



## MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ENTORN DEL TURÓ DE LA FONT DE LA GUATLLA

NOVEMBRE 2018

---

### VOLUM I/II

- I. MEMÒRIA
- II. NORMES
- III. PLÀNOLS
- IV. MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- V. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

## 1. ANTECEDENTS, ÀMBITS, OBJECTIUS DE PLANEJAMENT

### 1.1 MOTIVACIÓ DE LA REDACCIÓ DEL PLA

“El Turó” és tal i com es coneix l'àmbit situat a la part més alta del barri de La Font de la Guatlla, un terreny situat entre els carrers de Chopin i de la Dàlia, caracteritzat per una topografia abrupta i unes construccions humils i aixecades, com en molts altres punts de la ciutat, per acollir treballadors arribats d'altres punts de la península a Barcelona per treballar a les fàbriques Casaramona i Butsems, situades al mateix barri, i a les obres de l'Exposició Internacional del 1929 que se celebraria a la mateixa muntanya de Montjuïc. A la part més baixa del Turó també s'hi troba Can Cervera, una masia datada del 1801, de propietat municipal, i que és un dels últims vestigis del passat rural que va viure aquest vessant de la muntanya abans de l'arribada de la industrialització.

El Pla General Metropolità de 1976, i els tres documents urbanístics aprovats posteriorment fins a data d'avui, preveien l'enderroc d'aquestes construccions per crear una nova zona verda i obrir un vial de trànsit rodad que la travessés per unir la Gran Via amb la part alta del Poble Sec sense haver de passar per la plaça d'Espanya. Els anys 2002 i 2010 es van dur a terme les dues primeres fases d'execució del planejament tot procedint als enderroc de les edificacions corresponents. A data d'avui resta pendent d'execució una tercera fase que inclou l'enderroc de la cinquantena d'habitatges que encara es conserven. Degut a l'afectació que arrossega el barri des de fa més de 40 anys, la urbanització i alguns dels habitatges pendents d'enderroc es troben en un procés de degradació, doncs les inversions municipals a l'espai públic han estat mínimes i només s'han concedit llicències pel manteniment bàsic dels edificis.

En els últims anys els serveis tècnics de l'ajuntament han dut a terme diversos estudis sobre el passat i el present del barri, tant des del punt de vista històric com social, urbanístic i paisatgístic. S'ha pogut comprovar que l'assentament del Turó, amb la mateixa configuració viària que veiem avui, ja apareix a diferents documents i plànols de la segona meitat del segle XIX, molt abans que s'urbanitzés la resta del barri. D'altra banda, l'edificació que hi queda, malgrat l'estat de conservació d'algunes peces, té prou qualitat arquitectònica i és representativa d'una època i una manera de viure característiques d'una població i d'una època cabdal pel creixement de la ciutat. També cal tenir en compte el valor paisatgístic d'aquestes construccions, amb un gra i una manera d'adaptar-se a la topografia bastant més respectuosos amb la muntanya que l'ordenació que planteja el planejament vigent, així com el valor social d'una població amb un gran cohesió i arrelament al territori, que s'ha organitzat per reclamar-ne la preservació malgrat les vicissituds viscudes al llarg de tants anys d'afectació.

Per tots aquests motius, l'equip de Govern i representants de les entitats veïnals han treballat en col·laboració per protegir tant els habitatges que encara resten dempeus com el paisatge i la memòria del barri.

Aquest pla és l'instrument per fer els canvis necessaris a l'ordenament urbanístic actual per desafectar i mantenir el que queda de barri, preservar-ne el paisatge i la memòria i, sobretot, garantir que els veïns hi podran seguir vivint, evitant la gentrificació i l'especulació immobiliària en un àmbit amb una pressió turística creixent.



Vista aèria del Turó, 1962. Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

Amb els mateixos objectius de preservació, i donada la proximitat física dins del barri de La Font de la Guatlla, s'ha considerat oportú incloure al pla un dels conjunts edificatoris més antics del barri format per una filera de casetes situades al carrer de Sant Ferriol. Aquestes, tot i no està afectades pel planejament vigent, es troben incloses en una illa la qualificació urbanística de la qual no reconeix el vial al que donen front i, per tant, les parcel·les on es troben no tenen condició de solar.

### 1.2 INICIATIVA

La iniciativa d'aquest pla és pública, de l'Ajuntament de Barcelona.

### 1.3 OBJECTIUS DE LA MPGM

Els objectius de la present Modificació del PGM són:

- Conservar l'estructura urbana i edificatòria tradicional dels sòls inclosos dins dels subàmbits del turó i del carrer de Sant Ferriol.
- Establir, dins del marc general del PGM, les normes de regulació de l'edificació concretes que permetin una millor adequació a les característiques específiques de la morfologia i tipologia del teixit consolidat.
- Ajustar les qualificacions del planejament vigent de manera que es consideri la realitat consolidada en les peces no afectades i garantir la reserva de sistemes que requereix la legislació vigent en les peces afectades.
- Preveure sostre amb destí a habitatge protegit per actuacions d'iniciativa pública a partir de sòls de titularitat municipal.
- Preveure el procés de desenvolupament per a l'execució de les determinacions del pla.
- Establir mesures per tal d'evitar sempre que sigui possible la gentrificació dels residents.

## 1.4 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit d'aquesta Modificació del Pla General Metropolità (en endavant MPGM) és discontinu i està format per tres subàmbits, tots ubicats al barri de La Font de la Guatlla, al Districte de Sants-Montjuïc. Té una superfície total de 17.401 m<sup>2</sup> distribuïts de la següent manera:

### Subàmbit 1: El Turó

Corresponent al perímetre delimitat pels carrers de Chopin, de la Dàlia, del Crisantem i de la Guatlla. Té una superfície de 13.035 m<sup>2</sup> i està qualificat com a xarxa viària bàsica (clau 5), vies cíviques (clau 5b), parcs i jardins de nova creació de caràcter local (clau 6b), equipaments actuals (7a) i zona subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18).

### Subàmbit 2: Carrer de la Font Florida

Corresponent al perímetre delimitat pel tram inferior de carrer de la Font Florida. Té una superfície de 2.671 m<sup>2</sup> i està qualificat com a xarxa viària bàsica (clau 5) i zona en densificació urbana intensiva (13a).

### Subàmbit 3: Carrer de Sant Ferriol

Corresponent al perímetre delimitat pel carrer de Sant Ferriol. Té una superfície de 1.695 m<sup>2</sup> i està qualificat com a zona en densificació urbana semiintensiva (clau 13b).



Àmbit d'actuació del present pla.



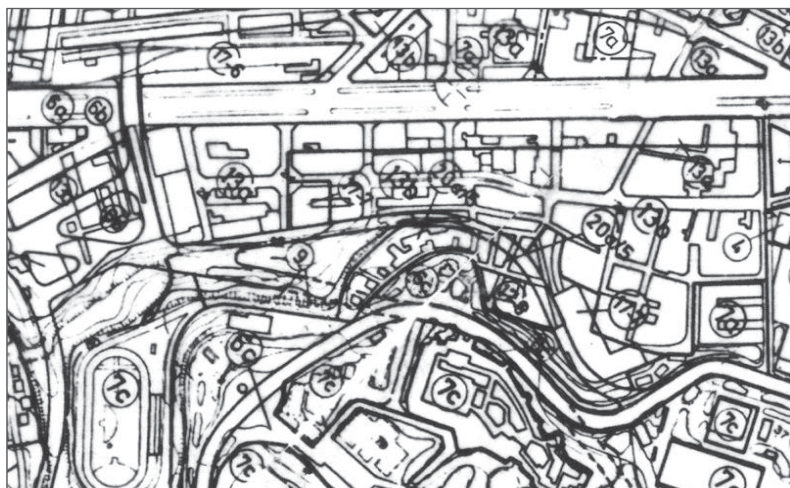
## 4. PLANEJAMENT VIGENT I SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

### 4.1 PLANEJAMENT VIGENT DES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ

A La Font de la Guatlla, el planejament posterior al PGM sempre ha incorporat les parts més altes del barri, inclòs el Turó. Per contra, les illes a tocar de la Gran Via, on s'hi inclouen els carrers de Sant Ferriol i la part baixa del carrer de la Font Florida, no ho han estat en més d'una ocasió. Així doncs, a més dels plans globals de ciutat, l'àmbit de la present MPGM està regulat pel PGM i per les modificacions i el planejament derivat aprovats posteriorment.

#### 1976 - Pla General Metropolità

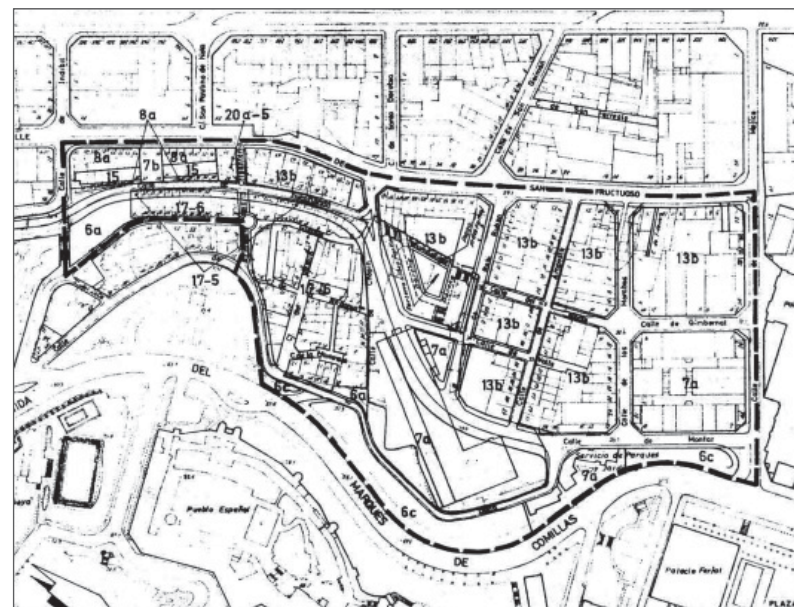
El PGM, partint de la qualificació d'exemple semiintensiu atorgada pel Pla Comarcal del 1953, va incorporar noves previsions viàries que marcarien un punt d'inflexió en la situació urbanística d'afectació dels sòls situats a l'àmbit del present pla. Des de l'actual plaça de les Matemàtiques proposava la sortida d'un vial en túnel que desembocava a la part alta del Poble Sec, com a via alternativa a la Gran Via i sense passar per la plaça d'Espanya. Tot i l'impacte d'una previsió infraestructural d'aquest orde, l'afectació més traumàtica pel barri era un vial en superfície de nova creació que sortia de la mateixa plaça de les Matemàtiques i que conduïa fins a l'avinguda de Francesc Ferrer i Guàrdia (abans dita del Marquès de Comillas) a l'alçada del carrer de Mèxic. El traçat d'aquest carrer afectava el conjunt de cases unifamiliars dels carrers de la Font Florida i de la Guatlla, a més d'esdevenir una nova línia divisòria entre les parts baixa i alta del barri. Mentre la primera mantenia la qualificació de zona de densificació urbana, la segona es qualificava com a zona verda (clau 6), equipament (clau 7) i zona d'ordenació en edificació aïllada plurifamiliar (clau 20a/5).



Pla General Metropolità (àmbit de La Font de la Guatlla). 1976

#### 1981 – PERI del sector limitado por las calles Méjico, San Fructuoso, Indibil, la Guatlla, Crisantemo, Dalia, avenida Marqués de Comillas, transformación de la prolongación de la calle Fuenflorida hasta la avenida Marqués de Comillas

Aquest PERI de 1981 va ajustar el traçat del vial en superfície plantejat pel PGM, desplaçant-lo fins connectar-lo amb el carrer de la Font Florida. Aquesta modificació, però, mantenia les afectacions de les cases del carrer de la Guatlla i parcialment les del carrer de la Font Florida. El Turó, fins llavors qualificat en una petita part com a zona d'ordenació en edificació aïllada plurifamiliar (clau 20a/5), ara quedava totalment afectat com a zona de renovació urbana i transformació de l'ús existent (clau 17/6) i equipament (clau 7).



