

Ajuntament de Barcelona

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm.: 10PL15618

El **Plenari del Consell Municipal**, de conformitat amb les atribucions que li atorga l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona i l'article 22.2.c de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, en sessió celebrada en data **23 de desembre de 2011**, va adoptar el següent acord:

“Aprovar definitivament, de conformitat amb l'article 68 de la Carta Municipal de Barcelona, el Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica de la finca situada entre els carrers de Pujades, núms. 25-25B, de Joan d'Austria, núms. 71-85 i de Pallars, núms. 78-82, promogut per Proactiva Bcn La Marina, S.A., amb les modificacions a què fa referència l'informe tècnic de la Direcció de Serveis de Planejament; i resoldre les al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial, de conformitat amb l'informe de l'esmentada Direcció, de valoració de les al·legacions; informes tots dos que consten a l'expedient i, a efectes de motivació, s'incorporen a aquest acord. Requerir al promotor per tal que, en el termini màxim de tres mesos a comptar des del dia següent a la notificació del present acord, constitueixi la garantia de 56.740,32 euros, corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització inherents al planejament, als efectes establerts als articles 106.3 i 107.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i com a requisit previ a la publicació de l'anunci d'aquest acord; i notificar l'acord adoptat als promotors del Pla.”

Contra aquest acord que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la **Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya** en el termini de **dos mesos** des del dia següent a la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB). No obstant això, se'n pot interposar qualsevol altre que es consideri convenient.

La documentació **podrà consultar-se**, als efectes de l'article 17 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i de l'article 70 ter de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local, a través de:

Electrònicament

<https://ajuntament.barcelona.cat/informaciourbanistica/cerca/>

[introduint el número d'expedient que figura a aquesta publicació al camp “Cerca de planejament”]

Presencialment

Al Departament d'Informació i Documentació de la Gerència d'Urbanisme (Av. Diagonal, núm. 230, planta segona, de dilluns a divendres laborables de 10 a 13 hores), demanant cita prèvia a través de:

<https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/oficinavirtual/ca/tramit/20230001658>

NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1 ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

El ámbito territorial de aplicación de este Plan de Mejora Urbana de Ordenación volumétrica es la finca con referencia catastral 2329303DF3822G0001LW, correspondiente a los números 25-25b de la calle Pujades, 71-85 de la calle Joan d'Austria y 78-82 de la calle Pallars. Se trata de un Suelo Urbano Consolidado. (Ver plano O.1)

2.2 CONTENIDO

El alcance normativo de este Plan de Mejora Urbana de Ordenación Volumétrica deriva del contenido de los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Planos de Ordenación

2.3 NORMAS DE REFERENCIA

Las determinaciones de este Plan de Mejora Urbana de Ordenación Volumétrica se aplicarán en este ámbito en preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso o la edificación física del sector. Para todo aquello que no esté expresamente definido en este Plan serán de aplicación las Normas y Ordenanzas del Plan General Metropolitano de Barcelona, correspondiente a la clase 13a.

2.4 VIGENCIA

La vigencia de este Plan de Mejora Urbana de Ordenación Volumétrica es indefinida, comenzando a regir a partir de la publicación del anuncio de su Aprobación Definitiva.

2.5 INTERPRETACIÓN

Cuando se haga necesaria una interpretación por falta expresa de referencia en este Plan, ésta deberá ajustarse a lo Establecido en el Plan General Metropolitano.

2.6 CALIFICACIÓN DEL SUELO

La superficie de suelo comprendida dentro del ámbito del presente Plan de Mejora Urbana está calificada por el Plan General Metropolitano con la clave 13 a, Zona de Densificación Urbana Intensiva. Este Plan de Mejora Urbana mantiene la calificación 13 a, correspondiente a Zona de Densificación Urbana Intensiva.

