

Data: 9 de març de 2010

RV: /

RN: 2010 / 039684 / B

CU: 76

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
 Ajuntament de Badalona
 Plaça de la Vila, 1
 08911 Badalona
 Barcelonès

E N T R A D A	
Data	23 MARÇ 2010
Núm.	35
Àrea d'Urbanisme i Territori Planejament Urbanístic	

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques (CCM-Av. 1,
 Tarradellas)

Núm: 039684/14851/2010
 Data: 18/03/2010 14:03:53

Registre de sortida

Ajuntament de Badalona
 REGISTRE GENERAL
 Data: 19/03/2010 Hora: 13:41
 Núm: 11502
 OF. REG. CENTRAL

Assumpte: Estudi de detall de l'illa B2 del polígon 1 del Sector de Costa A1 del terme municipal de Badalona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 4 de març de 2010, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'estudi de detall de l'illa B2 del polígon 1 del Sector de Costa A1, de Badalona, ha estat promogut per l'entitat Badalona Industrial SLS en C, i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

- El principal objectiu de l'Estudi de detall és definir l'ordenació de l'aprofitament de l'illa B2:
- Redistribuint el sobrant d'aprofitament (d'ús d'habitatge)de la unitat de projecte B2.2, en construcció, cap a la unitat B2.1.
 - Eliminant el pas que preveu el planejament, que travessa en planta baixa la parcel·la B2.1 des del c/ Mar Tirrena al c/ Mar Egea.
 - Inclouent la superfície construïda a la zona comunitària, corresponent a la maquinària de la piscina.

Àmbit d'actuació

Els terrenys delimitats pel sector de planejament A.1 es troben situats en una franja compresa entre la via del ferrocarril Barcelona-Mataró i el front marítim. El sector llinda septentrionalment amb el port de Badalona i al sud amb les instal·lacions de la central de FECSA. El sector A.1 amb una superfície de 80.544 m² es divideix en dos polígons 1 i 2 , i alhora el polígon 1 en dues illes, B1 i B2.

Concretament, l'illa B2, objecte del planejament té una superfície de 9.587 m², i està formada per tres parcel·les o unitats de projecte B2.1, B2.2, B2.3.

Unitat de projecte	Q.U.	Superfície
B2.1 (vacant)	VE-3	3.670 m ²
B2.2 (en construcció)	VE-4	3.045 m ²
B2.3 (construïda)	VE-4	2.872 m ²
TOTAL		9.587 m²



Els terrenys estan classificats de sòl urbà i qualificats de zona 14b, de remodelació privada amb volumetria específica, amb les claus VE-3 i VE-4. El planejament vigent li assigna els usos d'habitatge i comercial.

Tramitació municipal

El document, d'iniciativa privada, redactat pels arquitectes Gimeno i Gaya, va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 7 de juliol de 2009. L'acord es va publicar en el BOPB núm.219 del dia 12/09/2009, en el diari La Vanguardia del dia 08/09/2009, es va exposar al taulell municipal i a la pàgina web de l'Ajuntament de Badalona. Durant el preceptiu termini d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 22 de desembre de 2009, va aprovar definitivament el document.

Antecedents: planejament vigent

El planejament vigent per a l'àmbit d'aquest Estudi de Detall és el següent:

- Pla General Metropolità d'ordenació urbana de Barcelona, aprovat definitivament per la CMB el 14 de juliol 1976.
- Modificació del PGM en una part del sector de costa A-1, aprovada definitivament el 13/07/1999.
- Pla Especial del sector A-1 de la Façana Marítima, aprovat definitivament el 21/07/1999.
- Modificació puntual del PGM en una part del sector A-1, aprovada definitivament el 25/06/2003.
- Modificació puntual de la normativa del polígon 1 del Pla Especial del sector Costa A-1, àmbit delimitat pels carrers de la Mar Jònica, de la Mar Negra, d'Eduard Maristany i la platja, aprovada definitivament el 07/05/2003.
- Estudi de detall d'ajust de rasants i condicions d'edificació de les illes B1, B2 i B3 del Pla Especial d'una part del sector Costa A-1, aprovat definitivament el 16/12/2003.

Descripció de la proposta

El principal objectiu és definir l'ordenació de l'aprofitament de l'illa B2, per aquesta finalitat es proposa:

- Redistribuir el sobrant d'aprofitament, amb ús d'habitatge, de la unitat de projecte B2.2, habitatges en construcció, cap a la unitat B2.1.
- Donat que la unitat de projecte B2.3, ja té finalitzada la seva edificació, i part dels habitatges ja estan venuts, es desestima redistribuir el sobrant del seu aprofitament.
- Eliminar el pas que preveu el planejament, que travessa en planta baixa la parcel·la B2.1 des del c/ Mar Tirrena al c/ Mar Egea. Atès que aquest pas no té continuïtat amb l'illa B3, ja construïda, no comunica amb cap zona pública i no disminueix quantitativament la distància a recórrer. Pel fet de construir aquest espai amb ús comercial en planta baixa suposa disminuir la superfície comercial en la primera planta
- Incloure la superfície construïda a la zona comunitària, corresponent a la maquinària de la piscina, per tal que computi a efectes d'aprofitament.