PERI del sector limitado por las calles Méjico, San Fructuoso, Indibil, la Guatlla, Crisantemo, Dalia, avenida Marqués de Comillas, transformación de la prolongación de la calle Fuenflorida hasta la avenida Marqués de Comillas. 1981

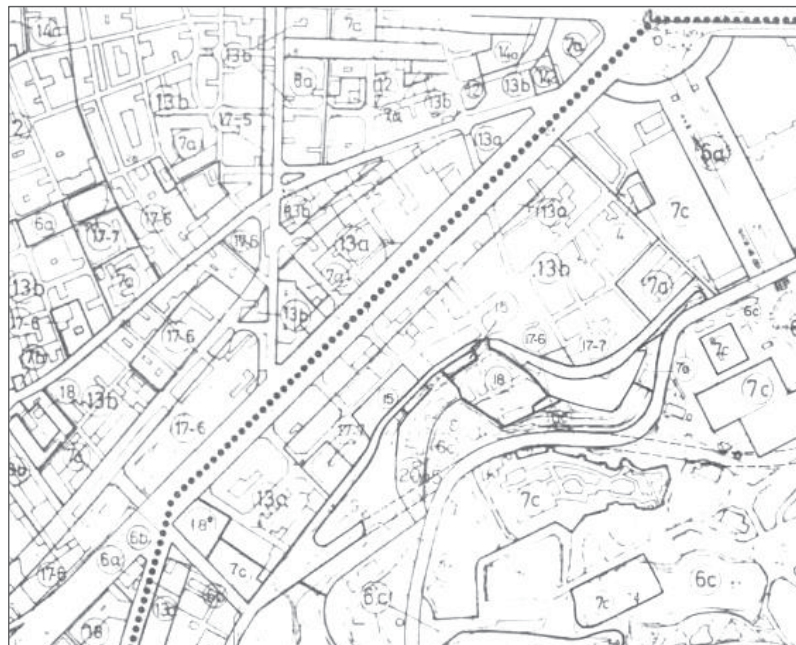
#### 1988 - MPGM que requereix el PE de la muntanya de Montjuïc

El 1988 es va dur a terme una modificació d'àmbit discontinu del Pla General Metropolità d'una part de la muntanya de Montjuïc, a partir d'un Pla Especial redactat dos anys abans, que tenia com a objectiu ajustar el planejament general a l'objectiu dels jocs olímpics, encara que el projecte esportiu era molt incipient.

Tal i com explica la memòria de la modificació del PGM, cap de les intervencions proposades implicava la modificació de l'estructura general i orgànica del territori, però justament dos dels tres ajustos de més transcendència tenen lloc a La Font de la Guatlla.

El primer té lloc a la part baixa del carrer de la Font Florida (corresponent aproximadament al subàmbit 2 del present pla), dit *Sector de los Talleres del Fomento de Obras y Construcciones* en record dels tallers que s'ubicaven en aquests terrenys. La MPGM proposa una direcció alternativa per aquest tram de carrer, inicialment paral·lela a la del carrer de Trajà, per tal d'incrementar la superfície del recinte del CEIP Pau Vila. Per tal d'ajustar el sostre a la nova ordenació, les dues parcel·les situades a la cantonada del carrer de la Font Florida amb la Gran Via, qualificades fins llavors com a zones en densificació urbana intensiva (clau 13), es van requalificar com a zona subjecta a ordenació volumètrica específica (clau 18). Així mateix, també es requalificava la parcel·la contigua com a equipament de nova creació (clau 7c).

El segon té lloc a gran part del Turó, dit *Sector de La Font de la Guatlla*. Es proposa desafectar el conjunt de casetes en filera del carrer de la Font Florida i requalificar-les com a zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria (clau 15). Al Turó es defineix una unitat d'actuació en la que es mantenen les afectacions per sistemes, però deriva a un estudi detall la inclusió de 2.000 m<sup>2</sup> de sòl edificable, qualificat com a zona subjecta a ordenació volumètrica específica (clau 18) amb destí d'habitatge protegit.



MPGM que requereix el PE de la muntanya de Montjuïc. 1988

## **2000 - PE de protecció del Patrimoni arquitectònic de la ciutat de Barcelona a l'àmbit del districte de Sants-Montjuïc**

A principis de 1994 s'inicia la revisió del catàleg de patrimoni de la ciutat, pel qual inicialment es preveu una vigència de deu anys. Degut a canvis legislatius a la Llei de Patrimoni Català i a una evolució en el concepte de "protecció" cap a una tendència més defensiva, l'Ajuntament va plantejar aquesta revisió per districtes, d'una forma més esglaonada i detallada, i amb uns criteris més ajustats a cada territori. L'instrument per a fer aquest nou catàleg seria el del Pla Especial, que defineix la possibilitat d'utilitzar diferents mitjans i tècniques per assolir la protecció del patrimoni arquitectònic a diferents nivells.

L'any 2000 s'aprova definitivament el Pla Especial corresponent a l'àmbit del districte de Sants-Montjuïc. En relació a l'àmbit del present pla, s'hi inclouen com a béns protegits amb nivell D (béns d'interès documental, que poden desaparèixer o ser traslladats) tots els edificis amb front al carrer de la Begònia. Actualment, d'aquests béns només en resten el conjunt de casetes de Pas de Valls, ja que la resta van ser enderrocats amb les dues primeres fases d'execució del planejament vigent els anys 2002 i 2010. Dins del barri, però fora de l'àmbit del present pla, també es va incloure al nou catàleg el conjunt de casetes unifamiliars en filera del carrer de la Font Florida i la casa del Drapaire, a la Gran Via.



PE de protecció del Patrimoni arquitectònic a l'àmbit del districte de Sants-Montjuïc. 2000



## 4.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

La situació urbanística actual del Turó, corresponent al subàmbit 1 del present pla, va quedar definida el 2004, quan es va dur a terme la Modificació del Pla General Metropolità al sector de La Font de la Guatlla, actualment vigent. Aquesta tenia com a objectiu desenvolupar el Sector de La Font de la Guatlla definit a la MPGM del 1988.

### 2004 - MPGM en el sector de La Font de la Guatlla

En aquest desenvolupament, la MPGM va modificar el traçat del nou vial previst als plans anteriors i el va reconvertir en un carrer interior com a continuïtat del carrer de la Guatlla, actualment resolt amb un pas molt estret degut a les preexistències edificatòries i a la dificultat topogràfica de connectar amb el carrer de Chopin. També va definir un nou traçat pel carrer de la Dàlia, bifurcant-lo en dos trams: un que connectava el carrer de la Guatlla amb el carrer de Chopin, i que dividia la unitat d'actuació en dues parts diferenciades, i un que resseguia aproximadament el traçat existent des l'Avinguda del Francesc Ferrer i Guàrdia (llavors anomenada avinguda del Marquès de Comillas) fins la cruïlla amb el carrer del Crisantem.



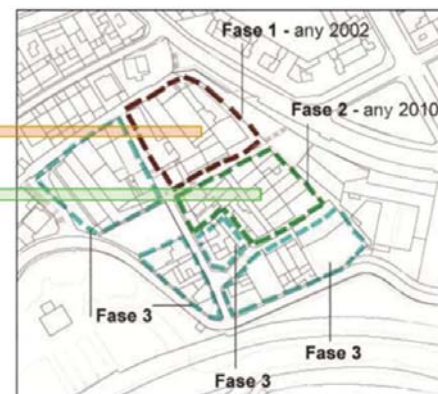
MPGM en el sector de La Font de la Guatlla. Qualificacions. 2003



Vista aèria 2010 (abans dels enderrocaments de la Fase 2)



Vista aèria 2018 (estat actual, Fase 3 pendent d'execució)



Fases d'execució del planejament vigent

A data d'avui s'han executat les expropiacions de les dues primeres fases del pla, i els seus enderrocaments corresponents. Resten pendents d'execució les expropiacions de la fase 3, que corresponen als edificis que són objectiu de la present MPGM. Tampoc no s'ha executat cap tram del nou vial previst ni l'edificació d'habitatge públic. Tal i com s'explica més detalladament a l'apartat 6.5, la urbanització dels espais lliures resultants dels enderrocaments és producte d'una proposta guanyadora a la primera edició del Pla de Buïts de 2012 i té un caràcter provisional.



MPGM en el sector de La Font de la Guatlla. Ordenació. 2003

En relació al destí dels sòls del Turó, va qualificar 1.214 m<sup>2</sup> de sòl com a zona subjecta a ordenació volumètrica específica (clau 18), destinats la construcció d'habitatge de protecció, i es va situar amb front al carrer de Chopin. Els 4.000 m<sup>2</sup> de sostre es van ordenar en forma de bloc corbat de PB+3 contigu a l'escola La Muntanyeta. Per tal de millorar l'accessibilitat fins a la part alta del Turó, i coincidint amb l'accés al Poble Espanyol, el plànol d'ordenació preveia la instal·lació d'unes escales mecàniques que arrencaven a l'actual jardí de Can Cervera.



Com ja s'ha anat veient a l'apartat anterior, la situació urbanística actual del tram inferior del carrer de la Font Florida, corresponent al subàmbit 2 del present pla, va quedar definida per la MPGM que requereix el PE de la muntanya de Montjuïc de 1988, que el va qualificar de xarxa viària bàsica (clau 5) en tota la seva amplada, malgrat que la seva secció presenta un desnivell transversal i la part elevada correspon més a una extensió del parc de la Font Florida que al propi vial.

La situació urbanística actual del carrer de Sant Ferrer, corresponent al subàmbit 3 del present pla, va quedar definida amb el PGM, que va ignorar la presència d'aquest vial i del conjunt d'habitatges en filera i els va qualificar de zona en densificació urbana semiintensiva (clau 13b), amb la conseqüent potencialitat d'edificar el vial fins a una fondària de 28,50 m i la pèrdua de condició de solar de les parcel·les interiors que ocupen les edificacions històriques si no es reconeix el vial existent.

Situació urbanística actual



## 5. EL PROCÉS D'EDIFICACIÓ DEL TURÓI DEL CARRER DE SANT FERRIOL

### 5.1 EL PROCÉS D'EDIFICACIÓ DEL TURÓ

Annex al final del present document, s'adjunta l'estudi "El Turó de La Font de la Guatlla en Montjuïc. Orígenes y características del Barrio", redactat per l'arquitecta Lisa Marrani, que explica detalladament la formació del teixit del Turó i de les seves edificacions a través de les llicències d'obres i d'altres documents provinents d'hemeroteques i de l'arxiu municipal. Tal i com explica Marrani en aquest estudi, la formació del Turó es pot dividir en tres fases.

#### El Turó abans de l'aixecament del suburbi obrer (S.XIX)

A finals del segle XIX el Turó ja presentava l'encreuament viari fundacional (els actuals carrer del Gessamí i de la Begònia) però l'edificació només constava d'algunes masies aïllades que, com a la resta del vessant de Montjuïc, conreaven alfals, blat i arbres fruiters. Malgrat que d'aquest període actualment només en resta dempeus la masia de Can Cervera, de 1801, i que no se n'ha trobat cap llicència d'obres, la cartografia disponible permet elaborar una hipòtesi de les edificacions preexistents aixecades al segle XIX.

Tant al plànol topogràfic de Cerdà del 1855 com al plànol Topogràfic del sector de la Fransa de Salvador Vigo del 1885, es poden situar al Turó tres edificacions aïllades avui desaparegudes, algunes durant la primera fase d'enderrocs del 2002 i que, per tant, encara recorden alguns veïns.



Hipòtesi d'ubicació d'edificacions preexistents sobre la base del plànol topogràfic de Salvador Vigo de 1885. Font: Lisa Marrani



Vista aèria de la masia de Can Cervera. Font: Google maps 2018.

#### Formació del suburbi obrer (1898-1931)

L'inici de la transformació d'aquests terrenys agrícoles cap al barri que ens ha arribat avui en dia s'explica amb la implantació de dues fàbriques. Recordem que el juny 1869, per Ordre del Regent del Regne, es van alliberar els primers sòls de les afectacions de les zones polèmiques del castell, permetent-ne la construcció.



Propaganda de la fàbrica Butsems i de la botiga que va obrir a l'avinguda del Paral·lel l'any 1893.

La fàbrica Butsems i Companyia, coneguda per haver introduït novetats en els procediments d'obtenció de pedra artificial, així com per la fabricació de paviments hidràulics i d'altres materials de construcció, es va inaugurar l'any 1875 al final del carrer de de l'Estrella (actualment del Rabi Rubén).

Aquesta fàbrica va cessar l'activitat l'any 1978 i, actualment, part del seu solar l'ocupen l'Escola la Muntanyeta, l'IES XXVa Olimpíada i el Centre Cívic de la Font de la Guatlla. Però en els millors temps del funcionament de la fàbrica Butsems, durant les obres de l'exposició universal del 1929, hi van arribar a treballar milers d'obrers.



Pocs anys més tard, entre el 1909 i el 1912, també es va instal·lar al final del carrer de Mèxic la fàbrica de teixits de cotó Casaramona. Aquesta va tenir una activitat bastant més curta, ja que l'any 1920 aquest conjunt modernista de Puig i Cadafalch es va destinar a caserna de policia i, des de el 2002, està ocupat per l'espai cultural Caixa Forum.



Transformació de l'entorn de la fàbrica Casaramona. 2a fotografia: Lucien Roisin Besnard. 1917.

