



INFORME URBANÍSTIC EN RELACIÓ A L'ACTUACIÓ DE REHABILITACIÓ DEL TALLER MASRIERA, SITUAT AL CARRER DE BAILÈN NÚM. 70-72, PER A ACOLLIR UNA BIBLIOTECA I UN CENTRE CÍVIC, AL BARRI DE LA DRETA DE L'EIXAMPLE, AL DISTRICTE DE L'EIXAMPLE DE BARCELONA

Autor: GABRIEL MEDINA ESPIGARES
Assistència Tècnica

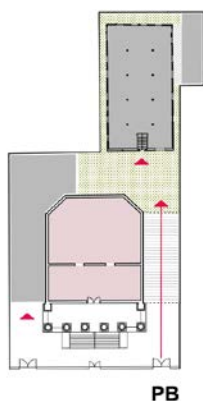
Data: desembre de 2023

NU02.42

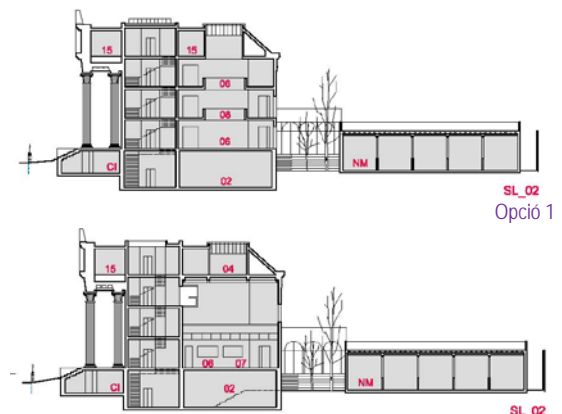
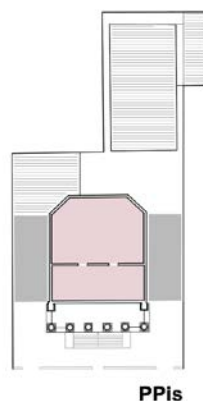
L'objecte del present informe és l'anàlisi de la compatibilitat urbanística de l'actuació relativa a la proposta de rehabilitació del Taller Masriera, situat al carrer de Bailèn, 70-72, per acollir una biblioteca i un centre cívic, d'acord amb els "Estudis previs per a la implantació d'una biblioteca i espai veinal a l'edifici del Taller Masriera, al carrer Bailèn 70-72, a Barcelona" promoguts pel Consorci de Biblioteques de Barcelona, en els que s'estudia la implantació d'una biblioteca en el volum principal i un espai comunitari o veinal situat a l'interior d'illa amb possibilitat de funcionament independent però compartit l'ús de determinats espais amb la biblioteca a través d'una gestió integrada dels mateixos.

En concret aquests estudis preveuen recuperar la geometria original de l'edifici construït l'any 1882, més coherent i respectuós amb el projecte original, amb la recuperació del triple espai de la sala principal i la seva il·luminació zenital, així com la restitució de l'eix central i la simetria de l'edifici en consonància amb la seva façana (Opció 1), o bé preveient preservar l'espai i el volum de la Sala Studium de la reforma realitzada l'any 1933 (Opció 2), més l'edificació de la nau Martorell bastida l'any 1913 situada a l'interior d'illa.

La superfície construïda prevista per la biblioteca es trobaria entre els 1.400 i 2.000 m²st permetria cobrir una àrea d'influència d'entre 20.000 i 40.000 habitants del barri, mentre que la superfície prevista per a l'espai comunitari es situaria entorn als 280 m²st.



Estudis previs (febrer 2023)



Opció 1



Opció 2

ÀMBIT

L'àmbit d'actuació correspon a la parcel·la situada al carrer de Bailèn, 70-72, del barri de la Dreta de l'Eixample, en la que es troba bastit l'edifici Taller Masriera dotat d'una façana emblemàtica que recrea un temple clàssic hexàstil i pròstil amb columnes i pilastres de fust acanalat rematades amb capitells corintis a la perístasis, que vol recordar al temple romà de Barcelona o la Maison Carrée de Nimes. Allò que caracteritza l'edifici és la seva singularitat, tant estilística com de situació respecte a l'entorn, ja que originàriament estava previst com a edifici



Rambla del Poblenou, 154, 3a i 4a plantes
08018 Barcelona
www.bcn.cat/bimsa

aïllat, amb un petit jardí al davant que encara existeix i dos cossos laterals afegits posteriors. Als anys 30 la construcció acceptà força bé un important canvi d'ús, en funcionar-hi un teatre durant un temps.

