sereland S. A.

MONTIGALA S.A.

ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTO DE NAVES ADOSADAS EN EL SUBPOLIGONO AB DEL POLIGONO BATLLORIA-MONTIGALA

BARCELONA, AGOSTO DE 1.991

FORMATO N.º 9T-98-010 | 2-V-80 | Rev. A

sereland S. A.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

L'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 30 d'octubre d'enguany, va adoptar entre d'altres, el següent acord:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall de naus adossades en el subpolígon AB del polígon Batllòria-Montigalà, incorporant a la memòria, les següents prescripcions:

1.- el 30% d'espai lliure no serà computable a efectes d'aparcament, i caldrà garantir el nombre d'aquestes places, en compliment de l'article 298.2 de les NN.UU per aquest ús determinat.

2.- la franja lliure d'edificació de la part posterior a les naus i lateral de l'illa haurà de tenir un tractament ajardinat, per tal de millorar la seva imatge estètica, d'integració en l'entorn.

3.- Així mateix, caldrà garantir el tancament d'aquest espai respecte al carrer, introduint un element de tanca que asseguri la seva privacitat."

SEGON.- Publicar l'anterior acord al Butlletí Oficial de la Província i donar comunicació del mateix a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya."

FORMATO N.º 97-98-010 | 2-V-80 | Rev. A

sereland S. A.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO DEL ESTUDIO

Con la redacción de este Estudio de Detalle, se pretende la modificación en la interpretación y aplicación del Articulo 225 de las NN.UU, en el caso de Ordenación según Alineación de Vial, del "Proyecto de Naves adosadas en el Subpolígono AB del Polígono Batllòria-Montigalà", al cual se refiere el presente Estudio, para las parcelas nº BI-5, BI-6, BI-7, BI-10, BI-11, BI-12, de dicho Polígono.

DESCRIPCION DEL PROYECTO Y SOLUCION ADOPTADA

Se disponen en las correspondientes manzanas, anteriormente definidas en el Proyecto de Construcción, unas naves de planta rectangular, con fachada a dos viales paralelos a diferente altura, y con acceso solamente por el vial de cota inferior.

Para adecuarse a la topografía existente, esta tipología permite su ubicación en un sistema de plataformas escalonadas, según el terreno, en el sentido de la pendiente Norte-Sur, con lo cual se consigue una correcta adaptación al terreno y al entorno. Las pendientes de los viales son en sentido Este-Oeste.

Esta tipología, es muy adecuada para el uso previsto de almacenamiento, y favorece la disposición de puentes grúa que facilitan la carga y descarga de mercancías. Según los estudios de necesidades de la zona y de su entorno de influencia, son las distribuciones funcionales de naves industriales más solicitadas en el mercado.

La imagen de esta actuación, corresponde a la de una zona industrial dispuesta en unos viales con pendientes, en donde a uno y otro lado se disponen las naves escalonadas según el sentido de la pendiente del terreno.

El vial tiene dos fachadas diferenciadas. Una, la considerada fachada de acceso, será donde se dispongan las aberturas oportunas definidas en el proyecto correspondiente. La otra, será un muro ciego escalonado, tratado convenientemente en su acabado superficial, de altura mayor a 2m, que impedirá desde los mismos viales, la visión de las cubiertas de las naves situadas en cotas inferiores.

Con la modificación en la interpretación para este caso, del mencionado articulo 225 de las NN.UU., se permitirá la construcción de unas naves con fachada a dos calles paralelas y con el único acceso por el vial a cota inferior.

FORMATO N.º 9T-98-010 | 2-V-80 | Rev. A

sereland S. A.

Esta disposición en hilera, en donde los accesos se producen en todas las naves de la misma manzana, por la fachada situada a un lado del vial, y siendo su otra fachada la correspondiente al muro ciego de las naves situadas en la manzana adyacente, regula la circulación de vehículos, ya que el acceso al interior solamente se realizará a un lado del vial.

CONSIDERACION DE LA PLANTA BAJA (ART. 225 NN.UU.)

Aunque según el articulo 225 de las NN.UU, y en caso de Ordenación según Alineación de Vial, las parcelas con frente a dos viales opuestos, han de definir la cota de referencia de Planta Baja a cada frente, como si se tratara de dos parcelas diferentes, y su profundidad habrá de situarse en el punto medio desde cada fachada, la reconsideración de esta Norma, de la cual es objeto este Estudio, definiendo la Planta Baja a partir del vial único de acceso y en toda su profundidad, entendida como la distancia entre los dos viales paralelos donde se ubica la nave, no alterará las condiciones de edificabilidad previstas para ésta zona.

Con éste cambio en la interpretación y aplicación del mencionado artículo 225 de las NN.UU, se pretende conseguir la adecuación al marco urbanístico legal de las naves mencionadas en éste Estudio, y proceder a su construcción según el Proyecto correspondiente.

CARACTERISTICAS DEL EMPLAZAMIENTO

Las naves se situarán en las seis parcelas situadas más al Norte del Subpolígono AB, del Polígono Batllòria-Montigalà. La denominación de dichas parcelas es BI-5, BI-6, BI-7, BI-10, BI-11 y BI-12, y están limitadas por las calles AB-2, AB-3, AB-4, AB-5 de Norte a Sur, y AB-10, AB-11 y SG-1, de Oeste a Este, definidas en el "Projecte d'Urbanització del Subpolígon AB del Polígon de Batllòria-Montigalà", y el "Projecte d'Urbanització dels Sistemes Generals del Polígon Batllòria-Montigalà".