2.7 USOS

Se respetan los usos admitidos según la Reglamentación detallada de usos en Suelo Urbano. Según el artículo 303 del Plan General Metropolitano se admiten los siguientes usos en las Zonas de Densificación Urbana (Intensiva y Semiintensiva)

- 1.-Vivienda: Plurifamiliar y apartamentos

- 2.-Residencial
- 3.-Comercial
- 4.-Sanitario
- 5.-Recreativo
- 6.-Deportivo
- 7.- Religioso y cultural
- 8.- Oficinas
- 9.-Industria: Se admite en la categoría primera, situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4 y en categoría segunda en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.

2.8 DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

En relación al cuadro de superficies presentado en el punto 1.2.4, las superficies netas máximas que se deberán cumplir quedan fijadas de la siguiente manera:

Techo neto Corona:	23105.47 m2
Techo neto Patio Manzana:	2342.1 m2
Techo neto Tribunas:	540.00 m2
Techo neto Altillos:	3645.55 m2
TOTAL EDIFICABILIDAD:	29633.19 M2

El metraje correspondiente a los altillos deberá colocarse según el artículo 225.4 de la Normativa Urbanística del Plan General Metropolitano.

El metraje que no se construya del espacio libre interior de manzana, podrá ubicarse en otras zonas de la corona aplicando un factor de minoración de 0.75.

El metraje correspondiente a los accesos que comunican los viales con los interiores de manzana, y el correspondiente a retrasar la fachada ubicada sobre la fachada protegida podrá ubicarse en otras zonas de la corona sin aplicar factor de minoración.

Dicho metraje representa un total de 3004,61 m2 que se ubicarán entre Planta Sexta y Séptima.

- Espacio libre interior de manzana: 2342.17x0,75: 1756,63m2
- Accesos al interior de manzana: 773,23x1: 773,23 m2
- Fachada retrasada al plano de la fachada protegida: 474,75x1: 474,75m2

Por tanto, para conseguir los objetivos fijados en el presente PMU, se permite realizar traspaso de metraje entre los diferentes niveles, perdiendo edificabilidad al aplicar el coeficiente de minoración. Así pues, no se obtiene un mayor aprovechamiento urbanístico de la parcela.

La Planta Sótano de Pallars, los accesos que comunican el espacio interior de manzana con los viales y los dobles espacios de las Plantas Sexta y Séptima no computarán para la superficie de Techo Edificable.

2.9 TIPO DE ORDENACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se respeta el tipo de ordenación establecida en el Plan General Metropolitano, establecida como Ordenación según alineación a vial.

Los parámetros que se definen son los siguientes:

- Alineación a vial
- Altura Reguladora Máxima
- Número de Plantas
- Profundidad Edificable
- Retrocesos de la Edificación

2.10 ALINEACIONES A VIAL

Se respetan las alineaciones a vial establecidas, quedando reflejadas en el Plano de Ordenación "O.5-Parametros de Ordenación"

Únicamente en el fernet de la calle Pujades, se retrasa el plano de la nueva fachada sobre la fachada protegida hasta hacerlo coincidir con el plano retrasado en los niveles inferiores de la fachada existente, para otorgar de esta manera protagonismo al cuerpo central protegido. Dichos parámetros quedan reflejados según el plano "O.6-Parametros de Ordenación"

2.11 ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Debido a la diferencia de cotas entre los distintos viales se definen Alturas Reguladoras Máximas diferentes para las calles Pallars y Joan d'Austria-Pujades.

Calle Pallars:

La Altura Reguladora Máxima se medirá desde el punto medio de la rasante de la calle Pallars (art. 240 del Plan General Metropolitano)

Dicha altura queda definida en 2 tramos:

- A.R.M 1: 23 m para la edificación situada en el plano de fachada.
- A.R.M 2: 3.60 m para la planta retranqueada.

Por encima de la A.R.M 1 se permitirán:

- Las cámaras de aire y los elementos de cobertura para cubierta plana, con una altura total de 60 cm.
- Las barandillas de la fachada anterior y posterior. La altura de estas barandillas no podrán exceder de 1.80m.
- Los elementos de separación entre terrazas. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1.80 m si son opacos y de 2.50 m si son transparentes, rejas o similares.
- Las pérgolas ligeras con elementos textiles de protección solar cuya altura no podrá sobrepasar los 3.20m.