Va ésser una de les primeres edificacions de l'Eixample construïda com un edifici aïllat de planta rectangular i envoltat de jardí, i que va funcionar els primers anys com taller de pintura, escultura i orfebreria, albergant una important col·lecció d'art, i què posteriorment es va ampliar amb l'addició de dues naus laterals construint-se en el seu interior el Teatre Studium.

En els anys 50 es va convertir en convent per una entitat religiosa fins a la primera dècada del segle XXI que va quedar buit i sense ús.

Segons el Cadastre, la superfície del solar és de 1.356 m², amb un sostre edificat de 1.677 m²st, essent la propietat de l'Ajuntament de Barcelona mitjançant permuta del 42,53% del bé el 31 de març de 2021 i compra del 57,47% restant el 29 de desembre de 2022.

Actualment el sostre edificat és de 2.345 m²st, dels quals 1.841 m²st sobre rasant, amb bon estat de conservació, trobant-se la nau Martorell fora d'ordenació.



Imatge original



Imatge actual

Segons consta a l'inventari de béns municipals, l'àmbit d'actuació afecta a la parcel·la següent:

Carrer de Bailèn, 70-72 (parcel·la 02-40530-017)

BIM:	610596
Denominació:	Temple Masriera
Qualificació jurídica:	Patrimonial
Superfície registral sòl:	1.236,28 m ²
Superfície registral const:	1.580 m ² st
Ref. Cadastral:	0932817DF3803B0001KS
Tipologia BIM:	Béns immobles propietat Ajuntament
Subtipologia:	Construccions
Tipus de bé immoble:	Parcel·la edificada
Propietari del sòl:	Ajuntament de Barcelona
Propietari construcció:	Ajuntament de Barcelona
Gestor municipal:	Districte de l'Eixample
Tercer ocupant:	Casal de joves la Dreixa (34,90 m ²)



PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA CREACIÓ DE LA QUALIFICACIÓ 13 EIXAMPLE, DE BARCELONA**, (en endavant MGPM 13E), aprovada definitivament en sessió de 12 de desembre de 2000 per la Subcomissió d'Urbanisme del Municipi de Barcelona, que té com objectiu determinar un nou règim urbanístic de l'espai central de l'interior d'illa,

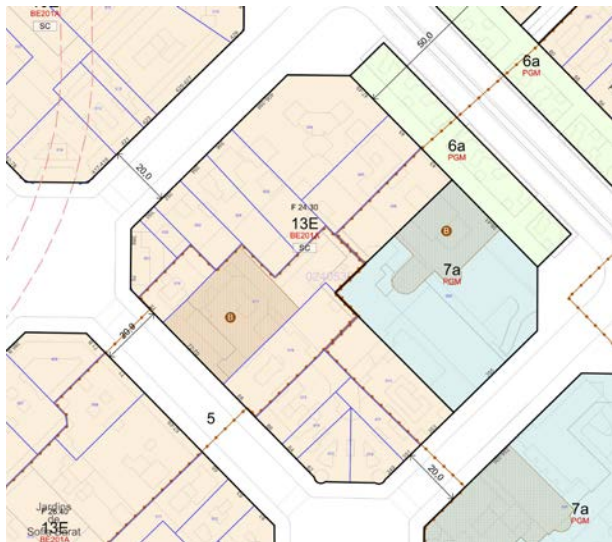


Rambla del Poblenou, 154, 3a i 4a plantes
08018 Barcelona
www.bcn.cat/bimsa

consistent en prescriure que no és edificable i que ha de ser destinat a espai lliure enjardinat, regulant els supòsits en què serà exigible l'adequació material de l'espai central a aquesta ordenació, així com el règim transitori aplicable a les construccions i usos existents, amb la finalitat d'aconseguir paulatinament l'enderrocament de les construccions i l'eradicació de les activitats que en l'actualitat ocupen l'espai central de l'interior de les illes de l'Eixample.

