

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
TORRENT D'EN GRAU, APENINS I OTGER. BADALONA

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS

Carrer Sta. Teresa, 6, 1r. Tels. 389 03 16-389 07 17 Fax 384 37 85 08911 BADALONA (BARCELONA)

INTRODUCCIO

Aquesta documentació es modifica per l'aprovació definitiva d'un Estudi de Detall presentat en un expedient previ, i que es troba en aprovació provisional.

En aquest primer expedient, es presentaven conjuntament la delimitació de la unitat d'actuació i l'Estudi de Detall a la cantonada dels carrers Otger, d'Apenins i Torrent d'en Grau.

A petició de l'Ajuntament i per la seva aprovació definitiva, es fa la tramitació per separat: d'una banda la delimitació de la unitat d'actuació, i d'altra l'Estudi de Detall.

EMPLAÇAMENT

La unitat d'actuació objecte de l'Estudi de Detall comprèn sis parcel·les situades a l'extrem d'una illa qualificada com a 13b, els límits de les quals són el carrer Torrent d'en Grau, d'Apenins i Otger, i tres parcel·les adjacents.

Els propietaris i les superfícies de les parcel·les són :

1. - Martín Valls Quert	150,00 m ²
2a, 2b, 2c.- Construcciones DOHER, S.A.	543,82 m ²
3.- Antonio Díaz Garcia	110,00 m ²
4.- Antonio Ruiz Moreno	187,34 m ²

	991,16 m ²

Les parcel·les 2a, 2b i 2c d'escriptures independents, pertanyen al mateix propietari, Construcciones Dohér, S.A., el qual, prèviament a la presentació d'aquest Estudi de Detall ha rebut la conformitat de la resta dels propietaris (veure annex 1, 2 i 3).

PLANEJAMENT VIGENT

El P.G.M. defineix aquest sector com a 13b.

Es regeix pel que es disposa en el N.N.U.U. Metropolitana-
nes per aquesta qualificació.

- nº màxim de vivendes : 250 per hectàrea de parcel·lació ó
358 per hectàrea de superfície
inclosa dins la profunditat
edificable.
- Alçada reguladora : carrer d'Apenins
carrer Torrent d'en Grau PB+4 ; 16,70 m
carrer d'Otger PB+2 ; 10,60 m
- Alçada planta baixa : carrer d'Apenins 4,00 m
carrer Torrent d'en Grau 3,50 m
carrer d'Otger 3,70 m
- Façana mínima : 6,50 m
- Cossos volats : els cossos tancats i semitancats es permeten en els vials d'amplada igual o superior a 11 m
- Espai lliure interior de mansana : Si es construeix, l'alçària màxima serà de 3,30 m

OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte de l'Estudi de Detall, és definir les alineacions i volums per a un conjunt de parcel·les, que ocupen tot un front d'una illa, qualificada com a 13b.

Les edificacions existents fan que l'aplicació directe de les normes, doni un resultat poc coherent amb la resta de la mansana. Es per això, que es proposa una alternativa al volum edificatori més adient amb les preexistències que ens trobem.

Els problemes principals són :

- La continuïtat en la façana del carrer Otger :

L'edificació adjacent a la unitat d'actuació és de PB + 3 + at + sobreàtic, amb una enretirada d'un metre a la tercera planta i un altre de quatre a l'alçada de l'àtic.

La distància que resta entre aquesta edificació i l'edifici que es proposa de PB + 4 en el carrer d'Apenins és de 3,0 m. En aquest petit tram, segons les normes, l'alçada reguladora és de $PB + 2 = 10,6$ m.

Es pot preveure que l'aplicació directe de la norma conformaria una façana irregular que deixaria al descobert les mitgeres resultants dels canvis d'alçada.

- Alçades de les plantes pis :

Les alçades de les plantes pis de l'edifici del carrer Otger abans esmentat són de 2,80 m. Les normes assenyalen que per la seva qualificació, haurien de ser de 3,05 m.

- I per últim, en el carrer Torrent d'en Grau, el canvi de nivell del vial, comporta l'aparició d'una planta semisoterrani.

El volum aparent seria equivalent a sis plantes quan l'alçada general del carrer és de cinc plantes.

DESCRIPCIO DE LA PROPOSTA

El projecte a realitzar és un bloc d'habitatges, definit pel P.G.M., de PB + 4 en els carrers Apenins i Torrent d'en Grau, i de PB + 2 al carrer Otger, amb una profunditat de 15,5 m.

La proposta presentada respon als problemes esmentats a l'apartat anterior, que es concreten en els següents punts :

- Alçada reguladora

En el carrer Otger es proposa augmentar l'alçada del petit tram de PB + 2 situat entre l'edifici existent i el de PB + 4 definit pel carrer Apenins, fins igualar l'alçada de l'edifici veí.

Al mateix temps es fixa l'alçada mínima de les plantes pis en 2,80 m, en lloc dels 3,05 m definits per les N.N.U.U. amb els objectius següents :

- En primer lloc, en el carrer Otger, adir-se amb el volum del bloc d'habitatges existents.
- En segon lloc, en el carrer Torrent d'en Grau, reduir la diferència d'alçada amb l'edifici adjacent provocada pel canvi de nivell del vial.
- I per últim, en el carrer d'Apenins, per continuar amb els mateixos criteris d'alçada dels blocs existents de Montigalà.

- Profunditat edificable:

Es proposa reduir la profunditat edificable a fi de compensar l'excés d'edificabilitat, conseqüència de la regularització de la façana del carrer Otger.

- Desenvolupament per fases

Tot i que el resultat és unitari, el projecte consta de dos blocs d'habitatges independents.

Es fixen dues etapes per el seu desenvolupament, amb els següents terminis :

- Una primera fase de 2 anys, per a la construcció de la part de l'edifici, situada a la cantonada dels carrers Torrent d'en Grau i Apenins.
- I, una segona fase de 2 anys més, per completar l'operació.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIO DE LA PROPOSTA

Es regeix pel que es disposa en la N.N.U.U. Metropolitanes per a la zona 13b amb les següents modificacions :

* Alçada planta baixa ; 4m

* Alçada planta pis (incloint el forjat) ; 2,80 m

* Profunditat edificable : carrer Apenins

carrer d'Otger i

Torrent d'en Grau ; 14,60 m

* Planta Baixa ; pot ocupar tota la superfície de la parcel·la.

RESUM NUMERIC

Compensació de superfícies :

a) Superfície construïda resultant de l'augment de dues plantes en el carrer Otger :

$$47,25 \times 1 \text{ planta} = 47,25 \text{ m}^2$$

$$43,75 \times 1 \text{ planta} = 43,75 \text{ m}^2$$

91,00 m²

Superfície construïda resultant de l'augment d'una planta en el carrer Torrent d'en Grau:

38,60 m²

129,60 m²

b) Superfície no construïda per la reducció de la profunditat edificable :

$$\text{Carrer Otger} \quad 7,70 \text{ m}^2 \times 2 \text{ plantes} = 15,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Carrer Apenins} \quad 23,15 \text{ m}^2 \times 4 \text{ plantes} = 92,60 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Carrer Torrent} \\ \text{d'en Grau} \end{array} \quad 5,40 \text{ m}^2 \times 4 \text{ plantes} = 21,60 \text{ m}^2$$

129,60 m²

RESUM COMPARATIU DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

	P.G.M.	Estudi de Detall
Planta Baixa	991,16 m ²	991,16 m ²
Planta Pis 1. ^{er}	923,02 m ²	897,02 m ²
Planta Pis 2. ^{on}	923,02 m ²	897,02 m ²
Planta Pis 3. ^{er}	869,52 m ²	897,02 m ²
Planta Pis 4. ^{ta}	869,52 m ²	894,02 m ²
	-----	-----
	4.576,24 m ²	4.576,24 m ²

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 14 SET. 1994

El Secretari,



PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

GERENT

ANDREU PONSIRENAS CUNILLÉ
ARQUITECTE

ANNEX 1: CONFORMITAT PROPIETARI 1

En Barcelona, a veintiuno de Mayo de mil novecientos noventa y tres.

R E U N I D O S :

De una parte D. MARTIN VALLS QUERT, mayor de edad, con domicilio en Barcelona, c/ Trabajo, nº 257, Esc. A, 8ª, provisto de D.N.I. núm. 36.654.037. .

Y de otra D. ANTONIO Mª PUENTE DOMENECH, mayor de edad, con domicilio en Sardañola del Valles (Barna), Pje. Oriente, nº 11, provisto de D.N.I. núm. 38.683.356.

SE RECONOCEN mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse.

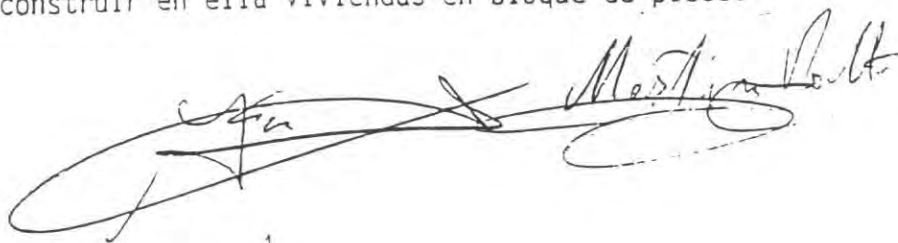
ACTUANDO: D. MARTIN VALLS QUERT, en nombre propio.

Y D. ANTONIO Mª PUENTE DOMENECH, como administrador de la compañía TEC/NOS Seguridad, S.A., según escritura autorizada por el Notario D. Federico Boix Carrete, de Barcelona, en fecha 22/05/84 y posterior renovación de poderes, así como gerente de TEC/NOS de A. PUENTE, todas ellas domiciliadas en el Pje. Oriente, nº 11 de Sardañola del Valles.

MANIFIESTAN:

Que, D. MARTIN VALLS QUERT es propietario del terreno sito en la c/ Otger, nº 55 (actual 59) de Badalona, cuya parcela tiene 150 m2 aproximadamente. Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Badalona con el número de finca 9.277.

