ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIO D'UNS SOLARS ALS CARRERS SANT PERE, SANT JAUME I MAGATZEM * BADALONA *

PONSIRENAS - PUIG I ASSOCIATS
Sta. Teresa,6,1r. Tels. 389 03 16-389 07 17 Fax 384 37 85 08911 Badalona (Barcelona)

MEMORIA

OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és el de ordenar la volumetria d'un solar al Casc Antic de Badalona que dona a tres carrers i a un passatge, unificant les voluntats del Municipi i de la Propietat.

Aquest solar ha estat motiu de diverses tensions i acords entre els propietaris i l'Ajuntament, sempre la Propietat amb la intenció de poder-hi fer un edifici destinat a aparcament de vehicles i el Municipi volent aconseguir un espai lliure d'us públic.

Darrerament s'arribat a un acord plasmat en un protocol entre l'Alcalde de Badalona i la propietària Sra. Isabel Garriga i Miralles, - s'adjunta d'annex 1 -, que va ser ratificat posteriorment per l'Ajuntament Ple en la seva sessió del dia 22 de febrer l'enguany.

Es tracta doncs de conformar una volumetria, que regularitzant un espai lliure a l'interior de la illa de cases adequadament connectat, permeti la realització d'un aparcament soterrat a sota d'aquest espai.

Cal considerar que la realització d'un aparcament d'aquest tipus, (al voltant dels 26 cotxes), en aquesta zona sobrepassa l'interès purament privat, doncs les progressives limitacions d'aparcament al carrer generen una problemàtica de difícil solució pels habitants del casc antic.

EMPLAÇAMENT.

L'àmbit de l'Estudi de Detall es fa coincident amb el de la propietat dels solar corresponents al carrer Sant Pere (68) Sant Jaume (2 i 4) i Magatzem (37).

PROPIETAT.

La propietària única de l'àmbit de l'Estudi de Detall és la Sra. Isabel Garriga i Miralles, al ser una única propietària no s'ha de considerar cap sistema de compensació ni reparcel.lació.

SITUACIO URBANISTICA.

El Pla General Metropolità (1.976) qualifica tot el solar de Casc Antic de Substitució de l'edificació (12), posteriorment l'Ajuntament va aprovar un Estudi de Detall (1.991) que uneix el carrer Ciutat de Banyoles amb el carreró de Sant Pere i que fixava unes determinacions bàsiques pel conjunt de la illa de cases :

Ordenació segons alineacions de vial
Fondària edificable 11,60 mts. general i P.B. passatge
Alçada reguladora 7,55 mts. (PB + 1)

DESCRIPCIO DE LA PROPOSTA.

Mantenint els paràmetres directrius de l'ordenació general, - fondària edificable i alçades màximes -, es regularitza i ordena l'espai lliure interior de la illa de cases corresponent al solar, vinculant l´espai conformat per la perllongació del passatge a l´edificació del carrer Magatzem, mentre que la resta de l´espai lliure s´incorpora a les edificacions dels carrers Sant Jaume i Sant Pere.

Aquest espai accessible des del passatge del carrer Sant Jaume es comunica amb l´edificació existent mitjançant una passera sobre una mena de fossat amb vegetació al límit posterior de les casses del carrer Magatzem. La resta de l´espai lliure es destinarà a pati de les plantes baixes dels edificis dels carrers Sant Jaume i Sant Pere. Les tanques de separació seran opaques i de 1,80 m. d´alçària.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIO.

Les condicions de l'edificació pel que fa a nivells i volumetria són les que es determinen a la documentació gràfica d'aquest Estudi de Detall. Tot el que no s'especifica en la present documentació, es regirà pel que disposen les NN.UU. del P.G.M. per a la zona 12.

- L'enjardinament de l'espai lliure serà el que reflexa la documentació gràfica.

- Es permetrà enretirar l'edificació de l'alineació a la planta baixa per tal de configurar "porxos".

- A les terrasses dels habitatges de les plantes pis s'hi podran fer elements decoratius tipus "pèrgola".

- La solució de la coberta donant a l´espai lliure interior serà necessariament amb terrassa.

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

ELS ARQUITECTES

PONSIRENAS PUIG I ASSOCIATS, S.L.

JOSEP PUIG SIÓ
ARQUITECTE

Badalona, gener de 1.996.

** A títol orientatiu s'adjunta l'avantprojecte d'annex 2.

PLANOLS

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

SITUACIÓ 1:2000

CARRER DE SANT PERE

CARRER DE SANT PERE

CARRER DEL MAGATZEM

CARRER DE CADI

CARRER DE SANT JAUME

CARRER DEL

CARRER

CARRER

CARRER

SANTA MADRONA

FRANCESC D'ASSIS

Petrolan S.A.

