

**ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIO
NÚM. 13, DEL P.E.R.I. DEL GORG DE
BADALONA.**

03 JULIOL 2001

AD

MEMÒRIA

ÍNDEX

- 1.- OBJECTE
- 2.- ANTECEDENTS
- 3.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT
- 4.- ANÀLISI COMPARATIVA. SOSTRE EXISTENT I PROPOSAT
- 5.- CONVENIÈNCIA DE LA NOVA PROPOSTA
- 6.- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER
- 7.- PLA D'ETAPES

1.- OBJECTE

L'objecte del present document és el desenvolupament de la Unitat d'Actuació nº 13 delimitada pel Pla Especial de Reforma Interior del Gorg a Badalona, aprovat definitivament el 31 d'octubre de 1997.

La realitat física de les finques, i el grau de consolidació de les construccions, particularment les existents al Carrer Cervantes número 188, 190 i 192, obliguen per tal d'afavorir la viabilitat de l'actuació, a plantejar un tractament específic vers les indicades propietats.

El present document demostrarà la viabilitat de la proposta amb un resultat final coherent urbanísticament tot i que representa una disminució del sostre previst al PERI del Gorg, respectant en tot cas el règim de cessions previstes al mateix.

2.- ANTECEDENTS

El PERI del Gorg estableix l'àmbit, zonificació i normativa relatius a la unitat d'actuació UA-13.

2.1. L'àmbit

L'àmbit ve determinat per les següents parcel·les:

UTM	CARRER	NUM	SUP. SÒL
63839.15	CERVANTES	188	125,00
63840.16	CERVANTES	190	125,00
63841.17	CERVANTES	192	125,00

63842.18	CERVANTES	194	137,50
63843.19	CERVANTES	196	597,00
63845.21	MARQUES DE MONTROIG	55	120,00
63846.23	MARQUES DE MONTROIG	51	133,75
63847.24	MARQUES DE MONTROIG	49	137,50
63848.25	MARQUES DE MONTROIG	47	147,75
63849.26	MARQUES DE MONTROIG	45	147,00
63850.03	ALFONS XII	326-328	2.095,75
63851.22	MARQUES DE MONTROIG	53	

TOTALS	3.891,25
---------------	-----------------

La superfície total inclosa a la U.A. és de 3.891,25 m²

D'aquesta superfície, 1.255,33 m² són objecte de cessió a l'Administració amb la corresponent urbanització, i 2.636,02 m² resten per a la implantació de les edificacions que descriu l'esmentat planejament.



2.2. Relació de propietaris

RELACION DE PROPIETARIOS DE LA U.A. 13 P.E.R.I. DEL GORG
* PEDRO MARTINEZ VALVERDE-CARMEN TORRECILLAS PONCE, C/CERVANTES, 188, BADALONA.
* INOCENCIA PONCE MARTINEZ, C/CERVANTES, 190, BAJOS, BADALONA
* RAFAEL GONZALEZ PEREZ-ANA ALARCON PONCE, C/CERVANTES, 190, PISO 1º. BADALONA.
* ANTONIO MONTILLA DIAZ-Mª DOLORES MORENO VELAZQUEZ, C/CERVANTES, 190, PISO 2º. BADALONA.
* ALICIA SUBIAS CALLEJA C/. CERVANTES, 192. BADALONA.
* HORACIO BAUTISTA ROMERO-SAGRARIO DOTOR LOPEZ, C/CERVANTES, 194, PISO 1º. BADALONA.
* ANTONIO RUIZ CUEVAS-ELVIRA FLORES SANCHEZ, C/CERVANTES, 194, BAJOS. BADALONA.
* ANTONIO LOZANO RODRIGUEZ-MONTSERRAT FALLOS PEREZ, C/CERVANTES, 194, PISO 2º, BADALONA.
* JORGE SANCHEZ JABALERA, CAMI SANT JERONI DE LA MURTRA 11 BAJOS, BADALONA 08915.
* JOAQUIM SOMS PLANS, C/MOSSEN JOSEP PONS, 3, SANT ADRIA DE BESOS.
* ROSA PLANS RUIZ, AVDA. MARQUES DE MONTROIG, 49, BADALONA.
* Mª TERESA ESPINOSA HOMS, C/CARTAGENA, 242, 2º, BARCELONA, 08013.
* DAMIAN HERNANDEZ PEREZ, AVDA. MARQUES DE MONTROIG, 45, BADALONA.
* FRANCISCA MONS RODRIGO, C/ ALBORAYA, 35, 6º-18, VALENCIA.
* MARIA FIBLA FRADERA, AVDA. MARQUES DE MONTROIG, 51. BADALONA.
* JUAN DEL POZO REYES, AVDA. MARQUES DE MONTROIG, 55. BADALONA.
* ENRIQUETA MARTI FIBLA, ROSA Y MONTSERRAT FIBLA, C/ INDEPENDENCIA, 290 BAJOS. BADALONA.

2.3. Zonificació

Tal com s'ha dit a l'apartat anterior el PERI estableix dues zonificacions; d'una banda la zona 13b (suburbana semiintensiva) per a la implantació de les edificacions i d'altra, la zona 17-5 destinada a vial i espai lliure públic, a urbanitzar per la junta de compensació de l'esmentada unitat d'actuació.

2.4. Normativa

Segons les determinacions del PERI del Gorg a la zona 13b es permet construir amb una alçada de PB+4 a les edificacions que donen a Marqués de Montroig, i PB+2 en les edificacions que donen als carrers Cervantes, General Weyler i Alfons XII.

La profunditat edificable és de 13,37 metres; permetent-se construir la planta baixa en la seva totalitat.

3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT.



3.1. Àmbit.