Que, D. ANTONIO Mª PUENTE DOMENECH está interesado en comprar la mencionada parcela de la c/ Otger, nº 55 (actual 59), de Badalona, con el fin de construir en ella viviendas en bloque de pisos.



CONDICIONES:

PRIMERO.- D. MARTIN VALLS QUERT, pone a disposición de D. ANTONIO M^a PUENTE DOMENECH, para construir a PERMUTA el referido terreno edificable, libre de cargas y gravámenes, para construir un bloque unido a otras parcelas señaladas con el nº 61 y 63 respectivamente de la c/ Otger, de Badalona, y con parcelas posteriores de la c/ Torrent Grau, de las características de un plano-estudio, confeccionado al efecto, que deberá ajustarse a las medidas e instrucciones del Gabinete Técnico director de la Obra a realizar.

SEGUNDO.- Como compensación al terreno antes descrito, el citado Sr. ANTONIO M^a PUENTE DOMENECH se compromete a entregar al Sr. MARTIN VALLS QUERT una vivienda de 100 m²., aproximadamente, de superficie construida y una plaza de parking de medidas reglamentarias situada en la primera planta sótano y escogida por el Sr. VALLS.

El piso elegido por el Sr. MARTIN VALLS QUERT en el momento de la firma de este contrato, es el piso de la 2ª planta edificado encima de su parcela.

La construcción deberá ajustarse plenamente a las Ordenanzas Municipales.

El Sr. PUENTE se compromete a pagar al Sr. VALLS los gastos de escritura y de IVA del piso, así como los ocasionados por la escritura de Permuta y Transmisiones Patrimoniales, en su caso.

TERCERO.- Los trabajos se inician lo antes posible después de obtener los permisos municipales de obras.

CUARTO.- D. MARTIN VALLS QUERT, otorgará la escritura pública del terreno a favor de D. ANTONIO M^a PUENTE DOMENECH, u otra persona física o jurídica que designe el propio Sr. PUENTE, respetando, a este tercero, todos los condicionandos que se relacionan en este contrato.

La escritura se realizará en un plazo máximo de 15 días desde el momento en que la obra haya cubierto el forjado de la planta baja.



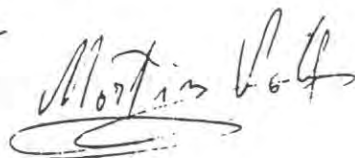
En el caso de que fuera necesario realizar la escritura pública antes del plazo indicado, por necesidades de desarrollo de proyecto en todo su conjunto, el Sr. MARTIN VALLS QUERT otorgaría la escritura pública y el Sr. ANTONIO M^a PUENTE DOMENECH la respaldaría con la garantía de un aval bancario por valor de //10.000.000.-Ptas.// (DIEZ MILLONES DE PESETAS) y nunca antes de que se inicie físicamente la obra.

QUINTO.- La ejecución de toda la obra, se realizará como plazo máximo de dos años y siempre partiendo de la fecha de la obtención de la Licencia Municipal de Obras, salvo causas de fuerza mayor que se justificarian. En caso de que no se edificase todo lo previsto, el Sr. MARTIN VALLS QUERT recuperará el terreno totalmente libre de cargas de tipo económico y otros gastos de la misma índole. De no haberse iniciado las obras en los dos primeros años, este contrato quedará automáticamente resuelto, y el Sr. VALLS recuperará la plena propiedad y posesión de su terreno sin que el Sr. PUENTE o persona que le sustituya tengan nada que reclamar al respecto.

SEXTO.- En el supuesto de que transcurriese el plazo de cuatro años para la finalización de las obras y éstas no se hubiesen acabado, siempre que no concurrieran causas de fuerza mayor, el Sr. PUENTE o tercera persona que le sustituya se compromete a poner en plena propiedad y posesión del terreno al Sr. VALLS, corriendo con todos los gastos, incluidos daños y perjuicios que se acrediten, el Sr. PUENTE o tercero que le sustituya.

SEPTIMO.- El Sr. MARTIN VALLS QUERT hace entrega, en este momento de dicho solar al Sr. ANTONIO M^a PUENTE DOMENECH, libre de cargas y gravámenes.

OCTAVO.- Ambas partes manifiestan sus buenos deseos de que el desarrollo del presente contrato se desarrolle dentro de una mútua comprensión y colaboración hasta su término. Si en contra de sus deseos surgiera algún motivo de discusión o paralización


3

de las obras por cuestiones vecinales, públicas o políticas; durante la vigencia, desean hacer constar su deseo de que se resuelva por medio del juzgado pertinente.

NOVENO.- Que los derechos y obligaciones que se dimanen del presente contrato, caso de fallecimiento de alguna de las partes, revertirán en sus más próximos herederos.

Y para que conste y surta efecto cuanto antecede, las partes firman el presente documento de PERMUTA por duplicado, someténdose expresamente a la jurisdicción correspondiente.

ACTUA como secretaria Dña. ARACELI LOZANO SERRANO, mayor de edad, con domicilio en Barcelona, c/ Huelva, nº 102, 15º-2ª, provista de D.N.I. núm. 46.012.041 que firma el presente.

CLAUSULA ADICIONAL.-

El plazo máximo mencionado en la Cláusula QUINTA de dos años para la ejecución de la obra, podrá ser prorrogado por dos años más.



Este es el original del contrato de permuta firmado entre el Sr. MARTIN VALL QUERT y Sr. ANTONIO MA. PUENTE DOMENECH, y al que se refiere el contrato de la misma fecha firmado entre el Sr. Puente y el Sr. Herrero.

Badalona a veintinueve de julio de mil novecientos noventa y tres.



R E U N I D O S:

De una parte D. ANTONIO MA. PUENTE DOMENECH, mayor de edad, con domicilio en Sardañola del Valles (Barna.), C/. Pasaje de Oriente no. 11, provisto de D.N.I. no. 38.683.356.

Y de otra D. SALVADOR HERRERO DOMENE, mayor de edad, casado, con domicilio en Badalona (Barna.), C/. Cdrcega no. 13, ático 1a, y provisto del N.I.F. no. 39.256.630-T.

SE RECONOCEN mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse.

ACTUANDO: D. ANTONIO MA. PUENTE DOMENECH, como administrador de la compañía TEC/NOS Seguridad S.A., según escritura autorizada por el Notario D. Federico Boix Carrete, de Barcelona, en fecha 22/05/84 y posterior renovación de poderes, así como gerente de TEC/NOS de A. Puente, todas ellas domiciliadas en el Pje. Oriente no. 11, de Sardañola del Valles.

Y ACTUANDO: D. Salvador Herrero Domene, como administrador de la compañía CONSTRUCCIONES DOHER S.A., según escritura autorizada por el Notario de Badalona D. José Casamitjana Costa, en fecha 2/11/87 y posterior renovación de poderes el 1/04/93, domiciliada en C/. Cdrcega 13, ático 1a, Badalona.

1. MANIFIESTAN:

Que, D. ANTONIO MA. PUENTE DOMENECH es propietario mediante contrato privado de permuta de un terreno sito c/. Otger no. 55 (actual 59) de Badalona, cuya parcela tiene 150 m2. aproximadamente. Así consta en el citado contrato que está firmado el 21/05/93 en Barcelona con D. MARTIN VALLS QUERT. Inscrita a nombre D. Martin Valls Quert en el Registro de la Propiedad no. 2 de Badalona con el número de finca 9.277.

Que D. Salvador Herrero Domene está interesado en adquirir todos los derechos y todas las obligaciones que se especifican en el contrato citado anteriormente entre Sr. Valls Quert y Sr. Puente Domenech, para construir un edificio de viviendas en la parcela mencionada.

2. CONVIENEN Y PACTAN:

a) Que, D. ANTONIO MA. PUENTE DOMENECH vende todos los derechos y obligaciones adquiridos sobre dicha parcela, a D. SALVADOR HERRERO DOMENE por la cantidad de QUINIENTAS MIL PESETAS ~~—(500.000,—)~~, de conformidad con el pacto 4o. del contrato anteriormente firmado entre el Sr. Valls y el Sr. Puente.

b) Para ratificar esta operación firmará el Sr. Puente y el Sr. Herrero una copia del contrato de permuta firmado entre el Sr. Quert y el Sr. Puente adjuntándose a este documento, viéndose el Sr. Puente obligado a velar por el fiel cumplimiento de el pacto.

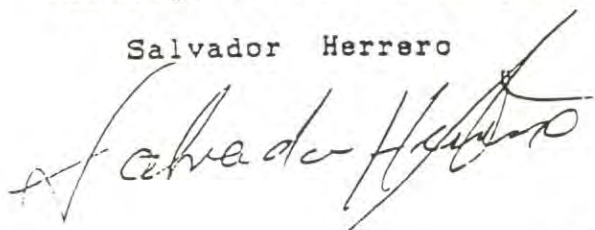
c) Que el Sr. Antonio Ma. Puente Domenech, de acuerdo con el Sr. Salvador Herrero Domene, se compromete con la diligencia debida, a efectuar las gestiones necesarias ante el Sr. Martín Valls, a fin de que en el momento que Construcciones Dohér S.A. lo diga, se otorgue la escritura pública en favor de la persona física o jurídica designe.

Y para ratificar lo que dice el pacto 4o.

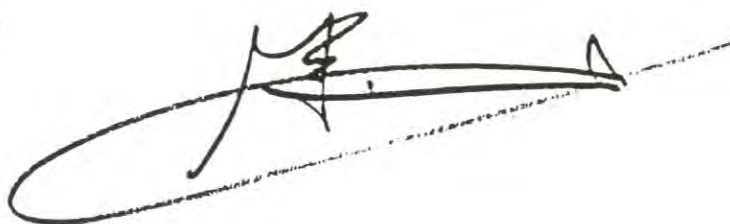
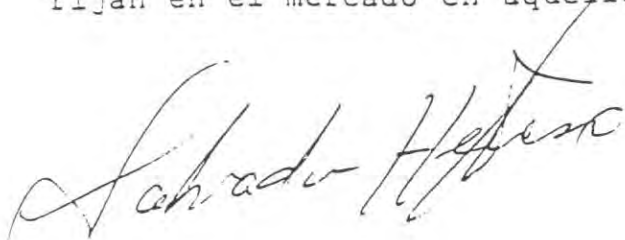
B del contrato firmado el día de hoy, entre el Sr. Puente y Sr. Herrero, sobre la venta de los derechos y obligaciones del contrato firmado entre el Sr. Vall y el Sr. Puente. Todos ellos sometiéndose expresamente a la jurisdicción correspondiente. Ambas partes firman el presente documento.