N

12
CASC ANTIC

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

P. G. M. 1:500

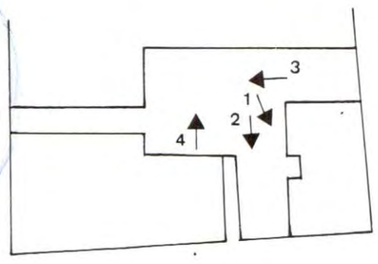
1

2

3

4

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,



FOTOGRAFIES SOLAR

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

SECRETARIA

N

CARRER DE SANT PERE

2.25

6,00

6,50

11,60

11,60

8,00

PB+1

CARRERO DE SANT PERE

CARRER DEL MAR

CARRER DEL TEI

CARRER DE CADIS

PB+1

11,60

6,00

PB

PB

PB+1

CARRER BANYOLES

4,00

11,60

CARRER DE SANT JAUME

CARRER DEL MAGATZEM

PLANEJAMENT VIGENT 1:500

CARRER DEL MAGATZEM

CARRER DE SANT PERE

11,60

xiprers

+0,60

2,50

PB+1

+0,60

+1,30

PB+1

±0,00

limit propietat existent

11,60

prolongació tanca existent

PB

PB

+3,60

PB+1

11,60

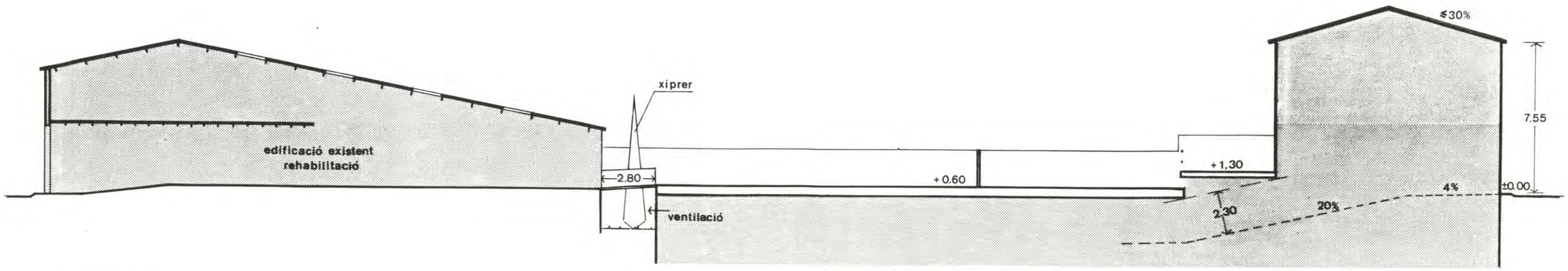
-0,15

CARRER DE SANT JAUME

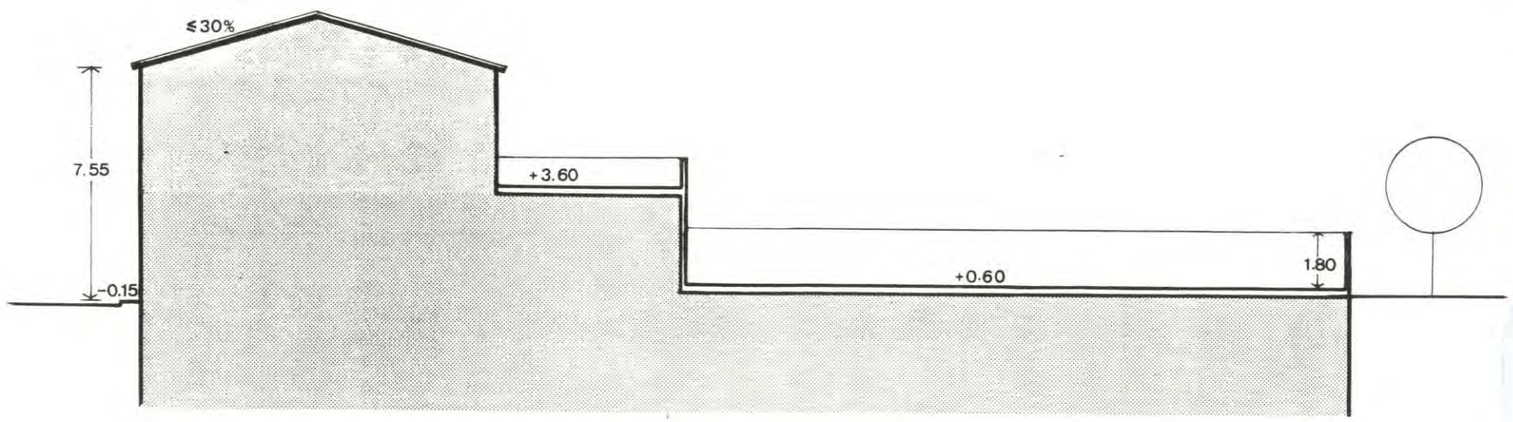
Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

PROPOSTA

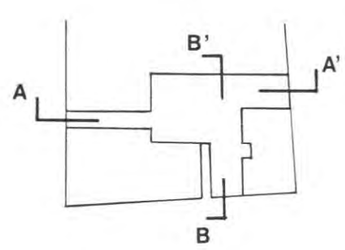
ORDENACIÓ EN PLANTA 1:200



SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'



Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

PROPOSTA

SECCIONS 1: 200

CARRER DE SANT PERE

CARRER DEL MAGATZEM

CARRER DE SANTA

CARRER DE JAUME

CARRER DE CANONGE FRANCESC D'ASSIS

Aprovat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 31 GEN. 1996
El Secretari,

PROPOSTA

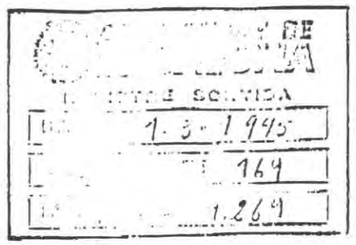
RESULTAT FINAL 1:500

ANNEX I

PROTOCOL
(22-II-95)

Ajuntament de
Badalona

Area d'Urbanisme
i Activitats
Gestió Urbanística



PGU 32.501

Sra. Isabel Garriga Miralles
C/ Ganduxer, nº 113
BARCELONA

L'Ajuntament Ple en la seva sessió del dia 22 de febrer de 1.995 va aprovar entre d'altres, un acord que diu literalment el següent:

"Vist el projecte de protocol a signar per l'Alcalde de Badalona i la Sra. Isabel Garriga Miralles relatiu a la finca núm. 68 del carrer Sant Pere i núm. 37 del carrer Magatzem en el qual s'estableix literalment el següent:

"Casa Consistorial de Badalona, a 24 de febrer de 1995

REUNITS:

D'una banda, el Sr. JOAN BLANCH i RODRIGUEZ, en la seva qualitat de Alcalde President de l'Ajuntament de Badalona.

D'altre banda, la Sra. Isabel Garriga Miralles, major d'edat, veïna de Barcelona, amb domicili a Barcelona al carrer Ganduxer num. 113 proveïda de D.N.I. 36.682.326, com a propietària d'una finca de 1.141,51 m2. de superficie, situada entre els carrers Sant Pere, Sant Jaume i Magatzem, i de la finca núm. 37 del carrer Magatzem d'aquesta ciutat, que per millor identificació es grafien en el plànol annex a aquest document.