A finals del segle XIX el territori del Turó pertanyia a dos propietaris que, amb la mà d'obra vinguda per a treballar en aquestes dues fàbriques i a les obres de l'exposició, van edificar habitatges mínims i de materials senzills per a obrers.



### 6.3 OCUPACIÓ DE LES PARCELES, ALÇADA I TIPOLOGIA DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT

Als plànols i.06 i i.07c es mostren les parcel·les actualment edificades, el sòl que ocupen els edificis i les seves alçades.

#### Subàmbit 1: El Turó

Com ja s'ha anat explicant en apartats anteriors, bona part de la superfície del Turó es troba lliure d'edificació com a conseqüència de l'execució de les dues primeres fases del planejament vigent. De les 12 parcel·les de titularitat privada incloses dins la tercera fase pendent d'execució, només una és un solar buit. Les 11 restants estan ocupades per edificació, fet que determina que qualsevol operació de nova edificació impliqui la substitució de l'edificació existent. Donat que la tipologia edificatòria és molt variada, trobant-hi tant cases unifamiliars amb pati, com habitatges en filera de planta baixa o de planta baixa i pis amb pati posterior, o edificis plurifamiliars de fins a planta baixa i tres pisos que ocupen gairebé la totalitat de la parcel·la, l'ocupació i l'edificabilitat del sòl es reparteixen de diferent manera entre les parcel·les d'aquest subàmbit.



Diferents tipologies edificatòries del Turó

#### Subàmbit 2: Carrer de la Font Florida

Malgrat que aproximadament un 10% de la superfície d'aquest subàmbit està qualificat com a zona en densificació urbana intensiva (13a), la totalitat del subàmbit es troba lliure d'edificació.

#### Subàmbit 3: Carrer de Sant Ferriol

En aquest subàmbit hi trobem dues tipologies edificatòries. A la cantonada amb el carrer de Sant Germà hi trobem un edifici plurifamiliar de PB i PB+1, mentre que a les parcel·les interiors hi trobem un conjunt de casetes en filera de PB+1 (amb una alçada assimilable a PB+altell) i amb una cornisa contínua. La possibilitat de recreixer l'edifici de la cantonada fins a PB+3 podria tancar encara més el carrer i, donat que el carrer de Sant Ferriol no està reconegut com a tal, fer aparèixer una nova mitgera com la de la parcel·la del carrer de Sant Germà número 7.



Diferents tipologies edificatòries del carrer de Sant Ferriol.

### 6.4 ACCESSIBILITAT, ESTAT DE LA URBANITZACIÓ I DE LES XARXES DE SERVEIS EXISTENTS

Degut a les característiques topogràfiques i a les diverses situacions urbanístiques de cada subàmbit, l'estat d'accessibilitat, d'urbanització i de les xarxes de serveis existents són molt diferents en cada cas.

#### Subàmbit 1: El Turó

Com ja s'ha introduït a l'apartat 2.2, la urbanització del Turó ja apareix a plànols i documents de la segona meitat del S.XIX, molt abans que s'urbanitzés la resta del barri. També s'ha comentat com en resulta de sorprenent el traçat fundacional sobre dos eixos perfectament rectilinis i ortogonals, corresponents als actuals carrers del Gessamí i de la Begònia, implantats sobre una topografia tan abrupta. Com a conseqüència d'aquesta implantació que ignora el relleu, la majoria de carrers presenten un pendent longitudinal superior al 8% o bé escales, fet que, amb la urbanització actual, el converteix en un àmbit inaccessible a persones amb mobilitat reduïda.



Pendents longitudinals dels carrers del Turó. Plànol E.Fi.2.1 de l'estudi de l'Annex I. Fragment

L'escala del carrer de la Begònia, situada sobre la línia de màxim pendent del terreny, salva un desnivell de més de 22 metres des del carrer de la Dàlia, al punt superior, fins al carrer de Chopin, al punt inferior. Als quadrants que es generen per l'encreuament d'aquests dos carrers s'hi van anar situant les parcel·les i altres carrers secundaris que, mitjançant graons aïllats, escales i petites rampes, es van adaptar a la topografia i van donant accés als habitatges. Fruit d'aquesta vialitat tant accidentada, el trànsit rodat a l'interior del Turó és pràcticament inexistent, essent tot el viari per vianants excepte d'un tram d'uns 65m del carrer del Gessamí que té accés des del carrer de la Dàlia i que acaba en cul-de-sac.



Escales del carrer de la Begònia.



Escales del carrer de la Hortència, del carrer de la Guatlla i cul-de-sac del carrer del Gessamí.



Escales del carrer de la Hortència i rampe de Pas de Valls.

Donats els més de 40 anys d'afectació que arrossega el Turó des de l'aprovació del PGM, el seu estat d'urbanització és força precari. La majoria de carrers són encimentats, les escales no són accessibles i els desnivells no estan protegits. Així mateix, les infraestructures existents són força envellides, especialment la xarxa d'enllumenat aèria sobre peus de fusta. Al plec de plànols informatius es mostren les xarxes de serveis existents al Turó.



### Subàmbit 2: Carrer de la Font Florida

El carrer de la Font Florida, en el seu tram inferior, uneix el desnivell de més de 14 m entre la Gran Via i el tram superior del mateix carrer de la Font Florida. Aquest desnivell se salva mitjançant una rampa de traçat i pendent accessibles. La urbanització del carrer és relativament recent, és accessible i els serveis estan actualitzats.



Urbanització i rampa accessible del tram inferior del carrer de la Font Florida. Al fons, mur de contenció.

### Subàmbit 3: Carrer de Sant Ferriol

El carrer de Sant Ferriol es troba a la falda de la muntanya, pràcticament al pla, i discorre paral·lel i pocs metres per sobre de la Gran Via amb una rasant horitzontal. La urbanització és senzilla i recent i, malgrat el seu caràcter pacífic, sense trànsit rodat, no està dotada de cap tipus mobiliari urbà. Tal i com es pot veure al plec de plànols informatius, les xarxes de serveis es van renovar amb la urbanització.



Urbanització i enllumenat del carrer de Sant Ferriol.

## 6.5 ESTRUCTURA I ACTIVITAT DE L'ESPAI PÚBLIC EXISTENT

### Subàmbit 1: El Turó

L'estructura de l'espai lliure del Turó és circumstancial, fruit dels enderrocs produïts el 2002 i el 2010 amb l'execució de les dues primeres fases del planejament vigent. Representa un 40% de la superfície de l'àmbit i es divideix en diferents àrees de naturalesa i usos diferenciats. Aquest espai lliure va ser batejat amb el nom de "L'illa dels 3 horts", l'any 2012, quan va participar en la primera edició del Pla de Buïts de l'Ajuntament de Barcelona. Els enderrocs de les edificacions expropiades van fer aflorar uns murs històrics de mamposteria que han permès aterassar l'espai en diverses plataformes i que caracteritzen paisatgísticament aquest espai. A la plataforma situada entre el conjunt de casetes del Pas de Valls i el carrer de la Guatlla, al nord del carrer de la Begònia, a la superfície corresponent als terrenys expropiats el 2002, el Pla de Buïts va proposar uns horts amb caire social i comunitari. A la plataforma situada per sota de l'encreuament entre el pas de Valls i el carrer de l'Hortència, darrera de l'escola la Muntanyeta, resultant de la segona fase d'expropiacions i enderrocs l'any 2010, es va explicar fins el barranc que salva el desnivell amb el carrer de la Dàlia, es va batejar com "la plaça" i es va urbanitzar com a àrea d'esbarjo. Actualment pavimentada amb sauló, s'hi han plantat arbres i s'ha equipat amb bancs, papereres, enllumenat, jocs infantils i elements esportius. És un lloc de reunió i d'estada de molts veïns del barri, així com d'aturada dels visitants que pugen a peu a Montjuïc.



"La plaça" del Turó, horts comunitaris de l'"illa dels 3 horts" i murs de mamposteria recuperats.

### Subàmbit 2: Carrer de la Font Florida

El tram del carrer de la Font Florida, malgrat que permet l'entrada i sortida de vehicles al la residència geriàtrica Font Florida, a un supermercat i a l'aparcament d'un edifici plurifamiliar, té un caràcter eminentment de vianants i és una extensió del parc de la Font Florida. Aquest parc acull una bona afluència de veïns de totes les edats provinents tant dels blocs circumdants com d'altres punts del barri. Disposa d'una bona plantació d'arbrat i està equipat amb bancs i dues àrees de jocs infantils.



Tram inferior del carrer de la Font Florida. Circulació restringida de vehicles i funciona com a part del parc.

### Subàmbit 3: Carrer de Sant Ferriol



Tot i que és públic, i donat que no està equipat amb cap tipus de mobiliari urbà que hi permeti l'estada, aquest carrer té un ús assimilable al d'un passatge privat que dóna accés als habitatges que hi tenen front. Com a conseqüència d'aquest ús tan restringit, sovint s'hi poden veure motos i bicicletes aparcades, així com estenedors de bugada.

Motos i bugada estesa al carrer de Sant Ferriol.

## 6.6 ESPAIS LLIURES PRIVATS

Com s'ha explicat a l'apartat 5.3, la tipologia edificatòria de l'àmbit del pla és molt diversa. Les parcel·les ocupades per edificis plurifamiliars, així com el conjunt de casetes del carrer de Sant Ferriol, estan ocupades pràcticament en la seva totalitat, a excepció dels petits buits que conformen els celoberts i els patis de ventilació. Els habitatges en filera del Pas de Valls presenten petits patis posteriors que sovint s'han ocupat amb construccions precàries a mode de "motxilla" per tal d'ampliar el programa mínim d'habitatge amb el que foren projectats. Aquestes situacions contrasten amb els patis a front de vial de les

cases de la part alta del Turó que, si bé són pavimentats, en la majoria de casos es troben molt ben cuidats i farcits de testos amb flors i enfiladisses que enverdeixen i fan més amable el paisatge urbà.



Patis enjardinats a front de vial de les cases de la part alta del Turó.

## 6.7 LES FONTS I EL PATRIMONI DE L'AIGUA

El barri de La Font de la Guatlla es troba dins el sector hidrològic sud-oest del Pla de Barcelona. Montjuïc és el límit entre dues zones deltaiques, la dels rius Besòs i Llobregat, fet que justifica que hi abundessin les fonts naturals on les famílies treballadores de la Barcelona industrial gaudien de les mítiques "fontades". Alguns documents històrics diuen que La Font de la Guatlla es trobava als terrenys on es va aixecar la fàbrica Butsems, que justament es va emplaçar en aquest punt per aprofitar l'aigua per al seu funcionament. L'ús que en va fer la fàbrica, juntament amb l'abocament d'escombraries a Montjuïc, la van contaminar. Amb el temps va desaparèixer fins que, amb l'enderroc de la fàbrica i la reurbanització de la zona, l'any 1997, es va erigir un monument al carrer Chopin en el seu record. El mateix any, a pocs metres i a la mateixa vorera, també s'hi va instal·lar una font moderna de fosa model Barcelona amb una placa commemorativa de La Font de la Guatlla. Dins de l'àmbit del present pla, a l'encreuament del carrer de la Dàlia amb el carrer del Gessamí, s'hi troba una altra font encara activa i força utilitzada pels veïns del Turó.



Font moderna de fosa i monòlit commemoratiu de La Font de la Guatlla al carrer de Chopin.

Font activa del carrer de la Dàlia



## 7. CONCRECIÓ DE LA PROPOSTA

### 7.1 PROPOSTA GENERAL

La proposta aborda una ordenació urbanística vigent al Turó que resulta contradictòria amb les característiques del territori afectat. Contradicció que té a veure, en part, amb decisions d'ordenació de l'entorn que han modificat substancialment el context. D'una banda, el pla vigent preveia unes actuacions d'habitatge públic que hauria d'haver permès disposar habitatge de reallotjament per a veïns afectats, sense dubte els més immediats dins del propi àmbit del pla. Una part de la proposta no es va poder desenvolupar públicament en execució d'una sentència d'un recurs sobre el pla. De la resta, l'ajuntament va expropiar els sòls però no ho ha executat.

També podem parlar de canvi de context respecte de la vialitat, ja que el planejament vigent preveu un nou carrer que travessa l'àmbit del Turó totalment accessori per a les necessitats del barri i de les connexions amb la resta de la xarxa. No podem deixar de banda el canvi qualitatiu que suposaria la transformació del carrer de la Guatlla per al conjunt de cases catalogades del carrer de la Font Florida. I tampoc seria menor l'impacte que la continuïtat del carrer podria tenir com a accés alternatiu a Montjuïc, quan precisament la MPGM del Parc de Montjuïc plantejava una proposta de vialitat que evités fomentar l'accessibilitat de vehicles a la muntanya.

