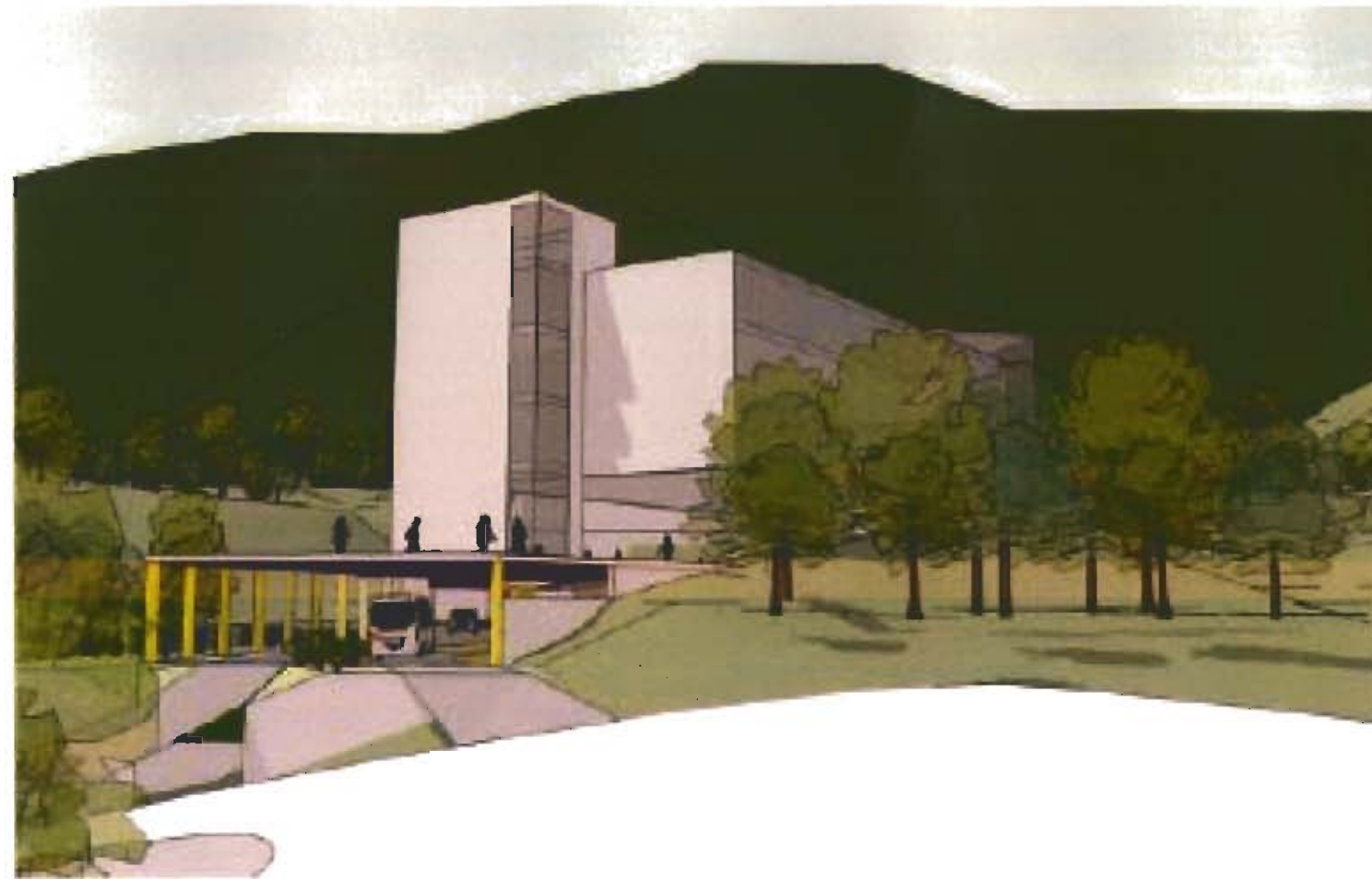


10 JUN 2009

Ajuntament  de BarcelonaAPROVAT inicialment pel  
Quart Tinent d'Alcalde en  
data 04 JUNY 2009  
LA SECRETÀRIA DELEGADA

## PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA

PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108

**PROMOTOR:** FUNDACIÓN REAL MONASTERIO DE SANTA ISABEL  
**ARQUITECTO:** ALFREDO VOZMEDIANO VALLEJO

**ENERO 2.009**

## **INDICE:**

### **I. MEMORIA**

1. Promoción y propiedad
2. Sector de planeamiento
3. Antecedentes urbanísticos
4. Fundamento, oportunidad y objeto del presente Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana
5. Justificación jurídica
6. Justificación de la opción adoptada
7. Edificabilidad resultante
8. Aparcamiento
9. Determinaciones del Plan Especial y de Mejora Urbana

### **II. NORMATIVA**

### **III. DESARROLLO**

## PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA

PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108

### I. MEMORIA

#### 1. Promoción y propiedad.

El presente Plan Especial Urbanístico está promovido por la Fundación Real Monasterio de Santa Isabel, y redactado por el arquitecto Alfredo Vozmediano Vallejo, en calidad de técnico redactor del proyecto. Los propietarios de las fincas matrices afectadas por el PEUMU son:

- Congregación Legionarios de Cristo
- Familia Margenat

A efectos de notificaciones en todo lo relativo a las comunicaciones durante la tramitación del PEUMU, la Congregación de los Legionarios de Cristo propietario de fincas mencionadas en el presente PEUMU ha nombrado un representante con la siguiente identificación y dirección a efectos de notificaciones:

D. Oscar Sánchez Sánchez Michel  
C/ Camarines nº 12  
28023 Madrid

#### 2. Sector de planeamiento.

El emplazamiento aparece recogido gráficamente en el plano I1 de emplazamiento y corresponde a las parcelas de la calle Pomaret 106, 108.

El ámbito del Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana está constituido por parte de la área 1, área 2 y los viales de acceso a las mismas (áreas c1, c2, c3 y c4, como aparecen recogidas en el plano I3), situadas entre las calles Pomaret, Plantada y Santíssima Trinitat del Mont, en el distrito de Sarriá- Sant Gervasi.

Las fincas matrices afectadas por este Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana tienen una superficie en su conjunto de 115.365,51 m<sup>2</sup>. El ámbito del PEUMU comprende una

superficie de 29.825,65 m<sup>2</sup>, que resulta de la aportación parcial de terrenos pertenecientes a las citadas fincas matrices, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro informativo fincas registrales y superficie comprendida en el PEUMU:

PROPIETARIO	AREAS	Nº FINCA REGISTRAL	M2 REGISTRALES	SUPERFICIES EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO
Congregación Legionarios de Cristo	1, c1 y c2	Nº 345	28.811	26.731,91
1/3 Rosario Margenat Lloret 1/3 María Mercedes Ortoll Margenat 1/3 Begoña, Gabriela y Carlos Casanovas Ortoll	2 y c3	Nº 315	8.547,21	1.654,04
1/3 Rosario Margenat Lloret 1/3 María Mercedes Ortoll Margenat 1/3 Begoña, Gabriela y Carlos Casanovas Ortoll	c4	Nº 550	78.174	1.439,70
<b>TOTAL</b>			<b>115.365,51</b>	<b>29.825,65</b>

El sector de planeamiento y topográfico se detallan en el plano I2 y el plano parcelario en el I3. Las calificaciones del suelo actuales son 7a equipamiento y 5 viales como se muestra en el plano I4.

Cuadro informativo de las fracciones aportadas al PEUMU:

AREAS APORTADAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE TOTAL M2	% SOBRE SUPERFICIES
Área 1	Congregación Legionarios de Cristo	25.365,00	85,04%
Área 2	Familia Margenat	1.128,00	3,78%
<b>TOTAL SUPERFICIES QUE GENERAN APROVECHAMIENTO</b>		<b>26.493,00</b>	<b>88,83%</b>
<b>AREAS EN CALLES</b>			
Área c1		1.439,70	4,83%
Área c2		526,04	1,76%
Área c4		180,31	0,60%
Área c5		1.186,60	3,98%
<b>Total calles</b>		<b>3.332,65</b>	<b>11,17%</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>29.825,65</b>	<b>100,00%</b>

El ámbito del Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana presenta un desnivel máximo de unos 70 metros, con una pendiente media del 28,5% y queda delimitada longitudinalmente entre las parcelas de la Familia Margenat y las parcelas unifamiliares situadas al este en zona forestal.

Atendiendo a la accesibilidad y el entorno, actualmente el acceso del ámbito se produce a partir de las prolongaciones de las calles Plantada y Pomaret; además existen una serie de caminos que dan acceso al área residencial fuera de la ordenación, situados al costado del límite noreste de la unidad de actuación. El acceso al Área 1 y Área 2 se produce por las prolongaciones de la calle Plantada y calle Pomaret.

No existe ningún tipo de edificación dentro del ámbito de ordenación. La vegetación consiste en matorral y arbolado en determinadas zonas que quedarían parcialmente afectadas y sustituidas en zonas no significativas.

Se acompaña reportaje fotográfico en el plano I6.

### **3. Antecedentes urbanísticos.**

El Plan General Metropolitano de 1.976 otorgó a todas los terrenos las siguientes calificaciones urbanísticas recogidas en el plano I4 (calificación actual de los suelos):

- Área: 1 y 2 con calificación 7a equipamientos comunitarios y dotaciones actuales.
- Áreas: c1, c2, c3 y c4 con calificación 5 viales.

De la modificación del PGM para la Regulación del Desarrollo de los Suelos de Equipamiento en la Zona de Influencia del Parque de Collserola, aprobado definitivamente el 20 de octubre de 2004, se derivan los coeficientes de edificabilidad 0,24 y 0,31, como se detalla gráficamente en el plano I5, el cual prevé que hacia la zona superior noroeste el coeficiente a aplicar es de 0,24 y en la zona inferior suroeste el coeficiente a aplicar es de 0,31. Estos coeficientes derivan de la fórmula  $E=(L1 \times E1) + (L2 \times E2) + \dots + (Ln \times En)$ .

### **4. Fundamento, oportunidad y objeto del presente Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana.**

La Fundación Real Monasterio de Santa Isabel, con el objetivo de satisfacer la demanda de las familias de un centro que aúne la formación en todas sus etapas, desde Educación Infantil hasta Bachillerato y las necesidades de espacios y equipamientos auxiliares y deportivos - que la legislación educativa exige y nuestro proyecto docente necesita- considera oportuno la redacción del presente Plan Especial Urbanístico para promover un centro educativo para un 1.760 niños y niñas en el área 1 y 2 situado entre la calle Stma. Trinitat del Mont 49 y calle Pomaret 95.