Les parts, reconeixent-se capacitat legal necessària per aquest acte,

DIUEN:

A N T E C E D E N T S

I).- En data 22 de maig de 1979, la Comissió Municipal Permanent va acordar la declaració de caducitat de la llicència d'obres dimanant de l'expedient amb referència num 60/76, per a la construcció d'un edifici de planta baixa i pis destinat a garatge-aparcament en la finca num 68-70 del carrer Sant Pere amb façana als carrers Sant Jaume i Magatzem d'aquesta ciutat. Per part de la propietat de la finca va ser impugnada tal resolució i el Tribunal Suprem, en data 17 de maig de 1983, va declarar nul l'acord municipal ordenant a l'Ajuntament que aixecqués la paralització de les obres que havia ordenat.

II).- Tanmateix, l'Ajuntament i la propietat van arribar a

Ajuntament de
Badalona

Area d'Urbanisme
i Activitats
Gestió Urbanística

un acord plasmat en el protocol signat en data 12 de febrer de 1985, el qual es va ratificar per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada en data 16 de maig de 1985, el contingut de la part dispositiva del qual diu literalment el següent:

"P A C T E S

PRIMER.- La Sra. ISABEL GARRIGA MIRALLES renuncia expressament a executar les obres emparades per la llicència d'obres recaiguda a l'expedient 60/76, per construir un edifici destinat a garatge-aparcament a la finca situada entre els carrers Sant Pere, Sant Jaume i Magatzem, sempre que s'acompleixin els tres pactes següents d'aquest protocol.

SEGON.- L'Ajuntament de Badalona, a l'empara de l'article. 16 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, revocarà la llicència concedida a la Sra. ISABEL GARRIGA MIRALLES per executar les obres que s'esmenten d'aquest protocol.

TERCER.- La indemnització de drets i perjudicis a què té dret la interessada, segons el paràgraf 3 de l'esmentat article, queda fixada en la quantitat total de 9.877.395,- ptes., que respon: 9.190.877,- ptes., a la pèrdua de l'edificabilitat, i 686.508,- ptes., a honoraris de projectes i altres despeses ocasionades per la tramitació de la llicència.

No hi queden incloses a aquesta indemnització la resta de despeses produïdes a la Sra. GARRIGA arran el litigi derivat de la declaració de caducitat de la llicència i no concessió de la prórroga sol.licitada, que són, en principi, renunciades per ella en el benentès del total compliment de les condicions convingudes.

QUART.- El pagament de la dita quantitat es farà dintre d'aquest any, a càrrec del Pressupost d'Inversions de l'exercici de 1985, ja aprovat.

En el moment de ter-se efectiu el pagament es signarà l'acta corresponent i les parts donaran per assolida la plena eficàcia de la revocació de la llicència.

CINQUE.- L'Ajuntament de Badalona adquirirà per compra-venda, lliure de càrregues, gravaments i afeccions, el pati interior de mansana, de 623,63 m². de superficie, i la franja d'accés des del carrer Sant Pere, de 2,65 m. d'amplada per 15,49 m. de llargada, corresponents a la mateixa finca, per tal de destinar-los a zona verda de caràcter públic.

SISE.- El preu de compra-venda del pati i de la franja esmentada queda establert en la quantitat de 2.068.179,- ptes., i el seu pagament es farà a càrrec del Pressuport d'Inversions de 1986, obligant-se l'Ajuntament a proveure

la partida necessària a l'efecte.

SETE.- L'Ajuntament de Badalona es compromet a elaborar i tramitar un P.E.R.T. per a la requalificació dels terrenys que ara adquireix, com a zona verda de caràcter públic.

VUITE.- L'Ajuntament, prèvia presentació dels oportuns projectes i compliment de les condicions establertes a la normativa legal vigent, concedirà llicència d'obres per edificar els solars que donen front als carrers Sant Pere, Sant Jaume i Magatzem, d'acord amb les normes del P.G.M. que regulen la zona 12.

NOVE.- Per tal de resoldre les condicions estètiques de l'interior de la mansana caldrà adaptar l'alçada del cobert existent en la finca del carrer Magatzem, 37, a l'alçada de les finques colindants, per la qual cosa els propietaris procediràn a l'adaptació corresponent prèvia presentació de la documentació oportuna.La resolució d'aquests aspectes estètics no pressuposa que la finca resti dins dels paràmetrs urbanístics que assenyala la normativa vigent. Mentre l'edificació de la finca de referència no s'ajusti als paràmetres de fondària edificable, alçada reguladora màxima i ocupació, la finca queda subjecte al que disposa l'article 222.4 de les NN.UU. del P.G.M.

DESE.- Si en el moment de sol.licitar les llicències d'obres referides en el pacte vuité estigués aprovat definitivament el P.E.R.I. de canvi de qualificació, l'Ajuntament reconeixeria a cada una de les dites parcel.les, accesos, llums i vistes sobre la zona verda.

ONZE.- L'escriptura de compra-venda s'atorgarà quan hagi quedat aprovat el Pressupost d'Inversions de 1986. Les espeses ocasionades per les segregacions i/o agrupacions de la finca i alliberament de càrreues si n'hi haguessin, seran a càrrec de la venedora; les altres, derivades de la compra venda, aixi com el pagament d'impostos i arbitris, àdhuc el de plus-vàlua, si s'escau, dimanants de la transmissió, seran a càrrec de l'Ajuntament comprador.

DOTZE.- L'eficàcia d'aquests pactes queda condicionada a la seva ratificació per l'Ajuntament Ple."

III) A fi i efecte de donar compliment als acords subscrits, amb data 17 de gener de 1986, es va signar per la propietat i l'Ajuntament un acta de revocació de la llicència 60/76 i satisfer l'import acordat com a indemnització de drets i perjudicis, fent efectiva a la Sra.Isabel Garriga Miralles la quantitat de 9.877.395,- pts. corresponents 9.190.877 ptes. a la perdua de l'edificabilitat i 686.508 ptes.- a honoraris de projectes i altres despeses ocasionades per la tramitació de la llicència.

IV) Amb data 17 de desembre de 1986, el Regidor d'Urbanisme

Ajuntament de
Badalona
Area d'Urbanisme
i Activitats
Gestió Urbanística

va dictar un Decret que va esser notificat a l'interessada en data 30 de desembre de 1986, en el qual s'ordenava satisfer a Isabel Garriga Miralles la quantitat de 2.068.179,- ptes. en concepte de import per l'adquisició de la finca en compliment del protocol signat, quantitat que encara no ha estat retirada de la Dipositaria Municipal per la propietat de la finca.