Si apropem el focus a l'àmbit del present pla, trobem quatre aspectes del planejament vigent que serien qüestionables actualment:

- a) L'espai lliure previst. D'acord amb el planejament vigent, cal enderrocar les cases existents per a obtenir una peça lliure a la part més abrupta del barri, un talús més del vessant de Montjuïc que poca utilitat pot aportar als veïns de La Font de la Guatlla, un barri adherit a la muntanya però alhora separat d'ella per la barrera que suposa el fort pendent i que, a més, està mancat d'espais lliures de proximitat. La part baixa de la peça, que és més plana, disposa d'un conjunt característic de murs antics de pedra vista, dels antics bancals de conreu, que faciliten l'ús de l'espai actualment.
- b) El nou carrer que divideix l'espai lliure, amb un traçat adient a un pas de muntanya que res té a veure amb el barri que travessa i que suposaria la destrucció dels murs de pedra esmentats.
- c) La previsió d'un bloc d'habitatges de protecció pública, de 4.000 m<sup>2</sup> de sostre, situat al lloc de menys pendent i més proper al barri de La Font de la Guatlla, allà on l'espai lliure oferiria el millor servei, i que, a més, també suposaria la destrucció dels murs.
- d) El factor social. Els habitatges del Turó, afectats pel PGM de 1976 en bona part per sistemes i en part per reordenació, porten quasi 20 anys en el procés d'expropiació previst pel darrer planejament vigent, executat en tres fases de les quals se n'han realitzat dues, la darrera el 2010. Es tracta d'un nombre d'habitatges i un sostre equivalent al que pot suposar el bloc previst.

Com a síntesi, el planejament vigent suposaria traslladar els habitatges existents uns metres més enllà, per a situar-los com a suma de la resta densificada del barri, recuperar com a zona verda un espai pendent de difícil utilització com a servei local i de proximitat del barri i, tot això, travessat per una carrer sinuós, que res té a veure amb les xarxes poligonals existents al barri de La Font de la Guatlla.

Com a alternativa, es proposa **mantenir el teixit existent**, és a dir, deixar les zones lliures a prop del barri consolidat, a la part baixa i plana del Turó, reforçats amb la creació de nous equipaments de barri i sense estar travessats per cap vial innecessari. Això no vol dir fossilitzar tot el conjunt: la proposta urbanística resol el règim dels habitatges existents o possibles nous edificis d'habitatge de protecció, facilitant la seva rehabilitació i el condicionament de les peces malmeses per les llargues afectacions; cal establir un règim per als espais lliures que compleixin la doble funció de servei social però també de millora ambiental, en el sentit més ampli del concepte; i cal resoldre l'accessibilitat, donant continuïtat als carrers existents per a facilitar l'accessibilitat i també els requeriments de servei i seguretat als accessos, tant de veïns com de serveis públics.

Com a compensació de superfície de zones verdes, s'inclou el subàmbit 2, qualificat com a vial en el planejament vigent, que passaria a zona verda en coherència amb l'ús consolidat actualment. En aquesta peça existeix una parcel·la qualificada com a zona 13a de difícil execució, que també es qualifica com a zona verda. A continuació desenvolupa l'explicació dels altres dos subàmbits, que és en els que es desenvolupa l'ordenació del pla.

### 7.2 PROPOSTA AL SUBÀMBIT 1 – EL TURÓ

Les qualificacions adoptades al Turó corresponen a les de la clau 15, com a conservació de l'estructura urbana i edificatòria. En aquesta peça s'han diferenciat tres subzones que atenen a les característiques particulars de les edificacions que es conserven, dues d'elles maclades característicament a la part alta, la tercera amb una singularitat com a tipologia d'habitatge obrer tradicional que va fer que els plans especials de protecció del patrimoni les reconeguessin amb un nivell D. Aquests habitatges, però, presenten superfícies molt reduïdes que el pla no pot obviar, per la qual cosa s'ha establert que es puguin anar agregant peces de dos en dos a mida que sigui factible.

L'ordenació ha buscat ajustar-se a les característiques de les preexistències edificades i, per tant, els paràmetres i els aspectes de composició difereixen entre ells. Sempre s'ha considerat que els sostres global de referència per a la desafectació era el disponible en el bloc d'habitatge públic previst pel planejament vigent, i també s'ha considerat que hi ha unes alçades que no es poden superar, per tal d'evitar tant l'efecte de barrera visual des de l'avinduda de Francesc Ferrer i Guàrdia com el de talaia des de la part inferior del Turó.

Les zones verdes aprofitaran la distribució singular dels antics murs de pedra i es potenciarà l'itinerari de vianants a través del sector, apropant el barri de La Font de la Guatlla al Parc. La peça de zona verda situada el carrer del Gessamí permet resoldre la urbanització de l'espai públic en continuïtat amb aquest de manera que en cas de necessitat els vehicles de serveis (municipals, ambulàncies, bombers) puguin girar sense maniobrar.

Es podria defensar que el millor que es podria fer amb aquest espai seria destinar-lo a incrementar el Parc de Montjuïc, en comptes de deixar unes cases aïllades al damunt del Turó. Independentment de que és millor el control ciutadà dels itineraris de pujada a la muntanya que a través dels vessants (inseguretat, especialment), i el poc servei que faria

L'increment dels pocs metres quadrats de talús verd que s'afegirien a les més de 200 Ha del Parc de Montjuïc, habitualment s'oblida que el carrer de la Dàlia, que delimita el Turó per la part superior, és el carrer d'accés a la petita barriada de zona qualificada com a 20a/5, consolidada molt per sobre del carrer de Font Florida, que és el que es percep com a límit natural del barri de Font de la Guatlla. La consolidació i rehabilitació del teixit del Turó garanteix la continuïtat de les peces veïnals per tal que no quedin focus residencials aïllats a la muntanya.

Un aspecte particular d'aquesta ordenació és la vinculació dels habitatges a protecció de règim general. Aquesta opció es basa en el fet que el sostre que s'utilitza per a justificar la desafectació, i no haver de crear nous sistemes de dotació específics amb aquesta proposta, és la disponibilitat del potencial de sostre d'habitatge protegit dins el mateix àmbit. El pla preveu que els habitatges ja ocupats, en adoptar aquest règim, puguin mantenir la titularitat privada i als seus ocupants, ja que no es tracta d'una qualificació finalista per a l'adquisició de sòl públic, sinó una situació transitòria en tant que no es transformin (per nova construcció o per gran rehabilitació). Per aquests edificis desafectats s'estableix, de manera específica, una delimitació d'àrea de tanteig i retracte, com a mesura per evitar la gentrificació dels residents actuals una vegada que el pla esdevingui vigent.

### 7.3 PROPOSTA AL SUBÀMBIT 3 - CARRER DE SANT FERRIOL

La situació actual de les antigues cases d'aquest carreró sense sortida és molt singular. El planejament no reconeix explícitament la seva existència, però tampoc la nega quan admet que una illa pot ser travessada per passatges, la qual cosa comportaria la seva edificació amb cases e PB+1. El fet que no es tracti d'un carrer d'un accés, i no d'un passatge seria anecdòtic a aquests efectes. Per tant, resumint el que ja s'ha explicat abastament, la situació urbanística és la d'un passatge existent però que pot ser tancat en la façana del carrer de Sant Germà per unes edificacions en alçada. La part de front corresponent al carrer de Sant Ferriol seria de propietat municipal, però no així la de cantonada, de propietat privada, que podria edificar més alçada i, el que seria més greu, amb una fondària netament superior a l'actual, la qual cosa suposaria una pèrdua significativa de qualitat ambiental per a les cases interiors (reducció significativa de l'asolellament de ponent) i per als veïns de les finques properes a l'immoble, que també veurien netament afectades les seves condicions de vistes i il·luminació natural des del pati. A més, la nova edificació del carrer de Sant Germà número 9 hauria de construir tot el front al carrer de Sant Ferriol com a una mitgera, ja que el front del carrer de Sant Ferriol no està reconegut com a alineació.

En la nova proposta, el sostre del front municipal es proposa comptabilitzar-lo al Turó per a destinar-lo a habitatge públic de protecció i ajudar a tancar alguna mitgera alta preexistent. Al carrer de Sant Ferriol es reconeixen les alineacions, que només poden donar condició de solar a les parcel·les edificades amb habitatges existents, però no així a la resta de fronts actuals, d'altra banda ja esgotats en la seva edificabilitat per escriure en molts cassos respecte de l'ordenament actual.

Pel que fa a la cantonada amb el carrer de Sant Germà, s'ha optat per limitar la fondària edificable de les plantes pis fins la mitgera veïna existent. La qualificació com a clau 18

respon al tipus d'ordenació proposada, que no es correspon estrictament a la de la zona 13b vigent. Per tal de compensar aquesta limitació de fondària, el pla crea una nova façana que permet no haver de reduir en un 12% l'edificabilitat de les plantes pis i crear habitatge a l'interior d'illa, seguint la tipologia d'habitatge de PB+1 de la resta del carrer de Sant Ferriol, aprofitant millor el potencial de la planta baixa de la finca. Pel demés, es mantenen les condicions generals de la zona clau 13b de la qual prové el sostre proposat com a peça amb clau 18.

### 7.4 COMPARACIÓ ENTRE EL SOSTRE PROPOSAT I L'EXISTENT

Per a comptabilitzar el sostre existent s'han considerat els tres subàmbits:

	Clau	Sostre	
Subàmbit 1	18	4.000 m <sup>2</sup>	(habitatge de protecció previst pel planejament vigent al Turó)
Subàmbit 2	13a	723 m <sup>2</sup>	(sòl municipal ocupat per carrer a desaparèixer)
Subàmbit 3	13b	1.340 m <sup>2</sup>	(parcel·la cantonada carrer de Sant Germà)
	13b	1.244 m <sup>2</sup>	(casetes en filera parcel·les interiors del carrer de Sant Ferriol)
	13b	648 m <sup>2</sup>	(espai lliure municipal corresponent al carrer de Sant Ferriol)
<b>TOTAL:</b>		<b>7.955 m<sup>2</sup></b>	

A la peça de cantonada del subàmbit 3 no s'ha comptabilitzat el sostre del 12% corresponent als patis de les plantes pis. D'altra banda, s'ha de tenir en compte que si en la situació actual es vol destinar la planta baixa a ús d'habitatge, caldria deixar el pati interior sense sostre, ja que no es pot considerar a efectes urbanístics el carrer de Sant Ferriol.

La proposta ha tingut en consideració que l'ordenació dels edificis desafectats no podia suposar la consolidació d'un sostre superior als 4.000 m<sup>2</sup> disponibles anteriorment, atesa la proposta d'habitatge protegit per als habitatges desafectats. Aquest sostre suposa una superfície de 3.912 m<sup>2</sup>st. La distribució de sostre per subàmbits que es proposa és la següent:

	Clau	Sostre	
Subàmbit 1	15hp	686 m <sup>2</sup>	(edifici municipal existent ocupat per associacions del Turó)
	15hp	3.912 m <sup>2</sup>	(altra edificació existent a consolidar al Turó)
	15hp	612 m <sup>2</sup>	(nou edifici proposat al Turó)
Subàmbit 2	---	0 m <sup>2</sup>	
Subàmbit 3	18	1.223 m <sup>2</sup>	(parcel·la cantonada carrer de Sant Germà)
	15	1.098 m <sup>2</sup>	(casetes en filera interiors del carrer de Sant Ferriol)
<b>TOTAL:</b>		<b>7.531 m<sup>2</sup></b>	

A la peça de cantonada del subàmbit 3 tot el sostre comptabilitzat es pot construir d'habitatge, amb façanes en tot el front de Sant Ferriol.



## 7.5 MILLORA EN LA NOVA PROPOSTA D'ESPAYS PÚBLICS

En aquest apartat es justifica la incidència de la present modificació del PGM en els espais lliures i zones verdes, als efectes previstos tant a l'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010 com a l'article 66.5 de la Carta de Barcelona, tant des del punt de vista quantitatiu com qualitatiu.

És possiblement en aquesta qualificació on la proposta millora més substancialment la situació existent. La distribució de zones verdes al Turó suposava l'enderroc dels habitatges existents i l'eliminació de Can Cervera. D'altra banda, no es creava cap equipament en l'àmbit del pla. La previsió del nou vial del pla vigent dividia en dos la peça, i al conjunt existien moltes peces i retalls de difícil aprofitament, en part per la posició i forma dubtosa, des de la perspectiva actual, del bloc d'habitatge de protecció pública previst. Al Turó, el gruix de la zona verda s'havia de crear per l'eliminació de les edificacions actuals, però el cert és que se situava en el punt que menys servei donaria al barri de La Font de la Guatlla, a més de ser el lloc de major pendent i d'accessibilitat més complicada, on només es podia sumar al conjunt de zones verdes en talús de la muntanya.