Al planificar este Plan Especial Urbanística y de Mejora Urbana (PEUMU), se ha planteado la conveniencia de que la Congregación Legionarios de Cristo ceda los viales que forman parte del PGM al Ayuntamiento para poder así ordenar el sector de planeamiento destinado a colegio y permitir de esta manera el acceso a través de las calles Plantada y Pomaret al nuevo Sector de planeamiento, según se define en el plano P1.

Actualmente se está tramitando la venta del área 2 y áreas c3 y c4 a la Congregación Legionarios de Cristo. Posteriormente se procederá a la agrupación del área 2 para el colegio. Se adjunta como anexo I, el Acuerdo de Intenciones.

Como resultado del mismo antes de la Aprobación definitiva del PEUMU, la Congregación Legionarios de Cristo representará el 100% de la propiedad.

La Congregación Legionarios de Cristo procederá a la cesión de los viales c1,c2, c3 y c4 al Ayuntamiento de Barcelona después de la Aprobación definitiva del PEUMU.

Otro de los objetivos de este PEUMU, es la anulación del vial que atraviesa los suelos de equipamiento. Este vial corresponde a antiguas ordenanzas de principios del S. XX que en estos momentos han devenido absoletas y carentes de sentido, considerando las previsiones del PGM y el desarrollo del presente Plan. La anulación de este tramo no dificulta el funcionamiento de la vialidad de la zona.

Por otra parte, esta vialidad local, venía eliminada por establecer el PGM la calificación de Sistemas de Equipamiento en esos suelos.

Por último, el PEUMU tiene el objetivo de que el Ayuntamiento acceda a la propiedad de los viales contempladas en el PGM que darían el acceso al colegio.

Cuadro informativo de las parcelas resultantes:

PARCELAS RESULTANTES	PROPIETARIOS	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2	% EDIFICABILIDAD
Parcela 1	Congregación Legionarios de Cristo	27.653,85	7.474,38	0,27
Cesiones VIARIO c1 y c2 Parcela 2	Ayuntamiento Barcelona	206,06		
Cesiones VIARIO c3 y c4 Parcela 3	Ayuntamiento de Barcelona	1.965,74		
<b>TOTAL</b>		<b>29.825,65</b>	<b>7.474,38</b>	

**Sector de planeamiento:** de 27.653,85 m2 de suelo, que plantea la ordenación volumétrica justa que permite llevar a cabo el equipamiento educativo para un colegio de hasta cuatro clases por nivel, desde Educación Infantil a Bachillerato, para un máximo de 1.760 niños, con el siguiente programa funcional:



Fundación Real Monasterio de Santa Isabel

**REQUISITOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS POR EL REAL DECRETO 1537/2003, DE 5 DE DICIEMBRE, DE LOS CENTROS QUE IMPARTAN ENSEÑANZAS ESCOLARES DE RÉGIMEN GENERAL**

**COLEGIO HIGHLANDS LÍNEA 4, C/ SANTÍSSIMA TRINITAT DEL MONT Nº 49:**

**EDUCACIÓN INFANTIL: (de 2 a 5 años ambos incluidos)**

REAL DECRETO 1537/2003, de 5 de diciembre, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general.					
Educ. Infantil	Años	Grupos	Alumnos por grupo	Alumnos	
		2	4	25	100
		3	4	25	100
		4	4	25	100
		5	4	25	100
			Total		400
Aulas		16			
Superficie por aula		50 m2			
Patio		650 m2			
Asesos		16			
Sala usos múltiples		30 m2			
Ases para personal		1			
Despacho dirección		1			
Secretaría		1			
Sala de profesoras		1			
si comparte con primaria la sala preside de primaria					



Fundación Real Monasterio de Santa Isabel

**EDUCACIÓN PRIMARIA:**

Primaria	Años	Grupos	Alumnos por grupo	Alumnos
	1	4	25	100
	2	4	25	100
	3	4	25	100
	4	4	25	100
	5	4	25	100
	6	4	25	100
	Total			600

Aulas	24		
Superficie por aula	37,5 m2		
Aulas de doblamiento	8		
Superf. Aula desdobl	20 m2		
Sala usos polivalentes	1		
Superf. Sala polivalente	100 m2		
Patio	1800 m2		
Biblioteca	45 m2		
Gimnasio	200 m2		
Aseos	número adecuado		

Sala usos múltiples	24		
Superficie por aula	80 m2		
Aseo para personal	número adecuado		
Despacho dirección	1	tamaño el adecuado	
Secretaría	1	tamaño el adecuado	
Sala de profesores	1	tamaño el adecuado	
Aula informática	1		
Superf. Aula informática	40 m2		

Necesita aula informática indep. de ESO

© Col·legi Reial Monestir Santa Isabel - Contactar - Aviso Legal  
c/ Vergós, 44-52 08017 Barcelona Tfno. 93 203 27 88 Fax 93 204 20 10



Fundación Real Monasterio de Santa Isabel

**EDUCACIÓN SECUNDARIA:**

ESO	Años	Grupos	Alumnos por grupo	Alumnos
	1	4	30	120
	2	4	30	120
	3	4	30	120
	4	4	30	120
	Total			480

Aulas	16		
Superficie por aula	45 m2		
Aula taller	1	1 por cada 20 o fracción	
Superf. Aula taller	100 m2		
Aula música	1	1 por cada 20 o fracción	
Aula informática	1	1 por cada 20 o fracción	
Aula de plástica	1	1 por cada 20 o fracción	
Superf. Música, inform. y	45 m2		
Laboratorio ciencias experimentales	1	1 por cada 20 o fracción	
Superf. Laboratorio	60 m2		
Patio	2880 m2		
Biblioteca	60 m2		
Gimnasio	480 m2	Incluirá vestuarios, duchas y gimnéc.	
Aseos	número adecuado		
Aseo para personal	número adecuado		
Despacho dirección	1	tamaño el adecuado	
Secretaría	1	tamaño el adecuado	
Sala de profesores	1	tamaño el adecuado	

**BACHILLERATO:**

BACHILLERATO	Años	Grupos	Alumnos por grupo	Alumnos
	1	4	35	140
	2	4	35	140
	Total			280

Aulas	8		
Superficie por aula	29 m2		
Aula informática	1		
Superf. Aula inform	60 m2		
Gimnasio	480 m2	Incluirá vestuarios, duchas y gimnéc.	
Biblioteca	75 m2		
Patio	900 m2		
Despacho dirección	1	tamaño el adecuado	
Secretaría	1	tamaño el adecuado	
Sala de profesores	1	tamaño el adecuado	
Aseos	número adecuado		
Aseo para personal	número adecuado		

Capacidad máxima del centro: 1.760 alumnos.

© Col·legi Reial Monestir Santa Isabel - Contactar - Aviso Legal  
c/ Vergós, 44-52 08017 Barcelona Tfno. 93 203 27 88 Fax 93 204 20 10



Fundación Real Monasterio de Santa Isabel

**RESUMEN DE LAS NECESIDADES DE ESPACIOS PARA EL COLEGIO  
HIGHLANDS UBICADO EN SANTÍSSIMA TRINITAT DEL MONT Nº 49.**

CONCEPTO	INFANTIL	M2	PRIMARIA	M2	SECUNDARIA	M2	BACHILLERATO	M2
<b>ZONAS CUBIERTAS</b>								
Aulas	16	800	24	900	16	720	8	240
Aseos	12	108,04	4	94,24	4	94,24	4	94,24
Aseos zonas comunes	2	37,72	2	36,88	2	36,88	2	36,88
Sala usos múltiples	1	30	1	30	-	-	-	-
Aseos personal	4	53,35	4	19,2	4	19,2	4	19,2
Despacho dirección	1	42	1	42	1	42	1	42
Secretaría	1	50	1	50	1	50	1	50
Sala de profesores	1	50	1	50	1	50	1	50
Aulas de desdoblamiento	-	-	8	160	-	-	-	-
Sala Usos polivalentes	-	-	1	100	-	-	-	-
Biblioteca	-	-	1	45	1	60	1	75
Gimnasio	-	-	-	-	1	490	1	490
Aula informática	-	-	1	40	1	45	1	60
Aula taller	-	-	-	-	1	100	-	-
Aula música	-	-	-	-	1	45	-	-
Aula plástica	-	-	-	-	1	45	-	-
Laboratorio	-	-	-	-	2	120	-	-
<b>Subtotal</b>		<b>1.166,11</b>		<b>1.567,32</b>		<b>1.907,32</b>		<b>1147,3</b>
Cocinas	300							
Comedores	600							
<b>Subtotal</b>	<b>900</b>							
Pasillos y comunes	435,65							
<b>ZONAS EXTERIORES</b>								
Pacios y pistas deportivas	1	650	1	1900	1	1440	1	968
<b>Subtotal</b>	<b>4.858,00</b>							
<b>TOTAL</b>	<b>7.124,70</b>	<b>M2</b>						

Se considerarán también todos los espacios deportivos y de juegos y dependencias auxiliares necesarios de acuerdo con la Ley de Educación vigente y el modelo educativo en el momento de la construcción del colegio, alcanza una edificabilidad de 7.474,38 m2.

Para desarrollar este programa, se precisan unos 20.000 m2 entre edificabilidad y superficies de equipamiento educativo y deportivo, almacenes e instalaciones, patios y zonas deportivas.

Vista la posición urbanística de la nueva implantación, para minimizar el impacto derivado de los vehículos de transporte escolar y de los vehículos para la llegada y recogida de alumnos, se propone el siguiente plan:

a) Que el centro docente acoja dentro de la parcela, en parkings ubicados en zonas bajo rasante, los vehículos generados por el colegio (vehículos de los padres y visitas, profesorado y personal de administración y servicios, autobuses escolares, bicicletas y motocicletas) de acuerdo con el dimensionamiento de los mismos realizado en el Estudio de Evaluación de la Movilidad Generada realizado por una empresa independiente especializada (que se adjunta como anexo II)

<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>		
CONCEPTO	RECOMENDADAS	ANTEPROYECTO
Coches padres	76	78
Autobuses	16	17
Motos	35	35
Bicicletas	40	50
Coches Pass y Profesores	46	47
<b>TOTAL</b>	<b>213</b>	<b>227</b>

En conclusión, el colegio absorberá en su interior todo el tráfico generado y evitará que la carga y descarga de alumnos se realice en la vía pública.

B) Se sustituyen los autobuses de 60 plazas habituales en el transporte escolar, por microbuses de 36 plazas (para los cuales se habilita aparcamiento en el interior de la parcela), minimizando la ralentización del tráfico en la zona, por la mayor agilidad de estos vehículos respecto de los autobuses convencionales.

Asimismo se ha incluido como un capítulo específico en el estudio independiente, el análisis y valoración del impacto que el tráfico derivado del colegio generaría de la zona, que concluye a favor de la viabilidad de la implantación del colegio.