V) Malgrat el temps transcorregut, la resta d'acords subscrits no han estat complimentats i és voluntat d'ambdues parts regularitzar la situació de la finca, amb una alternativa que harmonitzi l'interés públic municipal amb l'interés privat de la propietat, en conseqüència les parts han arribat a un acord que queda plasmat en els següents:

P A C T E S

PRIMER.- El protocol signat en data 12 de febrer de 1985 entre el Regidor de l'Area d'Urbanisme i el Sr. Pere Guitart Pujol, en nom de Isabel Garriga Miralles es deixa sense efecte en la part pendent de compliment i és substituït pel present protocol.

SEGON.- L'Ajuntament de Badalona renuncia, en el benentès del total compliment de les condicions convingudes en aquest protocol, a l'adquisició per compra-venda del pati interior d'illa de superfície 623,63 m2 i la franja d'accés des del carrer Sant Pere de 2,65 mts d'amplada i 15,49 mts. de llargada corresponent a la mateixa finca, i a la redacció i tramitació del P.E.R.I. que hauria de requalificar dits terrenys com a zona verde de caracter públic, mantenint-se la qualificació urbanística d'espai lliure interior que actualment li correspon d'acord amb el P.G.M. (zona 12)

TERCER.- La Sra. Isabel Garriga Miralles presentarà a l'Ajuntament, en el termini d'un any a partir de la ratificació d'aquest document, l'oportú projecte d'obres per a la construcció d'un aparcament soterrani al solar de la seva propietat que dóna front als carrers Sant Pere, Sant Jaume i Magatzem, assegurant la possibilitat, al seu càrrec, de l'enjardinament de la coberta del mateix, restant l'esmentat espai privat d'ús públic, amb accessos des del carrer Sant Jaume i mentre duri l'arrendament a què fa referència el pacte cinquè a través de la finca del carrer Magatzem núm. 37, tal com és de veure als plànols annexos.

Així mateix sol.licitarà a l'Ajuntament, prèvia presentació del corresponent projecte, llicència d'obres per a la reforma i rehabilitació de la finca de la seva propietat corresponent al núm. 37 del carrer Magatzem, comprometent-se a una inversió màxima en despeses de vuit milions de pessetes (8.000.000,- Pts.).

L'esmentada reforma i rehabilitació s'entendrà feta en

concepte de "nau diàfana" amb instal.lació elèctrica i sanitaris.

QUART.- L'Ajuntament de Badalona tramitarà i atorgarà les esmentades llicències municipals d'acord amb la normativa urbanística d'aplicació a la zona de referència.

Donat que los necessitats d'edificació de l'aparcament soterrani no s'ajusten a los determinades en el planejament vigent, la propietat presentarà a l'Ajuntament, per a la seva tramitació, la redacció de l'estudi de detall corresponent, els plànols del qual s'acompanyen com Annex núm. 1.

L'Ajuntament es compromet a presentar, amb el corresponent informe favorable, l'esmentat estudi de detall al Ple per la seva aprovació, constituint l'esmentada aprovació condició suspensiva del Contracte, de tal manera que la no aprovació de l'expresat instrument urbanístic per part del Ple i correlatiu atorgament de llicències comportarà la ineficàcia del Contracte i el manteniment de l'Acord de 16 de maig de 1985, ara novat.

L'aprovació definitiva dels projectes que la propietat presentarà en relació a l'ajardinament de la zona a què es refereix el pacte tercer i a la rehabilitació de l'edifici del carrer Magatzem constituirà, també, condició suspensiva del contracte de tal manera que la no aprovació definitiva dels esmentats projectes de la propietat comportarà la ineficàcia del contracte amb idèntics efectes de l'apartat anterior.

CINQUE.- La Sra. Isabel Garriga Miralles cedirà a l'Ajuntament per un període mínim de 15 anys, prorrogable, en el seu cas, per acord d'ambdues parts, l'ús de la finca del carrer Magatzem núm. 37 per tal que sigui utilitzada per l'Ajuntament com a ubicació del local de l'Associació de Veïns del Barri.

En contraprestació a la renúncia efectuada per l'Ajuntament a l'adquisició del solar descrit a l'apartat Segon, la propietat cedirà gratuïtament a l'Ajuntament l'ús d'aquesta finca durant els 5 anys següents a l'acabament de les obres de rehabilitació. A partir d'aquesta data i fins a la finalització del termini establert, es fixarà un lloguer per l'edifici amb els imports següents:

5 a 10 anys	10.000 pessetes/mes
10 a 15 anys	20.000 pessetes/mes

A fi i efecte de complimentar degudament el compromís arrendatici esmentat, ambdues parts es comprometen a extendre un contracte d'arrendament del local al.ludit tant bon punt s'hagin acabat les obres de rehabilitació amb les condicions econòmiques abans esmentades on s'hi farà constar com a causa

Ajuntament de
Badalona
Area d'Urbanisme
i Activitats
Gestió Urbanística

específica de resolució de l'esmentat arrendament l'ús del local per persones o entitats diferents a l'Associació del Barri al.ludida.

SISE.- L'Ajuntament es dona per assabentat de l'estudi que la propietat està fent cara al possible canvi de titularitat de la finca, autoritzant, des d'aquest mateix moment, qualsevol canvi que en aquest sentit pugui decidir la propietària sempre que garanteixi la subrogació corresponent del nou titular en els drets i obligacions derivats del present contracte.

SETE.- La Sra. Isabel Garriga Miralles renuncia a exercitar els drets reclamatoris que li atorga el segon paràgraf del pacte tercer del Conveni de 16 de maig de 1985, cas de fer-se efectiva l'aprovació, per part del Ple, de l'estudi de detall al.ludit i l'atorgament de los corresponents llicències.

VUITE.- L'eficàcia d'aquests pactes queda condicionada a la seva aprovació per l'Ajuntament Ple.

I perquè així consti i obri els efectes adients, signen aquest document per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data indicats ut supra."

Això que es considera procedent l'aprovació del contingut del present conveni per l'Ajuntament Ple.

