



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Planejament Urbanístic
Exp. 240/DIP-72/02

Ajuntament de Badalona



Aprobat
en sessió de l'Ajuntament en Ple
de data 26 NOV. 2002 27/C5-02
El secretari general,

DICTAMEN

Per part dels serveis tècnics de Planejament Urbanístic es presenta per a la seva tramitació i posterior aprovació l'Estudi de Detall per a l'ordenació de l'edificació de la finca situada a l'avinguda del Maresme, núm. 120-124 i els carrers d'Alfons XII, núm. 615-651 i C/ Guifré, núm. 726-746, promogut a instància del senyor Joaquim Puig Corcoy, qui actua en nom i representació de la companyia mercantil Comercial Valvidrera, S.A, a l'empara de l'article 78 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (refosa urbanística catalana) i tramés per aquesta Corporació Municipal en virtut de l'article 68 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJPAC).

Vist l'informe subscrit en data 25 d'octubre de 2002 per l'Arquitecte Municipal de Planejament Urbanístic, que transcrit literalment diu:

"En la sessió de data 18 de juny de 2002, la Comissió de Govern va aprovar inicialment tràmit l'Estudi de Detall per l'ordenació de l'edificació de la finca situada a l'avinguda del Maresme 120-124 i els carrers d'Alfons XII 615-651 i de Guifré 726-746. L'esmentat acord d'aprovació inicial es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 31 de juliol de 2002.

Àmbit i planejament vigent:

L'àmbit de l'Estudi de detall, abasta la finca situada a l'avinguda del Maresme 120-124 i els carrers d'Alfons XII 615-651 i de Guifré 726-746.

La parcel·la objecte de planejament, es troba dins l'àmbit per la Modificació puntual del PERI de Sant Roc i zones adjacents, aprovat definitivament per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 14 de febrer de 1985 i publicat al BOP de 15 de març de 1985. Està classificada com a sòl urbà i qualificada com zona industrial (clau 22a).



Objectius del Estudi de Detall:

L'objecte de l'Estudi de Detall és regular la edificació en la parcel·la donat que es preveu que les edificacions amb front al carrer de Guifré i a l'avinguda del maresme, es destinin a empreses del Grup MENARINI, mentre que les edificacions amb front al carrer d'Alfons XII es puguin destinar a altres usos.

Les condicions d'edificació, l'edificabilitat i el tipus de l'equipament definides al planejament vigent i a la proposta, es detallen al quadre següent:

	Planejament vigent	Proposta
Edificabilitat màxima	2 m ² st/1 m ² s	2 m ² st/1 m ² s
Alçada màxima	PB+3PP (16 m)	PB+3PP (16 m)
Ocupació màxima	90 %	86 %

D'altra banda i donat que una de les parcel·les es troba parcialment edificada, amb el sostre de la planta soterrani situat a 1,30 m per sobre la rasant del carrer d'Alfons XII, es proposa situar la cota de referència de la planta baixa a 1,30 m. per sobre de la rasant del carrer d'Alfons XII.

A la memòria del document que es presenta a aprovació definitiva, es concreta el contingut de l'apartat 5 SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS, en relació al tipus de risc intrínsec de les indústries, definit pel Reglamento de seguridad contra incendios en los edificios industriales R.D. 786/2001.

En data 25 d'octubre de 2002, s'incorpora a la documentació l'escriptura d'agrupació de les dues finques incloses en l'àmbit del l'Estudi de detall.

Durant el preceptiu període d'exposició al públic no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions, per la qual cosa, es proposa que continuï amb la seva tramitació."



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Planejament Urbanístic
Exp. 240/DIP-72/02

27/C5-02

Vist l'informe subscrit en data 15 de novembre de 2002 pel cap de la Unitat Jurídico-Administrativa, que diu:

"Per part dels serveis tècnics de Planejament Urbanístic es presenta per a la seva tramitació i posterior aprovació l'Estudi de Detall per a l'ordenació de l'edificació de la finca situada a l'avinguda del Maresme, núm. 120-124 i els carrers d'Alfons XII, núm. 615-651 i C/ Guifré, núm. 726-746, promogut a instància del senyor Joaquim Puig Corcoy, qui actua en nom i representació de la companyia mercantil Comercial Valvidrera, S.A , a l'empara de l'article 78 del Decret Legislatiu 1/90, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (refosa urbanística catalana) i tramés per aquesta Corporació Municipal en virtut de l'article 68 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (LRJPAC).

