessos i espais d'entrada de l'aparcament privat no entrin en conflicte amb el confort i sociabilitat de l'espai públic.

Sabadell, abril de 2019

Víctor Morell Román, arquitecte

En nom d'Urbaning (Ideem Innova, S.L.)

II. Normes urbanístiques

Capítol 1. Disposicions generals

Article 1. Naturalesa i objecte

El Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries (PMU) té per objecte desenvolupar les determinacions de la Modificació del Pla General Metropolità per a l'ordenació de la plaça de les Glòries entre els carrers de Castillejos, Bolívia, Badajoz-Independència i Consell de Cent (MPGM).

Article 2. Àmbit

L'àmbit del pla de millora és el delimitat a la Modificació del Pla General Metropolità per a l'ordenació de la plaça de les Glòries entre els carrers de Castillejos, Bolívia, Badajoz-Independència i Consell de Cent.

Article 3. Marc legal

1. El PMU s'ha redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, més concretament el DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

2. En tot allò no previst expressament per aquestes normes seran d'aplicació les Normes Urbanístiques (NNUU) del Pla General Metropolità (PGM) i les Ordenances Metropolitanes d'Edificació (OME).

3. Les referències a les NNUU del PGM ho són PGM aprovat definitivament el 14 de juliol de 1976, en la versió del Text de Refós de la modificació de determinats articles de les NNUU del PGM aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 8 d'agost de 1988 i les seves modificacions successives.

4. Són d'aplicació en matèria de protecció del patrimoni arquitectònic les determinacions vigents del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, històric i artístic de la ciutat de Barcelona, que afectin l'àmbit d'actuació.

Article 4. Contingut i documentació

1. La documentació del PMU, d'acord amb la normativa urbanística vigent, està formada per: la memòria; les normes urbanístiques; els plànols d'informació i d'ordenació; l'informe ambiental; i l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

2. Tenen caràcter normatiu les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació següents:

i. "P.1 Planejament proposat. Zonificació".

ii. "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions de l'edificació".

iii. "P.3 Planejament proposat. Perfils reguladors".

iv. "P.4 Gestió urbanística".

Article 5. Qualificació del sòl

1. El PMU defineix en les qualificacions de sòl de sistemes la regulació següent:

a) Viari, clau 5.

b) Parcs i jardins urbans de nova creació, clau 6b, i d'abast metropolità, clau 6c.

c) Equipaments comunitaris de nova creació, clau 7b.

2. Els sistemes urbanístics establerts en el PMU es regularan per allò que estableixen les Normes Urbanístiques del PGM, llevat d'allò que disposen expressament aquestes Normes.

3. El PMU defineix en les qualificacions de sòl de zones la regulació de la zona de transformació per ordenació volumètrica específica, clau 18.

Article 6. Vigència

El PMU tindrà vigència indefinida, i serà immediatament executiu des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

Article 7. Interpretació

1. Les normes del PMU s'han d'interpretar atenent al seu contingut. Els dubtes en la interpretació del PMU es resoldran de conformitat amb allò establert a l'article 10 del TRLU.

2. En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquells en què la definició de les determinacions sigui més concreta (plànols a escala més gran).

3. Si es produeix contradicció entre diverses determinacions, la interpretació es farà amb coherència amb els objectius i plantejament que hagin estat explicitats.

4. De manera justificada, per raons tècniques o per un aixecament topogràfic detallat, es podran ajustar les alineacions a vial, sempre que això no suposi un increment de zones o una disminució d'espais lliures.

5. En el cas de dubte d'interpretació, prevaldrà la norma escrita sobre el plànol, i el criteri general sobre el particular.

Capítol 2. Regulació dels sistemes

Article 8. Viari (clau 5)

1. Comprèn els espais reservats per a la xarxa viària. Té per missió principal donar accés a les edificacions.

2. En el plànol "P.1 Planejament proposat. Zonificació" es precisa els terrenys que el PMU reserva per a viari.

3. Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública.

Article 9. Parcs i jardins urbans (clau 6)

1. El sistema d'espais lliures està format pels sòls que el PMU destina a parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b) i d'abast metropolità (clau 6c).

2. En el plànol "P.1 Planejament proposat. Zonificació" es precisa els terrenys que el PMU reserva per a parcs i jardins urbans.

3. Els sòls qualificats de parcs i jardins urbans seran de titularitat pública.

4. Als espais lliures només es permet l'accés rodat puntual als serveis públics i accessos complementaris a peces de dotacions públiques. Les finques privades o els locals de planta baixa poden tenir accés als espais lliures pels vianants sempre que l'accés principal i el servei es faci des d'un accés a vial.

Article 10. Equipaments comunitaris (clau 7)

1. Compren els sòls reservats per a la construcció dels equipaments de nova creació i àmbit local (clau 7b).

2. En el plànol “P.1 Planejament proposat. Zonificació” es precisa els terrenys que el PMU reserva per a equipaments comunitaris.

3. Els sòls qualificats d’equipaments comunitaris seran de titularitat pública.

4. Els equipaments comunitaris es regularan d’acord amb els següents criteris:

a) Parcel·la situada al carrer de Cartagena.

i. Manteniment de l’edificació existent.

ii. Sostre existent aproximat de 1.600 m²st a rehabilitar.

iii. S’assigna l’ús cultural, administratiu i docent.

iv. Desenvolupament per projecte o pla especial.

v. Mitjançant pla especial es podrà ajustar els usos i el sostre funcional.

b) Parcel·la situada al carrer de Dos de Maig.

i. Sostre existent aproximat de 4.500 m²st a rehabilitar per a destinar a usos docents FP i altres usos no concretats.

ii. Ús i ordenació a concretar en pla especial posterior.

c) Sòl d’ampliació dels centres docents existents.

i. S’assigna la reserva de sòl a ús docent per habilitar-lo com a ampliació dels equipaments docents existents del CEIP i de l’escola bressol.

5. Els equipaments comunitaris existents es regulen pels corresponents documents de planejament i per les especificacions que s’indiquin al PMU. Els documents de planejament que regulen els equipaments inclosos a l’àmbit del PMU són els següents:

a) L’equipament del CEIP Encants es regula pel MPEU i de millora urbana per a la concreció de l'equipament docent del Sector 2 de l’MPGM a la plaça de les Glòries i el seu entorn (Escola dels Encants). Aprovat definitivament el 20/11/2013.

b) L’equipament corresponent a l’escola Bressol del carrer de Cartagena es regula pel PEUiMU per a la concreció de l'equipament de l'Escola Bressol municipal, del Sector 2 de l’MPGM de la plaça de les Glòries i el seu entorn. Aprovat definitivament el 10/09/2016 (publicat 23/9/2016).

Capítol 3. Regulació de les zones

Article 11. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica (clau 18)

1. Definició

Compren les zones amb una configuració volumètrica específica com a peces unitàries, segons s’indica en el plànol “P.1 Planejament proposat. Zonificació”. El PMU assenyala, per a la seva definició, els següents paràmetres:

a) Àmbit d’unitat mínima de projecte.

b) Sostre màxim de nova construcció sobre rasant.

c) Gàlibs màxims.

2. Tipus d’ordenació

Les edificacions previstes al PMU es regeixen per la regulació dels tipus d’ordenació segons volumetria específica en la modalitat de configuració flexible, d’acord amb el que estableix el PGM. Els paràmetres per a l’ordenació de l’edificació es determinen als plànols “P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d’edificació” i “P.3 Planejament proposat. Perfils reguladors”.

Seran d’aplicació, en tot allò no regulat expressament per aquestes normes, les disposicions establertes amb caràcter general a les Normes urbanístiques del PGM per al tipus d’ordenació segons volumetria específica.

3. Unitats mínimes de projecte

Els sòls subjectes a ordenació volumètrica específica es distribueixen en tres unitats mínimes de projecte (UMP) segons s’indica en el plànol “P.4 Gestió urbanística”.

L’àmbit de les UMP s’entén com l’àmbit mínim per al desenvolupament d’un projecte conjunt i unitari previ. La UMP no obliga a una unitat mínima d’edificació; per tant, es pot desenvolupar la construcció en diferents entitats d’acord amb al divisió de la propietat del sòl resultant.

El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti a una UMP haurà d’estar acceptat prèviament per l’ajuntament i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.

S'estableixen les següents condicions per a l'execució de les UMP:

a) S'executarà un pàrquing soterrat comunitari per a totes les entitats que formin part d'una mateixa UMP.

b) En cas que la UMP se subdivideixi sobre rasant en diferents entitats, la façana mínima de cada entitat serà de 12 m. En aquest cas, la façana posterior de les diferents entitats hauran de mantenir l'alineació entre elles, en totes les plantes sobre rasant, per tal d'evitar reculades que alterin la continuïtat compositiva del conjunt, a no ser que el projecte unitari previ aprovat per l'ajuntament contempli reculades.

c) El límit entre la UMP1 i la UMP2 es fixarà definitivament en el projecte de reparcel·lació.

c) Es mantindrà l'alineació de la façana posterior, en totes les plantes sobre rasant, en el límit entre la UMP1 i la UMP2 en una franja de, com a mínim, cinc metres a cada costat d'aquest límit.

4. Condicions d'edificació

a) Perímetres reguladors. Són els definits en el plànol normatiu "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació" i tenen el caràcter de límit màxim de l'edificació.

El nombre de plantes edificables, les alçades reguladores i les alineacions obligatòries s'indiquen en el plànol normatiu "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació".

b) Cota de referència de la planta baixa. La cota de referència de la planta baixa (Cr) determina la base de mesura de l'alçada màxima del perfil regulador. Es fixen quatre cotes de referència, tal i com s'indica als plànols "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació" i "P.3 Planejament proposat. Perfils reguladors":

i. Cr A (corresponent a la UMP 1). S'ubica en l'aresta sud del xamfrà entre els carrers del Consell de Cent i de los Castillejos.

ii. Cr B i Cr C (corresponents a la UMP2). La Cr B se situa a una distància de 44,3 m de l'aresta sud del xamfrà entre els carrers de Consell de Cent i de los Castillejos. La Cr C se situa en el punt mig de la façana, confrontant amb espai lliure, situada més a l'est de la UMP2.

iii. Cr D (corresponent a la UMP3). S'ubica en el punt mig de la façana a l'avinguda Diagonal de la UMP3.

Les cotes de referència de la planta baixa, podran augmentar-se i disminuir-se sense depassar en un o altre cas els 0,60 m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

c) Perfil regulador. Són els definits en els plànols "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació" i "P.3 Planejament proposat. Perfils reguladors", on s'indica el nombre de plantes, l'alçada reguladora màxima (ARM) referenciada a cada cota de referència de la planta baixa, i la ubicació dels passos obligats en planta baixa cap a l'espai interior d'illa.

i. Pel volum amb façana al carrer del Consell de Cent i xamfrà (UMP1) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr A: planta baixa més set plantes pis (29,10 m).

ii. Pel volum amb façana al carrer de los Castillejos (part de la UMP2) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr B: planta baixa més set plantes pis (29,10 m). El pas de vianants obligatori tindrà una alçada mínima corresponent a PB+1.

iii. Pels volums amb façana a l'espai lliure (part de la UMP2) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr C: porxo més quatre plantes pis (22,50 m); planta baixa més cinc plantes pis (22,50 m); planta baixa més quinze plantes pis (55,50 m). El porxo tindrà una alçada mínima corresponent a PB+1.

iv. Pel volum amb façana a l'avinguda Diagonal, rambla del parc i Rec Comtal (UMP3) es fixa l'ARM segons la cota de referència Cr D: planta baixa (6,00 m); planta baixa més set plantes pis (29,10 m); planta baixa més onze plantes pis (42,30 m); porxo més sis plantes pis (29,10 m).

Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

i. Els elements d'ús comunitari que, en el cas de formalitzar volums, hauran de separar-se de la línia de façana tot respectant l'angle de 30°. En aquest cas, la seva superfície comptabilitzarà com a sostre edificat i en cap cas superarà el 20 % de l'ocupació de la coberta.

ii. Els elements que, a tals efectes, es descriuen en l'article 262 de les Normes urbanístiques del PGM.

Tots els elements permesos per damunt de l'alçada màxima tindran una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.

d) Planta baixa. S'admet el desdoblament de la planta baixa segons la modalitat d'altell, lligat a la planta baixa, únicament en els fronts que donen als carrers del Consell de Cent i de los Castillejos. La superfície de l'altell comptabilitzarà com a sostre edificat. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 m si no té altell, i de 5,60 m si té altell (inclòs el forjat de l'altell). L'altell tindrà una alçada lliure mínima de 2,50 m.

e) Alineacions obligatòries. Les alineacions de l'edificació s'estableixen en el plànol "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació" amb caràcter obligatori en un 80 % de la seva longitud, exclosos els xamfrans. No es permeten cossos sortints més enllà de l'alineació obligatòria en aquells casos en què dita alineació confronti amb sòl qualificat de parcs i jardins urbans. En la resta de casos, els cossos sortints poden depassar l'alineació obligatòria.

f) Cossos sortints. S'admeten cossos volats tancats, semitancats i oberts sobre la pròpia zona (clau 18) i sobre els sòls qualificats de viari. Sobre els sòls qualificats d'espai lliure no es permet el vol de cossos sortints.

En el cas de vols sobre viari, el vol màxim, mesurat normalment al pla de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la dècima part de l'amplada del vial. Si per aplicació d'aquesta regla resulta un vol superior a 1,50 m, s'aplicarà aquesta mida com a vol màxim. Si l'edificació dóna a vies o trams de vies d'amplada diferent, per a cadascun dels cossos sortints cal aplicar la regla d'amplada corresponent a la via o tram de via a la qual recau, amb el límit màxim de 1,50 m. En la resta de casos, els cossos sortints es limitaran a un vol màxim d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació. Quan per aplicació d'aquesta regla resulti un vol superior a 1,50 m. caldrà reduir el vol a aquesta dimensió màxima.

Els cossos sortints oberts podran ocupar com a màxim dos terços de la longitud de la façana. Els tancats i semitancats no podran ocupar més d'un terç de la longitud esmentada. En l'un i l'altre cas, els cossos estan limitats en la seva distància a la mitgera mitjançant el pla límit lateral del vol, que se situa a un metre de la paret mitgera.

g) Elements sortints. Els elements sortints, com són els ràfecs, para-sols i similars fixos es regulen d'acord amb el que es determina a les normes del PGM i d'acord amb el que es determina en aquestes normes per als cossos sortints pel que fa als vols. En qualsevol cas, només s'admeten elements sortints que se situïn de manera que cap dels seus punts es trobi a una alçada inferior a 3,50 m per damunt de la rasant de la voravia.

h) Obertures i accessos. Les escales per accedir als habitatges i als locals de planta baixa de les zones amb clau 18 podran tenir accés des de l'espai qualificat com a espai lliure, claus 6b i 6c, d'ús exclusiu per a vianants.

i) Reculades. La planta baixa i la planta primera podran recular respecte de les alineacions indicades com a obligatòries.

j) Servitud de pas en planta baixa. Es preveuen tres passos per facilitar els recorreguts dels vianants a través de l'edificació: un pas que connecti el carrer de los Castillejos amb els espais situats a l'interior de l'illa edificada, amb una amplada mínima de 6,5 m, ubicat dins de la franja compresa a una distància d'entre 6,2 m i 26,2 m des de l'aresta sud del xamfrà d'aquell carrer; un pas a mode de porxo sota la projecció de l'edifici-pont de quatre plantes pis; un pas en l'edifici de la UMP3, en l'aresta nord per facilitar l'accés dels vianants al parc. Aquests passos s'indiquen als plànols "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació" i "P.3 Planejament proposat. Perfils reguladors". Tots els passos en planta baixa tindran una alçada mínima de planta baixa més una planta pis (pb+1). En la urbanització del sòl amb servitud de pas en planta baixa s'atendrà als següents criteris:

i. S'urbanitzaran amb criteris d'accessibilitat universal.

ii. Es prioritzarà el confort i seguretat dels usuaris amb una tria adequada de materials, il·luminació adient i visuals directes de l'espai públic.

iii. La qualitat de la urbanització serà equivalent a la qualitat de la urbanització de l'espai públic adjacent.

5. Edificabilitat

a) Es fixa per a cada UMP segons els quadres següents:

Unitats mínimes de projecte UMP1 i UMP2		
Superfície neta de sòl (clau 18)	4.737	m²st
Sostre edificable màxim sobre rasant	37.100	m²st
Sostre màxim d'habitatge	33.300	m²st
Sostre màxim d'activitats econòmiques	3.800	m²st
Nombre màxim d'habitatges	416	ut

Unitat mínima de projecte UMP3		
Superfície neta de sòl (clau 18)	1.575	m²st
Sostre edificable màxim sobre rasant	12.900	m²st
Sostre màxim d'habitatge	11.700	m²st
Sostre màxim d'activitats econòmiques	1.200	m²st
Nombre màxim d'habitatges	146	ut

b) El repartiment de sostre entre la UMP1 i UMP2 es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

c) En cas que les UMP es desenvolupin en diferents entitats, la suma del sostre de les diferents entitats que composin una UMP no podrà ser superior al sostre màxim determinat per a la UMP.

d) El 35 % del sostre d'ús habitatge es destinarà a habitatges amb algun tipus de protecció (20 % en règim general i 15 % en règim de preu concertat). La ubicació del sostre d'habitatge de protecció es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

6. Servitud de pas públic en superfície

a) Compren l'espai amb servitud de pas públic en superfície indicat en el plànol "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació".

b) Les zones amb servitud de pas en superfície han de complir les condicions següents:

i. Es permet una ocupació en subsòl del 100%.

ii. No es permeten cossos d'edificació auxiliar, ni la ubicació de rampes de vehicles, ni elements de ventilació de l'aparcament.

iii. S'haurà de preveure un gruix de terres mínim de 50 cm sobre l'acabat de la llossa de l'aparcament que garanteixi la possibilitat d'enjardinament de la superfície de la servitud de pas.

iv. Cal garantir una urbanització en continuïtat entre la superfície de la servitud de pas i el sòl de titularitat pública, ja sigui viari o espai lliure (rasants, qualitats constructives, materials, acabats, etc.).

c) En cas que l'edificació que finalment s'acabi materialitzant no exhaureixi la profunditat màxima edificable sobre rasant en planta baixa, el sòl qualificat de zona amb clau 18 que quedi lliure d'edificació sobre rasant en planta baixa passarà a tenir una servitud de pas en superfície, amb les condicions descrites anteriorment per les servituds de pas en superfície.

6. Ocupació del subsòl

S'habilita l'ocupació del subsòl en la totalitat del sòl qualificat de zona amb clau 18 comprès dins l'àmbit del PMU.