L'Estudi de detall proposa una ordenació volumètrica configurada per dos blocs lineals paral·lels de 7 plantes i un sòcol comercial en planta baixa, per tal de continuar amb les mateixes cruïxes de les parcel·les B2.2 i B2.3.

Unitat Projecte	Planejament Vigent			Proposta Estudi de Detall			Diferència
	Aprofitament	ús	Plantes	Aprofitament	ús	Plantes	
B2.1	5.857 m ²	comercial	PB-P1	5.390 m ²	comercial	PB-P1	- 467,00 m ²
	7.000 m ²	habitatge	P1-P6	7.421,90 m ²	habitatge	P1-P6	+ 421,90 m ²
B2.2	10.010 m ²	habitatge	PB-P6	9.588,10 m ²	habitatge	PB-P6	- 421,90 m ²
* B2.3	10.100 m ²	habitatge	PB-P6	9.201,28 m ²	habitatge	PB-P6	- 898,72 m ²
Total	32.967 m²	Com/ Hab.	PB-P6	31.601,28 m²	Com/ Hab.	PB-P6	-1.365,72m²

- B2.3, no computa a efectes de redistribució del sobrant de l'aprofitament, donat que la seva edificació ja està acabada i parcialment venuda.

Com es pot veure, la diferència d'aprofitament entre el planejament vigent i la proposta, amb ús d'habitatge, són 421,90 m² que es redistribueixen de la parcel·la B2.2 a la B2.1, renunciant aquesta última voluntàriament a 467 m² d'ús comercial que no es poden incloure en el gàlib proposat.

El planejament vigent, el Text refós de la Modificació puntual del Pla especial del sector de Costa A1, preveu un augment del nombre d'habitatges, de 442 a 527. D'aquest increment s'estableix la obligatorietat de destinar el 20% d'aquests al Programa Municipal d'Habitatge, donat que l'illa B2 no assoleix aquest nombre d'habitatges, no es preveu destinar cap habitatge al Programa Municipal.

Normativa urbanística

El document aporta text normatiu articulat d'acord amb el que determina l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Valoració de l'expedient

L'estudi de detall preveu definir l'ordenació de l'aprofitament de l'illa B2, situada al sector de Costa A-1 del municipi de Badalona. Els terrenys objecte de planejament estan classificats de sòl urbà i qualificats de zona 14b, de remodelació privada amb volumetria específica, i amb els usos d'habitatge i comercial assignats pel planejament vigent.

La proposta consisteix en un ajust de l'aprofitament, que en cap cas suposa un increment de sostre de l'illa B.2, així com tampoc un augment de la densitat dels habitatges previstos.

En el document es constata l'existència d'una errada material, al plànol I.4 i a la memòria, concretament a l'apartat 3.1, *Morfologia del terreny i usos del sòl*, relativa a la cota de referència de 3,58m. D'acord amb " *l'Estudi de detall per a l'ajust de rasants i les condicions d'edificació de les illes B1, B2 i B3 del Pla Especial, d'una part del sector de Costa A-1* ", en el que l'objecte de l'estudi és ajustar les cotes de referència de la planta baixa i l'ajust de les alçades reguladores màximes, es preveu per aquesta illa, que la cota de referència se situa a 4,10m.

Donat que el Text Refós de " *la modificació puntual de la normativa del polígon 1 del Pla especial d'una part del sector de Costa A-1* " establia que un 20% dels nous habitatges



resultants de l' increment de densitat que es proposava s'havia de destinar al Programa Municipal d'Habitatge, i atenent que el present estudi de detall no preveu destinar cap dels habitatges a aquest Programa, es considera encara vigent aquesta prescripció, que s'haurà de materialitzar en el desenvolupament de l'illa B1, atès que l'illa B3 ja està edificada.

Resolució

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

-1. Donar-se per assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de l'aprovació definitiva atorgada per l'Ajuntament de Badalona en data 22 de desembre de 2009, referent a l'Estudi de detall de l'illa B2 del polígon 1 del Sector de Costa A1 promogut per l'entitat Badalona Industrial SLS en C, i tramès per l'Ajuntament, tot manifestant que s'ha detectat una errada material en el sentit que la cota de referència d'aquesta illa és de 4,10m, i amb el benentès que d'acord amb el planejament vigent cal mantenir pels nous habitatges resultants de l'increment de densitat, la reserva del 20% al Programa Municipal d'Habitatge.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

M. Teresa Manté i Prats