En la proposta actual, una part de zona verda complementa el Parc de la Font Florida i, en conseqüència, no es tracta de cap espai residual. Però és al Turó on les diferències es fan més clares. La proposta és essencialment d'una peça única, tot minimitzant les peces residuals i donant un contingut i unes dimensions urbanes als espais lliures. L'espai principal se situa en la part baixa, a prop del centre cívic del barri i del nucli més dens d'habitatges. Les noves edificacions que es proposen al Turó oculten les mitgeres despulades i donen façana a l'espai públic, de manera que se n'afavoreix el control.

D'altra banda, també des del punt de vista qualitatiu, permet posar en valor aspectes de valor patrimonial i històric del barri que li donen caràcter i no han estat sempre suficientment valorats, com és l'estructura de murs de mamposteria de les antigues feixes i la contudent traça de les escales del carrer de la Begònia, possiblement el primer vestigi històric de colonització del barri que trobem documentat cartogràficament des del segle XIX. La proposta en curs considera i reforça aquestes traces com a referents per a les decisions en l'ordenació del pla. Des del punt de vista quantitatiu, es pot dir que les superfícies són coincidents, ja que només augmenta en 5 m<sup>2</sup>. Cal tenir present que algun dels ajustos dels límits de la zona verda han estat per a donar solució a les afectacions vigents sobre alguns dels fronts de l'equipament docent existent, que lògicament no es podia considerar afectat pels desajustos de la base utilitzada en el seu moment per a la redacció del pla vigent.

SUPERFÍCIES DE ZONA VERDA	PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT PROPOSAT		
	Turó	Font Florida	Sant Ferriol	Turó	Font Florida	Sant Ferriol
Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local (6a)	---	---	---	---	2.671	---
Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (6b)	8.016	---	---	5.350	---	---
<b>TOTAL DE ZONES VERDES</b>	<b>8.016</b>			<b>8.021</b>		



Plànol d'ajust de zones verdes

## 7.6 QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES DEL PLA

SUPERFÍCIES GENERALS DEL PLA (m²)		PLANEJAMENT VIGENT			PLANEJAMENT PROPOSAT		
SISTEMES	Qual.	Turó	Font Florida	Sant Ferriol	Turó	Font Florida	Sant Ferriol
Xarxa viària	5	2.886	2.430	---	3.278	---	---
Xarxa viària cívica	5b	823	---	---	442	---	513
Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local	6a	---	---	---	---	2.671	---
Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter	6b	8.016	---	---	5.350	---	---
Equipaments actuals (ajust CEIP La Muntanyeta)	7a	86	---	---	165	---	---
Equipament de caràcter local	7b	---	---	---	351	---	---
Transformació a vial	17/5	---	---	---	21	---	---
<b>ZONES</b>							
Densificació urbana intensiva	13a	---	241	---	---	---	---
Densificació urbana semiintensiva	13b	---	---	1.695	---	---	---
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	15	---	---	---	---	---	725
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria (HP)	15hp	---	---	---	3.428	---	---
Ordenació volumètrica específica (HP)	18hp	1.224*	---	---	---	---	---
Ordenació volumètrica específica	18	---	---	---	---	---	457
<b>Subtotal</b>		<b>13.035</b>	<b>2.671</b>	<b>1.695</b>	<b>13.035</b>	<b>2.671</b>	<b>1.695</b>
<b>TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT</b>		<b>17.401</b>			<b>17.401</b>		

SÍNTESI DE SUPERFÍCIES		PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
SISTEMES	Qual.	Vigent anterior	Proposta Pla
Xarxa viària	5	6.139	4.233
Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local	6	8.016	8.021
Equipaments	7	86	516
Transformació a vial	17/5	0	21
<b>Subtotal</b>		<b>14.241</b>	<b>12.791</b>
<b>ZONES</b>			
Densificació urbana intensiva	13a	241	0
Densificació urbana semiintensiva	13b	1.695	0
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	15	0	725
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria (HP)	15hp	0	3.428
Ordenació volumètrica específica (HP)	18hp	1.224*	0
Ordenació volumètrica específica	18	0	457
<b>Subtotal</b>		<b>3.160</b>	<b>4.610</b>
<b>TOTAL ÀMBIT DE PLANEJAMENT</b>		<b>17.401</b>	<b>17.401</b>

(\*)La diferència de superfície respecte del document aprovat, que és de 1.214 m², es deu a un ajust cartogràfic a les noves bases topogràfiques municipals, adaptades al sistema de referència terrestre europeu (ETRS89) d'acord amb els requeriments del Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, que disposa les noves referències per a la producció de cartografia oficial que permeti una completa integració de la informació geogràfica i de la cartografia oficial espanyola amb la d'altres països europeus i amb els sistemes de navegació. Aquest ajust no comporta cap modificació en el sostre ordenat pel planejament vigent.

## 7.7 QUADRE RESUM DE SOSTRE I DENSITATS ORDENATS PEL PLA

RESUM SOSTRE (m²)			
PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
Sostre privat	Sostre municipal	Sostre privat	Sostre municipal
El Turó	0	4.000 (18hp)	3.912 (15hp)
Font Florida	0	723 (13a)	0
Sant Ferriol	2.584 (13b)	648 (13b)	2.321 (15 i 18)
<b>TOTAL</b>	<b>2.584</b>	<b>5.371</b>	<b>6.233</b>
	<b>7.955</b>	<b>7.531</b>	<b>1.298</b>

RESUM DENSITAT (núm. habitatges)			
PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
H lliure	HP	H lliure	HP
45	57	28	68
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>96</b>	<b>96</b>



## 8. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

### 8.1 MARC NORMATIU

Aquest document de Modificació del PGM ha estat redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Així mateix, s'ajusta a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità ho són al PGM aprovat definitivament per acord de la Corporació Metropolitana de Barcelona, adoptat en sessió de data 14 de juliol de 1976, amb les seves successives modificacions. Les determinacions d'aquesta normativa s'aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i ordenació física del sector. Tanmateix, en tot allò no previst expressament per aquesta proposta, seran d'aplicació les NNUU del PGM, les Ordenances Metropolitanas d'Edificació (OME), així com la normativa vigent en matèria d'habitatge, activitats, estètica i medi ambient.

### 8.2 JUSTIFICACIÓ DE L'INSTRUMENT EMPRAT

L'objecte i l'abast de les determinacions contingudes en la present proposta d'ordenació urbanística, així com l'assoliment de les finalitats inherents a la present actuació, comporten la necessitat d'emprendre una modificació puntual del planejament general vigent. Són determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal, d'acord al règim, competència i abast definits en els articles 57 i 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, segons la nova redacció que li dona la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i els articles 64 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la regulació i/o definició en el present document dels següents paràmetres urbanístics:

- a. Previsió d'una ordenació detallada coherent amb l'estructura urbana i la tipologia edificatòria pròpies del barri.
- b. Manteniment del sostre i les superfícies d'espais lliures establertes pel planejament vigent.
- c. Modificar elements fonamentals de l'estructura viària general.
- d. Aplicació de criteris de sostenibilitat en la proposta urbana i edificatòria.
- e. Determinació dels sòls subjectes a planejament de desenvolupament posterior.
- f. Establiment de les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible.

La memòria justificativa del present document de Modificació de PGM raona i justifica abastament la necessitat, oportunitat i conveniència de l'actuació urbanística proposada, tot identificant els interessos públics concurrents, ponderant-los adequadament i acreditant llur satisfacció en la solució plantejada, d'acord amb allò que exigeixen a l'efecte els articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, la Modificació del Pla General Metropolità és congruent amb l'abast que les Normes Urbanístiques del PGM atorguen a les modificacions successives de l'article 4.2, i no altera la coherència global de les determinacions del Pla General Metropolità quant a model territorial, ni incideix en els supòsits determinants de revisió dels articles 3.1 i 4.1 de les Normes Urbanístiques (NN.UU), d'acord amb el que preveu l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

### 8.3 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS LEGALS DE SISTEMES

El present document incorpora un apartat específic on es justifica la incidència de la Modificació del PGM en els espais lliures i zones verdes, als efectes previstos tant a l'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, com l'article 66.5 de la Carta de Barcelona, tant des del punt de vista quantitatiu com qualitatiu.

### 8.4 JUSTIFICACIÓ DE LES VALORACIONS DELS SÒLS

Les valoracions dels sòls compresos en l'àmbit i la dels altres béns i drets afectats per aquest instrument de planejament s'ajusten i interpreten d'acord amb allò establert en la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions, en concret el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, i el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### 8.5 JUSTIFICACIÓ DE LA PROVISIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ

Les determinacions de la present Modificació del PGM relatives a la proposta de provisió d'habitatge sotmès a algun dels règims de protecció, comporta un desplegament d'allò que preveu l'article 65 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona. Per extensió, la proposta de modificació del planejament general que conté aquest document dona compliment, també, al mandat de l'article 86 de la Carta de Barcelona, que obliga al Pla General Metropolità a reservar espais per a l'habitatge de qualsevol règim de protecció pública. Així mateix, l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons la nova redacció que li dona la Llei 3/2012, del 22 de febrer, efectua algunes determinacions en relació amb la construcció d'habitatge de protecció pública.

La present Modificació de PGM participa dels requisits sobre habitatge en règim de protecció establerts per l'Ajuntament de Barcelona, i en concret sobre les estratègies i polítiques de sòl i habitatge del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025, amb la definició del sòl i el sostre destinats a la construcció d'habitatges amb protecció. Les reserves de sòl adscrit a algun règim de protecció pública supera el mandat de la Disposició Addicional tercera de la Modificació de les Normes Urbanístiques del PGM en relació amb el nombre màxim d'habitatges per parcel·la, dins el terme municipal de Barcelona, així com la definida per l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, la present Modificació de PGM determina la qualificació del sòl com a habitatge de protecció de règim general dels sòls que són objecte de desafectació. L'esmentada determinació es justifica bàsicament en els articles 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 66.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme. Així, l'apartat 6è de l'article 57 del TRLUC preveu que "la finalitat que el nou habitatge assequible sigui present d'una manera distribuïda a tota la ciutat, s'aconsegueix a través de la condició normativa en les qualificacions urbanístiques on es permet l'habitatge de tipus plurifamiliar". I l'apartat 7è del mateix article determina que "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[...]". Aquest punt 7 de l'article 57 del TRLUC és el que fonamenta la regulació a través de la qualificació en sòl urbà encara que no estigui dins d'un sector de planejament o en un polígon d'actuació.

D'altra banda, l'article 66.4.a del Reglament de la Llei d'urbanisme preveu el mecanisme d'introduir l'habitatge de protecció de manera uniforme a través de la següent regulació: 'La qualificació urbanística del sòl pot preveure el destí total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial'.

Aquesta legislació urbanística detallada es complementa amb l'article 17.3 de la Llei del Dret a l'Habitatge. En aquest sentit, la Disposició addicional Primera de l'article únic d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que 'Les determinacions del Text refós que s'aprova s'han d'entendre complementades, en matèria d'habitatge, pel que estableixen els articles 15, 16, 17, 18, 20 i 31 i les disposicions addicionals cinquena i sisena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb relació, respectivament, a la delimitació d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte, a les directrius per al planejament urbanístic respecte als habitatges, a la destinació de sòl a habitatge amb protecció oficial, al sistema d'habitatges dotacionals públics, a la memòria social, a les declaracions de ruïna, a les reserves per a habitatges amb protecció oficial i a l'aplicació de la destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial en sòl urbà consolidat'.

El pla determina la destinació total de l'edificació a habitatge amb protecció oficial de règim general en els supòsits de nova construcció (nova planta o ampliació) o gran rehabilitació en els termes de l'article 119.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme. El motiu d'aquesta determinació de destinar íntegrament a habitatge protegit rau en l'origen d'aquests sòls com a anteriorment afectats de sistemes i per a facilitar la relocalització d'afectats, el planejament vigent reservava un sòl per habitatge de protecció oficial. Per tant, la necessitat de disposar de sostre per a procedir a la desafectació dels habitatges existents, comporta que el pla utilitzi aquest sostre d'HP de 4.000 m<sup>2</sup> de referència, que no poden ésser superats per l'ordenació proposada a les parcel·les de titularitat privada desafectades. D'altra banda, aquesta singularitat de disposar d'aquest sostre dotat de sistemes i que ara permet la desafectació dels habitatges del turó, tot i mantenir aquests la qualificació d'HP, es resol en aquest pla de manera específica sense l'obligació de dotar les possibles actuacions aïllades de dotació d'una reserva addicional de sistemes que, d'altra banda, tampoc seria just valorar amb preus de l'entorn com a habitatge lliure als

efectes de la substitució dinerària d'aquests sistemes, ja que el sostre dotat restarà qualificat per la proposta del pla com de protecció.