Por encima de la A.R.M 2 se permitirán:

- Las cámaras de aire y los elementos de cobertura para cubierta plana, con una altura total de 60 cm.

- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Los elementos de cubrición de los Patios Interiores, con una altura de 1.20m
- Los elementos de separación entre terrazas. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1.80 m si son opacos y de 2.50 m si son transparentes, rejas o similares.

Calles Joan d'Austria y Pujades:

La Altura Reguladora Máxima se medirá desde un nivel situado 60 cm por debajo de la cota del extremo de fachada de altura mayor (art. 240 del Plan General Metropolitano)

Dicha altura queda definida también en 2 tramos:

- A.R.M 1: 26.70 para la edificación situada en el plano de fachada.
- A.R.M 2: 3.60 m para la la planta retranqueada.

Por encima de la A.R.M 1 se permitirán:

- Las cámaras de aire y los elementos de cobertura para cubierta plana, con una altura total de 60 cm.
- Las barandillas de la fachada anterior y posterior. La altura de estas barandillas no podrán exceder de 1.80m.
- Los elementos de separación entre terrazas. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1.80 m si son opacos y de 2.50 m si son transparentes, rejas o similares.
- Las pérgolas ligeras con elementos textiles de protección solar Icuya altura no podrá sobrepasar los 3.20m.

Por encima de la A.R.M 2 se permitirán:

- Las cámaras de aire y los elementos de cobertura para cubierta plana, con una altura total de 60 cm.
- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Los elementos de cubrición de los Patios Interiores, con una altura de 1.20m
- Los elementos de separación entre terrazas. La altura máxima de estos elementos no podrá exceder de 1.80 m si son opacos y de 2.50 m si son transparentes, rejas o similares.

Las Alturas Reguladoras Máximas 1 (A.M.R 1: 23.00m y 26.70m) son ligeramente superiores a las correspondientes a PB+5 y PB+6 (22.40m y 25.75m) para conseguir la alineación de los forjados de los diferentes viales entre sí y para conseguir la alineación de la Planta Primera con el Porche de la Fachada protegida de Letona tal y como se grafía en el Plano de Ordenación O.7.

Las Alturas Reguladoras Máximas 2 (A.M.R 2: 3.60m) quedan fijadas a esta altura para poder absorber los recorridos de los ascensores en la última planta. De esta manera se evitan cuerpos que sobresalgan en el nivel de la cubierta.

2.12 NÚMERO DE PLANTAS

El número de Plantas permitido será el siguiente:

- Calle Pallars: Planta Baja + 5 Plantas Piso + 6ª Planta Retranqueada
- Calles Joan d'Austria y Pujades: Planta Baja + 6 Plantas Piso + 7ª Planta Retranqueada

Se podrán construir las correspondientes Plantas Altillos según el artículo 225.4 de la Normativa Urbanística del Plan General Metropolitano

2.13 PROFUNDIDAD EDIFICABLE

No se modifica la Profundidad Edificable establecida en el Plan General Metropolitano, quedando por tanto fijada en 24.60m para los tres viales.

2.14 NIVELES

Debido a que los viales Pujades y Joan d'Austria se encuentran a una cota diferente que el de Pallars, se establecen los siguientes niveles para la edificación definidos a partir de la prolongación del plano que define la profundidad edificable de la calle Pallars (según Plano de Ordenación 0 .2-Parámetros de edificación)

nA.- Planta Baja de Pujades y Joan d'Austria- Planta Sótano de Pallars

nB.- Planta Altillo de Pujades y Joan d'Austria- Planta Baja de Pallars

La zona correspondiente a Planta Baja de la calle Pallars podrá disponer de viviendas hacia en espacio libre interior de manzana al encontrarse un nivel por encima de dicho espacio.

nC.- Planta Primera de Pujades y Joan d'Austria- Planta Altillo de Pallars:

Se situará a la misma cota que el cambio de nivel existente en la Fachada Protegida de Letona

nD.- Planta Segunda de Pujades y Joan d'Austria- Planta Primera de Pallars

nE.- Planta Tercera de Pujades y Joan d'Austria- Planta Segunda de Pallars

nF.- Planta Cuarta de Pujades y Joan d'Austria- Planta Tercera de Pallars

nG.- Planta Quinta de Pujades y Joan d'Austria- Planta Cuarta de Pallars

nH.- Planta Sexta de Pujades y Joan d'Austria- Planta Quinta de Pallars

nI.- Planta Séptima de Pujades y Joan d'Austria- Planta Sexta de Pallars:

Estará retranqueada respecto al plano de fachada.

