

ESTUDI DE DETALL DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ num. 20 DEL
PERI. "EL GORG" A LA CIUTAT DE
BADALONA.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

ESTUDI DE DETALL DE LA FINCA URBANA EDIFICABLE QUE DIMANA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N°20 DEL PERI. "EL GORG" I QUE ESTA SITUADA AL CARRER CERVANTES N° 167 a 171 EN EL XANFRA AMB L'AVINGUDA MARQUES DE MONT-ROIG DE LA CIUTAT DE BADALONA, A LA PROVINCIA DE BARCELONA.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

El present Estudi de Detall es redacta a petició de la Empresa Promotora-Immobiliària "Viena Inmuebles S.A." , per tal d'acompanyar en paral·lel al procés administratiu de la corresponent llicència d'obres de construcció d'un immoble d'habitatges, locals comercials i aparcaments que s'ha projectat en la finca urbana n° 167-171 del carrer de Cervantes en la seva confluència amb l'Avinguda Marques de Mont-Roig de Badalona, a la província de Barcelona.

Els recents antecedents urbanístic-administratius específics d'aquests sols s'incorporen en forma d'annexos a aquest document, i son: en primer lloc el certificat urbanístic lliurat per Ajuntament de Badalona el 28 de setembre passat, i en segon lloc el Projecte de compensació del que aquí s'aporta la notificació de la oportuna aprovació per part de la Comissió de Govern en la seva sessió del 15 de febrer.

Tanmateix cal tenir per presents els antecedents urbanístics de superior rang que regulen el sector i la ciutat, i que son respectivament el Pla Especial de Reforma Interior "EL GORG" i el Pla General Metropolità, instruments que han definit el marc regulador d'aquest Estudi de Detall.

L'objectiu essencial que cau plenament dintre de les atribucions específiques legalment atribuïdes a aquest instrument complementari de planejament, és el de la "ordenació de volums", en el sentit d'una redistribució dels volums edificats dins com a màxim dels galibs definits de forma genèrica per els planejaments General i Especial,

reordenació que precisament aquest Estudi de Detall presenta volumetricament continguda, i per tant en una òptica reordenadora que tendeix, com a mínim al manteniment edificatori de la corresponent ordenació volumètrica.

Una primera descripció conceptual del objectiu d'aquest Estudi de Detall es podria enunciar tal i com segueix: "flexibilitzar dins dels marges dimensionals de la planta baixa les altures d'acord amb el que es propi del us residencial, i en especial alliberar el nivell del terra de la planta baixa per tal d'adaptar-se adequadament i en relació a els usos residencials a les característiques diferencials dels espais públics confrontants".

La justificació legal d'aquest estudi la trobem en dues fonts procedents: del marc jurídic específic la primera, i del marc procedimental-administratiu la segona; i que poden enunciar-se en els termes que segueixen:

- a) L'Estudi de Detall es fonamenta i complimenta l'art. nº 26 del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel que s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. I en els articles que el recolzen i/o complementen, així com en el que resulta concordant de la Llei del Sòl i en el reglament de planejament urbanístic que la desenvolupa.
- b) Pel que fa a les qüestions procedimentals cal recordar que en el marc badaloní i especialment en els sols de destí residencial, en que les actuals tendències projectuals en relació als usos permesos han conduït en nombrosos casos a destinar les plantes baixes a habitatge, s'han tramitat en el període més recent alguns estudis de detall que actuen d'antecedent col·lectiu del present al incloure anàlogues determinacions i haver obtingut la seva completa vigència mitjançant l'oportuna aprovació. Cal dir que amb un clar benefici de la relació "Espai privat-Espai públic" que es positiu per ambdós.

Dels dos objectius tipificats en l'esmentat article 26 del Decret 1/1990 ens centrarem únicament en el segon supòsit ja que les alineacions i rasants estan unívocament definides, i en el seu dia notificades per els serveis tècnics del Ajuntament de Badalona, amb una precisió que no ofereix dubte de cap mena.

Es proposa doncs tal i com ve grafiat en el plànol nº3 d'aquest Estudi, que en el cos del edifici confrontant amb la zona verda i que confronta també amb part del carrer Cervantes, es a dir aquell cos edificable segons el planejament vigent a planta baixa i quatre plantes pis, que sense variar la altura reguladora màxima s'alliberi el nivell de la cota de planta Baixa per tal de que les funcions netament vinculades amb el espai públic (Locals comercials, accessos de veïns i accessos de vehicles) es resolguin a nivell de rasant en tant que els habitatges tinguin unes millors condicions de privacitat i d'higiene al separar-se (per sobre-elevació dels tipificats seixanta centímetres) del pla de carrer, o mes exactament del punt d'aplicació de les altures, una distancia de 1,45 m.. Pel que fa a la resta del solar es preveu un us en soterrani que es desenvolupa per sota del nivell de planta baixa suara determinat flexiblement i que s'acull com a única referència normativa a les possibilitats de manipulació topogràfica que el pla general defineix com a plataformes de anivellació en el article 255 cal per això observar que en coherència amb la descripció precedent fer notar que el "límit normatiu" de única referència es de 1,50 m., i per tant mai podrà ser superat per la nova ordenació, extrem que es compleix ja que hem acotat a un màxim de 1,45m. la oscil·lació possible de la planta baixa. Cal precisar que aquest soterrani en les parts que estan ubicades per sota dels habitatges sols admetran el usos d'aparcament i de trasters o dels espais de comunicació, distribució i independència que els esmentats usos facin necessaris. Tanmateix i per tal de garantir aquest extrem s'ha de dir:

- 1.- que en la franja dels 1,45 m. de sòcol que formi la façana emergent dels usos de trasters i/o aparcaments sols es podran practicar ventilacions mitjançant respirall o ventalló que garanteixi la continuïtat del volum, de superfície relativa inferior al 50 % i que no conformin finestra, i
- 2.- que en el cas dels possibles trasters , aquests seran independents i no vinculades físicament i en continuïtat directa a els habitatges, ni als locals.

A la llum d'aquesta proposta, de la documentació gràfica que la formalitza, i del estudi numèric comparatiu que s'incorpora en aquesta memòria, pot assegurar-se que:

- 1) El present Estudi de Detall no suposa cap augment de l'ocupació del sòl en cap dels cossos edificats, ja que tant les alineacions com les profunditats edificables, que delimiten i defineixen les diferents parts del edifici, resten inalterades.
- 2) No implica cap augment de les altures reguladores, ja que la del Carrer Cervantes no presenta cap augment ni disminució, i la corresponent a l'Avinguda Marques de Mont-Roig, malgrat la nova i parcial redistribució d'alçades, es de 16,70m. i per tant coincident amb la inicial.
- 3) No genera cap augment de la densitat de població, o d'unitats de població ja que la determinació d'habitatges per hectàrea establerta per les Ordenances d'edificació en complementarietat de les vigents Normes Urbanístiques no es objecte de modificació i està definida com a paràmetre bàsic de la futura edificació que compleixi amb el present Estudi de Detall, i que explicitem en la Taula Numèrica comparativa.
- 4) Tampoc s'altera l'ús predominant ja que es facilita l'aparició de l'ús definitori del sector i de la qualificació urbanística que és el d'habitatge. Fins i tot es pot dir que s'actua en sintonia amb les últimes regulacions específiques del sector i la ciutat que han optat per la requalificació sectorial, reconduint parts de la ciutat abans dominades per usos industrials actualment impropis del lloc, i superant en el nou model les distorsions del "urbà" produïdes per la presencia dels usos no residencials..
- 5) Pot verificar-se que el document no tan sols no modifica les determinacions del vigent Pla General Metropolità ni dels instruments d'aplicació que el complementen, sinó que tampoc conté determinacions de rang de Pla General, o altres, que no li son pròpies.
- 6) Cal dir en últim lloc que al actuar en finca única i no ajustar ni modificar alineacions ni rasants es evident que no es disminueixen ni vials ni espais lliures.

En concordància amb la taula, que acompanya a aquesta memòria, cal fer el següent estudi comparatiu de la nova disposició de volums amb referència a l'ordenació actual, i dir:

Primer, que es conserven invariables les superfícies construïdes tant parcials com totals, i

Segon, que les altures reguladores màximes es mantenen, per el que no resulta alterat el volum edificat en altura, que implica el Estudi de Detall, i que es manté en idèntica quantificació que el inicial.

La comptabilització que la taula desglossa es fa segons els criteris determinats pel vigent P.G.M., que és l'instrument urbanístic de referència, i per tant sols es comptabilitzen els volums i superfícies que es troben per sobre dels respectius nivells de Planta Baixa, cal posar en consideració en el capítol de comparacions que degut a la solució presentada no es produirà cap desdoblament de la planta baixa, que tot i tenint únicament aquesta condició subsidiària de "desdoblament" genera una superfície construïda complementaria, tampoc son objecte de contabilització ni els cossos tècnics i/o d'accés que per sobre de l'altura reguladora màxima s'admeten segons el punt 3º de l'article 239 de les vigents Normes Urbanístiques, ni els cossos sortints que possibilita la ordenació segons alineació de vial. Per tot això:

TAULA COMPARATIVA.

	<u>ACTUAL</u>	<u>PROPOSAT</u>
Superfície parcel·la.	1630,618 m2	1630,618 m2
Superfície Corona P.E.	1033,812 m2	1033,812 m2
Nº màxim d'habitatges	38 habitatges	38 habitatges
A.R.M. C./Cervantes	10,60 m.	10,60 m.

A.R.M. Av./M. Mont-Roig :	16.70 m.	16,70 m.
Sup. Construïda P.Baixa :	1033,812 m2	1033,812 m2
Sup. Construïda P.Primerà :	1033,812 m2	1033,812 m2
Sup. Construïda P.Segona :	1033,812 m2	1033,812 m2
Sup. Construïda P.Tercera :	858,881 m2	858,881 m2
Sup. Construïda P.Quarta :	858,881 m2	858,881 m2
T O T A L. :	4819,198 m2	4819,198 m2

En últim lloc i per tal de completar la present memòria cal dir que la documentació gràfica establerta per la legislació d'aplicació es complimenta amb tres plànols: En primer lloc el plànols nº1,i nº2 que presenten les basses urbanístiques, l'emplaçament, la situació, i la topografia ... en que sota les escales 1/500,1/1000 i 1/200 es situa urbanísticament la finca objecte de l'Estudi de Detall, i en segon lloc el plànol nº 3 on es produeix una comparació directa i en paral·lel entre l'estat actual i la proposta, així com la representació de la imatge volumètrica resultant de la aplicació del present Estudi de Detall.

Barcelona, setembre de 2000

La Propietat:

Viena Inmuebles S.A.

L'Arquitecte:

Miquel M. Badal i Valls.

APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
 PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
 DIA **3.0.GEN.2001**
 El secretari,

Ajuntament de
 Badalona
 Àrea d'Alcaldia
 Secretaria

APROVAT AMB CARÀCTER **INICIAL**
 PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
 DIA **17.OCT.2000**
 El secretari,

ANNEX num.1 :
CERTIFICAT URBANÍSTIC.



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Departament del Plànol de la Ciutat
Francesc Layret, 101-107, 1r pis • 08911 Badalona
Tel. 93 483 27 09 - Fax 93 483 28 82
E-mail: pciuat@aj-badalona.es

Badalona	
Any 1999	
Fol. 1	
Data	09/10/99
Núm. Reg. Urbanisme	636
Núm. Reg. Gorga	17.765

CERTIFICAT URBANÍSTIC de la parcel·la situada als carrers de CERVANTES, núm. 171

268/IUR-48/99 (b)

JOAN VILA I CANUT, secretari general de l'Ajuntament de Badalona,

CERTIFICO:

Que en data d'avui, l'arquitecte municipal, adjunt a la Direcció de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, en Xavier Salvà i Pagès, ha emès un informe que literalment diu el següent:

"INFORME URBANÍSTIC"

Vista la sol·licitud presentada pel Sr. JAUME CARME I PAGÈS en el dia 20 de juliol de 1999, puc informar que la parcel·la situada al carrer de CERVANTES, núm. 171, té la referència cadastral UTM 6282507DF3868C i presenta les següents condicions urbanístiques:

- PLANEJAMENT VIGENT:

- Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 i publicat en el BOP el dia 19/07/1976.
- PE del barri del Gorg (Revisió del PE, juliol 1981), aprovat definitivament per la CUB el dia 31/10/1997 i publicat en el DOGC el dia 09/12/1997.

- SUSPENSIO DE LICÈNCIES:

- La parcel·la està inclosa dins un àmbit pendent de projecte de compensació, i fins que no s'aprovi dit projecte no es poden atorgar llicències d'edificació ni de parcel·lació.

- UNITATS D'ACTUACIÓ:

- La parcel·la està inclosa dins de la Unitat d'Actuació núm. 20, determinada al PE esmentat. La unitat s'ha d'executar pel sistema de compensació.

- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl urbà.

- QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LA UNITAT:

- Una part de la unitat està qualificada com a Zona en densificació urbana semiintensiva, clau 13b.
- La resta està destinada al sistema d'espais lliures com a verd de nova creació, clau 6b.

- DADES PER EXECUTAR LA UNITAT:

- Superfície de la unitat 2.130 m²
- Sòl verd d'ús públic 505 m²
- Sòl d'aprofitament privat 1.625 m²
- Sostre potencial 4.665 m²
- Nombre de parcel·les incloses dins de la unitat: 6

- TIPUS D'ORDENACIÓ:

- Edificació segons alineació de vial.

- CONDICIONS DE SOLAR:

- La parcel·la resultant corresponent a la parcel·la objecte d'aquest informe tindrà la condició de solar quan s'executi la Unitat d'Actuació.



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Departament del Plànol de la Ciutat
Francesc Layret, 101-107, 1r pis • 08911 Badalona
Tel 93 483 27 09 - Fax 93 483 28 82
E-mail: pciutat@aj-badalona.es

CERTIFICAT URBANÍSTIC de la parcel·la situada als carrers de CERVANTES, núm. 171

268/IUR-48/89 (b)

- CONDICIONS BÀSIQUES D'EDIFICACIÓ DE LA UNITAT:

La part edificable de la unitat, és la qualificada com a 13b.

Per a què sigui edificable cal complir necessàriament amb les següents condicions bàsiques:

- Execució del sistema.
- Altura reguladora màxima: 16'70 m pel cantó de l'avinguda del Marquès de Mont-roig i 10'60 m pel carrer de Cervantes.
- Nombre de plantes: planta baixa més 4 plantes pis pel cantó de l'avinguda del Marquès de Mont-roig i planta baixa més 2 plantes pis pel carrer de Cervantes.
- Profunditat edificable: 15 m.
- Espai lliure interior de la mansana: no és edificable en planta baixa ni superiors.
- Façana mínima: 6'50 m.

També cal complir amb les condicions més específiques regulades en les normes i ordenances del planejament que afecta a les parcel·les i, en el seu defecte, en les del PGM.

- NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:

- El fixat als articles 179 i 180 de les OME.

- AFECTACIONS I CESSIÓ:

- La part de la Unitat d'Actuació núm. 20 qualificada com a verd de nova creació, clau 6, és de cessió obligatòria i gratuïta en l'execució de la unitat.

- USOS ADMESOS EN LA ZONA 13b:

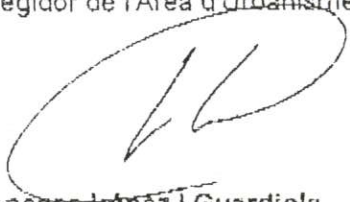
- Els usos admesos són el d'habitatge, el residencial, el comercial, el d'oficines, l'industrial, el sanitari, el religiós i cultural, el recreatiu i l'esportiu, a més del d'estacionament i el de garatge-aparcament, segons les condicions de l'article 303 de les NU.

En tot el que no es determini en el present informe, serà d'aplicació el que s'ordini en el planejament específic vigent més amunt indicat i, en el seu defecte, en les NU, OME, OMP i OMR."

I, perquè així consti, i als efectes adients, signo aquesta certificació d'ordre amb el vistiplau del regidor de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, Francesc López i Guardiola, actuant per delegació de l'Alcaldia, segons decret de 8 de juliol de 1999.

Vist i plau,

El regidor de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge


D. Francesc López i Guardiola

Badalona, 28 de setembre de 1999



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Departament del Plànol de la Ciutat
Francesc Layret, 101-107, 1r pis • 08911 Badalona
Tel. 93 483 27 09 - Fax 93 483 28 82
E-mail: plutatl@aj-badalona.es

Ajuntament de Badalona	
Àrea d'Urbanisme	
Secció	
Data	04/10/99
Núm. Reg. General	635
Núm. Reg. General	17.764

CERTIFICAT URBANÍSTIC de la parcel·la situada als carrers de CERVANTES, núm. 167-169 i de
PONENT, núm. 120-124

268/IUR-48/99 (a)

JOAN VILA I CANUT, secretari general de l'Ajuntament de Badalona,

CERTIFICO:

Que en data d'avui, l'arquitecte municipal, adjunt a la Direcció de l'Àrea d'Urbanisme, en Xavier Salvà i Pagès, ha emès un Informe que literalment diu el següent:

"INFORME URBANÍSTIC"

Vista la sol·licitud presentada pel Sr. JAUME CARME I PAGÈS en el dia 20 de juliol de 1999, puc informar que la parcel·la situada al carrer de CERVANTES, núm. 167-169 i al carrer de PONENT, núm. 120-124, té la referència cadastral UTM 6282504DF3868C i presenta les següents condicions urbanístiques:

- PLANEJAMENT VIGENT:

- Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 i publicat en el BOP el dia 19/07/1976.
- PE del barri del Gorg (Revisió del PE, juliol 1981), aprovat definitivament per la CUB el dia 31/10/1997 i publicat en el DOGC el dia 09/12/1997.

- SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES:

La parcel·la està inclosa dins un àmbit pendent de projecte de compensació, i fins que no s'aprovi dit projecte no es poden atorgar llicències d'edificació ni de parcel·lació, llevat de la part destinada a equipaments que més endavant s'esmentarà.

- UNITATS D'ACTUACIÓ:

- Una part de la parcel·la està inclosa dins de la Unitat d'Actuació núm. 20, determinada al PE esmentat. La unitat s'ha d'executar pel sistema de compensació.

- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl urbà.

- QUALIFICACIÓ DEL SÒL:

- Qualificació dins de la unitat:
 - Una part de la unitat està qualificada com a Zona en densificació urbana semintensiva, clau 13b.
 - La resta està destinada al sistema d'espais lliures com a verd de nova creació, clau 6b.
- Qualificació fora de la unitat: la parcel·la està destinada al sistema d'equipaments com a equipament sanitari de nova creació, clau 7b.

- DADES PER EXECUTAR LA UNITAT:

- Superfície de la unitat 2.130 m²
- Sòl verd d'ús públic 505 m²
- Sòl d'aprofitament privat 1.625 m²
- Sostre potencial 4.665 m²
- Nombre de parcel·les incloses dins de la unitat: 6

- TIPUS D'ORDENACIÓ:

- Edificació segons alineació de vial.

- CONDICIONS DE SOLAR:

- La parcel·la resultant corresponent a la parcel·la objecte d'aquest informe tindrà la condició de solar quan s'executi la Unitat d'Actuació.



CERTIFICAT URBANÍSTIC de la parcel·la situada als carrers de CERVANTES, núm. 167-169 i de
PONENT, núm. 120-124

268/IUR-48/99 (a)

CONDICIONS BÀSIQUES D'EDIFICACIÓ:

- La part edificable de la unitat, és la qualificada com a 13b.
Per a què sigui edificable cal complir necessàriament amb les següents condicions bàsiques:
 - Execució del sistema.
 - Altura reguladora màxima: 16'70 m pel cantó de l'avinguda del Marquès de Mont-roig i 10'60 m pel carrer de Cervantes.
 - Nombre de plantes: planta baixa més 4 plantes pis pel cantó de l'avinguda del Marquès de Mont-roig i planta baixa més 2 plantes pis pel carrer de Cervantes.
 - Profunditat edificable: 15 m.
 - Espai lliure interior de la mansana: no és edificable en planta baixa ni superiors.
 - Façana mínima: 6'50 m.
- La part destinada a equipaments és edificable en planta baixa més 4 plantes pis pel cantó de l'avinguda del Marquès de Mont-roig (ARM: 16'70 m) i en planta baixa més 3 pel carrer del Ponent (ARM: 13'65 m). Ambdues parts fins una profunditat edificable de 15 m.

També cal complir amb les condicions més específiques regulades en les normes i ordenances del planejament que afecta a les parcel·les i, en el seu defecte, en les del PGM.

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES:

- El fixat als articles 179 i 180 de les OME.

AFFECTACIONS I CESSIONS:

- La part de la Unitat d'Actuació núm. 20 qualificada com a verd de nova creació, clau 6, és de cessió obligatòria i gratuïta en l'execució de la unitat.
- La part destinada a equipaments és de cessió obligatòria per expropiació.

USOS ADMESOS:

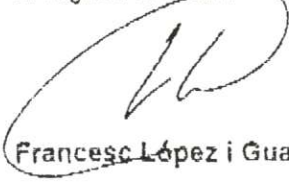
- Els usos admesos en la Zona 13b són el d'habitatge, el residencial, el comercial, el d'oficines, l'industrial, el sanitari, el religiós i cultural, el recreatiu i l'esportiu, a més del d'estacionament i el de garatge-aparcament, segons les condicions de l'article 303 de les NU.
- En la part destinada a equipament solament està admès l'ús sanitari.

En tot el que no es determini en el present informe, serà d'aplicació el que s'ordeni en el planejament específic vigent més amunt indicat i, en el seu defecte, en les NU, OME, OMP i OMR."

I, perquè així consti, i als efectes adients, signo aquesta certificació d'ordre amb el vistiplau del regidor de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, Francesc López i Guardiola, actuant per delegació de l'Alcaldia, segons decret de 8 de juliol de 1999.

Vist i plau,

El regidor de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge


Francesc López i Guardiola

Badalona, 28 de setembre de 1999

ANNEX num.2 :
APROVACIÓ DEL PROJECTE
DE COMPENSACIÓ.



Ajuntament de Badalona

Àrea d'Urbanisme i Habitatge
Gestió Urbanística
Exp. 103/CNR-22/99

S O R T I D A	
Data	22/2/2000
Núm. Reg. Departament	131
Núm. Reg. General	3074
Àrea d'Urbanisme Gestió Urbanística	

SR. ADRIÁN ORBEA CELAYA
(Com a apoderat de Viena Inmuebles, S.A)
Avda. Diagonal, nº 523, planta 21
08029, Barcelona

La Comissió de Govern, en sessió celebrada en data 15 de febrer d'enguany, va aprovar, entre d'altres, un acord, el qual literalment diu el següent:

"En data 2 de desembre de 1999, mitjançant instància amb número de registre d'entrada 008082 es va presentar, per part del Sr. Adrián Orbea Celaya, en nom i representació de VIENA INMUEBLES S.A., sol·licitud d'aprovació del Projecte de Compensació de la Unitat d'Actuació nº 20 del P.E.R.I. del Gorg.

Atès l'informe emès pel Cap de Plànol de la Ciutat, en data 24 de gener del 2.000, que transcrit literalment diu el següent:

"Vist l'ofici remès per la cap del departament de Gestió Urbanística, referent al seu expedient 103/CNR-22/99, puc informar el següent sobre el Projecte de Compensació de la Unitat d'Actuació núm. 20 del PERI del Gorg:

- REFERÈNCIA UTM DE LES PARCEL·LES APORTADES:

Parcel·la 1: 6282504DF3868A – Cervantes, núm. 167

Parcel·la 2: inclosa en l'anterior

Parcel·la 3: 6282507DF3868A – Cervantes, núm. 171

Parcel·la 4: 6282506DF3868A – Cervantes, núm. 173

Parcel·la 5: 6282503DF3868A – Cervantes, núm. 179

Parcel·la 6: 6282502DF3868A – Cervantes, núm. 181

Parcel·la 7: 6282501DF3868A – Cervantes, núm. 183

- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl urbà.

- PLANEJAMENT VIGENT:

- Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 (BOP 19/07/1976).
- PERI del Gorg, aprovat definitivament pel GG el dia 31/10/1997 (DOGC 09/12/1997).

- UNITAT D'ACTUACIÓ:

- L'àmbit del Projecte de Compensació és el delimitat en la Unitat d'Actuació núm. 20 determinada al PERI del Gorg.

Les dades per poder desenvolupar la Unitat són:

- Sistema d'actuació: compensació.
- Número de parcel·les cadastrals: 6
- Superfície unitat: 2.130 m²
- Sòl d'ús públic (verd): 505 m²



- Sòl d'aprofitament privat: 1.625 m²
- Sostre potencial: 4.665 m²
- Càrregues urbanístiques: 7.575.000 ptes

- QUALIFICACIÓ DEL SÒL DE LA UNITAT:

- Una porció de 1.625 m² està qualificada com a Zona en densificació urbana semiintensiva, clau 13.
- La resta de 505 m² està destinada al sistema d'espais lliures com a parc i jardí urbà, clau 6b.

Aquestes superfícies són les determinades al PERI i no estan comprovades en la realitat.

- TIPUS D'ORDENACIÓ:

- Edificació segons alineació de vial.

- AFECTACIONS I CESSIONS:

- La porció destinada a sistemes. Cal cedir i urbanitzar la zona verda.

- CONSIDERACIONS SOBRE EL PROJECTE PRESENTAT:

8. El número de parcel·les cadastrals i registrals no coincideix. La causa està justificada ja que la parcel·la cadastral 6282504DF3868A està formada per les finques registrals aportades, 1 i 2.
9. Respecte a les superfícies empleades, caldria incloure un full en la memòria amb un quadre on es determinessin en una columna les superfícies registrals de les parcel·les aportades i la de la de la unitat, i en altra columna, les superfícies reals. Al final del quadre caldria indicar que les superfícies utilitzades per fer el projecte són les reals, d'acord amb el que es determina a l'article 5.a del Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, aprovat pel Decret 303/1997 de 25 de novembre i l'article 103.3 del Reglament de Gestió, així com als articles 7 i 8 de les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària.
10. Aquestes superfícies reals també s'han d'esmentar en les descripcions de les finques aportades, de la següent manera:

SUPERFÍCIE REAL: segons amidament topogràfic la finca té una extensió superficial real de X metres quadrats. Aquesta superfície és la que s'utilitza per fer la compensació.

11. Cal indicar la subrogació de les finques aportades sobre la finca resultant que no és de cessió.
12. Cal fer la descripció expressa dels edificis que es derrueixen i dels que es mantenen.
13. Les descripcions de les parcel·les resultants s'han canviar i fer-se d'acord amb el Reglament Hipotecari. Així, les descripcions haurien de ser semblants a les següents:



DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT A: Terreny urbà situat en el terme municipal de Badalona, de figura sensiblement rectangular que ocupa una extensió superficial de MIL SIS-CENTS TRENTA METRES, SEIXANTA-UN DECÍMETRES I VUITANTA CENTÍMETRES QUADRATS ($1.630'618 \text{ m}^2$) que té entrada pel carrer de Cervantes, núm. 167-171, en un front de 26'18 m, i limita per l'esquerra entrant, en una línia recta de 59'02 m, amb la finca del carrer de Cervantes, núm. 165 i amb les finques núm. 350, 352 i 354-358 del carrer d'Alfons XII, pel fons en una línia recta de 30'35 m, amb la finca núm. 120 del carrer de Ponent, i per la dreta en una línia recta de 56'56 m, amb la finca B que se cedeix a l'Ajuntament i amb altra de propietat municipal.

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT B: Terreny destinat a parcs i jardins urbans de figura rectangular, situat al terme municipal de Badalona, ocupa una extensió superficial de VUITANTA-VUIT METRES, QUARANTA-CINC DECÍMETRES I VUITANTA CENTÍMETRES QUADRATS ($88'458 \text{ m}^2$), que té entrada pel carrer de Cervantes, núm. 173 en un front de 4'20 m, i limita per l'esquerra entrant en una línia de 21'69 m amb la finca resultant A, adjudicada a Viena Inmuebles, S.A., i pel fons i per la dreta en unes línies rectes de 4'03 m i 21'38 m, respectivament, amb una finca de propietat municipal.

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT C: Terreny destinat a parcs i jardins urbans de figura sensiblement trapezoïdal, situat al terme municipal de Badalona, ocupa una extensió superficial de TRES-CENTS DOTZE METRES, SEIXANTA-TRES DECÍMETRES I SETANTA CENTÍMETRES QUADRATS ($312'6370 \text{ m}^2$) i que té entrada pel carrer de Cervantes, núm. 179-183 en una línia recta de 15'56 m, cantonada amb l'avinguda Marquès de Mont-roig i limita per l'esquerra entrant en una línia recta de 26'99 m amb una finca de propietat municipal, pel fons en una línia de 9'89 m amb la mateixa finca municipal, i per la dreta fa front a l'avinguda del Marquès de Mont-roig, núm. 61-63 en una línia recta de 23'15 m.

14. D'altra banda, caldria valorar les finques per si fos necessari per a la seva inscripció registral i evitar una posterior aprovació de l'operació jurídica complementària corresponent".

Atès que en data 10 de febrer del 2.000, l'Adjunt a Direcció d'Àrea en Matèria d'Ordenació i Gestió del Territori i d'Activitats, ha emès un Informe segons el qual el projecte de compensació presentat s'adequa al planejament i que transcrit literalment diu el següent:

"Vista la nova documentació presentada a tràmit i d'acord amb l'especificat en els apartats anteriors, s'informa el que segueix:



Examinada la documentació aportada pel sol·licitant, i un cop subsanades les deficiències esmentades en l'informe de data 24 de gener d'enguany, es comprova que les finques resultant compleixen amb els paràmetres establerts pel planejament vigent, i s'efectuen les cessions corresponents.

5. Respecte al contingut del document

El document consta dels apartats següents:

DOCUMENT 1: MEMORIA

DOCUMENT 2: DESCRIPCIO DE LES FINQUES APORTADES

DOCUMENT 3: PROPOSTA D'ADJUDICACIO DE LES FINQUES RESULTANTS

DOCUMENT 4: PLANOLS

Plànol núm. 1. Plànol de bases urbanístiques del Projecte

Plànol núm. 2. Plànol de finques aportades

Plànol núm.3. Plànol de finques resultants

Plànol núm.4. Plànol de descripció gràfica de les finques

6. Respecte al projecte de compensació

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/1.990, art 176 i 177, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, realitzen al seu càrrec la urbanització en els termes i condicions que es determinen en el Pla i es constitueixen en Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a un sol titular.

Donat que ens trobem davant del cas de propietari únic i d'acord al que estableix l'esmentat Decret, no es necessari constituir-se en Junta de Compensació.

A la descripció de finques aportades s'han incorporat les esmenes assenyalades a l'informe de Planejament, donant compliment en la seva descripció a allò previst a l'article 5 apartat a) del Reglament 303/97, article 103 del Reglament de Gestió Urbanística i articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/97.

La descripció de les finques resultants compleix amb les exigències del Reglament Hipotecari i del Reial Decret 1093/97.

Per tant, el projecte presentat s'informa favorablement".

Atès que en data 10 de febrer d'enguany, la Cap del Departament de Gestió Urbanística ha emès un Informe que transcrit literalment diu el següent:



"L'àmbit al que es contreu el present Projecte de Compensació és al de la Unitat d'Actuació nº 20 del P.E.R.I. del Gorg, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme el dia 31 d'octubre de 1997 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya en data 9 de desembre del 1.997.

D'acord amb la documentació presentada, tots els terrenys pertanyen a un únic propietari i promotor de les obres, l'Entitat VIENA INMUEBLES S.A; essent, per consegüent, innecessària la constitució de la Junta de Compensació, d'acord amb allò que disposa l'article 177.1 del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol.

En l'expedient es presenta com a propietari únic, a l'ampara d'allò previst a l'article 15 del Decret 303/97, tramitant-se per el procediment abreujat establert a l'article 173 del Reglament de Gestió Urbanística.

Les finques es troben lliures de càrregues i gravàmens, excepte de les afeccions fiscals derivades de la transmissió de les finques, que passen a gravar la finca resultant 1, i que s'adjudica a Viena Inmuebles S.A.

La mateixa finca resta afectada, amb caràcter real als costos d'urbanització i quants altres resultin del compte de liquidació del Projecte de Compensació.

El Projecte compleix amb allò establert als articles 176 i 177 del Decret Legislatiu 1/90 i, d'acord amb les disposicions contingudes als articles 173 i 174 del Reglament de Gestió Urbanística, correspon al propietari únic dels terrenys l'elevació del Projecte de Compensació a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament, per a la seva aprovació.

Atès que els tècnics de Plànol de la Ciutat i del Departament de Gestió han informat favorablement el Projecte, procedeix a la seva aprovació.

Per el que respecta al procediment de tramitació per a l'aprovació del Projecte, diu l'article 174 del Reglament de Gestió Urbanística, que la Junta de Compensació ho aprova inicialment, elevant-se a l'Ajuntament per a la seva aprovació definitiva, en el present cas, per tractar-se de propietari únic i no ser necessària la constitució de la Junta de Compensació, també es fa innecesari l'acord d'aprovació inicial, ja que el propietari únic al presentar la proposta està donant la seva conformitat al Projecte.

El Projecte aprovat definitivament s'haurà de publicar al BOP, i en un diari de gran circulació, a més de notificar-ho als interessats.

La competència per aprovar el present Dictamen la té la Comissió de Govern, segons Decret de l'Alcaldia de data 8 de juliol de 1.999, pel qual es van conferir competències a favor de la mateixa".

Per tot això, el Regidor d'Urbanisme i Habitatge, proposa a la Comissió de Govern, l'adopció dels següents acords:



Ajuntament de Badalona

Àrea d'Urbanisme i Habitatge
Gestió Urbanística
Exp. 103/CNR-22/99

PRIMER.- Aprovar definitivament el projecte de Compensació de la Unitat d'Actuació nº 20 del P.E.R.I. del Gorg

SEGON.- Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la Província i a un dels diaris de més gran circulació així com al tauló d'anuncis municipal

TERCER.- Facultar al Regidor d'Urbanisme i Habitatge per a què en nom de l'Ajuntament intervingui en la signatura dels documents que calguin per a la plena eficàcia d'aquest acord i pugui resoldre les incidències que en el seu cas es presentin".

Contra aquesta resolució que és definitiva en via administrativa, es podrà interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu -silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data de la seva interposició sense que s'hagi notificat la seva resolució-, el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l'endemà del dia en què el referit recurs de reposició s'entengui desestimat.

EL SECRETARI

Joan Vila Canut

Badalona, 17 de febrer del 2.000

ANNEX num.3 :
DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.



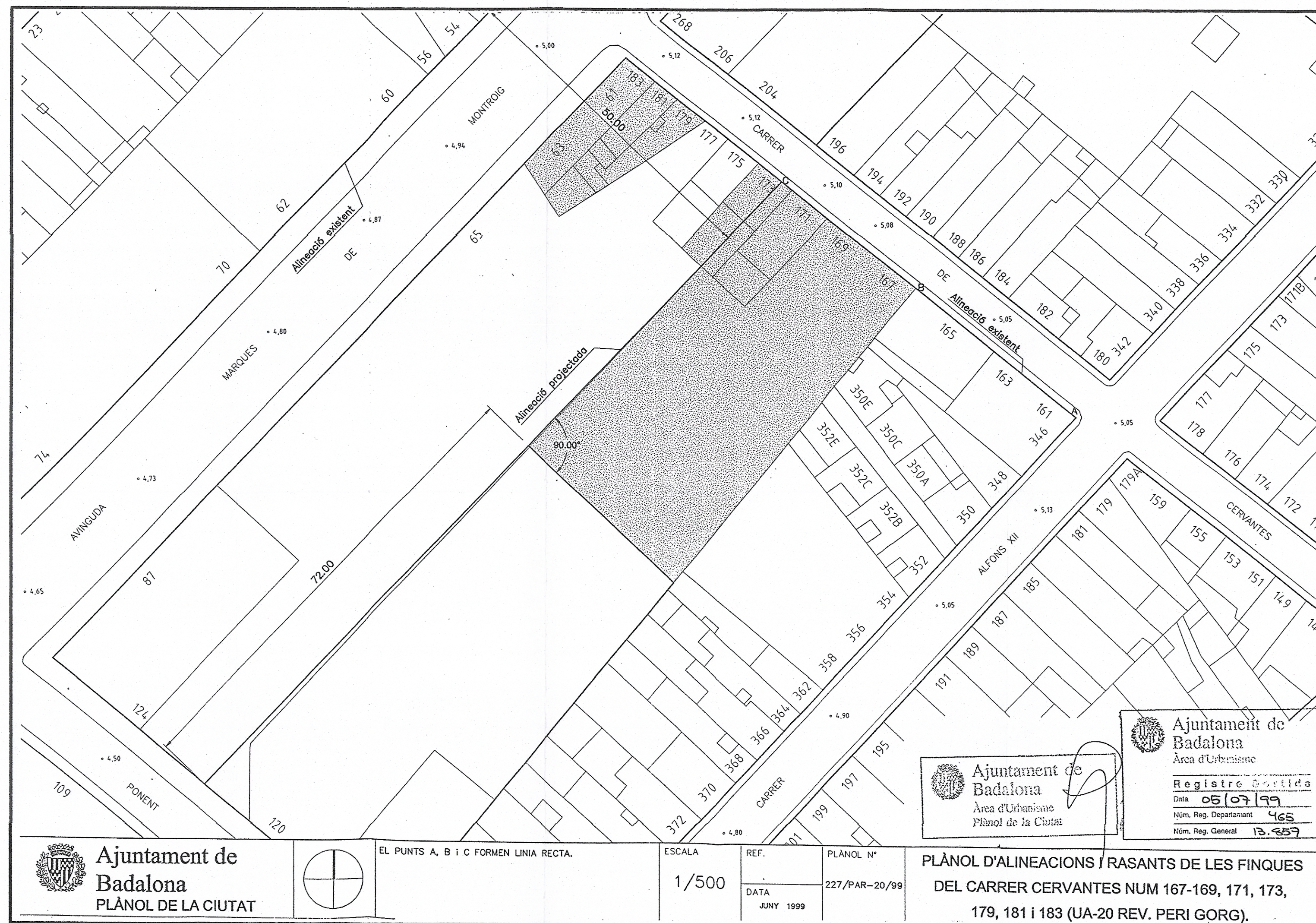
1.- Vista general des de l'Avinguda Marques de Mont-Roig.



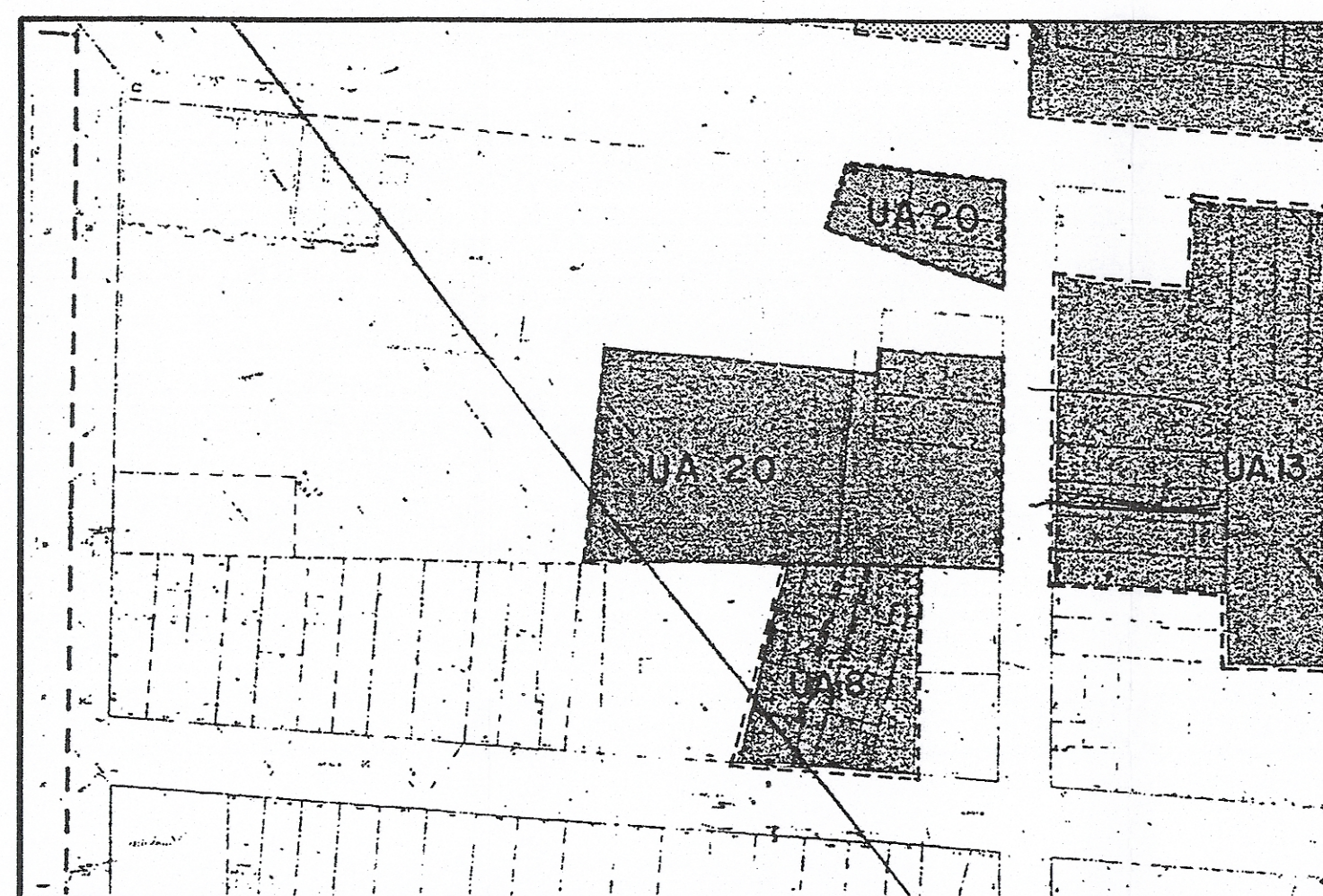
2.- Vista del solar des del futur Equipament.



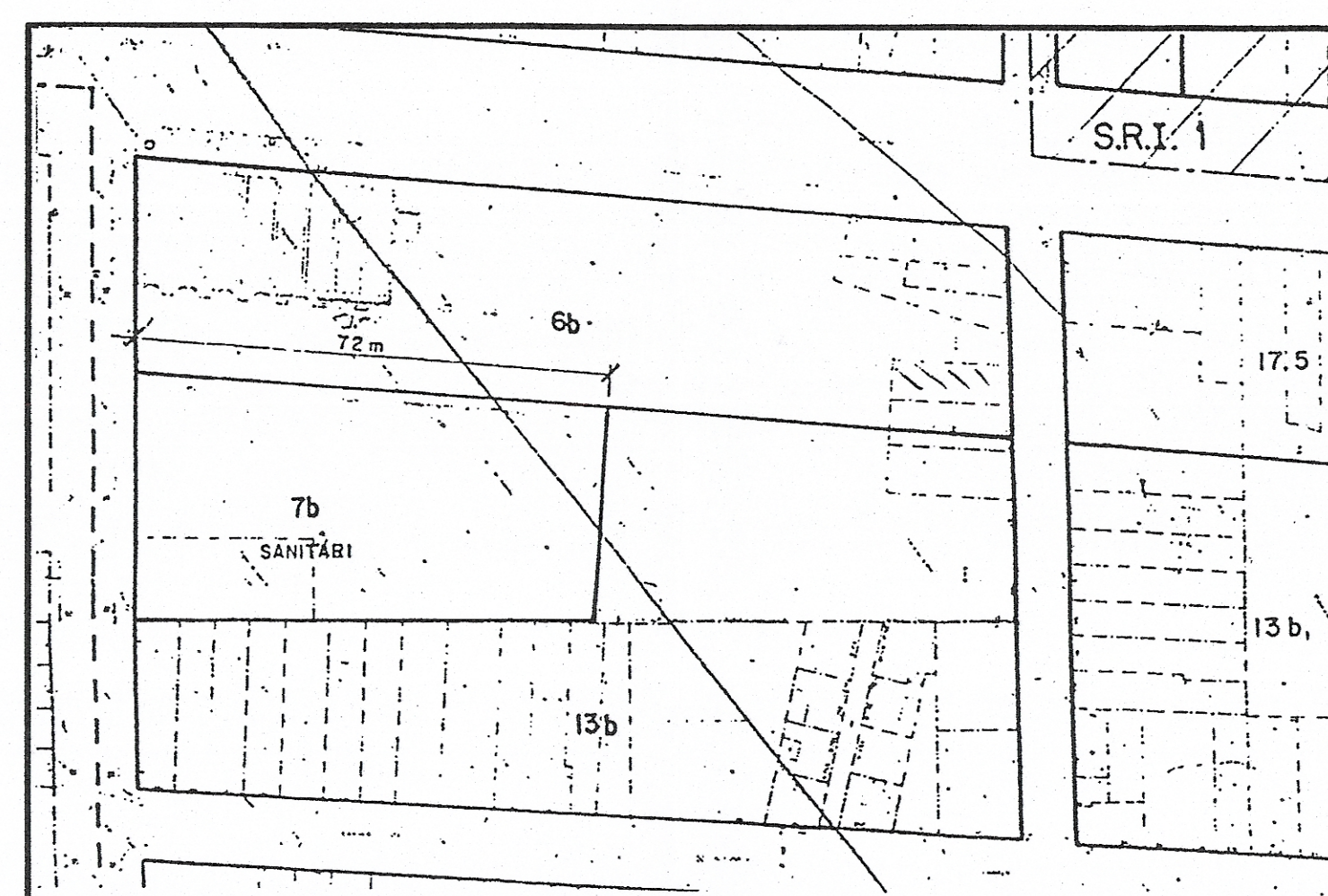
3.- Vista del Carrer Cervantes.



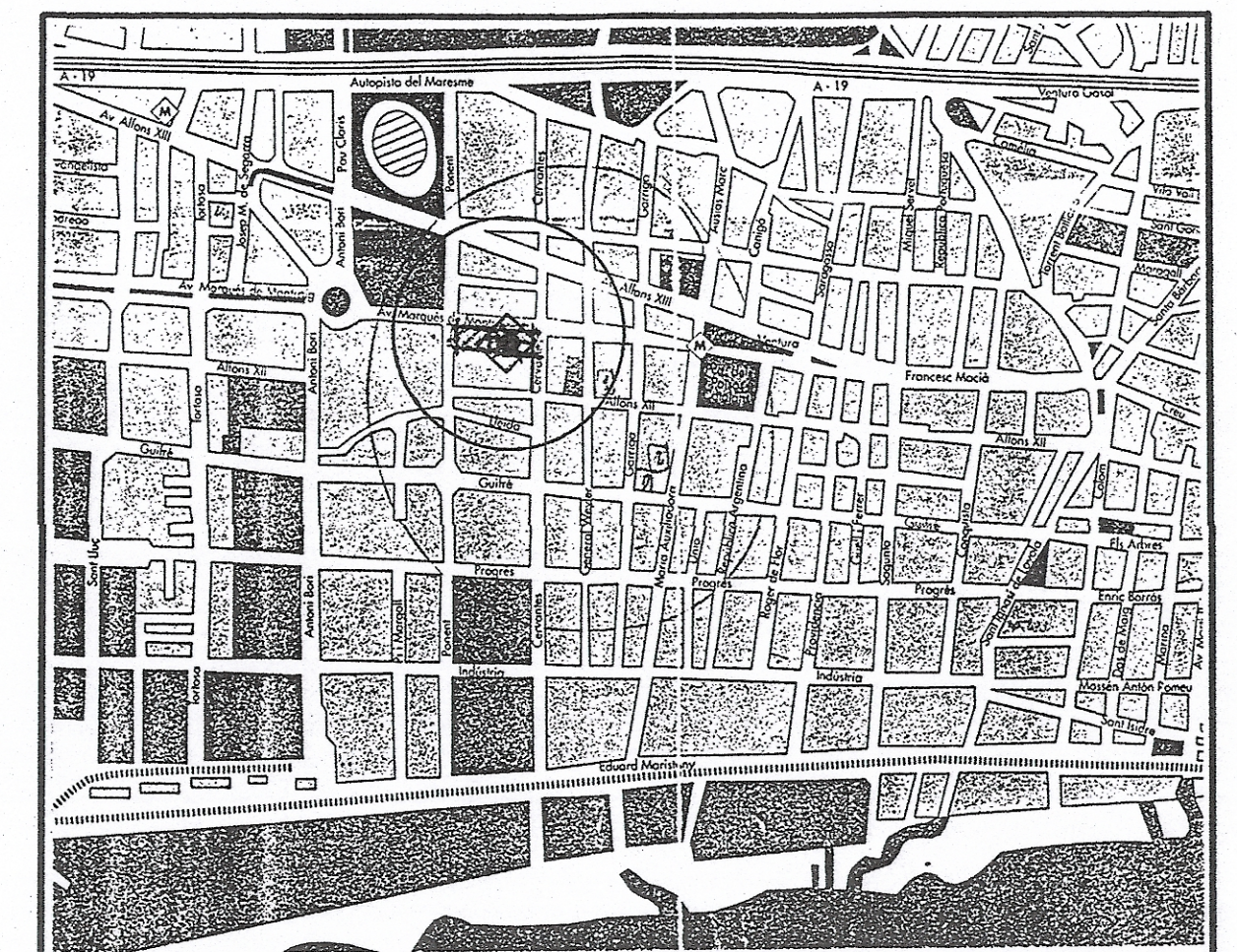
ALINEACIONS I RASANTS.



DELIMITACIO UNITAT N.20 DEL PERI.



QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES.



EMPLAÇAMENT.

APROVAT AMB CARÀCTER **INICIAL**
PER LA COMISSIÓ DE GOR, EN LA SESSIÓ DEL
DIA 1.7. OCT. 2009...
El secretari,

[Signature]

SECRETARIA

APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA 3.0. GEN. 2001...
El secretari,

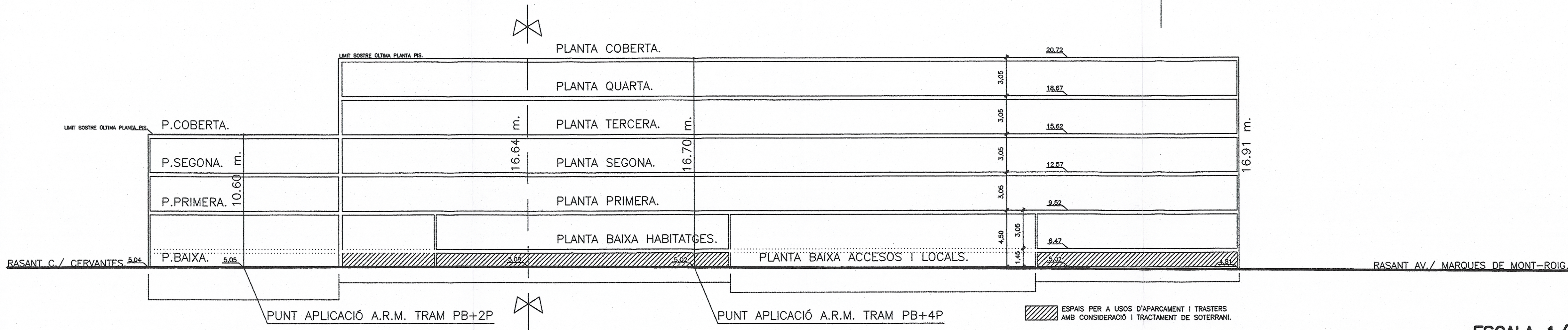
[Signature]

Ajuntament de Badalona
Àrea d'Urbanisme
Registral

NOTA : PER LA REDACCIÓ DEL PROJECTE S'HA EMPRAT EL PLÀNOL TAQUIMETRIC VISAT EL 15-10-99. PER EL COL·LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA.

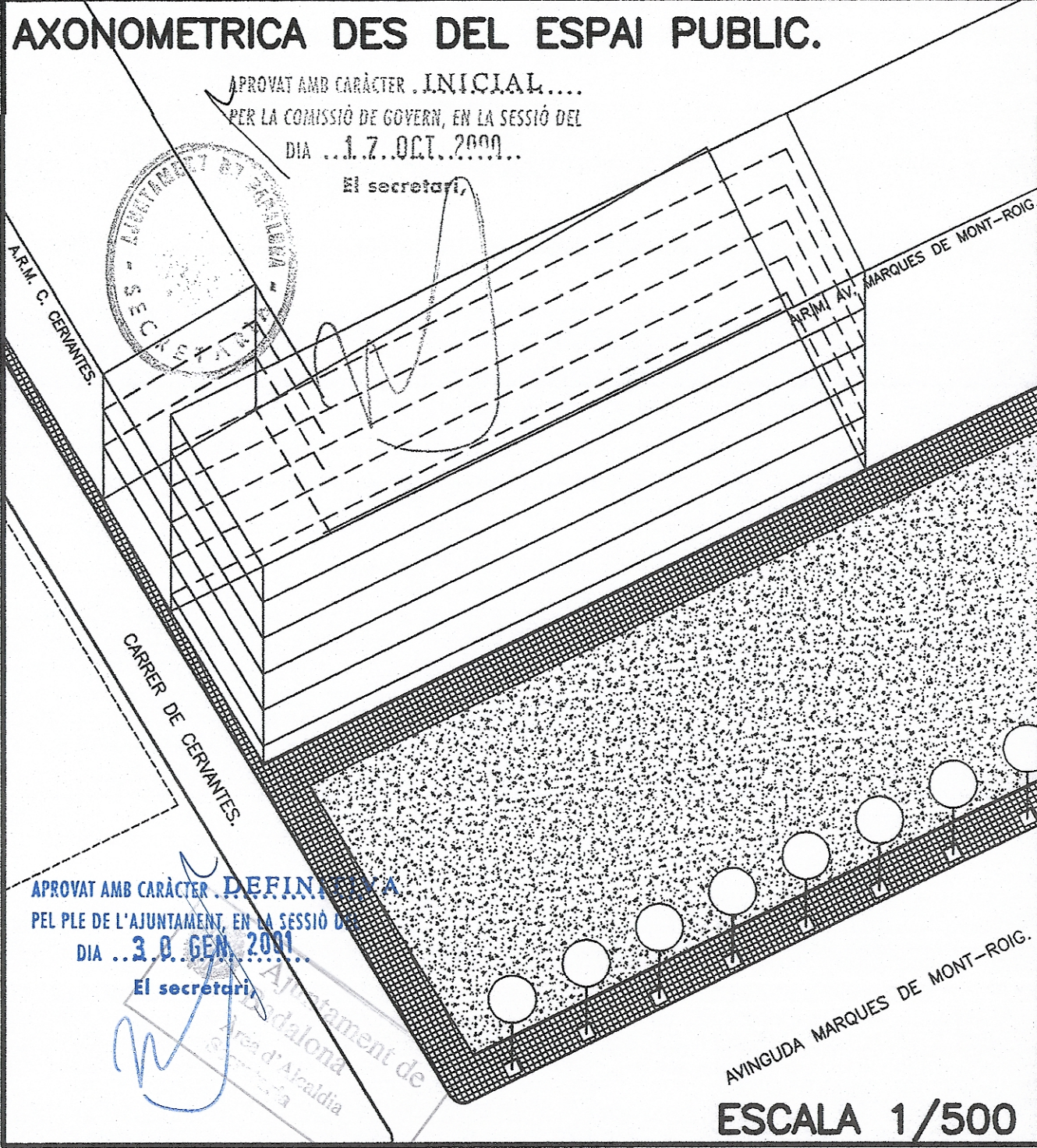
ED. 1	ESTUDI DE DETALL -UNITAT D'ACTUACIÓ N.20 DEL PERI. "EL GORG" DE BADALONA.	
	CARRER CERVANTES NUM. 167-171 xanfra amb l'AVINGUDA MARQUES DE MONT-ROIG (prov. BARCELONA).	
BASES URBANÍSTIQUES DEL ESTUDI DE DETALL.		
Escala 1/500		1/1.000
LA PROPIETAT Viena Inmuebles S.A. Avda. Diagonal, 522 pl. 21. ^a 08029 BARCELONA		L'ARQUITECTE <i>[Signature]</i> M.M.BADAL
Viena Inmuebles S.A.		abril 2.000

DESENVOLOPAMENT DE FAÇANES.



ESCALA 1/200

COMPARACIÓ D'OCUPACIÓ.	COMPARACIÓ D'ALÇATS AMB FRONT A L' AVINGUDA MARQUES DE MONT-ROIG.	COMPARACIÓ D'ALÇATS AMB FRONT CARRER CERVANTES.	COMPARACIÓ DE SECCIONS-DESENVOLOPAMENT PLANTES.
ES MANTENEN LES ALINEACIONS. ES MANTENEN LES RASANTS. COINCIDEIXEN EXACTAMENT LES PARCEL·LES I TOTS ELS SEUS PARAMETRES EDIFICATORIS EN PLANTA: SUP. PARCEL·LA = 1.630,618 m2. PROFUNDITAT EDIFICABLE = 15,00 m. SUP. EDIF. EN CORONA = 1.033,812 m2.	ES MANTENEN EL GALIB I EL PERFIL DEL COS D' EDIFICI CONFRONTANT AMB LA ZONA VERDA I L'AVINGUDA MARQUES DE MONT-ROIG. ES MANTENEN LES RASANTS. COINCIDEIXEN EXACTAMENT: L'ALTURA SOBRE RASANT EN XANFRA = 16,68 m. L'ALTURA EN EL PUNT D'APLICACIÓ DE L' A.R.M. = 16,70 m. L'ALTURA EN COLATERAL EQUIPAMENT 16,91 m. EL DESENVOLOPAMENT EN PLANTES SOBRE RASANT ROMAN EN PB+4P.	ES MANTENEN EL GALIB I EL PERFIL I TOTS ELS ALTRES PARAMETRES EDIFICATORIS EN EL COS D' EDIFICI CONFRONTANT AMB LA ZONA VERDA EN EL SEU FRONT AMB EL CARRER CERVANTES. PER EL QUE FA A LA RESTA DEL TRAM CERVANTES: ES MANTENEN LES RASANTS. ES REDUEIXEN LES ALTURES. EL DESENVOLOPAMENT EN PLANTES SOBRE RASANT ROMAN EN PB+2P.	ELS DESENVOLOPAMENTS EN PLANTES SOBRE EL NIVELL DEFINIT PER LES RASANTS ROMA EN PB+4P. I PB+2P. I LES ALTURES VINCULADES ES MANTENEN. TAMBÉ ES MANTENEN LES RASANTS.
 ESCALA 1/1000	 ESCALA 1/500	 ESCALA 1/500	 ESCALA 1/500
 ESCALA 1/1000	 ESCALA 1/500	 ESCALA 1/500	 ESCALA 1/500



ED. 3	ESTUDI DE DETALL -UNITAT D'ACTUACIÓ N.20 DEL PERI. "EL GORG" DE BADALONA.
INCLOU LA TOPOGRAFIA.	CARRER CERVANTES NUM. 167-171 xanfra amb l' AVINGUDA MARQUES DE MONT-ROIG (prov. BARCELONA).
COMPARACIÓ D'ORDENACIO DE VOULUMETRIES.	
ESCALES : 1/200-1/500-1/1000	
LA PROPIETAT	L'ARQUITECTE:
VIENA INMUEBLES S.A.	M.M.BADAL
	setembre 2000