L'àmbit és el mateix que prescriu el PERI. (Plànols 1 i 2)

3.2. Zonificació

La zonificació és l'establerta pel planejament existent. (Plànol 2).

3.3. Normativa

Es considera l'oportunitat de mantenir les construccions existents front el carrer Cervantes amb els números 188, 190 i 192.

La justificació d'aquesta proposta es fonamenta en que aquestes construccions a l'actualitat no sobrepassen amb escreix l'aprofitament que confereix el Pla Especial, gaudint a més, d'un bon estat de conservació degut a les reformes efectuades pels seus propietaris.

Destruir allò existent, i més quant es tracta de cases rehabilitades, per donar a construir gairebé el mateix, no és coherent amb la doctrina del Tribunal Suprem a la que declara la improcedència d'actuar en base a una "inútil destrucció de la riquesa".

A més, en aquest cas, es dóna la circumstància que les cases esmentades estan ocupades pels seus propietaris, constituint el seu domicili.

El que es pretén és el manteniment d'aquestes cases disminuint, per tant, l'impacte de caràcter social de l'ordenació.

Si bé aquesta mesura provoca una disminució de total sostre del planejament, es considera assumible per tal d'evitar complexitat i càrrega social l'execució del mateix.

Val a dir, que aquest tractament no es pot fer extensiu a d'altres propietaris dins el mateix carrer, donat que l'ordenació de la Unitat d'Actuació preveu molt més aprofitament del que actualment existeix desenvolupat, i una exclusió d'aquest aprofitament desvirtuaria l'ordenació de la U.A. fent a més inassumible econòmicament el seu desenvolupament.

Com es pot veure en els planols, el resultat final disminueix el sostre respecte al planejament existent, com ja s'ha explicat en el punt 1.

Les parcel·les esmentades hauran de complir en un futur la normativa, és a dir PB+2 i profunditat edificable de 13,37 m. amb la possibilitat de construir la planta baixa en la seva totalitat, la resta de la unitat permetrà PB+4 a l'Avinguda Marquès de Montroig i PB+2 als carrers Cervantes, General Weyler i Alfons XII.

La mitgera entre la parcel·la 188 i el bloc de la PB+4 realitza un retranqueix d'un metre per tal de permetre fer obertures en façana que dona a la zona de PB de la parcel·la 188 (veure plànol adjunt) tal com permet el dret civil català.

En el plànol nº 3 venen reflectits aquests paràmetres normatius que s'assemblen, essencialment, a la proposta del planejament existent produint-se, com ja s'ha dit, una disminució en el sostre resultant i respectant-se les parcel·les i edificabilitat existent al carrer Cervantes nº 188, 190 i 192.

Tot i que alguna d'elles romandran amb edificacions només qualificables de disconformes (art. 93.3. del D.L. 1/1990) el resultat serà sempre per sota de la edificabilitat prevista pel PERI.

4.- ANÀLISI COMPARATIVA. SOSTRE EXISTENT I PROPOSAT.

El planol nº 4 , on es comparen la normativa existent i la normativa de la proposta ens permet veure, mitjançant les tables on s'expliquen els metres quadrats de sostre desglosadament, que la segona es totalment viable, i que en tot moment estem per sota del sostre que preveia el PERI del Gorg.

La normativa proposada constarà de dues fases:

A.- Desenvolupament de la unitat sense incloure les parcel·les 188,190 i 192. Just després de la primera fase ens trobem amb tres parcel·les amb edificacions disconformes, però si mirem el sostre resultant veiem que aquest està per sota del sostre del planejament existent (veure plànol nº 4).

B.- La segona fase seria, la que amb els anys, porti als edificis de les parcel·les 188,190,192, a adaptar-se a la normativa proposta, amb PB+2 i una profunditat edificable de 13,37 m i possibilitat de construir la PB en la seva totalitat.

El resultat d'això és un sostre inferior a la primera fase i per tant, encara més baix que el de planejament existent previst pel PERI del Gorg.

5.- CONVENIÈNCIA DE LA NOVA PROPOSTA.

La normativa proposada agilitza el desenvolupament d'aquesta unitat, tal i com es demostra en tota la documentació presentada.

La proposta evita la conflictivitat plantejada per les esmentades finques del C/. Cervantes recollint el seu desig de no participació en el desenvolupament de la unitat en qüestió que permet fer-ho àgil i activar el resultat que el planejament pretén.

La junta de compensació inclourà en el projecte d'urbanització corresponent a la zona 17-5 el tractament de les mitgeres resultant de les edificacions fora de l'àmbit que limita l'esmentat espai públic. Aquest fet permetra la continuació de l'esperit de consolidació com a gran via urbana de l'Avda. Marqués de Montroig, objectiu fonamental del traçat del PGM.

6.- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

L'estudi econòmic financer vindrà determinat en el Projecte de Compensació. No obstant, els imports a considerar seran els següents:

URBANITZACIÓ: $1.298 \text{ m}^2 \times 16.000 \text{ Ptes.-} = 20.768.000 \text{ Ptes.-}$

MITGERES: $1.662 \text{ m}^2 \times 5.000 \text{ Ptes.-} = \underline{8.310.000 \text{ Ptes.-}}$

29.078.000 Ptes.-

7.- PLA D'ETAPES

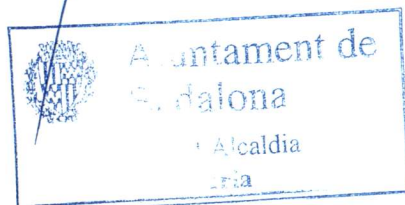
No cal un Pla d'Etapes ja que una vegada començat el procés, l'execució de treballs es realitzarà de forma continuada fins el final.

Badalona, 3 de juliol del 2001.