La superficie de cada una de las parcelas es la siguiente:

parcela	superficie (m2)
BI-05	6268,26
BI-06	6948,02
BI-07	6811,19
BI-10	7423,61
BI-11	10858,47
BI-12	11584,28

FORMATO N.º 9T-98-010 | 2-V-80 | Rev. A

sereland S. A.

CARACTERISTICAS URBANISTICAS SEGUN EL PERI

Las características urbanísticas que rigen el Polígono Batllòria-Montigalà, para naves industriales entre medianeras son las que corresponden a las condiciones de edificación de la Zona 22 b, grado II, de las Normas Urbanísticas, si bien con las siguientes modificaciones:

1.- Alturas.

La altura máxima y el número de plantas vendrán dadas por la anchura del vial al que la parcela da frente:

anchura vial	altura máxima	nº plantas
< 8 m	8 m	PB + 1P
de 8 m a 11 m	12 m	PB + 2P
> 11 m	16 m	PB + 3P

2.- Parcela mínima: 800 M2

3.- Ocupacion máxima: 70 %

4.- Fachada mínima: 18 m

5.- Profundidad mínima de parcela: 30 m

6.- Separaciones: La edificación o estructuras de la instalación deben retrasarse 3 m de los límites de la parcela con la vía pública o con otras particiones.

7.- Edificabilidad máxima: 2 m2 techo/m2 suelo

8.- Se admite la agrupación de dos o mas establecimientos hasta una fachada máxima conjunta de 160 m.

9.- Aparcamiento, de acuerdo con las Normas Urbanísticas:
a.- una plaza de aparcamiento por cada local de superficie superior a 100 m2, con el mínimo de una plaza por cada 100 m2 de superficie útil.
b.- la anchura de los accesos a aparcamientos no será inferior a 5'40 m para dos sentidos de circulación y a 3 m para un solo sentido.
c.- los aparcamientos serán a razón de un mínimo de 20 m2 por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

FORMATO N.º 9T-98-010 | 2-V-80 | Rev. A

sereland S. A.

JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LA NORMATIVA VIGENTE

Todas estas condiciones urbanísticas han sido tenidas en cuenta en este proyecto resultando:

1.- Altura máxima: 8'5 m (PB + 1P) con viales de más de 11 m de anchura.

2.- Ocupación:

manzana	superficie (m2)	superficie construida	ocupación
BI-05	6268,26	4158,52	66,50 %
BI-06	6948,02	4761,00	68,50 %
BI-07	6811,19	4655,20	68,30 %
BI-10	7423,61	4853,02	65,13 %
BI-11	10858,47	7482,60	68,90 %
BI-12	11584,28	7920,00	68,40 %
TOTAL	49893,83	33840,34	67,82 %

3.- Plazas de aparcamiento: segun normativa.

Como se puede comprobar, no se modifican en esta actuación los parámetros de edificabilidad definidos en el PERI.

Ratificat per l'Ajuntament Ple
en data 29 NOV. 1991
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

Dr. INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: A. CORONAS
Coleg. n.º 1.927

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: J. M.º GIBERT
Coleg. n.º 1454

Aprovat amb caràcter d'aprovació inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 30 OCT. 1991
El Secretari,

AJUNTAMENT DE BADALONA - SECRETARIA

sereland S. A.

PLANOS

sereland S. A.

INDICE DE PLANOS

1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO

2.- PLANO DE INFORMACION. SITUACION ACTUAL

3.- PLANO DE ORDENACION. PLANTA GENERAL

4.- PLANO DE ORDENACION. MANZANAS BI-5, BI-6, BI-7. SECCIONES GENERALES.

