

Ajuntament  de Badalona

Aprovat DEFINITIVAMENT

per l'Ajuntament Ple en sessió

de data 7-8-NOV-2002

Rubrico i segello cadascun dels folis.

Badalona, 8-NOV-2002

El secretari general,

A

ESTUDIO DE DETALLE

1.- AMBITO

El ámbito del presente ESTUDIO DE DETALLE, es la parcela propiedad de COMERCIAL VALLVIDRERA S.A., situada en el extremo suroeste de la supermanzana delimitada por las calles Julio Galve Brusson, Guifré, Avda. Maresme y Alfons XII, de BADALONA.

La superficie de dicha parcela es de 9.825,38 m²

Ajuntament  de Badalona
Aprovat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data 2-6 NOV. 2002...
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona, 2-6 NOV. 2002...
El secretari general,

2.- ANTECEDENTES

A la aprobación definitiva del PLAN GENERAL METROPOLITANO, la supermanzana en la que se encuentra ubicada la parcela objeto del presente estudio, se calificó como Zona Industrial, clave 22 a.

Posteriormente, estando en construcción un edificio industrial con frente a la calle Alfons XII, obras provistas de la correspondiente Licencia Municipal, se paralizó la construcción en febrero de 1978, por la aprobación del P.E.R.I. de SANT ROC, que modificó la calificación de la parcela, a "Equipamientos Locales", clave 7 b. El edificio en construcción, con una planta sótano de unos 3.366 m², con el forjado de tapa construido y buena parte de los pilares de sustentación de las plantas superiores instalados, sigue paralizado hasta la fecha.

La "Modificació del P.E.R.I. de SANT ROC i zones adjacents", restituyó la calificación de Zona Industrial clave 22 a, en su aprobación definitiva de fecha 14-02-1985, (publicado el 15-03-85) tras compleja negociación e importantes colaboraciones económicas en la adquisición de otro solar para la instalación de equipamientos locales.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es la regulación de la edificación en la parcela, dado que se prevé que las edificaciones con frente a la calle Guifré-Avda. del Maresme, se destinen a empresas del GRUPO MENARINI, del cual forma parte la sociedad propietaria COMERCIAL VALLVIDRERA S.A., mientras que las edificaciones con frente a la calle Alfons XII-Avda. del Maresme, puedan destinarse a otros usos o aún transferirse su propiedad a otros titulares.

Con el fin de poder transferir parte de las edificaciones previstas o simplemente los derechos edificatorios, a otros titulares, se constituirá una Comunidad de Propietarios del conjunto de la parcela, que regulará de acuerdo con la normativa legal vigente a otras dos Comunidades independientes entre sí, que regularán una de ellas la total edificación de la parte "A", y la otra la total edificación de la parte "B".

Así pues, se detallan en planos de planta y secciones, las edificaciones previstas y se demuestra que se respetan los parámetros máximos establecidos por la normativa, que son:

- Altura reguladora máxima 16 metros (PB + 3 PP)
- Edificabilidad $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Ocupación máxima 90 %

Según se detalla en el plano nº 2, los parámetros que define la ordenación propuesta, son los siguientes:

- Altura reguladora máxima 16 metros (PB + 3 PP)
Las alturas previstas, indicadas en el plano de secciones, no tienen la consideración de gálibo obligatorio.
- Edificabilidad $2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Ocupación máxima 86,63 %

Por lo que puede afirmarse que se cumple la ordenación vigente.

La ocupación y edificabilidad indicada en el plano nº 2, correspondiente al edificio destinado a ampliación de Laboratorios Menarini S.A., tienen la consideración de valores límites, pudiendo ser menores al concretarse sus necesidades.

Ajuntament  de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data 6 MARÇ 2002
Rubrico i segello cadascun dels fois.
Badalona, 26 MARÇ 2002
El secretari general,

El nivel superior del techo de la planta sótano existente en la parte “B”, con frente a la c. Alfons XII, queda 1,30 metros aproximadamente por encima de la rasante de dicha calle.

En el supuesto de que se mantenga el referido techo, su nivel superior tendrá la consideración de planta baja. En este supuesto, la planta sótano sólo podrá ser destinada a garaje aparcamiento; limitando las aberturas de dicha planta sótano a las necesarias para la ventilación del garaje.

Asimismo, y cumpliendo la exigencia normativa que determina el art. 298 de las NNUU del PGM vigente, cada uno de los edificios a construir, regulados por el presente Estudio de Detalle, tendrá una previsión de plazas de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² construídos por encima de la rasante.

Ajuntament  de Badalona
Aprovat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Plé en sessió
de data ... 28 . NOV . 2002
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona, ... 28 . NOV . 2002
El secretari general,

4.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Básicamente el presente Estudio de Detalle, pretende regular la edificación en la parcela, con el fin de poder reiniciar el proceso constructivo paralizado desde el año 1978, lo cual supondrá una notoria mejora para el entorno, dada la imagen de degradación que produce el solar con el edificio en construcción. Ello cabe suponer que revertirá en una sensible mejora para el barrio .

La mejora en imagen vendrá potenciada por la generación de nuevos puestos de trabajo, consecuencia directa del traslado a corto plazo de A. MENARINI DIAGNOSTICS S.A., que se ubicará en la esquina de la c. Guifré con la Avda. Maresme.