APROVAT AMB CARÀCTER ...DEFINITIVA
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...3.0.007.2001
El Secretari,

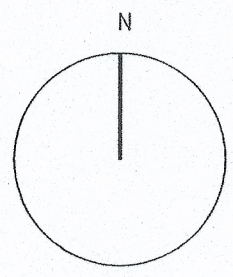
L'oficial major
Per delegació resolució de 9-7-2001

Juan Ignacio Soto Valle



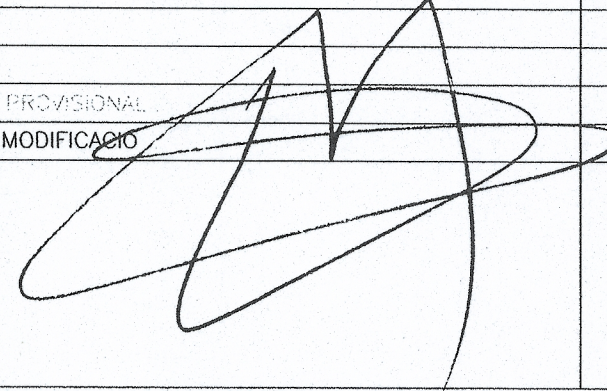
POCH & MOLINER & PARTNERS, S.L.

AUTOPISTA



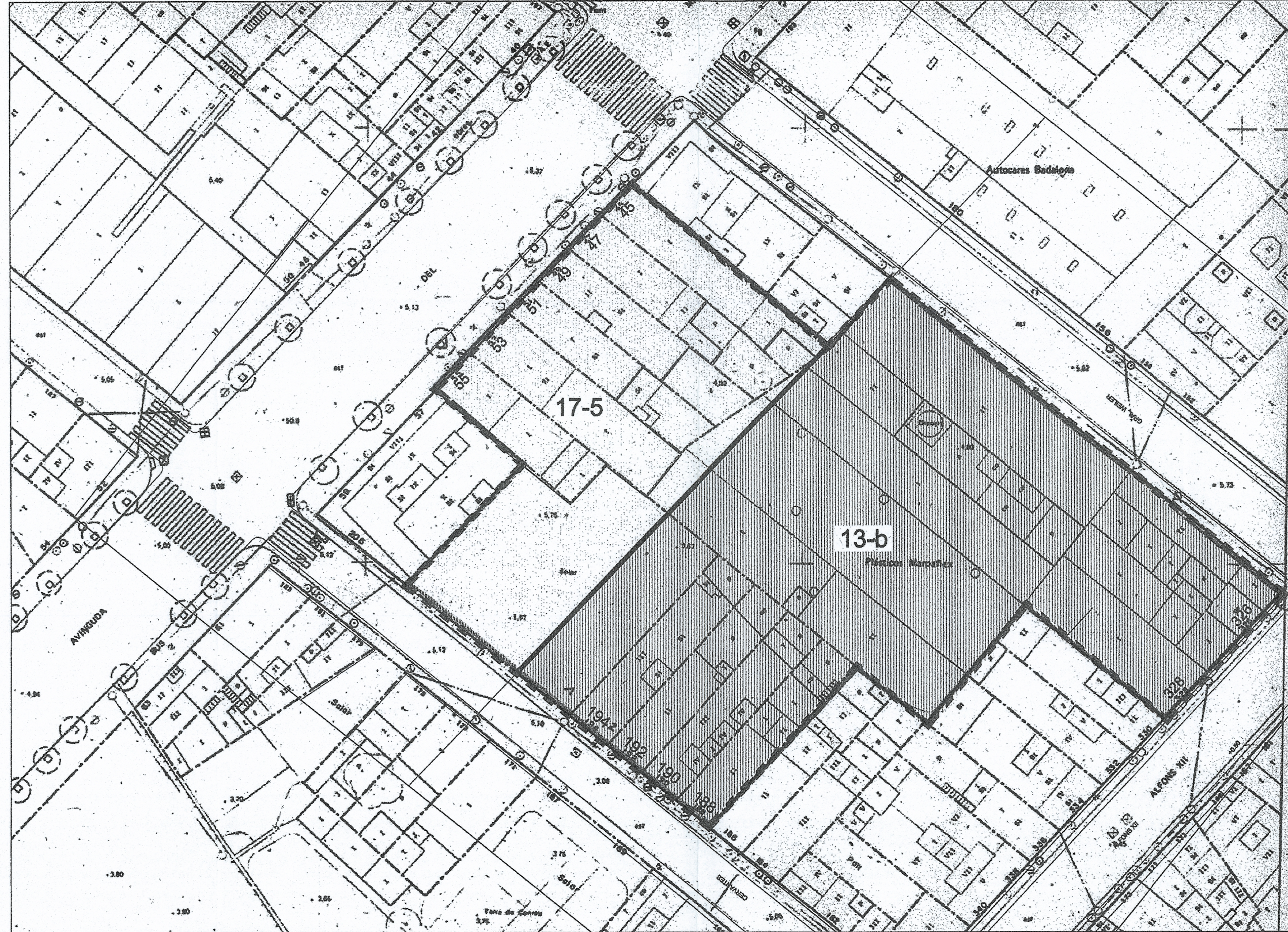
PROYECTE D'ACTE DEFINITIVA
PERIODE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA 30 OCT. 2001
El Secretari
Per delegació resolució de 9-7-2001



ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NUM.13 DEL PERI DEL GORG DE BADALONA	DATA:	REF:
	GENER 2001	616
EMPLAÇAMENT	ESCALA:	NUM:
	1/2000	1
ESMENES AJUNTAMENT APROVACIÓ PROVISIONAL	E	
	D	
	C	
	B	
	A	03/07/0
MODIFICACIÓ	REV:	DATA:
	PROPIETAT: (REPRESENTADA I	
	JUAN DE DIOS AGUIRRE	

