



Ajuntament de Badalona

Àmbit de Serveis del Territori
Planejament Urbanístic
103/DIP-22/04

Ajuntament  de Badalona

Aprovar
en sessió de l'Ajuntament en Ple
de data 27 ABR. 2004

1/C1-04

DICTAMEN

El secretari general,

Per part de Planejament Urbanístic es presenta per a la seva aprovació l'Estudi de Detall l'àmbit del qual és la finca situada al carrer Casas i Amigó, núm 3 del barri de Sant Crist, promogut a instància del senyor Pau Xavier Carbó i Berthold, qui actua en nom propi, i tramés per aquesta Corporació Municipal en virtut de l'article 68 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJPAC).

Vist l'informe subscrit en data 31 de març de 2004 per La Cap de Planificació, Programació i Avaluació, que transcrit literalment diu així:

"La Junta de Govern Local, en la sessió de data 3 de febrer de 2004 va aprovar inicialment l'Estudi de Detall de la finca situada al carrer Casas i Amigó, número 3.

L'acord es va publicar el 3 de març de 2004 en el BOPB.

Durant el preceptiu període d'exposició pública no s'ha presentat cap al·legació.

En data 30 de març de 2004 i núm. de Registre General 10543 s'ha aportat la correcció del capítol de Normativa introduint un article que fixa l'àmbit d'aplicació de la mateixa atenent a les consideracions de l'informe tècnic que s'incorpora al dictamen d'aprovació inicial.

OBJECTE

L'objecte del present estudi de detall és el de canvi de posició d'una planta soterrani i el reajust dels nivells de forjats per adaptar-se a la volumetria resultant de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima per una finca amb dos façanes en cantonada a espai públic.

ÀMBIT

L'àmbit és la parcel·la situada al carrer Casas i Amigó núm. 3.

JUSTIFICACIÓ DE LA TRAMITACIÓ D'UN ESTUDI DE DETALL

En caràcter general la tramitació dels estudis de detall es recullen a la Disposició transitòria quarta, punt 2., de la Llei d'Urbanisme "Llei 2/2002 de 14 de març" que es transcriu literalment:

"2. Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present, i també els que resultin necessaris, es tramitaran d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica."





Ajuntament de Badalona

Àmbit de Serveis del Territori
Planejament Urbanístic
103/DIP-22/04

1/C1-04

En caràcter específic pel cas que ens ocupa és admissible aquest estudi de detall perquè no modifica cap dels paràmetres substancials en que es sustenta el Pla General Metropolità i el planejament que el desenvolupa, els quals són: edificabilitat, densitat, ús i tipus d'ordenació.

El planejament de desenvolupament del PGM en aquesta parcel·la és el PERI de Sant Crist aprovat el 18 de desembre de 1980.

En concret la proposta d'adequació dels nivells de forjat i compensació d'una planta soterrani modificant la seva posició dins la projecció de l'edificació sobre

rasant, és prou justificada donada la volumetria resultant de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima, que es compleix, sense assolir el màxim, en un 50% del perímetre de la façana donat que existeix un desnivell entre els dos punts extrems de la façana de 5,5 m.

La necessitat de l'adequació proposada és obligada per la substitució de l'edifici existent per un d'obra nova en una parcel·la amb una ubicació singular dins la trama del barri. L'edifici necessàriament ha de construir-se en coherència a la distribució dels espais destinats a l'ús habitatge unifamiliar que es projecta.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La parcel·la té 7 m. de façana al carrer Casas i Amigó i 14,85 m. a carrer i zona verda de connexió per vianants entre els carrers Casas i Amigó i Monserrat.

La parcel·la està subjecte a les condicions d'edificació de zona 16 (Renovació urbana: rehabilitació) que fixa el PERI de Sant Crist: profunditat edificable total, nombre de plantes PB+2, alçada reguladora màxima segons paràmetre de tipus d'ordenació d'alineació a vial (10,60 m).

