

Vistiplau al planejament urbanístic per transformar l'àmbit de La Maquinista i reduir l'ampliació comercial a la meitat

- » El plenari dona llum verda als dos instruments urbanístics per impulsar una nova ordenació urbanística del sector que prioritza l'habitatge, la mixtura d'usos, la mobilitat sostenible, noves zones verdes i equipaments i deixa enrere el model anterior basat en una gran ampliació de la superfície comercial
- » Es limita el creixement comercial a la meitat, de 42.000 a 21.000 m², i l'altra meitat es destina a més habitatge, serveis, equipaments i establiments de proximitat
- » Hi haurà fins a 812 habitatges nous, dels quals 294 seran protegits, i es rebaixarà l'altura màxima de les grans torres aïllades de 25 pisos previstes a edificis amb una alçada puntual màxima de 17 plantes ben integrats en l'entorn

Llum verda a la transformació de l'àmbit de l'entorn del centre comercial La Maquinista, al districte de Sant Andreu. El Plenari del Consell Municipal ha donat l'últim vistiplau als dos instruments de planejament que activen la nova ordenació urbanística d'un àmbit de 92.000 m² i suposen un canvi de model respecte al planejament vigent. Amb la nova visió es prioritza l'habitatge, la mixtura d'usos, les zones verdes, els equipaments i la mobilitat sostenible i es deixa enrere el projecte inicial basat en un gran creixement de la superfície comercial i grans torres de pisos.

El gener de 2015, es va aprovar una Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) en el subàmbit 2 del sector IV de La Maquinista impulsada pel Govern municipal de CiU i els promotors del centre comercial, Unibail-Rodamco-Westfield (URW). La normativa contemplava una ampliació comercial de fins a 42.000 metres quadrats i permetia aixecar edificis de fins a 25 plantes i construir l'Escola La Maquinista.

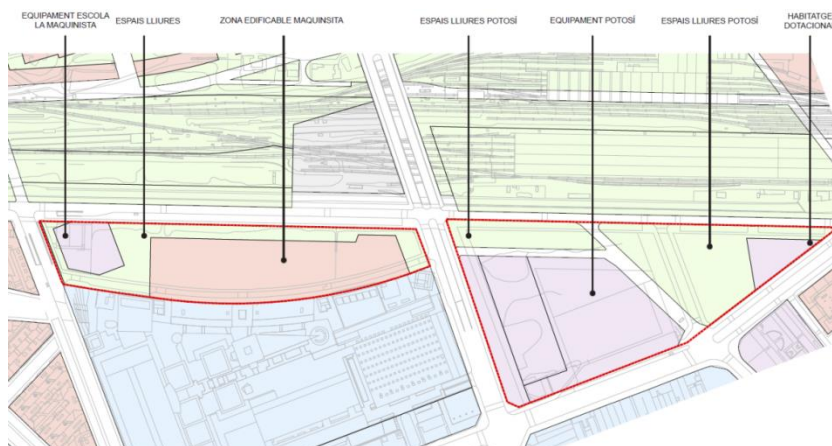
Pocs mesos després, l'equip de Govern de Barcelona en Comú va iniciar el mandat 2015-2019 i va començar a desenvolupar un model de ciutat, de planificació de l'espai públic i de suport al comerç de proximitat que no encaixava amb el planejament de La Maquinista. Això va produir una sèrie de discrepàncies entre el consistori i els promotors i el projecte es va judicialitzar.

No obstant, fa més de quatre anys va començar un procés de mediació i treball conjunt que va culminar en un acord amb els promotors positiu per a la ciutat. El pacte es va plasmar el juliol de 2021 en un conveni que establia els eixos principals d'una transformació pensada per donar la millor resposta a les necessitats dels veïns i veïnes i de l'entorn, i preveia tramitar dos instruments urbanístics per tirar-la endavant: una Modificació de Pla General Metropolità (MPGM) i un Pla de Millora Urbana (PMU).