De conformitat amb els articles 7.2 i 17.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, l'obligació d'adaptar l'edificació a les condicions de la nova ordenació es produeix en el moment en què es redacta un nou projecte que tingui per objecte una actuació urbanística edificatòria a la qual s'associa un nou règim de drets i càrregues.

## 8.6 JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ D'ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ

El Text refós de la Llei d'urbanisme determina que són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions de planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4 de la Llei d'urbanisme.

Cal tenir present que, d'acord amb que acabem d'explicar, les AAD resultants d'aquest pla comporten la següent obligació associada:

- **la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic vigent**

Atenent que el sostre que compensa la desafectació provenia d'habitatge protegit ja dotat de sistemes, no existeix l'obligació d'incrementar-ne les reserves.

Un cop s'hagin delimitat les actuacions s'obté la quantia econòmica substitutòria per a cada titular de béns immobles inclosos en aquestes actuacions, en base al que s'estableix al capítol de desenvolupament. Així mateix, es determinarà que el seu pagament, es pugui efectuar de forma prèvia ja sigui vinculada a l'atorgament de la llicència d'obres majors o mitjançant la delimitació d'un polígon individualitzat.

## 8.7 JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ D'ÀREES DE TANTEIG I RETRACTE

Les determinacions que conté el document a la delimitació d'un àmbit sotmès a tanteig i retracte s'ajusten al que preveu l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge, i els articles 173 i 174 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.



## 9. GESTIÓ, DESENVOLUPAMENT I AGENDA DEL PLA

### 9.1 ASPECTES GENERALS

Les determinacions de la present Modificació del PGM es poden executar de forma directa per aplicació de les pròpies determinacions del pla, amb l'assumpció de les obligacions de gestió que fixa el pla.

Es preveu el desenvolupament directe per llicència des de les determinacions del pla en els sòls amb les qualificacions zonals següents: 15, 15hp, 17/5, i 18. Tanmateix, caldrà que es compleixin les condicions establertes en funció del tipus d'actuació.

El sufix "-hp" al final d'alguna de les claus urbanístiques anteriors suposa la seva inclusió en les àrees de tanteig i retracte que es descriuen més endavant.

El sòls qualificats de zona 17/5 corresponents a la zona de renovació urbana en transformació de l'ús a vial es regularan pel previst a les NNUU del PGM fins que no se'n programi l'actuació.

### 9.2 GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

El Pla preveu per al seu desenvolupament els instruments següents:

- Per als sòls d'equipaments públic es podran redactar plans especials urbanístics i/o de millora urbana per adequar les determinacions proposades justificats en els programes funcionals i en els projectes constructius corresponents.
- Per als sòls destinats a espais lliures de titularitat municipal la redacció dels projectes executius d'urbanització corresponents.

### 9.3 ACTUACIONS AÏLLADES DE DOTACIÓ

Amb la finalitat de fer efectives les obligacions que es deriven de l'aplicació d'allò previst a l'article 100.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme i la Disposició Addicional segona apartat 4 del mateix TRLUC, es preveuen actuacions aïllades de dotació sobre les parcel·les de la present MPGM en els casos on es produeixi increment de l'aprofitament respecte del planejament que es modifica. El llistat de parcel·les incloses en aquestes actuacions es relaciona a l'apartat 9.6.

Un dels objectius principals de la present Modificació del PGM és la reconsideració de les afectacions urbanístiques previstes al planejament vigent al Subàmbit 1 – el Turó, i d'acord amb els criteris d'ordenació que defineix el propi document. Per tant, per a la reconsideració de les actuals afectacions de sistemes s'han tingut en compte les següents situacions:

- Parcel·les amb edificació d'habitatge consolidada.
- Parcel·les amb edificació que permetin un nivell d'habitabilitat mínim o posar les condicions per a que el puguin assolir.

- Parcel·les que s'adeqüin al model d'ordenació que proposa el pla per raó del seus valors patrimonials i tipològics.

Ateses les característiques i propostes de la present MPGM, aquesta aborda aquest aspecte i estableix de manera genèrica els criteris per tal d'avaluar la quantia prevista en funció de l'aprofitament previst al nou planejament.

Aquests criteris són:

- La present MPGM estableix un llistat amb les característiques físiques de les parcel·les sotmeses a aquesta obligació.
- S'avalua l'increment de sostre edificable de la parcel·la en relació amb el sostre edificable que es deriva de la normativa urbanística del planejament que es modifica.

El valor econòmic substitutori d'aquestes cessions serà el resultat d'aplicar:

- El valor econòmic del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic pel valor de repercussió ponderat previst a l'MPGM en €/m<sup>2</sup> construït.
- El pla incorpora una norma específica sobre els criteris de càlcul dels possibles increments d'aprofitament urbanístic (veure article 32).
- L'import corresponent es farà efectiu amb el pagament substitutori en el moment d'atorgament de la llicència d'obres majors o de gran rehabilitació que habilita aquest increment de sostre.
- A l'estudi "El Turó de La Font de la Guatlla en Montjuic. Orígenes y características del Barrio" inclòs a l'annex III del present pla, s'adjunten dades i documentació de les llicències d'obres trobades a l'arxiu municipal que es podran utilitzar per a justificar el sostre existent patrimonialitzat, podent-se aportar documentació addicional a l'hora de demanar la llicència per a desenvolupar el sostre previst en aquest pla mitjançant ampliació, substitució, obra nova o gran rehabilitació.

Atenent que el sostre que compensa la desafectació provenia d'habitatge protegit ja dotat de sistemes, no existeix l'obligació d'incrementar-ne les reserves.

La delimitació i sostre de referència de les actuacions aïllades de dotació al present document respon a la línia jurisprudencial apuntada per la recent sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 8 de març de 2018 (recurs número 254/2014).

### 9.4 ÀREES DE TANTEIG I RETRACTE SOBRE SÒLS DESAFECTATS

La present MPGM, en el marc de la política d'habitatge derivada del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona, delimita àmbits de tanteig i retracte. Aquesta és una possible línia d'actuació per tal d'ampliar el parc d'habitatge assequible a través de l'adquisició de nous pisos. L'objectiu principal és augmentar el parc d'habitatge assequible. La delimitació de les àrees de tanteig i retracte dona a l'administració actuant la preferència en l'adquisició de l'immoble.

En aquest sentit es considera adient la delimitació d'àrees de tanteig i retracte, i més tenint en compte que en el cas del Turó, la modificació del planejament urbanístic comportarà la desafectació de moltes parcel·les que en veure's desafectades poden posar-se directament

en el mercat. Aquesta mesura cerca compensar els efectes derivats de la gentrificació. Mitjançant aquestes actuacions l'administració tindrà coneixement i preferència de compra, en qualsevol transacció immobiliària que es pugui produir en els habitatges desafectats amb els efectes i condicions establertes per la llei.

La present MPGM delimita per al sòls desafectats una regulació i un règim específic. Sobre aquestes mateixes parcel·les, per tal de reforçar les finalitats de protecció i manteniment dels residents, es delimiten àrees de tanteig i retracte.

Les condicions d'ordenació de la present MPGM suposen que estan sotmeses a tanteig i retracte el conjunt d'habitatges i solars desafectats.

La inclusió de les parcel·les en aquest àmbit tindrà efectes immediats des de la vigència de la present MPGM. A tal fi es comunicarà als propietaris aquesta situació i s'inscriurà en el registre de la propietat aquesta obligació de comunicació a l'Ajuntament de qualsevol acte de compravenda d'aquestes finques amb els terminis i procediments establerts.

## 9.5 AGENDA DEL PLA

Per a l'execució de les actuacions previstes com a desenvolupament de la present MPGM es preveu un termini general de 5 anys.

## 9.6 LLISTATS ANNEXOS DE GESTIÓ

A continuació s'adjunten els llistats de les parcel·les desafectades incloses en àmbits de tanteig i retracte, així com les actuacions aïllades de dotació que es defineixen al plànol de gestió p.04.

### Llistat de parcel·les desafectades incloses en àmbits de tanteig i retracte

Illa	Parcel·la	Ref. cadastral	Adreça
03 21723	5	8803305DF2880D	C de la Dàlia, 10
03 21723	6	8803306DF2880D	C de l'Hortènsia, 7
03 21723	7	8803307DF2880D	C de l'Hortènsia, 9
03 21723	8	8803308DF2880D	C de l'Hortènsia, 11
03 21723	10	8803310DF2880D	C de la Dàlia, 18
03 21731	6	8703306DF2880D	C del Gessamí, 15
03 21740	2	8603502DF2880D	C de la Dàlia, 24
03 21740	3	8603503DF2880D	C de la Dàlia, 22
03 21740	4	8603504DF2880D	C de la Dàlia, 20
03 21752	1	8604801DF2880D	C de la Begònia, 12
03 21752	2	8604802DF2880D	C del Crisantem, 7

### Llistat d'actuacions aïllades de dotació

Illa	Parcel·la	Ref. cadastral	Adreça	Increment sostre (m²)
03 21723	7	8803307DF2880D	C de l'Hortènsia, 9	212
03 21723	8	8803308DF2880D	C de l'Hortènsia, 11	172
03 21740	2	8603502DF2880D	C de la Dàlia, 24	233
03 21740	4	8603504DF2880D	C de la Dàlia, 20	233
<b>TOTAL</b>				<b>850</b>



## 10. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### 10.1 MARC JURÍDIC

El Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

*Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*

*Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de 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.*

D'altra banda el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

*76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.*

Finalment, l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

*Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

### 10.2 OBJECTIUS I CRITERIS

En general, l'estudi de viabilitat econòmica i financera té per objecte analitzar la rendibilitat privada de l'operació de transformació urbanística, és a dir, valorar si els beneficis generats per l'operació podran assumir les càrregues que es generaran. L'estudi de viabilitat consisteix en identificar i estimar els beneficis i càrregues, tant del procés d'urbanització com del procés d'edificació.

Degut a la pròpia naturalesa de la present Modificació de PGM, que no es tracta d'un àmbit de transformació urbanística, i que no introdueix nou sostre edificable, la finalitat d'aquest estudi econòmic no es centra en justificar ni garantir la seva viabilitat econòmica. És a dir, no es tracta de justificar un benefici de promoció o diferencial urbanístic positiu entre l'aprofitament urbanístic generat i les despeses de transformació necessàries, doncs la proposta consisteix essencialment en conservar el barri consolidat.

Atès que la naturalesa de la MPGM és adaptar les condicions urbanístiques a la conservació de les preexistències, l'estudi econòmic contempla dos aspectes principals:

- Pel que fa a l'àmbit públic, l'estudi ha de calcular el cost econòmic que suposa per l'Ajuntament la present modificació de Pla General. En aquest sentit la present MPGM no preveu adquisicions de finques, ja que determinats sòls inclosos dins l'àmbit del pla ja es van adquirir per expropiació anys enrere en execució del planejament vigent.
- En relació a l'àmbit privat, la present modificació de PGM és un planejament que no crea aprofitament urbanístic nou, que únicament es limita a adaptar la qualificació urbanística a la realitat física i jurídica de les finques existents, o a ajustar determinades ordenacions.

Per tant, l'estudi econòmic es centra en l'avaluació dels costos de millora dels espais lliures existents (zones verdes –clau 6- i viari –clau 5-) i de les cessions aportades per les parcel·les delimitades com a actuacions aïllades de dotació, fruit del reconeixement d'un sostre existent no patrimonialitzat, o sobre els predis dels que no es disposa d'informació a l'efecte, o de petits increments puntuals de sostre que responen a una coherència amb l'ordenació urbanística proposada.

Donat que l'àmbit d'actuació es troba en un àrea consolidada, aquest pla no incorpora càrregues extraordinàries de finançament per dèficit del transport públic, ja que, tal i com es conclou a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada inclòs al present pla, la present MPGM no suposa cap alteració en les condicions de mobilitat existents o en execució i, a més la posició urbana de l'àmbit fa que disposi d'una bona accessibilitat general des les diferents modalitats de transport i de la mobilitat no motoritzada.

Les despeses de construcció i rehabilitació dels equipaments proposats, així com dels nous edificis d'habitatge protegit públic, es concretaran en cadascun dels projectes constructius.

Atès que la present Modificació de PGM no afecta ni contempla la implantació de nous usos productius esdevé innecessària la justificació de la seva adequació.