Igualmente a corto plazo se prevé la construcción del conjunto de naves industriales con frente a la calle Alfons XII – Avda. Maresme.

La construcción del edificio de ampliación de LABORATORIOS MENARINI S.A., que se prevé que se realice a medio plazo, quedará mediante el presente estudio, regulado y con garantías de viabilidad, lo cual permitirá garantizar la permanencia de una de las más prestigiosas e importantes industrias locales.

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
PROMOTOR : COMERCIAL VALLVIDRERA S.A.
EMPLAZAMIENTO : C. GUIFRE – AVDA. MARESME – C. ALFONS XII . BADALONA
ARQUITECTO : JOSEP FONT CASAS

Ajuntament  de Badalona

Aprovat DEFINITIVAMENT

per l'Ajuntament Ple en sessió
de data ... 2-6 NOV. 2002

Rubrico i segello cadascun dels folis.

Badalona, ... 2-6 NOV. 2002

El secretari general,

5.- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

En lo referente a lo que determina el **REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES**, R.D. 786/2001 de 6-7-2001, publicado en el BOE de 30-7-2001, tenemos que la totalidad de las edificaciones proyectadas corresponden a la configuración tipo "B", dado que al menos por uno de sus laterales tienen otra edificación industrial. A

En cuanto al tipo de industria a instalar respecto a la configuración y accesibilidad, los edificios previstos con frente a la c. Guifré-Avda. del Maresme, podrán ser industrias de riesgo intrínseco "Alto", dado que su altura de evacuación descendente es inferior a 15 metros, y tienen más de un 25 % de su perímetro accesible.

Por lo que respecta a las edificaciones previstas con frente a la c. Alfons XII-Avda. Maresme, de ocuparse cada una de las 9 naves propuestas, con una actividad distinta, tan sólo podrían contener actividades con riesgo intrínseco "Alto", las dos que con frente a la Avda. Maresme lindan o bien con la c. Alfons XII o con el pasillo de vía de evacuación, (siempre y cuando esta última merezca esta consideración, mediante informe favorable del Ministerio de Ciencia y Tecnología) porque las demás como no alcanza su perímetro accesible al 25 % del perímetro total, no pueden, en virtud de lo que determina el "Apéndice 2", del antes referido Reglamento, en su apartado 1.f) , por lo que únicamente podrán albergar industrias de riesgo intrínseco "Bajo".

Puede no obstante darse la circunstancia de que, caso de pasar a pertenecer a un único usuario o actividad, un conjunto de naves, de manera que la longitud de fachada superara al fondo o largo de la nave, como el perímetro accesible ya superaría el 25 % del perímetro del edificio o actividad, y dado que la altura de evacuación es inferior a 15 metros, sí podría albergar, actividades de riesgo intrínseco "Medio" ó "Alto", ello sin entrar en la consideración de si el paso de evacuación posterior previsto, confiere o no, a la fachada posterior, a patio, el concepto de accesible, en cuyo caso la consideración anterior sería válida para un ancho de fachada que superara el tercio del total largo o longitud de la nave.

En cuanto al **“DECRET 241/94 de 26/7 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementari de la NBE-CPI-91”** y en concreto a lo referente a la accesibilidad de los servicios contra incendios, dado que no es previsible que la ocupación de cada una de las actividades previstas, en el supuesto de que a cada una las naves con frente a la c. Alfons XII-Avda. Maresme (parte “B”) se trate de una actividad distinta, y considerando que se mantenga el criterio de que con frente a la c. Guifré haya únicamente dos actividades distintas, en ningún caso se superará las 300 personas en cada una de ellas, por lo que a tenor de lo determinado en el art. 9 del referido Decret, con una única fachada accesible con un ancho útil libre de 4 metros (art. 6) es suficiente, ancho mínimo de calle de 6 metros (art. 11), dimensión que se supera ampliamente en el caso que nos ocupa, disponiendo además en algunos casos de dos fachadas o accesos y además de un paso de evacuación posterior de las naves que supera en todos los casos los 1,80 metros.

6.- ACCESIBILIDAD

Todas las posibles actividades previstas (2 con frente a la c. Guifré-Avda Maresme y 9 con frente a la c. Alfons XII- Avda. Maresme, con independencia del sótano-garaje, que podría ser otra Actividad independiente, con lo que serían 12 posibles actividades en total en la parcela), tendrán acceso directo a la vía pública, para vehículos de transporte y peatonales. Únicamente las naves con frente a la calle Alfons XII, tendrán el acceso a la planta piso mediante escalera compartida, que constituirá sector de incendio independiente del resto de la nave. A través de dicha escalera tendrá lugar el acceso peatonal a la nave en su planta baja, mediante puertas cortafuegos RF-60, que mantendrán la sectorización entre la nave y la caja de escalera.

Ajuntament  de Badalona
Aprovat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data2.6.NOV..2002.....
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona,....2.6.NOV..2002.....
El secretari general,

A

7.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

Todas las actividades previstas en la parcela (las 11 situadas por encima de la rasante) exceptuando el garaje, dispondrán de una salida de aguas residuales independiente para cada una de ellas, con el fin de que pueda instalarse, en su caso, una arqueta de control de vertidos independiente para cada actividad.