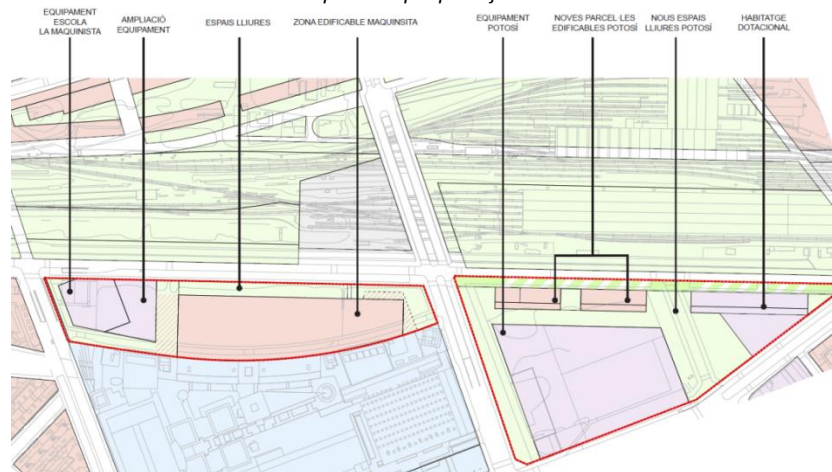
El plenari ha aprovat provisionalment l'MPGM i definitivament el PMU amb els vots a favor del Govern municipal, Cs, PP, Valents i la regidora no adscrita Marilén Barceló i les abstencions d'ERC i Junts per Catalunya. Ara, l'MPGM s'eleva a la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona, òrgan de la Generalitat de Catalunya, perquè s'aprovi definitivament.

Una nova proposta adequada al model de ciutat actual

Per fer aquest gir, la nova ordenació de l'àmbit limita el creixement comercial de La Maquinista a la meitat, de 42.000 m² a 21.000 m², i l'altra meitat la destina a més habitatge, serveis, equipaments i comerços locals.



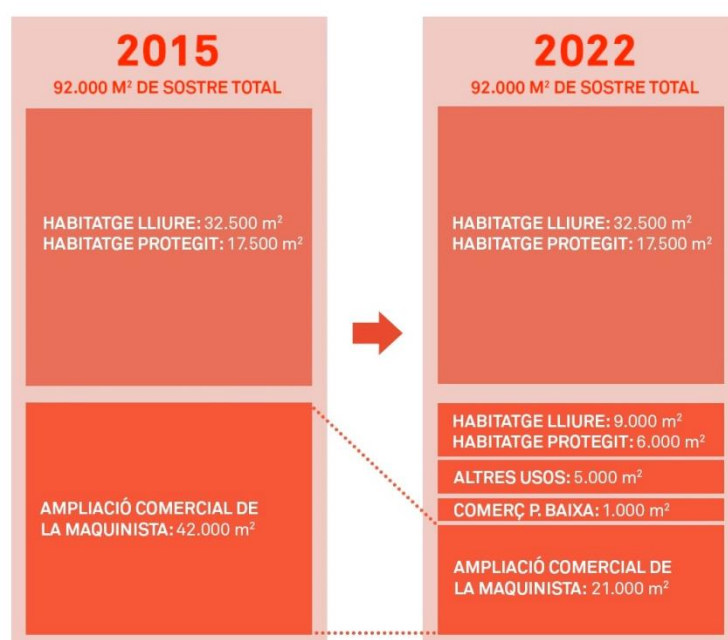
Ordenació prevista pel planejament de 2015.



Nova ordenació proposada.

En concret, els canvis principals són els següents:

- Reducció del 50% de l'ampliació del centre comercial. Dels 42.000 m² previstos es passa a 21.000 m², i la diferència es reparteix entre més habitatge lliure i protegit – 15.000 m²–, altres usos com oficines, coworkings o gimnasos –5.000 m²– i comerç local –1.000 m²–. A més, es planteja l'opció que en un futur es pugui reduir encara més l'edificabilitat comercial amb el trasllat d'un màxim de 10.000 m² al Centre Comercial Glòries, també propietat d'URW, amb ús d'oficines.