### 10.3 ESTUDI ECONÒMIC

D'acord amb els criteris definits a l'apartat anterior, es preveuen les següents ingressos i despeses:

#### Despeses

Pel que fa a les zones verdes, s'ha tingut en compte que la superfície a millorar és la corresponent als 5.350 m<sup>2</sup> qualificats com a zona verda (clau 6b) al Turó, actualment

urbanitzada amb caràcter provisional, i se n'ha exclòs la del carrer de la Font Florida per trobar-se en un correcte estat d'urbanització i enjardinament. En relació a la millora de vials, s'han tingut en consideració els carrers interiors inclosos dins de l'àmbit prèviament afectat al Turó, Gessamí i Hortènsia, i s'han exclòs els carrers perimetrals i el de Sant Ferriol, recentment reurbanitzat. No s'han tingut en compte partida de manteniment d'espais lliures, ja que actualment ja s'està duent a terme a tot l'àmbit del pla.

Així doncs, s'estimen les següents despeses:

#### **COST ECONÒMIC DE LA MPGM**

Millora zones verdes del Turó	5.350 m <sup>2</sup> x 100 €/m <sup>2</sup>	535.000€
Millora urbanització de vials interiors del Turó	730 m <sup>2</sup> x 180€/m <sup>2</sup>	131.400€
	<b>TOTAL</b>	<b>666.400€</b>

#### **Ingressos**

Els ingressos derivats de la present MPGM provindran dels següents conceptes:

- Cessions per raó de l'increment d'aprofitament

El sòls que per raó del canvi de planejament incrementin el seu sostre respecte del patrimonialitzat amb les llicències obtingudes en el seu dia per a la construcció dels edificis, estaran sotmesos al compliment dels deures corresponents com actuació aïllada de dotació. En el moment de redacció del present pla, el possible augment de sostre de les parcel·les tractades com a actuació aïllada de dotació segons els criteris establerts a l'article 32 de les normes suma un total de 850 m<sup>2</sup>.

Atenent que el sostre que compensa la desafectació provenia d'habitatge protegit ja dotat de sistemes, no existeix l'obligació d'incrementar-ne les reserves.

- Increment en l'impost de béns immobles i taxes per la concessió de noves llicències

Tot i que no es quantifiquen en aquest estudi, i que el sostre global de la proposta es redueix respecte del previst en el planejament vigent, cal tenir en compte que la desafectació de l'àmbit implica un augment en el valor cadastral dels béns immobles del mateix, que suposarà un increment en la recaptació de l'IBI. D'altra banda, la desafectació afavorirà la concessió de noves llicències que, encara que poc significatives en un barri consolidat, no es podien atorgar per l'afectació.

Així doncs, s'estimen els següents ingressos:

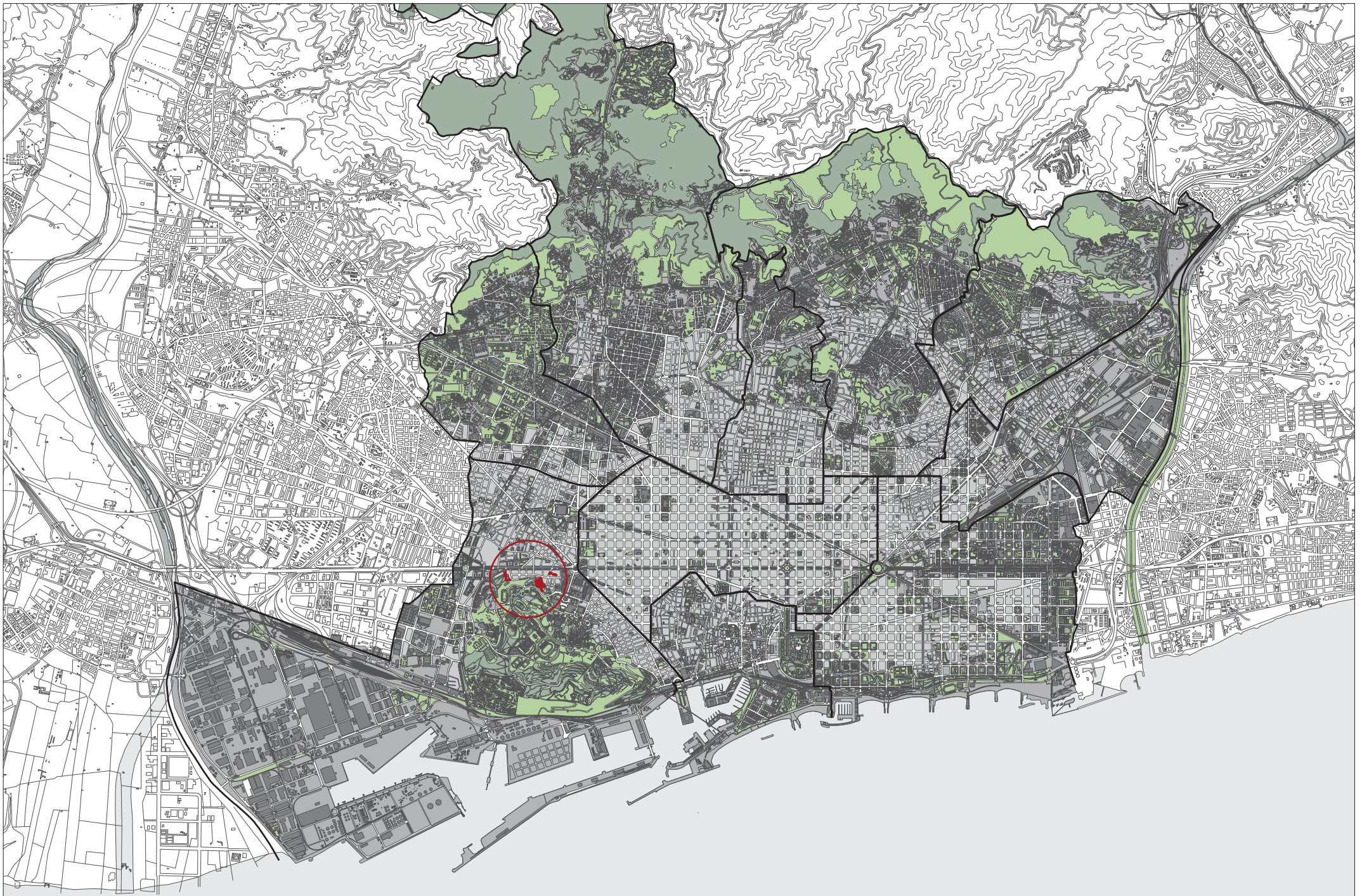
#### **INGRESSOS DE LA MPGM**

Cessions increment d'aprofitament	850 m <sup>2</sup> x 217,10 €/m <sup>2</sup> st x 0,15	27.680,25€
	<b>TOTAL</b>	<b>27.680,25€</b>

#### **10.4 SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

S'estima que l'Ajuntament de Barcelona té capacitat econòmica suficient per fer front a les despeses estimades, que són molt inferiors a les de caràcter econòmic i essencialment social que hauria d'afrontar si es dugués a terme l'execució del planejament vigent.