Per això, els sotasignants membres de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Activitats proposen a l'Ajuntament Ple, l'adopció del següent acord:

UNIC.- Aprovar el contingut del conveni a signar per l'Alcalde de Badalona i la Sra. Isabel Garriga Miralles, el qual es transcriu a la part expositiva."

El que li comunico pel seu coneixement.

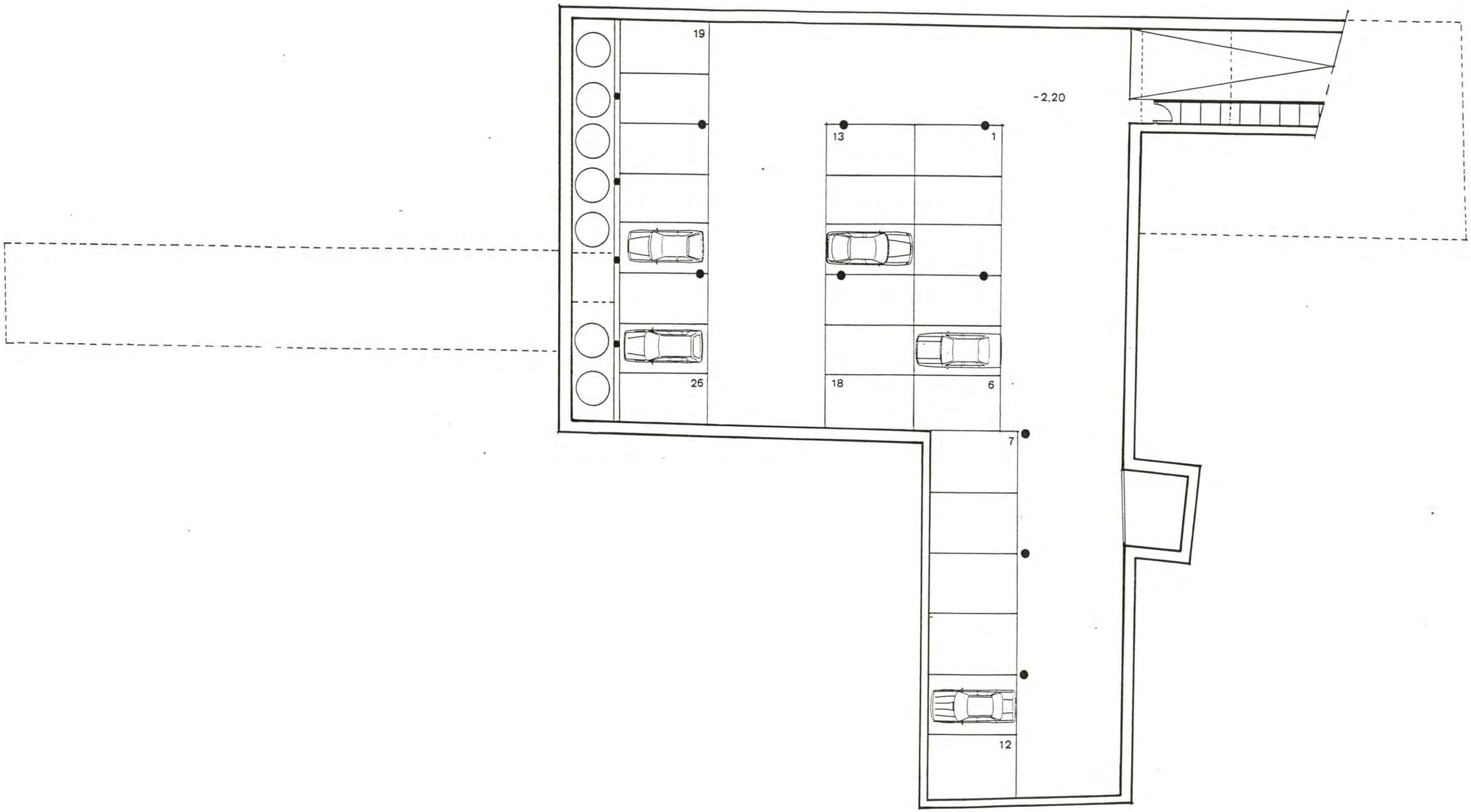
Badalona, 23 de febrer de 1.995

EL SECRETARI,

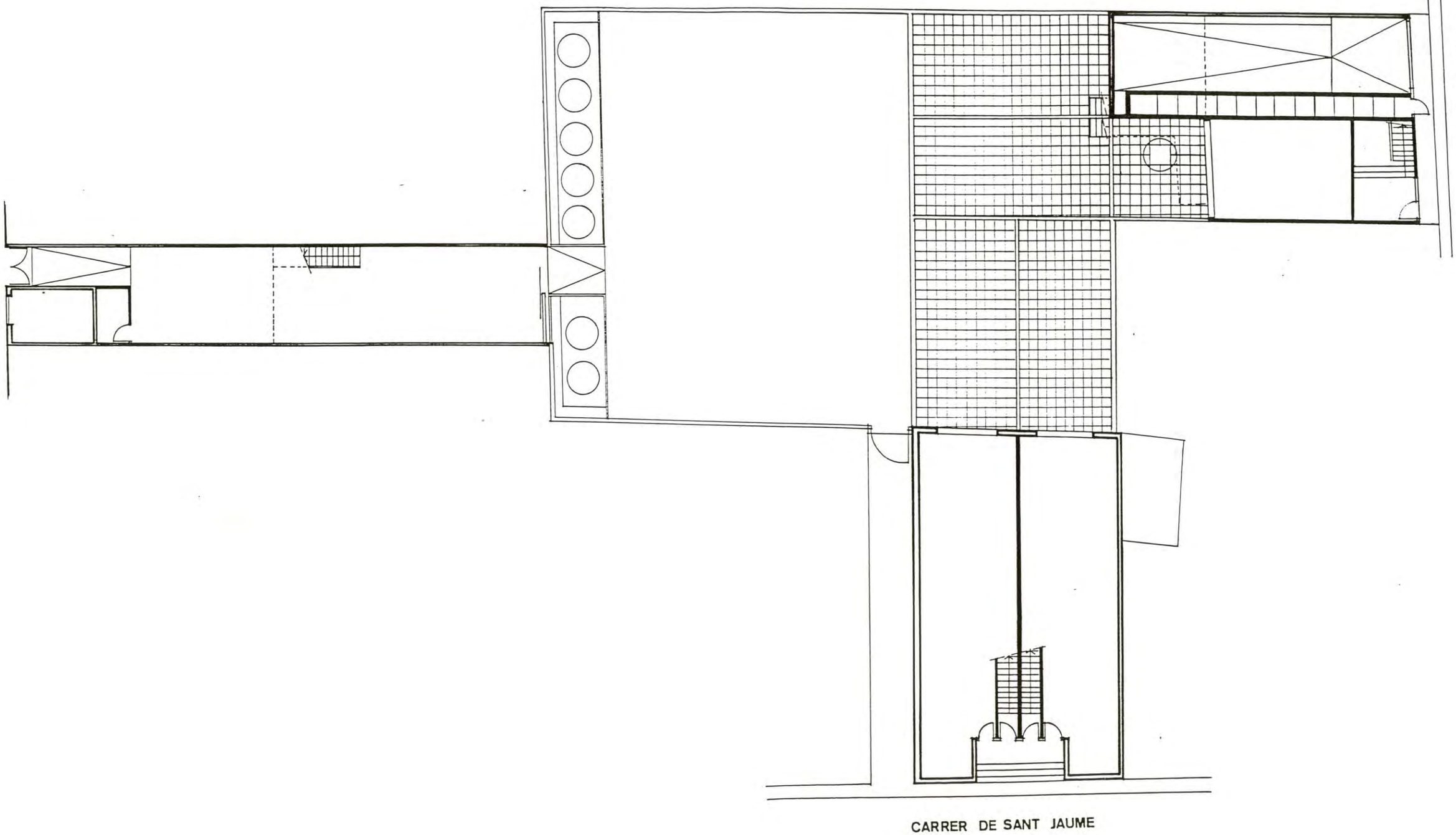
Joan Vila Canut

A N N E X II

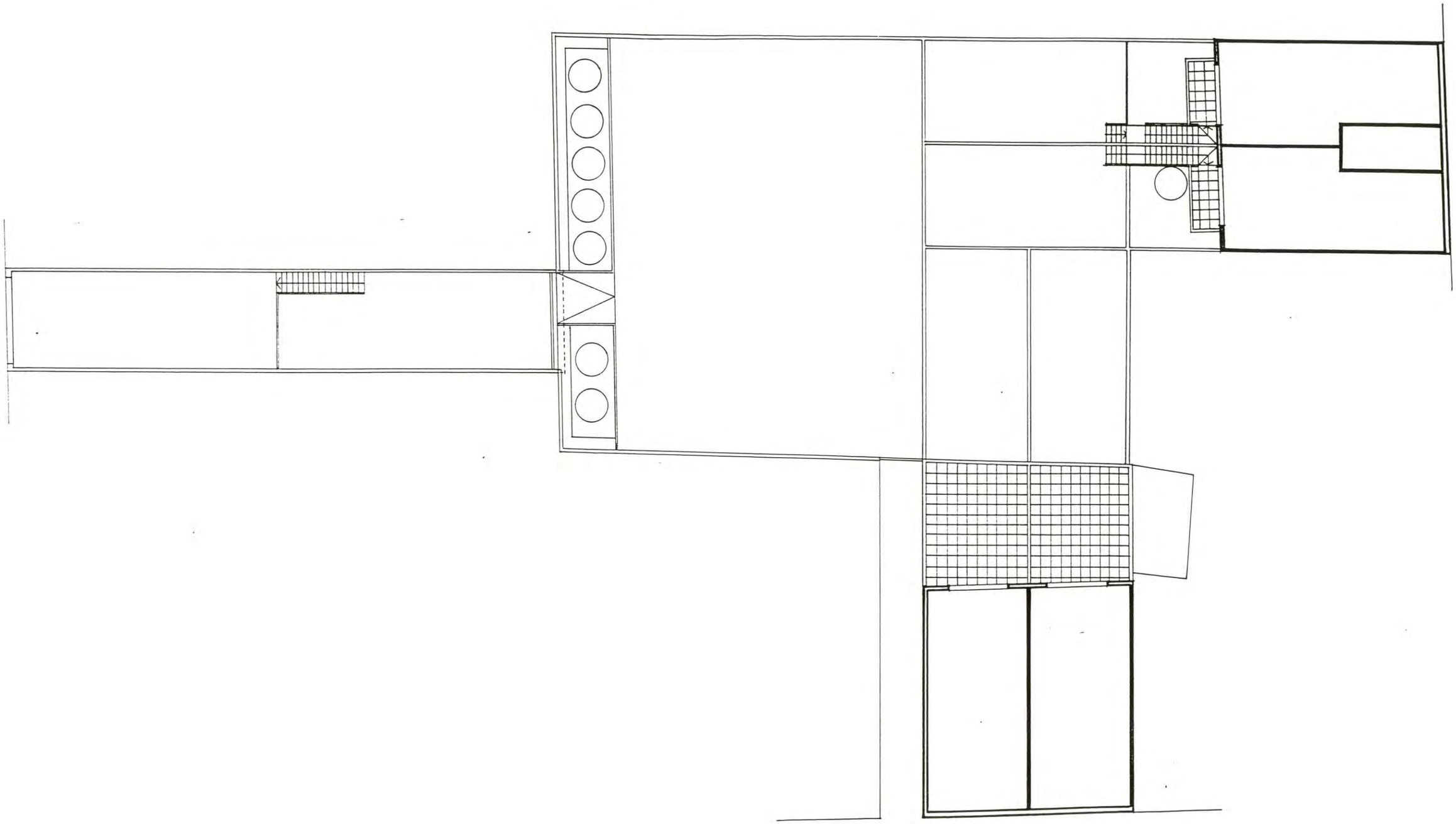
AVANTPROJECTE



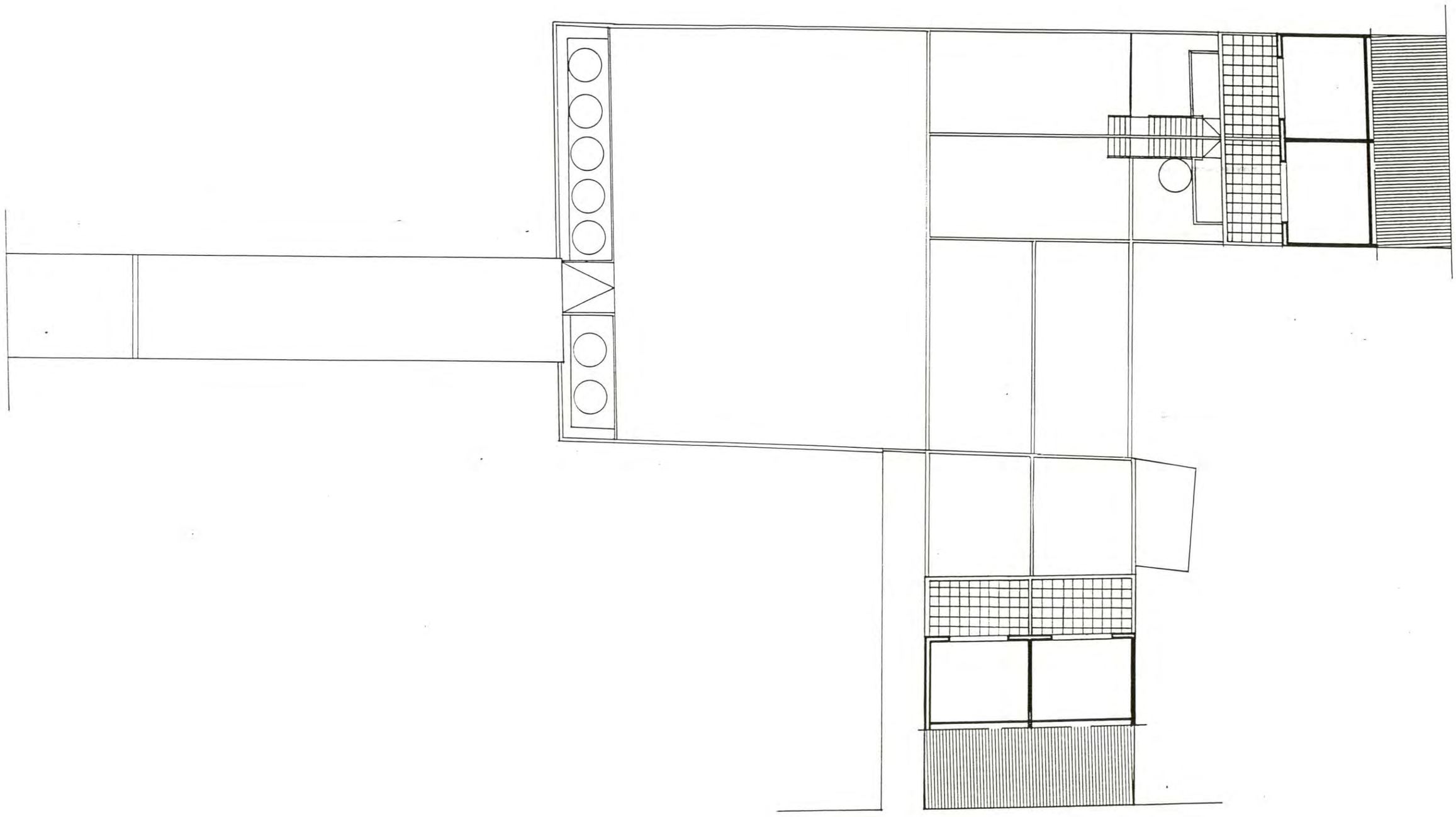
PLANTA SOTERRANI 1:200



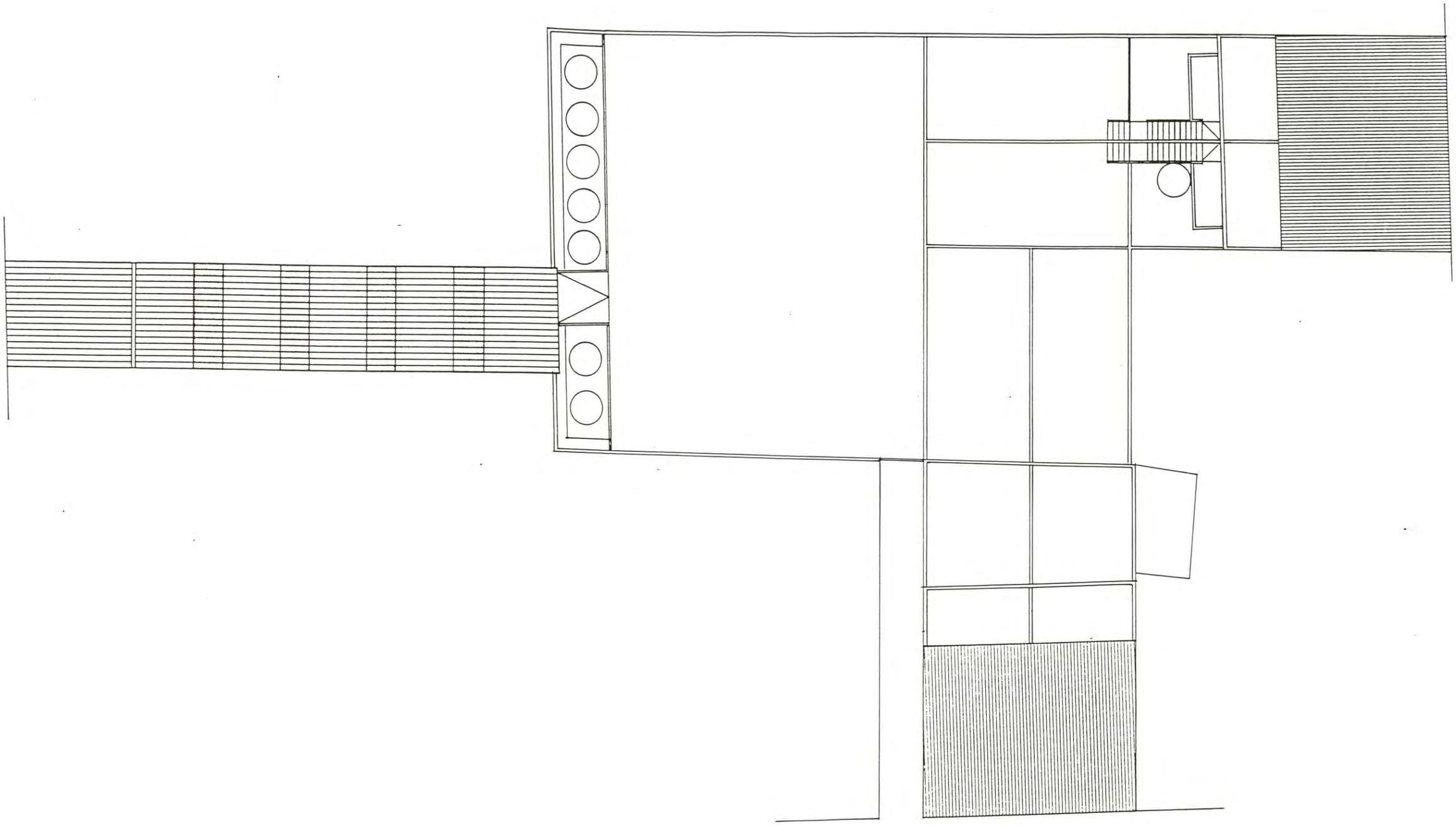
PLANTA BAIXA 1:200