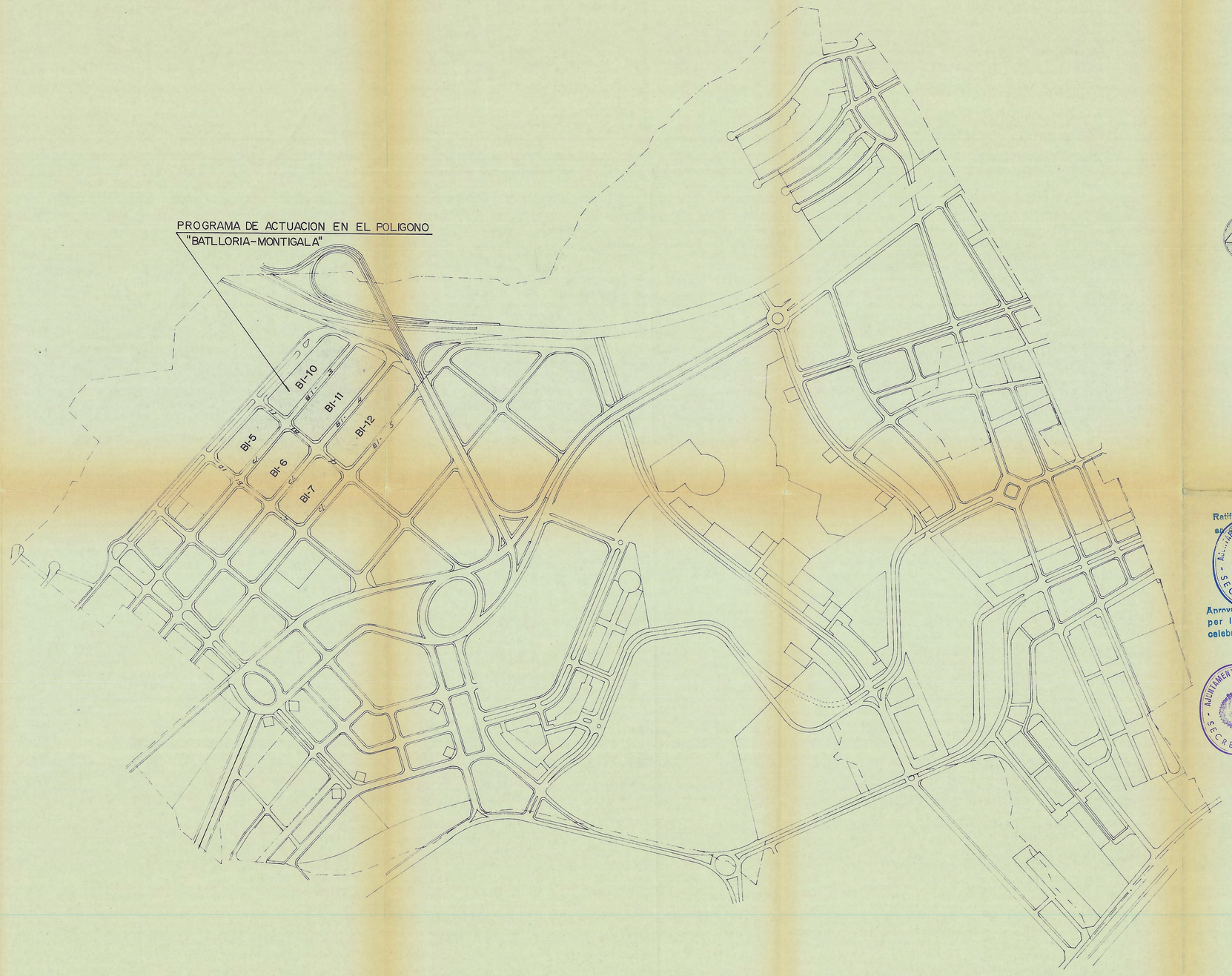
5.- PLANO DE ORDENACION. MANZANAS BI-10, BI-11, BI-12. SECCIONES GENERALES.

6.- PLANO DE ORDENACION. ALZADOS POR VIALES.

FORMATO N.º 9T-98-010 | 2-V-80 | Rev. A

B 1:3Pl | 08-IV | Pl | Pl-1 a Pl OTAMPES

PROGRAMA DE ACTUACION EN EL POLIGONO
"BATLLORIA-MONTIGALA"



N

Ratificat per l'Ajuntament Ple
en sessió de 6 NOV. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter d'aprovació inicial
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 18 SET. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 30 OCT. 1991
El Secretari,

Dr. INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: A. CORONAS
Colegi. n.º 1.927

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: J. M.ª GIBERT
Colegi. n.º 1454

PROHIBIDO EL USO DE ESTE PLANO SIN AUTORIZACION EXPRESA DE SERELAND

REV.	DESCRIPCION	DIBUJADO	COMPROB.	JEFE DE DISEÑ.	RESPONS.	JEFE DE PROYECTO	FECHA
A	PARA ESTUDIO OFICIAL						AGO.91

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE EMPLAZAMIENTO

CLIENTE: MONTIGALA, S.A.

PROYECTO: NAVES ADOSADAS EN EL SUB POLIGONO AB- DEL POLIGONO BATLLORIA-MONTIGALA (Badalona)

sereland
MADRID, BARCELONA, ZARAGOZA, SEVILLA

N.º K. 93.03-D-40.001 A

ESCALA 1/400

FORMATO Nº 97-99-027 - 88 REV. 8

BI-5

BI-6

BI-7

BI-10

BI-11

BI-12

CARACTERISTICAS URBANISTICAS SEGUN EL PERI

ZONA 22 b, GRADO II

1.- Alturas.

La altura maxima y el numoro de plantas vendran dadas por la anchura del vial al que la parcela da frente:

anchura vial	altura maxima	nº plantas
< 8 m	8 m	PB + 1P
de 8 m a 11 m	12 m	PB + 2P
> 11 m	16 m	PB + 3P

2.- Parcela minima: 800 M2

3.- Ocupacion maxima: 70 %

4.- Fachada minima: 18 m

5.- Profundidad minima de parcela: 30 m

6.- Separaciones: La edificacion o estructuras de la instalacion deben retrasarse 3 m de los limites de la parcela con la via publica o con otras particiones.

7.- Edificabilidad maxima: 2 m2 techo/m2 suelo

8.- Se admite la agrupacion de dos o mas establecimientos hasta una fachada maxima conjunta de 160 m.

9.- Aparcamiento, de acuerdo con las Normas Urbanisticas.
- a.- una plaza de aparcamiento por cada local de superficie superior a 100 m2, con el minimo de una plaza por cada 100 m2 de superficie util.
- b.- la anchura de los accesos a aparcamientos no sera inferior a 5'40 m para dos sentidos de circulacion y a 3 m para un solo sentido.
- c.- los aparcamientos seran a razon de un minimo de 20 m2 por plaza, incluidas rampas de acceso, areas de maniobra, isletas y aceras.