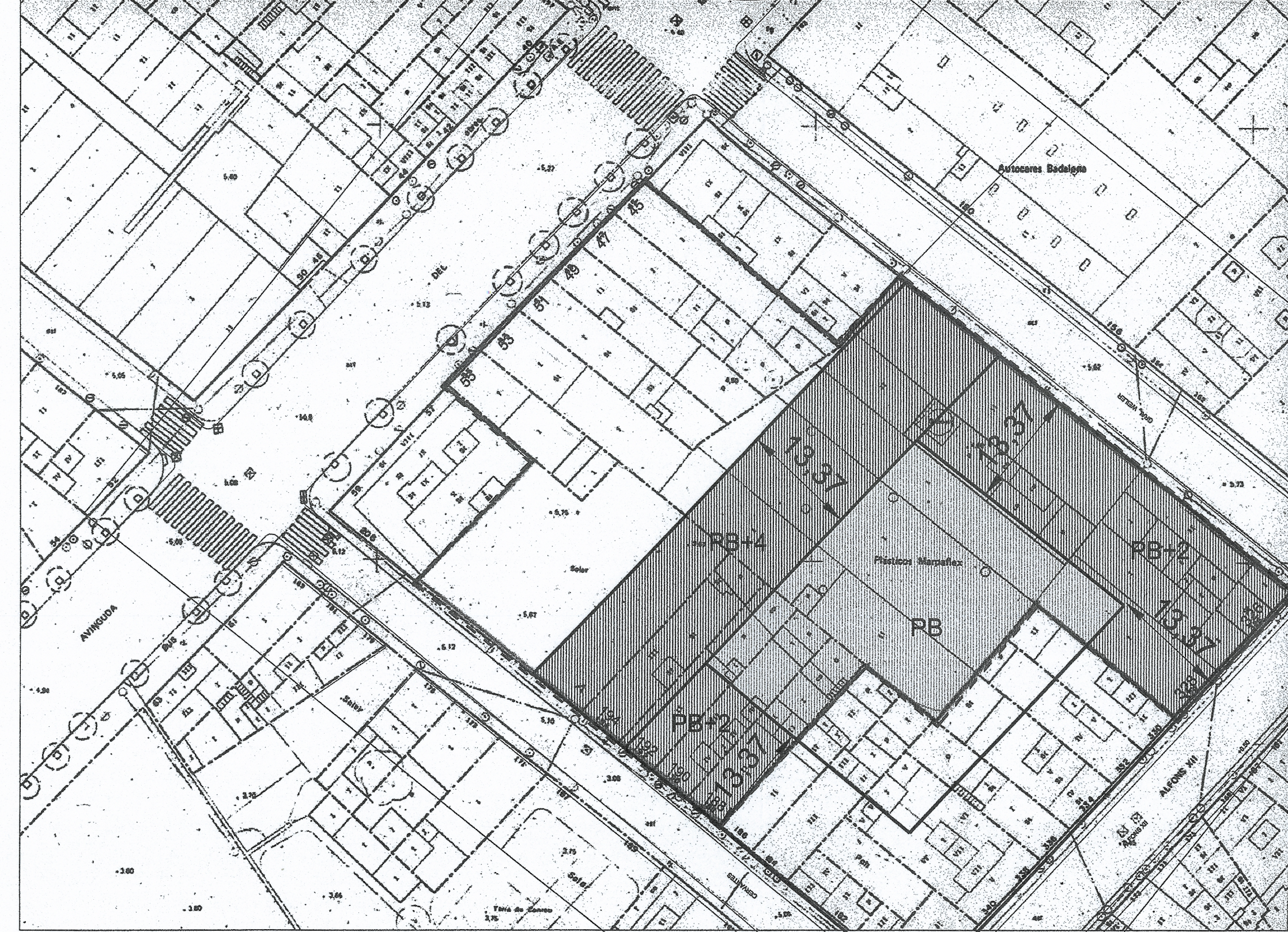
Sant Pere, 94, Badalona
Tel: 3846360 Fax: 3846427
E-mail: arquitectes@poch-moliner.com

Poch
Moliner
&
Partners
Arquitectes



AMBIT I ZONIFICACIÓ

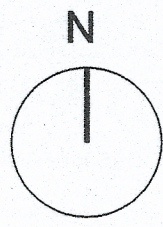
----- ambit unitat d'actuació



NORMATIVA

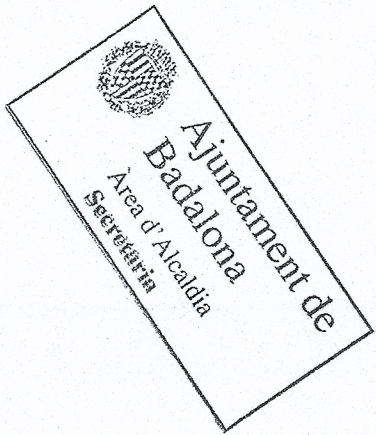
planta baixa
planta baixa +2
planta baixa +4

----- ambit unitat d'actuació



APROVAT AMB CARÀCTER PROVISIONAL
DEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA 30 OCT 2001
El Secretari,
L'oficial major
Per delegació resolució de 9-7-2001

Juan Ignacio Soto Valle



ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
NUM.13 DEL PERI DEL GORG DE BADALONA