La proposta d'adequació es concreta en :

1. *Alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,50 m.*

En el projecte que s'adjunta com annex al document, aquest paràmetre és necessari en la PB respecte la zona verda contigua i que dins del volum resultant és perllonga el nivell de la planta primera respecte el carrer Casas i Amigó. (l'alçada lliure de la PB a carrer Casas i Amigó és de 5,30 m.

2. *Es proposa un trasllat del soterrani que s'admetria per el c. Casas i Amigó a un soterrani al fons de parcel·la respecte la zona verda contigua.*

En un àmbit definit per una línia paral·lela a la façana de Casas i Amigó a 3.18 m. es proposa la perllongació del nivell de solat de PB per aquest mateix carrer, que resulta ser PSOT respecte la zona verda contigua i es converteix en sot. -2, pel gran desnivell que hi ha en la zona verda.





En la normativa del PERI de Sant Crist només s'admet una planta sotterrani.

Aquesta limitació venia justificada dins dels criteris del PERI de Sant Crist per evitar que les plantes sotterrani dins de les parcel·les amb gran pendent i interior d'illes no edificables es convertissin en espais ventilats amb façana, existint la possibilitat de crear-se, d'aquesta manera, il·legalment espais habitables tot i existint una limitació dins el PERI de no ser per habitatge, donat que per les

reduïdes dimensions de la malla parcel·laria, l'ús més comú de garatge en soterranis de més d'una planta seria de difícil aprofitament per la necessària connexió entre elles.

En aquest cas es proposa per tant, en el subsòl de la parcel·la un àmbit delimitat a 3,18 m. del front de Casas i Amigó fins a fons de parcel·la, l'admissió de 2 plantes

sotterrani, mantenint-se la limitació del PERI de que en cap cas serà d'ús d'habitatge.

El document que es presenta a aprovació definitiva compleix amb les determinacions del planejament d'ordre superior a què està subjecte per prosseguir la seva tramitació".

Vist l'informe emès en data 1 d'abril de 2004 pel Cap de la Unitat Jurídico-Administrativa, que reproduït en els seus propis termes diu:

"Per part de Planejament Urbanístic es presenta per a la seva aprovació l'Estudi de Detall l'àmbit del qual és la finca situada al carrer Casas i Amigó, núm 3 del barri de Sant Crist, promogut a instància del senyor Pau Xavier Carbó i Berthold, qui actua en nom propi, i tramés per aquesta Corporació Municipal en virtut de l'article 68 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJPAC).

L'estudi de detall proposat s'empara en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya (LUC), la qual transcrita literalment en el seu apartat segon diu així: "Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica", en concordança amb l'article 140 del RD 2159/1978, de 23 de juny, de Planejament Urbanístic, legislació estatal d'aplicació supletòria (RPU).

En aquest sentit, s'escau dur a terme l'actuació urbanística projectada mitjançant l'instrument d'ordenació urbanística municipal més amunt al·ludit, la regulació del qual està prevista a l'article 26 del DL 1/90, de 12 de juliol, (normativa anterior d'aplicació), en relació amb l'article 65 del RPU. Pel que fa a l'Estudi de Detall, està prevista la seva utilització quan es tracta de dur a terme, entre d'altres, actuacions que tinguin per objecte ordenar volums d'acord amb el planejament general, tot respectant les seves determinacions. Tanmateix, tot i tenir l'Estudi de Detall una missió circumscrita i limitada, això no significa que el seu camp de regulació pugui desenvolupar els Plans de nivell superior, introduint detalls o requisits, l'objectiu dels quals és facilitar o garantir el millor compliment de la tasca urbanística (STS de data 25.09.85). D'altra banda, el contingut d'aquest Estudi de Detall s'enquadra dintre de les funcions que l'article 26 del text legal autonòmic abans al·ludit atribueix a aquests tipus d'instruments urbanístics, tota vegada que són instruments complementaris del planejament, amb la finalitat limitada de concretar i adaptar a la realitat física del sòl i als imperatius topogràfics, les determinacions de



Ajuntament de Badalona

Àmbit de Serveis del Territori
Planejament Urbanístic
103/DIP-22/04

Ajuntament de Badalona

Dictaminat favorablement
per la Comissió Informativa de
data 16/4/04

1/C1-04

El secretari general,
p.d. (Resolució 15.903)
El secretari delegat,

les normes dels plans.

