



DICTAMEN

Vist que mitjançant Decret de l'Alcalde de data 6 d'abril de 1999, s'apravà amb caràcter inicial l'Estudi de Detall de la Zona UA-2, situada entre els carrers General Weyler i Cervantes. Tanmateix, l'esmentat acord es va notificar als propietaris afectats pel mateix i es publicà en el Butlletí Oficial de la Província núm. 110 en data 8 de maig de 1999 i en un dels diaris de la premsa local.

Vist l'informe emès pel Cap del Departament de Planejament Urbanístic en data 7 de juliol d'enguany, que diu el següent:

“Objecte de l'Estudi de Detall:

La tramitació de l'Estudi de Detall es planteja amb un doble objectiu.

D'una banda, es determinen les condicions d'intervenció en l'edifici singular anomenat “Fàbrica Margarinas Gironès” qualificat com a zona 14b₃, d'acord amb el que disposa l'article 13 de la Normativa del PERI.

D'altra banda, s'ajusten les condicions d'edificació per a la zona qualificada com a 14b, per igualar la fondària edificable del bloc amb front al carrer General Weyler amb la fondària edificable de la Unitat d'actuació número 3.

Antecedents:

En data 4 de febrer de 1998 (DOGC 19/03/98), la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'autopista A-19.

A l'article 13 de la Normativa de l'esmentat PERI, dins l'apartat “Ordenació zona remodelació urbana 14b₃”, s'especifica el següent:

“Aquesta zona incorpora l'edificació de la nau industrial propietat de Ceamig SA.

Les condicions d'edificació s'assenyalen en el plànol P.02 “Condicions d'edificació”, no obstant això a causa de la complexitat de les intervencions que es puguin fer, la modificació de l'ús industrial existent i la conseqüent intervenció en l'edifici es farà mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall que determini les condicions de la intervenció. Així mateix, caldrà que aquest projecte l'informi favorablement la Comissió Tècnica Assessora del Patrimoni Arquitectònic i Cultural de Badalona”



En data 19 de març de 1999, la Comissió de Tècnica Assessora del Patrimoni Arquitectònic i Cultural de Badalona va informar favorablement l'Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació número 2 del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'autopista A-19, i va acordar sol·licitar a la propietat la documentació necessària per analitzar la conveniència d'iniciar un expedient de catalogació de la fàbrica "Margarines Gironès".

Àmbit i Planejament vigent:

La parcel·la que conforma l'àmbit de l'Estudi de Detall, de referència cadastral UTM 61.852.203, esta inclosa en la delimitació de la Unitat d'Actuació número 2 del PERI del sector delimitat per la Rambla de Sant Joan i els carrers d'Alfons XII, de Ponent i l'Autopista A-19, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 4 de febrer de 1998 (DOGC 19/03/98). Esta ubicada en sòl urbà i està qualificada com a zona de transformació urbana, (clau 14b₁), com a zona de remodelació urbana (clau 14b₃), com a sistema viari (clau 5d), com a sistema d'equipaments de nova creació (clau7b).

Paràmetres d'aplicació:

D'acord amb el PERI, els paràmetres d'ordenació son els següents:

Zona 14b₁

- Tipus d'ordenació segons volumetria específica.
- La fondària edificable és de 8 m al carrer General Weyler i de 14 m al carrer Cervantes.
- El nombre màxim de plantes serà de PB + 2 i l'alçada màxima reguladora de 10,60 m.
- Façana mínima 6,50 m.
- No es permeten els cossos sortints tancats o semitancats en carrers de menys de 8 m.
- Es permet la planta entresol per a ús comercial quan formi part del local de la planta baixa, i complint amb l'article 225/5 de les OOOE. Aquest computarà a efectes d'edificabilitat.
- La densitat d'habitatges, d'acord amb l'article 357.1 de les NNUU serà la que resulti de dividir entre 100 m² la superfície construïda.

Zona 14b₃

- Aquesta zona incorpora la nau industrial propietat de Ceamig S.A. Les condicions d'edificació s'assenyales al plànol P.02 "Condicions d'Edificació", no obstant això, i a causa de la complexitat de les intervencions que es puguin fer, la modificació de l'ús industrial existent i la conseqüent intervenció en l'edifici es farà mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall que determini les condicions de la intervenció. Així mateix, caldrà que aquest projecte l'informi favorablement la Comissió Tècnica Assessora del Patrimoni Arquitectònic i Cultural de Badalona.



Els paràmetres d'aplicació amb caràcter orientatiu, segons el quadre de balanç numèric de la Unitat d'Actuació número 2, són els següents:

| - Sistema d'actuació: | Compensació |
|-------------------------------|---|
| Estat actual: | |
| - Superfície sòl privat: | 3.425 m ² |
| - Superfície sòl públic: | 441 m ² |
| - Total Superfície àmbit: | 3.866 m ² |
| PERI: | |
| - Sòl edificable: | 2.098 m ² |
| - Sostre proposat: | 3.966 m ² |
| - Índex edificabilitat: | 1,02 m ² st/m ² s |
| - Cessió viari existent: | 411 m ² |
| - Cessió viari proposat: | 912 m ² |
| - Cessió equipament proposat: | 415 m ² |
| - Total cessió proposat: | 1.768 m ² |

El sostre total proposat per l'Estudi de Detall és el següent:

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Edifici singular existent: | |
| - Planta baixa | 1.488,00 m ² |
| - Planta pis | 1.066,24 m ² |
| - Planta golfes | 78,00 m ² |
| <hr/> Total edifici singular existent | <hr/> 2.632,24 m ² |
| Edificis de nova planta: | |
| - Edifici carrer Cervantes | 609,00 m ² |
| - Edifici carrer General Weyler | 579,60 m ² |
| <hr/> Total edificis de nova planta | <hr/> 1.188,60 m ² |
| SOSTRE TOTAL PROPOSAT | 3.820,84 m ² |

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

Vista la documentació presentada s'informa que el document reuneix les condicions tècniques per prosseguir la seva tramitació d'acord amb l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990".

Vist l'informe jurídic emès per l'Assessor del Departament de Serveis Jurídics en data 14 de juliol d'enguany, que diu el següent:

"Mitjançant Decret de l'Alcalde de data 6 d'abril de 1999, s'aprova amb caràcter inicial l'Estudi de Detall de la Zona UA-2, situada entre els carrers General Weyler i Cervantes. Tanmateix, l'esmentat acord es va notificar als propietaris afectats pel mateix i es publicà en el Butlletí Oficial de la Província núm. 110 el 8 de maig de 1999, i en un dels diaris de la premsa local.



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME i HABITATGE

Serveis Jurídics

Exp. 100/DIP-24/99

10/C4-99

Vist que durant el període preceptiu reglamentari d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació pel que fa a l'aprovació inicial d'aquest instrument d'ordenació urbanística municipal.

Vist l'informe subscrit pel Cap del departament de Planejament Urbanístic amb data 7 de juliol d'enguany, en el qual es fa constar que aquest Estudi de Detall que es presenta per a la seva aprovació definitiva, reuneix les condicions tècniques per prosseguir amb la seva tramitació administrativa.

Atès allò que es disposa a l'article 66 en concordança amb l'article 64 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística, s'escau que per part de l'òrgan competent es procedeixi a l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall més amunt esmentat, essent 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 (LBRL), en llur nova redacció donada per la Llei 11/1999, de 21 d'abril".

Atès que el Ple de l'Ajuntament és l'òrgan competent per a l'adopció de l'acord d'aprovació definitiva, en virtut d'allò que s'estableix a l'art. 22.2.c) de la Llei 7/1985, de bases de Règim Local.

En base a aquests fonaments, els sotasignats membres de la Comissió Informativa d'Urbanisme, proposen a l'Ajuntament Ple l'adopció del següent acord:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall de la Zona UA-2, situada entre els carrers General Weyler i Cervantes d'aquesta ciutat.

SEGON.- Publicar l'anterior acord al Butlletí Oficial de la Província, així com donar comunicació del mateix a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya.

No obstant això, l'Ajuntament Ple, amb millor criteri decidirà.

Casa Consistorial, 14 de juliol de 1999.

Aprovat per l'Ajuntament Ple a la
sessió celebrada el dia 27
7 de juliol de 19 99
El Secretari



Completat's
Badalona 28 de juliol de 19 99
El Batlle