DATA:
GENER 2001
REF:
616

PLANEJAMENT EXISTENT
AMBIT UNITAT, ZONIFICACIÓ I URBANITZACIÓ

ESCALA:
E 1/500
NUM:
2

ESMENES AJUNTAMENT APROVACIÓ PROVISIONAL
MODIFICACIÓ

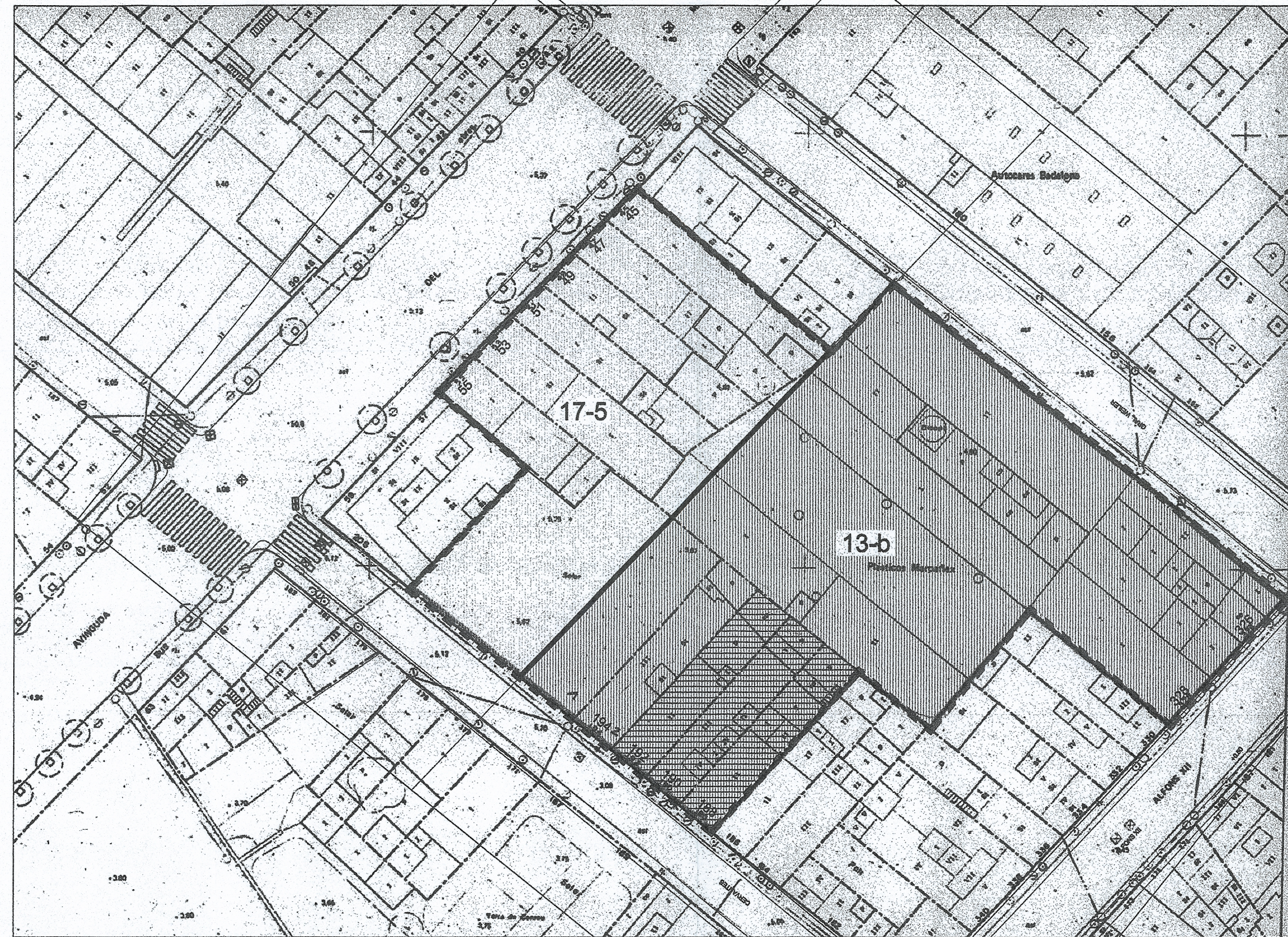
E
D
C
B
A
03/07/01
REV:
DATA:

Sant Pere 94, Badalona
Tel: 3946360 Fax: 3946427
E-mail: info@poch-moliner.com

Poch
Moliner
&
Partners
Arquitectes

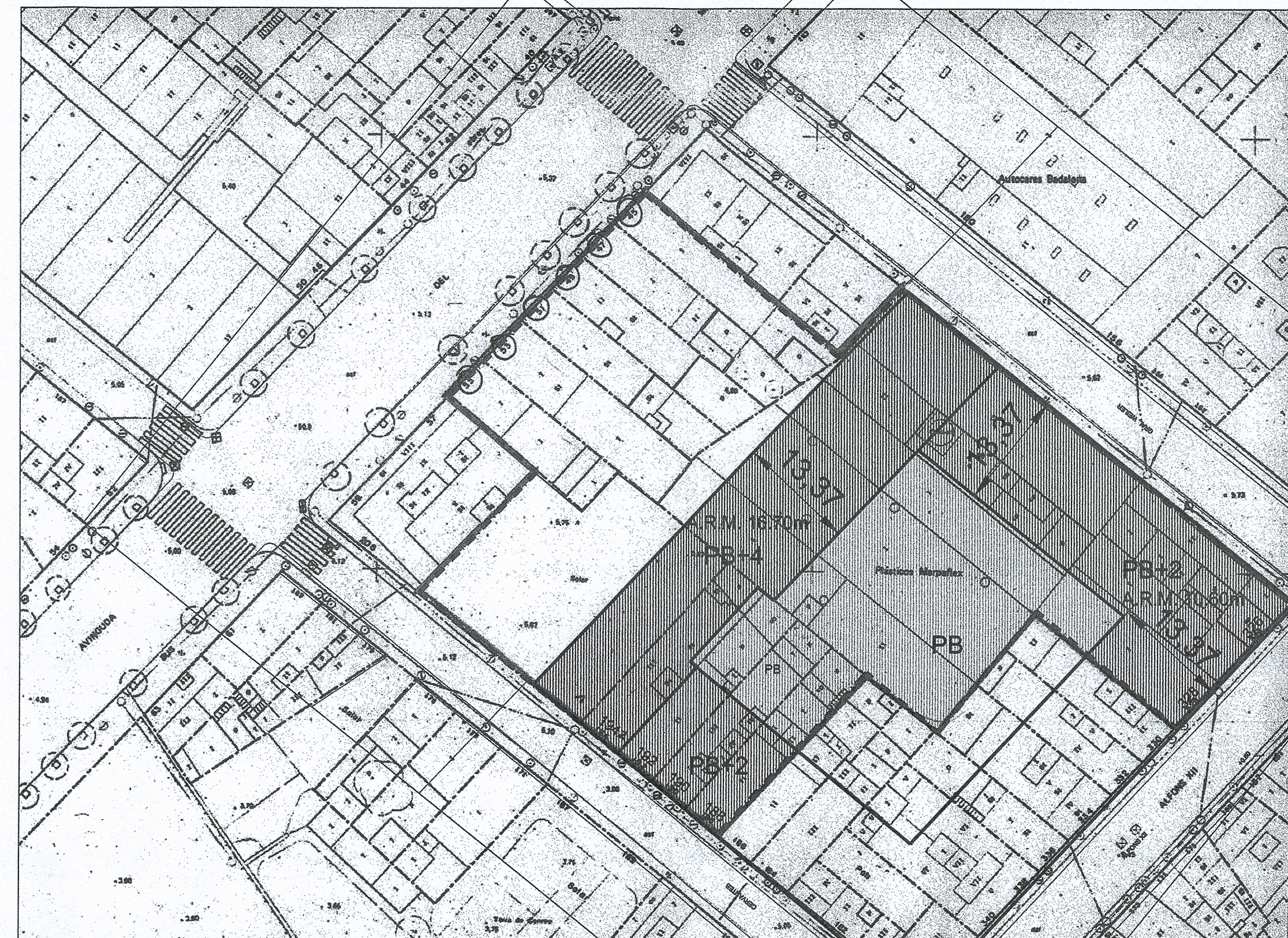
PROPIETAT: (REPRESENTADA PER)

JUAN DE DIOS AGUIRRE



AMBIT I ZONIFICACIÓ

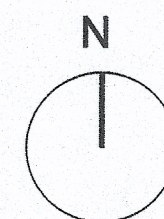
----- ambit unitat d'actuació
 ▨ parcel·les excloses de participació en la unitat
 nº 188 nº190 nº192



NORMATIVA PROPOSTA

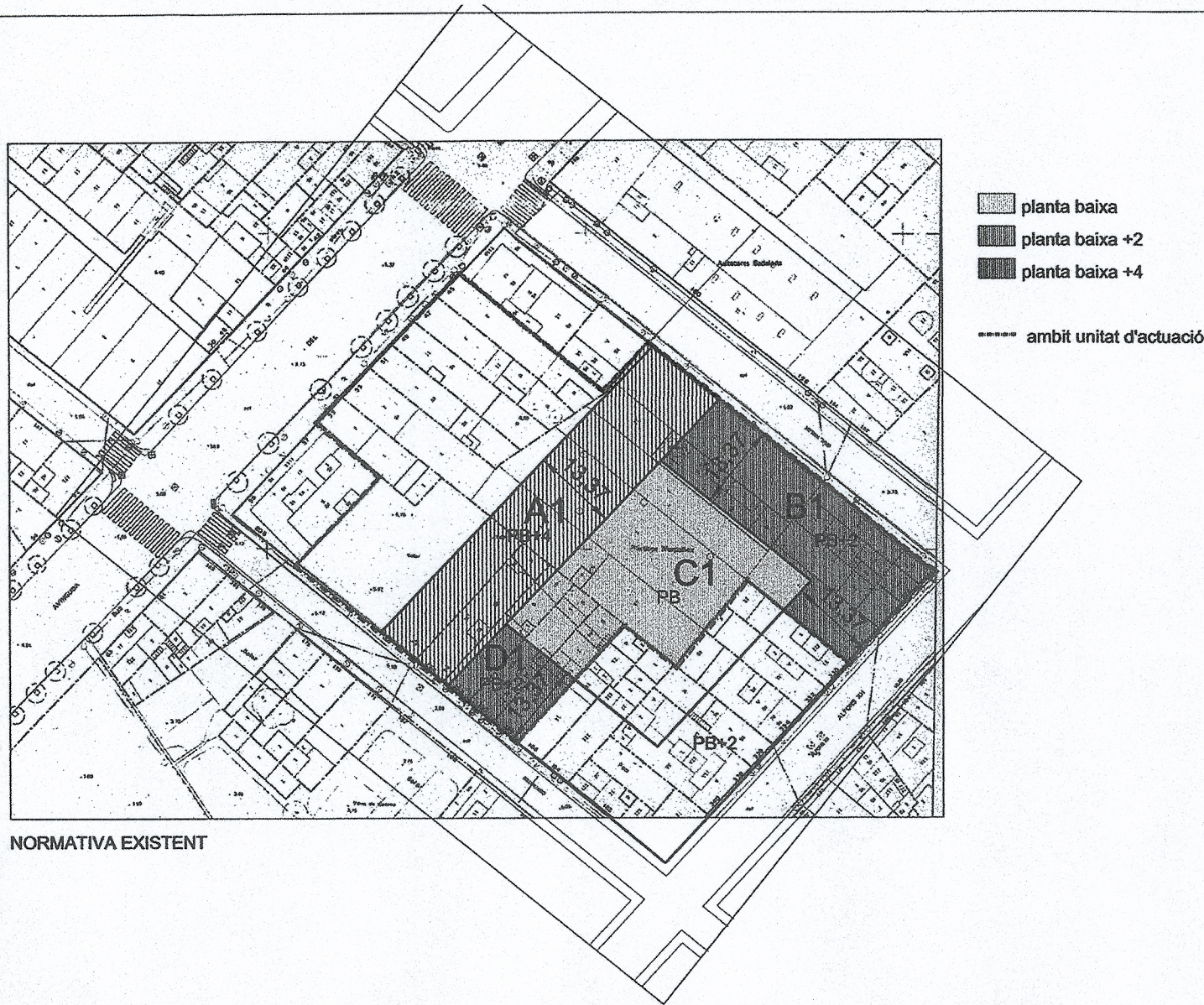
▨ planta baixa
 ▨ planta baixa +2
 ▨ planta baixa +4