7. Criteris compositius

Per tal de garantir la continuïtat estètica del conjunt, es fixen els següents criteris compositius:

a) Es dissenyarà la planta baixa de l'edificació i el seu altell, si s'escau, a mode de sòcol de l'edifici. En cas que no hi hagi altell, es pot agrupar compositivament la planta baixa amb la planta primera a mode de sòcol.

b) El cos comprès entre el sostre de la planta baixa i el cap de la barana de la planta coberta tindrà un caràcter uniforme.

c) Es donarà continuïtat a la línia de remat de les cobertes que estiguin situades a la mateixa alçada.

d) S'admet la varietat de materials i d'elements arquitectònics, sempre que es mantingui l'equilibri cromàtic del conjunt.

e) Les mitgeres hauran de ser tractades com les façanes pel que fa a la composició i ús de materials.

Article 12. Densitat d'habitatges per parcel·la

1. S'estableix com a densitat màxima d'habitatges per parcel·la la que resulti de dividir el sostre total destinat a habitatge pel mòdul de 80 m².

2. En cap cas la suma dels habitatges de les diferents entitats que composin una UMP podrà superar el nombre màxim d'habitatges de la UMP. A tals efectes, si la UMP es desenvolupa en diferents entitats, caldrà determinar el nombre màxim d'habitatges de cada entitat aplicant el mòdul definit en l'apartat anterior al sostre d'ús d'habitatge de l'entitat i arrodonir el resultat a la unitat menor.

Article 13. Usos

1. Els usos generals permesos són els següents:

a) Habitatge, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.

b) Comercial.

c) Sanitari.

d) Recreatiu.

e) Esportiu.

f) Religiós i cultural.

g) Oficines.

h) Industrial de primera categoria, d'acord amb allò establert en l'article 287 de les Normes Urbanístiques del PGM.

2. Condicions d'implantació dels usos:

a) No s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

b) A les plantes situades per sobre de planta baixa i dues plantes pis tan sols s'admet l'ús d'habitatge.

c) Els usos que no siguin habitatge han de ser compatibles amb l'ús d'habitatge.

3. Queda exclosa la possibilitat d'implantar usos residencials-hotelers.

4. En cap cas es podrà substituir l'ús d'habitatge del sostre destinat a habitatge protegit.

Capítol 4. Desenvolupament del PMU

Article 14. Iniciativa del PMU

1. La iniciativa del PMU correspon a l'Ajuntament de Barcelona.

2. Esgotats els terminis establerts per l'agenda d'actuacions, la iniciativa privada podrà assumir la iniciativa del planejament del sector de millora urbana, tot garantint les condicions i objectius establertes a la present normativa per al seu desenvolupament.

Article 15. Desenvolupament del PMU

1. Les determinacions del PMU seran executades de manera directa en aquells casos en què llurs determinacions siguin d'aplicació directa mitjançant els projectes d'edificació o els projectes d'urbanització corresponents.

2. Els projectes d'edificació restaran sotmesos als criteris de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Barcelona.

3. Es podran formular plans derivats per a l'ajust de paràmetres, per a la concreció dels tipus i característiques dels equipaments i per a l'ordenació del subsòl amb les condicions que s'estableixen en la present normativa.

Article 16. Condicions d'urbanització i serveis urbanístics

1. El PMU conté les següents determinacions relatives als serveis urbanístics i les obres d'urbanització:

a) Assenyalament dels traçats de les xarxes existents i dels traçats indicatius de les xarxes de subministrament d'aigua, reg i hidrants per a incendis; de clavegueram; de distribució de l'energia elèctrica i d'enllumenat públic.

b) Previsions de consum i d'abocament derivades dels usos a implantar.

c) Determinació dels serveis urbanístics a establir i la descripció de les característiques principals de les xarxes de serveis.

2. Es preveuen els elements d'urbanització i serveis urbanístics següents: pavimentació; enjardinament; xarxa de distribució d'energia elèctrica; xarxa de clavegueram i de col·lectors; xarxa de gas; xarxa de telecomunicacions (específicament, les infraestructures de recolzament de xarxes públiques de comunicacions electròniques reconegudes en la legislació sectorial vigent en matèria de telecomunicacions); xarxa d'aigua potable, reg i hidrants per a incendis; galeries locals de serveis o xarxa de canalitzacions de titularitat pública; mobiliari urbà; enllumenat públic; senyalització i semaforització.

3. La concreció de les obres d'urbanització serà objecte d'un projecte o projectes d'urbanització a tramitar i aprovar com a documents independents. El seu contingut i tramitació es regularan d'acord amb el TRLU i el RLU.

4. El sector assumirà com a càrregues d'urbanització, les corresponents a l'execució de les obres d'urbanització en l'àmbit delimitat en el plànol "P.4 Gestió urbanística", l'enderroc i indemnitzacions corresponents a la totalitat del sector, i la caracterització de sòls potencialment contaminats i el seu trasllat a un abocador autoritzat.

5. El subsòl de l'àmbit de planejament restarà sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació dels serveis urbanístics, en la mesura que determini la planificació d'infraestructures terrestres, per part de les administracions competents a l'efecte i els projectes d'urbanització que executin les obres previstes en el PMU, d'acord amb l'article 39 del TRLU.

6. Únicament pel supòsit que l'aprofitament urbanístic que correspon a l'immoble servent es vegi alterat, caldrà constituir l'oportuna servitud de pas del serveis o serveis urbanístics d'interès públic o general que corresponguin, amb caràcter previ al moment de concedir les llicències d'edificació i s'inscriuran en el Registre de la Propietat en el moment de procedir-se a la inscripció de les declaracions d'obra nova i dels títols constitutius de les comunitats de propietaris. Les càrregues derivades d'aquesta imposició de dret real seran objecte de la indemnització corresponent, ja sigui en fase reparcel·latòria o bé mitjançant la corresponent expropiació de drets.

7. En l'establiment de xarxes de telecomunicacions caldrà atendre, d'una banda, allò que estableix la legislació en matèria d'infraestructures comunes de telecomunicacions (ICT o TIC) dels edificis i, de l'altra, les determinacions contingudes en el Pla especial d'implantació de les xarxes de telecomunicacions a Barcelona, aprovat definitivament el 4 de desembre de 1996.

8. El projecte d'urbanització haurà de preveure la realització d'un informe arqueològic per tal de documentar qualsevol estructura arqueològica que hi pugui haver al subsòl a l'entorn del traçat del Rec Comtal entre els carrers de Cartagena i de los Castillejos.

Article 17. Ocupació directa

Es podrà procedir a l'ocupació directa dels terrenys afectats per sistemes urbanístics, en els termes que determina l'article 156 del TRLU. Especialment es podrà aplicar aquesta als sistemes que constitueixen elements estructurants de l'àmbit.

Article 18. Drets i deures dels propietaris

1. Els propietaris són titulars dels següents drets i obligacions:

a) Repartiment equitatiu de beneficis i càrregues.

b) Dret i obligació d'urbanitzar i edificar dins dels terminis previstos.

c) Cessió dels sòls destinats a sistemes inclosos en el sector.

d) Costejar i executar la urbanització del sector i participar en el costos en la forma definida en aquestes normes.

e) Reallotjament dels ocupants legals d'habitatges afectats pel planejament que constitueixin llur residència habitual.

f) Assumpció dels costos derivats de la supressió dels usos no admesos i dels usos i activitats que hagin de cessar en l'àmbit de la transformació del sector.

g) Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, de conformitat i amb els requisits establertes a l'efecte per l'article 43 del TRLU.

2. L'Ajuntament destinarà al Patrimoni Municipal d'Urbanisme, previst a l'article 74 de la Carta de Barcelona, les cessions urbanístiques resultants o els equivalents econòmics que, en el seu cas i d'acord a llei, siguin aportats.

Article 19. Reallotjament de residents afectats per les actuacions urbanístiques

1. Cal preveure la relocalització dels ocupants legals dels habitatges existents, que els tinguin per residència habitual, adscrits pel PMU a un altre destí.

2. Als efectes de l'apartat anterior, caldrà atendre les obligacions que en aquest sentit determina l'article 6.4 de la memòria del document de Text refós de l'MPGM en l'àmbit de la Plaça de les Glòries-Meridiana Sud, ratificat en data 24 d'abril de 1999 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya.

3. Tenen dret al reallotjament els ocupants legals dels immobles afectats pel planejament que constitueixin llur residència habitual, ja ho sigui en condició de propietari, arrendatari o qualssevol altre dret real. Les condicions de reallotjament són les que estableix la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge de protecció i l'article 114 del TRLU.

4. S'estableixen com a condicions mínimes per tal d'exercitar l'opció de reallotjament, les següents:

a) Acreditar el títol jurídic que habiliti l'ocupació, el qual haurà de ser anterior a la data d'aprovació inicial de la Modificació del Pla General Metropolità per a l'ordenació de la plaça de les Glòries entre els carrers de Castillejos, Bolívia, Badajoz-Independència i Consell de Cent.

b) Acreditar l'ocupació efectiva de l'habitatge durant el període comprès entre les dates i el moment de l'inici de l'expedient d'expropiació, o de l'expedient de reparcel·lació.

c) Acreditar les circumstàncies requerides per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

5. No es podrà desallotjar els ocupants residents, segons els termes anteriors, sense garantir l'oferta d'un habitatge alternatiu. Per aquest motiu, es formularan amb cada actuació els programes de reallotjament corresponents.

6. El reallotjament de residents s'efectuarà, en qualsevol cas, sota la tutela dels organismes públics competents, sens perjudici de la promoció privada de les finques objecte del reallotjament.

7. No obstant l'anterior, en el supòsit que el dret real afectat sigui l'arrendament d'un habitatge que constitueixi el domicili habitual del llogater i aquest tingui dret a ser relocalitzat en un habitatge de protecció, la indemnització per l'extinció del dret d'arrendament en les condicions definides en l'apartat 2 d'aquest article, així com les requerides per la legislació sectorial en matèria d'habitatges de protecció, no podrà incorporar cap mena d'indemnització en concepte de diferència de rendes respecte del mercat lliure de lloguer, en no donar lloc a perjudicis indemnitzable, sempre i quan l'interessat opti expressament per l'esmentada relocalització.

Article 20. Sòls contaminats als emplaçaments destinats a ús públic i privat

En els sòls previstos per als diferents emplaçaments destinats a ús públic i privat, caldrà atendre les determinacions, criteris i estàndards establerts en la legislació estatal i catalana en matèria de residus i, més concretament, la regulació normativa específica en relació a activitats potencialment contaminants del "Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados", als efectes de garantir la correcta adequació física, ambiental i jurídica dels sòls industrials a la naturalesa i usos admesos pel nou règim urbanístic definit al PMU.

D'acord amb la cadena de responsabilitats establerta per la Llei 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en relació amb allò establert en els articles 126.1.f) del TRLU i 37.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els causants de la contaminació del sòl respondran solidàriament de les operacions de neteja i recuperació del sòls que hagin estat declarats contaminats. Subsidiàriament, respondran del sanejament d'aquests sòls els titulars dels sòls contaminats en el moment que es va desenvolupar l'activitat causant.

Capítol 5. Gestió del PMU

Article 21. Divisió poligonal

1. Per a l'execució del PMU es considera un polígon únic d'actuació, d'acord amb les previsions del Pla d'etapes.

2. L'àmbit del polígon únic d'actuació coincideix amb el del PMU, amb una extensió de 42.369 m².

3. El polígon únic d'actuació constitueix l'àmbit escollit per assegurar una distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del PMU.

Article 22. Característiques del polígon únic d'actuació

1. D'acord amb les determinacions contingudes en el PMU, els paràmetres principals del polígon únic són els següents:

Ús del sòl	**Superfície**		**Sostre**	**Habitatges**
	m²s	%	m²st	ut
Zones	**6.312**	**14,90%**	**50.000**	**562**
Ordenació volumètrica específica (clau 18)	6.312	14,90%		
Habitatge			45.000	562
Activitat econòmica			5.000	
Sistemes de cessió	**36.057**	**85,10%**		
Viari (clau 5)	1.323	3,12%		
Parcs i jardins (clau 6)	26.524	62,60%		
Equipaments (clau 7)	8.210	19,38%		
Total àmbit PMU	**42.369**	**100,00%**	**50.000**	**562**

2. Seran de cessió a l'Ajuntament de Barcelona els sòls on radica el 10% de l'aprofitament urbanístic del PMU.

3. Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 35 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús d'habitatge de nova implantació, del qual un 15 % es destinarà a habitatge protegit en la modalitat de preu concertat i un 20 % a habitatge protegit en la modalitat de règim general.

Article 23. Sistema d'actuació

El PMU es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Article 24. Pla d'etapes

1. Les determinacions del PMU es desenvoluparan en una etapa única de vuit anys de durada, corresponent al polígon únic d'actuació.

2. Els terminis parcials màxims d'execució seran els següents:

a) En el termini màxim d'un any d'ençà de l'entrada en vigor del PMU caldrà que hagin estat formulats els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

b) En el termini màxim de dos anys d'ençà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació hauran d'ésser sol·licitades les llicències d'obres d'edificació.

c) Els terminis d'edificació seran els establerts en les llicències d'acord amb la normativa vigent.

3. Es garantirà el ritme d'execució de l'habitatge de protecció en proporció equivalent a l'execució de l'habitatge lliure.

Article 25. Condicions del projecte de reparcel·lació

1. El projecte de reparcel·lació concretarà el límit definitiu entre la UMP1 i la UMP2 i el repartiment de sostre i d'habitatges entre ambdues UMP.

2. El projecte de reparcel·lació establirà la localització de l'habitatge protegit i dels habitatges per al reallotjament.

3. El projecte de reparcel·lació regularà les servituds de pas públic dels sòls qualificats de zona 18 previstos amb aquesta finalitat en el plànol "P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions d'edificació".

III. Plànols

Índex de plànols

Plànols d'informació

I.1. Situació

I.2. Emplaçament

I.3. Ortofoto

I.4.1 Àmbit i topografia actual

I.4.2 Topografia amb el futur parc de les Glòries

I.5. Alçades de l'edificació

I.6. Estructura de la propietat

I.7.1 Usos existents. Habitatge

I.7.2 Usos existents. Activitat econòmica

I.8.1 Planejament vigent. Zonificació

I.8.2 Planejament vigent. Fitxa de determinacions normatives del sector

I.8.3 Planejament vigent. Paràmetres i ordenació de l'edificació

I.8.4 Planejament vigent. Ordenacions indicatives

I.9.1 Preexistències patrimonials. Planta general

I.9.2 Preexistències patrimonials. Detall del Rec Comtal

I.10 Zones sistema general ferroviari

Plànols de proposta

P.1 Planejament proposat. Zonificació

P.2 Planejament proposat. Paràmetres i condicions de l'edificació

P.3 Planejament proposat. Perfils reguladors

P.4 Gestió urbanística

P.5 Ordenació Indicativa. Planta

P.6 Ordenació Indicativa. Alçats i seccions

P.7 Xarxa de serveis proposada. Electricitat MT. Esquema indicatiu

P.8 Xarxa de serveis proposada. Aigua. Esquema indicatiu

P.9 Xarxa de serveis proposada. Clavegueram. Esquema indicatiu

Plànols d’informació

Llegenda

Àmbit del PMU

promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

escala

(A3) 1/50000
0 500 1000m

plànol

Situació

I.1

Llegenda

Àmbit del PMU

promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

escala

(A3) 1/20.000
0 200 400m

plànol

Emplaçament

I.2

promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

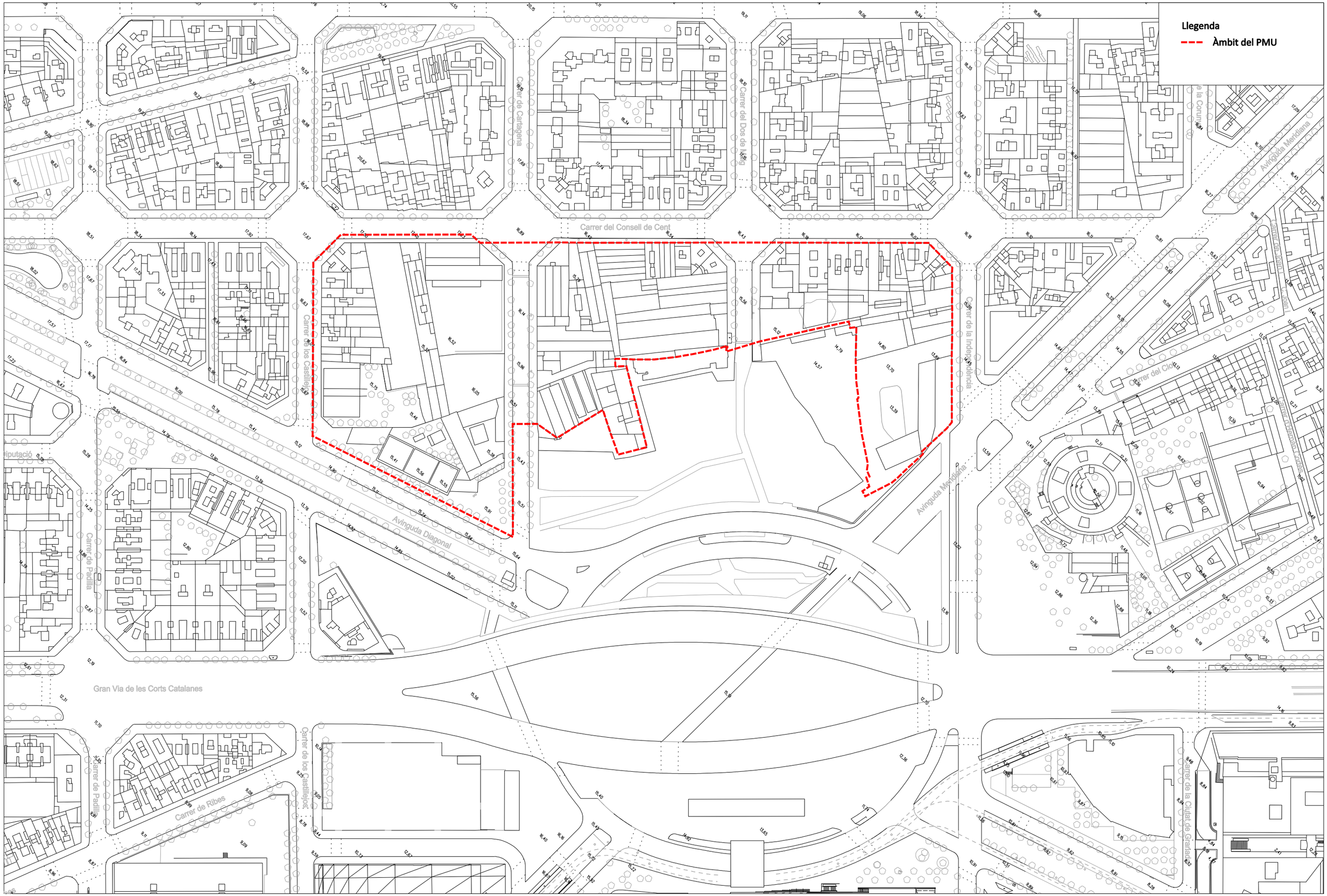
escala

(A3) 1/2500
0 25 50m

plànol

Ortofoto (data vol: 11/2016)