8.- NECESIDAD DE POSTERIORES PLANES ESPECIALES DE AGRUPACION DE EMPRESAS

Dado que con la ordenación prevista para la edificación en la parcela definida por el presente Estudio de Detalle, en el que queda claramente reflejado que no habrá ninguna actividad que ocupe menos de una parcela mínima según se determina para la Zona Industrial, clave 22 a, que son 300 m² de superficie y 10 metros de longitud de fachada, a que todas las actividades posibles tendrán acceso directo y exclusivo a la vía pública así como salida de aguas residuales individual a la alcantarilla, no se contempla la necesidad de la redacción de posteriores "Planes Especiales de Agrupación de Empresas", reservando tal posibilidad únicamente para el caso que prevé el art. 350.4 de las NNUU del PGM vigente, caso en el que se quiera ubicar en la superficie correspondiente a una parcela mínima (300 m²) dos o más actividades.

Ajuntament  de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data 7-6-NOV-2002.....
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona, 7-6-NOV-2002.....
El secretari general,

A

PROYECTO : ESTUDIO DE DETALLE
PROMOTOR : COMERCIAL VALLVIDRERA S.A.
EMPLAZAMIENTO : C. GUIFRE - AVDA. MARESME - C. ALFONS XII . BADALONA
ARQUITECTO : JOSEP FONT CASAS

9.- CONCLUSION

Esperamos haber explicado de manera suficientemente clara, la ordenación que se pretende realizar, que junto a lo grafiado en los planos que se acompañan, permita valorar la solución propuesta, adecuadamente .

Badalona, junio de 2002

VISTO Y CONFORME, POR
LA SOCIEDAD PROMOTORA

EL ARQUITECTO

JOSEP FONT CASAS
Arquitecte - Coleg. nº 11937

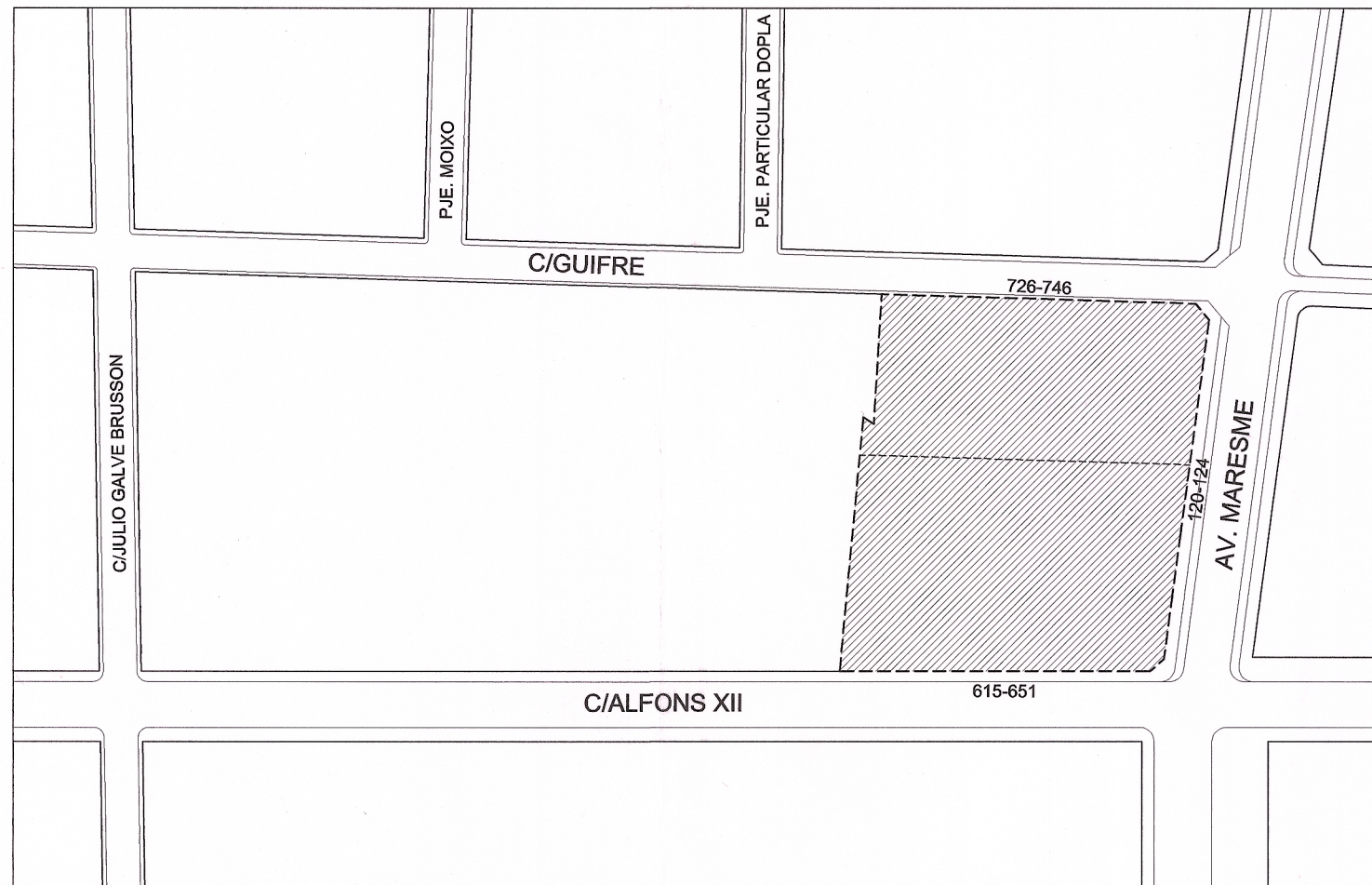
C/. Fluvial, 64 at. 2º - 08911 BADALONA
Tel. 93 389 37 59 - Fax: 93 384 50 08