También se ha realizado un Estudio Arbóreo de Evaluación y Valoración del ámbito afectado, por medio de este estudio pormenorizado se hace inventario de las especies en la zona y que concluye que árboles afectados son, bien susceptibles de trasplante o bien susceptibles de tala, siendo posible su compensación de acuerdo con los baremos aceptados. Se adjunta el informe como anexo III.

Por último, se ha tenido en cuenta recomendaciones municipales en cuanto a que las alturas de los edificios y su colocación se adecuen a la topografía, para minimizar el impacto visual y que acomodación se adecua a las condiciones del paisaje y el entorno.

Por todo ello concluimos que la implantación del colegio es técnicamente viable.

#### **5. Justificación jurídica.**

El objeto del presente Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana se ajusta a las finalidades típicas de estos planes, definidas en el artículo 67 y 68 del *Decret Legislatiu 1/2005*, del 26 de julio, por el cual se aprueba el *Text Refós de la Llei d'Urbanisme*.

De acuerdo con lo que se prevé en el apartado 4 del citado artículo 67 del *Decret Legislatiu 1/2005*, de 26 de julio, por el cual se aprueba el *Text Refós de la Llei d'Urbanisme*, contiene las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

Por lo que se refiere a la documentación, el presente Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana contiene las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas, según lo que prevé el ya citado artículo 67.4 del *Decret Legislatiu 1/2005*, del 26 de julio, por el cual se aprueba el *Text Refós de la Llei d'Urbanisme* con los siguientes documentos: Memoria, planos de información y ordenación, ordenanzas, plan de etapas y estudio económico-financiero.

Como se ordena un equipamiento, el Plan Especial Urbanístico se adecua a lo que prevé el apartado d) del artículo 67.1 del *Decret Legislatiu 1/2005*, del 26 de julio, por el cual se aprueba el *Text Refós de la Llei d'Urbanisme*.

El apartado 1 del artículo 68 del *Decret Legislatiu 1/2005*, de 26 de julio, por el cual se aprueba el *Text Refós de la Llei d'Urbanisme*, determina el objeto de los planes de mejora urbana para suelo urbano consiste en completar el tejido urbano de la zona.

El apartado 2 del citado artículo 68 establece que los planes de mejora urbana deben concretar las reservas necesarias para los sistemas urbanísticos locales.

Así mismo, el Plan Especial Urbanístico fundamenta su redacción en los artículos 211 a 217 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, ajustándose al proceso, contenido y finalidad expresada en el artículo 215, dónde se establece esta figura para la determinación de las distintas condiciones urbanísticas en suelos de equipamientos.

El artículo 217 de las Normas Urbanísticas determina que la edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales del equipamiento, al paisaje y a las condiciones ambientales que deberá de respetar y a la integración en el sector en que se ubique. Todos estos requerimientos se cumplen en el presente plan.

#### **6. Justificación de la opción adoptada.**

De manera general en este PEUMU se han definido 3 parcelas que coinciden con el Sector de planeamiento, como se muestra en el P1.

La ordenación prevé en la zona del Sector de planeamiento que la edificación quede concentrada en las zonas próximas al casco urbano dejando libre la zona del sector más cercana al Parque de Collserola. La línea de delimitación de la zona de estas edificaciones, se muestra en el Plano P2, señalando "zona edificable" y "zona no edificable".



Así mismo, se ha eliminado el antiguo vial que atravesaba el sector de planeamiento que correspondía a antiguas ordenanzas de principios del S. XX que en estos momentos han devenido absoletas. En este sentido, la anulación de este tramo no dificulta el funcionamiento de la vialidad de la zona.

La nueva estructura parcelaria queda recogida en el plano P1 y en el siguiente cuadro:

PARCELAS	PROPIETARIOS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M2
Parcela 1	Congregación Legionarios de Cristo	7a	27.653,85
Parcela 2 viales	Ayuntamiento Barcelona	5	25,75
Parcela 3 viales	Ayuntamiento Barcelona	5	2.146,05
<b>TOTAL</b>			<b>29.825,65</b>

#### **Sector de Planeamiento.**

Atendiendo a la configuración topográfica del terreno, al desarrollo de la vegetación, la proximidad al límite del plan especial de Collserola por la parte norte, la situación de las edificaciones existentes en el entorno de la parte de equipamientos que se ordena y el resto de condicionantes morfológicos, físicos y medioambientales que confluyen en la zona, se ha definido la siguiente solución:

SECTOR DE PLANEAMIENTO	PROPIETARIOS	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2
Parcela 1	Congregación Legionarios de Cristo	27.653,85	7.474,38
Cesiones VIARIO c1, c2, c3 y c4	Ayuntamiento Barcelona	2.171,80	
<b>TOTAL</b>		<b>29.825,65</b>	<b>7.474,38</b>

Los objetivos principales de la ordenación del Sector de planeamiento son los siguientes:

- Ordenan volumétricamente los terrenos.
- Cubrir las necesidades mínimas del programa funcional para la puesta en marcha de un centro educativo para un máximo de 1.760 alumnos.
- Mejora y adecuación de las condiciones ambientales de la zona, integrando la edificación en el terreno, realizando una huella que recoge y alberga todas las instalaciones, espacios anexos y plazas de aparcamiento .
- Resolver la movilidad de la zona creando espacios de aparcamiento dentro de la parcela con fácil acceso. Estas plazas de aparcamiento servirán también para la dotación de aparcamiento de los espacios deportivos de la parcela cuando estas se utilicen en horario no lectivo. Todas las plazas de aparcamiento se sitúan en plantas bajo rasante aprovechando los cambios de cota más bruscos en la parcela para situar estas edificaciones adaptadas al terreno y ajardinando las cubiertas.
- Minimizar el impacto de las edificaciones en el paisaje, mediante la construcción de plataformas ajardinadas en algunas de las cubiertas vistas de las mismas, de tal manera que presenten una gran proporción de zonas verdes al ser vistas desde cotas superiores.

- Adaptar las plataformas donde se sitúan las edificaciones al terreno, respetando los valores medioambientales de la parcela, vaguadas y vegetación.

La solución propuesta resuelve la ubicación de la edificación a una cota suficientemente baja, situada al sur de la parcela, que permite un tratamiento topográfico del terreno menos agresivo que otras alternativas atendida la concentración de la actuación que se produce sin la formación de terrazas, y permite el mantenimiento de las principales constantes físicas, topográficas y ambientales del sector liberando las cotas altas de la zona de equipamientos que serán tratadas con características de pre-parque o de zonas de transición por encima del límite del Plan Especial Urbanístico y de Mejora Urbana del parque de Collserola actual.

Las edificaciones han sido situadas acumulando la edificabilidad en la parte más baja del terreno, cerca de los viales de acceso, dejando en la parte alta más de 15.000 m2 libres, como zona de transición del parque de Collserola.

Esta propuesta permite consolidar, con pequeñas adaptaciones las comunicaciones biológicas y peatonales públicas entre el suelo consolidado y el forestal, respeta sensiblemente las visuales norte-sur desde las calles Plantada y Pomaret y trata de integrar al máximo posible la edificación en los parámetros del entorno.

El desarrollo sucesivo y práctico que se ha descrito del presente PEUMU, es dar una solución en PB+3 plantas que mejora las ventajas funcionales, mediante una actuación respetuosa con el entorno y consiguiendo la integración entre sí de los edificios, de tal forma, que esta posibilidad de ordenación y regulación de las edificaciones, usos y actividades sirve como transición entre el tejido urbano consolidado y el ámbito protegido del Parque de Collserola.

Se adjunta anteproyecto no vinculante como anexo IV.

## 7. Edificabilidad Resultante.

A continuación se resumen los principales parámetros de la propuesta como se recogen gráficamente en el P1.

PARCELAS RESULTANTES	PROPIETARIOS	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2	% EDIFICABILIDAD
Parcela 1	Congregación Legionarios de Cristo	27.653,85	7.474,38	0,27
Cesiones VIARIO c1 y c2 Parcela 2	Ayuntamiento Barcelona	206,06		
Cesiones VIARIO c3 y c4 Parcela 3	Ayuntamiento de Barcelona	1.965,74		
<b>TOTAL</b>		<b>29.825,65</b>	<b>7.474,38</b>	

La edificabilidad para cada parcela es la resultante de la aplicación de la fórmula  $E=(L1 \times E1) + (L2 \times E2) + \dots + (Ln \times En)$  recogida en la modificación del PGM para la Regulación del Desarrollo de los Suelos de Equipamiento en la Zona de Influencia del Parque de Collserola, aprobado definitivamente el 20 de octubre de 2004.

Cuadro informativa del cálculo de la edificabilidad:

ÁREAS APORTADAS	SUPERFICIE AREA 0,24 m2	EDIFICABILIDAD AREA 0,24 m2	SUPERFICIE AREA 0,31 m2	EDIFICABILIDAD AREA 0,31 m2	SUPERFICIE TOTAL QUE GENERA EDIFICABILIDAD m2	EDIFICABILIDAD TOTAL m2
Área 1			1.126,00	349,68		
Área 2	15.804,28	3.793,03	10.747,32	3.331,67	27.653,85	7.474,38
<b>TOTAL</b>					<b>27.653,85</b>	<b>7.474,38</b>

## **8. Aparcamiento.**

La normativa urbanística no efectúa previsión de plazas de aparcamiento para este tipo de establecimiento. A pesar de ello, el PEUMU prevé la construcción de un aparcamiento subterráneo en el Sector de planeamiento para un total de 227 plazas de aparcamiento (125 coches de padres, Pass y profesores; 17 autobuses; 35 motos y 50 bicicletas).

### **Resumen de calificación de las superficies**

PARCELAS RESULTANTES	PROPIETARIOS	CALIFICACIONES	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2	% EDIFICABILIDAD
Parcela 1	Congregación Legionarios de Cristo	7a equipamiento	27.653,85	7.474,38	0,27
Parcela 2 viales	Ayuntamiento Barcelona	5 viales	25,75		
Parcela 3 viales	Ayuntamiento Barcelona	5 viales	2.146,05		
<b>TOTAL</b>			<b>29.825,65</b>	<b>7.474,38</b>	

## **9. Determinaciones del Plan Especial de Mejora Urbana.**

El presente PEUMU efectúa determinaciones con relación a la titularidad, uso y ordenación de los suelos de equipamiento, estableciendo el procedimiento de desarrollo que permita al Ayuntamiento la obtención de los suelos viales debidamente urbanizadas.

## **III. NORMATIVA**

### **Art.1.- Calificación del suelo.**

Los suelos comprendidos en el Sector de planeamiento se encuentran calificadas de acuerdo con las siguientes claves:

7a: equipamiento

5: viales

### **Art.2.- Titularidad y tipo de equipamiento.**

La titularidad de los equipamientos será privada siendo los tipos los siguientes:

Sector de planeamiento: 7a equipamiento docente con anexos deportivos, cultural y religioso.