I.3



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

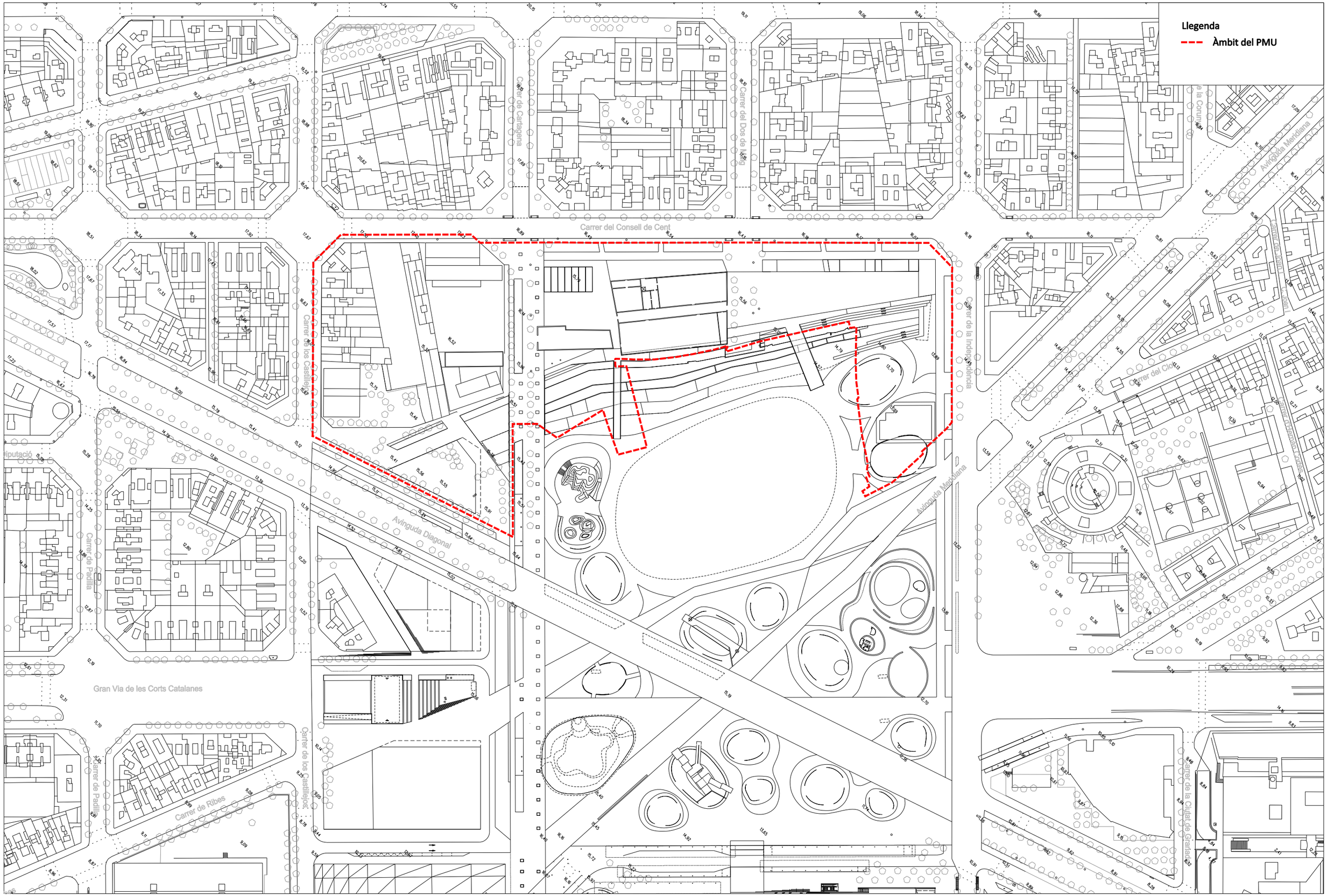
escala

(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Àmbit i topografia actual

I.4.1



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

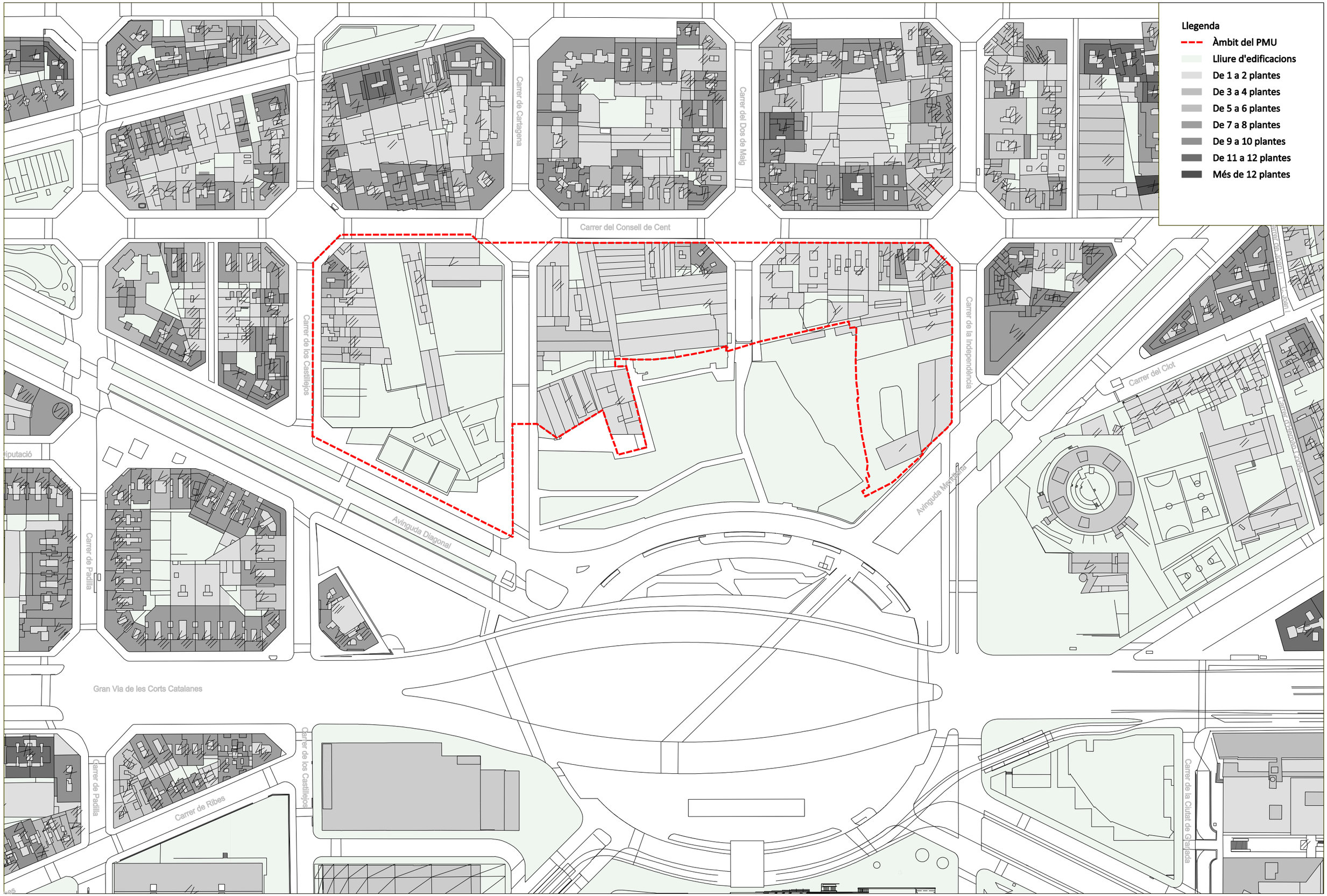
escala

(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Topografia amb el futur parc de les Glòries

I.4.2



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

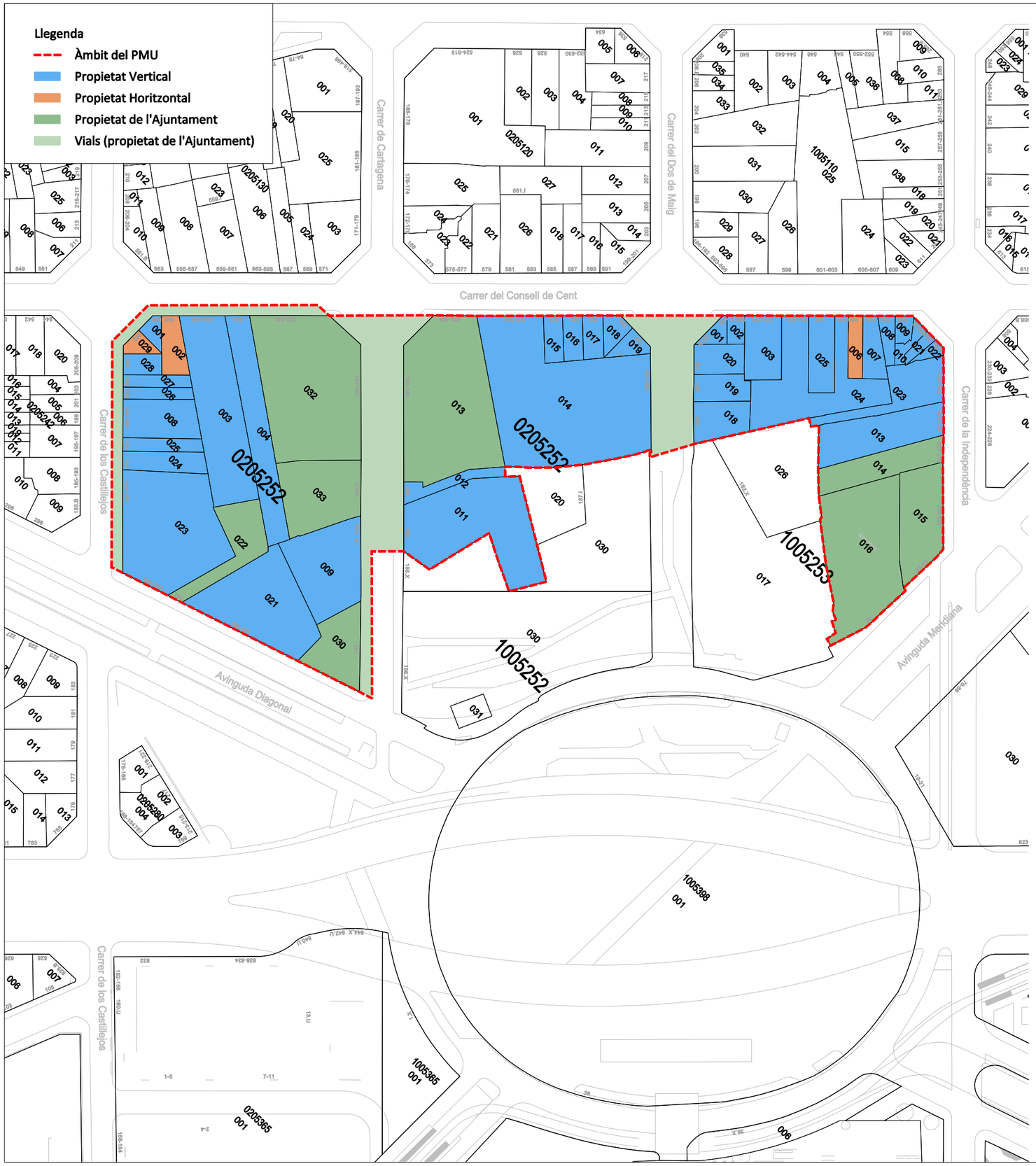
escala

(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Alçades de l'edificació

I.5



Illa	Parcel·la	Propietari	Superficie (m2)	Superficie (%)
0205252	1	RIUCLA SL	106,30	0,251%
0205252	2	VARIS PROPIETARIS (en propietat horitzontal)	295,34	0,697%
0205252	2	CARLOS HIDALGO RODRIGUEZ		
0205252	2	MANUEL TRILLO GARCIA		
0205252	2	SANTOS CHUECA CHUECA		
0205252	2	JOSE GARCIA GONZALEZ		
0205252	2	JAIME LOPEZ MORENO		
0205252	2	JAIME LOPEZ MORENO		
0205252	3	CDAD BIENES CONSEJO CIENTO550 CB	1.883,33	4,445%
0205252	4	JOSE COMAS CASTELLA	1.168,01	2,757%
0205252	8	M TERESA VALENCIA MAZARICO	635,51	1,500%
0205252	9	LLEI 33 2003 EN INVESTIGACIO ARTICLE 47	1.262,23	2,979%
0205252	11	INMOBILIARIA FIDUCIARIA CAUBET SL	2.164,17	5,108%
0205252	12	JOSE A AMIGO PALES	259,11	0,612%
0205252	13	AJUNTAMENT DE BARCELONA	2.956,51	6,978%
0205252	14	CONCEPCION LLAMBIAS RUBERT	4.128,35	9,744%
0205252	15	MANUEL MATEU TERMENS	194,81	0,460%
0205252	16	MERCEDES SEGARRA PARCERISAS	192,61	0,455%
0205252	17	JOSE GALINDO GARCIA	192,48	0,454%
0205252	18	MARIA LLOVERAS MIRALLES	159,21	0,376%
0205252	19	MARIA LLOVERAS MIRALLES	150,92	0,356%
0205252	21	CIA FER MADRID ZARAGOZA ALICANTE SA EN LIQ	1.701,69	4,016%
0205252	22	AJUNTAMENT DE BARCELONA	708,99	1,673%
0205252	23	CIA FER MADRID ZARAGOZA ALICANTE SA EN LIQ CIA FER MADRID ZARAGOZA ALICANTE SA EN LIQ	2.319,53	5,475%
0205252	24	FRANCISCO NEGRA VALLS	363,10	0,857%
0205252	25	JOSEFA GARCIA SUBILS	233,12	0,550%
0205252	26	M TERESA VALENCIA MAZARICO	181,69	0,429%
0205252	27	JOSE BANUS COROMINAS	181,63	0,429%
0205252	28	ANTONIO AMOROS CARRERA	174,80	0,413%
0205252	29	VARIS PROPIETARIS (en propietat horitzontal)	114,78	0,271%
0205252	29	JAVIER ANTONIO MARIN CAROCANCHA		
0205252	29	SATURNINA CERVERA AZUARA		
0205252	29	M DOLORES MASEDA CASAL		
0205252	29	M CARMEN MIRAS COMELLAS		
0205252	29	JOSE MARIA CODINA CORTINA		
0205252	29	JAVIER MORENO ANDRES		
0205252	29	ANTONIA B BENEDICTO GUILLEN		
0205252	29	EMILIO PASTOR GOMEZ		
0205252	29	RENATO DE CARVALHO MERCADOR PEIXOTO		
0205252	29	M CARMEN NAVARRO MARTIN		
0205252	29	AGUSTINA MATA SERES		
0205252	29	PEDRO ARNEGAS MENDEZ		
0205252	29	JORGE USAN ALLUEVA		
0205252	30	AJUNTAMENT DE BARCELONA	696,89	1,645%
0205252	32	AJUNTAMENT DE BARCELONA	3.003,72	7,089%
0205252	33	AJUNTAMENT DE BARCELONA	1.150,75	2,716%
01005253	1	M CARMEN MARTINEZ CAMPILLO	113,68	0,268%
01005253	2	ISABEL BLANCA MARIN	109,02	0,257%
01005253	3	MERCEDES SAGARRA PARCERISAS	517,52	1,221%
01005253	6	VARIS PROPIETARIS (en propietat horitzontal)	196,77	0,464%
01005253	6	MANUEL MONJE CASTAÑO		
01005253	6	RAMON MOLES COLOM		
01005253	6	OSTOART 2000 SL		
01005253	6	PILAR SISQUES CLEMENTE		
01005253	6	JOSE M BONNIN HERNANDEZ		
01005253	6	M PILAR LAHUERTA LAHUERTA		
01005253	6	M DOLORES ARANDA PEREZ		
01005253	6	TIMOTEO GOMEZ LUCENDO		
01005253	6	REMEDIOS LOPEZ NUÑEZ		
01005253	6	DANIEL VELASCO MONTELLS		
01005253	6	ROSA PINOS RIZO		
01005253	6	MILAGROS MARTIN MORENO		
01005253	7	FRANCISCO SALVADO Y OTROS	275,86	0,651%
01005253	8	JUAN RIUS CARBO	144,06	0,340%
01005253	9	PERE ALIGUER GRANATCHE	100,58	0,237%
01005253	10	MARIA FRAIXANET GASPART	110,90	0,262%
01005253	13	CLARA MINGOT FARRAN	1.026,91	2,424%
01005253	14	AJUNTAMENT DE BARCELONA	733,19	1,730%
01005253	15	AJUNTAMENT DE BARCELONA	966,18	2,280%
01005253	16	AJUNTAMENT DE BARCELONA	2.246,53	5,302%
01005253	18	MARTA VIÑAS CIERVO	445,55	1,052%
01005253	19	JUAN MUNSO CABUS	328,14	0,774%
01005253	20	DOLORES SEGARRA FERRANDO	328,25	0,775%
01005253	21	FONT GROGA SL	80,41	0,190%
01005253	22	MARIA TURA CARBONELL	71,49	0,169%
01005253	23	ALBERTO ROYUELA FERNANDEZ	707,18	1,669%
01005253	24	PROMOCIONES PROVENZA PADILLA SL	1.616,75	3,816%
01005253	25	PROMOCIONES PROVENZA PADILLA SL	437,32	1,032%
		AJUNTAMENT DE BARCELONA (vials)	5.233,13	12,351%

promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

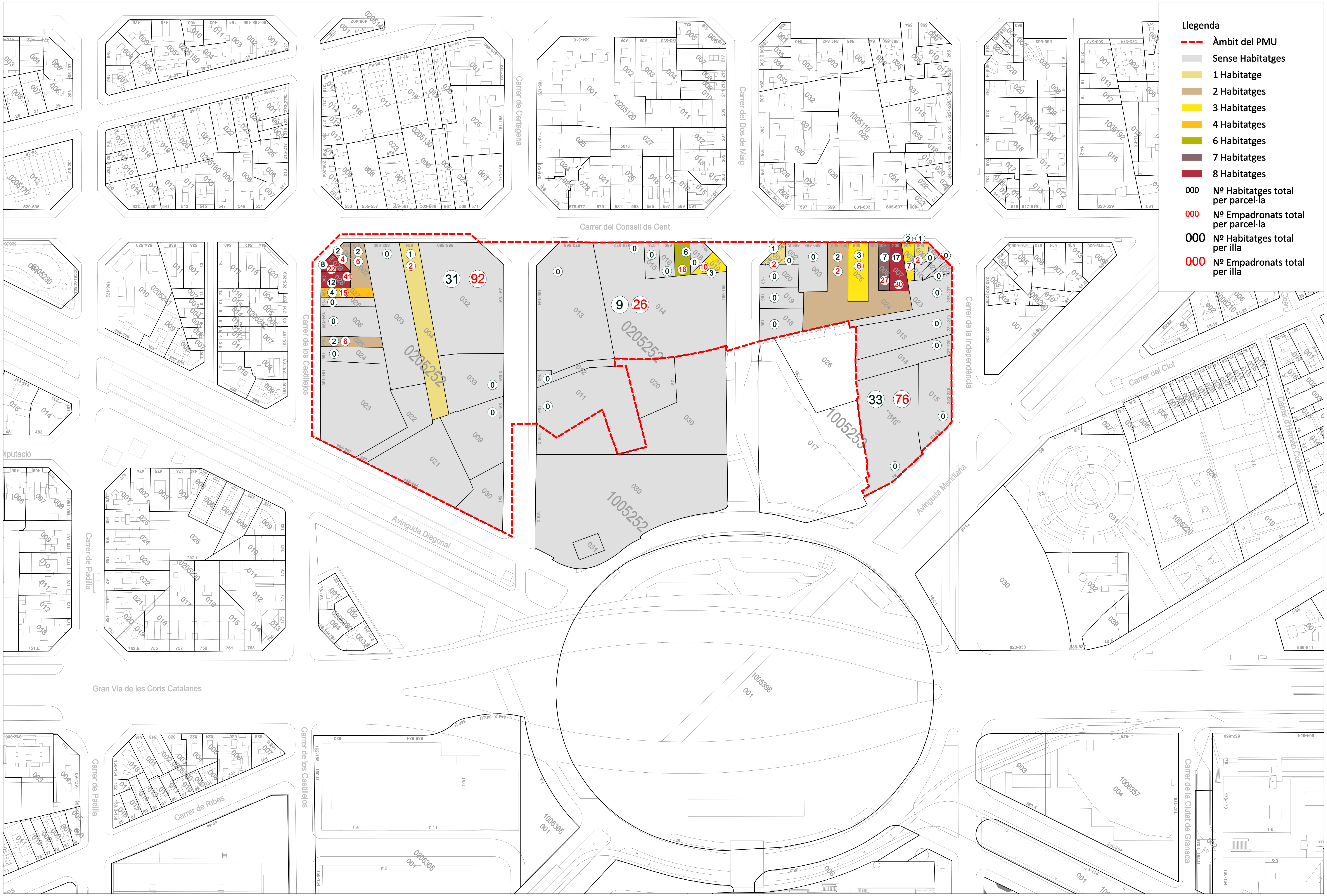
escala

(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Estructura de la propietat

I.6



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

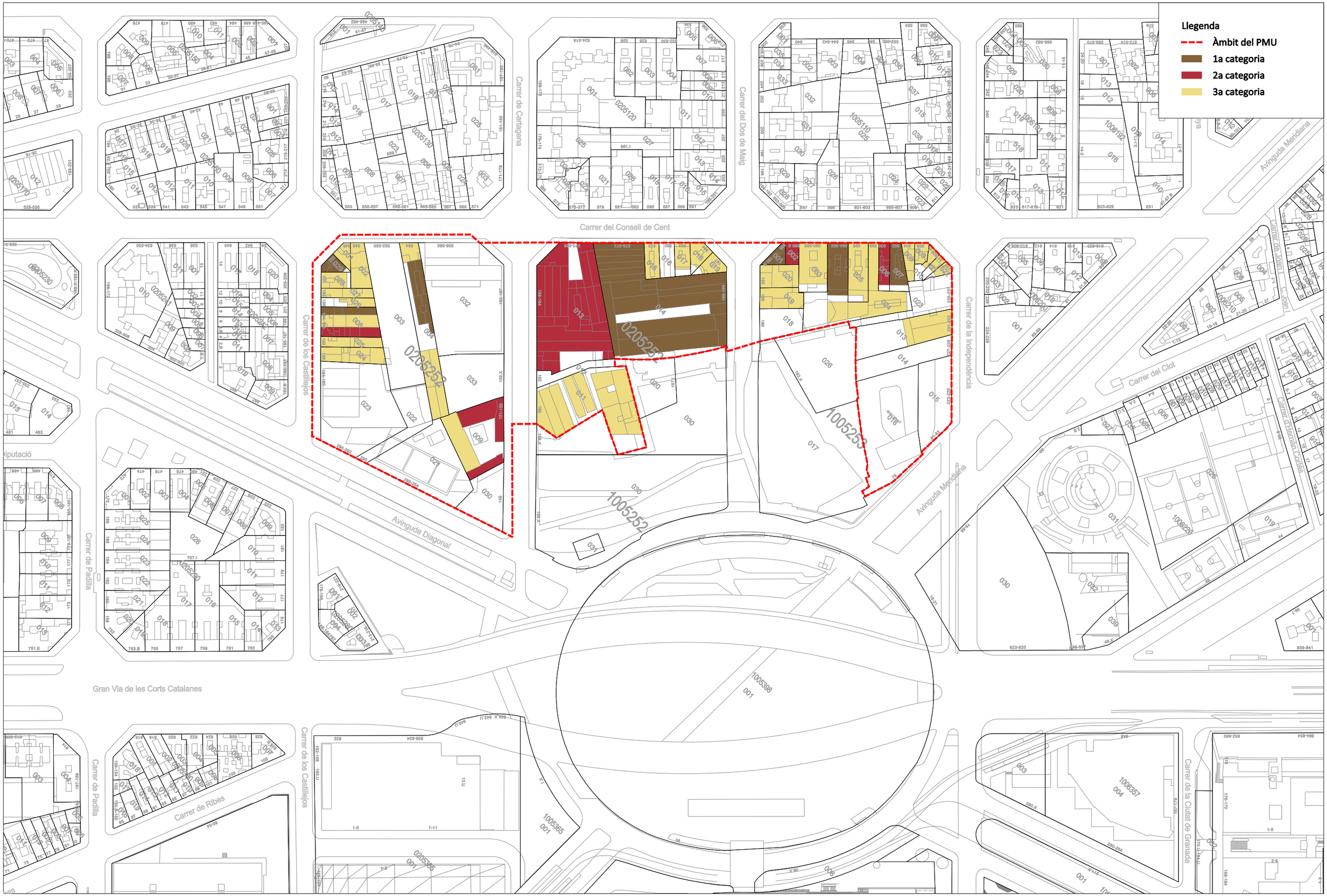
escala

(A3) 1/2.000

plànol

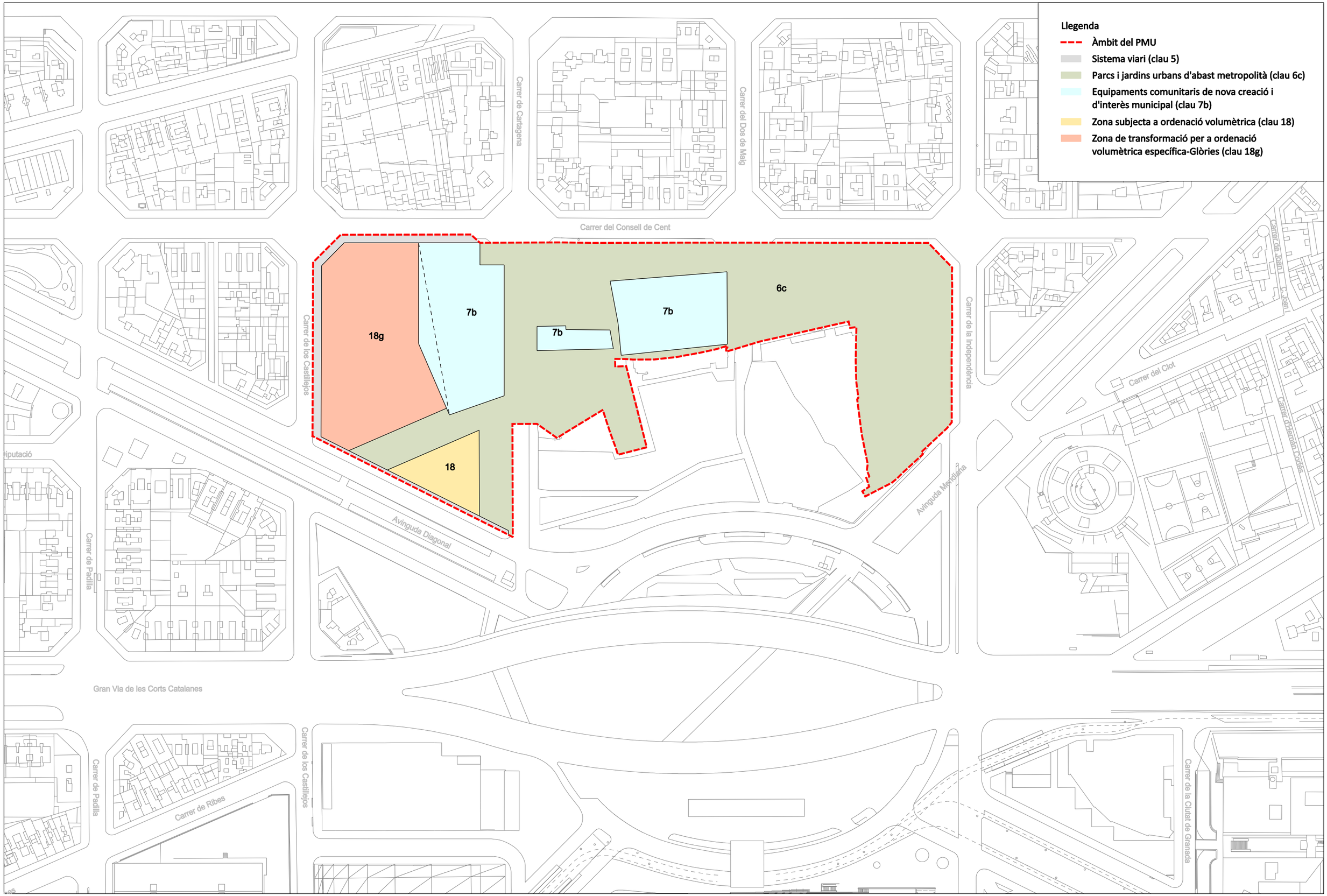
Usos Existents. Habitatge

I.7.1



promotor	equip redactor	projecte	ref. projecte	data	escala	plànol
Ajuntament de Barcelona Direcció de Serveis de Planejament Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana	URBANing people · space · cities	Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries	P1803	Abril 2019	(A3) 1/2.000 0 20 40m	Usos Existents. Activitat econòmica

I.7.2



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

escala

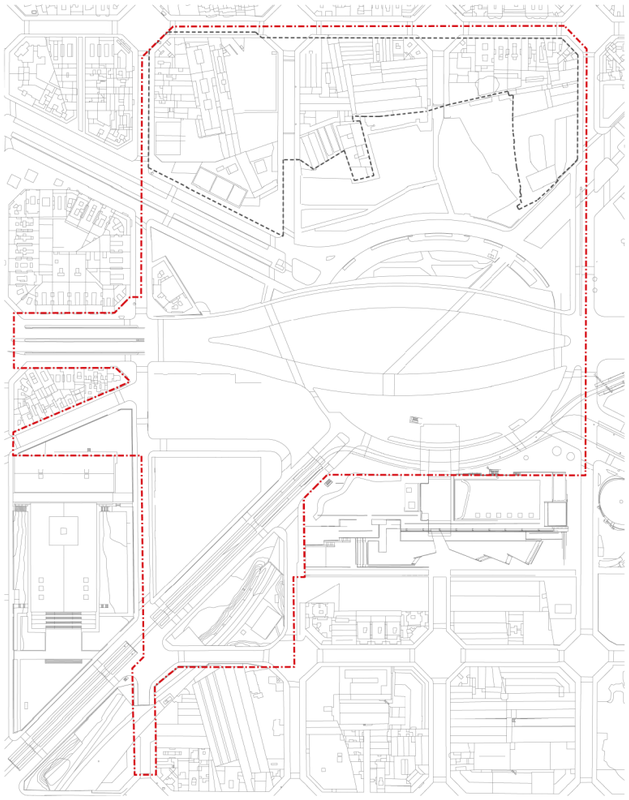
(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Planejament vigent
Zonificació

I.8.1

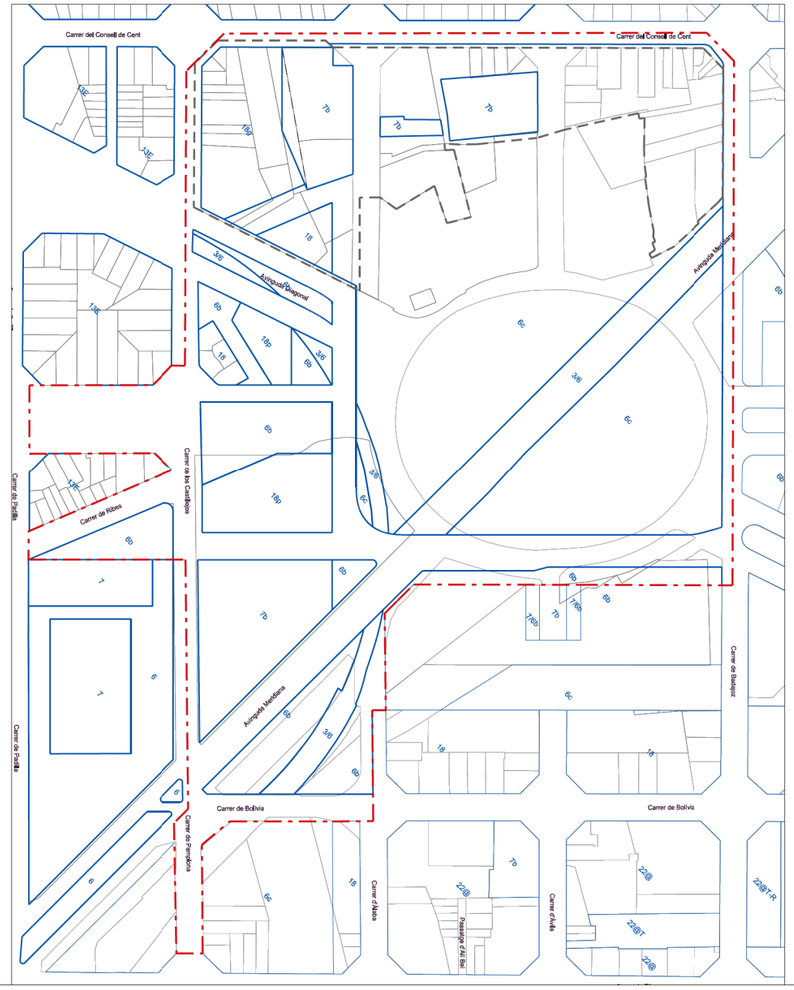
SITUACIÓ 1/5000



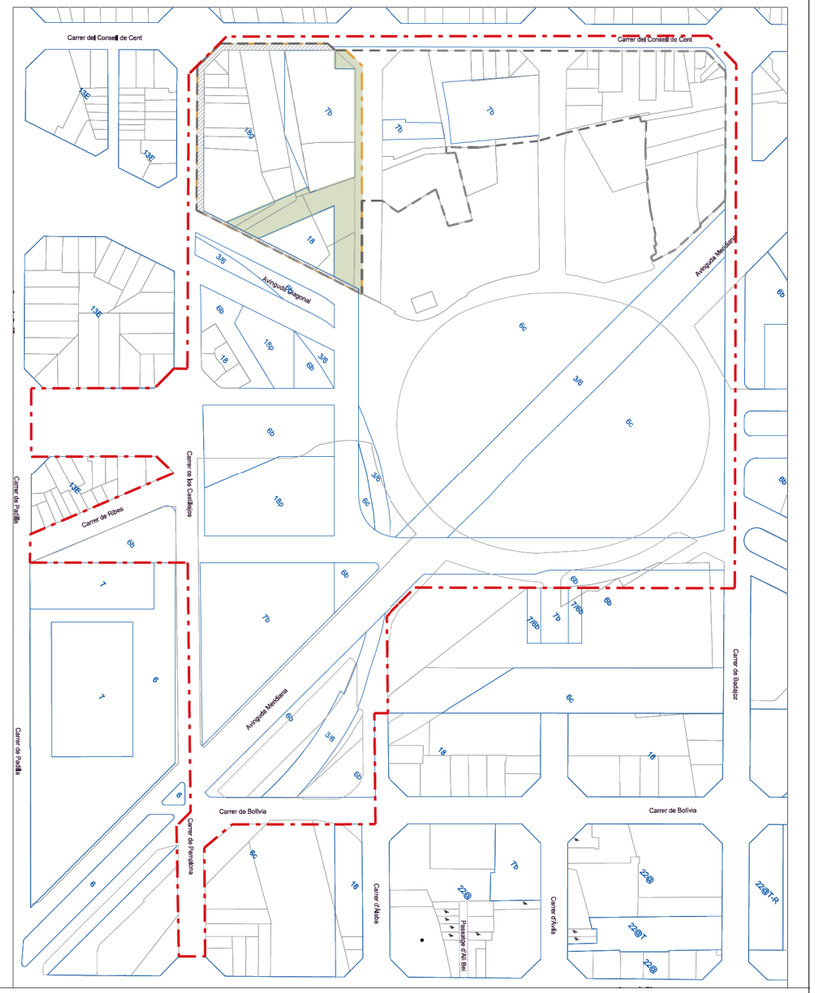
Llegenda

- Àmbit MPGM Glòries
- Àmbit del Sector de Planejament
- Àmbit de càrregues d'urbanització

ÀMBIT MPGM I PLANEJAMENT PROPOSAT



ÀMBIT D'URBANITZACIÓ



FITXA DE DETERMINACIONS DEL PMU DEL SECTOR (Privat)

1. SÒL

ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA	**42.409**

2. QUALIFICACIONS ESTABLERTES PER LA MODIFICACIÓ DEL PGM

SISTEMES

Clau	Qualificació	Sup. Qualificada (m²)	Total (m²)
5	Viari	1.325	
6	Espais lliures	24.159	
*7	Equipaments	3.589	
7	Equipaments docents	4.621	**33.694**