Salvador Herrero

Antonio M. Puente



El Sr. Salvador Herrero garantiza la ejecución de las obras de instalación y proyectos de electricidad, fontanería, y demás necesarios para la Puesta en Servicio de las viviendas y locales que contendrá el edificio a construir en las parcelas que componen todo el Proyecto de las Obras, previsto entre las calles Otger, Apeninos y Torrent d'en Grau, a la empresa TEC/NOS Seguridad, S.L. y TEC/NOS de A. M^a Puente, que son propiedad de D. Antonio M^a Puente Domenech, siempre y cuando los Presupuestos presentados por TEC/NOS contemplen los precios que rijan en el mercado en aquellas fechas.



Badalona , a veintidos de Noviembre de mil novecientos noventa y tres.-

R E U N I D O S:

De una parte: Don ANTONIO DIAZ GARCIA y Dña. MARIA ANGELES RUIZ CASTILLEJOS, mayores de edad, casados en régimen de gananciales, vecinos de Badalona, calle Torrent d'en Grau no. 64, provistos del N.I.F. no. 29.729.743-N y 77.274.813-B.-

Y de la otra. Don SALVADOR HERRERO DOMENE, mayor de edad, casado, administrador y vecino de Badalona, con domicilio en la calle Córcega, no. 13, ático 1a., y provisto del N.I.F. número 39.256.630 - T.

SE RECONOCEN mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse.

ACTUANDO:

Don ANTONIO DIAZ GARCIA y Dña. MARIA ANGELES RUIZ CASTILLEJOS, en nombre propio.

Y Don SALVADOR HERRERO DOMENE, como administrador de la compañía CONSTRUCCIONES DOHER, S.A., según escritura autorizada por el notario de Badalona, Don José Casamichana Costa, de fecha 2-11-1.987, y renovación de poderes el 1/04/93, domiciliada en C/. Córcega 13. ático 1a, Badalona.

En su virtud y de común acuerdo se comprometen al presente documento de PERMUTA, de conformidad a los siguientes antecedentes y condiciones.

A N T E C E D E N T E S:

PRIMERO.- Don ANTONIO DIAZ GARCIA y Dña. MARIA ANGELES RUIZ CASTILLEJOS son propietarios de la finca que se describe:

Finca no. 15.813, del Registro no. 2 de la Propiedad de Badalona, Tomo no. 3.052, Libro no. 272 de Badalona 2, Folio número 154, Inscripción 2a. " Parcela de forma poligonal irregular, parecida a un rectángulo con una superficie de cuarenta y nueve metros treinta y ocho decímetros cuadrados y de limes. al nord-este, en 8,00 m. con la calle Apeninos, al sud-este con la finca propiedad de Antonio Diaz Garcia, en 6,00 m. con casi toda la anchura de la fachada, al sud-oeste, en 7,80 m. con un otro sobrante de vial y al nord-oeste, en 6,50 m. con la calle Torrente d'en Grau".

La anterior finca sobrante de vial a sido agregada a la Finca no. 1.904, del Registro no. 2 de la Propiedad de Badalona, Tomo no. 2.689, Libro no. 37 de Badalona 2, Folio no. 95, Inscripción 2a.

"VIVIENDA UNIFAMILIAR, sita en el término municipal de Badalona, con frente al Torrent Grau, número 64, antes 62, compuesta de una planta con una superficie total de sesenta y cuatro metros y dos decímetros cuadrados, con su correspondiente distribución interior, más un desván y un pequeño patio de cuatro metros cuadrados en la parte delantera, que todo forma una sola finca de sesenta y ocho metros sesenta y dos decímetros cuadrados, equivalentes a 2.083'55 palmos cuadrados." En junto tiene los mismos linderos expresados a la finca última descrita.

Y está interesado en construir toda la finca edificable a PERMUTA, o sea, a cambio de obra construida.

SEGUNDO.- Don SALVADOR HERRERO DOMENE, en la representación que ostenta de la compañía Construcciones DOHER S.A., dedicada a la construcción de edificios, está interesado en adquirir el terreno del Sr ANTONIO DIAZ GARCIA para construirlo a PERMUTA, (a cambio de obra), o formando Sociedad Mercantil.

Puestas ambas partes de acuerdo sobre el particular, estipulan las siguientes:

C O N D I C I O N E S:

PRIMERO.- D. ANTONIO DIAZ GARCIA y Dña. MARIA ANGELES RUIZ CASTILLEJOS hacen entrega desde este momento a

Construcciones DOHER S.A., para construir a PERMUTA el referido terreno edificable, libre de cargas, gravámenes y alquileres, para construir un bloque unido a otras parcelas de Torrent d'en Grau, Apeninos y Otger en Badalona.

SEGUNDO.- Como compensación a la superficie de terreno puesta a disposición, Construcciones DOHER S.A., se compromete a entregar al Sr. ANTONIO DIAZ GARCIA y Sra. MARIA ANGELES RUIZ CASTILLEJOS una vivienda de una superficie construida aproximada de 105 m²., un local comercial de superficie construida aproximada de 65 m²., y dos plazas de aparcamiento grandes de 2,20 x 4.50 m. , en el primer sótano.

El piso elegido es el de la cuarta planta que hace esquina con la calle Apeninos - Torrent d'en Grau, cuya terraza cubierta se podrá acceder desde la misma vivienda por una escalera interior. El local comercial es el situado en la esquina de la calle Apeninos-Torrent d'en Grau. Las plazas de garaje serán la no. 5 y 6 .

Los acabados de la vivienda (40-3a) estarán compuesto por una distribución un comedor con balcón, cuatro habitaciones, un cuarto de baño con bañera, lavabo y vater y bidet, un cuarto de aseo con lavabo y wáter; cocina con armarios arriba y abajo, fregadera, campana, horno y encimera; un lavadero. También hay una escalera interior que dará acceso a la terraza-cubierta del piso. Los gastos ocasionados por dicha escalera se repartirán a partes iguales entre el Sr. Diaz y Construcciones Dohér. El acabado de dicha vivienda será con suelos de mármol, puertas de roble macizas, y carpintería de aluminio lacada con cristal de cámara. Tendrá instalada la calefacción con radiadores de agua en toda la vivienda y tendrá una caldera individual que funciona con gas natural. El local comercial tendrá todo el suelo con terrazo, las paredes enyesadas y un aseo con lavabo y wáter, y la puerta de entrada será de enrollable y metálica.

La construcción deberá ajustarse plenamente a las Ordenanzas Municipales.

TERCERO.- Los trabajos se inicia lo antes posible después de tener los permisos municipales de obras.

CUARTO .- D. ANTONIO DIAZ GARCIA y Dña. MARIA ANGELES RUIZ CASTILLEJOS otorgarán la escritura pública del terreno a favor de Construcciones DOHER S.A. o a otra persona física o jurídica que designe el administrador de Construcciones Dohér S.A., respetando todos los acuerdos aquí pactados.

QUINTO.- Que la parte vendedora se compromete a respetar el condicionado de esta cláusula, caso de que el adquirente ceda los derechos y obligaciones aquí especificados a terceras personas, físicas o jurídicas, a lo que autoriza expresamente.

SEXTO.- La escritura pública del terreno se realizará en un plazo de 15 días desde el momento en que la obra haya cubierto el forjado del 1er. sótano. En caso de que fuera necesario realizar la escritura pública antes del plazo indicado, por necesidades del desarrollo del proyecto en todo su conjunto, el Sr. Antonio Diaz García y Sra. Maria Angeles Ruiz Castillejos otorgarían la escritura pública, y Construcciones Dohér S.A. o la persona física o jurídica a la que se le otorge la escritura, la respaldaría con la garantía de un aval bancario por valor de \$11.000.000\$ de ptas. (ONCE MILLONES DE PESETAS).-

SEPTIMO.- La ejecución de toda la obra, se realizará en un plazo de tres años, prorrogable a tres años más, y siempre partiendo de la fecha de la obtención de la Licencia Municipal de Obras, salvo causas

Sobador Herrera *[Firma]* *[Firma]* *[Firma]*

de fuerza mayor que se justificarían. En caso de que no se edificase, el Sr. Antonio Díaz García y Dña. Maria Angeles Ruiz Castillejos recuperarían la totalidad del terreno libre de cargas de tipo económico y otros gastos de la misma índole.

De no haberse iniciado las obras en los seis años, este contrato quedará automáticamente resuelto, y el Sr. Díaz y Sra. Ruiz recuperará la plena propiedad y posesión de su terreno sin que Construcciones Dohér o persona física o jurídica que lo sustituya tengan nada que reclamar al respecto.

OCTAVO.- Que el Sr. ANTONIO DIAZ GARCIA y Dña. MARIA ANGELES RUIZ CASTILLEJOS hacen entrega, en este momento de dichos solares a D. Salvador Herrero Domene, administrador de CONSTRUCCIONES DOHER S.A., libre de cargas, gravámenes y ocupantes.

NOVENO.- Todos los gastos, honorarios, impuestos, arbitrios, incluso el del Plus Valía y el I.V.A. (que está excluido del precio de la permuta y de la venta) ocasionados por este contrato, y que en su día se devenguen como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de compraventa del terreno serán de Sr. Herrero. Y todos los gastos, honorarios, impuestos, arbitrios, incluso el Plus Valía y el I.V.A. (excluido del precio) ocasionados por este contrato, y que en su día se devenguen como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de compraventa de lo permutado (piso, local y dos aparcamientos) serán del Sr. Díaz y Sra. Ruiz.