### **Art.3.- Tipo de ordenación.**

Se adopta la volumetría específica.

### **Art.4.- Edificabilidad.**

La edificabilidad sobre rasante de los terrenos de equipamiento objeto del PEUMU se fija en: 7.474,38 m<sup>2</sup>, obedeciendo al planeamiento vigente, programa funcional y requisitos mínimos para el correcto funcionamiento del equipamiento, derivados de la Legislación Educativa vigente y aplicable para un colegio de línea 4, desde Educación Infantil hasta Bachillerato ambos inclusive.

### **Art.5.- Condiciones de edificación.**

1. Se definen 3 parcelas, expresadas gráficamente en el plano P1:

Parcela 1: 27.653,85 m<sup>2</sup>

Parcela 2: 25,75 m<sup>2</sup>.

Parcela 3: 2.146,05 m<sup>2</sup>.

2. Posición de la edificación: la posición de los edificios se señala gráficamente en los planos de ordenación mediante los perímetros y perfiles reguladores correspondientes que recogen los planos P2 y P3A y P3B.

3. La ocupación de las plantas sótano podrá llegar al 90% de los galibos, considerado como una unidad de volumen, es decir incluidos los espacios entre cuerpos de las edificaciones.

4. La altura máxima autorizada será de 16,70 m y el número tope de plantas será de PB+3.

5. Distancia a límites de parcela: 5 m.

6. Elementos sobre cubierta: por encima del perfil de la altura reguladora máxima, se permiten cajas de escalera y ascensor, cuarto de máquinas y elementos técnicos de instalaciones y la cubierta definitiva. Además en los edificios 1,2, 3 y polideportivo la cubierta definitiva del edificio tendrá un grosor de 60 cm. para la formación de pendiente, impermeabilización y solados.

También se permitirán pistas deportivas con protecciones exteriores de red de hasta una altura de 4 metros, de color que facilite su mimetización con el entorno.

En el edificio 4 la cubierta definitiva irá inclinada con pendientes no mayores del 30% desde el alero de 0,90 m.

8. Pistas deportivas y tratamiento de espacios exteriores. Los espacios exteriores serán espacios libres, naturales y/o ajardinados a excepción de las pistas deportivas cuya solución se ajustará al plano P4 y normativa educativa vigente.

### **III. DESARROLLO DEL PLAN.**

El PEUMU se gestionará en un polígono de actuación urbanística que es coincidente con la totalidad del Sector de planeamiento descrito, en su superficie y en la parcela resultante que comprende con anterioridad.

La Congregación Legionarios de Cristo, se compromete a urbanización completa de los viales, que quedan recogidos en el siguiente cuadro:

<b>PARCELAS DE CESIÓN</b>				
<b>PARCELAS</b>	<b>QUIEN CEDE</b>	<b>M2 DE CESIÓN</b>	<b>QUIEN URBANIZA</b>	<b>TOTAL CESIONES</b>
Parcela 2	Congregación Legionarios de Cristo	25,75	Congregación Legionarios de Cristo	25,75
Parcela 3	Congregación Legionarios de Cristo	1.439,70 526,04 180,31	Congregación Legionarios de Cristo	2.146,05
<b>TOTAL</b>		<b>2.171,80</b>		<b>2.171,80</b>

Sector de planeamiento: La propiedad de los suelos del sector de planeamiento se compromete a la urbanización completa con las cuatro redes de los viales que enlazan la calle Plantada con la calle Pomaret, en forma de U invertida, y que facilitan el acceso al colegio. Asimismo se completará la urbanización del tramo de viario que enlaza la calle Pomaret con la calle Plantada.

#### **Estudio económico-financiero**

La superficie de los viales de cesión de la parcela 2 es de 25,75 m<sup>2</sup> y el presupuesto estimado de ejecución de las obras de urbanización es de 4.635 Euros.

La superficie de los viales de cesión del Sector de planeamiento, parcela 3, es de 2.146,04 m<sup>2</sup> y el presupuesto estimado de ejecución de las obras de urbanización es de 386.289 Euros.

Las obras del equipamiento privado serán efectuadas con fondos propios, no evaluándose los costes.

### **Plan de etapas**

En el Sector de planeamiento, el colegio propuesto en el PEUMU se podrá ejecutar por fases, en función de la demanda del alumnado y la situación económica general. La primera fase y las obras de urbanización correspondientes a los accesos al colegio se ejecutarán en el plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PEUMU.

En cualquier caso, la 1ª fase de ejecución del centro educativo comprenderá la cesión, así como la urbanización de los viales correspondiente a este Sector.

Para las posteriores fases de ejecución de este Sector no se establece plazo, pues se efectuarán de acuerdo con disponibilidad económica y necesidades del centro educativo.

El arquitecto redactor  
Alfredo Vozmediano Vallejo

Barcelona, enero 2.009



Para cualquier duda con respecto al presente PEUMU pónganse en contacto con Dª. Irene López Burgo al telf. de contacto 669.79.15.86 o mediante correo electrónico: [i.lopez@ufv.es](mailto:i.lopez@ufv.es)



Enero 2009

EMPLAZAMIENTO

Escala 1/2000

PLAN ESPECIAL URBANISTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD,  
TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.

Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel

*Oscar Sanchez L.C.*

Firmado: Oscar Sanchez Sanchez L.C.

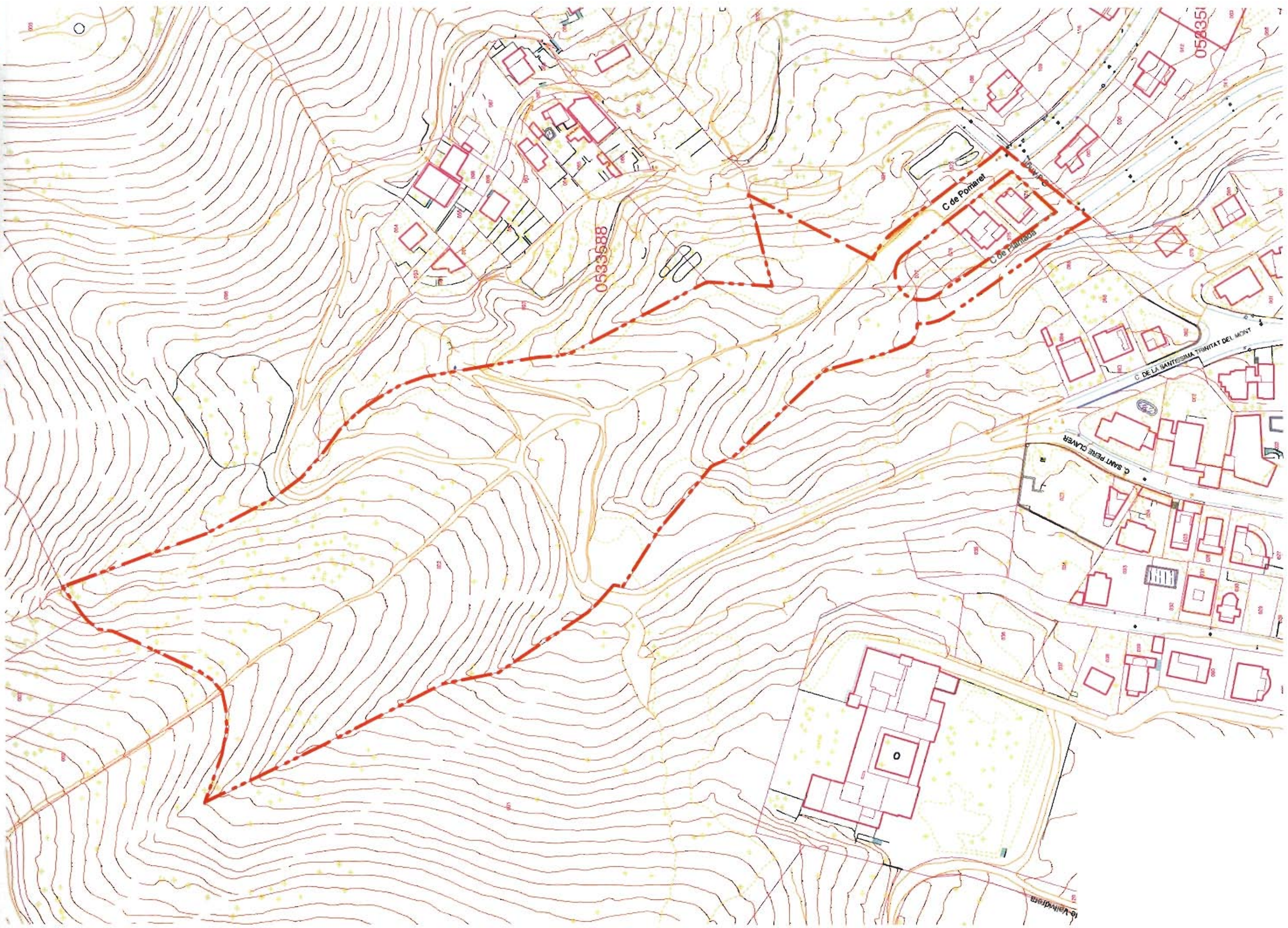
Arquitecto:

*Alfredo Vozmediano Vallejo*

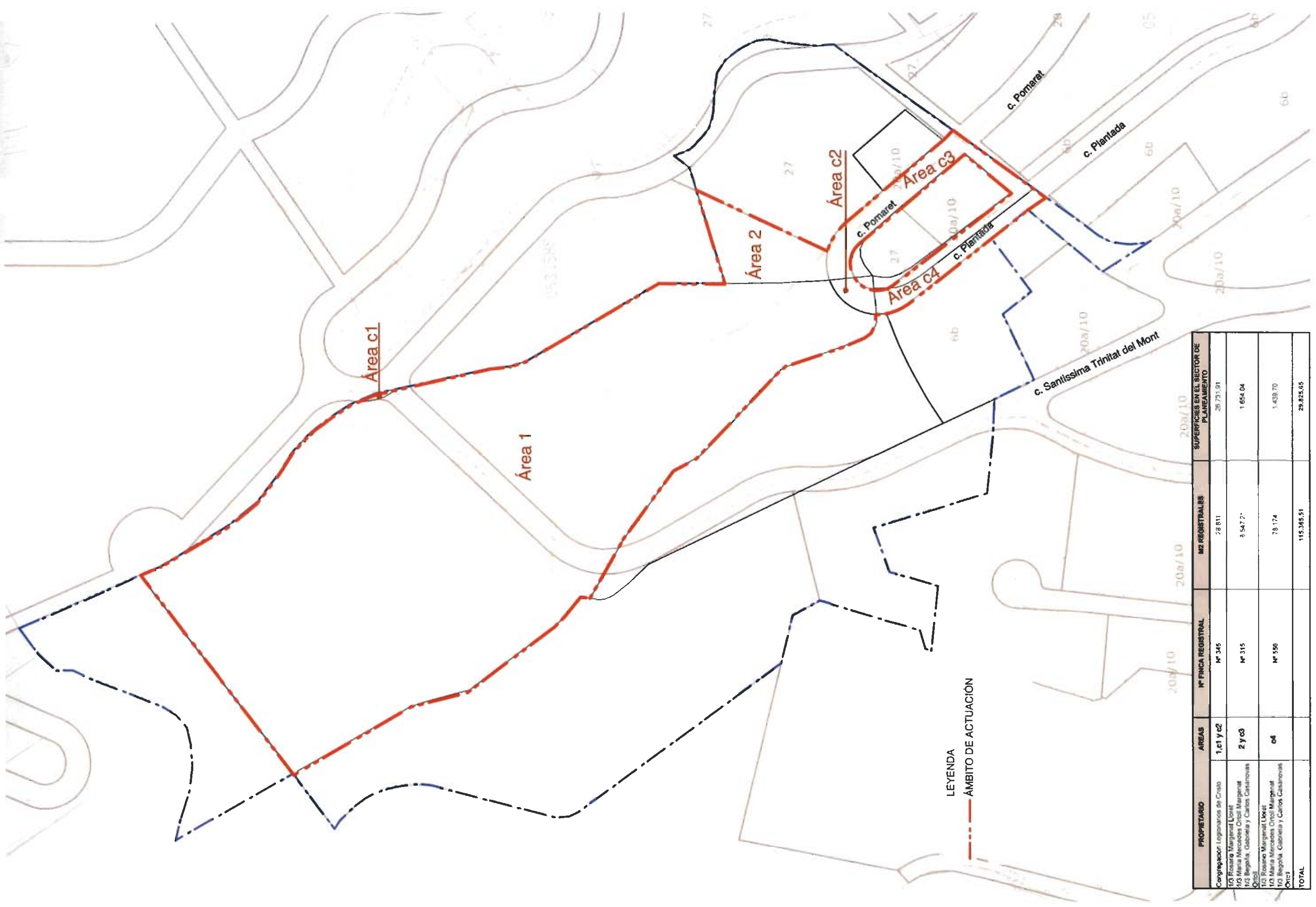
Firmado: Alfredo Vozmediano Vallejo



1-1



<p>SECTOR DE PLANEAMIENTO Y TOPOGRÁFICO</p>	<p>Escala 1/1000</p>	<p>ENERO 2009</p>
<p>Argullecto:</p>	<p>Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel</p>	<p>PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.</p>
<p>Firmado: Alfredo Vozmediano Valero</p>	<p>Firmado: Oscar Sanchez Sanchez L.C.</p>	<p>1-2</p>



LEYENDA  
 - - - - - ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PROPIETARIO	AREAS	Nº FINCA REGISTRAL	M2 REGISTRABLES	SUPERFICIES EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO
Congregación Legionarios de Cristo	1, c1 y c2	Nº 345	78.811	28.731,91
1/3 Rosario Margenat Llovet 1/3 Maria Mercedes Oriol Margenat 1/3 Begonya, Gaboleta y Carlos Casanovas Oriol	2 y c3	Nº 315	8.547,21	1.654,04
1/3 Rosano Margenat Llovet 1/3 Maria Mercedes Oriol Margenat 1/3 Begonya, Gaboleta y Carlos Casanovas Oriol	c4	Nº 596	78.174	1.439,70
TOTAL			115.385,51	29.825,65

Enero 2009

PLANO PARCELARIO

PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.

Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel

*Oscar Sánchez L.C.*

Firmado: Oscar Sánchez Sánchez L.C.

Arquitecto:

*Alfredo Vozmediano Vilejo*

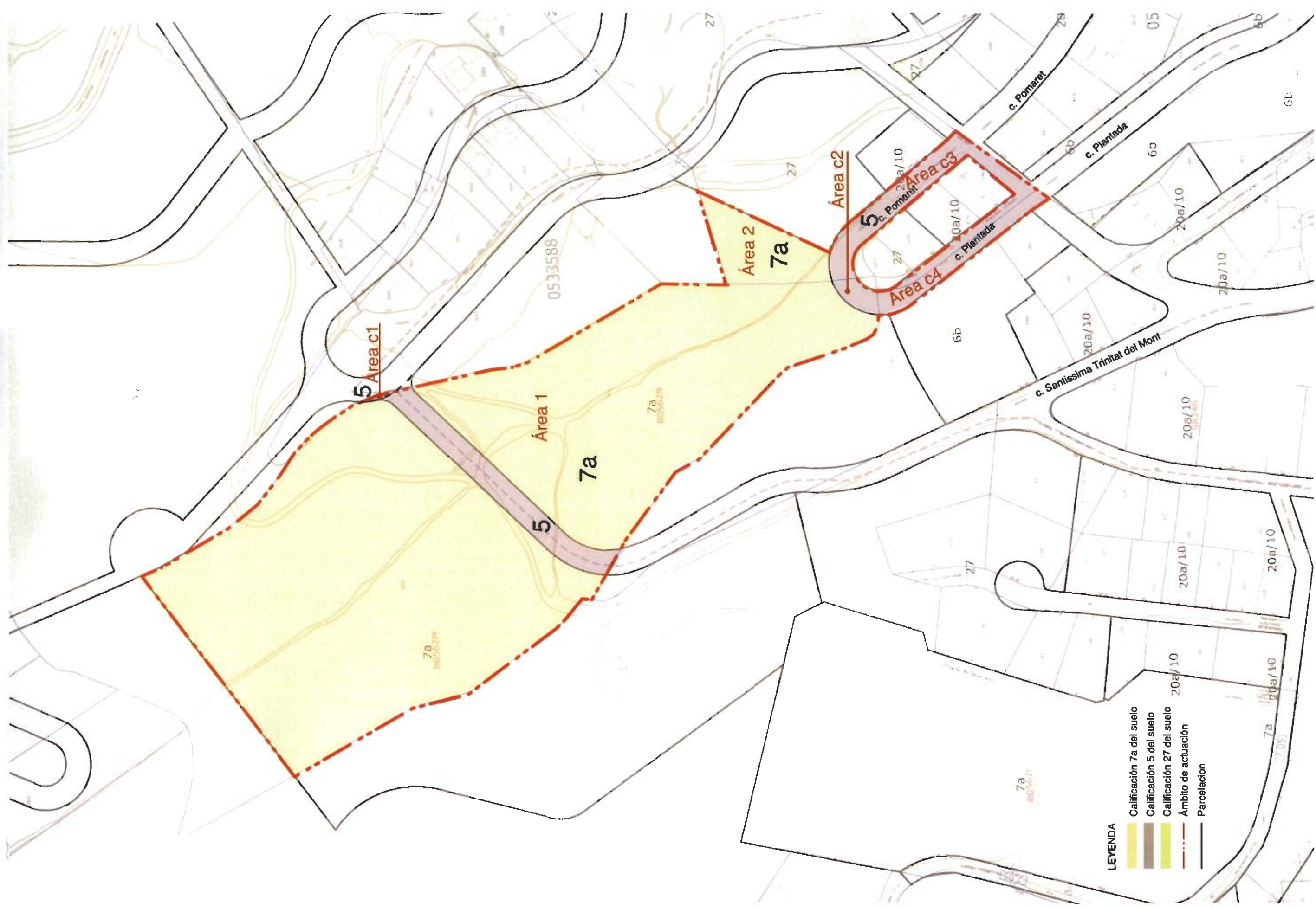
Firmado: Alfredo Vozmediano Vilejo

Escala 1/1000



I-3





- LEYENDA**
- Calificación 7a del suelo
  - Calificación 5 del suelo
  - Calificación 27 del suelo
  - Ámbito de actuación
  - Parcelacion

Enero 2009

**CALIFICACIONES DEL SUELO ACTUALES**

PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.

Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel  
*Oscar Sánchez L.C.*  
 Firmado: Oscar Sánchez Sánchez L.C.

Arquitecto:

*Alfredo Vozmediano Vallejo*  
 Firmado: Alfredo Vozmediano Vallejo



**1-4**

Escala 1/1000

LEYENDA

- Edificabilidad 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ámbito de actuación
- Eje entre coeficientes de edificabilidad



Enero 2009

EDIFICABILIDAD DE LOS TERRENOS SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Escala 1/2000

PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.

Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel

Firmado: Oscar Sanchez Sanchez L.C.

Arquitecto:

Firmado: Alfredo Vozmediano Vallejo





F2



Vista panorámica y vistas generales del entorno F1



F3



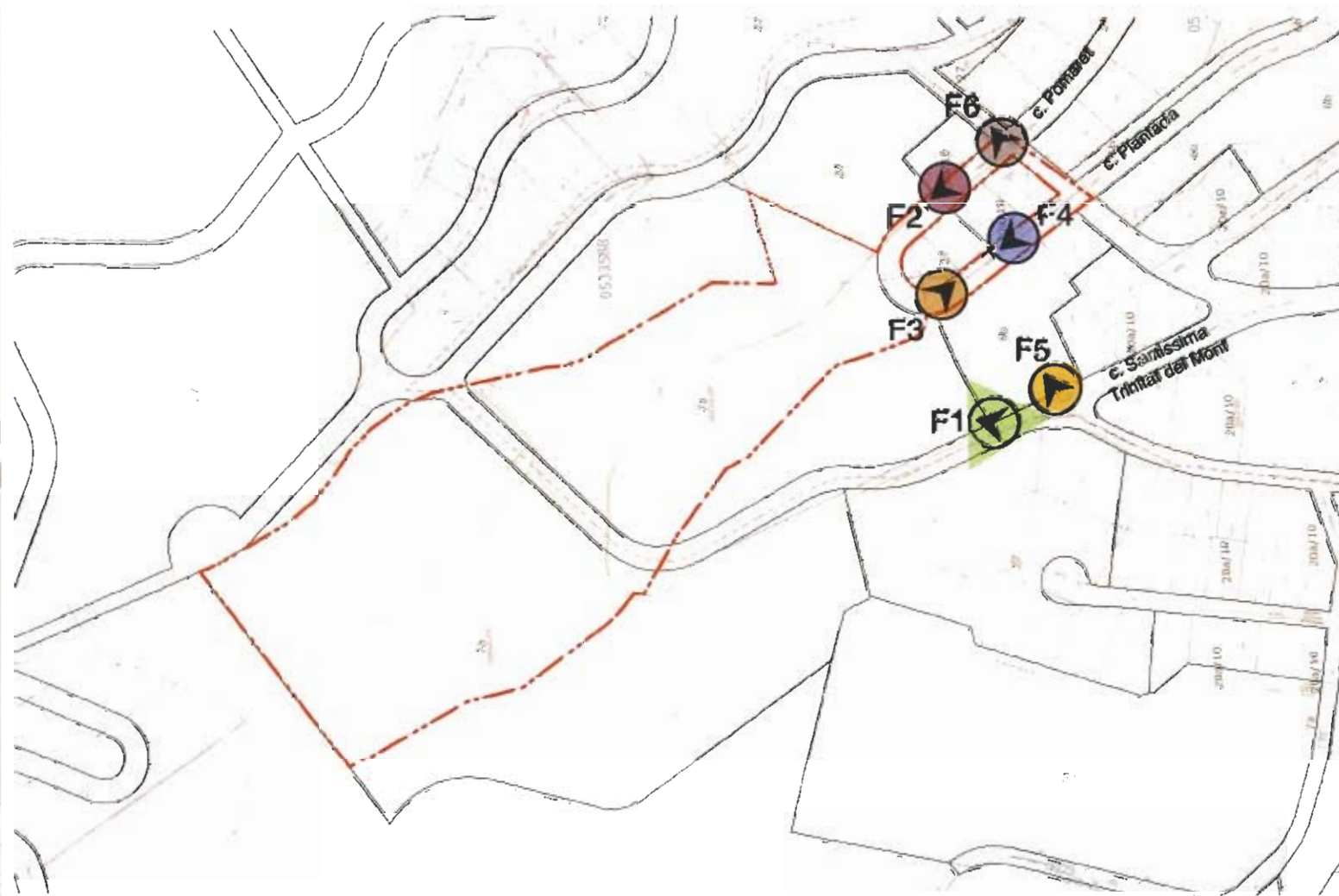
F4



F5



F6



Enero 2009

REPORTAJE FOTOGRAFICO

S/E

PLAN ESPECIAL URBANISTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.

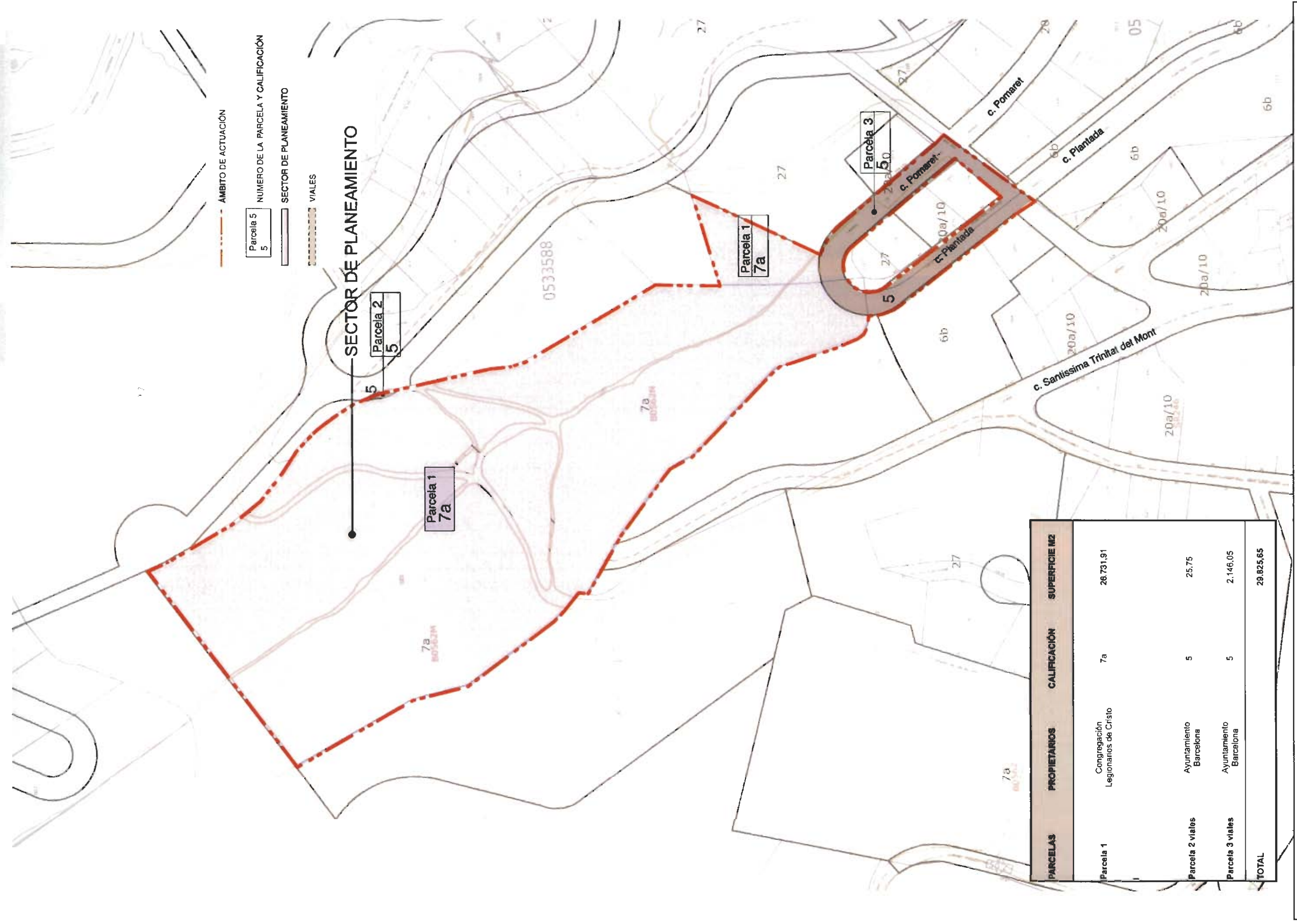
Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel

Arquitecto:

*Oscar Sanchez L.C.*  
Firmado: Oscar Sanchez Sanchez L.C.

*Alfredo Vozmediano Vallejo*  
Firmado: Alfredo Vozmediano Vallejo

N ⊖ I-6



PARCELAS	PROPIETARIOS	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M2
Parcela 1	Congregación Legionarios de Cristo	7a	28.731,91
Parcela 2 viales	Ayuntamiento Barcelona	5	25,75
Parcela 3 viales	Ayuntamiento Barcelona	5	2.146,05
<b>TOTAL</b>			<b>29.825,65</b>

Enero 2009

CALIFICACIONES DEL SUELO Y ESTRUCTURA PARCELARIA PROPUESTA

Escala 1/1000

PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.

Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel

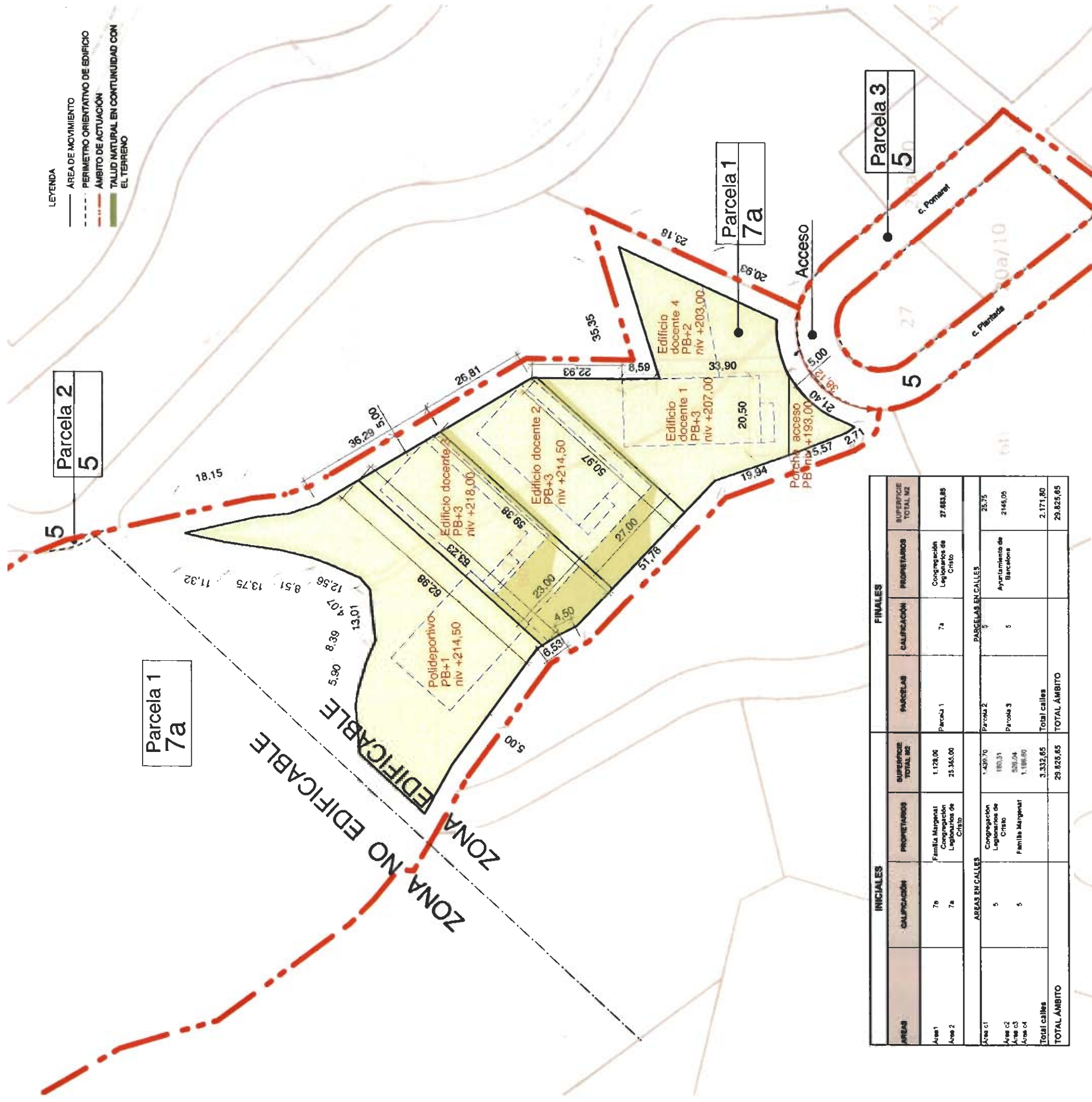
Arquitecto:

*Alfredo Vozmediano Velejo*

**P-1**

Firmado: Oscar Sanchez Sanchez L.C.

