ESTUDI DE DETALL D'ALINEACIONS I PARCEL.LACIÓ AL CARRER JESÚS DE BADALONA

PONSIRENAS - PUIG SIO ARQUITECTES ASSOCIATS, S.C.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SEVA CONVENIENCIA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIO ADOPTADA.

La coveniència del present Estudi de Detall d'alineacions del carrer Jesús de Badalona, neix de la configuració donada per la transposició del Pla General Metropolità de l'escala 1/5000 a la 1/2000.

En el gràfic no. 2 es reprodueixen les alineacions projectades, que posteriorment hem ampliat en el gràfic no. 3 a l'escala 1/500, per veure millor els aspectes de detall que queden pendents de resolució i que són suficientment importants perquè, a iniciativa dels tres particulars afectats, es proposin noves alineacions.

Els aspectes no resolts per la transposició i la manera de resoldre'ls, a judici dels projectistes, són els seguents, (gràfic 3 i 4) :

I.- La no unió dels punts A i B representats en el gràfic no. 3. L'edificació de quatre plantes, existent junt al punt A, i edificada amb l'alineació A-B, necessita una regularització de l'alineació de la seva façana principal, que obligatoriament, passa pel reconeixement de la línia prolongada de les façanes, (A-B-C-).

II.- El reconeixement de l'alineació A-B-C obliga a un replanteig de l'alineació D-E. Amb aquesta premisa, han d'afectar-se les 3 casetes existents de planta baixa i un pis i per tant, haurà de mantenir-se l'amplada del carrer entre els punts E i B, de 4.5 metres fins arribar al límit fixat pel carrer per la transposició del P.G.M., sobre la línia A-D.

El balanç numèric entre la proposta i la transposició del P.G.M. ve resumit en el document gràfic no. 5 de comparació entre superfícies edificables i no edificables. Pot observar-se una pèrdua d'edificabilitat conjunta per part dels propietaris afectats.

En la proposta presentada només tres són els particulars afectats, (gràfic no. 6), els quals al presentar conjuntament l'Estudi de Detall manifesten explícitament que renuncien, d'acord amb els termes de l'article 73 del Reglament de Gestió Urbanística de la Llei del Sol, a la reparcel.lació compensatòria dels beneficis i càrregues produïts pel canvi d'alineacions.

A) A la propietat de la parcel.la del fons del carrer no se li canvia la seva situació actual, doncs al tenir l'edificabilitat esgotada només pot fer, obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions higièniques o estètiques, però no d'augment de volum.

ETAPES

Evidentment, per a que físicament pugui arribar-se a la solució proposada han de fixar-se unes etapes i condicions per a la concessió de les llicències d'obres en les parcel.les 1 i 2 (gràfic no. 6), i que serien les següents :

I.- La primera llicència en el temps seria per la parcel.la O-R-Q-V de la proposta, amb cessió a l'Ajuntament de Badalona de la superfície de vial annexa, (A en el gràfic no. 5), compromès de sufragar els costos d'urbanització corresponents a aquesta ampliació de carrer.

II.- La segona llicència seria per la primitiva parcel.la no. 1, (gràfic no. 6), que podria ocupar l'espai B (gràfic no. 5), corresponent a vial, amb el compromís de traslladar els serveis d'infraestructura existents i reposició del paviment.

PARCEL.LACIO FINAL

a) La parcel.la de Sara Surroca Coret està composada per 103,17 m2 de la pròpia parcel.la i 16,08 m2 de la segregació del carrer existent. El total és de 119,25 m2.

b) La parcel.la de Joan Surroca Coret està composada per 97,75 m2 de la pròpia parcel.la, - un cop segregats els 29,60 m2 que passen a l'Ajuntament de Badalona -, i 15,50 m2 de la segregació de la parcel.la de Ma. Assumpció Coret Palay. El total és de 113,25 m2.

c) La superfície de l'Ajuntament de Badalona està composada per 152,65 m2 pertanyents al carrer existent, - un cop deduits els 16,08 m2 que passen a Sara Surroca -, i 29,60 m2 de la segregació de la parcel.la de Joan Surroca Coret. El total és de 182,25 m2.

PONSIRENAS - PUIG SIÓ
Arquitectes Associats, S. C.
Un Gerent

Josep Puig i Sió
Arquitecte

RELACIO DE PROPIETARIS AFECTATS

1.- SARA SURROCA CORET

C/. Ntra. Senyora de la Pietat no. 12 Badalona.

2.- JOAN SURROCA CORET

C/. Mar no. 76 Badalona.

3.- Ma. ASSUMPCIO CORET PALAY

C/. Mar no. 76 Badalona.

4.- AJUNTAMENT DE BADALONA

RELACIO DETALLADA DE LA DOCUMENTACIO GRAFICA

1.- Situació en el Plà General Metropolità E 1/5.000

2.- Transposició del P.G.M. E 1/2.000

3.- 4

- Transposició del plànol E 1/2.000
- Alineacions proposades per l'Estudi de Detall E 1/500

5.- Comparació entre superfícies edificables i no edificables E 1/500

6.- Parcel.lari de propietaris afectats E 1/500

7.- Documentació gràfica. Estat actual.

8.- Documentació gràfica. Resultat final.

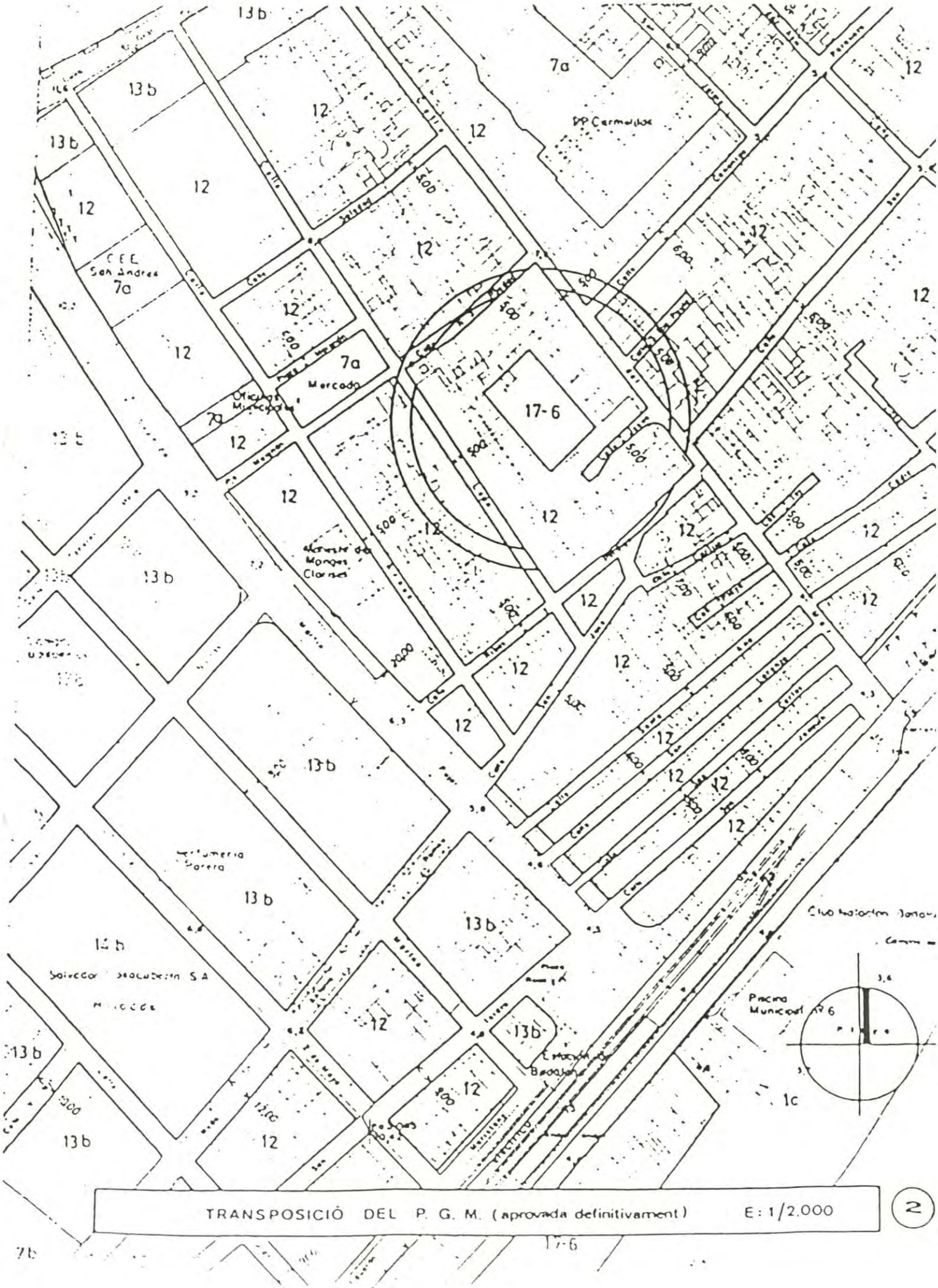
9.- Parcel.lari final E 1/500

10.- Parcel.lari de Sara Surroca Coret E 1/500

11.- Parcel.lari de Joan Surroca Coret E 1/500

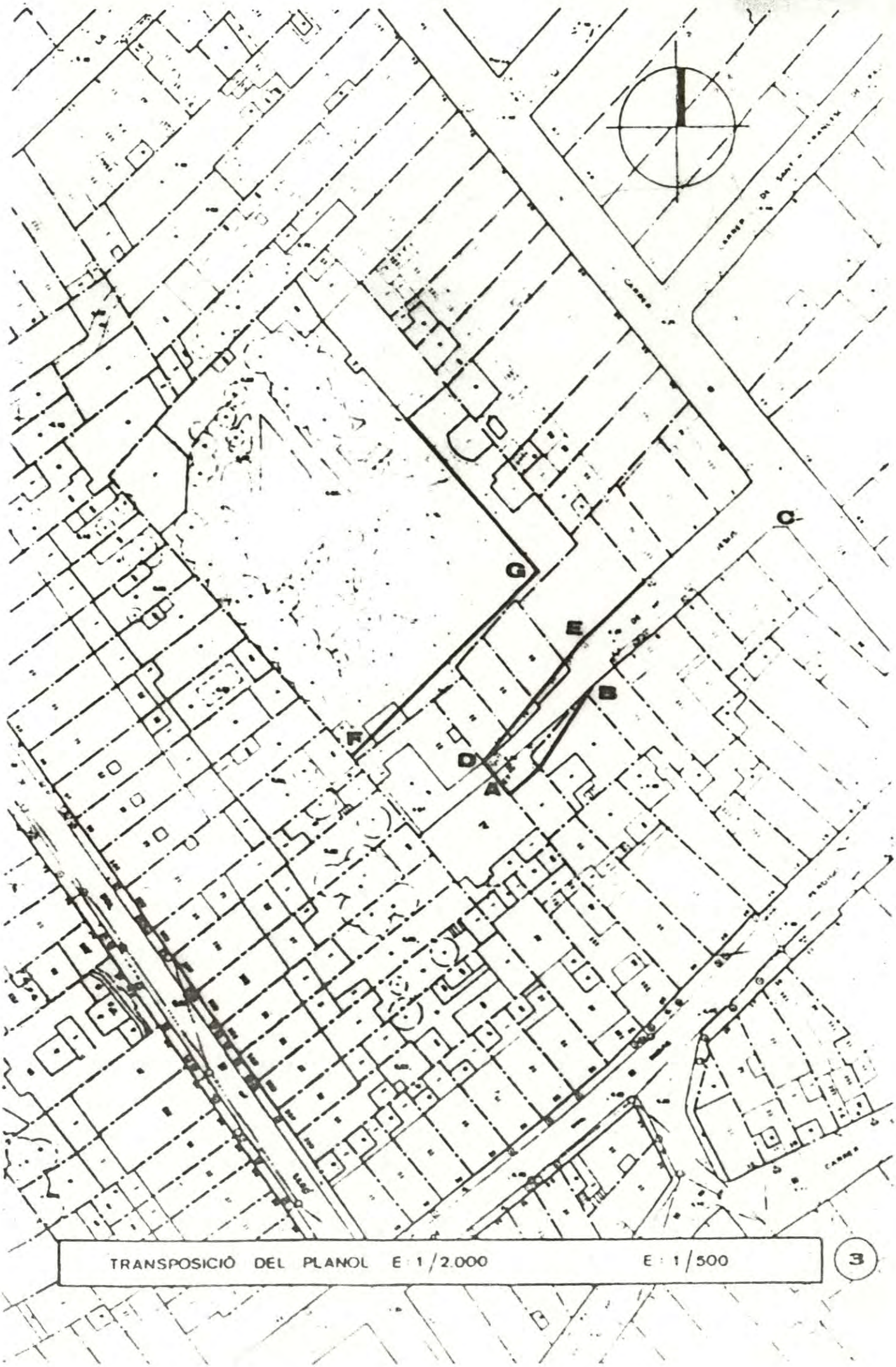
12.- Superfície de l'Ajuntament de Badalona E 1/500

Badalona
SITUACIÓ EN EL PLA GENERAL METROPOLITÀ E 1/5.000
1



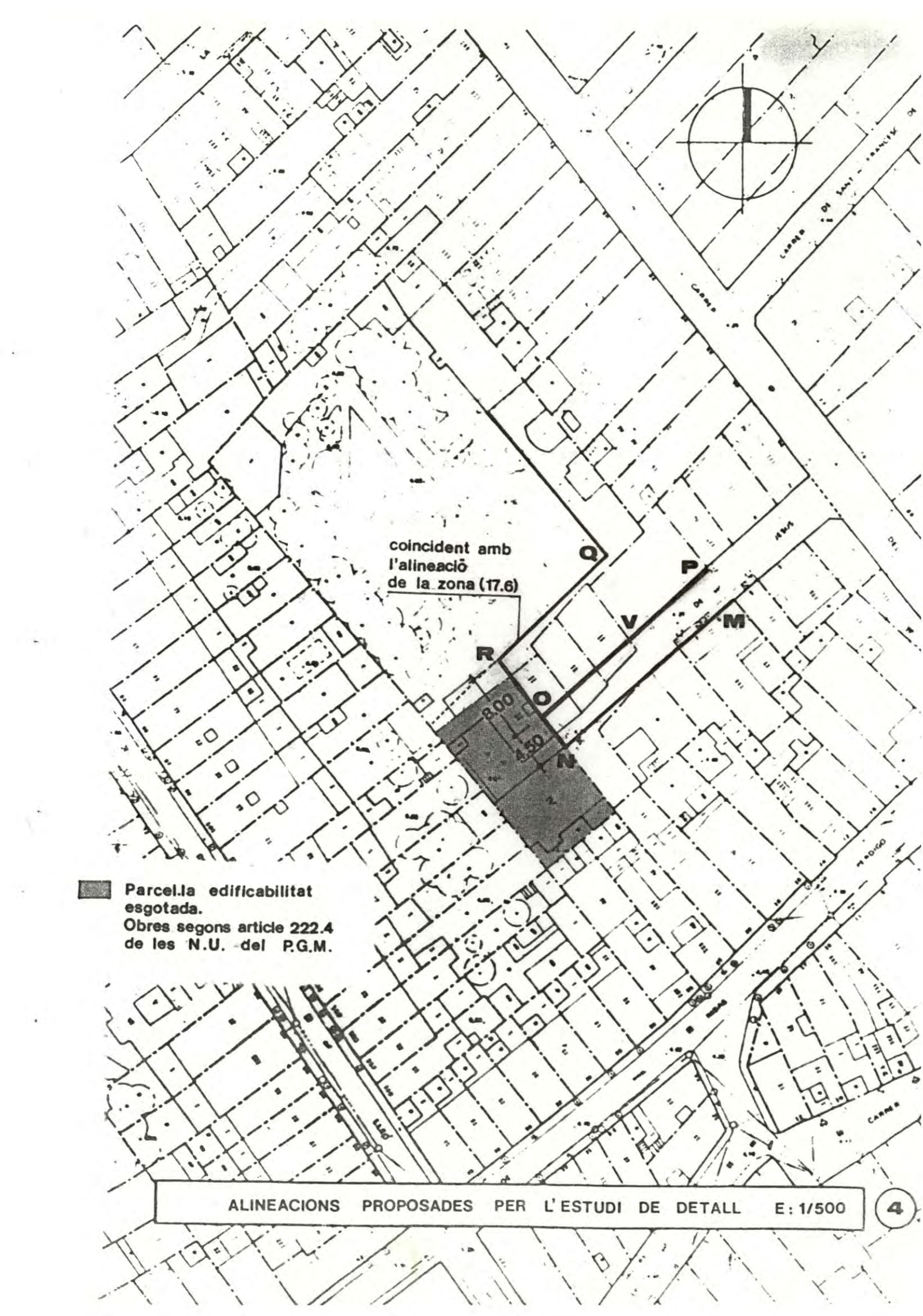
TRANSPOSICIÓ DEL P. G. M. (aprovada definitivament) E: 1/2.000

2



TRANSPOSICIÓ DEL PLANOL E: 1/2.000 E: 1/500

3

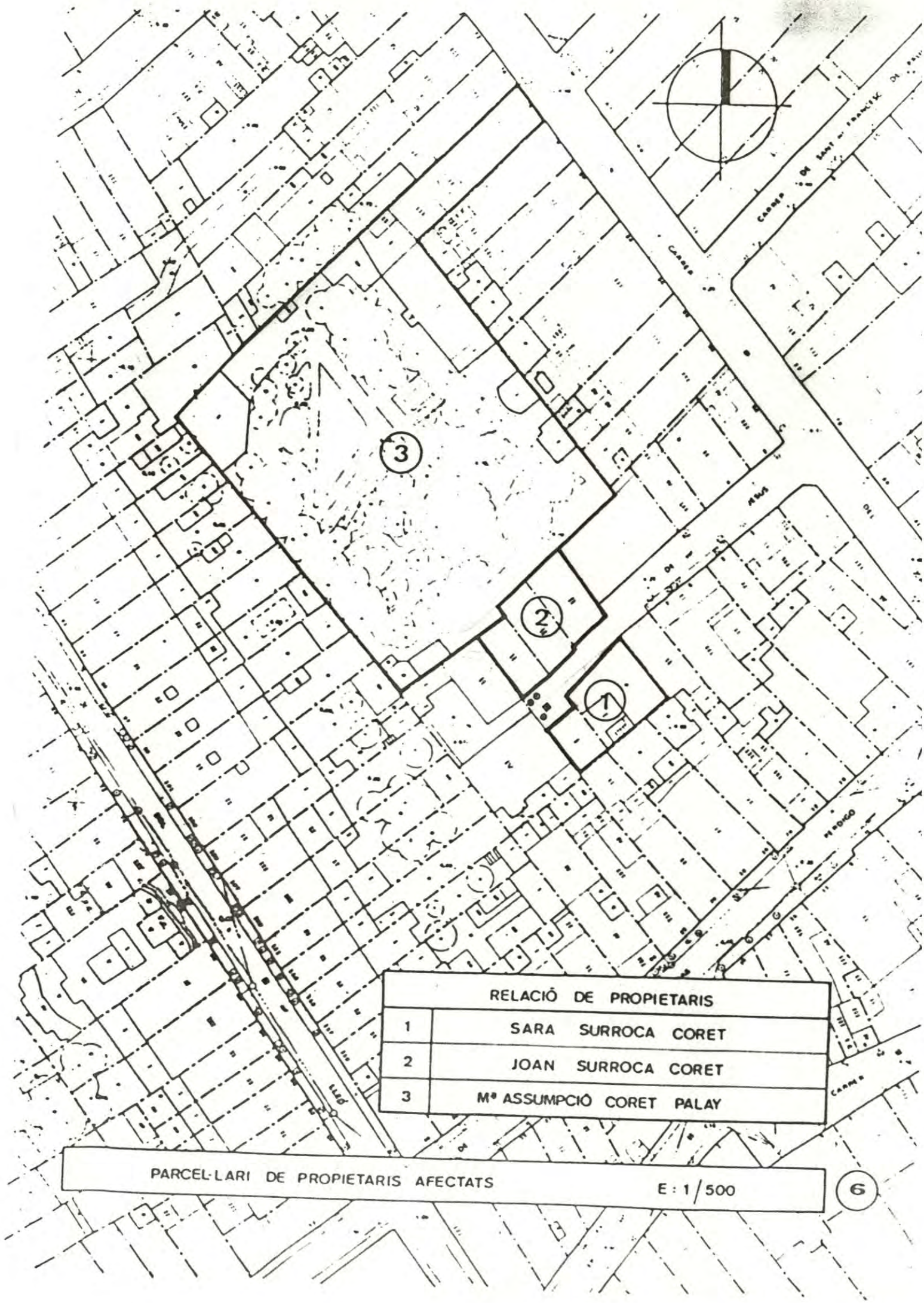


ALINEACIONS PROPOSADES PER L'ESTUDI DE DETALL E: 1/500

4

COMPARACIÓ ENTRE SUPERFICIES EDIFICABLES I NO EDIFICABLES E: 1/500

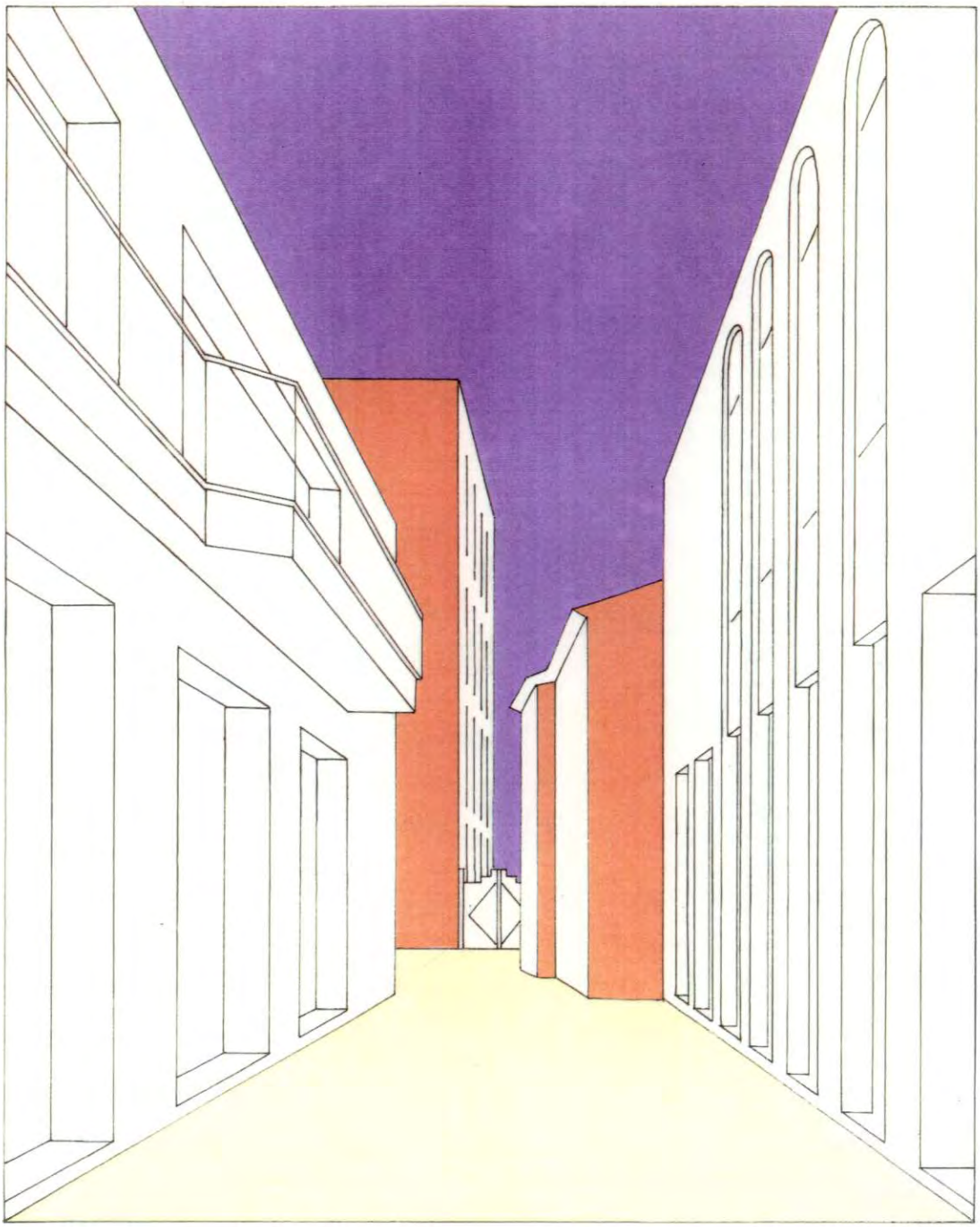
5

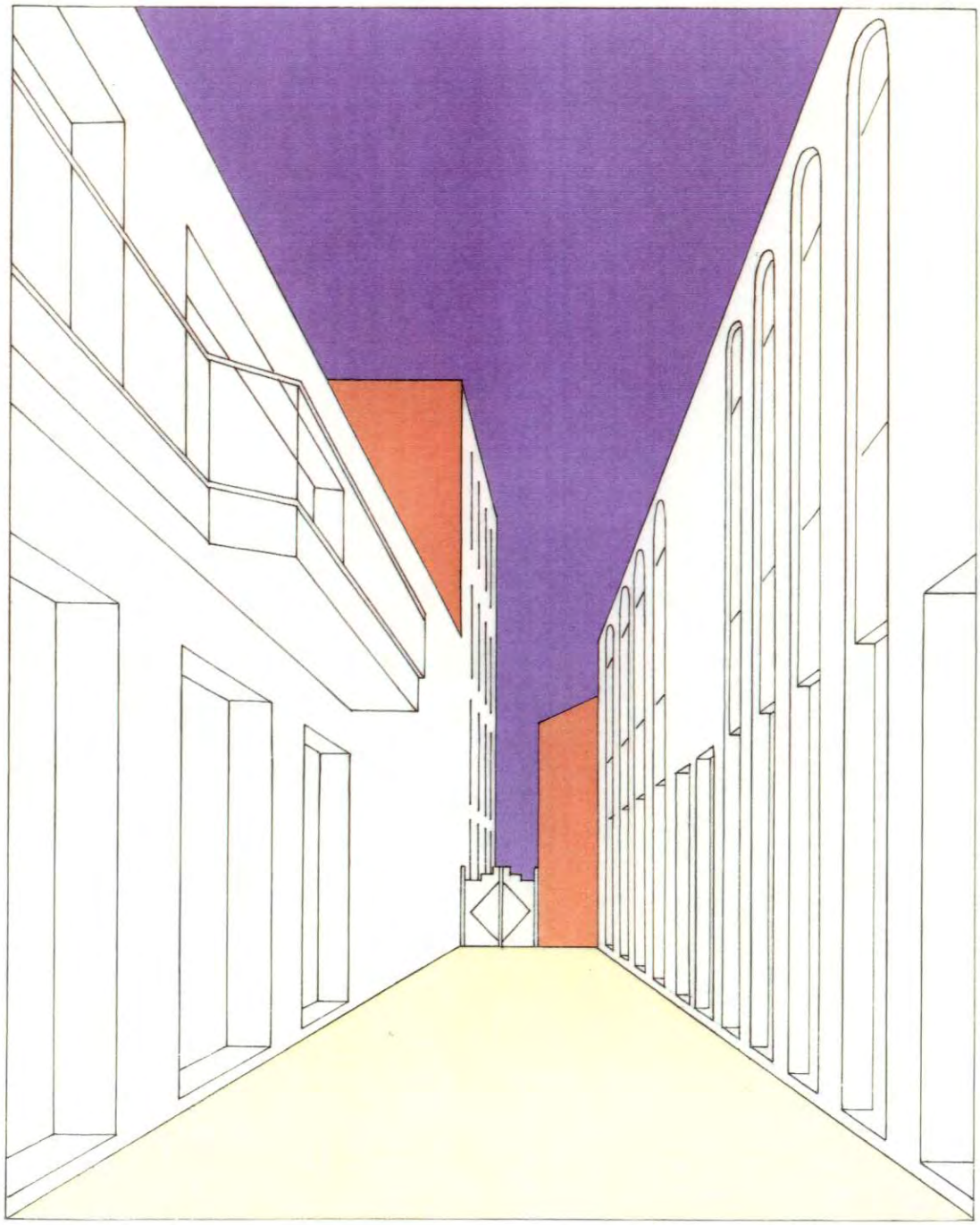


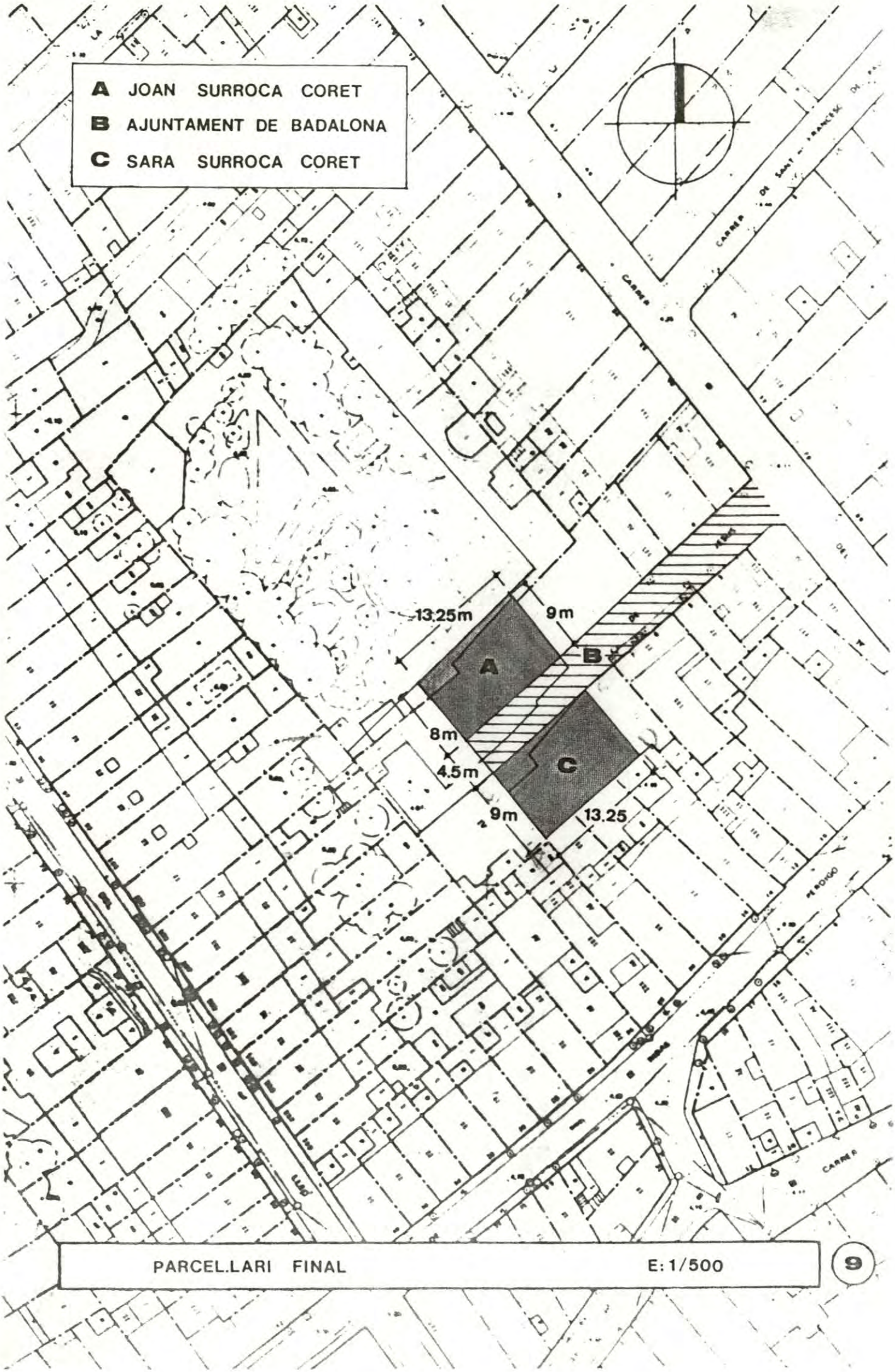
RELACIÓ DE PROPIETARIS	
1	SARA SURROCA CORET
2	JOAN SURROCA CORET
3	Mª ASSUMPCIÓ CORET PALAY

PARCEL·LARI DE PROPIETARIS AFECTATS E : 1/500

6







PARCEL.LARI FINAL E: 1/500

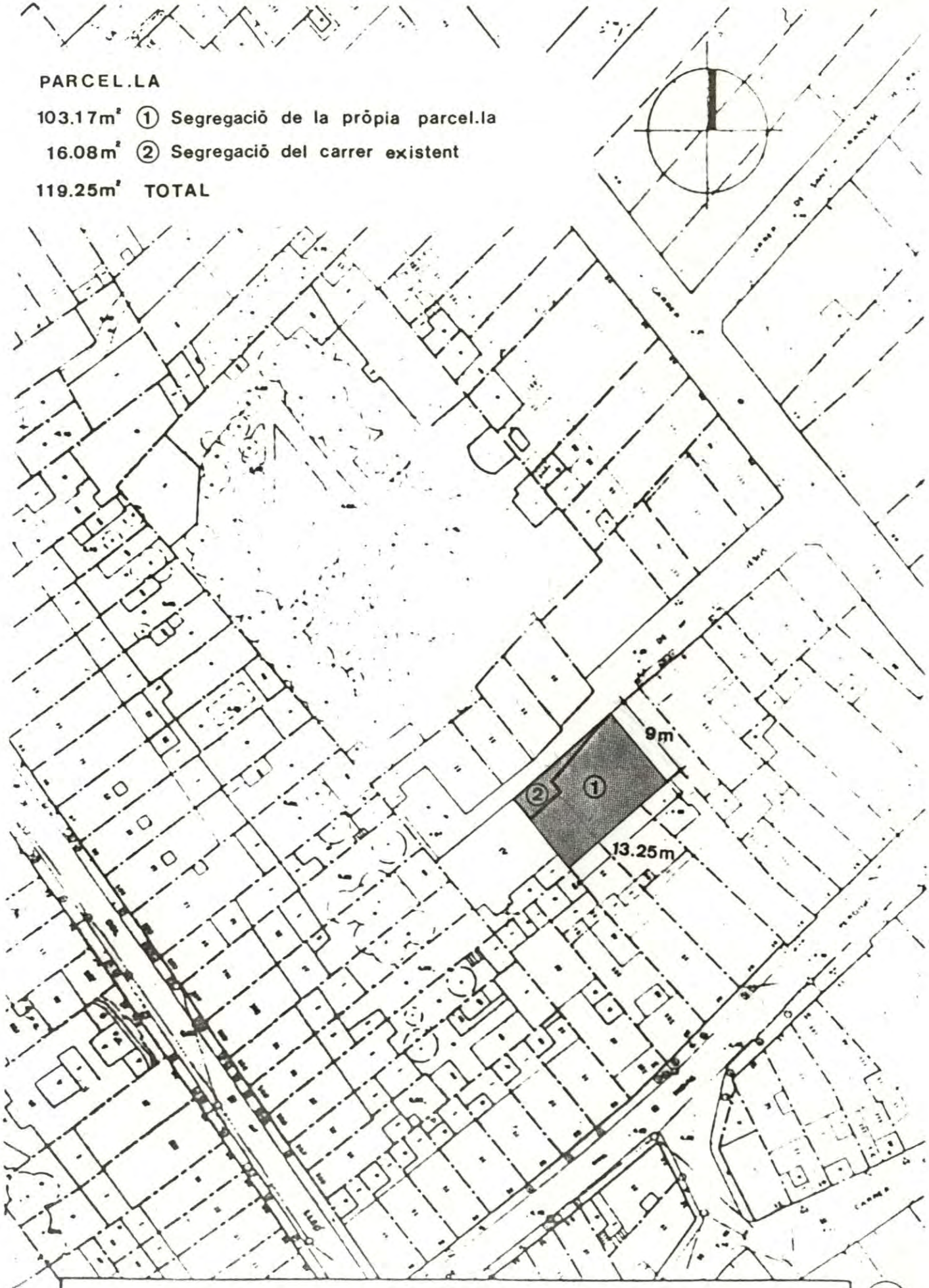
9

PARCEL.LA

103.17m² ① Segregació de la pròpia parcel.la

16.08m² ② Segregació del carrer existent

119.25m² TOTAL



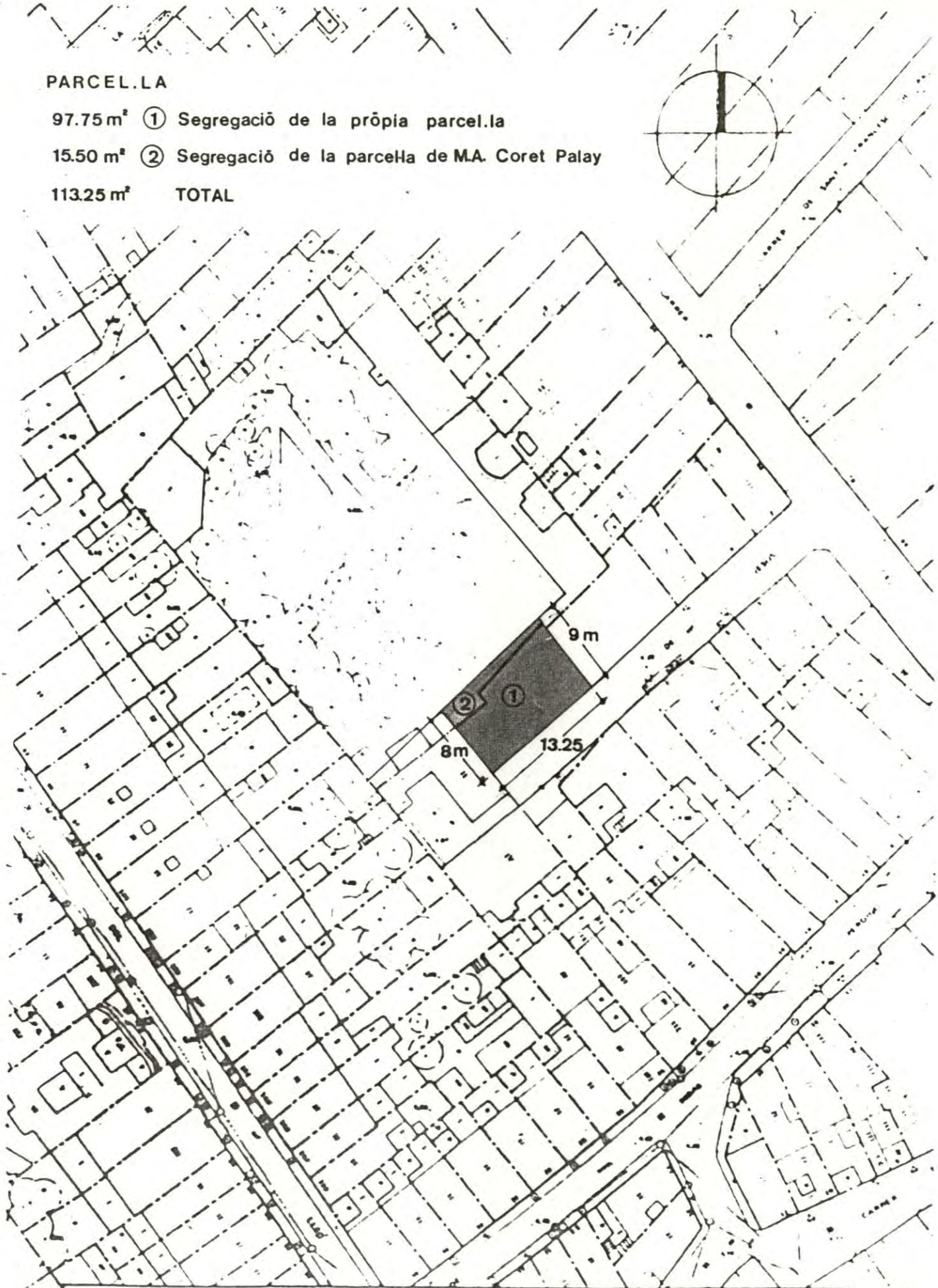
PARCEL.LARI DE SARA SURROCA CORET E: 1/500