La MPGM 13E també té com objectiu millorar la qualitat ambiental a l'Eixample i les condicions de vida dels seus habitants, en el que resulta imprescindible preveure l'articulació d'actuacions urbanístiques adreçades a la creació de nous espais lliures, de titularitat pública, configurant espais centrals d'illa propis de la tipologia de l'Eixample que es presenten com àmbits idonis per a crear noves dotacions locals, amb destí d'espai lliures públics enjardinats.

Aquest nou règim específic es refereix bàsicament als espais centrals de l'interior d'illa i a l'habilitació i regulació dels plans especials de reforma interior per a la creació d'espais lliures interiors d'illa de titularitat pública, de forma que, en tots els aspectes restant no previstos per la MPGM 13E, la qualificació urbanística de **Zona de densificació urbana Eixample (clau 13E)** es continuarà regint per l'Ordenança de Rehabilitació i Millora de l'Eixample (en endavant ORME) aprovada pel Plenari del Consell Municipal en sessió celebrada el 22 de novembre de 2002, que regula el **Conjunt Especial de l'Eixample** (identificador 1486) amb el **nivell C** (béns amb elements d'interès) i per les Normes Urbanístiques del Pla general metropolità de Barcelona (en endavant PGM) aprovades definitivament el 14 de juliol de 1976 per la Comissió Provincial d'Urbanisme aplicables a la Zona de densificació urbana intensiva (clau 13a).



Qualificació del sòl

Per tal d'assolir els esmentats objectius de la MPGM 13E, es confirma de forma expressa la inedificabilitat de l'espai central i es determina que el seu destí urbanístic ha de ser el d'espai enjardinat, en aquells espais centrals de l'interior de les illes on la profunditat edificable deriva de les Normes Urbanístiques del PGM sigui igual o superior a 20 metres i no estiguin travessades per passatges. En el present cas, la profunditat edificable de l'illa formada pels carrers de Consell de Cent, Bailèn, Diputació i el Passeig Sant Joan, on es situa l'edifici del Taller Masriera és de 24,30 metres.

En qualsevol cas, la MPGM 13E determina els **supòsits** en què resulta exigible l'adequació material de l'espai central de l'interior d'illa al règim anteriorment esmentat, de conformitat amb el caràcter obligatori del planejament, tot subjectant-se les construccions i usos anteriorment existents que no s'ajustin a aquesta ordenació a un règim transitori que restringeix les intervencions que es poden efectuar sobre ells.

En conseqüència, els supòsits en que s'exigeix l'adequació de l'espai central de l'interior d'illa són aquells en què es procedeix a una intervenció sobre l'edificació de nova construcció, sotmetiment aquest traduït a l'enderrocament



de les construccions i la desaparició dels usos que infringeix el nou règim urbanístic dels espais centrals de l'interior d'illa, atesa la seva qualificació com a espais inedificables destinats a jardí.

En aquest sentit, aquests supòsits es refereixen sempre a intervencions globals en el conjunt de l'edificació principal que, pel seu abast o per la seva incompatibilitat amb el règim transitori aplicable a les construccions i usos disconformes amb el planejament, obliguen a adequar l'espai central de l'interior d'illa al règim previst en el planejament, d'acord amb l'establert en l'article 2 de les Normes Urbanístiques de la MPGM 13E, comptant:

- Increment de volum o sostre.
- Increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents.
- Redistribució general d'espais.
- Canvi d'ús de l'edifici.
- Substitució de l'edificació, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.

D'altra banda, la regulació que estableix la MPGM 13E pretén fer compatible la utilització de l'edificació disconforme, mentre aquesta es mantingui, amb l'obligació de complir la nova ordenació aplicable, limitant l'exigència d'aquesta obligació als supòsits d'intervencions globals o de gran rellevància en el conjunt de l'edificació, tant pel fet que resulten equiparables substancialment a una nova construcció, com pel fet que només poden ser autoritzades en cas que desapareguin les causes de la disconformitat amb el planejament.