Firmado: Alfredo Vozmediano Velejo



- LEYENDA
- AREA DE MOVIMIENTO
  - - - PERIMETRO ORIENTATIVO DE EDIFICIO
  - · - · - · AMBITO DE ACTUACION
  - ▬ TALUD NATURAL EN CONTINUIDAD CON EL TERRENO

INICIALES			FINALES			
AREAS	CALIFICACION	PROPIETARIOS	SUPERFICIE TOTAL M2	PARCELAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIE TOTAL M2
Area 1	7b	Familia Margenal Congregación Legionarios de CRISTO	1.128,00	Parcela 1	Congregación Legionarios de Cristo	27.882,85
Area 2	7a		23.345,00			
<b>AREAS EN CALLES</b>						
Area c1	5	Congregación Legionarios de CRISTO	1.439,70	Parcela 2		23,75
Area c2	5		180,31	Parcela 3	Ayuntamiento de Barcelona	2145,05
Area c3	5	Familia Margenal	202,74			
Area c4			1.186,80			
<b>Total calles</b>			<b>3.332,65</b>	<b>Total calles</b>		<b>2.171,80</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>			<b>29.825,65</b>	<b>TOTAL ÁMBITO</b>		<b>29.825,65</b>

ENITO 2009

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN - PERIMETROS REGULADORES EN PLANTA

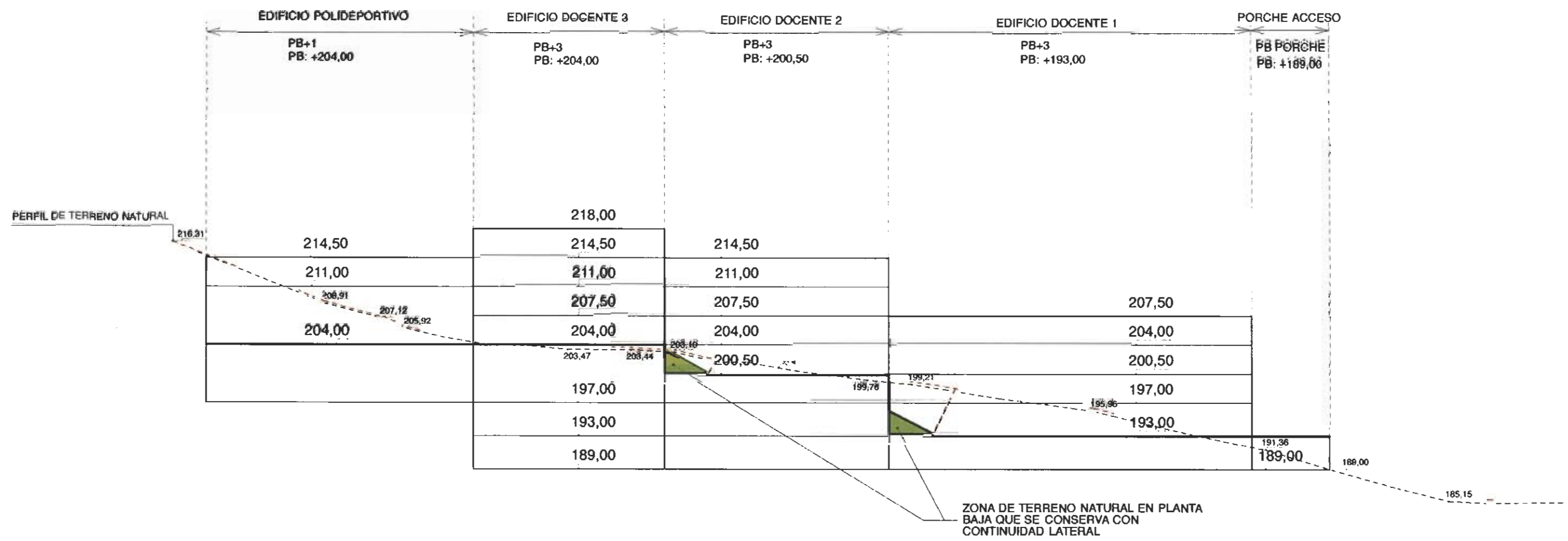
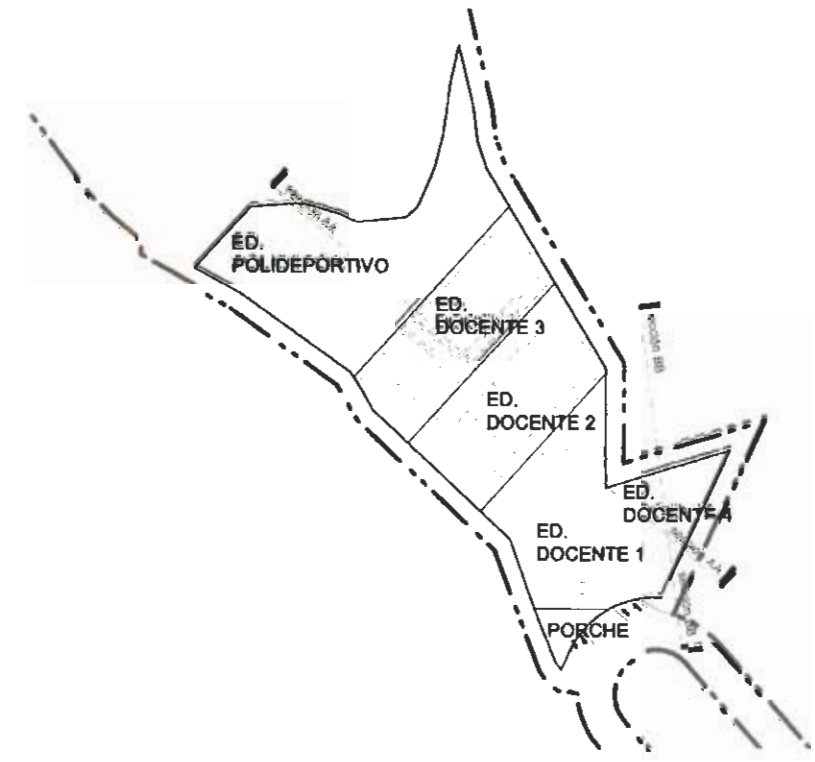
Escala 1/500

PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONEXIÓN DE LA CALLE DE LA TITULARIDAD,  
TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS MUEBLES DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARÉ, 108-109

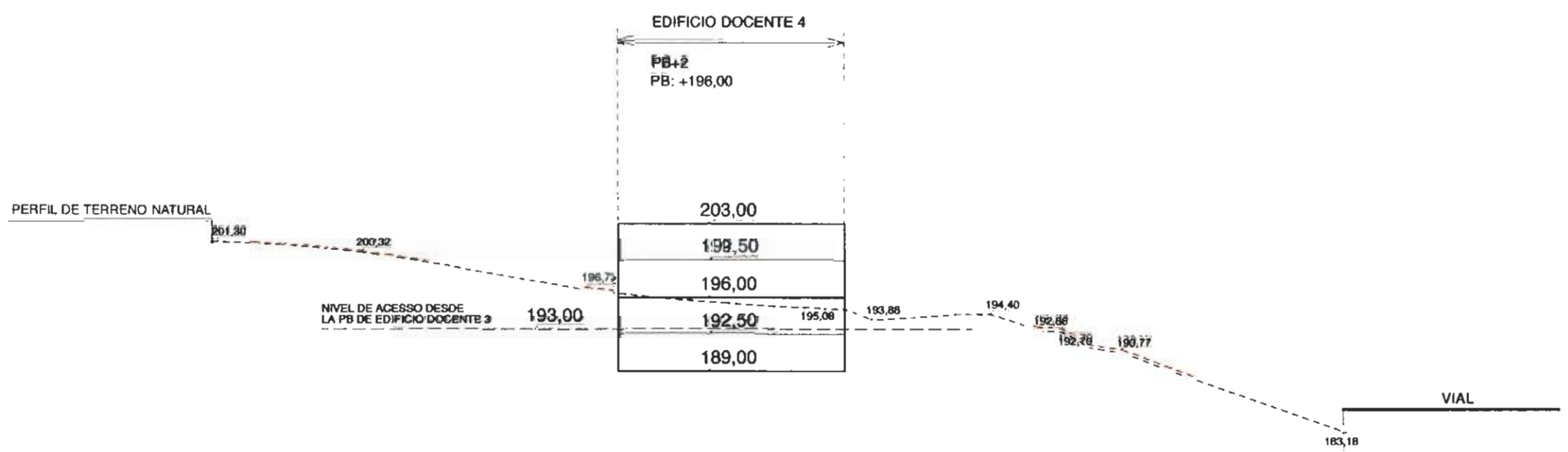
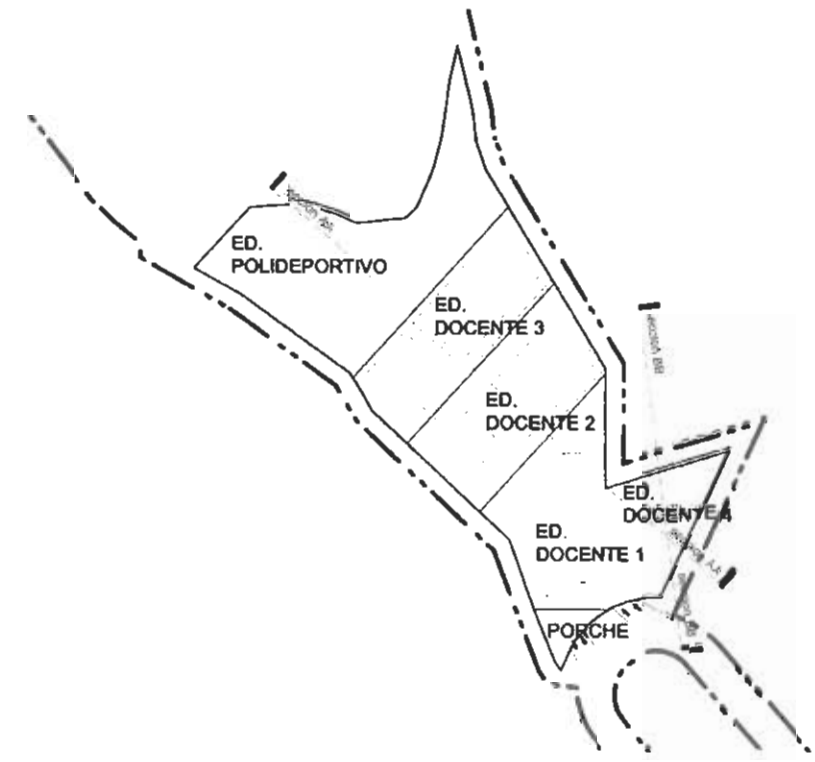
Proyecto: Puntalón Area Margenal de Bar. Mabilí  
Arquitecto: *Genís Vinyals*

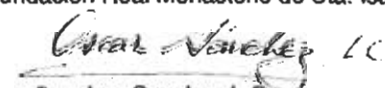


Firmado: Oscar Sanchez Sanchez S.L.C.