----- ambit unitat d'actuació

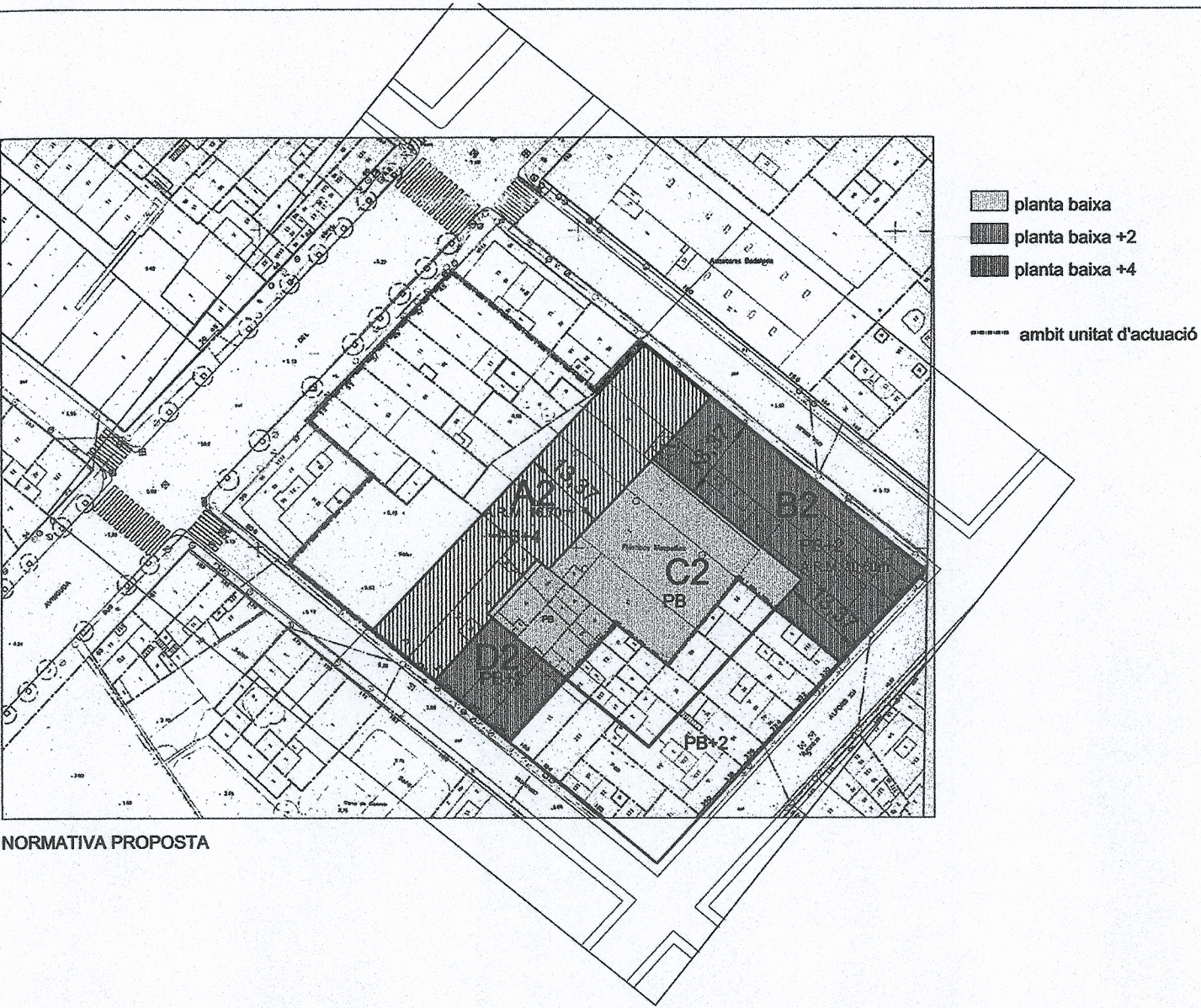


ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NUM.13 DEL PERI DEL GORG DE BADALONA		DATA: GENER 2001	REF: 616
PROPOSTA DE DESENVOLUPAMENT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ AMBIT, ZONIFICACIÓ, NORMATIVA PROPOSTA		ESCALA: E 1/500	NUM: 3
		E	
		D	
		C	
		B	
		A	03/07/01
ESMENES AJUNTAMENT APROVACIÓ PROVISIONAL MODIFICACIÓ		REV:	DATA:
Sent. Pres. 94. Badalona Tel.3946360 Fax:3946427 E-mail: opm@poch-moliner.com		PROPIETAT: (REPRESENTADA PER) JUAN DE DIOS AGUIRRE	