PARCEL.LA

97.75 m² ① Segregació de la pròpia parcel.la

15.50 m² ② Segregació de la parcella de M.A. Coret Palay

113.25 m² TOTAL



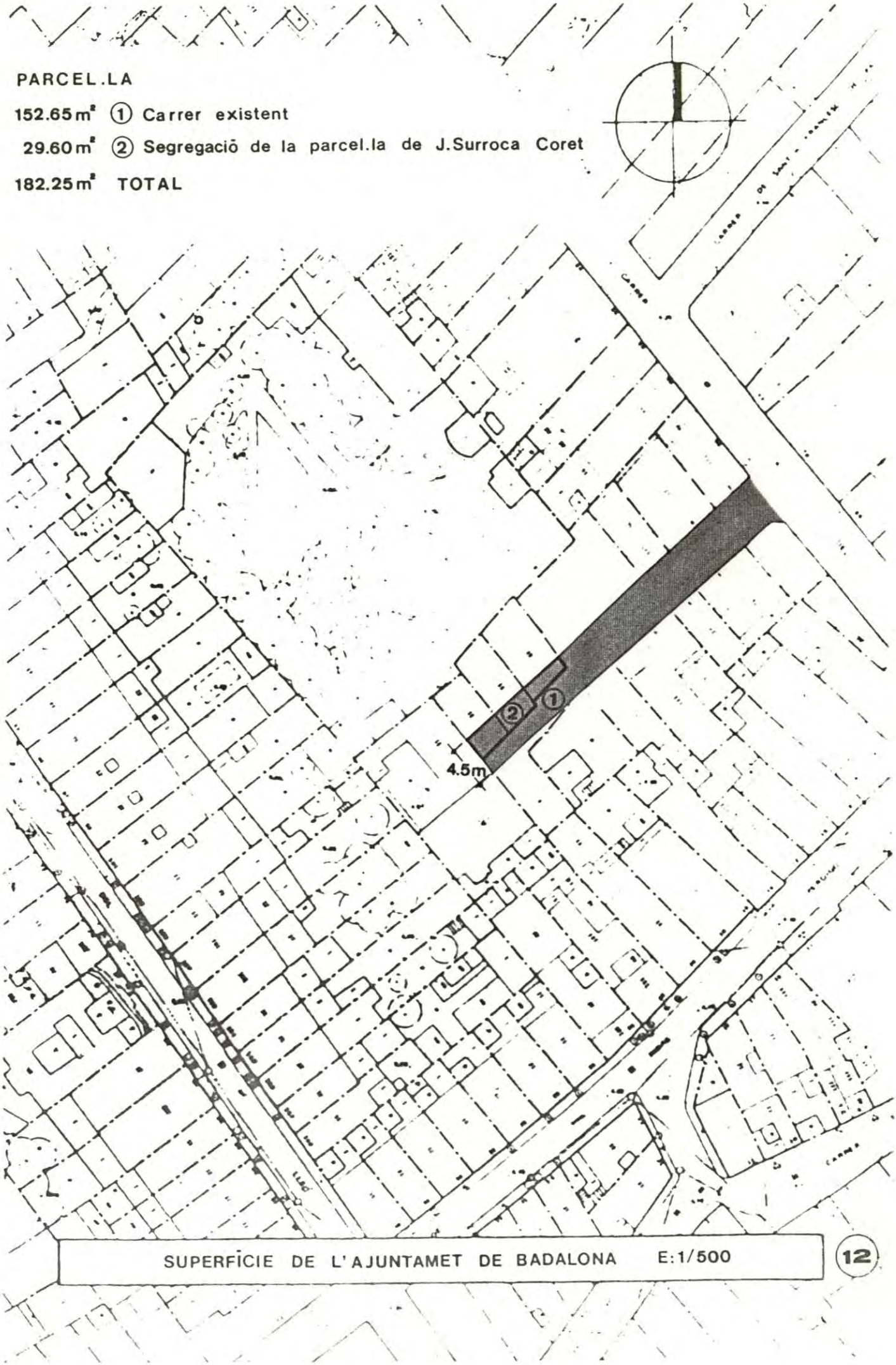
PARCEL.LARI DE JOAN SURROCA CORET E:1/500

PARCEL.LA

152.65 m² ① Carrer existent

29.60 m² ② Segregació de la parcel.la de J.Surroca Coret

182.25 m² TOTAL



SUPERFICIE DE L'AJUNTAMET DE BADALONA E:1/500

12