P-2

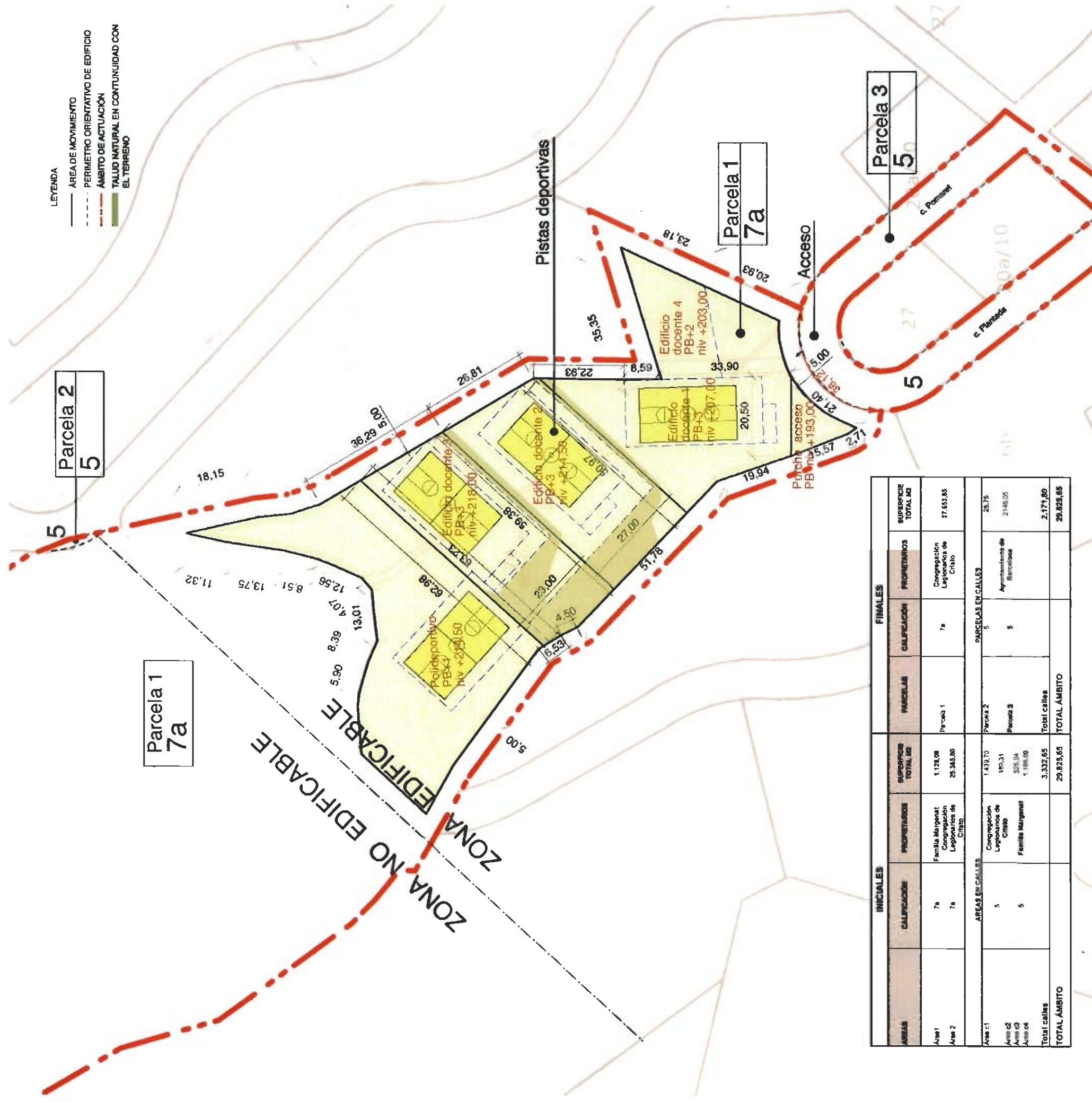


Enero 2009	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN - PERFILES REGULADORES		Escala 1/500
PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.	Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel <i>Oscar Sánchez LC</i> Firmado: Oscar Sanchez Sanchez L.C.	Arquitecto: <i>Alfredo Vozmediano Vallejo</i> Firmado: Alfredo Vozmediano Vallejo	N P-3A



Enero 2009	<b>REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN - PERFILES REGULADORES</b>	Escala 1/500
PLAN ESPECIAL URBANISTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.	Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel  Firmado: Oscar Sánchez Sánchez L.C.	Arquitecto:  Firmado: Alfredo Vozmediano Vallejo
		 <b>P-3B</b>

- LEYENDA
- AREA DE MOVIMIENTO
  - - - PERIMETRO ORIENTATIVO DE EDIFICIO
  - · · · · AMBITO DE ACTUACIÓN
  - ▬ TALUD NATURAL EN CONTINUIDAD CON EL TERRENO



INICIALES			FINALES		
ÁREAS	CALIFICACIÓN	PROPIETARIOS	PARCELAS	CALIFICACIÓN	PROPIETARIOS
Area 1	7a	Familia Margenat	Parcela 1	7a	Congregación Legionarios de Cristo
Area 2	7a	Congregación Legionarios de Cristo			
Area c1		Congregación Legionarios de Cristo	Parcela 2	5	Parcelas en Calles
Area c2		Familia Margenat	Parcela 3	5	Agustinos de Barcelona
Area c3					
Area c4					
Total calles			Total calles		
TOTAL ÁMBITO			TOTAL ÁMBITO		

ENERO 2008

PLANO DE SOLUCIÓN GENERAL

Escala 1/500

Proyecto: Fundación Para el Movimiento de San Mateo

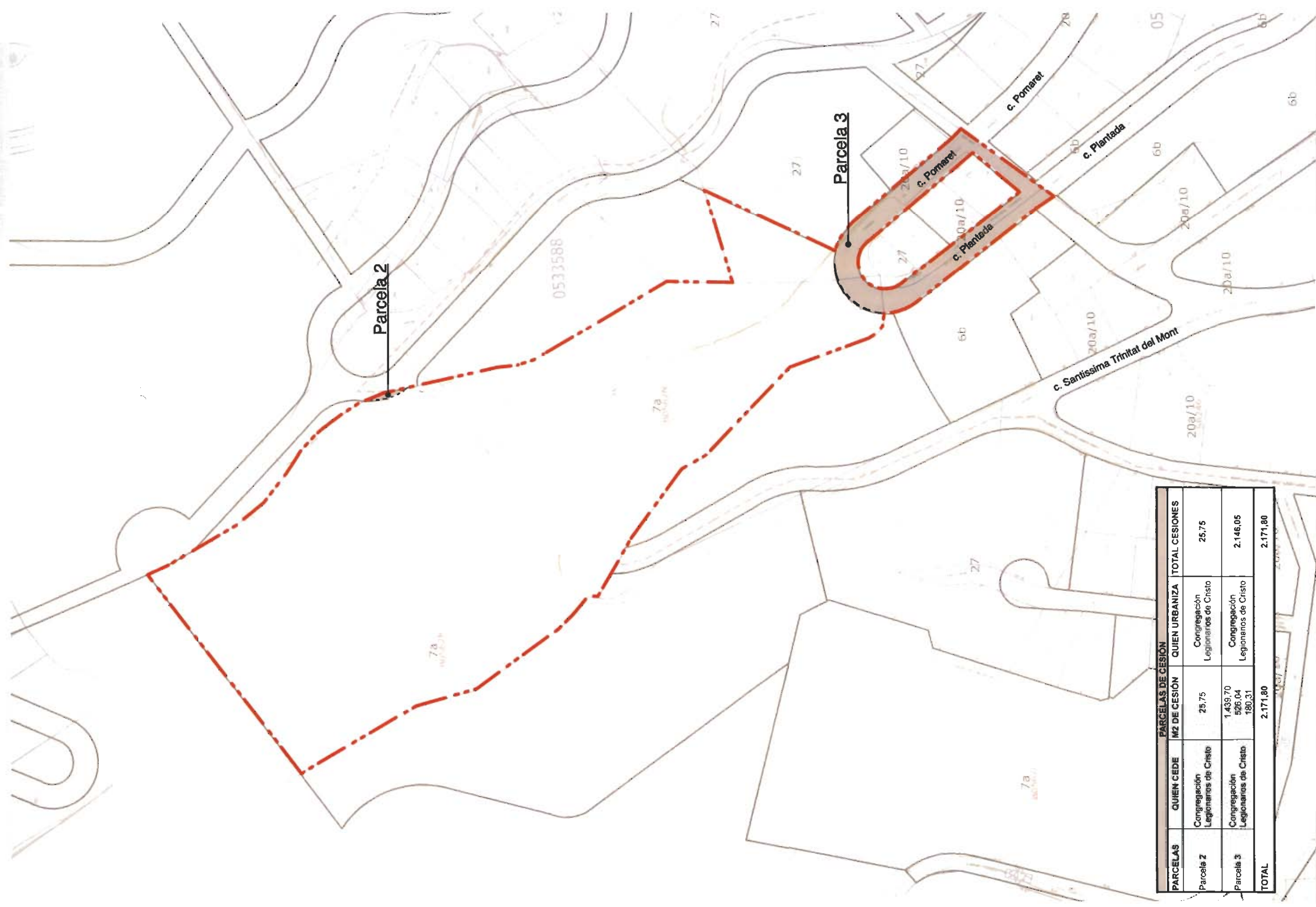
Arquitecto: *[Signature]*

Firmado: Oscar Sánchez Sánchez L.C.

PLANO ESPECIAL URBANÍSTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORGANIZACIÓN DE LOS BUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARUT, 106-108

P-4





PARCELAS	QUIEN CEDE	M2 DE CESIÓN	QUIEN URBANIZA	TOTAL CESIONES
Parcela 2	Congregación Legionarios de Cristo	25,75	Congregación Legionarios de Cristo	25,75
Parcela 3	Congregación Legionarios de Cristo	1.439,70 526,04 180,31	Congregación Legionarios de Cristo	2.146,05
<b>TOTAL</b>		<b>2.171,80</b>		<b>2.171,80</b>

Enero 2009

PLAN ESPECIAL URBANISTICO Y DE MEJORA URBANA PARA LA CONCRECIÓN DE LA TITULARIDAD, TIPO Y ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE EQUIPAMIENTO DE LAS PARCELAS DE LA CALLE POMARET, 106-108.

**CESIONES DE SUELO**

Promotor: Fundación Real Monasterio de Sta. Isabel

*Oscar Sánchez L.C.*

Firmado: Oscar Sánchez Sánchez L.C.

Arquitecto:

*Alfredo Vozmediana Vallejo*

Firmado: Alfredo Vozmediana Vallejo

Escala 1/1000



**G-1**