Altrament, l'equiparació entre la substitució de l'edificació i les operacions de rehabilitació de grau alt amb un cost igual o superior al 50% del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, així com amb aquelles que comportin increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents o redistribució general d'espais, o canvi d'ús de l'edificació principal, s'ha de considerar plenament justificada per tractar-se d'actuacions que donen lloc a una reforma total de la construcció existent i per ser clarament congruent amb les característiques pròpies de l'Eixample on, atès el valor del seu patrimoni arquitectònic, la política urbanística ha de primar la rehabilitació sobre la substitució dels edificis, però sense que això impedeixi la consecució dels objectius del planejament.

D'acord amb l'establert per l'article 2 de les Normes Urbanístiques de la MPGM 13E, s'exceptuen de l'obligació dels espais centrals de l'interior d'illa de la Zona 13E aquelles edificacions catalogades individualment que es trobin construïdes dintre de l'espai d'interior d'illa, sempre que la part que ocupa aquest espai reuneixi els valors que motiven la catalogació.

La consecució dels objectius urbanístics de la MPGM 13E troba l'instrument de desenvolupament en la figura del pla especial de reforma interior (pla de millora urbana) en concordança amb l'establert per l'article 324 de les Normes Urbanístiques del PGM, per crear, mitjançant la corresponent qualificació del sòl, els espais lliures interiors d'illa com a sistema local.

Així mateix, els espais lliures interiors que es delimitin es qualificaran com a Sistema local d'espais lliures d'interior d'illa a l'Eixample (clau 6E), tal i com estableix l'article 5 de les Normes Urbanístiques de la MPGM 13E, i que s'estendrà als accessos necessaris per a accedir-hi, si bé amb les peculiaritats que deriven de la seva funcionalitat específica, regint-se aquest sòl de sistema per les disposicions de les mateixes Normes Urbanístiques de la MPGM 13E i/o de la regulació establerta per als sistemes locals d'espais lliures, jardí urbà (clau 6), que admet en el seu subsòl l'ús d'aparcament i els propis de les zones de densificació urbana que siguin adequats al subsòl i a l'entorn, tal i com determina l'article 7 de les esmentades Normes Urbanístiques i l'article 14 de l'ORME.

A l'espai interior d'illa només es permetran els usos públics i col·lectius que estiguin previstos als plans de millora urbana i siguin compatibles amb el seu destí d'espai lliure.

En qualsevol cas, l'espai lliure interior d'illa podrà abastar un àmbit inferior o superior al previst a l'article 2 de les Normes Urbanístiques de la MPGM 13E, que determina que constitueixen l'espai central dels interiors d'illa les



parts de les finques situades a una distància de les alineacions de vial superior a una vegada i mitja (1,5) la profunditat edificable, d'acord amb les característiques i viabilitat d'execució de l'actuació.

En quant a la resta d'aspectes no previstos per la MPGM 13E, l'article 4 de l'ORME determina que cap edifici no podrà tenir un sostre, un número de plantes o un nombre d'habitacles superior al definit pel planejament vigent, és a dir, de l'aplicació de l'article 322 de les Normes Urbanístiques del PGM que determina que l'edificabilitat es defineix per l'envolupant màxima de volum que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació en la Zona 13a i dels paràmetres del tipus d'ordenació segons alineacions de vial, o bé l'índex d'edificabilitat net de 2,20 m²/m²s per a les actuacions mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall (plans de millora urbana).

D'acord l'establert per l'article 27 de l'ORME, s'haurà de redactar un pla de millora urbana quan la conservació global o parcial d'edificis d'interès arquitectònic, aconselli buscar una nova ordenació volumètrica per a l'edifici o el seu entorn, per motius justificats projectes que necessitin un règim d'usos, un tractament compositiu, una redistribució de l'espai lliure de l'interior de l'illa o la utilització de materials no previstos.