Ratificat per l'Ajuntament Ple en data 29 NOV. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 30 OCT. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 14 NOV. 1991
El Secretari,

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo. J. A. COLONAS
Colegiado nº 1.927

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo. J. Mª GIBERT
Colegiado nº 1454

PROHIBIDO EL USO DE ESTE PLANO SIN AUTORIZACION EXPRESA DE SUNELAND

REV	DESCRIPCION	DIBUJADO	COMPROB.	JEFE DE DISEÑO	RES.	JEFE DE PROYECTO	FECHA
A	PARA ESTUDIO OFICIAL						A6091

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE INFORMACION
SITUACION ACTUAL

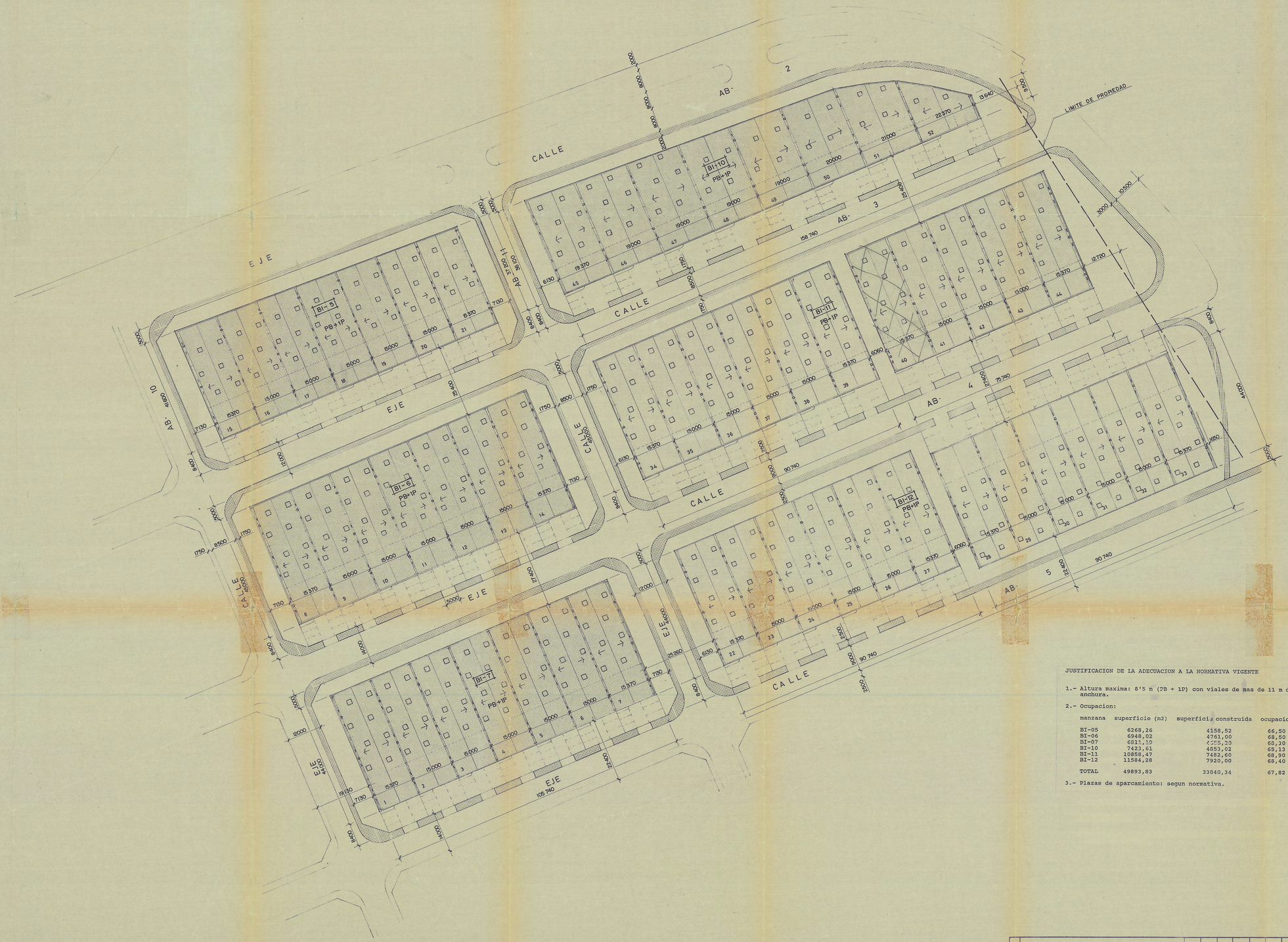
CLIENTE: MONTIGALA, S.A.

PROYECTO: NAVES ADOSADAS EN EL SUB-POLIGONO AB, DEL POLIGONO BATLLORIA-MONTIGALA (Badalona)

sereland
MADRID, BARCELONA, ZARAGOZA, OVIEDO.

Nº K9303-E-41-001 A

ESCALA: 1:500



JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LA NORMATIVA VIGENTE

1.- Altura maxima: 8'5 m (PB + 1P) con viales de mas de 11 m de anchura.

2.- Ocupacion:

manzana	superficie (m2)	superficie construida	ocupacion
BI-05	6268,26	4158,52	66,50 %
BI-06	6948,02	4761,00	68,50 %
BI-07	6811,10	4655,20	68,30 %
BI-10	7423,61	4853,02	65,13 %
BI-11	10858,47	7482,60	68,90 %
BI-12	11584,28	7920,00	68,40 %
TOTAL	49893,83	33840,34	67,82 %

3.- Plazas de aparcamiento: segun normativa.