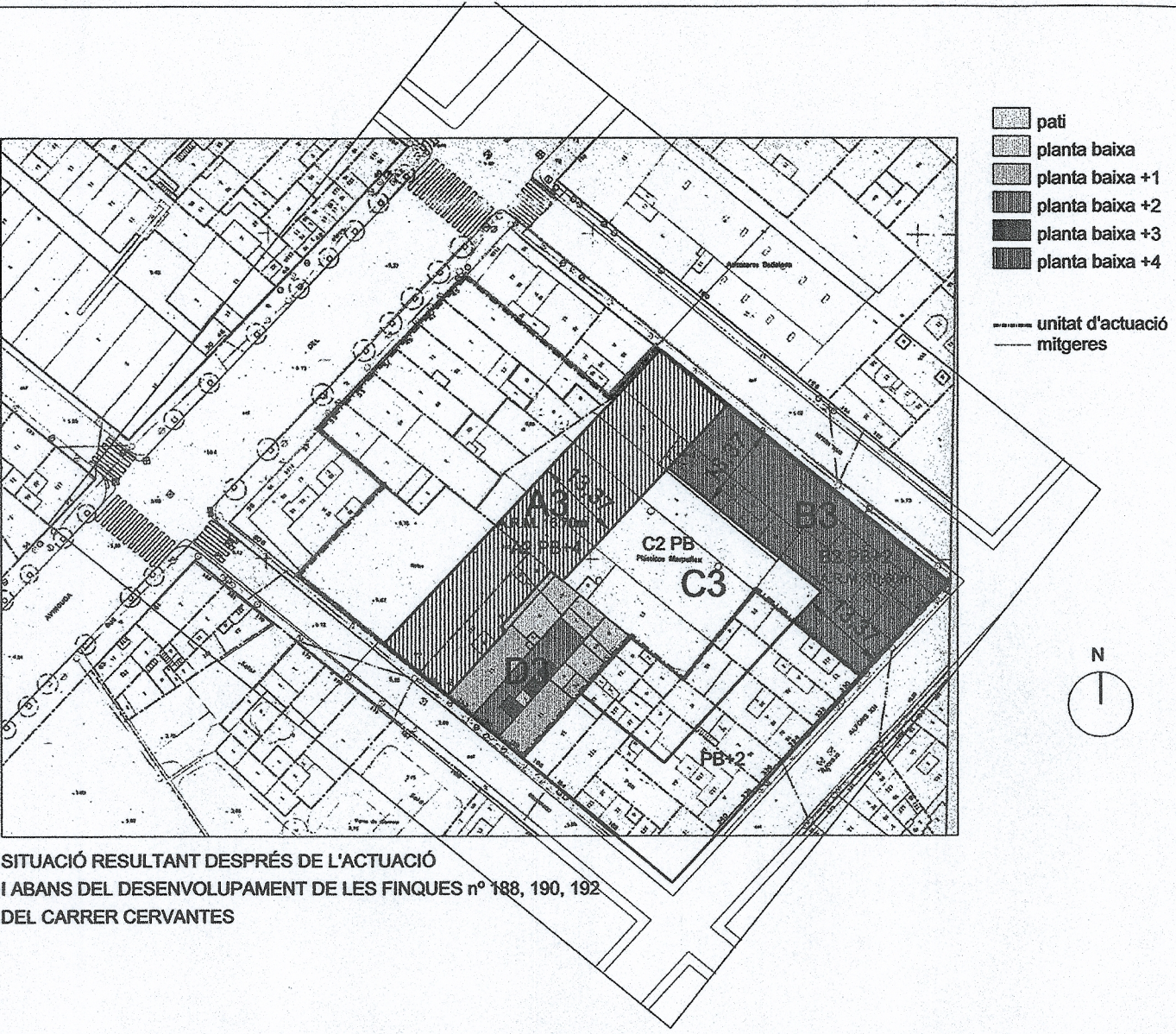
APROVAT AMB CARÀCTER DEFINITIVA
 PEL PLE DE L'AJUNTAMENT EN LA SESSIÓ DEL
 DIA 31 OCT 2001.
 El Secretari,
 L'oficial major
 Per delegació resolució de 9-7-2001
 Ignacio Soto Valle
 Ajuntament de
 Badalona
 Àrea d'Alcaldia
 Secretaria



NORMATIVA EXISTENT



NORMATIVA PROPOSTA



SITUACIÓ RESULTANT DESPRÉS DE L'ACTUACIÓ
I ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DE LES FINQUES nº 188, 190, 192
DEL CARRER CERVANTES

SUPERFICIE CONSTRUIDA

NORMATIVA	
A1	4204.45 m²
B1	1995.45 m²
C1	755.44 m²
D1	562.00 m²
TOTAL	7517.34 m²

VIAL I ESPAI LLIURE 1255.23 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA

NORMATIVA PROPOSTA	
A2	3996.00 m²
B2	1995.45 m²
C2	763.80 m²
D2	603.00 m²
TOTAL	7358.25 m²

VIAL I ESPAI LLIURE 1255.23 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA

SITUACIÓ RESULTANT DESPRÉS DE L'ACTUACIÓ I ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DE LES FINQUES nº 188, 190, 192 DEL CARRER CERVANTES	
A3	3996.00 m²
B3	1995.45 m²
C3	595.09 m²
D3	826.25 m²
TOTAL	7412.79 m²

VIAL I ESPAI PÚBLIC 1255.23 m²

ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NUM.13 DEL PERI DEL GORG DE BADALONA	DATA: GENER 2001	REF: 616
	ESCALA: E 1/1000	NUM: 4
<u>ANALISI COMPARATIU DEL SOSTRE</u>	E	
	D	
	C	
	B	
	A	03/07/01
ESMENES AJUNTAMENT APROVACIÓ PROVISIONAL	REV:	DATA:
MODIFICACIÓ		
PROPIETAT: (REPRESENTADA PER)		
JUAN DE DIOS AGUIRRE		

Sant Pere 94, Badalona
Tel: 3846360 Fax: 3846427
E-mail: equlibrio@poch-moliner.com

Poch
Moliner
&
Partners
Arquitectes