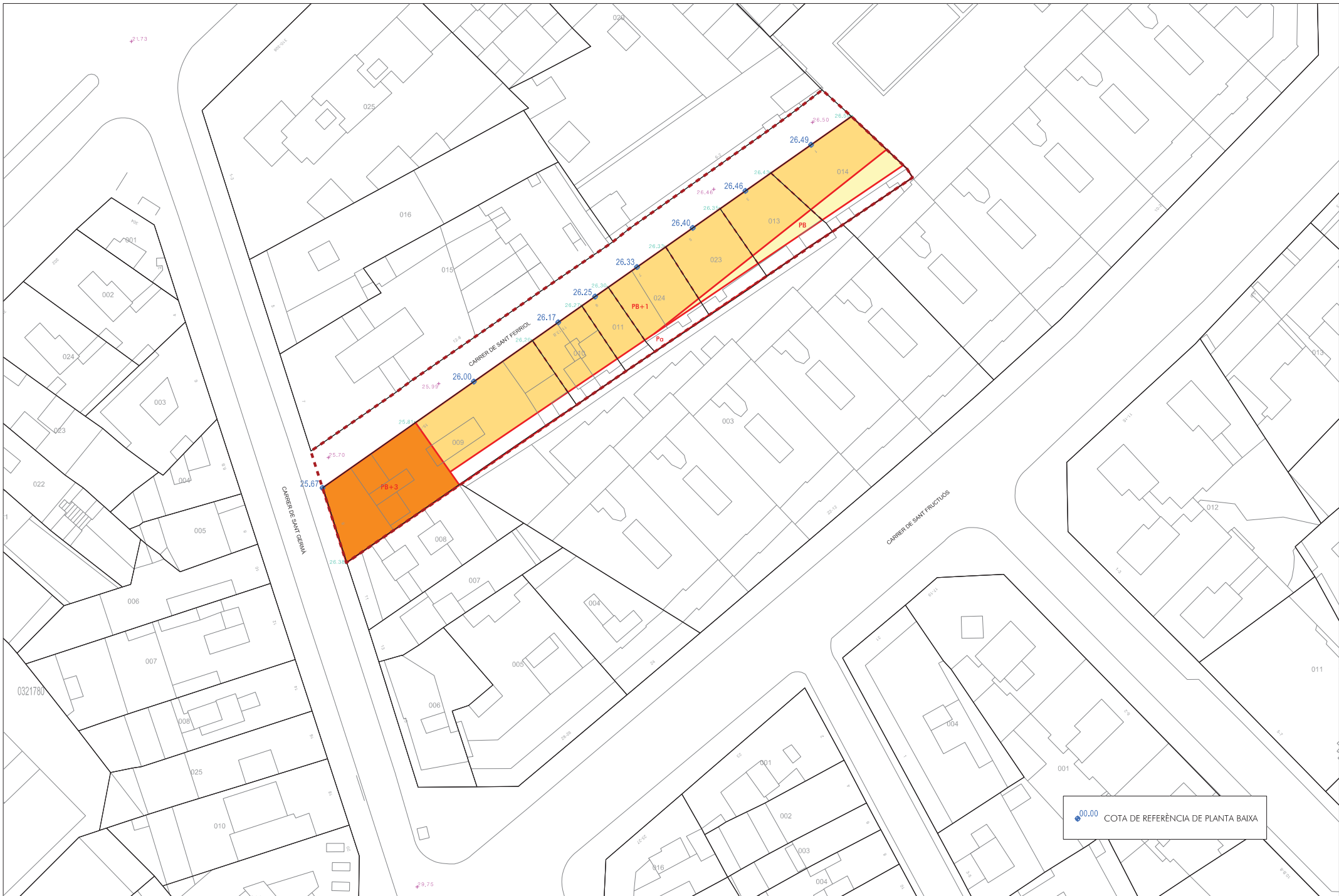




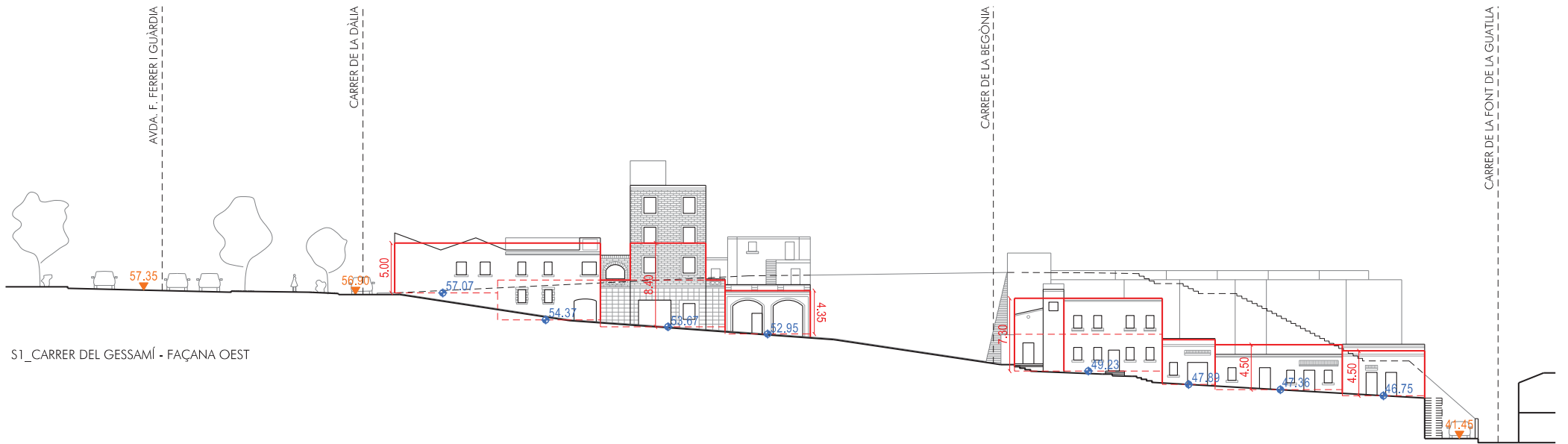




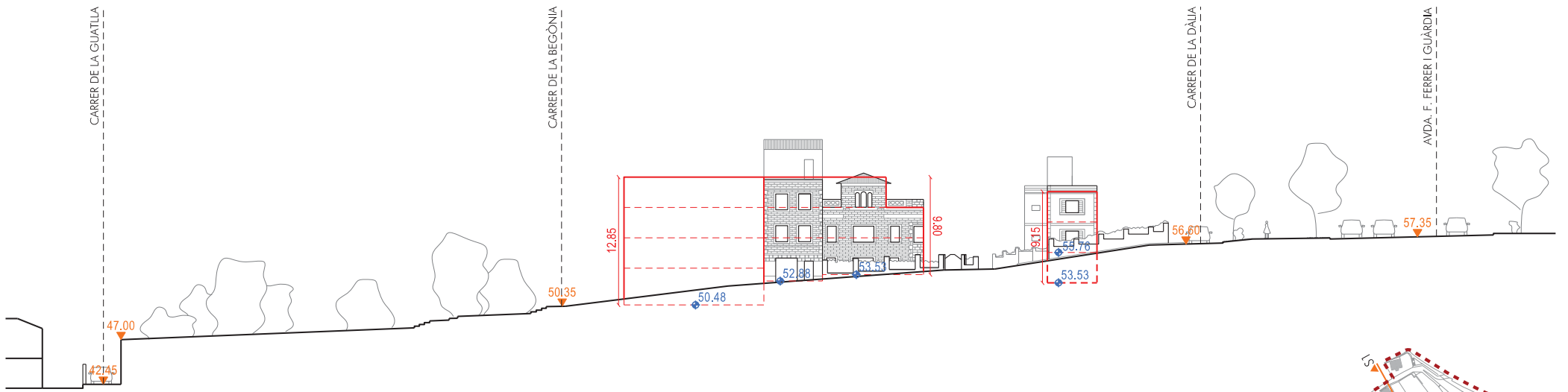




00.00 COTA DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA

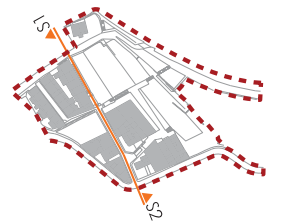


S1\_CARRER DEL GESSAMÍ - FAÇANA OEST



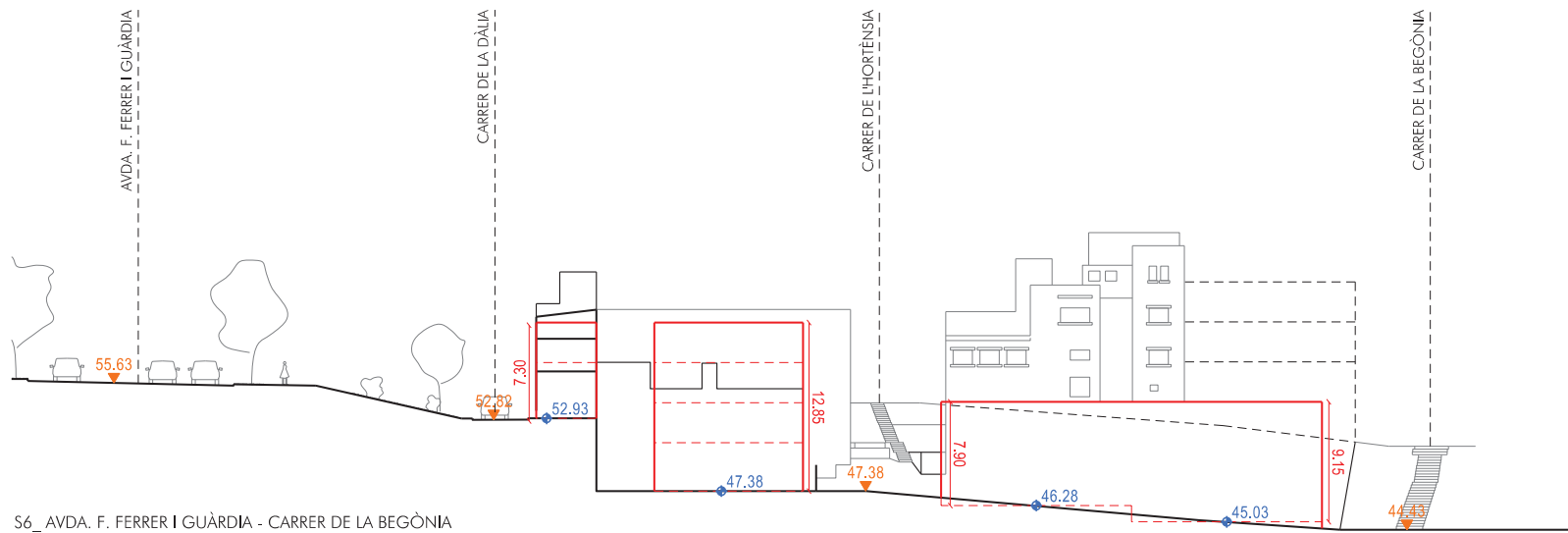
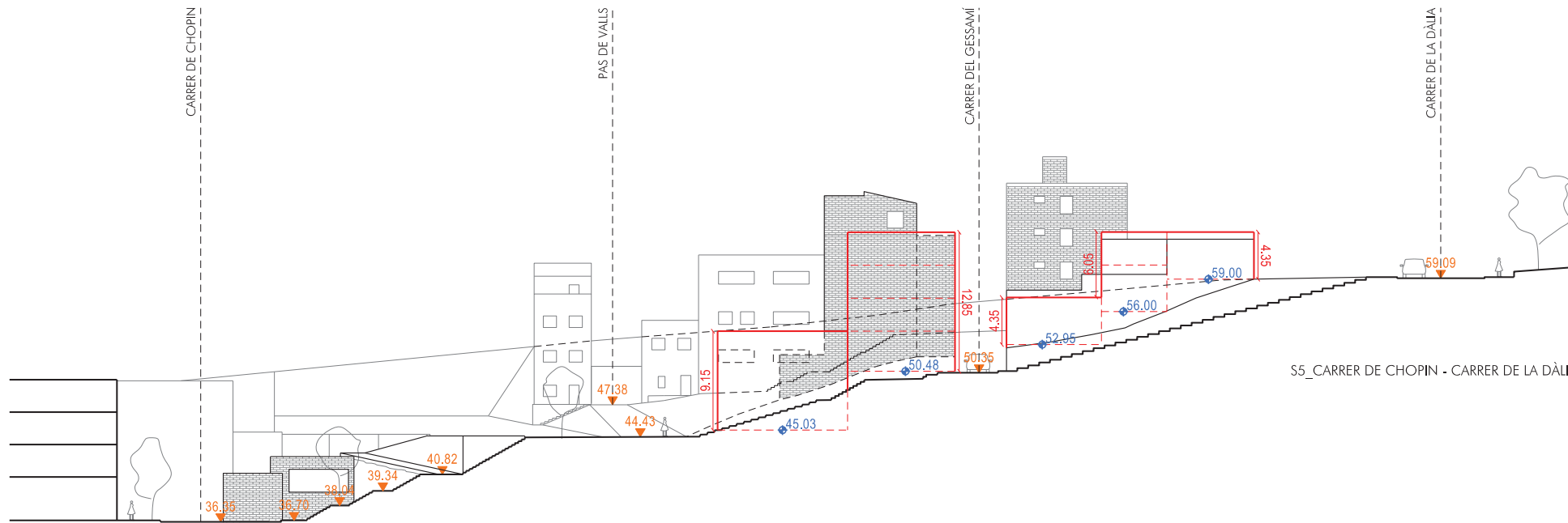
S2\_CARRER DEL GESSAMÍ - FAÇANA EST

00.00 COTA DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA

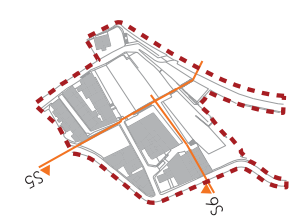


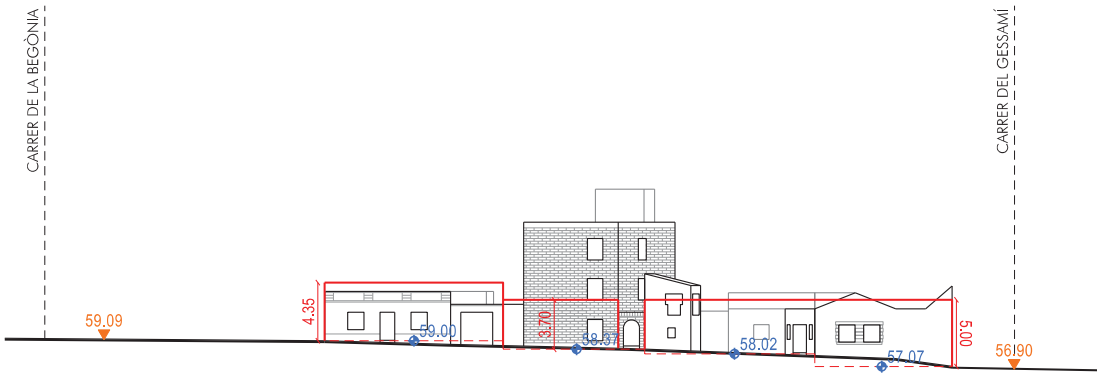




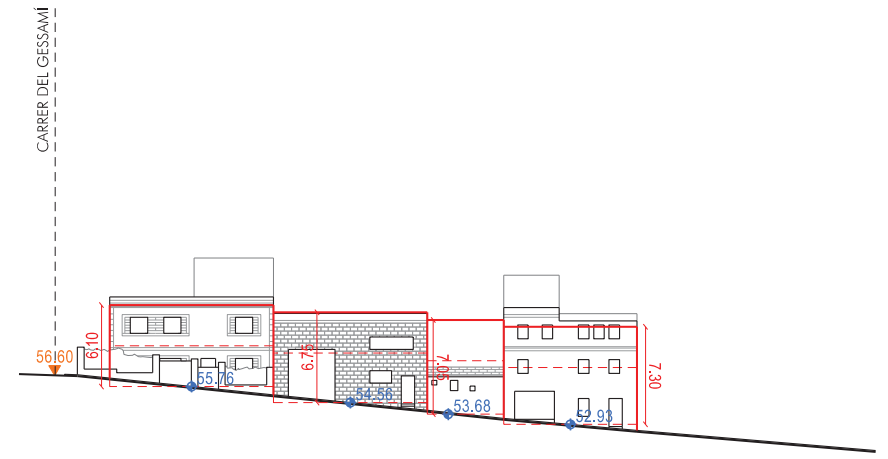


50.00 COTA DE REFERÈNCIA DE PLANTA BAIXA

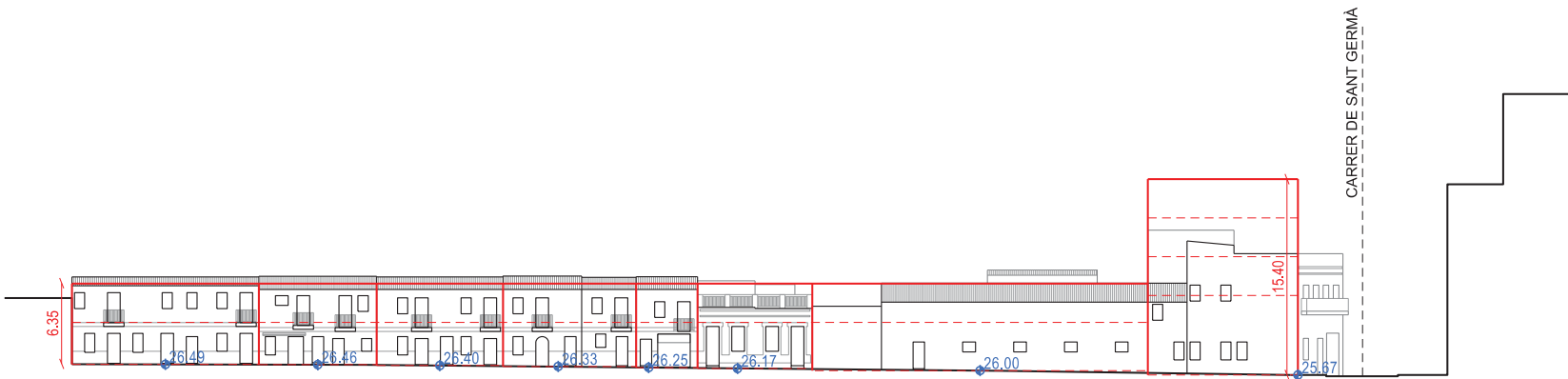




S7\_CARRER DE LA DÀLIA



S8\_CARRER DE LA DÀLIA



S9\_CARRER DE SANT FERRIOL