Ratificat per l'Ajuntament Ple
data 29 NOV. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter d'aprovació inicial per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 30 OCT. 1991
El Secretari,

Dr. INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: A. CORDOBAS
Colegiado nº 1.172

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: J. Mª GIBERT
Colegiado nº 1.454

PROHIBIDO EL USO DE LOS PLANOS SIN AUTORIZACION EXPRESA DE SERELAND

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE ORDENACION
PLANTA GENERAL

CLIENTE: MONTIGALA

PROYECTO: NAVES ADOSADAS EN EL SUB-POLIGONO AB, DEL POLIGONO BATLLORIA-MONTIGALA (Badalona)

REV	DESCRIPCION	DIBUJADO	COMPROB.	JEFE DE DISEÑO	ING. RESPONS.	JEFE DE PROYECTO	FECHA
A	PARA ESTUDIO OFICIAL						AGO91

sereland
P. DE LA CASTELLANA 257 - 264 - 28046 MADRID
Telefs. 457.21.00 - 458.03.00

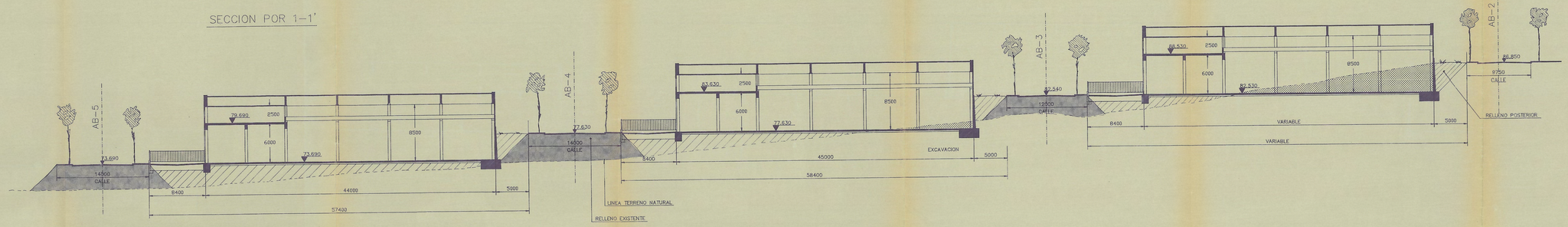
N. K.93.03-E-51.001 A

ESCALA: 1/500

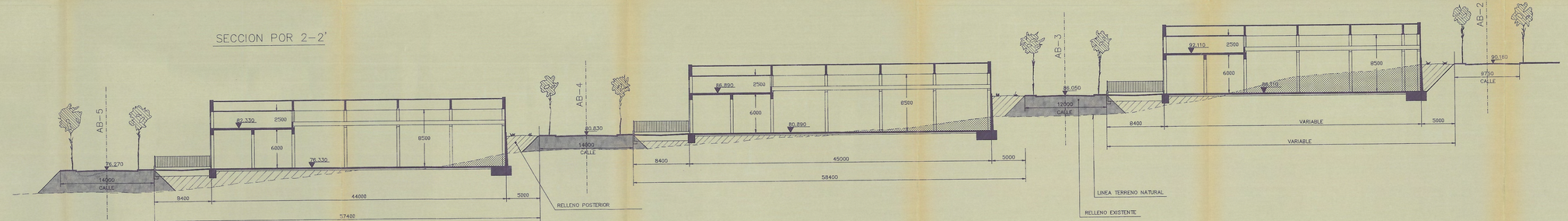
FORMATO A0 841 - 1189 | 12-VI-80 | REV. A

D.A.O.

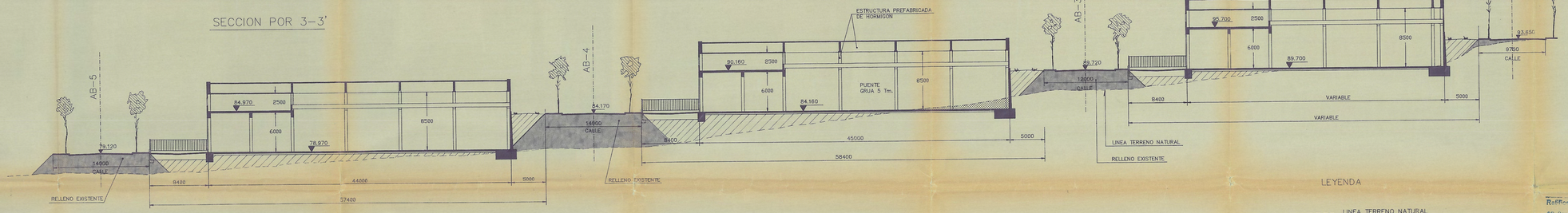
SECCION POR 1–1'



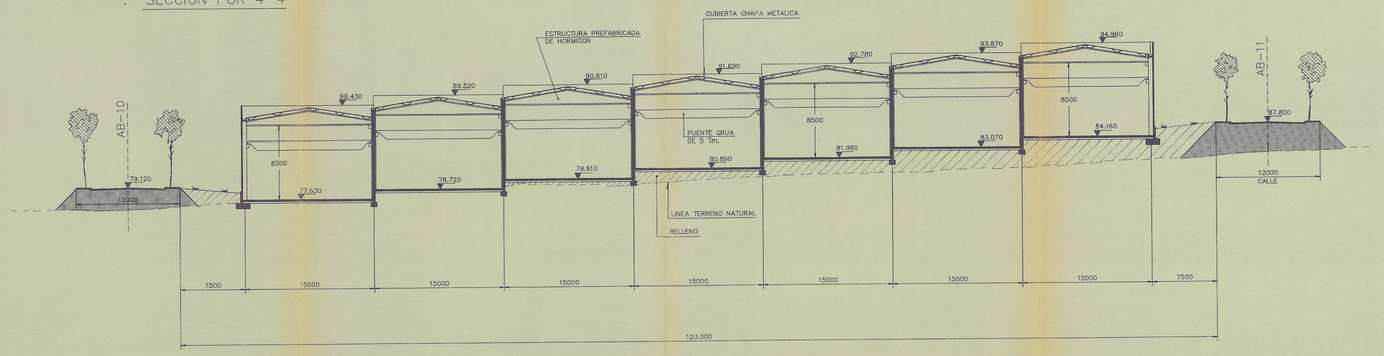
SECCION POR 2–2'