En qualsevol cas, el tipus d'ordenació serà el d'edificacions segons alineació de vial i les condicions d'edificació seran les establertes per l'article 327 de les Normes Urbanístiques del PGM, modificat el 2 de març de 2007 per acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, en el que s'apliquen les següents condicions d'edificació següents:

- Tipus d'ordenació: segons alineació de vial.
- Façana mínima: 8 metres (façana actual 27,90 metres).
- Amplada del carrer de Bailèn: 20 metres.
- Profunditat edificable en planta pis: 24,30 metres.
- Profunditat edificable en planta baixa: 36,45 metres (24,30 metres x 1,5).
- Alçada reguladora màxima: 22,40 metres (PB+5P).
- Alçada mínima de les plantes inclosos els forjats i el paviment: 3,05 metres.
- Alçada lliure màxima per l'edificació de l'interior d'illa: 4,50 metres.

així com l'aplicació de la resta de paràmetres bàsics establerts a l'article 236 i següents de les esmentades Normes Urbanístiques del PGM, incloent-hi la reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa destinant el seu espai lliure a l'eixamplament del carrer.

En matèria d'usos permesos en la Zona en densificació urbana, l'article 303 de les Normes Urbanístiques del PGM admet l'ús d'Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Religios i Cultural, Oficines, Indústries i Aparcaments, on l'ús **religiós i cultural** comprèn les biblioteques i les activitats de tipus socials tal i com assenyala l'article 282 de les esmentades Normes Urbanístiques del PGM.

En aquest sentit, les sol·licituds de llicència hauran de complir els requisits establerts en l'article 25 de l'ORME, que determina que els projectes d'obres hauran d'aportar una memòria justificativa, plànols a escala 1:50, seccions a escala mínima 1:20, reportatge fotogràfic a color amb un estudi cromàtic de la façana, plànol detallat de les façanes, plantes i seccions a l'escala 1:100 i reportatge fotogràfic complet de l'obra existent. Així mateix, els projectes hauran d'ésser informat per la Comissió Tècnica de Manteniment i Millora de l'Eixample creada per Decret d'alcaldia de 9 de març de 1987, tal i com estableix l'article 28 de l'ORME.

En el present cas, també seran d'aplicació els articles 21 i següents de l'ORME al trobar-se l'àmbit d'actuació dins el **Sector de Conservació de l'Eixample** (identificador 3211) catalogat amb el nivell B (béns culturals d'interès local) en el que s'inclou l'edifici existent, sotmetent-se a les disposicions de la **MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC** (en endavant MPGM Patrimoni), aprovada definitivament el 26 de novembre de 2001 per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona i modificat puntualment el 21 de gener de 2015 i el 16 de maig de 2017 per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, així com a les disposicions del **PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE LA CIUTAT DE BARCELONA EN L'ÀMBIT DEL DISTRICTE DE L'EIXAMPLE** (en endavant PE Patrimoni), aprovat definitivament el 26 de maig de 2000 pel Plenari del Consell Municipal, que el desenvolupa,



al considerar el **Taller Masriera** una edificació protegida de **nivell B** (bé cultural d'interès local) de rellevància pel que fa a la ciutat i que s'integra en el patrimoni cultural català inclòs en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

Cal tenir en compte que la protecció amb el nivell B afecta únicament el conjunt del volum principal format per l'edificació original de 1882 i els afegits que hi estan en contacte directe, no així la nau situada a l'interior d'illa construïda l'any 1913 que queda exempta de protecció.

En aquest sentit, l'actuació es veu sotmesa a les disposicions del PE PATRIMONI, atès que constitueix l'instrument que atorga el règim jurídic als edificis, elements i conjunts protegits, segons les intervencions permeses de les seves fitxes de protecció, en compliment de la *Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català*.

En qualsevol cas, l'article 35 de les Normes Urbanístiques del PE PATRIMONI estableix les condicions d'ús i edificació aplicables a l'edifici i conjunts protegits que han de tenir-se en compte en qualsevol actuació que es realitzi en el Taller Masriera, en la que la fitxa del Catàleg permet les següents **intervencions**:

- Manteniment, conservació i restauració de volumetria de l'edifici i la formalització arquitectònica de les façanes.
- Manteniment i conservació dels espais originals de l'interior.