A la vista de l'informe subscrit el passat dia 31 de març d'enguany per la Cap de Planificació, Programació i Avaluació de Planejament Urbanístic, en relació al contingut de l'Estudi de Detall més amunt esmentat, s'ha examinat que l'actuació que es pretén projectar compleix amb les determinacions del planejament d'ordre superior al qual resta subjecte, en síntesi, es tracta d'adequar els nivells de forjat i la compensació d'una planta soterrani modificant la seva posició dins la projecció de l'edificació sobre rasant, per bé que existeix un desnivell prou considerable entre els dos punts extrems de la façana. En aquest context, fer esment que la proposta incideix en sòl urbà consolidat, i la parcel·la on es pretén la construcció del nou edifici resta subjecte a les condicions d'edificació del Pla Especial de Reforma Interior de Sant Crist, aprovat el 18 de desembre de 1980, el qual qualifica aquesta zona de clau 16 (zona de renovació urbana: Rehabilitació), alhora que li són d'aplicació els paràmetres del tipus d'ordenació a vial.

L'Estudi de Detall més amunt esmentat s'aprova amb caràcter inicial en sessió de data 3 de febrer de 2004 per la Junta de Govern Local i es publicà l'acord en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona número 54 el passat dia 3 de març de 2004, així com es donà difusió mitjançant un dels diaris de major circulació de la província. Una vegada examinat l'expedient administratiu no consta que durant el període preceptiu d'informació pública s'hagin presentat al·legacions.

Pel que fa a la documentació aportada, aquesta es considera adient i compleix amb les condicions tècniques que es requereixen per la normativa vigent que li és d'aplicació: memòria descriptiva i justificativa de la conveniència i l'oportunitat de l'actuació urbanística projectada, així com els plànols d'informació i d'ordenació de l'àmbit objecte d'aquest instrument d'ordenació urbanístic a escala adequada. Tanmateix, en el nou projecte presentat resta incorporada la prescripció tècnica assenyalada en l'informe subscrit per l'arquitecta municipal, el text de la qual es dona per reproduïda per bé que s'incorporarà en la part expositiva de l'acord municipal.

És per tot això que, havent-se tramitat el projecte de conformitat amb el procediment establert en els articles 64 i 65, disposicions ambdues de la refosa catalana, així com l'article 140.5 del Reglament de Planejament Urbanístic Estatal, s'escau llur aprovació amb caràcter definitiu. L'òrgan municipal competent per a l'adopció d'aquest acord és el Ple corporatiu, en virtut de la facultat que li atribueix l'article 22.2.c de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL), en relació amb l'article 50.1.d) del text legal autonòmic al·ludit.

No obstant això, se sotmet aquest informe a qualsevol altre millor fonamentat en dret".

En base aquests arguments, els sotasignats membres de la Comissió informativa de l'Àmbit de Serveis del territori, Medi Ambient Sostenibilitat i Habitatge, proposen al Ple Municipal, l'adopció de l'acord següent:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall l'àmbit del qual és la finca situada al carrer Casas i Amigó, núm 3 del barri de Sant Crist, promogut a instància del senyor Pau Xavier Carbó i Berthold, qui actua en nom propi, i tramés per aquesta Corporació Municipal

SEGON.- Publicar aquest acord en el Butlletí Oficial de la Província, així com notificar-lo als propietaris compresos en l'àmbit d'aquest instrument d'ordenació urbanística i donar-ne comunicació a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això, el Ple de l'Ajuntament acordarà el que estimi més adient.

Casa Consistorial, a 1 d'abril de 2004.

Ajuntament de Badalona

Aprovat

en sessió de l'Ajuntament en Ple
de data 27. ABR. 2004.

El secretari general,