SECCION POR 3–3'



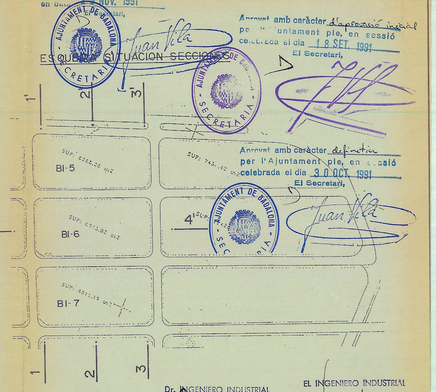
SECCION POR 4–4'



LEYENDA

- LINEA TERRENO NATURAL
- EXCAVACION A EFECTUAR
- RELLENO EFECTUADO
- RELLENO A EFECTUAR

ESQUEMA SITUACION SECCIONES



Remès per l'Ajuntament Ple en data 29 NOV. 1991

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991

El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 30 OCT. 1991

El Secretari,

NOTA 1 :
ESTE PLANO ANULA AL DEL MISMO NUMERO DE FECHA AGOSTO–91.

Dr. INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: A. CORONAS
Colg. nº 1327

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: J. Mª GIBERT
Colg. nº 1454

REV.	DESCRIPCION	EDICION	COMPROB.	JEFE DE DISEÑO	DIG.	JEFE DE PROYECTO	FECHA
B	VER NOTA 1 (AYUNTAMIENTO)	LUNA					SEPT-91
A	PARA ESTUDIO OFICIAL	LUNA					AGO-91

PROHIBIDO EL USO DE ESTE PLANO SIN AUTORIZACION EXPRESA DE SERELAND

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE ORDENACION
MANZANAS BI–5,BI–6 Y BI–7
SECCIONES GENERALES

CLIENTE: MONTIGALA,S.A.

PROYECTO: NAVES ADOSADAS EN EL SUB–POLIGONO AB, DEL POLIGONO BATLLORIA–MONTIGALA(Badalona)

sereland
MADRID, BARCELONA, ZARAGOZA, OVIEDO.

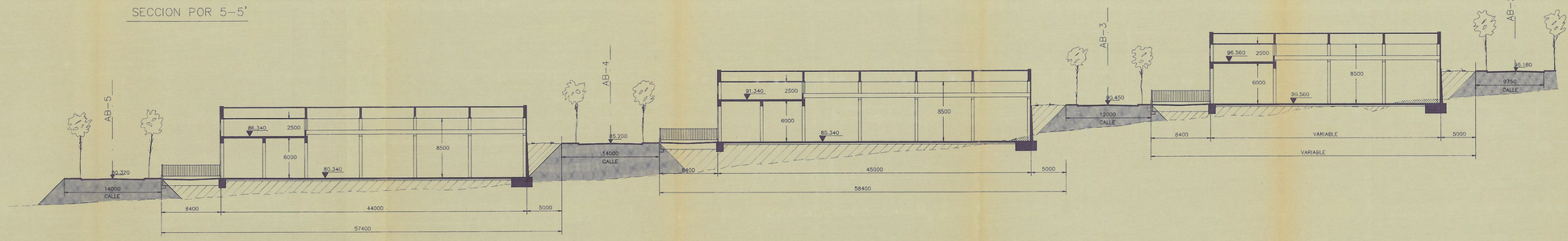
Nº K.93.03-E-52.001 B

ESCALA 1/250

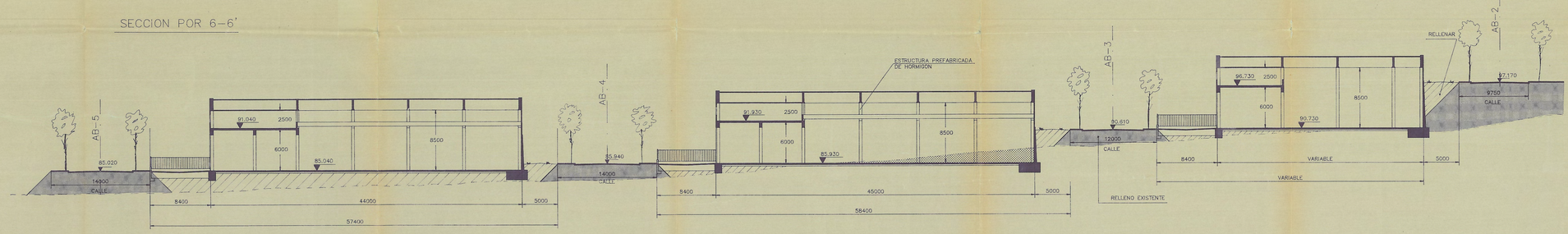
D.A.O. (DISEÑO ASISTIDO POR ORDENADOR) SERELAND

D.A.O.