En aquest sentit, d'acord amb la definició donada per l'article 382 de la MPG M PATRIMONI el **manteniment de la volumetria original** es refereix a la volumetria aparent existent i no com un paràmetre de volum màxim que es pot edificar. Es reconeix l'edificació que presenta un volum singular, característic de determinades tipologies funcionals com habitatges unifamiliars o plurifamiliars, naus industrials, equipaments. En les intervencions és un requisit la identificació inequívoca del volum original de l'element protegit, al qual es poden adossar, mitjançant la corresponent figura de planejament d'actuació integral, altres volums edificats que respectin la configuració del volum principal. Es pot intervenir integralment en el seu interior en les parts que no estiguin protegides i, allà on sigui permès per la fitxa de protecció. Dins el seu marc urbanístic d'edificabilitat, s'admet la remunta endarrerida respecte a façana o la remunta alineada, aquesta només en les ordenacions d'alineació de vial quan el valor dels elements de coberta ho permetin i sempre defugint solucions mimètiques respecte la façana original.

Així mateix, l'article 382 de la MPG M PATRIMONI defineix el **manteniment de les façanes** que obliga a la conservació de les façanes, com a elements integrants de l'espai urbà delimitat. Permet la rehabilitació integral o substituir l'edificació en les parts que no estiguin protegides, recuperar i rehabilitar les façanes i els seus elements formals originals, i adaptar la nova edificació als ritmes compositius d'aquestes.

Pel cas que la intervenció en la finca protegida no es pugui ajustar a les condicions d'ordenació, l'article 384 de les Normes Urbanístiques de la MPG M PATRIMONI possibilita modificar justificadament la tipologia, la volumetria i les alçades de l'ordenació mitjançant la redacció d'un pla derivat de caràcter integral, tot preveient necessàriament la rehabilitació de l'element protegit i la correcta inserció urbana de la proposta i l'adequació de l'entorn. En aquest sentit, en les zones d'ordenació en alineació de vial es poden ajustar els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació regulats per l'article 236.2 de les Normes Urbanístiques del PGM, corresponents a l'alçada reguladora, nombre màxim de plantes, solució de mitgeres, profunditat edificables i reculada de l'edificació.

El Taller Masriera també s'inclou en el conjunt urbanísticament protegit del **C. Bailen, 70 72 (1)** (identificador 4126) classificat amb el **nivell B** (béns culturals d'interès local), atès que abasta solament a les façanes, considerant com a tals tots els paraments de l'edifici visibles des de la via pública o des de l'espai lliure interior d'illa.

La declaració de l'esmentat immoble com a bé cultural d'interès local, comporta l'aplicació immediata del règim jurídic que la *Llei del patrimoni cultural* estableix per al bé catalogat i que obliga a la seva conservació, tot sotmetent-se a les determinacions establertes per l'article 32 de les Normes Urbanístiques del PE PROTECCIÓ, que recull les qüestions relatives al tractament dels edificis inclosos en conjunts protegits establint les condicions següents en qüestions relatives al tractament dels edificis inclosos en un entorn B corresponent als béns cultural d'interès local:



- En els expedients de sol·licitud de llicència, relatius a edificis o conjunts protegits, inclús si es tractés de llicència d'ús o d'instal·lacions comercials o industrials, és preceptiu l'informe dels serveis municipals que tinguin assignada la competència en matèria de protecció del patrimoni, dins dels que tinguin atribuïdes competències en el control de l'edificació.
- En les sol·licituds de llicència que impliquin la modificació de l'aspecte exterior de les façanes o volumetries existents de les construccions de l'entorn dels edificis protegits amb nivell B, haurà d'acompanyar-se de la documentació fotogràfica del protegit i una perspectiva, muntatge o dibuix de les façanes del projectat, per tal de justificar que no s'esdevindrà, per la seva composició i caràcter, cap perjudici estètic per al primer. En aquest sentit, serà preceptiu l'informe del departament competent en matèria de protecció del patrimoni, atès que té atribuïda la competència en el control de l'edificació.
- S'entén per entorn dels edificis B les finques contigües, les que tinguin façana davant l'edifici protegit en el mateix carrer, les que donin davant de places on tingui façana l'edifici protegit i les que siguin incloses per conjunts delimitats pel PE PATRIMONI.