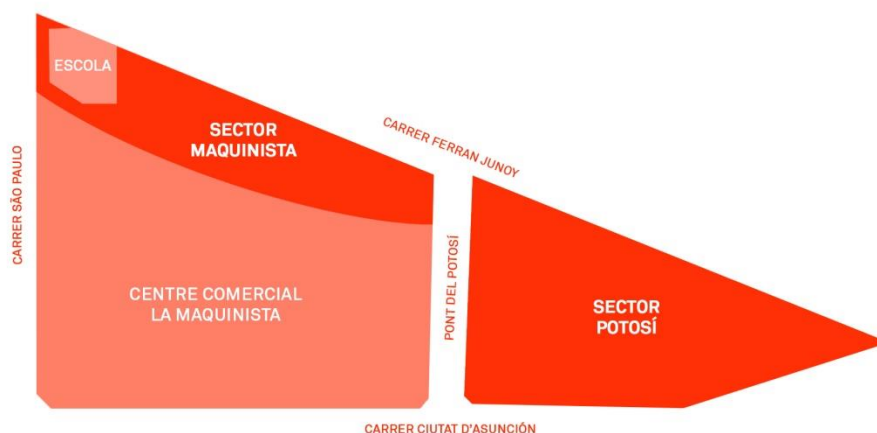


- El 40% del nou habitatge serà protegit. El planejament de 2015 preveu una reserva d'habitatge de 50.000 m² que dona lloc a 625 pisos, el 35% dels quals protegits. Amb la nova ordenació s'incorporen 15.000 m² més al sostre d'habitatge, dels quals el 40% són per a pisos de protecció. Per tant, en total hi haurà 65.000 m² destinats a habitatge – 41.500 m² d'habitatge lliure i 23.500 m² de protegit– que acolliran fins a 812 pisos nous –518 lliures i 294 protegits, i dels protegits, una part seran en règim concertat i la resta, en règim general–.

- Nou model urbà: rebaixa de l'altura màxima dels edificis d'habitatge. El canvi en la volumetria dels edificis d'habitatge previstos és significatiu. Es generarà un nou front urbà al carrer de Ferran Junoy amb blocs d'altures màximes puntuals de planta baixa i 16 plantes pis, ben integrats en l'entorn, amb comerç de proximitat a les plantes baixes i sensiblement més baixos que les torres aïllades de planta baixa i 24 plantes pis de l'MPGM de 2015. Els edificis més alts seran els que s'ubiquin a les cantonades de l'àmbit, i la resta s'adequaran a les altures dels entorns.



- S'incorpora el sector de Potosí a l'àmbit. L'Ajuntament incorpora sòl públic del sector de Potosí, adjacent a l'àmbit comercial, a l'operació urbanística per traslladar-hi l'edificabilitat pública i reduir les altures dels edificis de l'àmbit de La Maquinista. Això permetrà situar en un finca 100% pública tot l'aprofitament municipal. Aquest aprofitament equival al sostre per poder construir 218 pisos protegits més 2,7 milions d'euros.



- Més equipaments i nou espai públic. El centre comercial se separa de l'escola amb la creació d'una parcel·la d'equipament públic de 2.466 m2 per a una possible ampliació del centre educatiu. A més, els promotors es faran càrrec de la urbanització de tot el sector de La Maquinista, i aportaran 800.000€ a la del sector de Potosí. I l'aparcament únicament s'ubicarà sota el sòl de La Maquinista i no sota el sòl de les zones verdes i l'escola, tal com preveia el pla de 2015.

A més del que estableixen els dos instruments urbanístics, el conveni signat el juliol de 2021 també preveu un nou model de mobilitat per a l'àmbit. URW farà una aposta pels modes de transport verds i no contaminants amb una inversió de 2 milions d'euros en actuacions que es concretaran en els plans urbanístics derivats del futur planejament. A més, l'aparcament es reduirà: s'oferiran 860 places d'aparcament en dues plantes subterrànies, de manera que n'hi haurà 1.200 menys que les estipulades el 2015.

Tots aquests canvis permetran impulsar la nova lògica de transformació de La Maquinista i l'entorn, més ben integrada en la vida dels barris de Sant Andreu, Bon Pastor i Baró de Viver i amb la voluntat de relligar-los i millorar la qualitat de vida dels veïns i veïnes i de l'espai públic de l'àmbit.