2.15 CUERPOS SALIENTES

Según el artículo 229 del Plan General Metropolitano se definen cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

Los cuerpos salientes cerrados (tribunas) computarán hasta la línea exterior de fachada de cara a la superficie de techo edificable.

De los cuerpos salientes semicerrados computará la parte interior definida por un plano tangente a la línea de fachada de los cuerpos salientes cerrados.

Los cuerpos salientes abiertos no computarán.

El sumatorio de todas las superficies que computan de cuerpos salientes no será superior a la superficie obtenida de la aplicación de los cálculos de una volumetría de PB+5.

La suma de las longitudes de los cuerpos salientes cerrados ocupará como máximo un tercio de la longitud de la fachada, mientras que los cuerpos salientes semicerrados y abiertos podrán ocupar una superficie superior.

Se fija el ancho máximo de los cuerpos salientes respecto al plano de fachada en 1.50 m.

El techo del vuelo de los cuerpos salientes será utilizable como terraza en la planta inmediatamente superior.

2.16 PATIOS

La suma de las superficies de patios establecidas en las plantas piso de la edificación deberán conseguir un porcentaje en relación con la superficie edificable superior al 12%.

La superficie destinada a Patio en la Planta Baja no necesaria para la ventilación no computará a efectos del Techo Neto, recolocándose dicha superficie de manera reducida en otra ubicación del edificio. El coeficiente establecido para la recolocación de metraje se estipula en un 0.75 del valor original.

2.17 ACCESOS DE TITULARIDAD PRIVADA CON SERVITUD DE USO PÚBLICO DIURNO

Se crearán cuatro accesos de titularidad privada sobre los que se establecerá una servidumbre de paso que permitirá el uso público diurno y que conectarán los viales con el espacio libre interior de manzana.

Se establecen los anchos atendiendo a las diferentes situaciones urbanísticas. El acceso que conecta la calle Pujades con el espacio libre interior de manzana tendrá un ancho de 8.10 m, correspondiente a dos módulos de la fachada original de Letona.

Los dos accesos que conectan Joan d'Austria con el espacio interior de manzana así como el que conecta Pallars con dicho espacio, tendrán un ancho no inferior a 8.00m. Para todos los casos su altura corresponderá a Planta Baja y Planta Altillo. (Según plano de Ordenación 0.2 y 0.3)

La superficie destinada a pasajes no computará a efectos del Techo Neto, recolocándose dicha superficie en otra ubicación del edificio. El coeficiente establecido para la recolocación de metraje se estipula en un 1 del valor original.

2.18 ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA

El Espacio libre Interior de Manzana quedará libre de edificación y destinado a zona ajardinada. Se considera que no es necesario cambiar la calificación urbanística de dicho espacio interior al no deberse proteger ningún elemento existente ya que será de nueva creación.

La superficie que según las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano podría edificarse se recolocará de manera reducida en otra ubicación del edificio. El coeficiente establecido para la recolocación de metraje se estipula en un 0.75 del valor original.

Se establece la gran mayoría del espacio interior de titularidad privada sobre el que se establecerá una servidumbre de paso y uso público diurno y una pequeña zona privativa donde se ubicarán las zonas comunes exteriores. La posición orientativa de dicha separación queda reflejada en el plano de Ordenación 0.2

Mediante la obtención de la correspondiente licencia de edificación se definirá el tratamiento de urbanización correspondiente. Asimismo, será en ese momento cuando se concrete jurídicamente la

forma de constituirse una servidumbre de paso y uso público diurno, así como el correcto cerramiento durante el horario nocturno.

2.19 NÚMERO DE VIVIENDAS

El número de viviendas queda fijado en relación a la proporción de 1 vivienda por cada 80 m2 de techo neto.