Per la resta de determinacions, s'estarà en allò aplicable de l'*Ordenança Metropolitana d'Edificació*, aprovada el 15 de juny de 1978 i modificada puntualment el 19 de maig de 1993, en especial als articles 24 i 128 d'aquesta mateixa ordenança, l'*Ordenança Metropolitana de Rehabilitació*, aprovada pel Consell metropolità el 18 d'abril de 1985 i les seves modificacions successives i l'*Ordenança Municipal dels Usos del Paisatge Urbà de la Ciutat de Barcelona*, aprovada pel Consell Plenari el 26 de març de 1999, legislació i normativa que li siguin d'aplicació.

CONCLUSIONS

Vist els antecedents urbanístics i l'objecte de l'actuació, es conclou que l'actuació s'haurà d'ajustar a les determinacions generals del planejament vigent que li siguin d'aplicació, així com a les previsions establertes de la fitxa del Catàleg, tot atenent a la corresponent documentació obligatòria en justificació determinada per la legislació urbanística, el planejament vigent d'aplicació i la *Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català*.

En aquest sentit, caldrà redactar i aprovar el corresponent pla de millora urbana de caràcter integral de forma justificada, per tal d'ajustar les condicions de la proposta amb l'objectiu de flexibilitzar la corresponent ordenació ajustant els paràmetres tipològics zonals, així com la rehabilitació del bé protegit. Així mateix, per la consecució dels objectius urbanístics del planejament vigent, l'esmentat pla de millora urbana podrà qualificar el sòl dels espais lliures de l'interior d'illa com a sistema d'espais lliures (clau 6E) així com el seus possibles accessos.

Vist el nivell de protecció B de l'element catalogat inclòs en diversos conjunts urbanísticament protegits, caldrà obtenir informe favorable del Direcció d'Arquitectura Urbana i Patrimoni competent en matèria de protecció del patrimoni de l'Ajuntament, per tal de fixar les línies d'actuació que identifiqui els criteris patrimonials que l'actuació ha de complir, i en base al que s'estableixi en el pla derivat de caràcter integral que es realitzi a tal efecte i d'acord amb les conclusions del seu estudi històric.

Pel cas que la proposta opti per requalificar el sòl passant-lo al sistema d'equipament comunitari protegit (clau 7b(p)), caldrà realitzar la corresponent modificació del planejament general podent-se desenvolupar directament amb l'establiment de les condicions d'edificació i ús, o bé desenvolupant-se mitjançant el corresponent pla especial integral entès com un pla especial urbanístic que defineixi i compregui l'operació desenvolupada a escala de projecte arquitectònic i també de regulació de l'ús, d'acord l'establert per l'article 67 de la *Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona*.

Vist que es tracta d'una actuació de rehabilitació destinada a millorar les condicions d'habitabilitat per allotjar una nova activitat, les obres tindran la condició de rehabilitació de grau alt d'acord amb l'article 5 de l'*Ordenança Metropolitana de Rehabilitació*, per tractar-se d'una actuació global que comporta un canvi de l'ús, així com la



Rambla del Poblenou, 154, 3a i 4a plantes
08018 Barcelona
www.bcn.cat/bimsa

redistribució general d'espais amb modificació d'elements comuns de l'edifici, tot respectant-ne les condicions d'intervenció establerta en la fitxa del Catàleg.

Vist la proposta d'actuació, es conclou que el projecte d'obres es veurà sotmès al tràmit de l'article 12.3 del *Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals*, per tractar-se d'obres ordinàries locals de reforma o gran reparació.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

Gabriel Medina Espigares
Arquitecte i Diplomat Tècnic urbanista
Assistència Tècnica. Departament de Serveis Jurídics i Contractació
BIMSA – Ajuntament de Barcelona