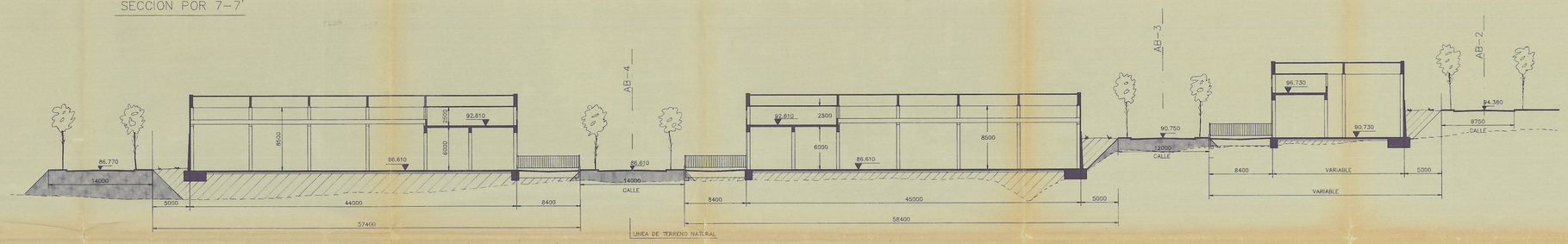
SECCION POR 5-5'



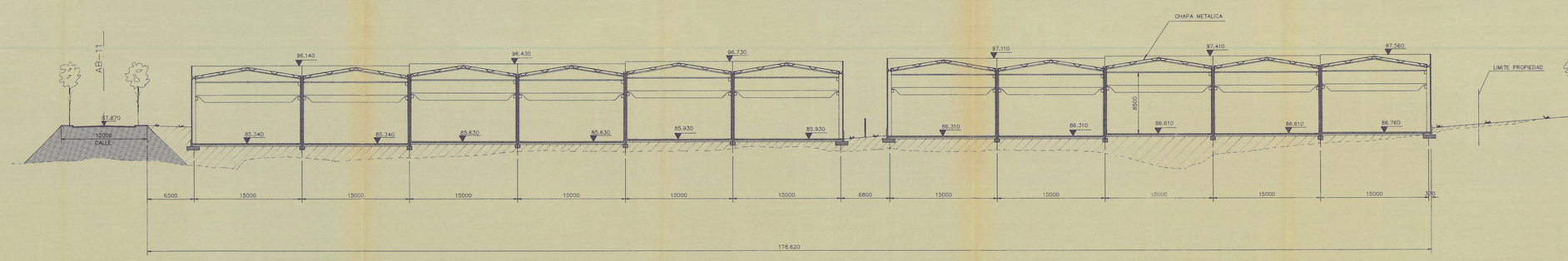
SECCION POR 6-6'



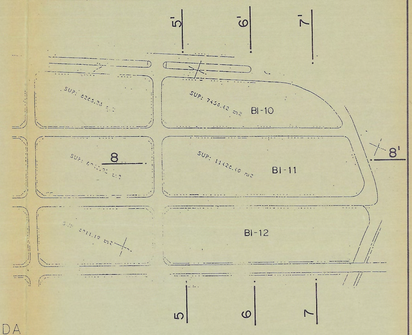
SECCION POR 7-7'



SECCION POR 8-8'



ESQUEMA SITUACION SECCIONES



LEYENDA

- LINEA TERRENO NATURAL
- EXCAVACION A EFECTUAR
- RELLENO EFECTUADO
- RELLENO A EFECTUAR

Aprobado por l'Ajuntament Ple
en sessió
celebrada el dia 29 NOV. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter provisional
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 18 SET. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 30 OCT. 1991
El Secretari,

NOTA 1:
ESTE PLANO ANULA AL DEL MISMO NUMERO
DE FECHA AGOSTO-91

Dr. INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo. J. A. CORONAS
Colegiado nº 1107

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo. J. Mª GIBERT
Colegiado nº 1454

REV.	DESCRIPCION	REDACTO/COMPROB.	DIBUJO	DIRECTOR/RESPONSABLE PROYECTO	FECHA
B	CER NOTA 1 (AYUNTAMIENTO)	LUNA			SEP-91
A	PARA ESTUDIO OFICIAL	LUNA			NOV-91

PROHIBIDO EL USO DE ESTE PLANO SIN AUTORIZACION EXPRESA DE SERELAND

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE ORDENACION
MANZANAS Bl-10,Bl-11 Y Bl-12
SECCIONES GENERALES

CLIENTE: MONTIGALA,S.A.

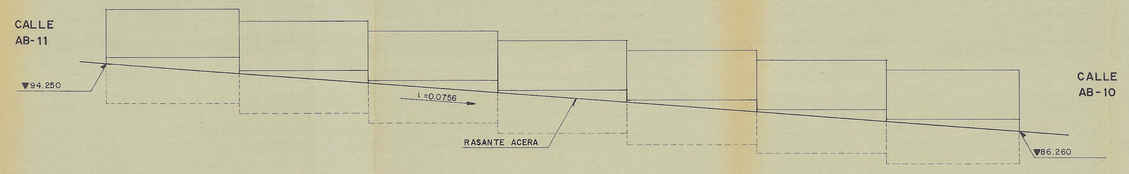
PROYECTO: NAVES ADOSADAS EN EL SUB-POLIGONO AB, DEL POLIGONO BATLLORIA-MONTIGALA (Badalona)

sereland
MADRID, BARCELONA, ZARAGOZA, OVIEDO.