Por tanto, el número máximo de viviendas es el que a continuación se describe:

25.447.64 m2/80 m2/vivienda: 318.09 viviendas: 318 viviendas

2.20 PLAZAS DE APARCAMIENTO

El proyecto de edificación deberá definir y garantizar el cumplimiento del número necesario de plazas de aparcamiento para dar respuesta a las normativas y ordenanzas aplicables en el momento de solicitar licencia al ayuntamiento.

2.21 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El catálogo surgido de la Modificación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Barcelona en el distrito de Sant Martí atorga el grado de protección C a dos de las estructuras de la fábrica: el cuerpo de oficinas de la calle Pujades y la nave adosada a ella por la parte posterior.

Según el estudio histórico realizado y presentado al departamento de Patrimonio, dicha calificación se considera no justificada para la totalidad de dicha edificación, considerándose realmente destacada la fachada del cuerpo de oficinas.

El presente Proyecto de Mejora Urbana recoge dicha consideración del Estudio Histórico, debiéndose por tanto respetar la fachada actual de la calle Pujades en lo que respecta al cuerpo de oficinas. Además, se deberá conseguir mediante la actuación la recuperación lo más próxima posible al aspecto original de la fachada.

Para ello se preveen las siguientes actuaciones:

- Recuperación de los huecos originales en la parte donde han sido macizados
- Recuperación de la totalidad de la alineación retrasada en los niveles inferiores, según composición original.
- Adaptación de los nuevos forjados a los niveles de la fachada existente, dejándose de construir medio nivel en la entrega de P2 para conseguir tal adaptación.
- Retranqueo de la nueva fachada sobre Letona hasta la posición retrasada de la fachada existente en los niveles inferiores para otorgar protagonismo al cuerpo central protegido.
- Mantenimiento, siempre que sea posible conseguir el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, de las carpinterías existentes.

En cuanto a los elementos a eliminar, únicamente se deberán eliminar los letreros publicitarios de la década de los ochenta ubicados sobre el cuerpo de oficinas.

El resto de edificaciones, que gozan del nivel D en el catálogo de Protección del Patrimonio, así como las actividades que se desarrollan en su interior, quedan perfectamente documentadas en el Estudio Histórico

realizado por la empresa especializada VECLUS, del cual el Departamento de Patrimonio tiene la correspondiente copia.

2.22 CHAFLÁN PALLARS – JOAN D’AUSTRIA

Se realizarán las obras de urbanización descritas en la memoria y reflejadas en el plano de Ordenación 0.3, consistentes en la ejecución de la conexión para peatones entre los dos niveles mediante una escalera, y la urbanización del espacio residual mediante un talud inclinado para evitar rincones inseguros.

La propuesta presentada es orientativa y se consensuará con el Ayuntamiento en el proyecto a presentar para conseguir la correspondiente licencia de edificación.

2.23 GESTIÓN

La ejecución de la ordenación volumétrica que establece este Plan de Mejora Urbana se llevará a cabo mediante la obtención de la correspondiente licencia municipal de edificación, mediante la que también se concretará el grado de definición del espacio libre interior de manzana. Asimismo, será en ese momento cuando se concrete jurídicamente la forma de constituirse una servidumbre de paso y uso público diurno tanto respecto a los accesos como al espacio libre interior de manzana. Asimismo, deberá garantizarse el correcto cerramiento durante el horario nocturno, buscando una solución consensuada con el Ayuntamiento.

La urbanización de dicho espacio libre interior de manzana y sus accesos serán asumidos en cuanto a coste y ejecución única y exclusivamente por el promotor.

2.24 CONDICIONES DE PARCELA

Se trata de una parcela única e indivisible, con licencia única y con la opción de ejecución por fases.

En caso de que se desee reparcelar, el proyecto y la licencia de parcelación deberán incluir los parámetros, gálidos y techo máximo edificable correspondiente para cada unidad de tal manera que se garantice la coherencia del conjunto.

Barcelona, 3 de desembre de 2025

EL SECRETARI GENERAL, Jordi Cases i Pallarès