DECIMO.- Que Construcciones Dohér S.A. o terceras personas físicas o jurídicas le proporcionarán gratis un piso, y lugar para que puedan almacenar los enseres mientras duren las obras al Sr. Antonio y Sra. Maria. Una vez finalizada la obra o anulación del contrato dicho derecho quedará finalizado.

Y para que así conste y surta efecto cuanto anteceda, las partes firman el presente documento de PERMUTA por duplicado, en el lugar y fecha arriba indicados, sometiéndose expresamente a la jurisdicción correspondiente.

Salvador Herrero

[Signature]

[Signature]

ANNEX 3: CONFORMITAT PROPIETARI 5

Badalona, a dos de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro.-

R E U N I D O S:

De una parte: D. ANTONIO RUIZ MORENO y Dña. CRECENCIA CASTILLEJOS TORAL, mayores de edad, casados en régimen gananciales y vecinos de Badalona, calle Torrent d'en Grau número 60, y provistos del N.I.F. nº. 17.941.867-G y 38.689.410-Y, , respectivamente.

Y de la otra: D. SALVADOR HERRERO DOMENE, mayor de edad, casado, administrador y vecino de Badalona, con domicilio en la calle Córcega no. 13, ático 1ª, y provisto del N.I.F. nº 39.256.630-T.

Se RECONOCEN mutuamente la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse.

ACTUANDO:

D. ANTONIO RUIZ MORENO y Dña. CRECENCIA CASTILLEJOS TORAL, en nombre propio.

Y D. SALVADOR HERRERO DOMENE, como administrador de la compañía CONSTRUCCIONES DOHER, S.A., según escritura autorizada por el notario de Badalona, D. José Casamichana Costa, de fecha 2/11/1.987, y renovado los poderes ante el mismo notario el 1/4/1.993, domiciliada en c/. Córcega 13, ático 1ª de Badalona. Con el C.I.F. nº A-58348756.

En su virtud y de común acuerdo se comprometen al presente documento de PERMUTA, de conformidad a los siguientes antecedentes y condiciones.

A N T E C E D E N T E S:

PRIMERO.- D. ANTONIO RUIZ MORENO y Dña. CRECENCIA CASTILLEJOS TORAL son propietarios, (mediante cotrato privado de compra venta firmado en San Adrián del Besos el 10-5-1.978, con la compañía TECNICAS ASOCIADAS S.A., firmado por sus Consejeros Delegados D. Manuel Amaya Bravo y D. Alfonso Bartroli Casanellas), de las fincas que se describen:

A.- Que el vendedor es propietario del " solar o porción de terreno, sitó en el término de Badalona, que formó parte del solar nº 25 de la manzana B de la Urbanización Bayá, en las afueras de dicha población, con frente al Torrente de Grau, en el corresponde el nº 60, antes 30, tiene una superficie casi rectangular y mide una superficie de 72'39 m2.: Lindante, por el frente, con el citado Torrente de Grau; por la derecha entrando, con la finca de que formó parte, vendida a D. Antonio Ruiz y que se describirá a continuación; por la izquierda con el solar nº 24 de la Urbanización, de Dña. María Planchería; y por la espalda, con finca de que formó parte de D. Antonio Ruiz.-

Una porción de terreno para edificar sita en Badalona, procedente de la Urbanización Bayá, en las afueras de dicho término e integrada por un solar situado en la parte posterior de la casa 60 de la calle Torrente de Grau, que mide 61,95 m2.iguales a mil seiscientos cuarenta y uno palmos y un pasillo que comunica dicho terreno con la calle Torrente de Grau, que mide once metros, sesenta decímetros cuadrados, osea, ~~en~~ ^{en} junto, setenta y tres metros, sesenta y cinco decímetros, iguales a mil

Salvador Herrero Domene *Antonio Ruiz Moreno*

novecientos cincuenta y un palmos. Lindante, por su frente, con la calle Torrente de Grau, mediante dicho pasillo; por la derecha entrando, con la finca de los señores Nocoulant y Amat; por la izquierda, con Dña. Maria Planchería y con finca de que se segregó, descrita anteriormente; y por la espalda con los solares nº 18 y 19 de la Urbanización Bayá"

B.- Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Barcelona al Tomo 1678, Libro 704 de Badalona, Folio 33, Finca 5895, Inscripción 12a.- y al Tomo 1174, Libro 376 de Badalona, Folio 214, Finca 14307, Inscripción 4a, respectivamente. Ambas están inscritas a nombre de TECNICAS ASOCIADAS S.A. al ser otorgada la escritura de compra-venta por el Ilmo. Sr. Juez de 1a Instancia del Juzgado nº 1 de Barcelona en nombre y rebeldía de D. Euleuterio de la Camara Lombardo. Autorizada la escritura por el notario de Barcelona D. Carlos Valcarce Tribaldos.-

Y está interesado en construir toda la finca edificable a PERMUTA, o sea, a cambio de obra construida.

SEGUNDO.- D. SALVADOR HERRERO DOMENE, en la representación que ostenta de la compañía Construcciones DOHER, S.A., dedicada a la construcción de edificios, está interesado en adquirir los terrenos del Sr. ANTONIO RUIZ MORENO y Sra. CRECENCIA CASTILLEJOS TORAL para construirlo a PERMUTA, (a cambio de obra), o formando Sociedad Mercantil.

Puestas ambas partes de acuerdo sobre el particular, estipulan las siguientes:

C O N D I C I O N E S :

PRIMERO.- Que D. ANTONIO RUIZ MORENO y Dña. CRECENCIA CASTILLEJOS TORAL hacen entrega desde este momento a Construcciones DOHER S.A. para construir a PERMUTA el referido terreno edificable, libre de cargas, gravámenes y alquilinos, para construir un bloque unido a otras parcelas de Torrent d'en Grau, Apeninos y Otger de Badalona.

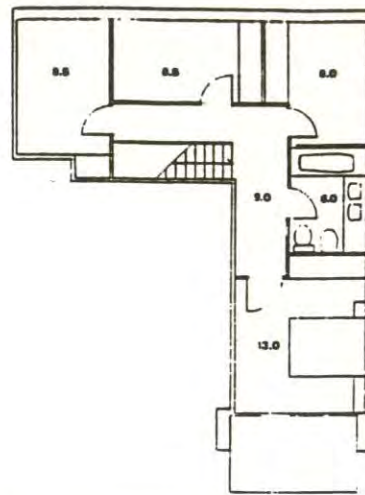
SEGUNDO.- Como compensación a la superficie de terreno puesta a disposición, Construcciones Dohér S.A., se compromete a entregar al Sr. ANTONIO RUIZ MORENO y Sra. CRECENCIA CASTILLEJOS TORAL una vivienda de una superficie construida aproximada de 105 m2. y una plaza de aparcamiento grande de 2,20 x 4,50 m., en el primer sótano.

El piso elegido es el de la cuarta planta que tiene vistas a Torrent d' en Grau, cuya terraza cubierta de su vivienda se podrá acceder desde la misma por una escalera interior. Dicha terraza tendrá la misma superficie del piso y se le dará el uso y disfrute de la misma. La plaza de garaje será la nº 7.-

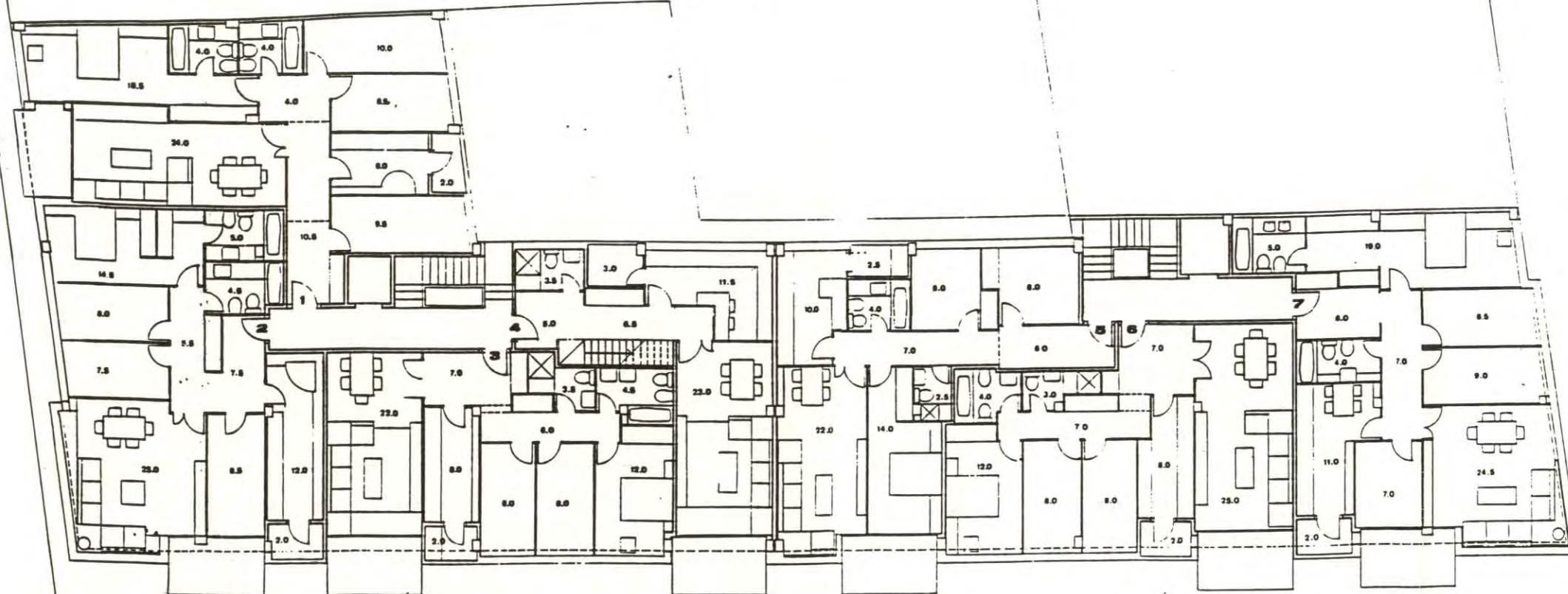
Los acabados de la vivienda (40-4a) estarán compuestos por una distribución de un comedor con balcón, cuatro habitaciones, un cuarto de baño con bañera, lavabo, wáter y bidet, un cuarto de aseo con lavabo y wáter; cocina con armarios arriba y abajo, fregadera, campana, horno, y encimera; un lavadero. También hay una escalera interior que dará acceso a la terraza-cubierta del piso. Los gastos ocasionados por dicha escalera serán a cargo de Construcciones Dohér S.A. El acabado