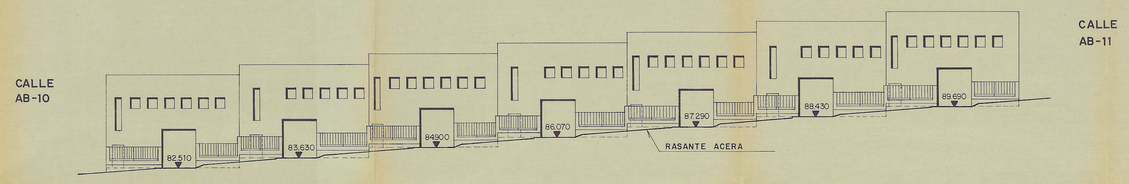
Nº K.93.03-E-52.002 (B)

ESCALA 1/250

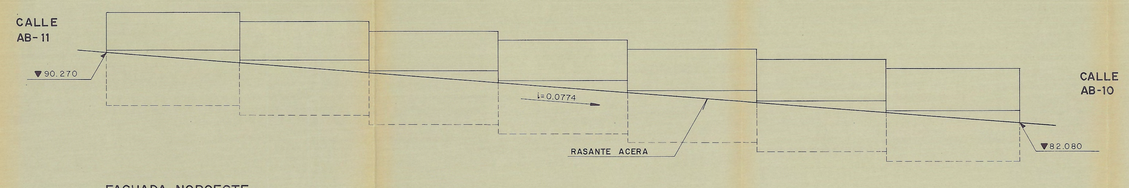
D.A.O. (DISEÑO ASISTIDO POR ORDENADOR) SERELAND



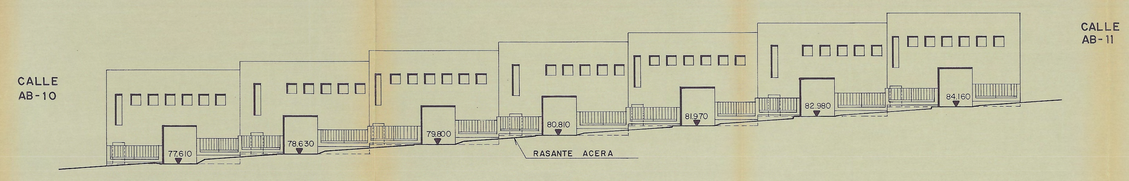
FACHADA NOROESTE



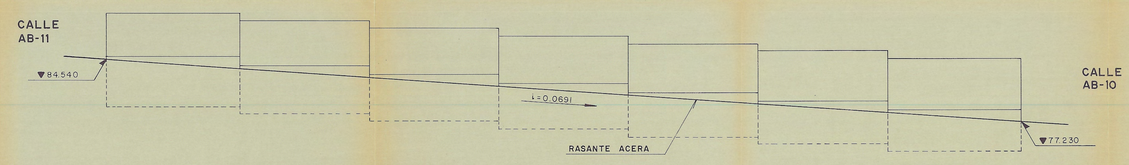
FACHADA SURESTE
MANZANA BI-5



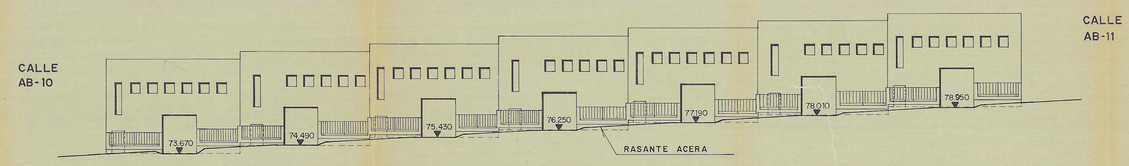
FACHADA NOROESTE



FACHADA SURESTE
MANZANA BI-6



FACHADA NOROESTE



FACHADA SURESTE
MANZANA BI- 7

Aprovat amb caràcter d'aprovació inicial per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el dia 29 NOV. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament ple, en sessió celebrada el dia 18 SET. 1991
El Secretari,

Aprovat amb caràcter definitiu per l'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el dia 30 OCT. 1991
El Secretari,

Dr. INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: A. CASONAS
Colegi. n.º 1.527

EL INGENIERO INDUSTRIAL
Fdo.: D. Mª GIBERT
Colegi. n.º 1454

PROHIBIDO EL USO DE ESTE PLANO SIN AUTORIZACION EXPRESA DE SERELAND

REV.	DESCRIPCION	DIBUJADO	COMPROB.	JEFE DE DISEÑO	INS. RESPONS.	JEFE DE PROYECT.	FECHA
B	AÑADIDAS COTAS NIVELES (AYUNTAMIENTO)						SET.91
A	PARA ESTUDIO OFICIAL						AGO.91

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE
PLANO DE ORDENACION
ALZADOS POR VIALES

CLIENTE: MONTIGALA, S.A.

PROYECTO: NAVES ADOSADAS EN EL SUB-POLIGONO AB, DEL POLIGONO BATLLORIA-MONTIGALA (Badalona)

sereland
P.º DE LA CASTELLANA, 182 - 19A. 28046 MADRID
Tfnos. 457.21.20 - 458.03.06

Nº K93.03-E-50-001 (B)

ESCALA: 1/250

FORMATO Nº 91-390338 | 12-VI-90 | REV. A