Aquest instrument d'ordenació urbanístic s'aprova amb caràcter inicial per la Comissió de Govern en la sessió de data 18 de juny de 2002, alhora que es va sotmetre al període d'informació pública durant un termini de vint dies mitjançant la preceptiva publicació en el Butlletí Oficial de la Província número 182 del passat dia 31 de juliol de 2002 i es donà difusió a través d'un dels diaris de major circulació de la província. Tanmateix, s'acredita haver practicat la notificació personal al propietari del terreny comprès en l'àmbit d'actuació urbanística projectat, en compliment d'allò que es determina a l'article 87 del text legal català. Examinat l'expedient administratiu no consta que durant el termini abans al·ludit s'hagin presentat al·legacions.

A la vista de l'informe subscrit el passat dia 25 d'octubre de 2002 per l'arquitecte municipal de Planejament Urbanístic, en relació al contingut de l'Estudi de Detall més amunt esmentat, s'ha examinat que l'actuació que es pretén projectar, té com a objectiu, regular l'edificació de la parcel·la, per bé que a curt termini està previst la construcció d'un conjunt de naus industrials amb front al carrer Alfons XII / Av.Maresme, i a mitjà termini la construcció de l'edifici d'ampliació de Laboratorios Menarini.



Tanmateix, s'observa que en el projecte que es presenta per a la seva aprovació definitiva, es dona compliment a la condició incorporada en l'apartat primer de la part dispositiva de l'acord d'aprovació inicial, tota vegada que les parcel·les de l'àmbit es veuen agregades registralment, segons consta en el protocol signat pel Notari Ildefons Sánchez Prat de 6 de novembre de 2002. Així mateix, es fa constar que en data 15 de novembre de 2002, s'ha signat un Conveni Urbanístic que es reproduïx de forma literal en l'apartat primer de la part dispositiva de l'acord d'aprovació definitiva, on s'estableixen els pactes entre els promotors del pla i aquesta Corporació Municipal.

Pel que fa a la documentació aportada, aquesta es considera adient i compleix amb les condicions tècniques que es requereixen per la normativa vigent que li és d'aplicació: memòria descriptiva i justificativa de la conveniència i l'oportunitat de l'actuació urbanística projectada, així com els plànols d'informació i d'ordenació de l'àmbit objecte d'aquest instrument d'ordenació urbanístic a escala adequada.

Als efectes de la tramitació d'aquesta figura de planejament derivat, serà d'aplicació la Disposició Transitòria vuitena de la Llei autonòmica 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme que reproduïda literalment diu així: "Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió que ja s'hagin aprovat inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present es regeixen, tant pels que fa als aspectes formals com substantius, per la normativa anterior a aquesta Llei, i les figures de planejament derivat i els instruments de gestió que s'aprovin inicialment després de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per les noves determinacions formals i substantives", tota vegada que la tramitació de l'esmentat instrument urbanístic va iniciar-se amb l'antiga Llei autonòmica.

És per tot això que s'escau prosseguir els tràmits administratius previstos legalment per tal d'aprovar amb caràcter definitiu aquest Estudi de Detall, amb el benentès que per tractar-se d'un pla promogut per la iniciativa particular, caldrà practicar notificació personal de l'aprovació de l'acord al propietari del terreny comprès en l'àmbit d'actuació.



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Planejament Urbanístic
Exp. 240/DIP-72/02

27/C5-02

L'òrgan municipal que té atribuïda la competència per a l'adopció de l'acord d'aprovació amb caràcter definitiu aquest Estudi de Detall, és el Ple Corporatiu, en virtut de la facultat que li atribueix l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL).

No obstant això, se sotmet aquest informe a qualsevol altre millor fonamentat en dret."

En base a aquests fonaments, els sotasignats membres de la Comissió Informativa D'Àmbit Territorial, proposen a l'Ajuntament Ple l'adopció de l'acord següent:

PRIMER.- Ratificar el Conveni Urbanístic subscrit el dia 15 de novembre de 2002 pel Senyor Francesc López Guardiola en la seva condició de Regidor d'Urbanisme i Habitatge d'aquesta Corporació Municipal (per delegació segons Decret 8/7/99) i el Senyor Joaquim Puig Corcoy, en la seva condició d'apoderat de Comercial Vallvidrera S.A. i Laboratorios Menarini, el qual s'incorpora com a document normatiu integrant de l'instrument urbanístic que s'aprova, el text del qual reproduït literalment diu així:

"En Badalona, a 15 de noviembre de 2002.

REUNIDOS

El Sr. Francesc López Guardiola, en su condición de Regidor del Area de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Badalona, al cual representa en este acto preparatorio del acuerdo plenario en virtud del decreto de delegaciones de la Alcaldesa de fecha 8 de Julio de 1999.

El Sr. Joaquim Puig Corcoy en su condición de Apoderado de COMERCIAL VALLVIDRERA S.A., y gerente de LABORATORIOS MENARINI S.A.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria en la representación en que actúan para el otorgamiento de este convenio i de mutuo acuerdo



MANIFIESTAN

I.- Que COMERCIAL VALLVIDRERA S.A. desea proceder al desarrollo urbanístico de la parcela de su propiedad, situada con frente a la Avda. Maresme y las calles Guifré y Alfons XII de Badalona, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

II.- Que en dicho Estudio de Detalle, quedará concretada la subdivisión de la total parcela de 9825,38 m² en dos partes, la "A" de superficie 4.252,67 m², con frente a la calle Guifré y la Avda. Maresme y la parte "B", de superficie 5.572,71 m², con frente a la calle Alfons XII y la Avda. del Maresme. Las edificaciones previstas en el Estudio de Detalle, correspondientes a cada una de las partes, estarán reguladas por sendas Comunidades de Propietarios y que a su vez, ambas Comunidades de Propietarios estarán reguladas por una única Comunidad de Propietarios que regulará ambas, según la normativa legal vigente, sin que ello comporte en ningún caso la parcelación.

III.- Que con anterioridad, en fecha 14-01-2002, COMERCIAL VALLVIDRERA S.A. presentó ante el Ayuntamiento un Plan Especial de Reforma Interior, pendiente de aprobación.

ACUERDAN

1.- Que a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias, de acuerdo con las edificabilidades y volumetría determinadas en el referido Estudio de Detalle, siempre y cuando cumplan con las demás condiciones que determina la normativa vigente.

2.- A la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, y en el plazo máximo de 6 meses, Comercial Vallvidrera S.A. se compromete a iniciar el proceso edificatorio – petición de Licencia de Obras, etc.-- del edificio a construir en la esquina de c/ Guifré – Avda. Maresme en el que se pretende ubicar las instalaciones de A.MENARINI DIAGNOSTICS S.A. destinadas a la comercialización de instrumentos y reactivos para diagnóstico clínico.

Asimismo a la aprobación del Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento, Comercial Vallvidrera, S.A., procederá a retirar el Plan Especial de Reforma Interior.

3.- En el Estudio de Detalle a aportar, se concretará la superficie total edificable en planta baja y planta piso de la parte "B", con frente a la c. Alfons XII-Avda. Maresme, así como



ocupación y altura máxima, mientras que de la parte "A", con frente a la c. Guifré-Avda. del Maresme, se determinará con las mismas condiciones, únicamente la previsión del edificio a construir en la esquina de la c. Guifré-Avda. Maresme, que se proyecta destinar a la sede de la empresa A. MENARINI DIAGNOSTICS S.A., mientras que de la restante parte que previsiblemente se destinará a la ampliación de LABORATORIOS MENARINI S.A., se definirá únicamente la ocupación máxima, superficie máxima edificable y altura máxima.

4.- No se exigirá por parte del Ayuntamiento un Plan Especial de Agrupación de Empresas, para la concesión de Licencias de Obras, Licencia Ambiental, Licencia de 1ª Ocupación u otras, por el hecho de que en la misma parcela o parte, estén ubicadas varias actividades distintas, en el bien entendido de que cada una de dichas actividades, ocupará una superficie de suelo y longitud de fachada superior a las exigidas para la parcela mínima en las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, vigente, tendrá accesos independientes desde la vía pública, desagües independientes y únicamente compartirán las vías de evacuación posteriores y en su caso las escaleras de acceso a las plantas piso, ello tan sólo en la parte "B".

5.- No se requerirá por parte del Ayuntamiento de Badalona, un nuevo Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, en el caso de que a la solicitud de Licencia de Obras, en lugar de proyectar el número de actividades previsto en el Estudio de Detalle, el número de Actividades sea inferior al previsto inicialmente.

Y en señal de conformidad firman el presente las partes, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al comienzo."

SEGON.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de l'edificació de la finca situada a l'avinguda del Maresme, núm. 120-124 i els carrers d'Alfons XII, núm. 615-651 i C/ Guifré, núm. 726-746, promogut a instància del senyor Joaquim Puig Corcoy, qui actua en nom i representació de la companyia mercantil Comercial Valvidrera, S.A, i tramés per aquesta Corporació Municipal.

TERCER.- Publicar aquest acord en el Butlletí Oficial de la Província i donar comunicació a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya.



Ajuntament de Badalona

ÀREA D'URBANISME I HABITATGE
Planejament Urbanístic
Exp. 240/DIP-72/02

27/C5-02

QUART.- Notificar aquest acord als propietaris compresos en l'àmbit d'aquest instrument d'ordenació urbanística municipal.

[Handwritten mark]

No obstant això, el Ple de l'Ajuntament decidirà el que estimi oportú.

[Handwritten mark]

Casa Consistorial, 15 de novembre de 2002

[Handwritten signatures in blue ink]

[Handwritten signature in black ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in green ink]