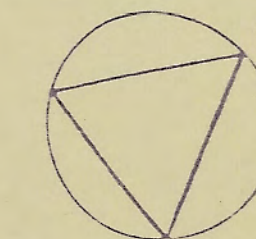
Salvador Herrero Domene  *Antonio Ruiz Moreno*

ANNEX 4: AVANTPROJETE EDIFICATORI



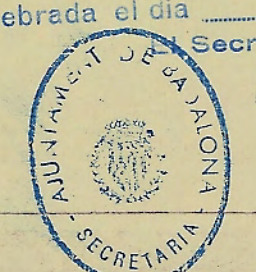
SUPERFICIES	UTILS:
HABITATGE 1	103 m ²
2	100 m ²
3	81 m ²
4	105 m ²
5	84 m ²
6	84 m ²
7	103 m ²





PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

Apruivat amb caràcter *negatiu*
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 14 SET. 1994



Juan Pla
Secretari

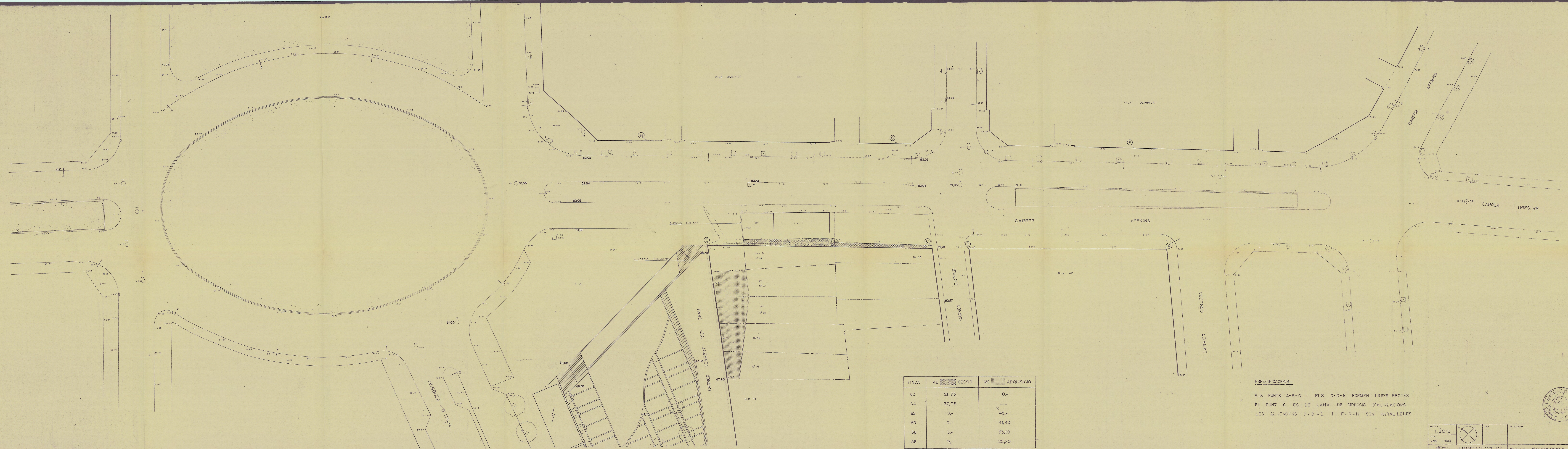
PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
TORRENT D'EN GRAU, APENINS I OTGER. BADALONA

SITUACIÓ

E 1:10.000

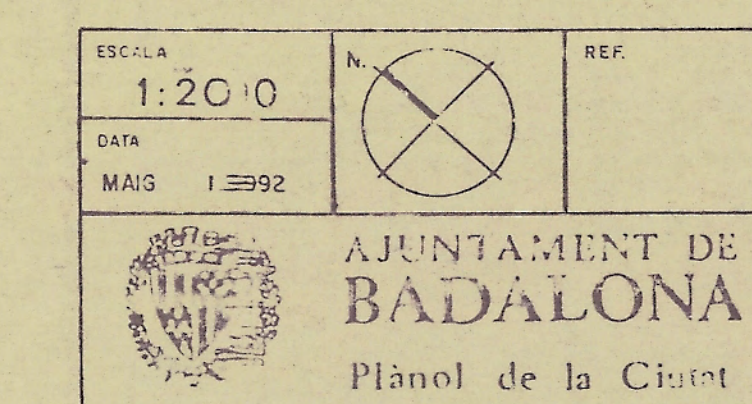
1



FINCA	M2	CESSIO	M2	ADQUISICIO
63	21,75		0,-	
64	37,05		0,-	
62	0,-		45,-	
60	0,-		41,40	
58	0,-		33,60	
56	0,-		22,20	

ESPECIFICACIONS:

ELS PUNTS A-B-C I ELS C-D-E FORMEN LINIES RECTES
EL PUNT C ES DE CANVI DE DIRECCIO D'ALINEACIONS
LES ALINEACIONS C-D-E I F-G-H SON PARALLELES



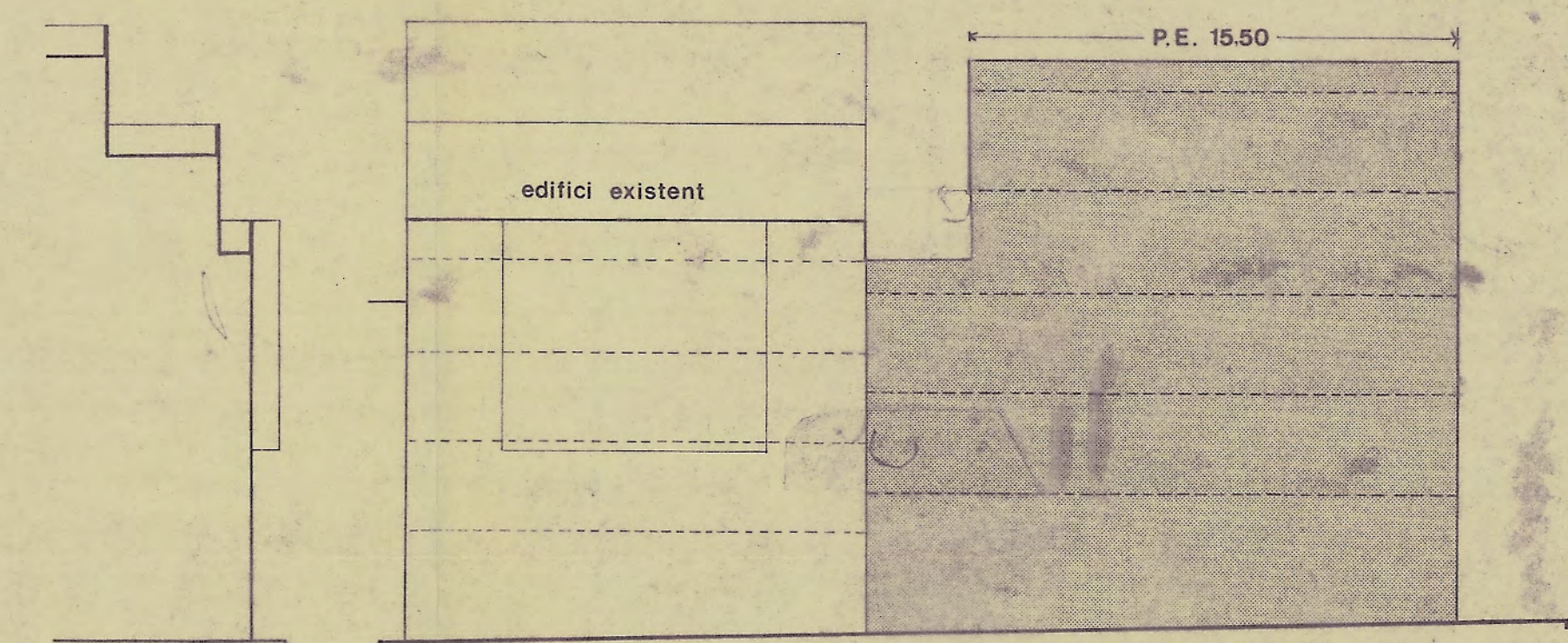
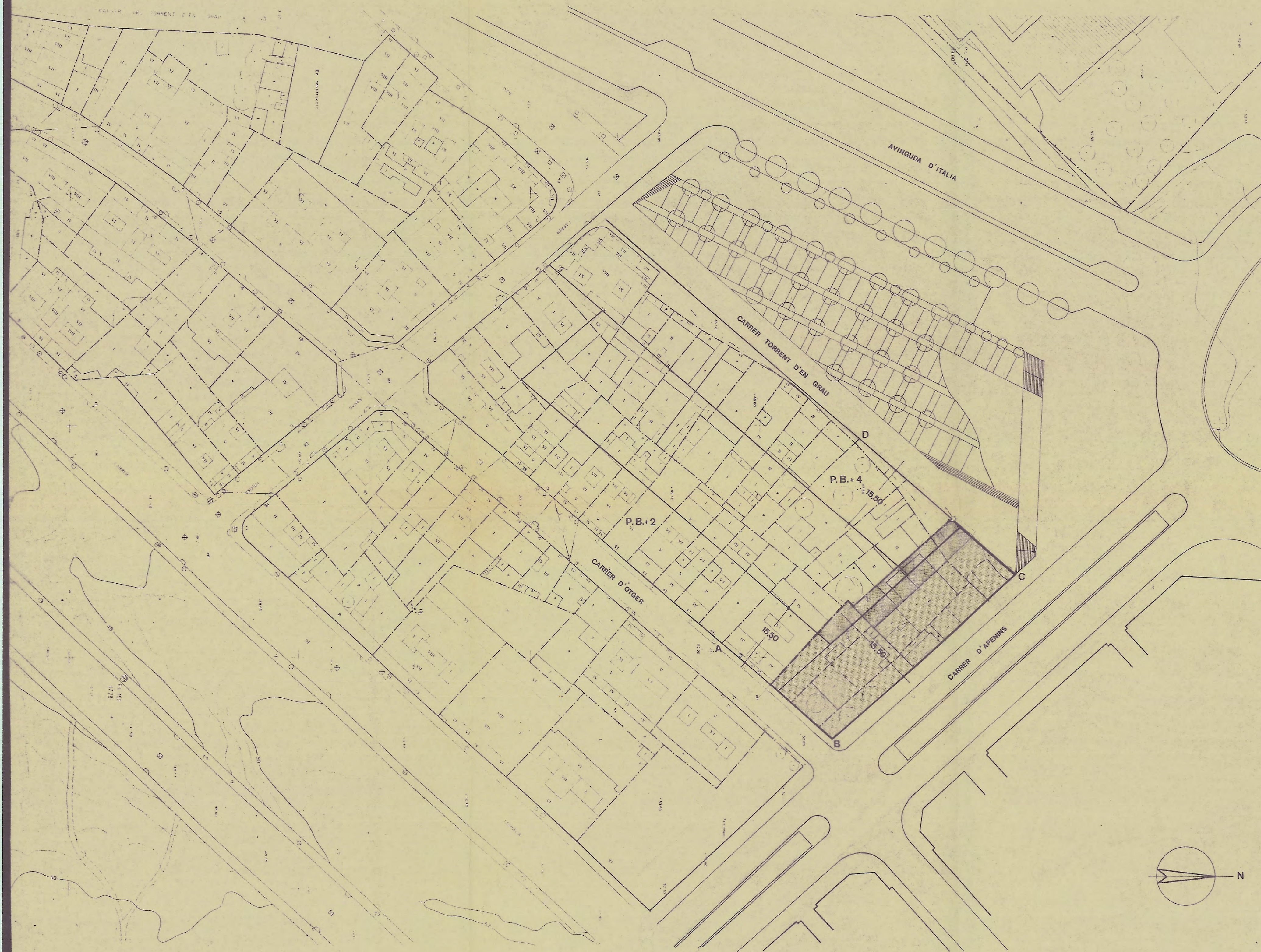
PLANOL D'ALINEACIONS I
RASANTS DE C/ TORRENT
D'EN GRAU - APENINS

ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
TORRENT D'EN GRAU, APENINS I OTGER. BADALONA

ALINEACIONS I RASANTS PROJECTADES
PER L'AJUNTAMENT

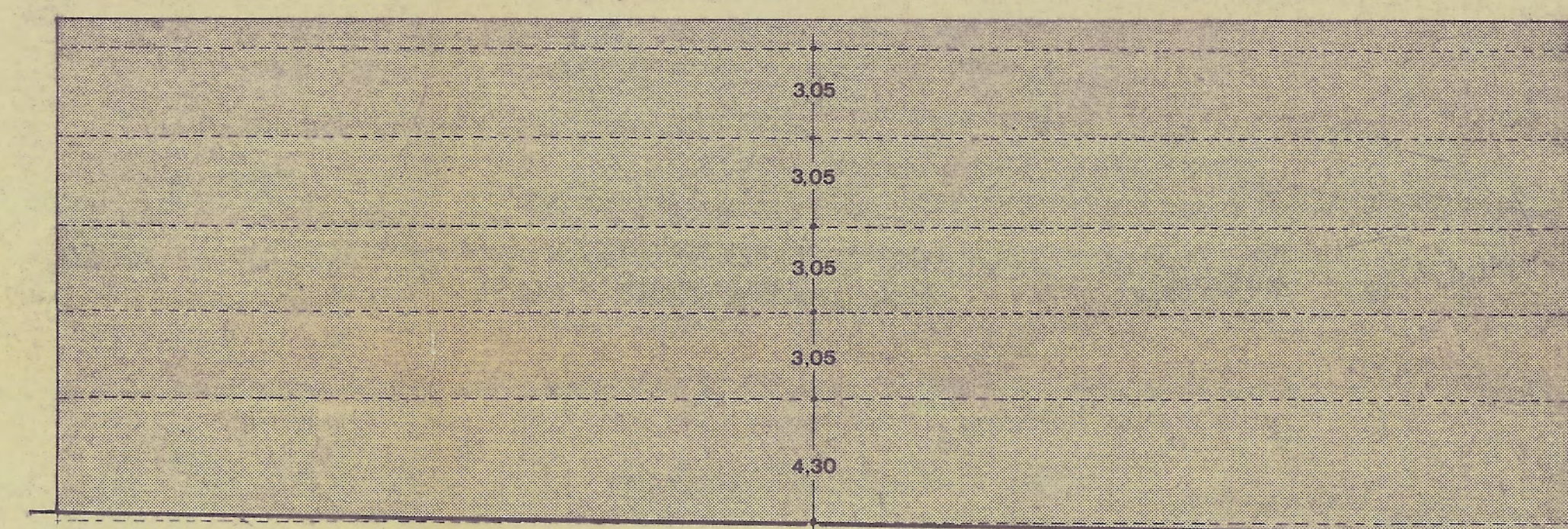
E 1/2000

2

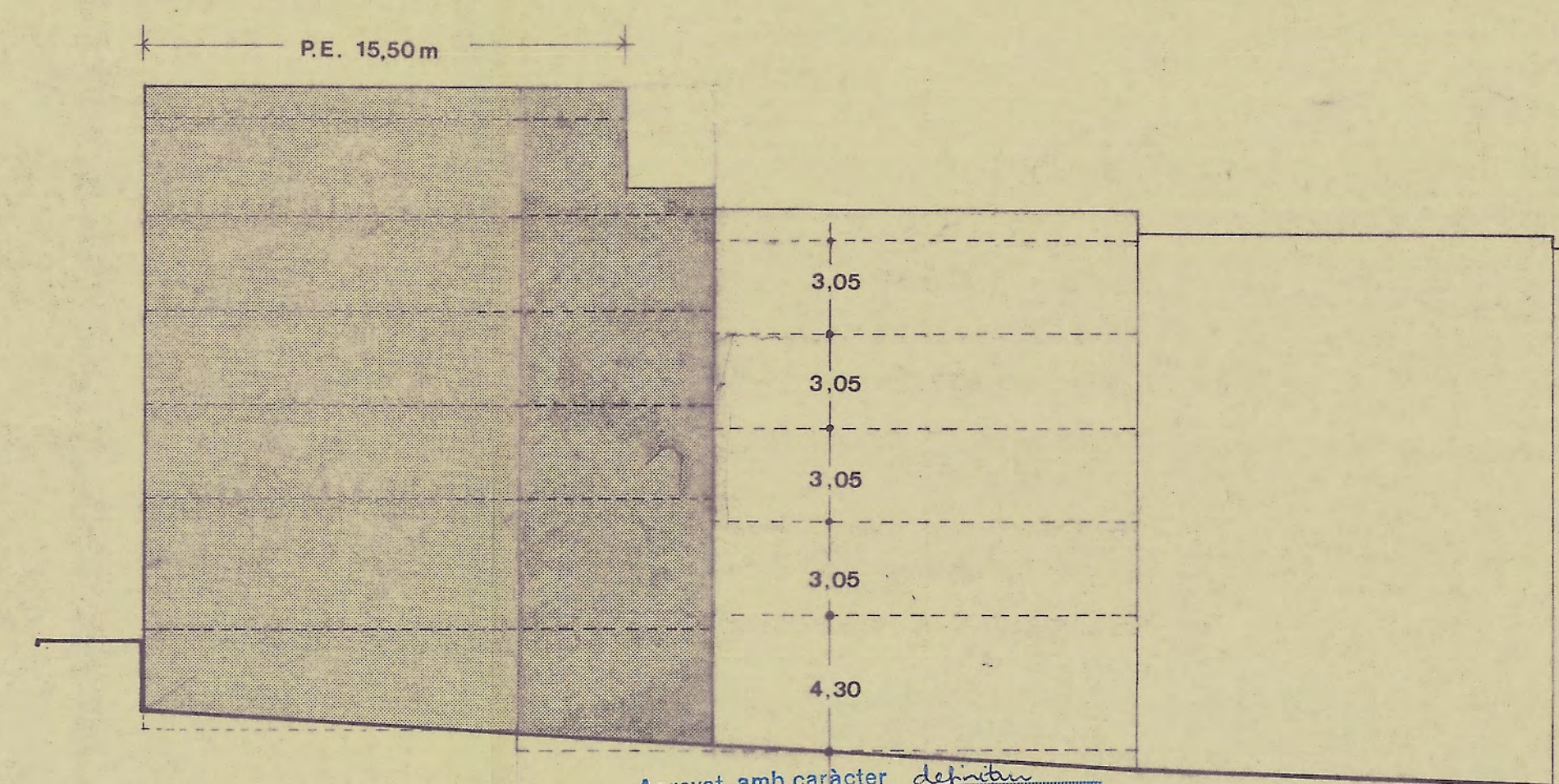


SECCIÓ

ALÇAT AB



ALÇAT BC



ALÇAT CD

Approvat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 14 SET. 1994

El Secretari,
Juan Vila