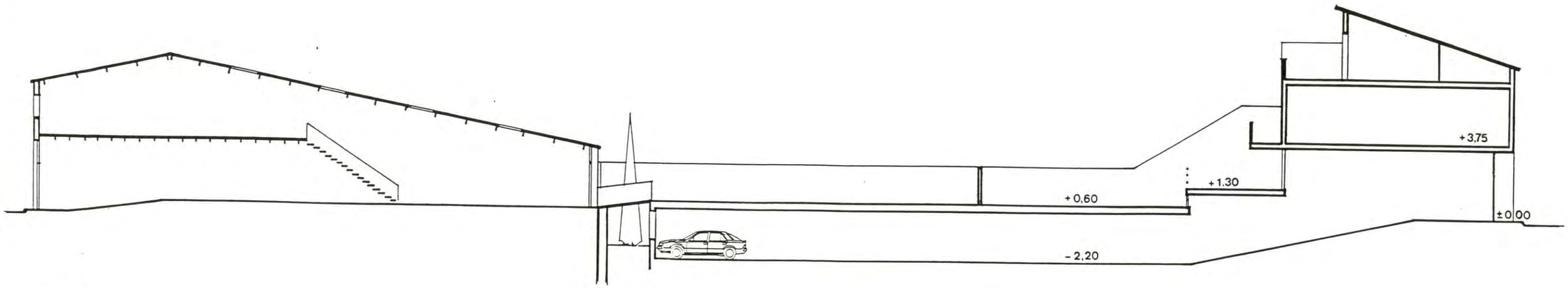
PLANTA PIS 1:200



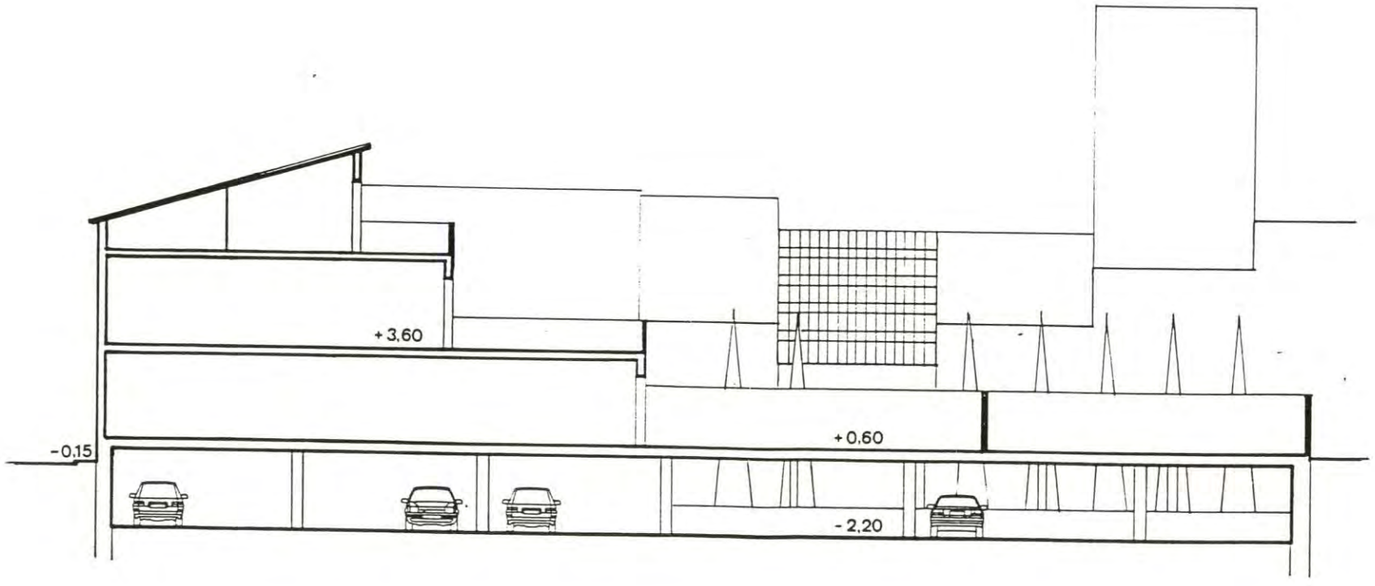
PLANTA TERRAT AL PATI 1:200



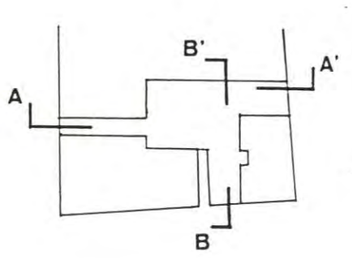
PLANTA COBERTA 1:200



SECCIÓ A-A'



SECCIÓ B-B'



SECCIONS 1:200