ZONES

Clau	Qualificació	Sup. Qualificada (m²)	Total (m²)
18g	Transformació ordenació volumètrica específica	7.264	
18	Ordenació volumètrica específica	1.451	**8.715**
TOTAL			**42.409**

3. QUALIFICACIONS EN EL DESENVOLUPAMENT DEL PMU EN LA ZONZ 18g

SISTEMES MÍNIMS

Clau	Qualificació	Sup. Qualificada (m²)	Total (m²)
5	Viari	0	
6	Espais lliures	2.253	
7	Equipaments	0	2.253

ZONES MÀXIMES

Clau	Qualificació	Sup. Qualificada (m²)	Total (m²)
18	Ordenació volumètrica específica	5.011	5.011
TOTAL			**7.264**

4.SOSTRE

USOS			SOSTRE (m²st)	
Habitatge				**45.000**
	Habitatge lliure	65%	29.250	
	Habitatge protegit	35%	15.750	
	preu concertat	15%	6.750	
	règim general	20%	9.000	
Activitats econòmiques				**5.000**
TOTAL				**50.000**

5. OBSERVACIONS

ÀMBIT DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

SISTEMES

Clau	Qualificació	Sup. Qualificada (m²)	Total (m²)
5	Viari	1.326	
6	Espais lliures	5.742	**7.068**

promotor: Ajuntament de Barcelona — Direcció de Serveis de Planejament, Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor: URBANing people · space · cities

projecte: **Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries**

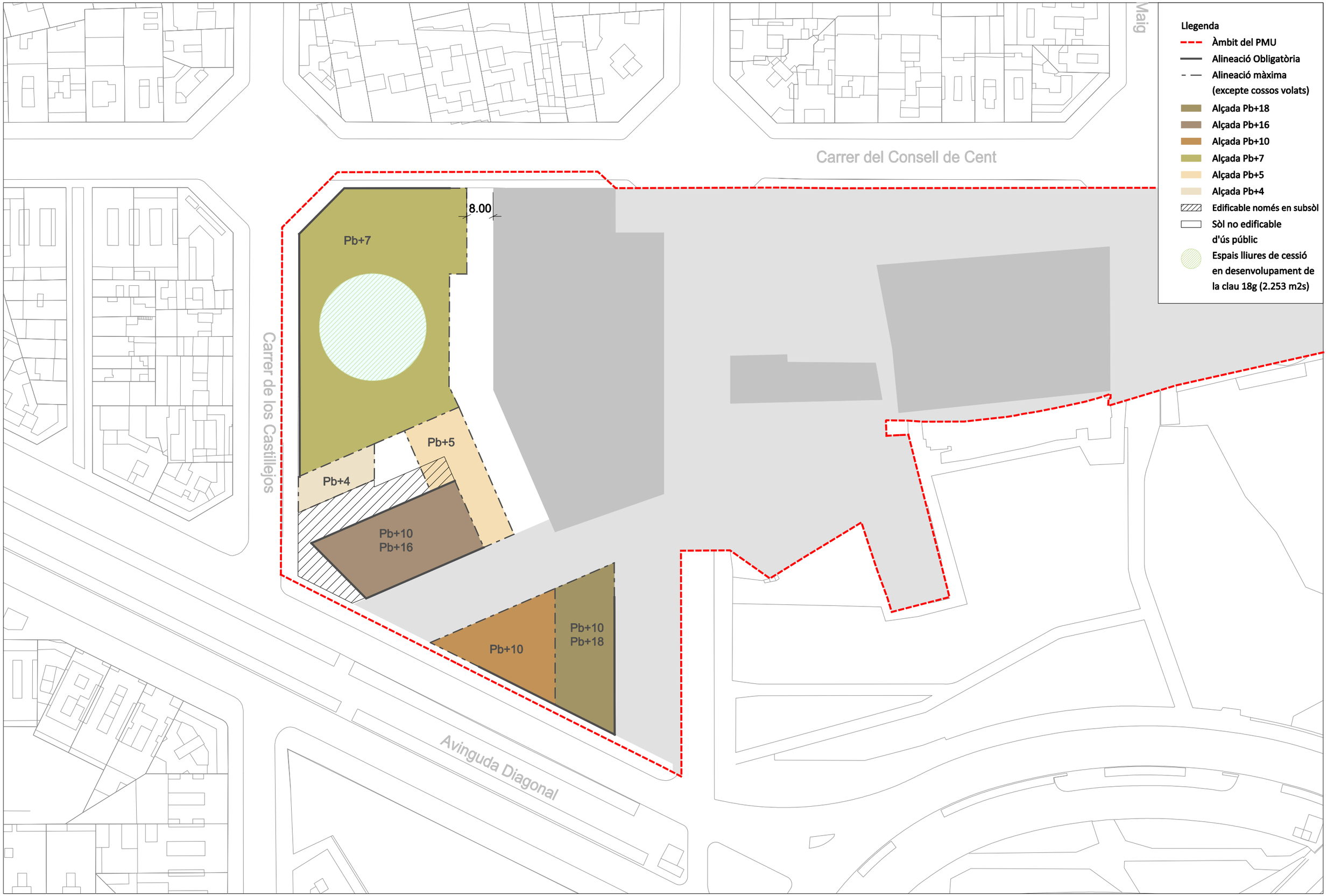
ref. projecte: P1803

data: Abril 2019

escala: sense escala

plànol: **Planejament vigent**
Fitxa de determinacions normatives del sector

I.8.2



promotor
Ajuntament de Barcelona
Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor
URBANing

projecte
Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

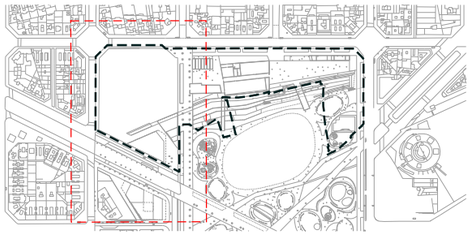
ref. projecte
P1803

data
Abril 2019

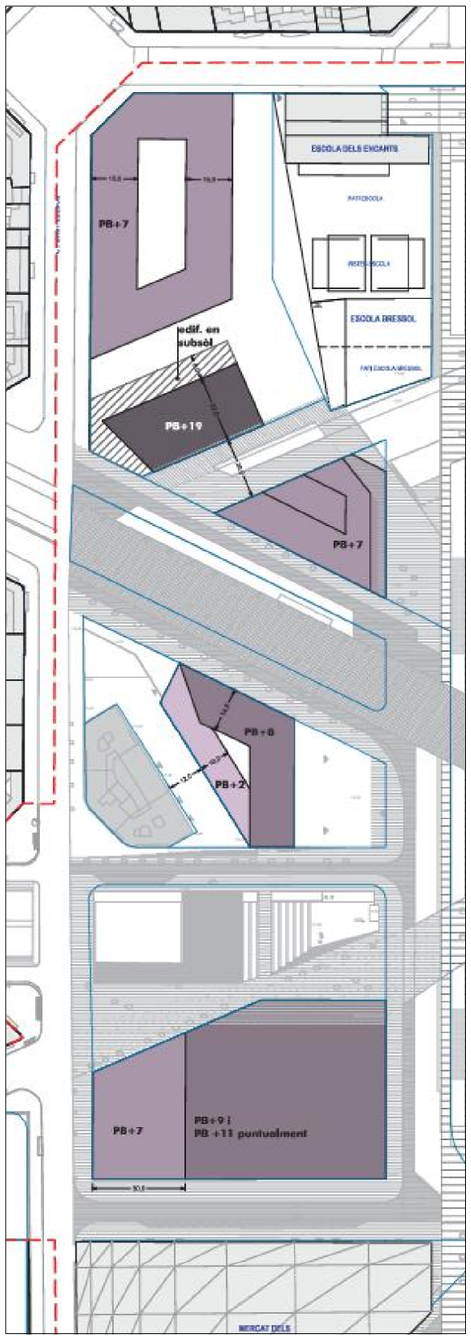
escala
(A3) 1/1.000
0 10 20m

plànol
Planejament vigent
Paràmetres d'ordenació de l'edificació

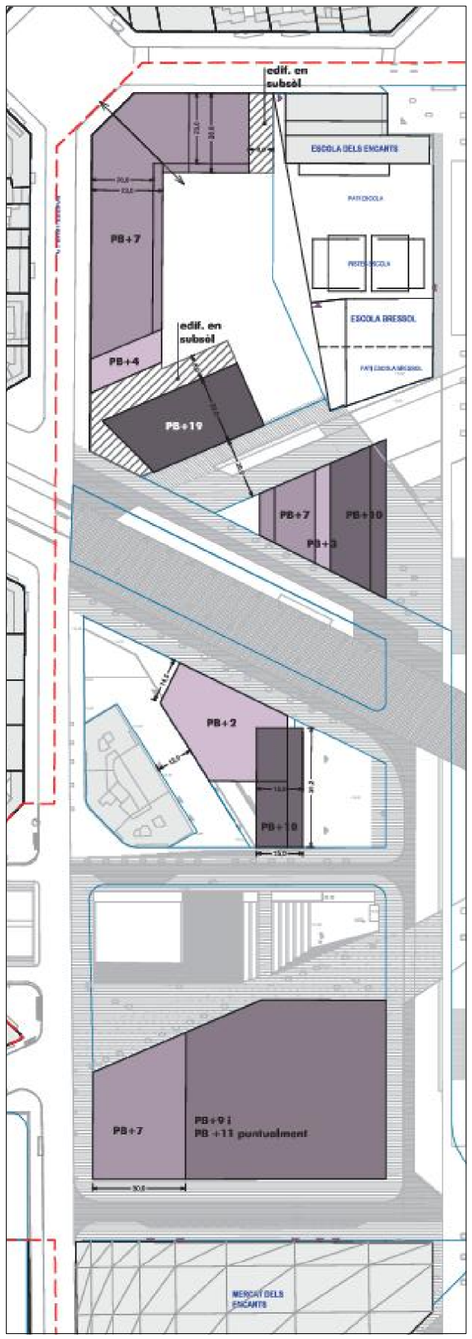
I.8.3



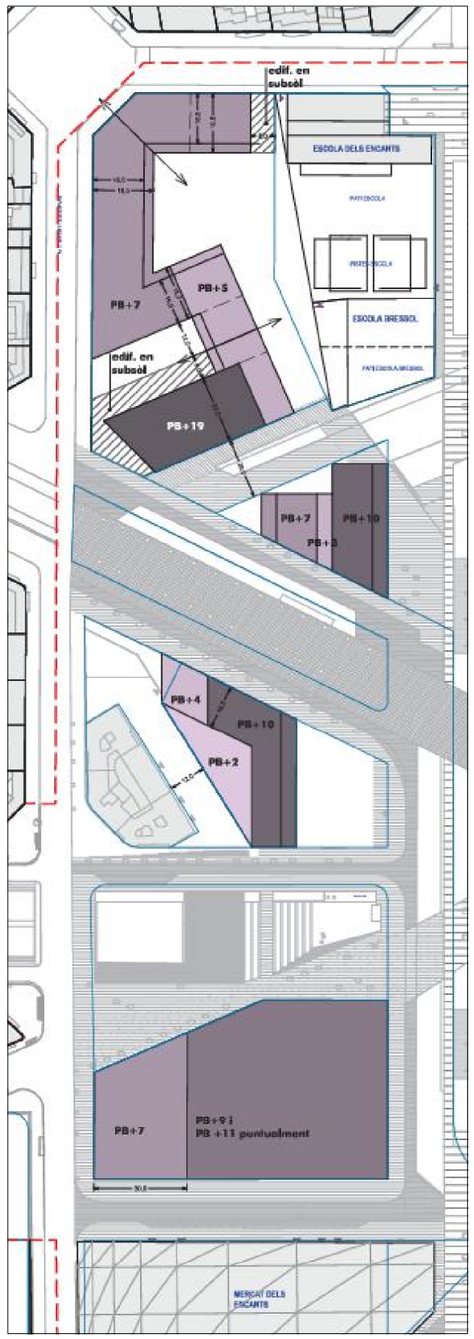
Ordenació Indicativa A



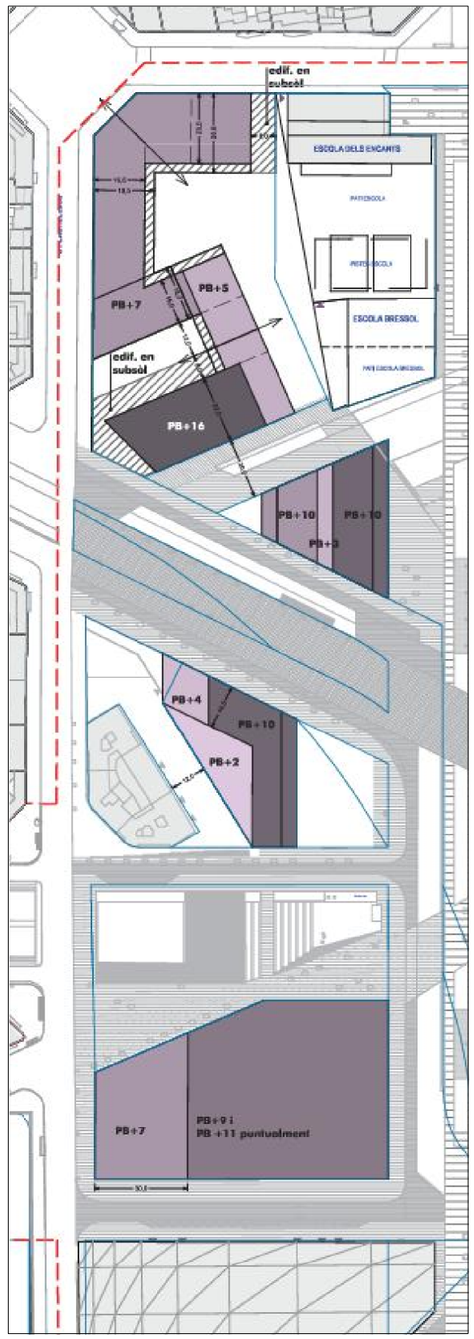
Ordenació Indicativa B



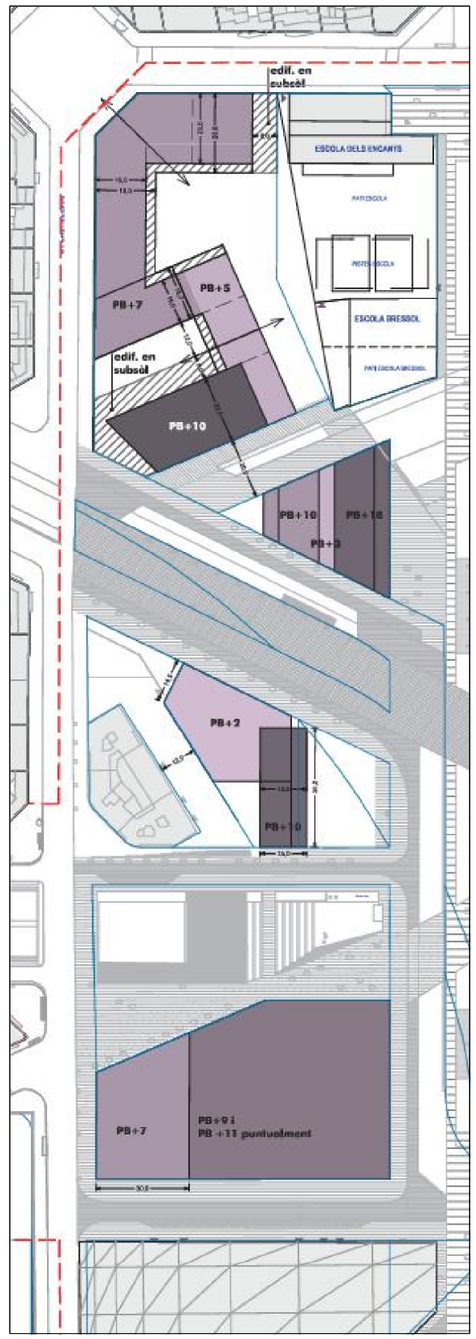
Ordenació Indicativa C



Ordenació Indicativa D



Ordenació Indicativa E



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

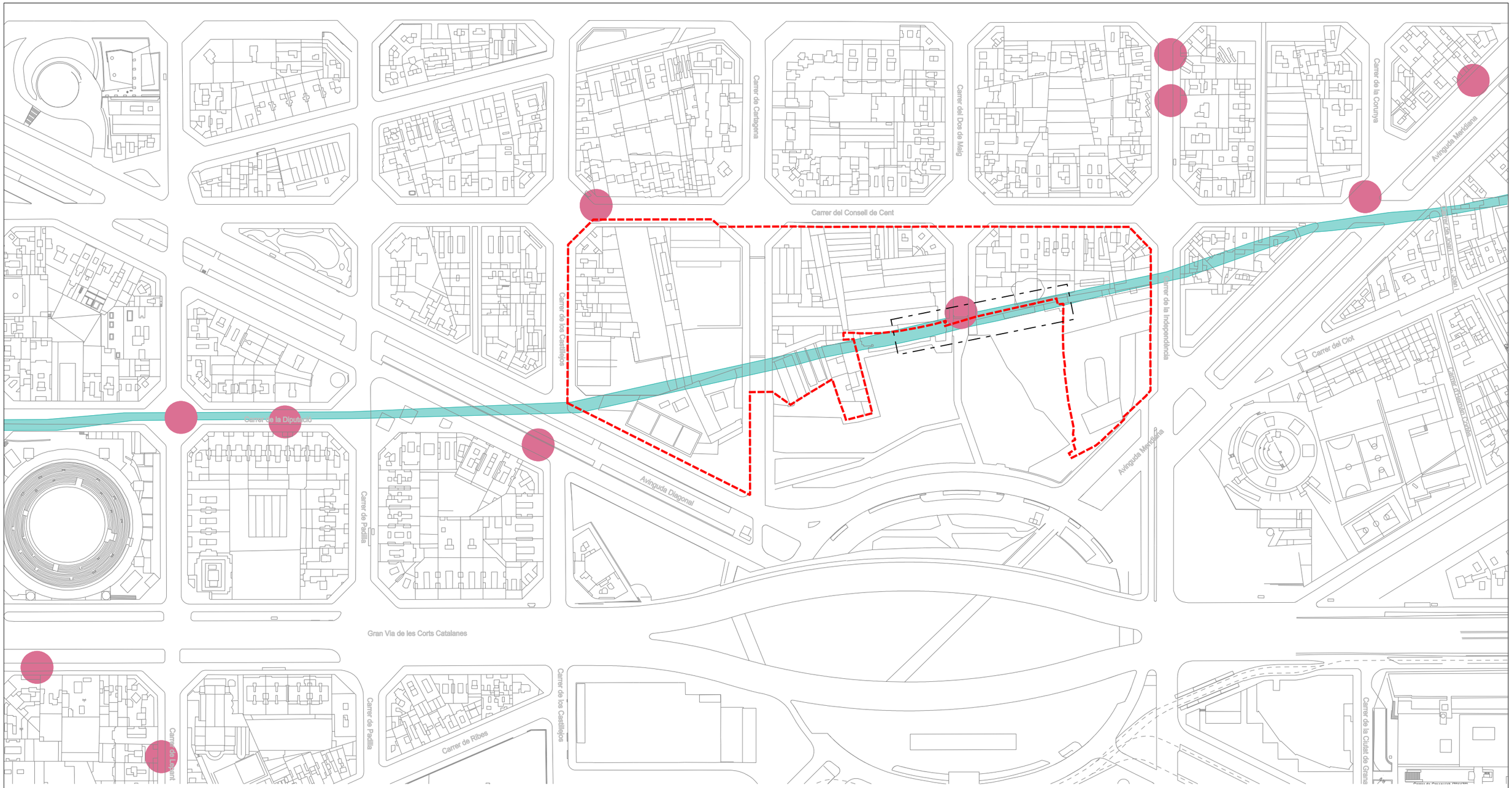
escala

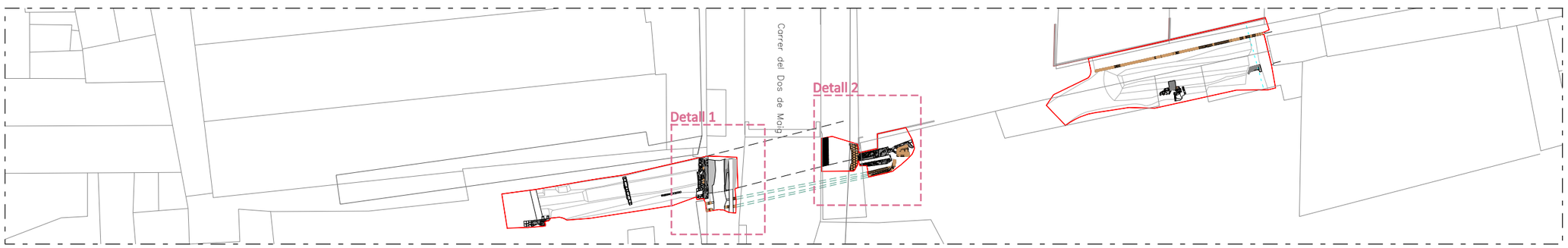
(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Planejament vigent
Ordenacions Indicatives

I.8.4





Llegenda

- Àmbit del PMU
- Àmbit de la intervenció arqueològica del Rec Comtal
- Refugis
- Rec Comtal
- Límit de la intervenció arqueològica

promotor: Ajuntament de Barcelona — Direcció de Serveis de Planejament, Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor: URBANing people · space · cities

projecte: Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte: P1803

data: Abril 2019

escala: (A3) 1/2500 — 0 25 50m

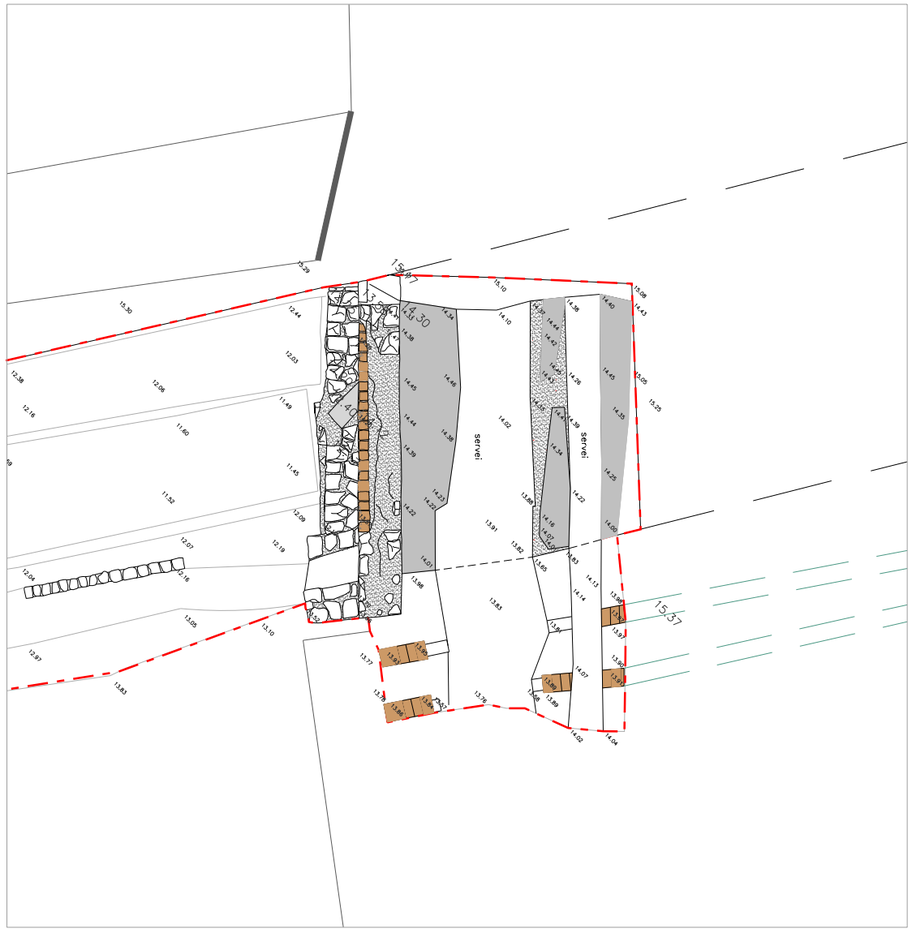
plànol: Preexistències patrimonials Planta general

I.9.1

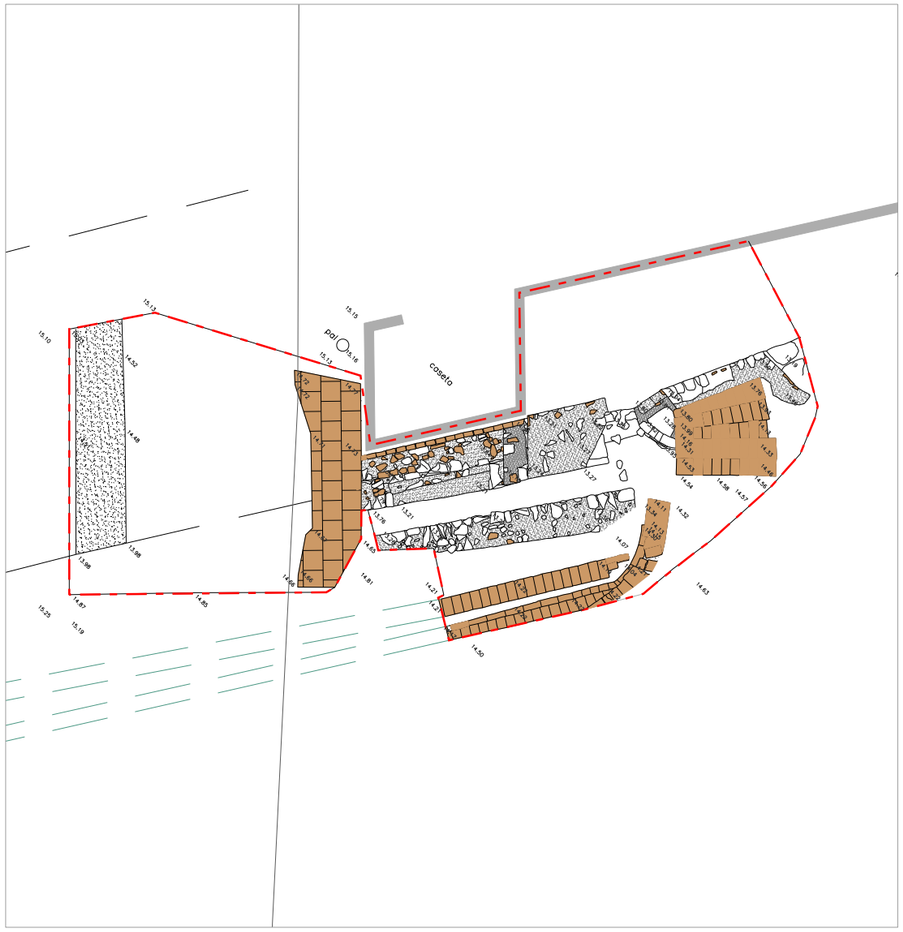
Llegenda

- Àmbit de la intervenció arqueològica

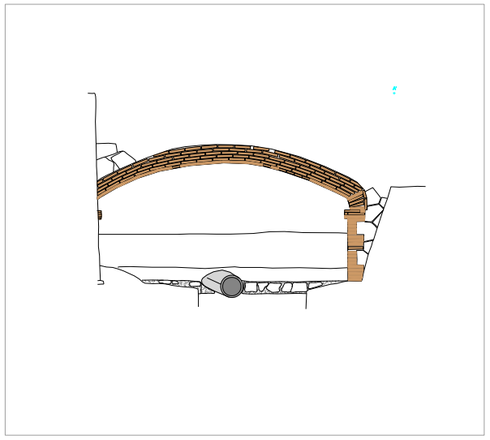
Detall 1



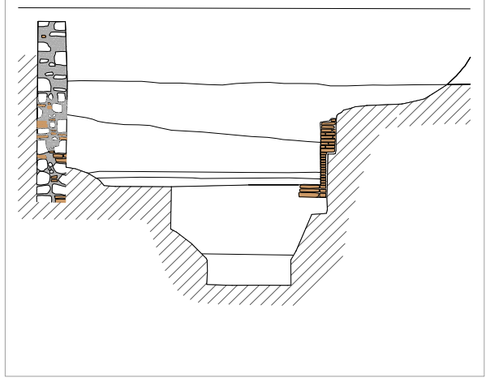
Detall 2



Secció 1



Secció 2



promotor: Ajuntament de Barcelona — Direcció de Serveis de Planejament, Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor: URBANing people · space · cities

projecte: Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

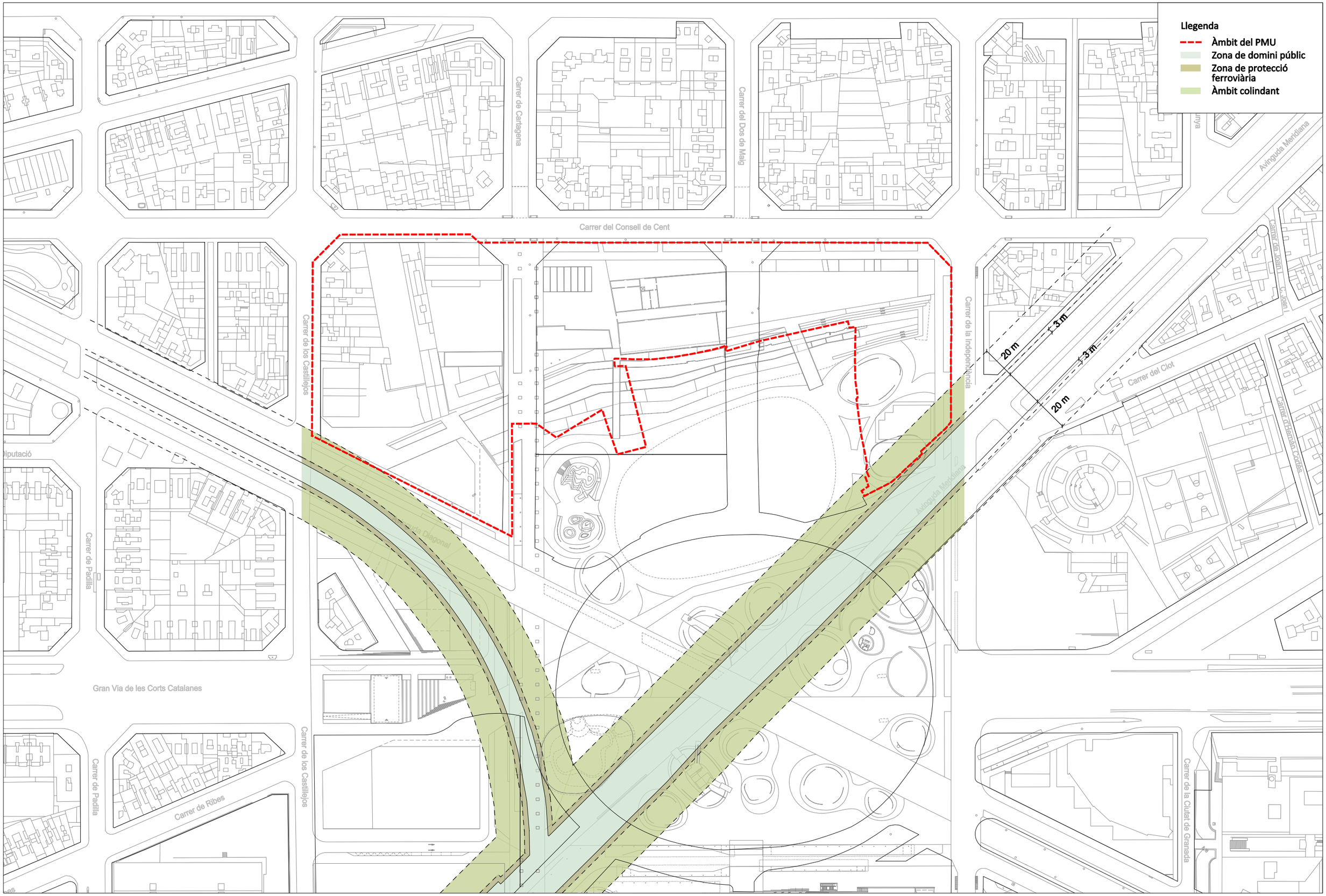
ref. projecte: P1803

data: Abril 2019

escala: (A3) 1/100 — 0 1 2m

plànol: Preexistències patrimonials — Detall del Rec Comtal

I.9.2



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

escala

(A3) 1/2.000

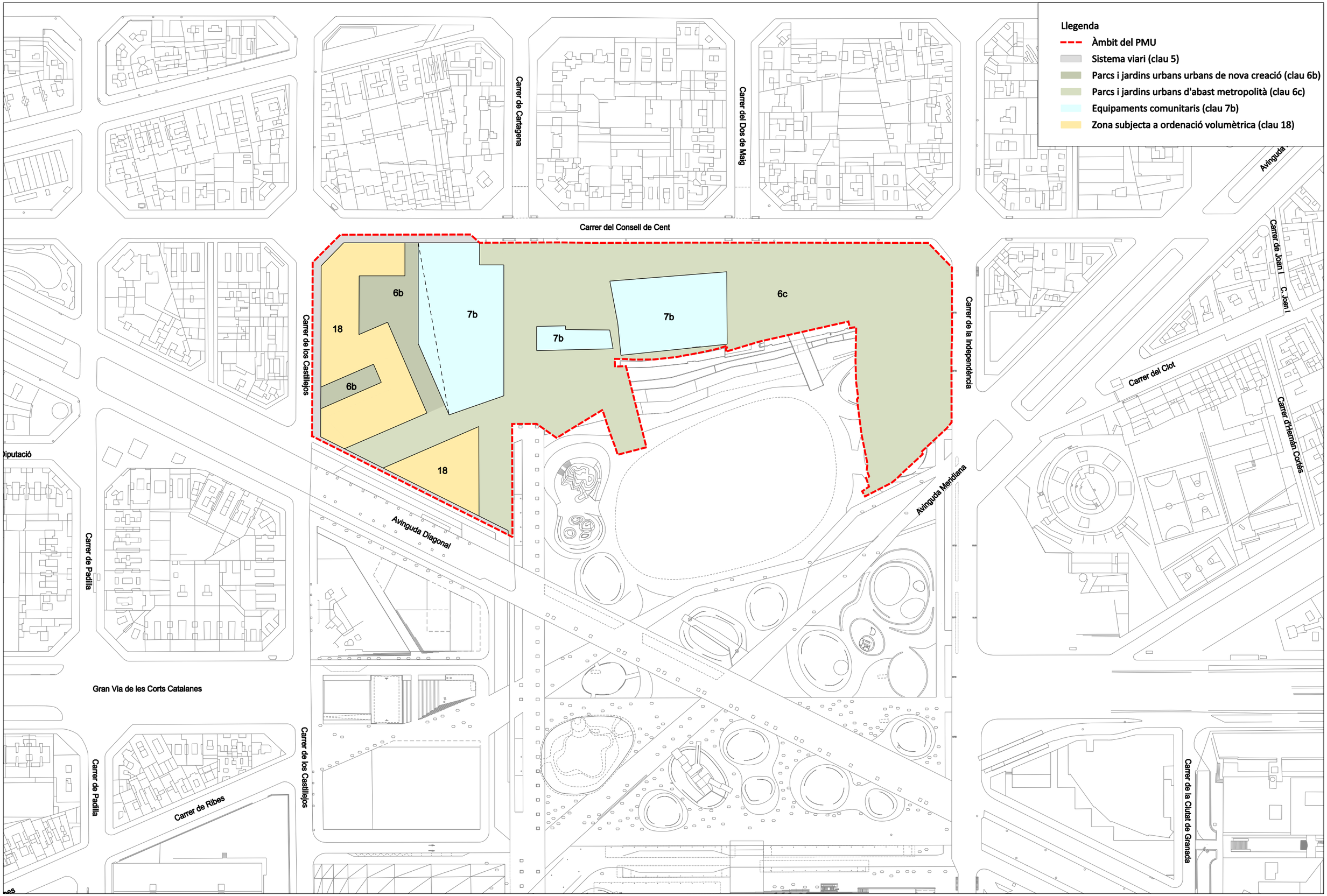
0 20 40m

plànol

Zones sistema general ferroviari

I.10

Plànols de proposta



promotor
Ajuntament de Barcelona
Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor
URBANing people · space · cities

projecte
Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

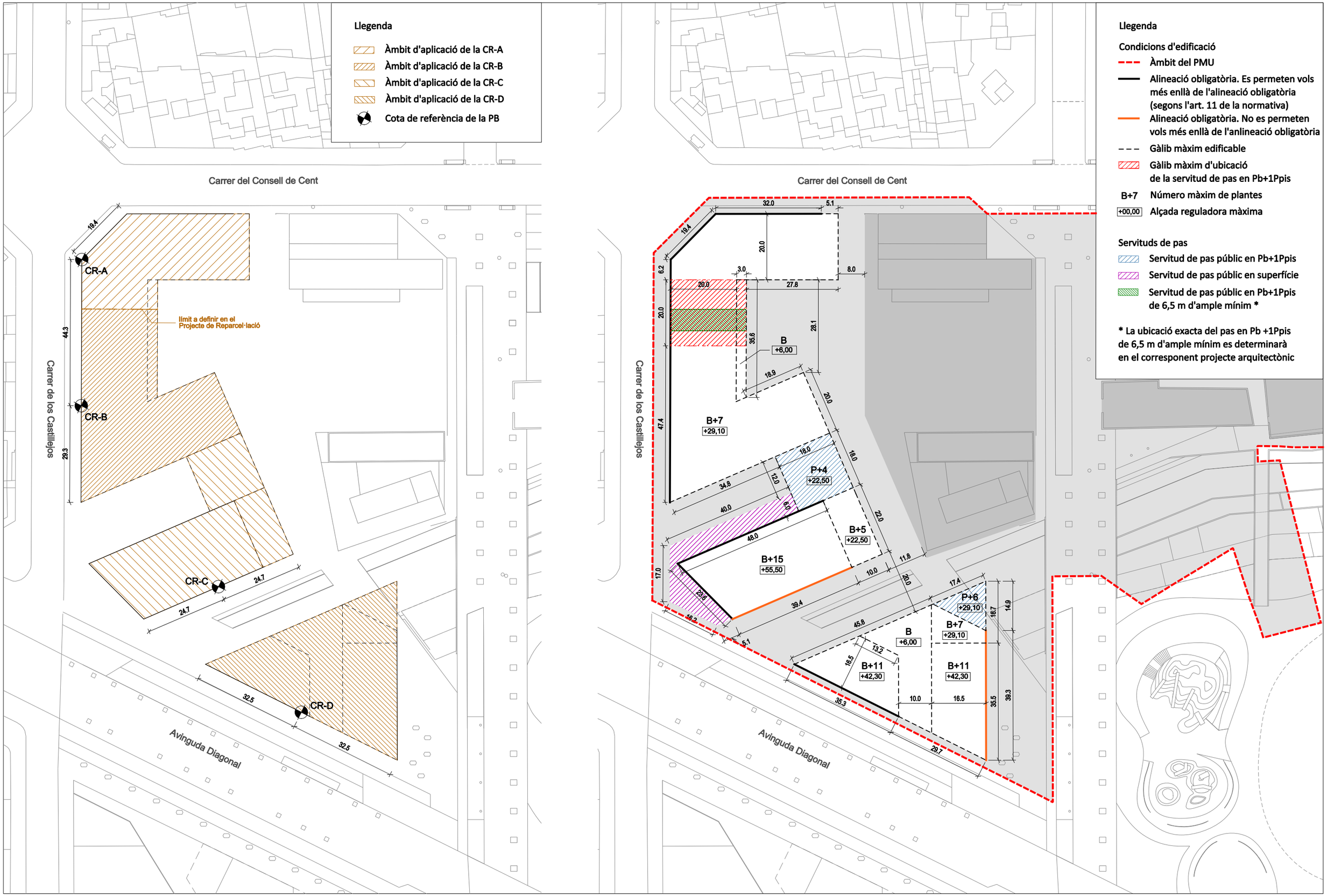
ref. projecte
P1803

data
Abril 2019

escala
(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol
Planejament proposat
Zonificació

P.1



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

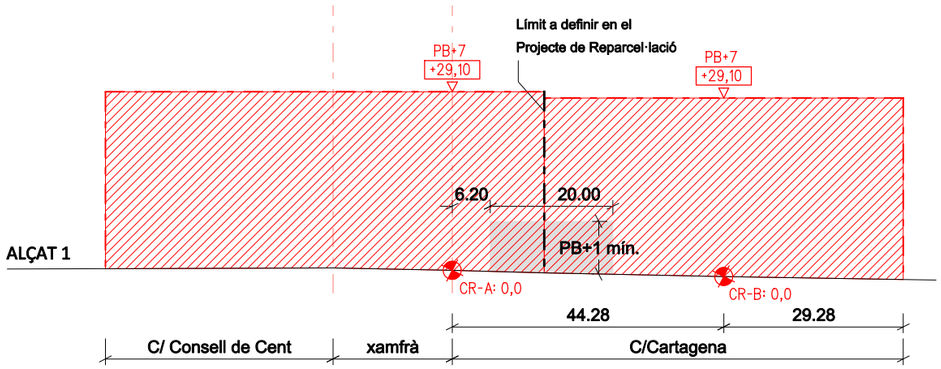
escala

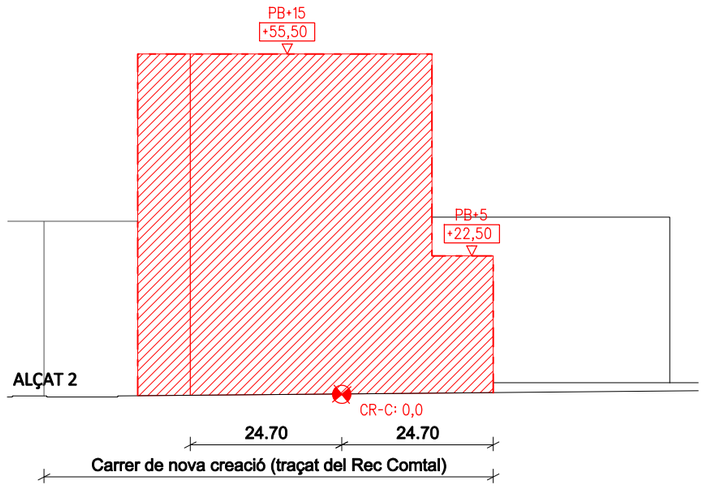
(A3) 1/1.000
0 10 20m

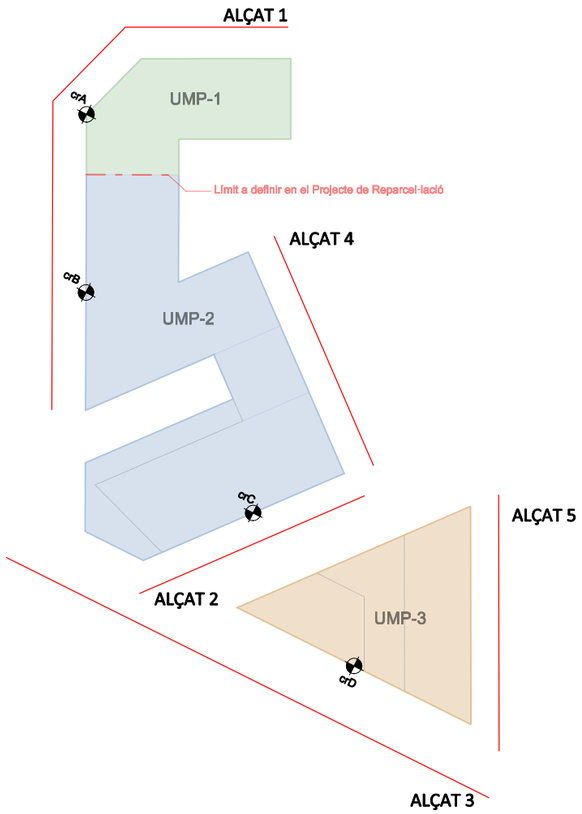
plànol

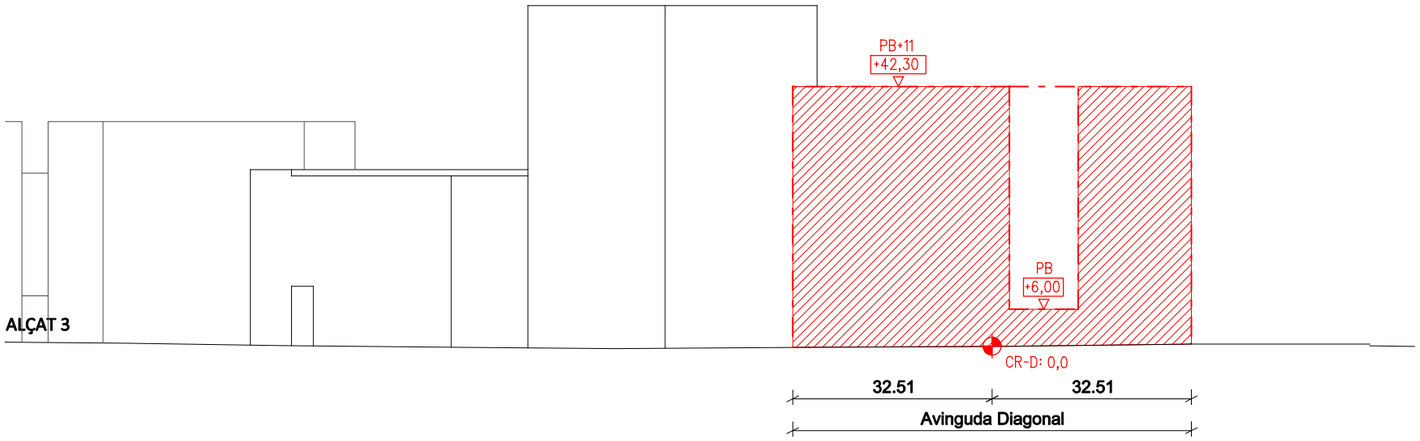
Planejament proposat
Paràmetres i condicions de l'edificació

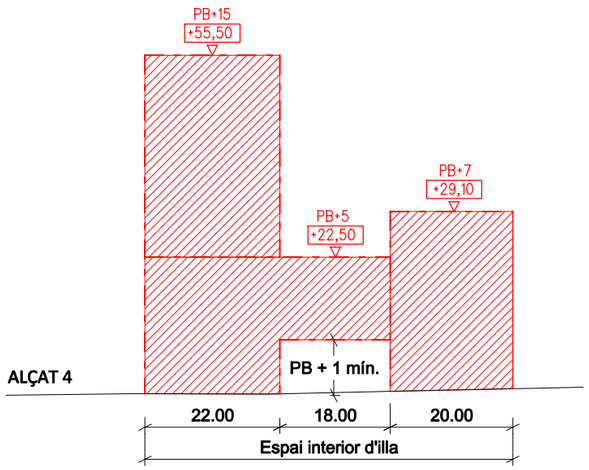
P.2

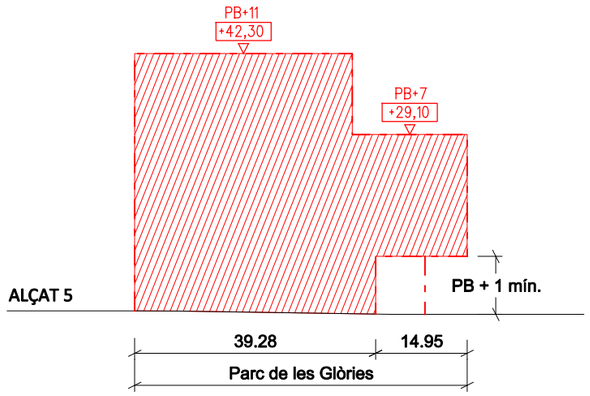












Llegenda

- Perfil regulador
- Gàlib màxim d'ubicació de la servitud de pas en Pb+1Ppis
- CR: 0,0 — Cota de referència de PB
- +00,00 — Alçada reguladora màxima
- PB+16 — Número màxim de plantes
- Unitat mín. de projecte 1
- Unitat mín. de projecte 2
- Unitat mín. de projecte 3

promotor: Ajuntament de Barcelona — Direcció de Serveis de Planejament, Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor: URBANing

projecte: Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte: P1803

data: Abril 2019

escala: (A3) 1/1.000 — 0 10 20m

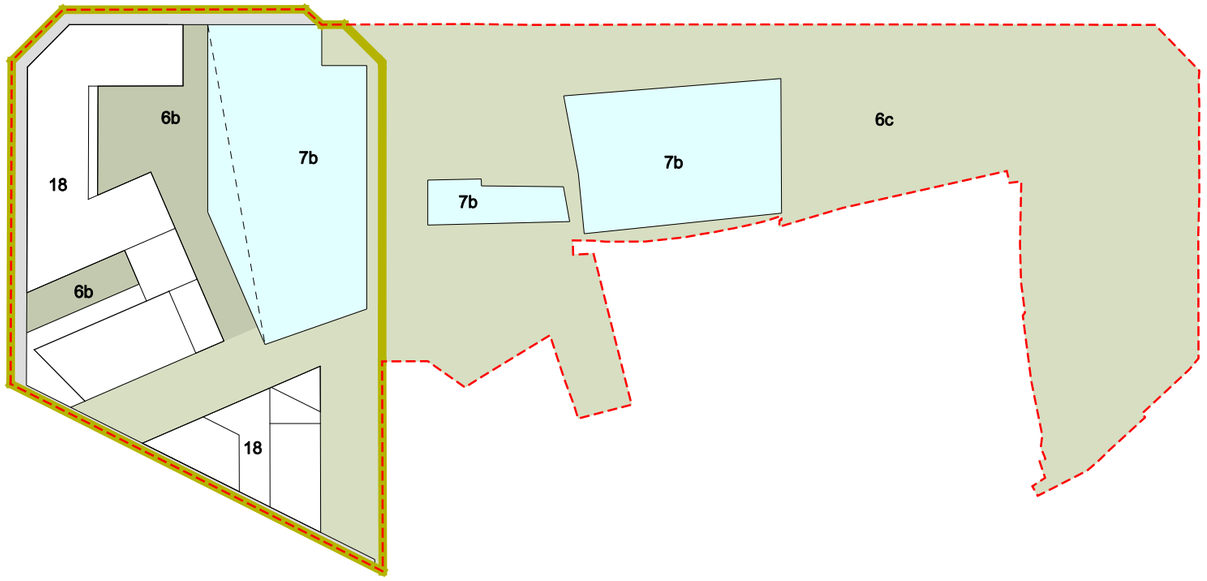
plànol: Planejament proposat
Perfils reguladors

P.3

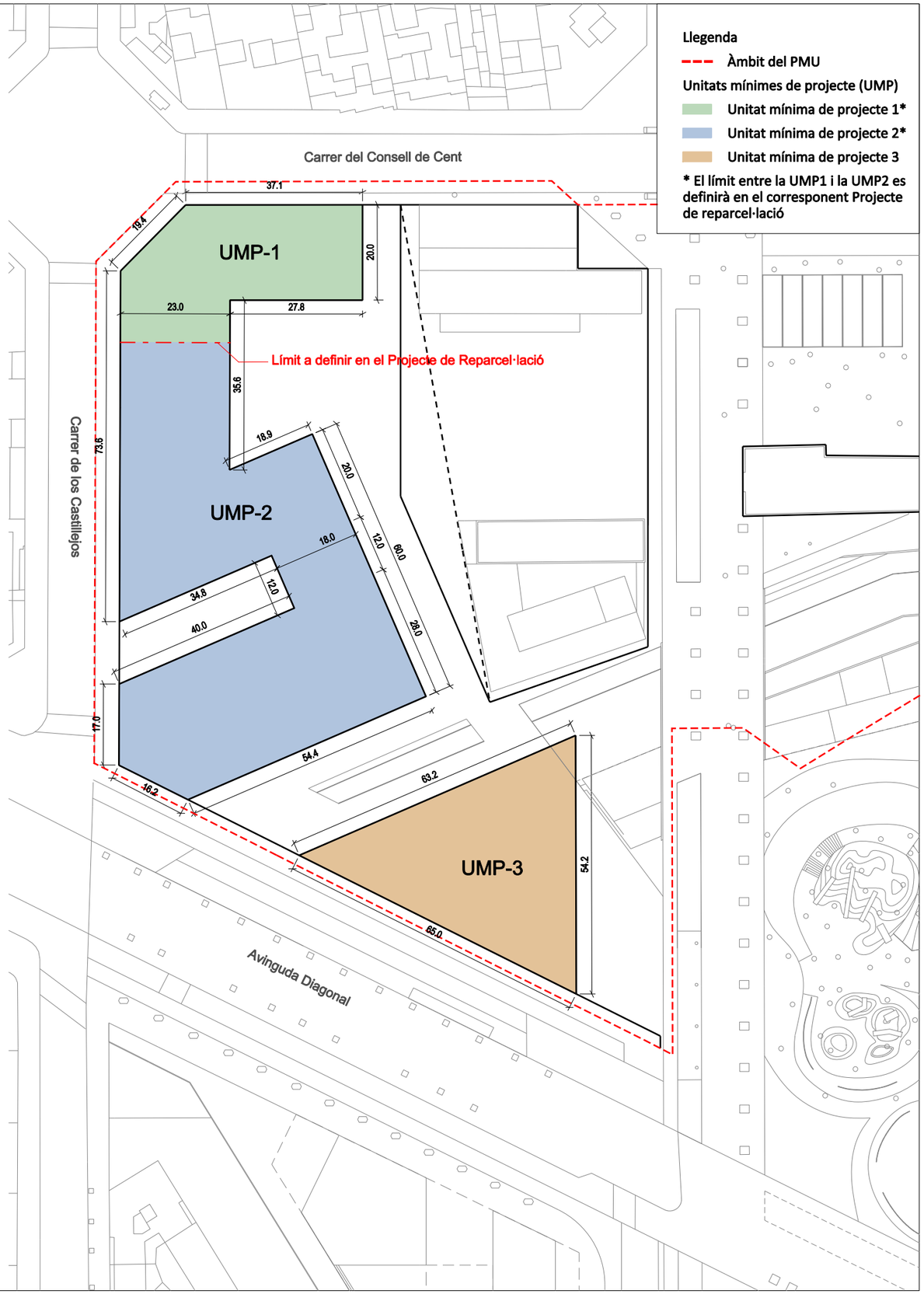
Llegenda
- Àmbit del PMU
- Àmbit d'urbanització a càrrec del sector
- Parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b)
- Parcs i jardins urbans d'àmbit metropolità (clau 6c)
- Equipaments comunitaris de nova creació (cau 7b)
- Sistema viari (clau 5)

Plànol sense escala

Sòls de cessió



Clau	Qualificació	Proposta PMU		Planejament vigent		Diferència
		m²s	%	m²s	%	m²s
Sistemes		**36.057**	**85,10%**	**35.907**	**84,75%**	**150**
5	Viari	1.323	3,12%	1.323	3,12%	0
6	Parcs i jardins	26.524	62,60%	26.374	62,25%	150
	Qualificació directa per la MPGM	*24.128*	*56,95%*	*24.121*	*56,93%*	*7*
	Desenvolupament de la zona 18g	*2.396*	*5,66%*	*2.253*	*5,32%*	*143*
7	Equipaments	8.210	19,38%	8.210	19,38%	0
Total àmbit PMU		**42.369**	**100,00%**	**42.369**	**100,00%**	**0**



promotor
Ajuntament de Barcelona
Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor
URBANing people · space · cities

projecte
Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

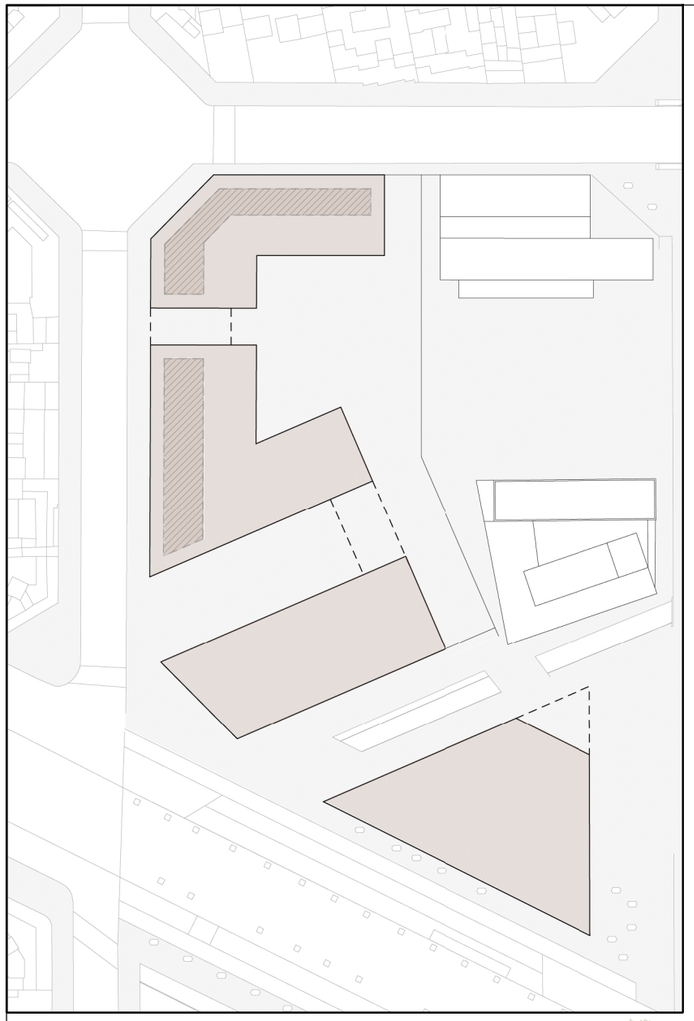
ref. projecte
P1803

data
Abril 2019

escala
(A3) 1/1.000
0 10 20m

plànol
Gestió urbanística

P.4



Planta baixa

promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

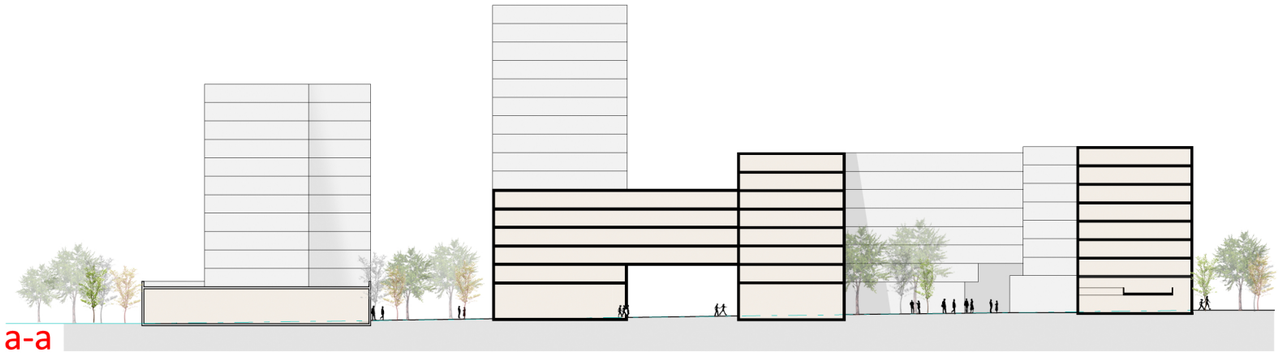
escala

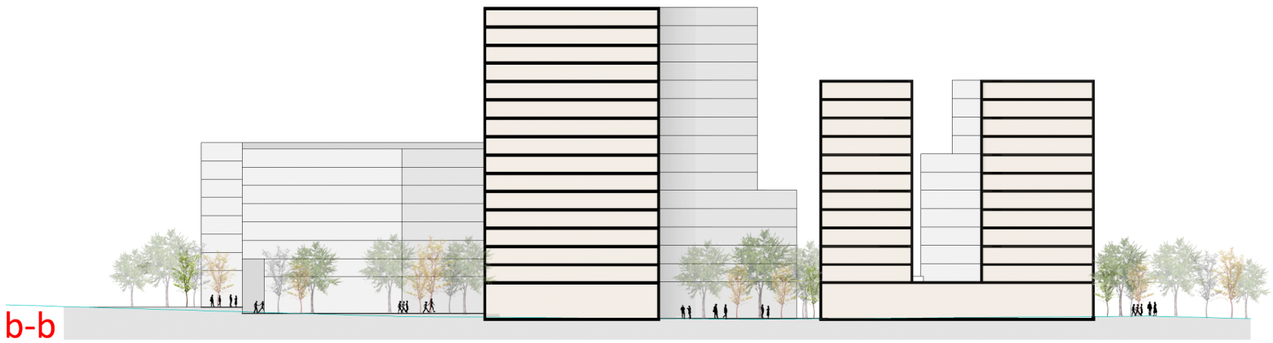
(A3) 1/1.000
0 10 20m

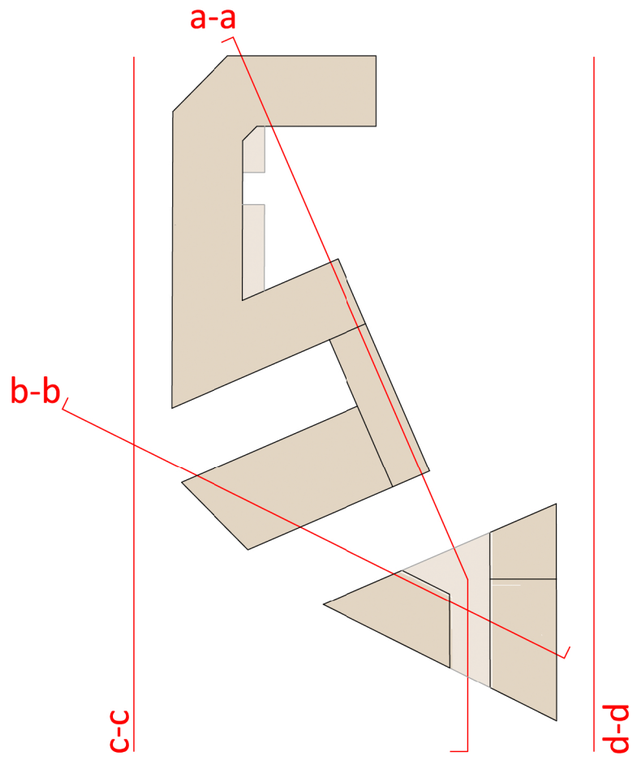
plànol

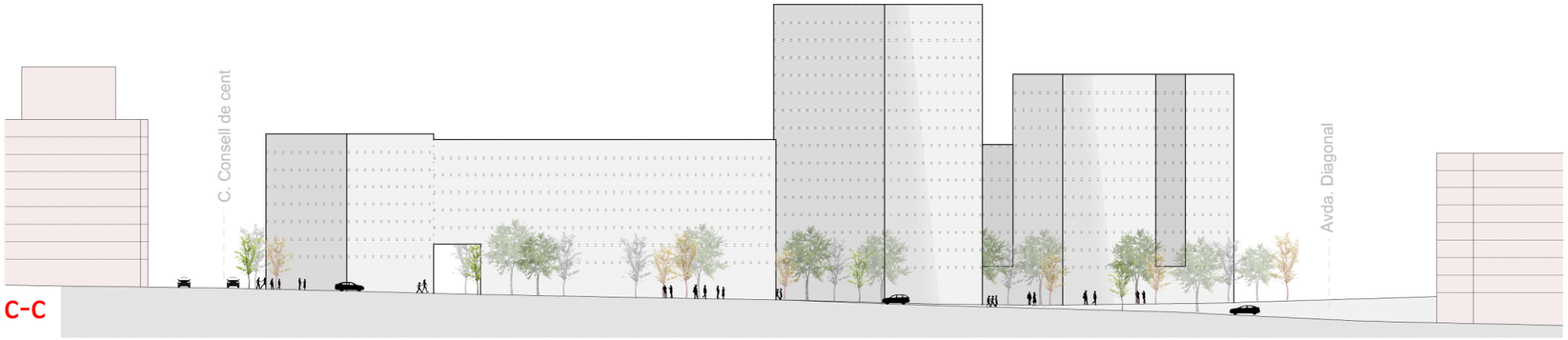
Ordenació Indicativa
Planta

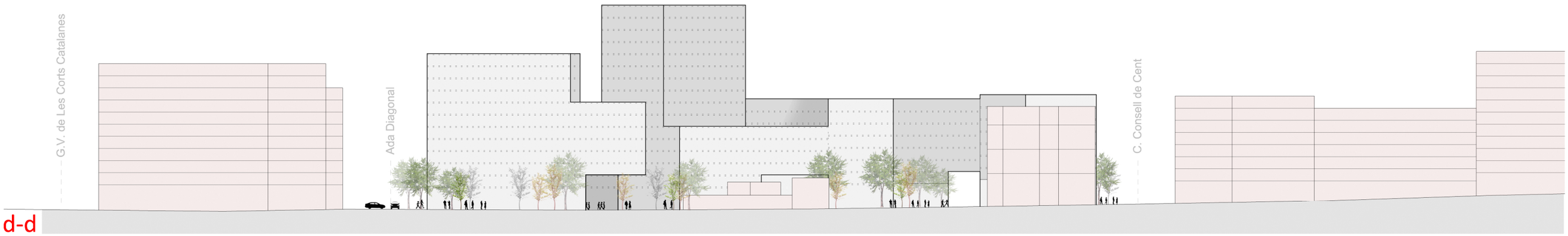
P5











promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

escala

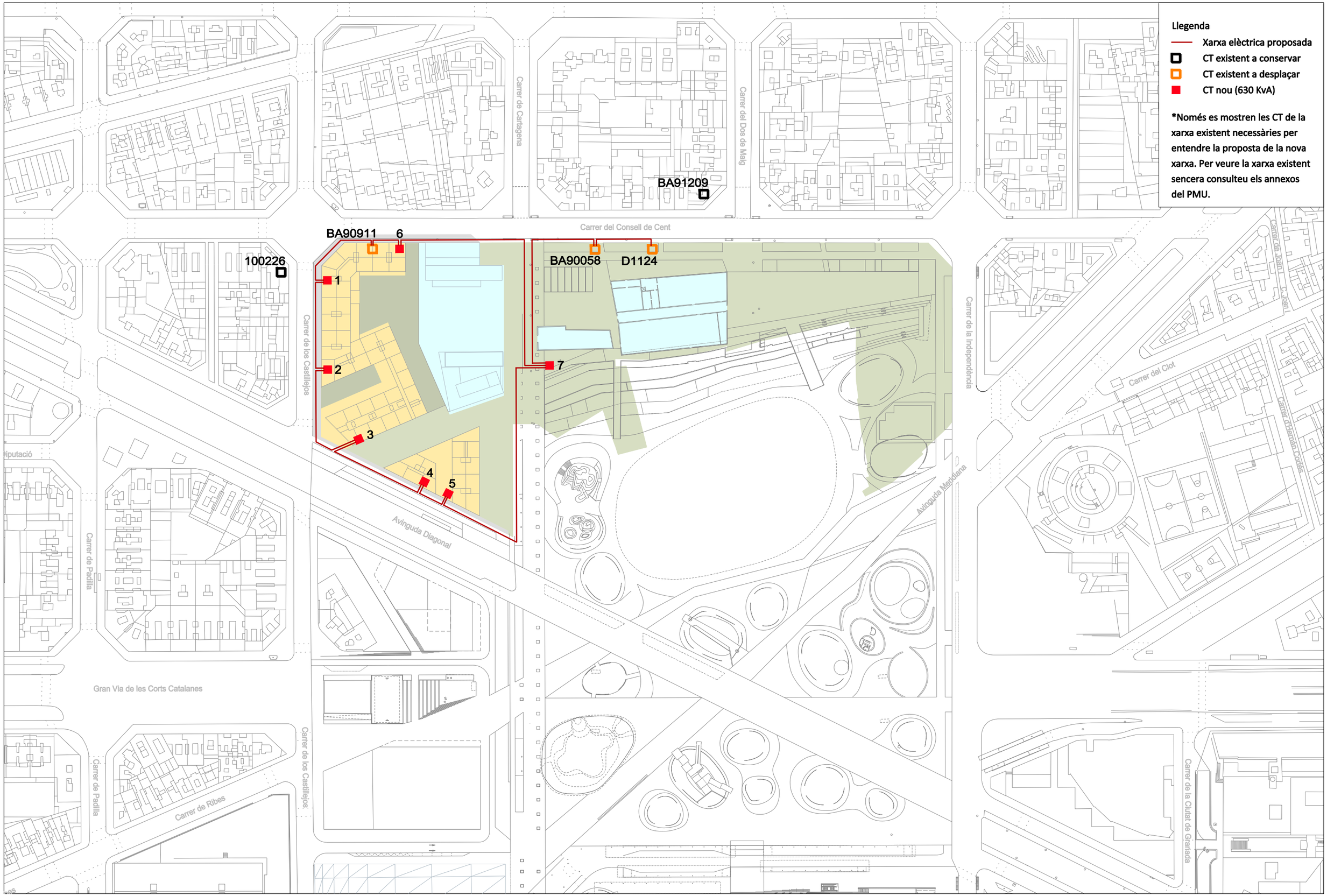
(A3) 1/1.000

0 10 20m

plànol

Ordenació Indicativa
Alçats i seccions

P6



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

escala

(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Xarxa de serveis proposada
Electricitat MT. Esquema indicatiu

P.7

Llegenda

- Xarxa existent
- Continuació de la xarxa
- Xarxa proposada de fosa dúctil
- Hidrant existent
- Hidrant proposat

*Només es mostra la part de la xarxa existent necessària per entendre la proposta de la nova xarxa. Per veure la xarxa existent sencera consulteu els annexos del PMU.

promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

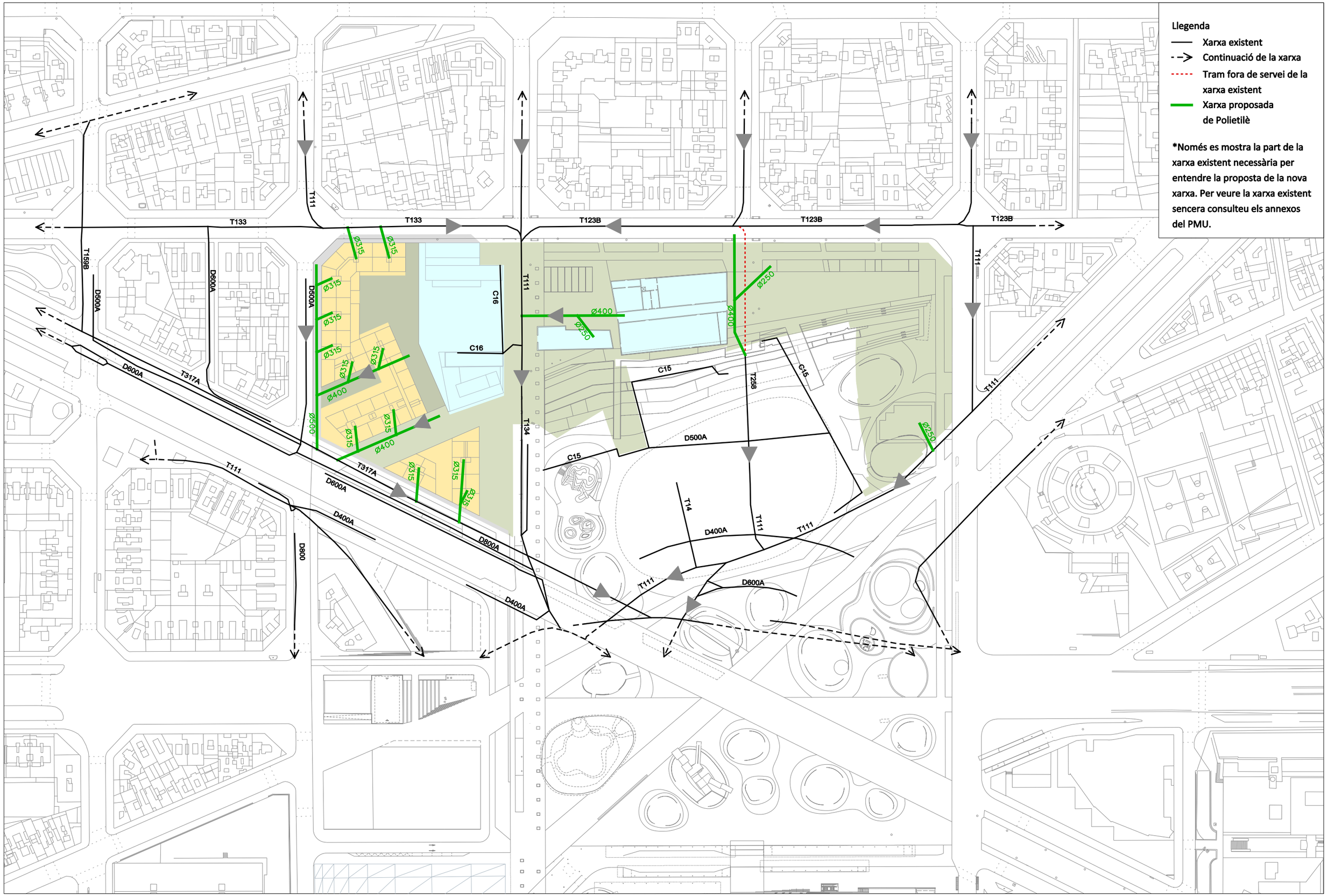
escala

(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Xarxa de serveis proposada
Aigua. Esquema indicatiu

P.8



promotor

Ajuntament de Barcelona

Direcció de Serveis de Planejament
Gerència Adjunta d'Urbanisme. Ecologia Urbana

equip redactor

URBANing
people · space · cities

projecte

Pla de millora urbana del sector de planejament de Glòries

ref. projecte

P1803

data

Abril 2019

escala

(A3) 1/2.000
0 20 40m

plànol

Xarxa de serveis proposada
Clavegueram. Esquema indicatiu

P.9