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

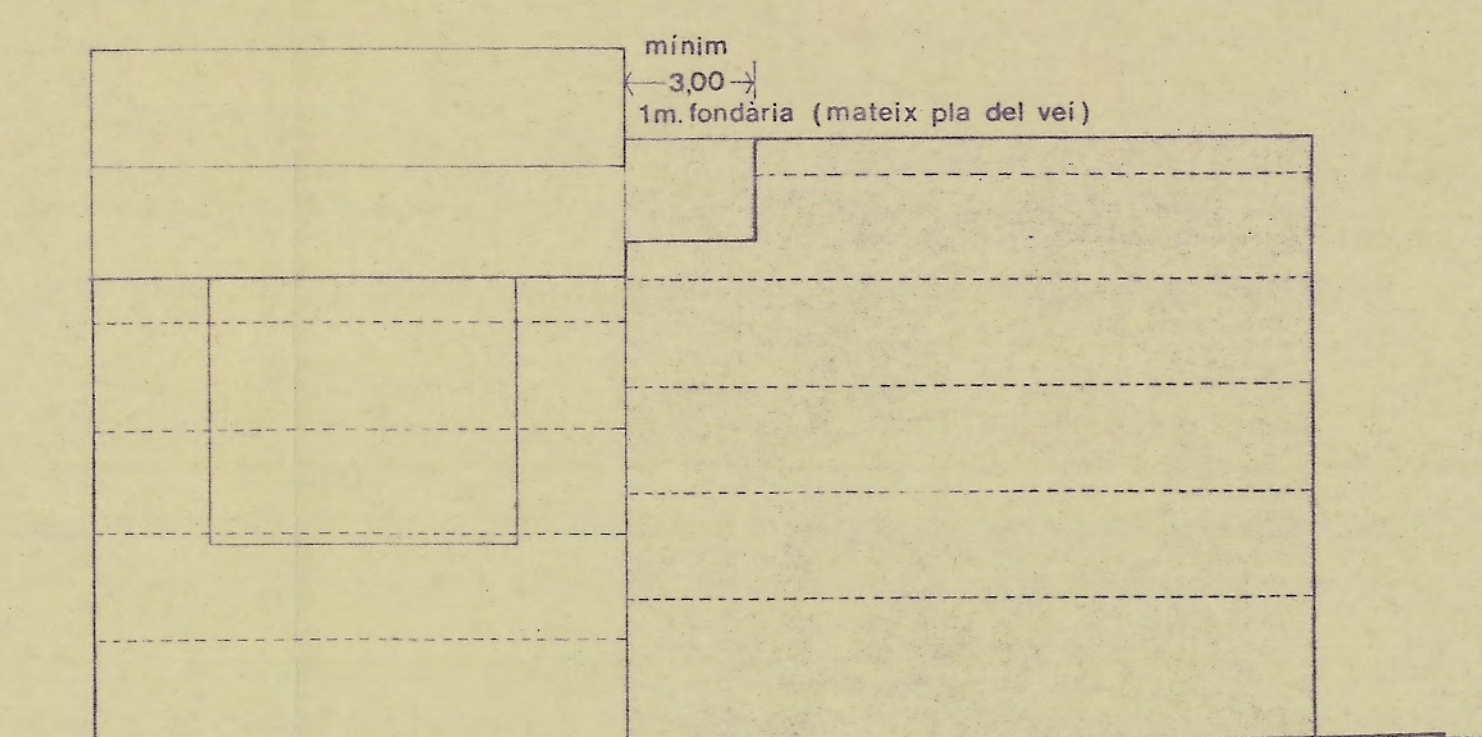
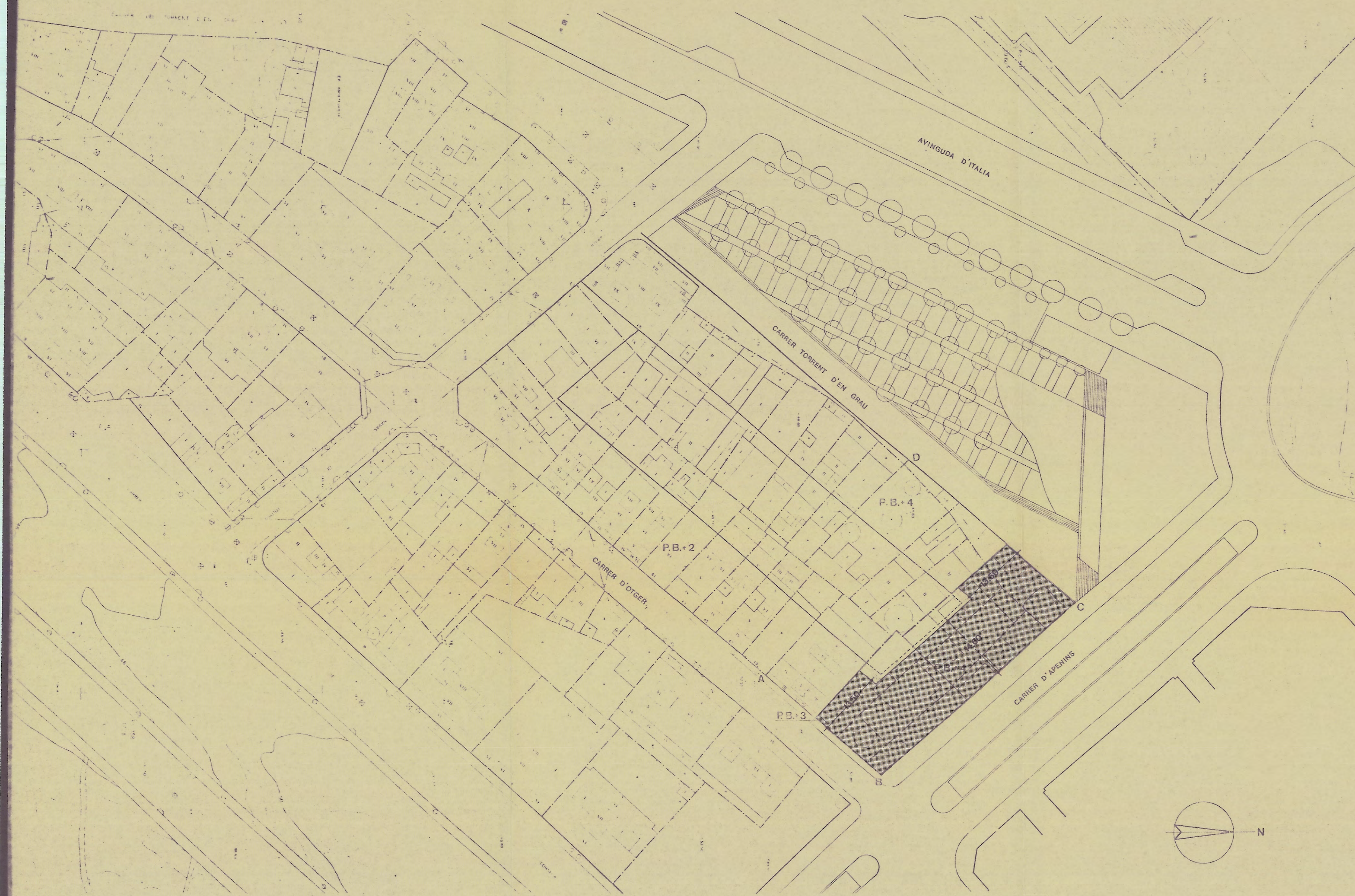
ANDREU PONSIRENAS CUNILLE
Arquitecte

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS, S.L.

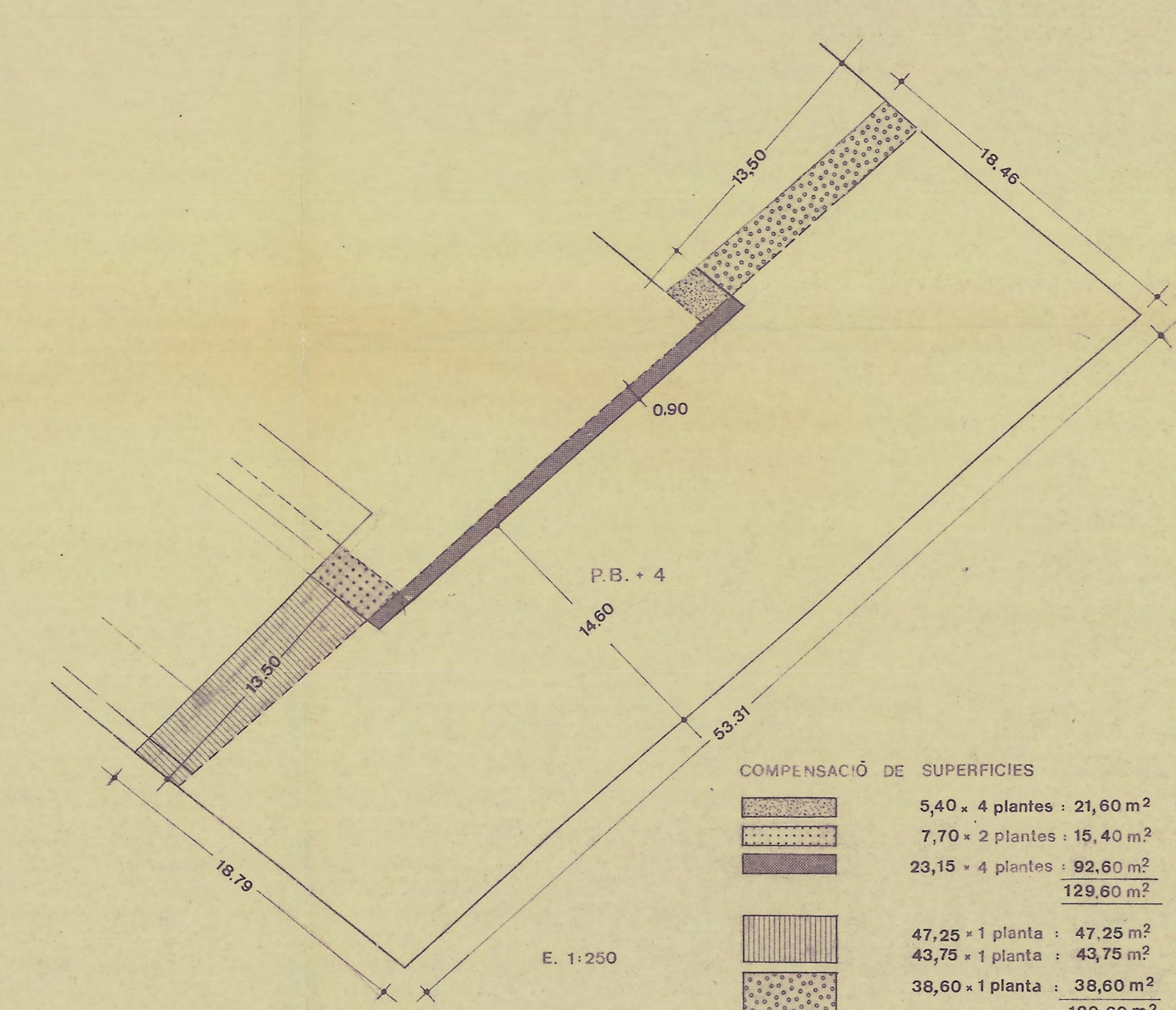
ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
TORRENT D'EN GRAU, APENINS I OTGER. BADALONA

ESTAT ACTUAL DE L'EDIFICACIÓ I
APLICACIÓ DEL P.G.M.

