

Ajuntament de Barcelona

ANUNCI D'APROVACIÓ DEFINITIVA

Exp. núm.: 25PL17132

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 **21 de novembre de 2025**, ha adoptat el següent acord:

“APROVAR definitivament, de conformitat amb l'article 68.1 c) de la Carta Municipal de Barcelona, el Pla especial integral per a l'ordenació de la “Casa Baurier i Jardí” situada al carrer d'Iradier 5 bis, al Districte de Sarrià-Sant Gervasi, d'iniciativa privada, promogut pels senyors Josep Alsina Oliva, Carles Javier Alsina Solà i Josep David Alsina Solà i les senyores Maria Isabel Solà Noguero i Eulàlia Bartomeus Ricart; amb les modificacions respecte del document aprovat inicialment a què fa referència l'informe conjunt de la Direcció de Serveis de Planejament i de la Direcció de Serveis d'Actuació Urbanística que consta en l'expedient i es dona per íntegrament reproduït.”

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

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1. Àmbit

L'àmbit del present Pla es correspon amb la parcel·la cadastral amb referència 6941503DF2864B0001GK, al carrer d'Iradier número 5 Bis, al barri de Sant Gervasi-La Bonanova, districte de Sarrià Sant Gervasi, a la

cantonada dels carrers d'Iradier i de l'Esperança. Té una superfície total de 766.29m2 segons les bases cartogràfiques de l'Ajuntament de Barcelona.

Es troba definit al plànol I-03.

Art. 2. Objecte

L'objecte del present Pla Especial Integral de l'anomenada Casa Baurier, situada al carrer d'Iradier 5 Bis, és l'ajust de les condicions genèriques d'ordenació de la zona d'implantació d'edificació aïllada, subzona unifamiliar VII, amb clau 20a/10(p), en atenció a les mesures de protecció dels elements catalogats.

Art. 3. Marc legal

Aquest Pla s'ha redactat d'acord amb el que estableix l'ordenament urbanístic vigent, més específicament:

- DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- LLEI 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de 1976
- MPGM per a la protecció del patrimoni històric artístic, aprovada definitivament en data 21 de gener de 2015,
- MPGM aprovada per acord del Ple de la Subcomissió d'Urbanisme de la ciutat de Barcelona de 16 de maig de 2017 (DOGC 11-7-2017)
- Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic històric artístic de la ciutat de Barcelona (Districte de Sarrià-Sant Gervasi) aprovades pel Plenari del Consell Municipal de 23-06-2000 (BOPB 26-07-2000)

Art. 4. Contingut

Aquest planejament, en virtut d'allò establert pel Decret Legislatiu 1/2010 a l'article 69.1, pel que fa als Plans Especials Integrals, està integrat pels documents següents:

- 1.- Memòria
- 2.- Normes reguladores
- 3.- Documentació gràfica (d'informació i proposta)
- 4.- Estudi de mobilitat sostenible
- 5.- Informe mediambiental
- 6.- Annexes

Tenen vinculació normativa les normes reguladores, els plànols d'ordenació i el projecte vinculant.

Pel que fa al projecte vinculant incorporat com a Annex 6, és vinculant pel que fa a l'ús i a la protecció patrimonial exterior i de les zones comuns, però no té vinculació normativa per la resta d'aspectes, com per exemple les distribucions interiors.

Així mateix, s'admeten ajustos del projecte arquitectònic vinculant, amb informe preceptiu previ del Departament de Patrimoni Arquitectònic, Històric i Artístic de l'Ajuntament de Barcelona, sempre que aquests canvis no comprometin els valors patrimonials reconeguts a la fitxa de catàleg i siguin compatibles amb els paràmetres d'ordenació fixats en l'article 9 d'aquest pla.

Art. 5. Interpretació i aplicació normativa

Les normes d'aquest Pla Especial Integral s'han d'interpretar segons el seu contingut i d'acord amb l'objectiu i finalitat del present instrument de planejament derivat. Són d'aplicació els criteris establerts a l'article 10 (Regles d'interpretació del planejament urbanístic) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) i a l'article 8 de les Normes Urbanístiques (NU) del Pla General Metropolità.

Per tot allò no especificat en aquest Pla, serà d'aplicació el que estableixin les vigents NU del Pla General Metropolità.

Art. 6. Titularitat del sòl

El sòl de l'àmbit del Pla és de titularitat privada.

Art. 7. Qualificació del sòl

El present document de planejament manté la qualificació de Zona d'Edificació Aïllada protegida, subzona unifamiliar VII, amb clau 20a/10(p), amb algunes precisions del seu règim, per ajustar-lo a les característiques específiques de la finca i a la seva naturalesa i regulació com edifici catalogat pel Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic històric artístic de la ciutat de Barcelona (Districte de Sarrià-Sant Gervasi).

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 8. Usos permesos

El Pla manté els usos establerts a la zona clau 20a/10 segons l'article 307 de les NU del PGM, i de conformitat amb el disposat per l'article 383.5 de les NU del PGM, s'admet la subdivisió de l'edifici en habitatges plurifamiliars amb la limitació de densitat màxima d'un habitatge per cada 150 m² útils.

Art. 9. Tipus d'ordenació i paràmetres reguladors de l'edificació

9.1 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació definit en aquest Pla és el d'edificació aïllada i, per tot allò no determinat per les presents normes és d'aplicació els art. 382, 383 i 384 del PGM i MPGM Patrimoni.

Els plànols normatius P-02, P-03, P-04 i P-05 defineixen gràficament els paràmetres d'edificació que es basen en la conservació de l'edificació actual protegida.

9.2 Ocupació màxima de la parcel·la en subsol.

L'ocupació de la planta en subsol es podrà ampliar en una superfície màxima de 223,63 m2, més enllà de la projecció de l'ocupació de l'edificació actual protegida en subsol i, a banda, disposarà de la part soterrada no computable de l'accés des de la via pública del carrer de l'Esperança, segons es determina gràficament al plànol P-03.

9.3 Alçada màxima i nombre de plantes

L'alçada màxima es correspon amb l'alçada existent de l'edificació protegida grafada en els plànols P-04 i P-05.

Segons les cotes, el número i nomenclatura de les plantes és el següent:

Cota accés c/Iradier	Cota accés c/Esperança
S2+S1+PB+3+Torreó	S1+PB+3+Coberta
Soterrani 2	Soterrani 1
Soterrani 1	Planta Baixa
Planta Baixa	Planta Primera
Planta Primera	Planta Segona
Planta Segona	Planta Tercera
Planta Tercera amb terrat	Coberta
Torreó	

Sobre rasant es manté el número de plantes de l'edificació protegida i, sota rasant, es preveu la creació d'un nou soterrani per a aparcament (soterrani 1 o 2 en funció de la cota).

9.4 Edificabilitat

L'edificabilitat màxima sobre rasant és l'edificació existent protegida, restant el cos de 4.22 m2 adossat al torreó per la cara nord-oest que impedeix l'apreciació de l'esveltesa original del mateix.

9.5 Separacions en subsòl a límits de parcel·la

Les separacions mínimes sota rasant queden establertes al plànol d'ordenació P-03 del present Pla, i cal que aquestes siguin cobertes per un gruix mínim de terres d'1 m per enjardinar en tota l'amplada corresponent a la franja de separació que sigui ocupada, llevat del tram corresponent al pendent de la rampa d'accés.

9.6 Sòl lliure d'edificació

El sòl lliure d'edificació sobre rasant serà objecte d'adequació com a jardí i entorn i es recuperarà la composició i traces del jardí original.

Es podrà elevar puntualment la cota del jardí 70 cm sobre la cota actual, de tal manera que la rampa de l'aparcament quedi oculta per sota i, un cop superada l'alçada mínima per a produir l'accés rodat, la cota del jardí anirà descendant suaument fins a recuperar la cota original amb una pendent inferior al 5%,

permetent la construcció de talús enjardinat d'entrega entre la cota elevada del jardí i la tanca, que respecti les proporcions 1:3 (alçada:base) fixades a l'article 255 de les NU del PGM,

9.7 Tanques

Caldrà realitzar una intervenció estructural de les tanques del carrer Esperança, tot adequant les prestacions del mur als requeriments de seguretat com a mur de contenció de terres del jardí i les arrels de l'arbrat, preveient una adequació de la seva geometria i alçada per tal d'assegurar la seva estabilitat i possibilitar l'accés a l'aparcament soterrat entre dues pilastres al punt més baix de la parcel·la, al costat del límit amb la parcel·la veïna del carrer Esperança 5-7, garantint l'harmonia i estètica original i recuperant els materials i elements d'acabats originals de la tanca, respectant les tècniques constructives tradicionals.

Art. 10. Intervencions establertes per la fitxa de protecció patrimonial

De conformitat amb fitxa de Protecció Patrimonial del Catàleg del PEPPA 2288, aportada com Annex 2, es fixen les següents intervencions:

- Manteniment estricte del volum i dels elements d'acabats de les façanes, inclosos els de la tanca;
- Plantació d'arbres, almenys al perímetre, de l'espai del jardí davanter;
- A l'interior, manteniment del vestíbul, escala, ascensor i les sales que tenen sostres decorats;
- Possibilitat de l'ús plurifamiliar i d'aquells pels quals les transformacions interiors necessàries permetin el manteniment dels elements abans esmentats.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

Art. 11. Criteris de gestió i desenvolupament

El desenvolupament del Pla serà el d'execució directa mitjançant les corresponents llicències, sens perjudici dels informes de les administracions i organismes competents per raó de les característiques específiques de l'edifici i jardí.

Tanmateix, les obres d'intervenció per a la rehabilitació i posada en valor de l'edifici es realitzaran de manera prèvia o simultània a les obres necessàries per a la implantació dels usos previstos, quedant condicionada la primera ocupació de l'edifici a l'acreditació de la realització de les obres de rehabilitació esmentades.

En tot cas, qualsevol de les obres d'intervenció que s'efectuïn a l'edifici requeriran l'informe preceptiu del Departament de Patrimoni Arquitectònic, Històric i Artístic de l'Ajuntament de Barcelona per a garantir la seva adequació a la fitxa de Protecció Patrimonial, en concret, en relació a:

- La possible modificació o ajustos de l'escala per tal de millorar l'accessibilitat a les zones comuns de la planta tercera.
- Les condicions i possible reubicació per a restaurar els elements ornamentals originals del sostre TM2.

- La definició de la planta baixa en funció dels sostres decorats resultants de les cales a realitzar i els possibles falsos sostres ocults.

Art. 12. Pla d'etapes

L'actuació es preveu que s'executi en una sola fase de 3 anys de durada i que s'iniciïn les obres en el moment que el present Pla sigui executiu i s'atorgui la corresponent llicència d'obres.

Art. 13. Compromisos de la propietat i garanties

De conformitat amb l'art. 102 TRLUC, el promotor del Pla respectarà tota la normativa aplicable en el procés de rehabilitació de la finca, garantint l'estricta compliment de les previsions de la fitxa de Protecció Patrimonial.

La inversió necessària per la gestió del Pla i l'execució de les actuacions previstes és assumida íntegrament per la propietat.

Barcelona, 24 de novembre de 2025

EL SECRETARI GENERAL, Jordi Cases i Pallarès