Ajuntament  de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data 26 NOV. 2002 ..
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona, 26 NOV. 2002
El secretari general,

A

APROVAT AMB CARÀCTER **INICIAL**.....
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA1.8.JUNY.2002.....
El secretari,
EL SECRETARI GENERAL

Juan Ignacio Soto Valle



Ajuntament de Badalona
Aprovat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data2.6.NOV.2002.....
Rubric i segell cadascun dels folis.
Badalona,.....2.6.NOV.2002.....
El secretari general,

Juan Ignacio Soto Valle



ESTUDIO DE DETALLE

COMERCIAL VALLVIDRERA S.A.

ORDENACION DE LA EDIFICACION EN PARCELA DE 9.825,38 M2 CON FRENTE A TRES VIAS

C\ GUIFRE, nº 726-746
AV. MARESME, nº 120-124
C\ ALFONS XII, nº 615-651

08918 BADALONA

JOSEP FONT CASAS
EL ARQUITECTO
Arquitecte Col·leg. nº 11937

EL PROMOTOR

C/. Fluvial, 84 at. 2ª 08911 BADALONA
Tel. 93 389 37 58 - Fax 93 384 50 08

SITUACION

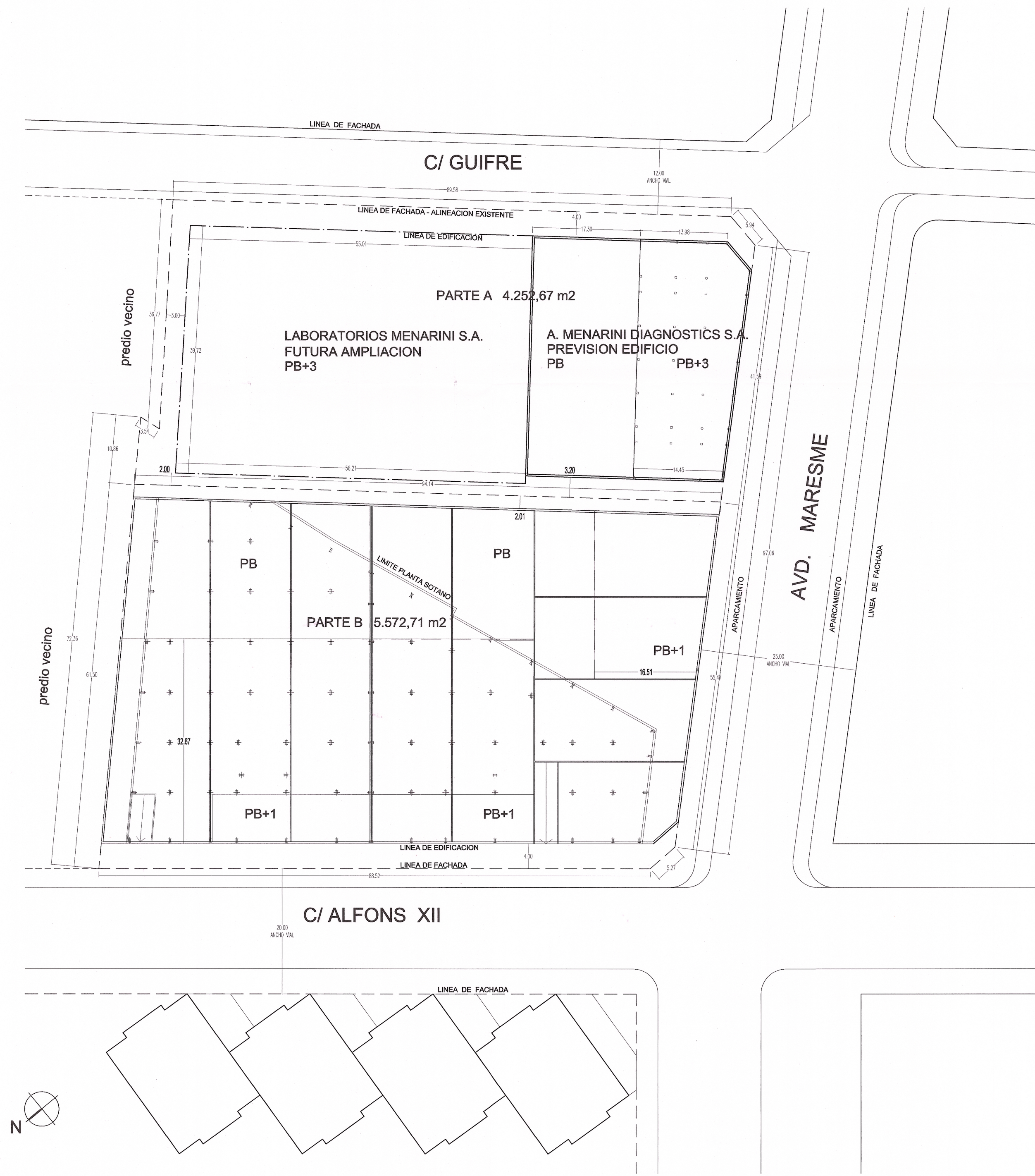
Nº EXPEDIENTE

690

18VAEmp

1

E: 1/2.000



PARTE A

EDIFICIO A. MENARINI DIAGNOSTICS S.A.	
SUP. MAX. EDIFICABLE P.B:	1.288,83 m2
SUP. MAX. EDIFICABLE P.1:	598,89 m2
SUP. MAX. EDIFICABLE P.2:	622,78 m2
SUP. MAX. EDIFICABLE P.3:	622,78 m2
SUP. MAX. EDIFICABLE:	3.133,28 m2

EDIFICIO AMPL. LABORATORIOS MENARINI S.A.	
SUP. MAX. EDIFICABLE P.B+3:	8.158,42 m2

TOTALES PARTE A	
SUPERFICIE :	4.252,67 m2
OCUP. PREVISTA :	82,22 % < 90%
SUP. MAX. EDIFICABLE :	11.291,70 m2
A.R.M. :	16 m

PARTE B	
SUPERFICIE :	5.572,71 m2
OCUP. PREVISTA :	90,00 %
SUP. MAX. EDIFICABLE P.B.:	5.015,44 m2
SUP. MAX. EDIFICABLE P.1.:	3.343,62 m2
SUP. MAX. EDIFICABLE TOTAL:	8.359,06 m2
A.R.M. :	16 m., previsto 14,30 m.

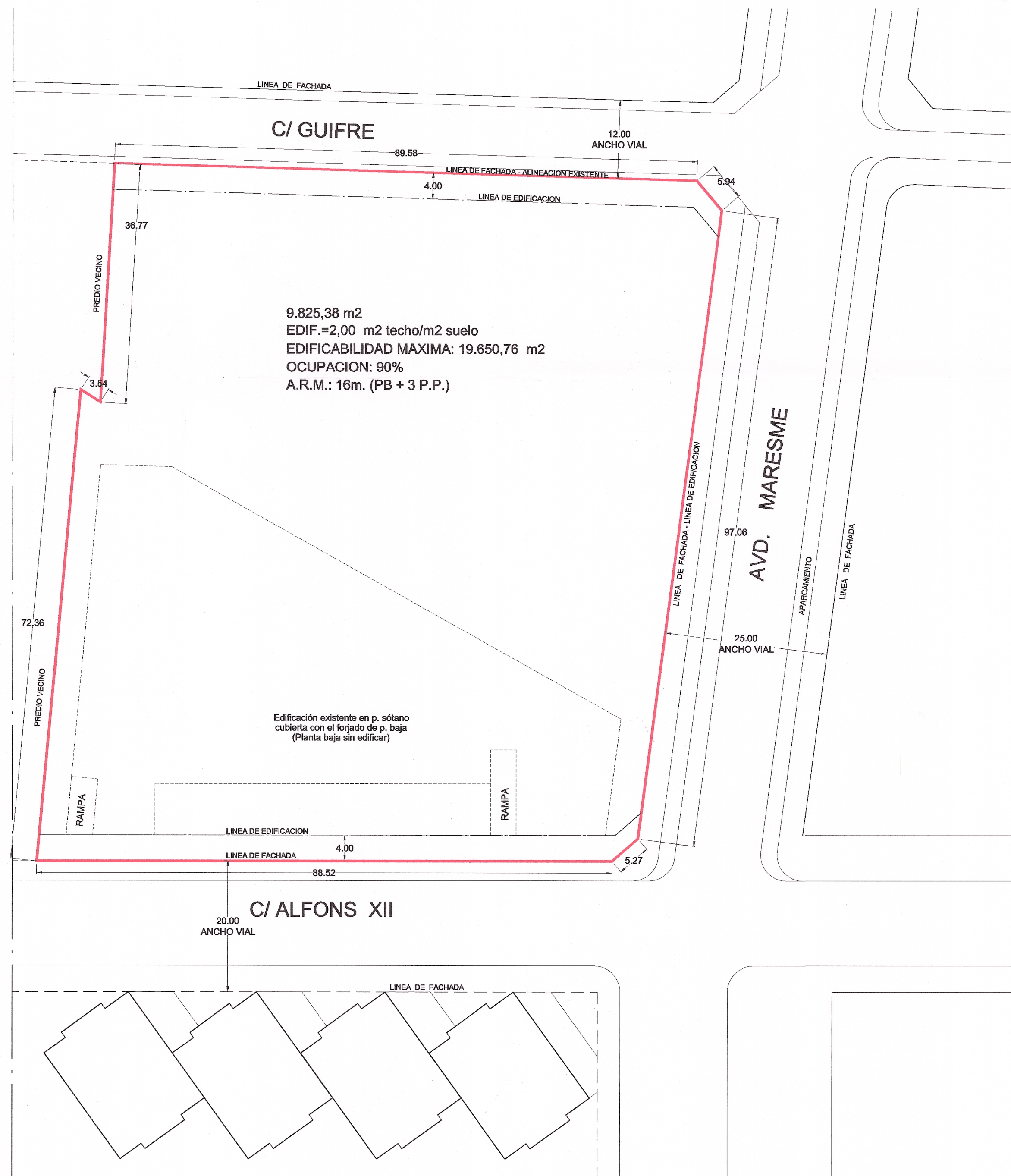
CONJUNTO PARCELA

SUPERFICIE :	9.825,38 m2
OCUP. PREVISTA :	86,63 % < 90%
SUP. MAX. EDIFICABLE :	19.650,76 m2
EDIFICABILIDAD PREVISTA :	2,00 m2/m2s
A.R.M. :	16 m

APROVAT AMB CARACTER INICIAL...
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA1.8 JUNY 2002.....
El secretari,
EL SECRETARI GENERAL

Ajuntament de Badalona
Aprovat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data2.6 NOV. 2002....
Rubrico i segello cadascun dels folis.
Badalona,.....2.6 NOV. 2002...
El secretari general,

ESTUDIO DE DETALLE	
COMERCIAL VALLVIDRERA S.A.	
ORDENACION DE LA EDIFICACION EN PARCELA DE 9.825,38 M2 CON FRENTE A TRES VIAS	
C/ GUIFRE, nº 726-746 AV. MARESME, nº 120-124 C/ ALFONS XII, nº 615-651	PROPUESTA NUEVA ORDENACION
EL PROMOTOR	Nº EXPEDIENTE 690 18VAEp00
EL ARQUITECTO JOSEF FONT CASAS Arquitecte Col·leg. nº 11937	2
E: 1/500	



	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m2)
PARCELA	9.825,38 m2	2,00 m2 techo/m2 suelo	19.650,76 m2

Ajuntament de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
 per l'Ajuntament Pls en sessió
 de data 2.8 NOV. 2002 ..
 Rubrico i segello cadascun dels folis.
 Badalona, 2.6 NOV. 2002
 El secretari general,

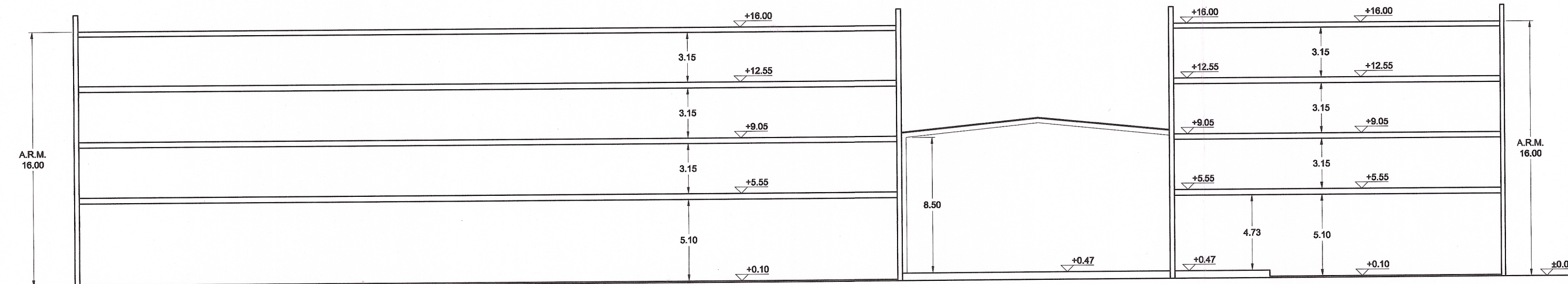
APROVAT AMB CARÀCTER INICIAL.....
 PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
 DIA 1.8 JUNY 2002
 El secretari,
 EL SECRETARI GENERAL

Juan Ignacio Soto Valle A

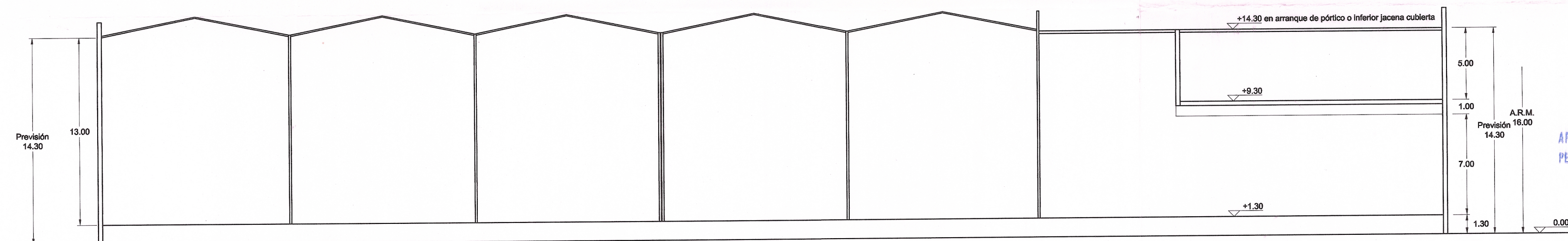
Juan Ignacio Soto Valle A

PLANEAMIENTO VIGENTE: "PLA ESPECIAL DE VIALITAT
 DE LA ZONA INDUSTRIAL SUD". PEV-SUD
 CALIFICACION: INDUSTRIAL 22c

ESTUDIO DE DETALLE			
COMERCIAL VALLVIDRERA S.A.			
ORDENACION DE LA EDIFICACION EN PARCELA DE 9.825,38 M2 CON FRENTE A TRES VIAS			
C/ GUILFRE, nº 726-746 AV. MARESME, nº 120-124 C/ ALFONS XII, nº 615-651		08918 BADALONA	ORDENACION ACTUAL
EL PROMOTOR	JOSEPH FONT CASAS Arquitecte Col·leg. nº 11937	C/ Fluvià, 64 et. 2ª - 08911 BADALONA Tel. 93 389 37 58 - Fax 93 384 50 08	Nº EXPEDIENTE 690 18VAEini
E: 1/500			3



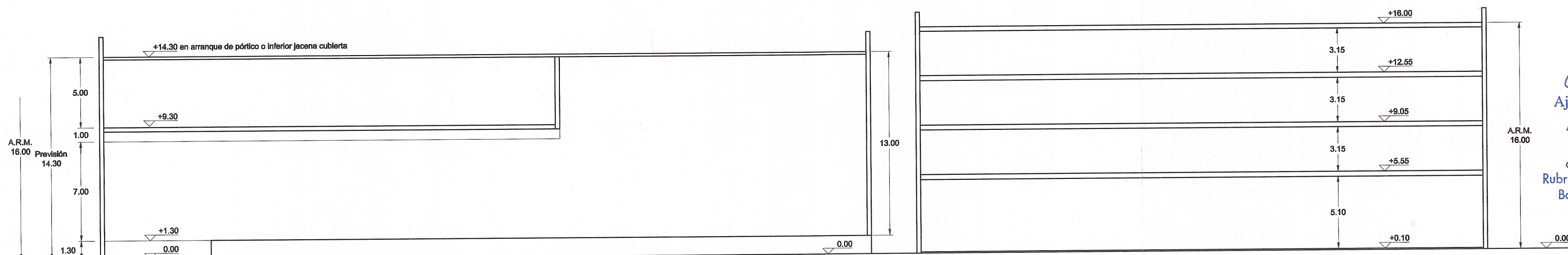
SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

APROVAT AMB CARÀCTER PRELIMINAR
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA18 JUNY 2002.....
El secretari,
EL SECRETARI GENERAL

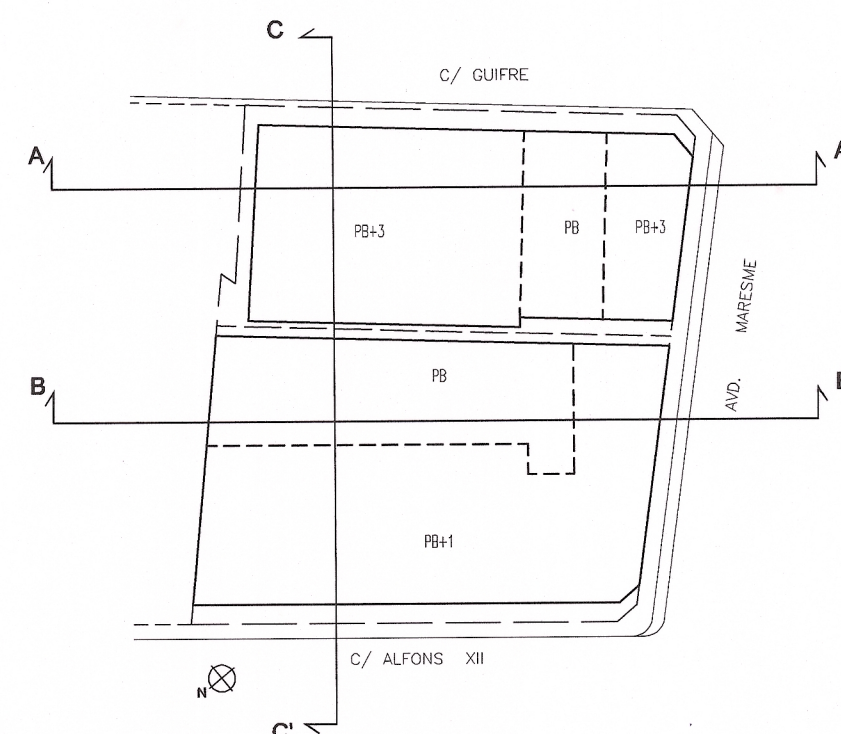
Juan Ignacio Soto Valle



SECCIÓN C-C'

Ajuntament de Badalona
Aprobat DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data26 NOV. 2002.....
Rubrica i segell cadascun dels folis.
Badalona,26 NOV. 2002..
El secretari general,

Juan Ignacio Soto Valle



ESTUDIO DE DETALLE

COMERCIAL VALLVIDRERA S.A.

ORDENACION DE LA EDIFICACION EN PARCELA
DE 9.825,38 M2 CON FRENTE A TRES VIAS

C/ GUIFRE, nº 726-746
AV. MARESME, nº 120-124
C/ ALFONS XII, nº 615-651

08918 BADALONA

EL PROMOTOR

JOSEF FONT CASAS
Arquitecte Col·legi nº 11937

SECCIONES

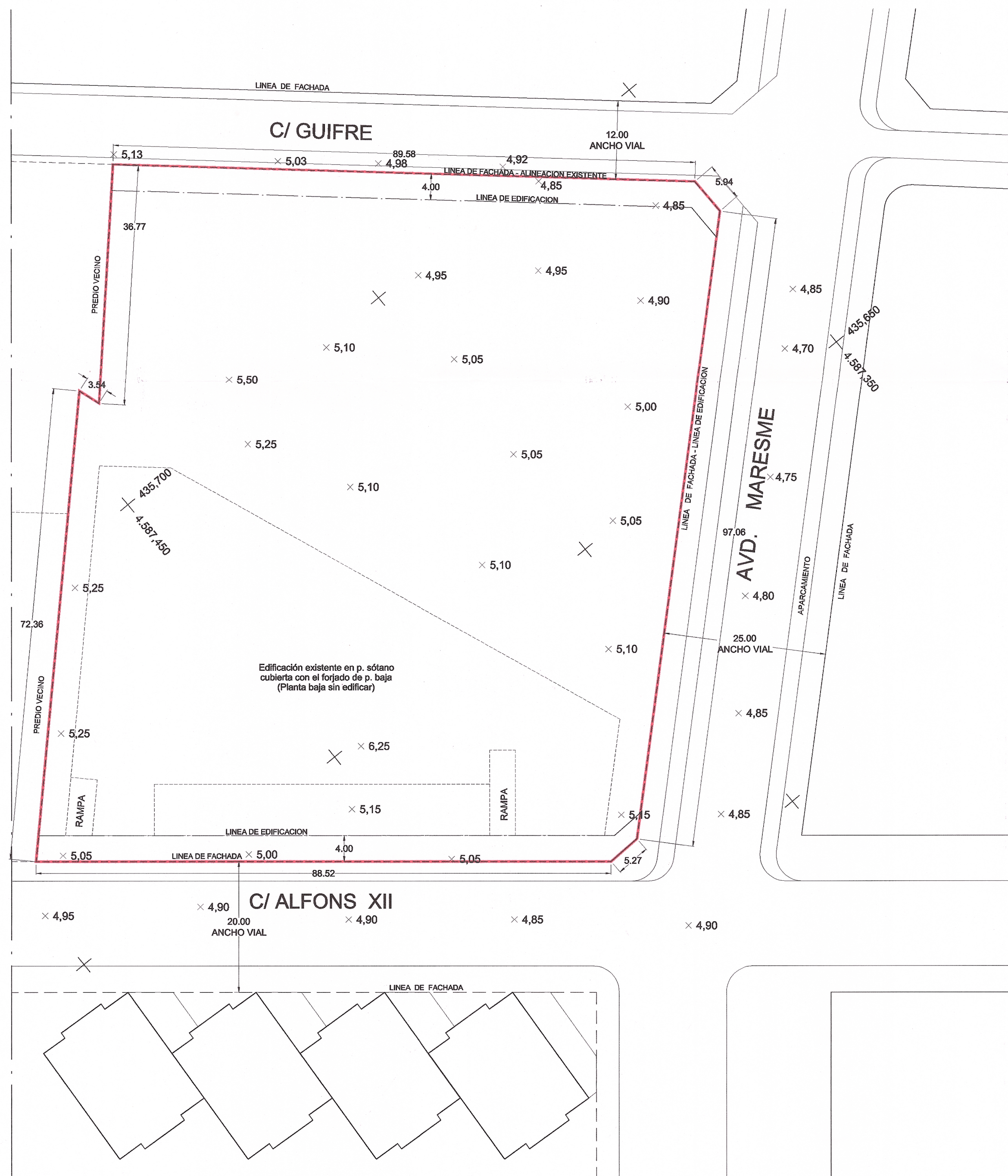
Nº EXPEDIENTE
690

18VAEsec

C/ Fluvial, 24 at. 2ª - 08911 BADALONA
Tel. 93 389 37 59 - Fax 93 384 50 08

E: 1/250

4



APROVAT AMB CARÀCTER INICIAL.....
PER LA COMISSIÓ DE GOVERN, EN LA SESSIÓ DEL
DIA1/8 JUNY 2002.....
El secretari,
EL SECRETARI GENERAL

Juan Ignacio Soto Valle

Ajuntament de Badalona
Aprovar DEFINITIVAMENT
per l'Ajuntament Ple en sessió
de data26 NOV 2002.....
Rubric i segello cadascun dels folis.
Badalona,26 NOV 2002.....
El secretari general,

Juan Ignacio Soto Valle

ESTUDIO DE DETALLE			
COMERCIAL VALLVIDRERA S.A.			
TOPOGRAFIA			
C/ GUIFRE, nº 726-746 AV. MARESME, nº 120-124 C/ ALFONS XII, nº 615-651		TOPOGRAFIA	
EL PROMOTOR		TOPOGRAFIA	
EL ARQUITECTO		TOPOGRAFIA	
08918 BADALONA		Nº EXPEDIENTE	
JOSEF FONT CASAS		690	
Arquitecte Col·leg. nº 11937		18VAEtopo	
C/ Fluvia, 64 st. 2º 08911 BADALONA		5	
Tel. 93 389 37 58 - Fax 93 384 50 08		E: 1/500	