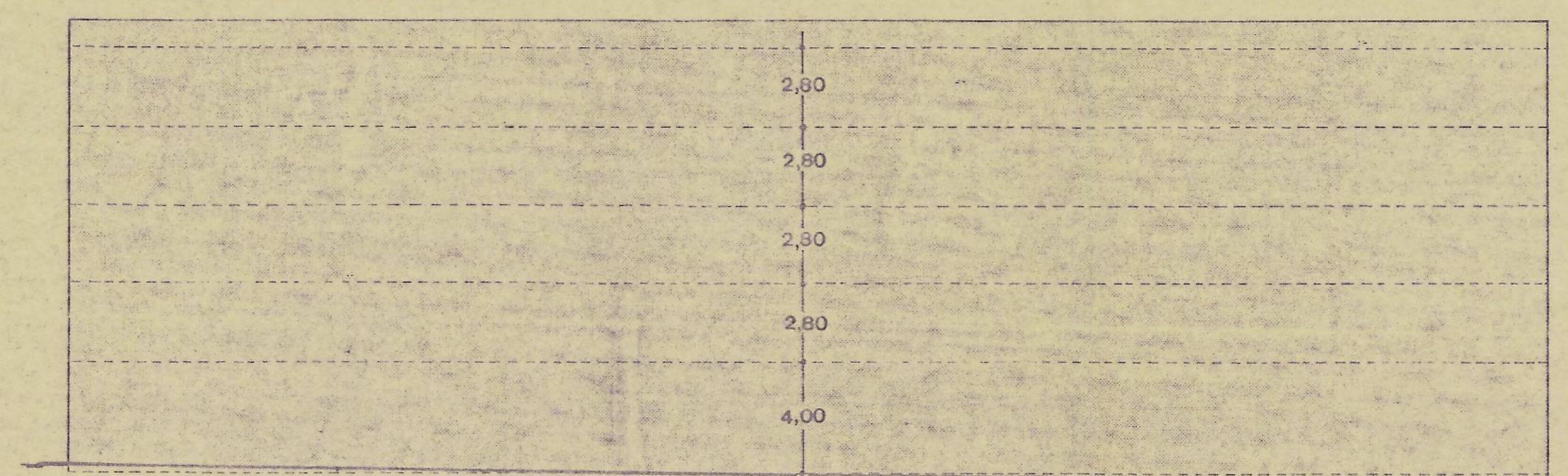
E 1:500 1:200



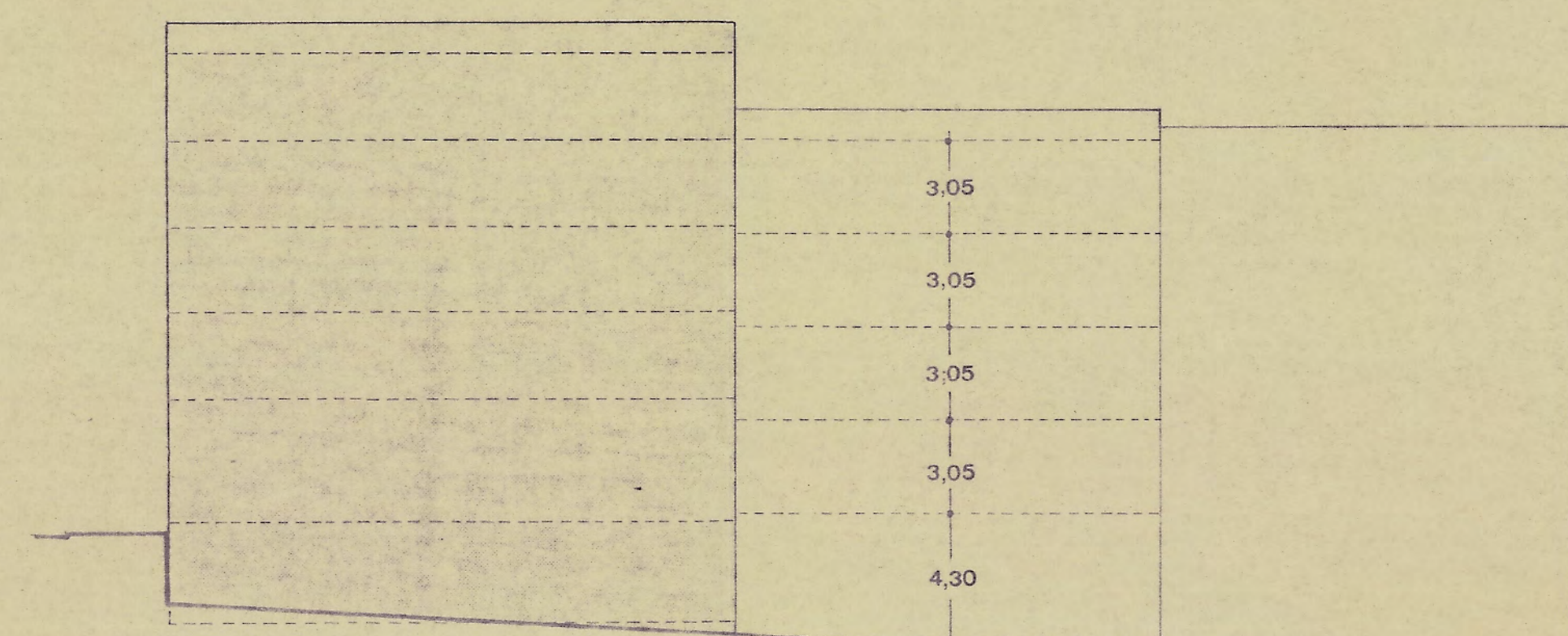
ALÇAT AB E. 1:200



E. 1:250



ALÇAT BC E. 1:200



ALÇAT CD

Aprobat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 14 SET. 1994
El Secretari,

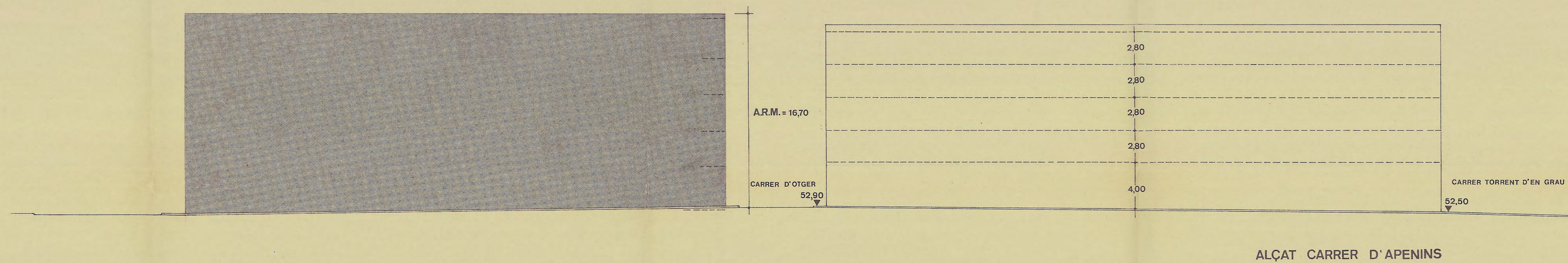
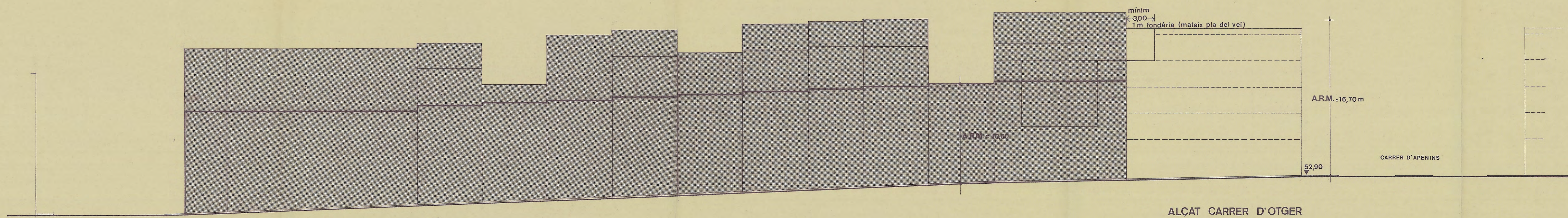
Juan Vila
SECRETARI

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.
GERENT
Andreu Ponsirenas Cunille
ARQUITECTE

PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

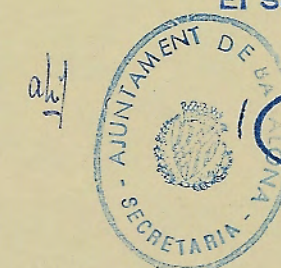
ESTUDI DE DETALL A LA CANTONADA DELS CARRERS
TORRENT D'EN GRAU, APENINS I OTGER. BADALONA

PROPOSTA E 1:200 1:250 1:500



Acordat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 14 SET. 1994

El Secretari,



Juan Vila

PONSIRENAS - PUIG
I ASSOCIATS, S.L.

Genet
JOSEP PUIG 200
Arquitecte

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS