

MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA B DEL
ESTUDIO DE DETALLE DE LA "ILLA AI-4" DEL
POLÍGONO MONTIGALÁ DE BADALONA
PROMOTOR: ESTABLIMENTS MIRÓ S.L.
ARQUITECTO: JOAN COMPANY UMBERT

INDICE

DOCUMENTACION ESCRITA - MEMORIA

OBJETO
MARCO NORMATIVO PREVIO
UBICACION
ORDENACION ACTUAL
PROPUESTA DE MODIFICACION DE ORDENACION

DOCUMENTACION GRAFICA - PLANOS

- 1- INFORMACION
 - Emplazamiento
 - Topografico
 - Parcelario
- 2- MARCO NORMATIVO PREVIO
 - P.E.R.I. Montigala
 - Plan Especial de Usos
 - Ordenacion
- 3- ORDENACION - PLANTA
 - Estudio de detalle actual
 - Propuesta de modificacion
- 4- ORDENACION - SECCION Y ALZADOS
 - Estudio de detalle actual
 - Propuesta de modificacion
- 5- ORDENACION - VISTAS EXTERIORES
 - Alzado conjunto Avda. de la Comunidad Europea
 - Volumetria - actual - modificacion

MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA B DEL
ESTUDIO DE DETALLE DE LA "ILLA AI-4" DEL
POLÍGONO MONTIGALÁ DE BADALONA
PROMOTOR: ESTABLIMENTS MIRÓ S.L.
ARQUITECTO: JOAN COMPANY UMBERT

MEMORIA

OBJETO

El objeto del presente estudio de detalle, es la modificación parcial de la ordenación de la parcela B, prevista en el Estudio de detalle, vigente, de la "Illa A-I-4" del P.E.R.I. de Montigalá - Barcelona.

Con el fin de adaptar la ordenación prevista en el mismo, de modo genérico para la manzana, a las necesidades concretas de la propiedad de la parcela B.

Y de acuerdo a lo previsto en el Texto Refundido del Plan Especial de Usos de las manzanas industriales de los Polígonos A y B del Plan Especial de Reforma Interior de Montigalá, dentro del termino municipal de Badalona.

El ámbito del presente Estudio de Detalle, se circunscribe a la parcela B de la "Illa A-I-4" del subpolígono A del Polígono Montigalá-Batlloia, según parcelario aprobado en "Licencia de Parcelación" del 17-6-92, facilitado por los servicios técnicos municipales.

MARCO NORMATIVO PREVIO

La normativa que afecta a la parcela, es:

1) Plan Especial de Reforma Interior de Montigalá, aprobado definitivamente por la C.M.B. el 18-6-1.987 y publicado en el B.O.P. el 24-7-1-987.

2) Estudio de Detalle de las fachadas del frente a la Vía Parla y a la Rambla - margen derecho del Polígono A y B de Montigalá aprobado definitivamente el 18-12-1.991 y publicado en el B.O.P. el 21-2-1.992.

3) Plan General de usos de las manzanas industriales de los polígonos A y B del P.E.R.I. de Montigalá, aprobado definitivamente el 26-2-1.992.

4) Licencia de Parcelación otorgada el 17-6-1.992 por resolución del Regidor de Urbanismo y Actividades, actuando por delegación del señor Alcalde del Ayuntamiento de Badalona.

5) Estudio de detalle de la "Illa AI-4", del P.E.R.I. de Montigalá, Barcelona, y aprobado definitivamente el 28-4-1.993.

6) Normas Urbanísticas (NN.UU) y Ordenanzas Municipales (OO.MM.) del Plan General Metropolitano en todos los aspectos no regulados por las normativas anteriores.

UBICACIÓN

La "Illa AI-4" del Polígono Montigalá de Badalona esta delimitada por la Avda. de la Comunidad Europea, la calle Irlanda, la calle Bélgica y la Rambla de Francia, que forman una manzana de forma rectangular-trapezoidal.

Según la parcelación vigente aprobada, la parcela B de frente a la Avda. de la Comunidad Europea, con una fachada de 32,40 m. y linda a la izquierda con la parcela A, a la derecha con la parcela C y en la parte posterior con las parcelas E y F. La superficie total de la parcela es de 1.223,70 m².

ORDENACIÓN ACTUAL

El Estudio de Detalle actualmente vigente en la manzana AI-4, define de forma pormenorizada los diferentes parámetros definidores de la edificación y de los usos, en el ámbito del mismo.

En concreto la parcela B queda regulada de la siguiente forma:

- Volumen edificatorio.

. Cuerpo delantero obligatorio de planta baja y dos pisos (tipo A) con una altura de 12 m. y una profundidad de 12 m., con un porche obligatorio en planta baja de 5 m. de altura y 5 m. de profundidad, alineado a la Avda. de la Comunidad Europea.

. Cuerpo trasero opcional de planta baja y tres pisos (tipo B), con una altura máxima de 17 m., más 2 m. para la formación de la cubierta.

. La cota de referencia para la aplicación de la altura reguladora máxima, se fija en 56,09, variable en +/- 50 cm.

- Separaciones de la edificación a límites de parcela.

. Distancia obligatoria de 9 m. al límite de parcela delantero, con los 2 m. iniciales de superficie planteada y los 7 m. restantes libres.

. Sin distancia en el linde derecho con la parcela C (edificación continua).

- Usos.

. La parcela B queda englobada en la zona 2 según el Plan Especial de usos (uso industrial y comercial de venta al detalle en parcelas superiores a 1.000 m²) y la subzona 2b. según el Estudio de Detalle vigente (se admite únicamente el uso comercial de venta al detalle).

. La legislación aplicable para usos es la establecida en el Plan Especial de usos.

. En planta sótano solo se admite el uso de aparcamiento o almacén, quedando prohibida la instalación de locales de uso público.

. Las franjas libres de edificación, resultantes de aplicar las separaciones de la edificación a los límites de parcela, se podrán utilizar como zona de carga y descarga pero no como almacén.

- Resto de parámetros u ordenanzas.

. Parcelación, fachada mínima de parcela y profundidad mínima de parcela, ya determinadas por la parcelación vigente en la manzana, establecida según criterios fijados por el Planeamiento Superior.

. Ocupación máxima de la parcela - se define en el Estudio de Detalle una ocupación máxima en planta baja de 600,90 m² (49,10 %) y un espacio libre resultante de 622,80 m². La ocupación fijada es inferior a la máxima del 70% (856,60 m²) prevista en el P.E.R.I. - Montigalá.

. Los voladizos o cuerpos salientes, se rigen por lo establecido en el Plan Especial de Usos. Especificándose que las cornisas, marquesinas, vallas, ..., mantendrán la cota constante respecto a la cota de referencia de la planta baja.

. La composición de las fachadas, la valla de parcela y los materiales y colores se rigen por lo establecido en el Estudio de Detalle de las fachadas del frente a la Vía Parc (actual Avda. de la Comunidad Europea), y se concretará en el posterior proyecto básico de obras.

. Las condiciones estéticas y las condiciones de habitabilidad de los locales comerciales se rigen por los artículos 78 y 79, y 82 a 84 respectivamente de las Ordenanzas Municipales.

. Los elementos publicitarios se rigen por la Ordenanza Metropolitana de Publicidad y la Ordenanza Municipal de Publicidad...

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN

Con el fin de definir de modo preciso la edificación que se pretende efectuar y adecuarla a las necesidades de la propiedad, así como con el objetivo de reforzar el carácter del límite final de la ordenación continua de la Avda. de la Comunidad Europea, en el linde izquierdo con la parcela A, se plantean las siguientes modificaciones:

Con respecto al volumen edificatorio.

- Se mantiene el porche obligatorio en planta baja, planteándose la posible ocupación parcial del mismo con el elementos de ocupación vertical interior del edificio con las siguientes limitaciones:

. La ocupación se efectuará en el linde izquierdo junto a la parcela A.

. La superficie a ocupar oscilará entre un mínimo de 25 m² y un máximo de 30.

. La alineación de la ocupación irá retranqueada un mínimo de 10 cm. respecto a la alineación obligatoria de la edificación.

. El tratamiento exterior del cerramiento de la ocupación será de tipo ligero (acristalado o similar), independientemente de que el cerramiento propiamente dicho sea de tipo macizo de obra.

- Se fija la cota de la planta baja en 56,59 + 50 cm. de la cota de referencia de la calle de 56,09.

- Se mantienen las cotas del porche y de la cornisa del edificio delantero (tipo A), a +5 (61,09) y a +12 (68,09), respectivamente, de la cota de referencia. La cota de cornisa a +12 se prolonga obligatoriamente, en el linde lateral izquierdo a la parcela A, hasta la fachada posterior.

- Se define la sección del edificio, más la opción de ocupar el segundo piso, como mínimo para efectuar la escalera de acceso a la cubierta y colocar elementos técnicos: ascensor, aire acondicionado, ..., a ubicar sobre la ocupación antes citada del porche (que al mismo tiempo servirá de soporte de un elemento publicitario a colocar en la parte superior) y como máximo, hasta ocupar la edificabilidad máxima permitida en la parcela. En las partes que no se ocupan del segundo piso, la fachada obligatoria hasta la cota +12, tendrá carácter de falsa fachada.

- Con el fin de aumentar la capacidad de aparcamiento del edificio, y no dificultar o incrementar el estacionamiento exterior de la calle, se plantea aumentar la ocupación permitida de la planta sótano, con el aprovechamiento de las franjas libres de edificación resultantes de las separaciones obligatorias a lindes. Por tanto se propone, en planta sótano, mantener la distancia obligatoria de 9 m. al límite de parcela delantero a la Avda. de la Comunidad Europea, y anular la distancia de 6 m. al linde izquierdo con la parcela A y al linde trasero con las parcelas E y F. Para uso de aparcamiento y accesos al mismo.

Con respecto a los elementos a los elementos publicitarios.

- Con el fin de reforzar el carácter de límite final de la ordenación continua, se plantea la posibilidad de efectuar un elemento de carácter publicitario por encima de la cota +12, límite superior del volumen permitido. Este elemento estará sujeto a las siguientes limitaciones:

. En planta se ubicará sobre la vertical de la ocupación antes citada del porche en el linde con la parcela A. Con una ocupación comprendida entre 7 y 10 m², de tipo rectangular con el lado menor inferior a 1,20 m. dicho lado menor se dispondrá en paralelo u oblicuamente a alineación a la Avda. de la Comunidad Europea, pudiendo el elemento volar sobre dicha alineación un máximo de 1,50 m.

. En altura quedaría contenido dentro de un plano inferior y superior, situados a cota +12,60 y +17, respectivamente, de la cota de referencia, con una altura propia máxima de 4 m.

. Estará formado por elementos metálicos formando el logotipo de la empresa con cajones corpóreos en U, con cierre frontal a dos caras traslucido, con tubos luminosos interiores. Estará soportado por elementos ligeros de obra o metálicos, excluidos de la limitación inferior anterior, anclados a la cubierta situada en la cota +12.

. No constituirá un volumen cerrado susceptible de ser utilizado, ni contabilizado a efectos de edificabilidad.

Con respecto a los restantes parámetros.

- Se mantendrán todos los parámetros reguladores actualmente vigentes, tanto de carácter concreto del estudio de detalle como de carácter genérico de planeamientos de rango superior, no modificados por el presente documento.

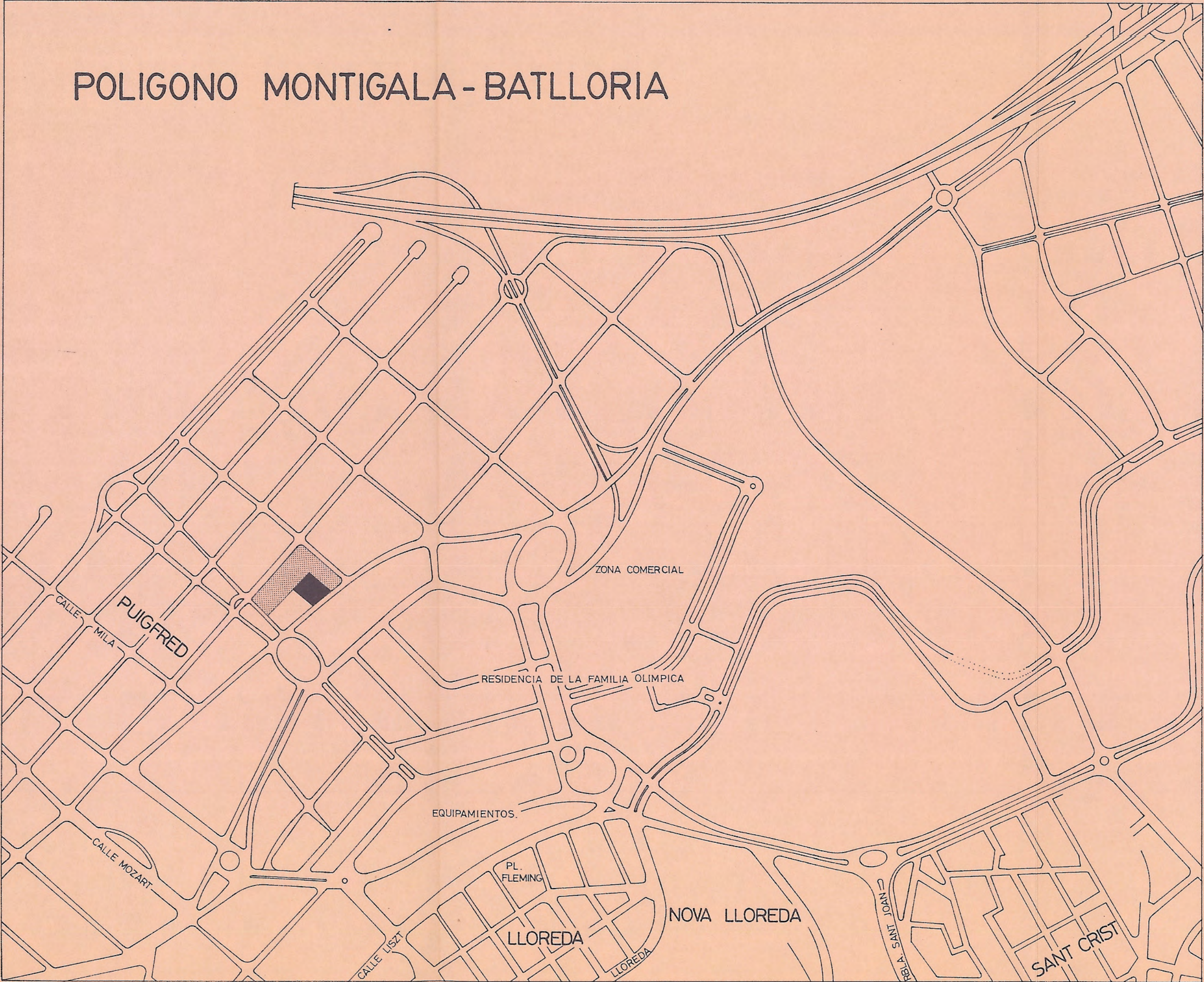
Castellar del Vallés, noviembre de 1.995
EL ARQUITECTO



DEFINITIVA
Aprovat amb caràcter
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 FEB. 1996
El Secretari,

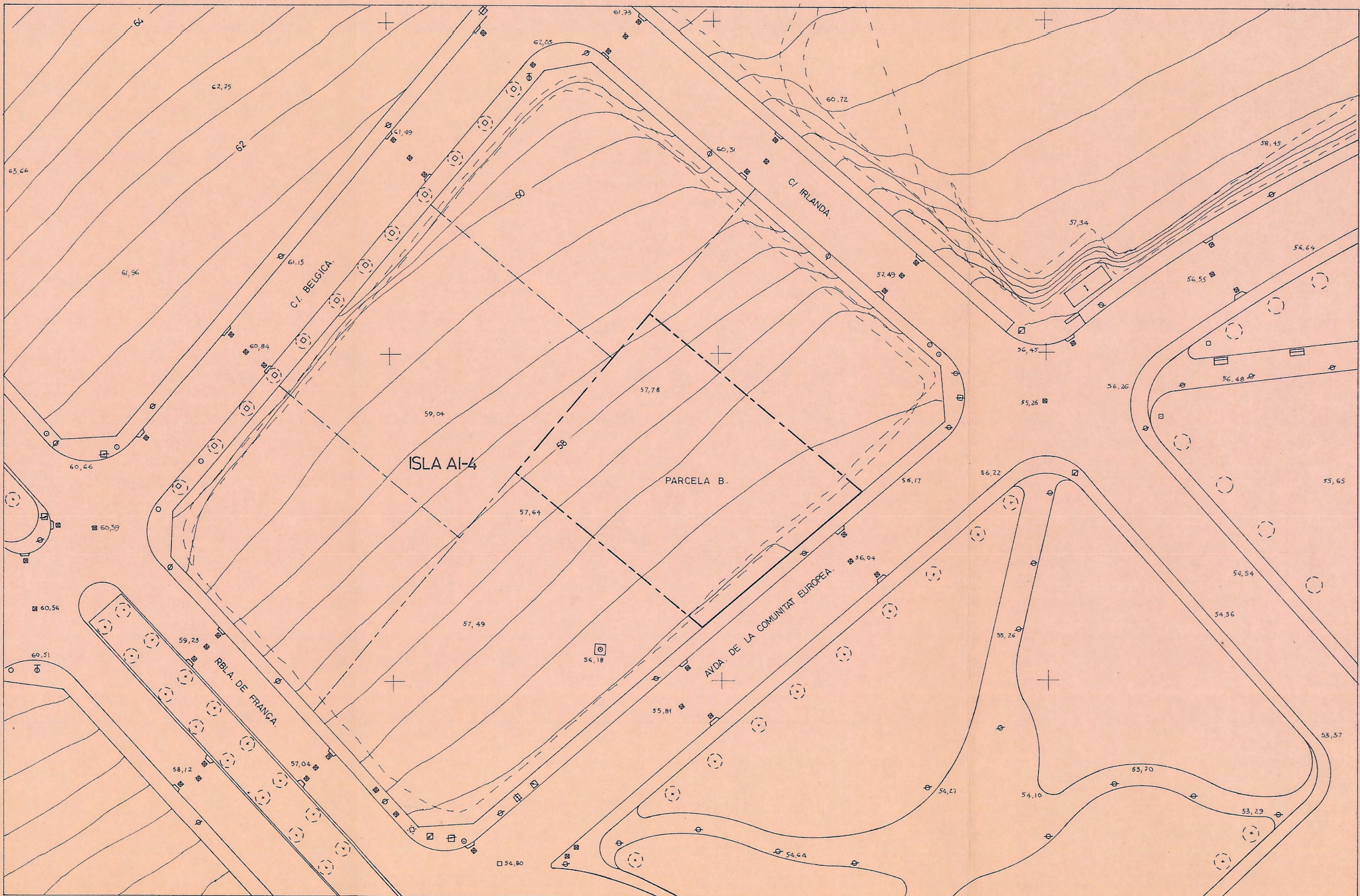


POLIGONO MONTIGALA - BATLLORIA



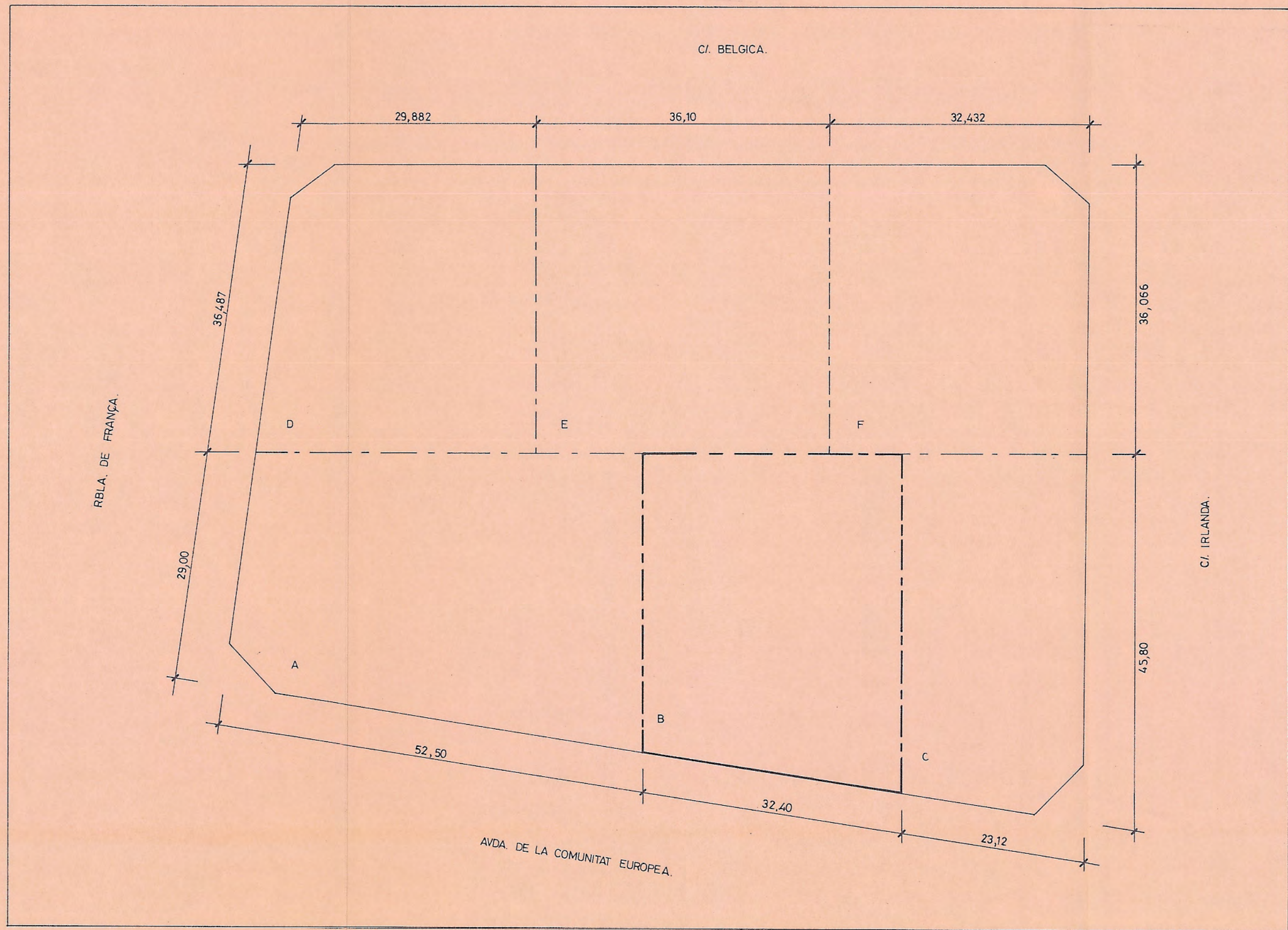
emplazamiento.

Escala: 1/5000



topografico actual.

Escala: 1/500



parcelario actual.

Escala: 1/500

■ LIMITE ESTUDIO DETALLE ISLA AI-4 VIGENTE.
■ PARCELA "B" A MODIFICAR.

Actualitzat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **28 FEB. 1996**
El Secretari,

[Signature]
AJUNTAMENT DE BADALONA
SECRETARIA

MODIFICACION DE ORDENACION DE LA PARCELA 'B' DEL
ESTUDIO DE DETALLE ISLA AI-4.
POLIGONO I. MONTIGALA. BADALONA.

ESCALA:
1/500 1/5000
NOVIEMBRE
1995

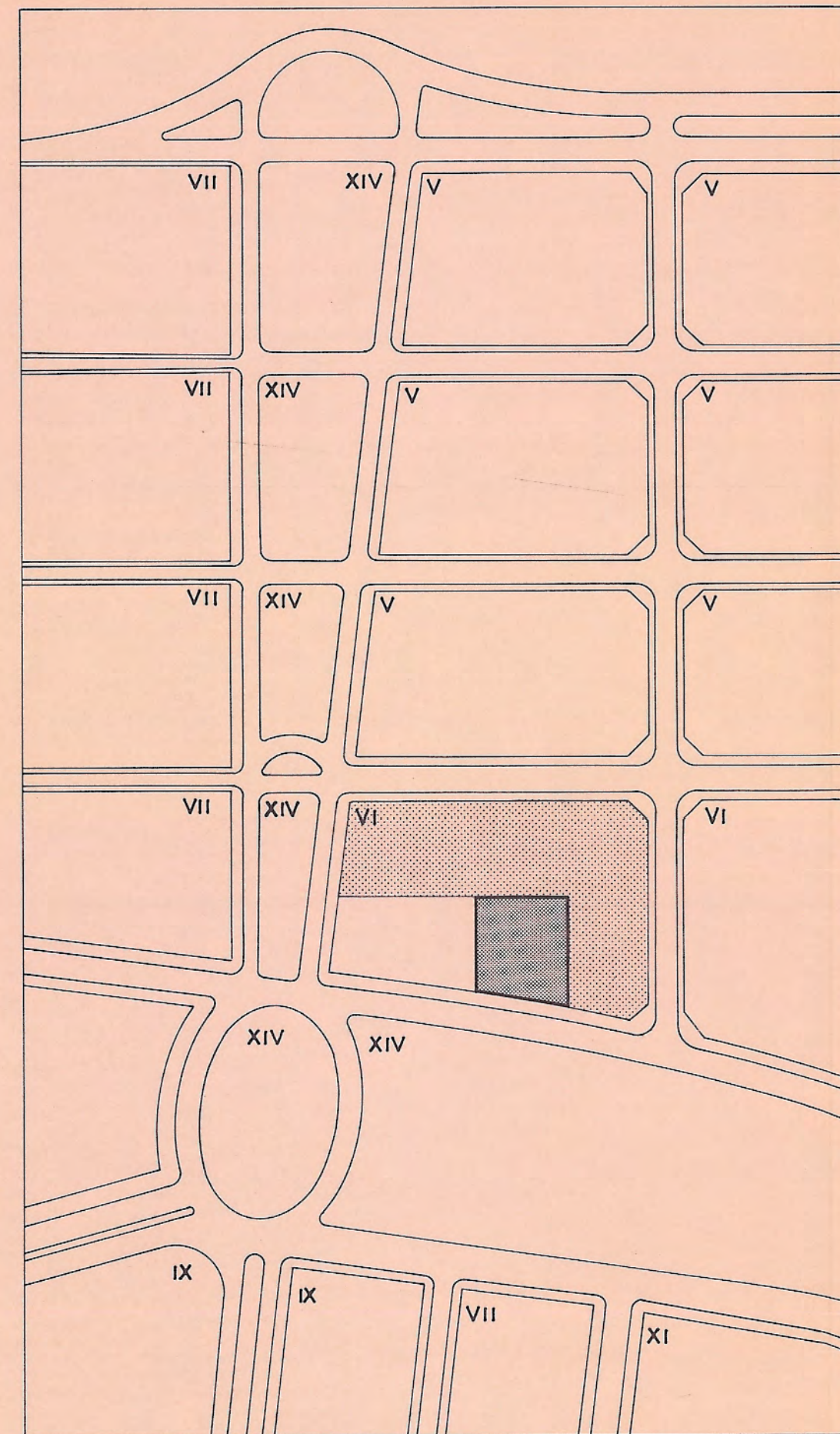
PLANO DE INFORMACION.
emplazamiento.
topografico.
parcelario actual.

1

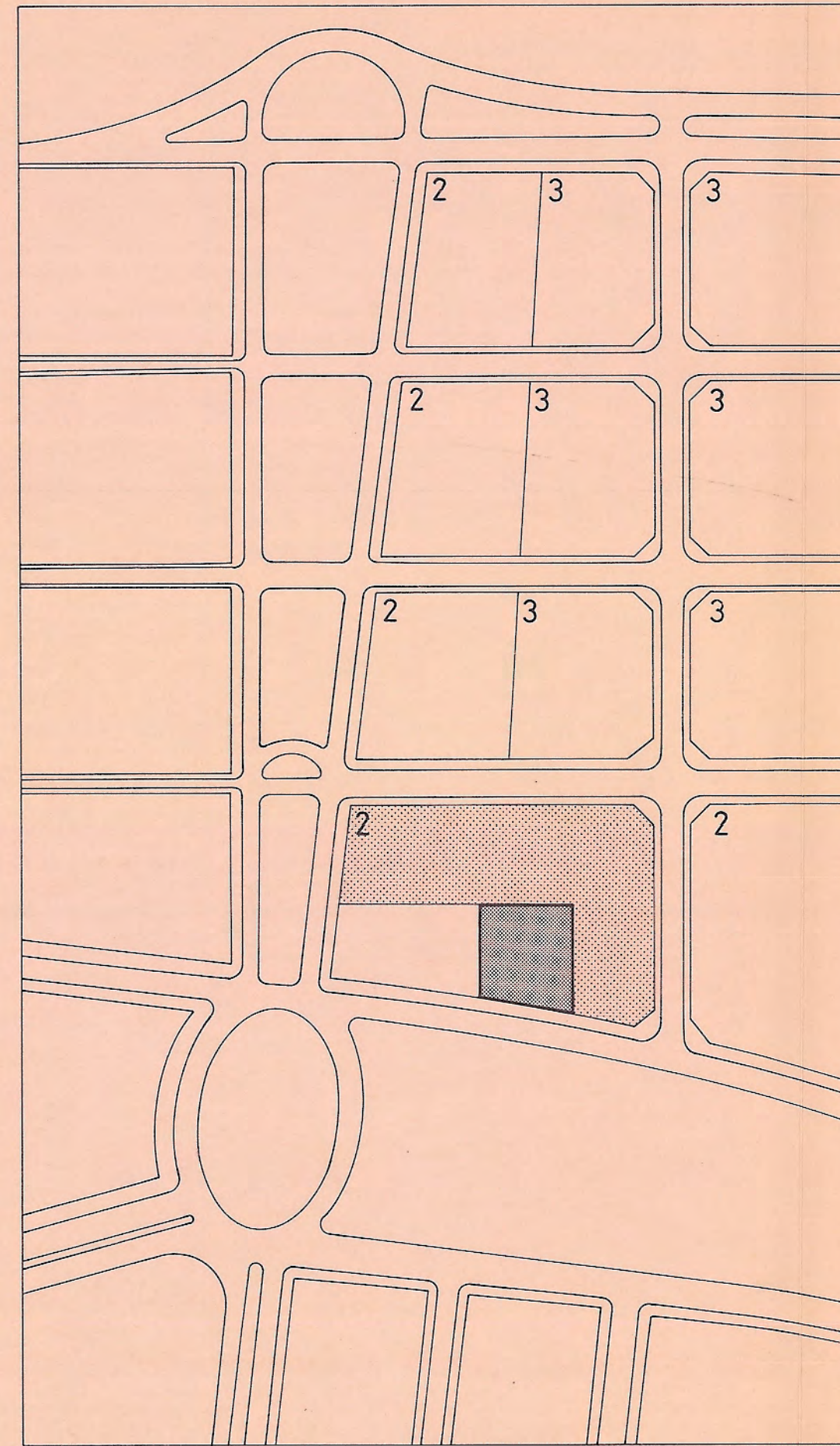
EL PROMOTOR: ESTABLIMENTS MIRO S.L.
ESTABLIMENTS MIRO, S.L.
P. P.

EL ARQUITECTO: JOAN COMPANY UMBERT.

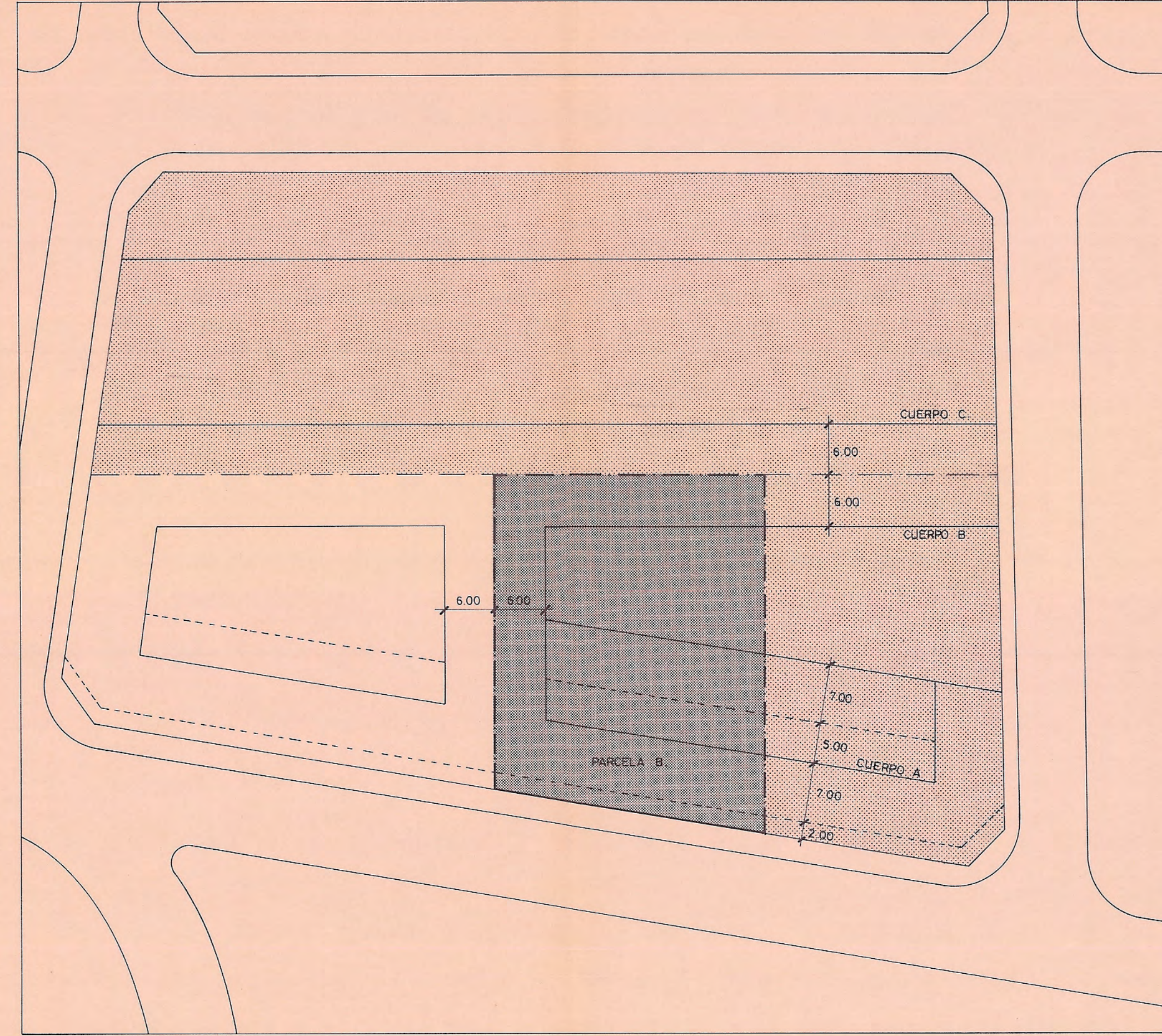
[Signature]



PE.R.I. MONTIGALA. E: 1/2000.
ZONA VI- INDUSTRIAL AISLADA.



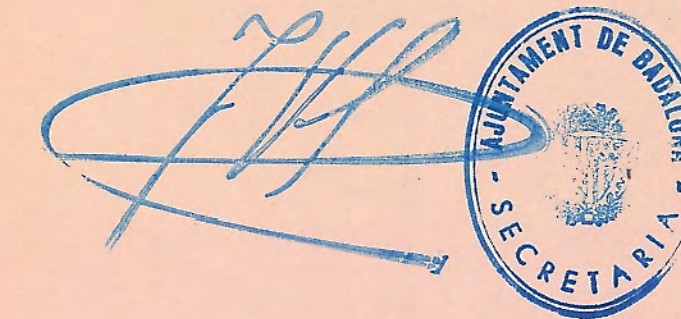
PLAN ESPECIAL DE USOS. E: 1/2000.
ZONA 2- COMERCIAL.



ORDENACION. E: 1/500

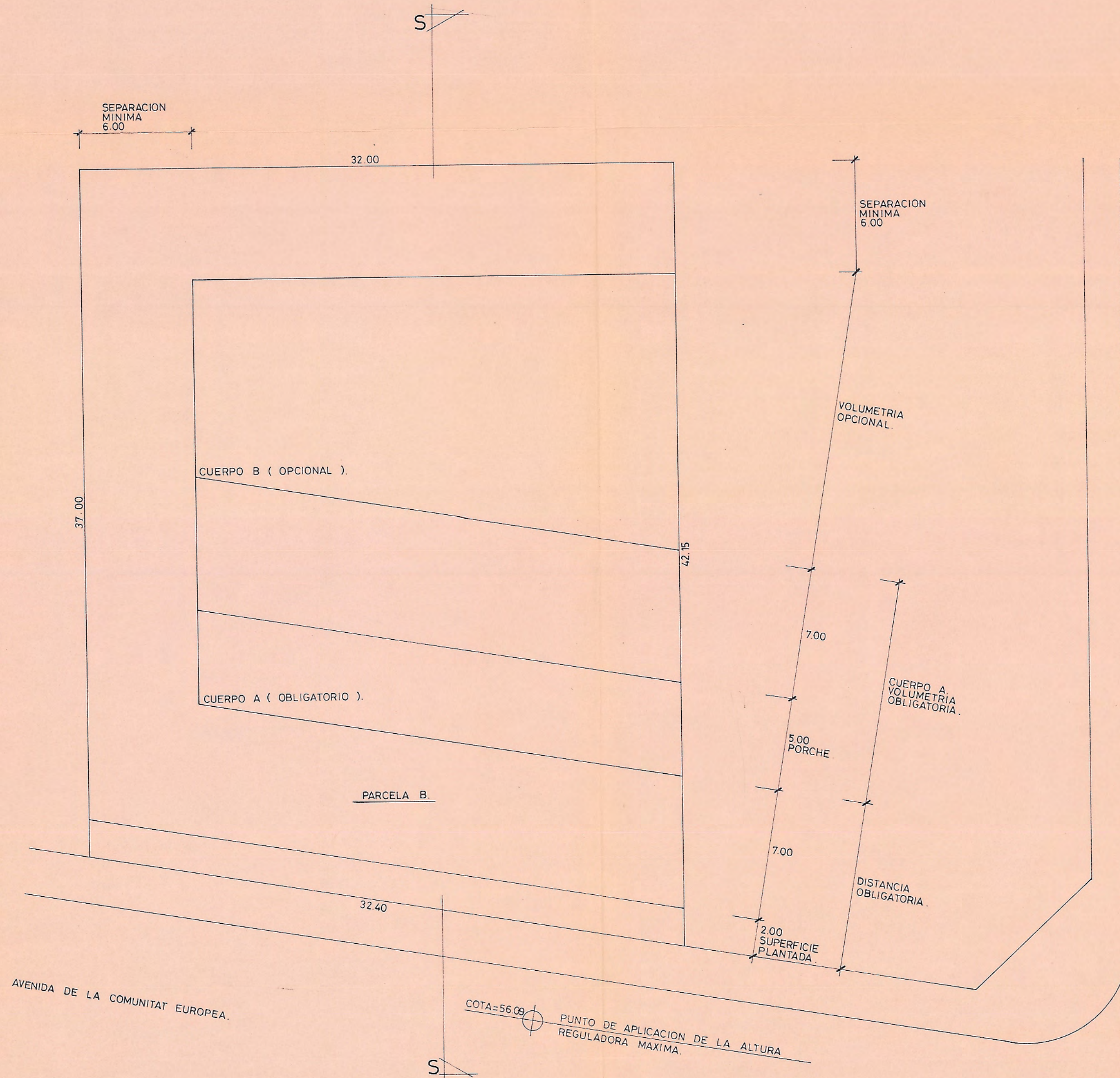
LIMITE ESTUDIO DETALLE ISLA AI-4 VIGENTE.
PARCELA "B" A MODIFICAR.

Aprobat amb caràcter DEFINITIVA
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia 28 FEB. 1996
El Secretari,

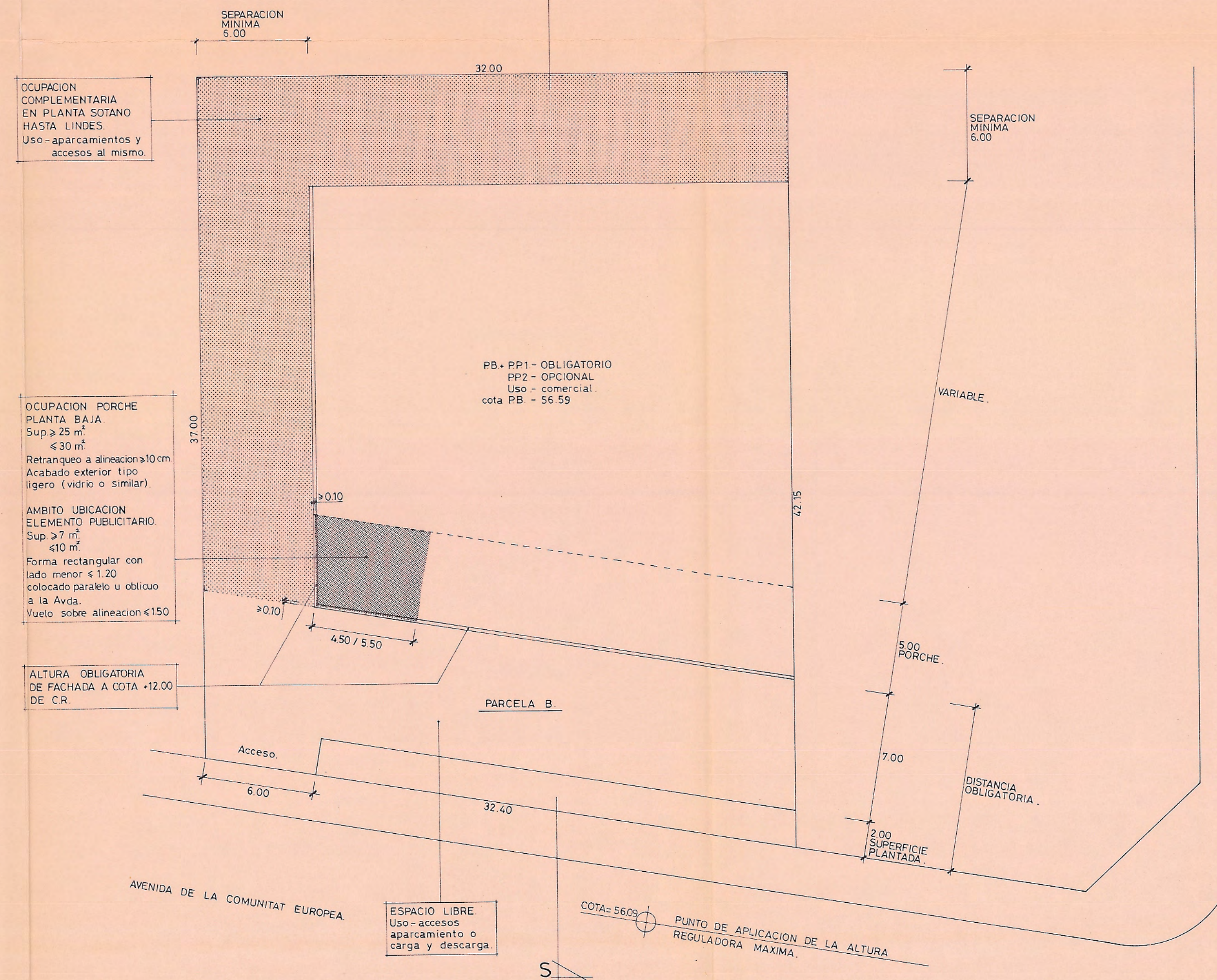


MODIFICACION DE ORDENACION DE LA PARCELA "B" DEL
ESTUDIO DE DETALLE ISLA AI-4.
POLIGONO I. MONTIGALA. BADALONA.

ESCALA: 1/2000 1/500	MARCO NORMATIVO PREVIO. PE.R.I. montigala. plan especial de usos. ordenacion.	
NOVIEMBRE. 1995	EL PROMOTOR: ESTABLIMENTS MIRO S.L. ESTABLIMENTS MIRO, S. L. P. P.	EL ARQUITECTO: JOAN COMPANY UMBERT.



estudio de detalle vigente.



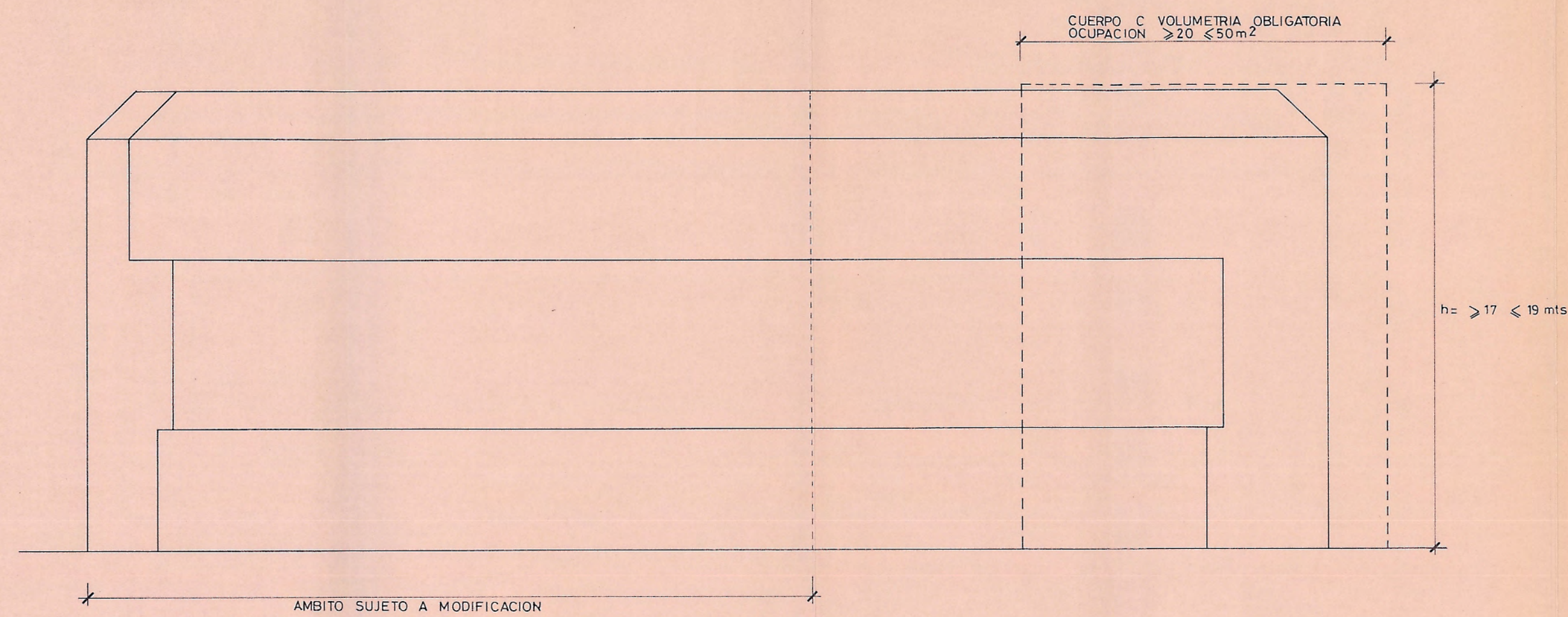
propuesta de modificacion.

Aprobat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **28 FEB. 1996**
El Secretari,

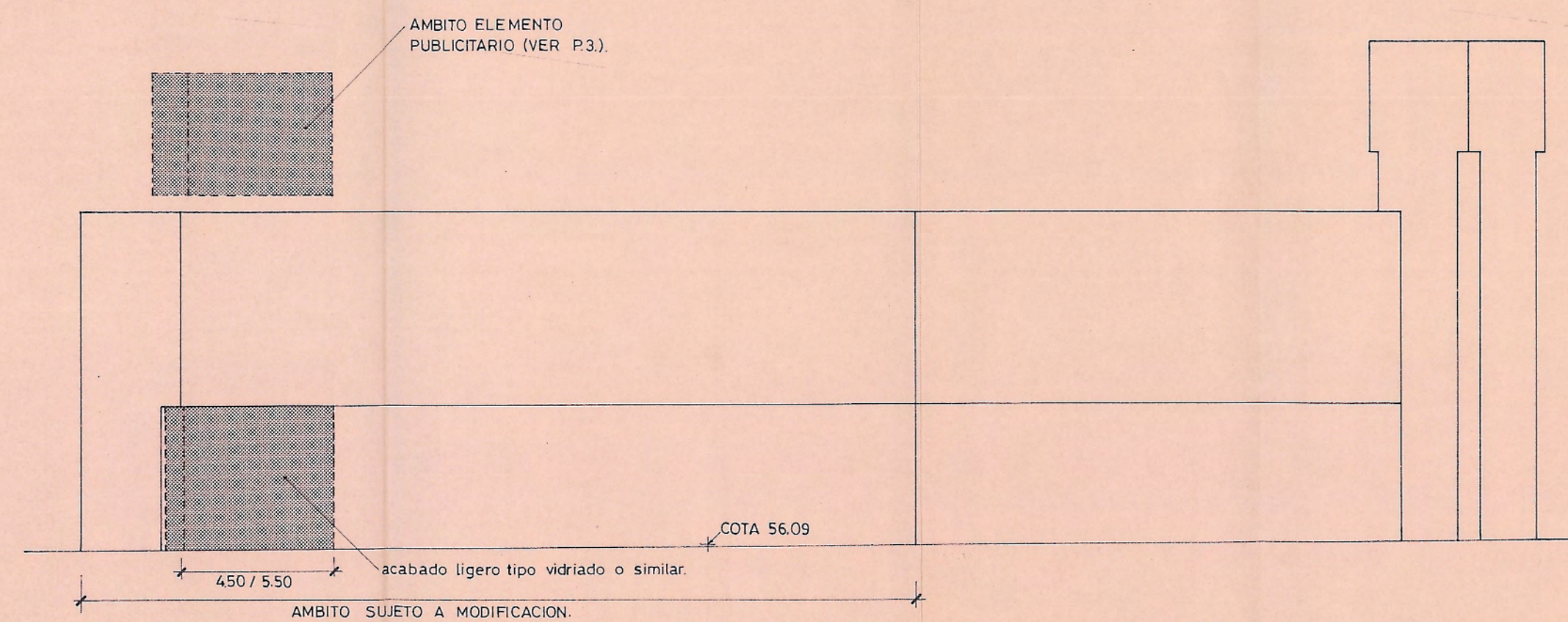
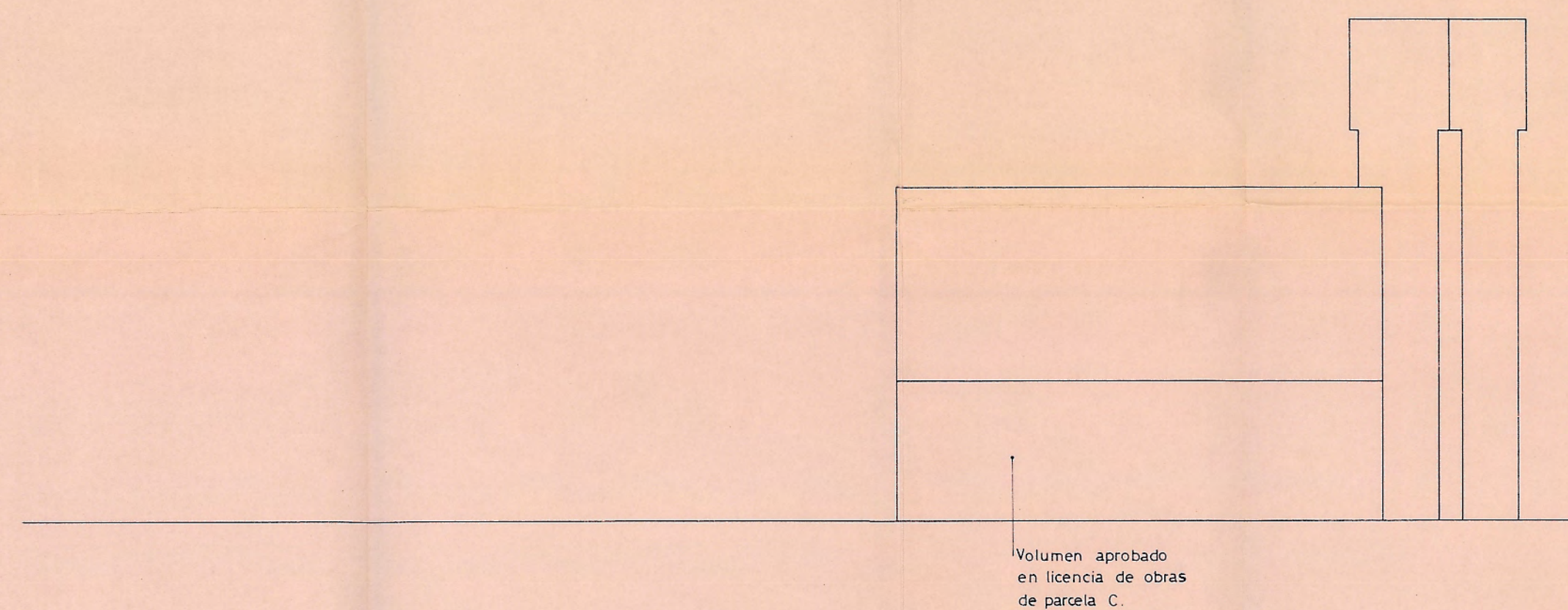


MODIFICACION DE ORDENACION DE LA PARCELA "B" DEL
ESTUDIO DE DETALLE ISLA AI-4
POLIGONO I. MONTIGALA. BADALONA.

ESCALA: 1/200	ORDENACION PLANTA estudio detalle vigente.	5 ed
NOVIEMBRE 1995	propuesta de modificacion.	
EL PROMOTOR: ESTABLIMENTS MIRO S.L.	EL ARQUITECTO: JOAN COMPANY UMBERT.	
ESTABLIMENTS MIRO, S. L.		



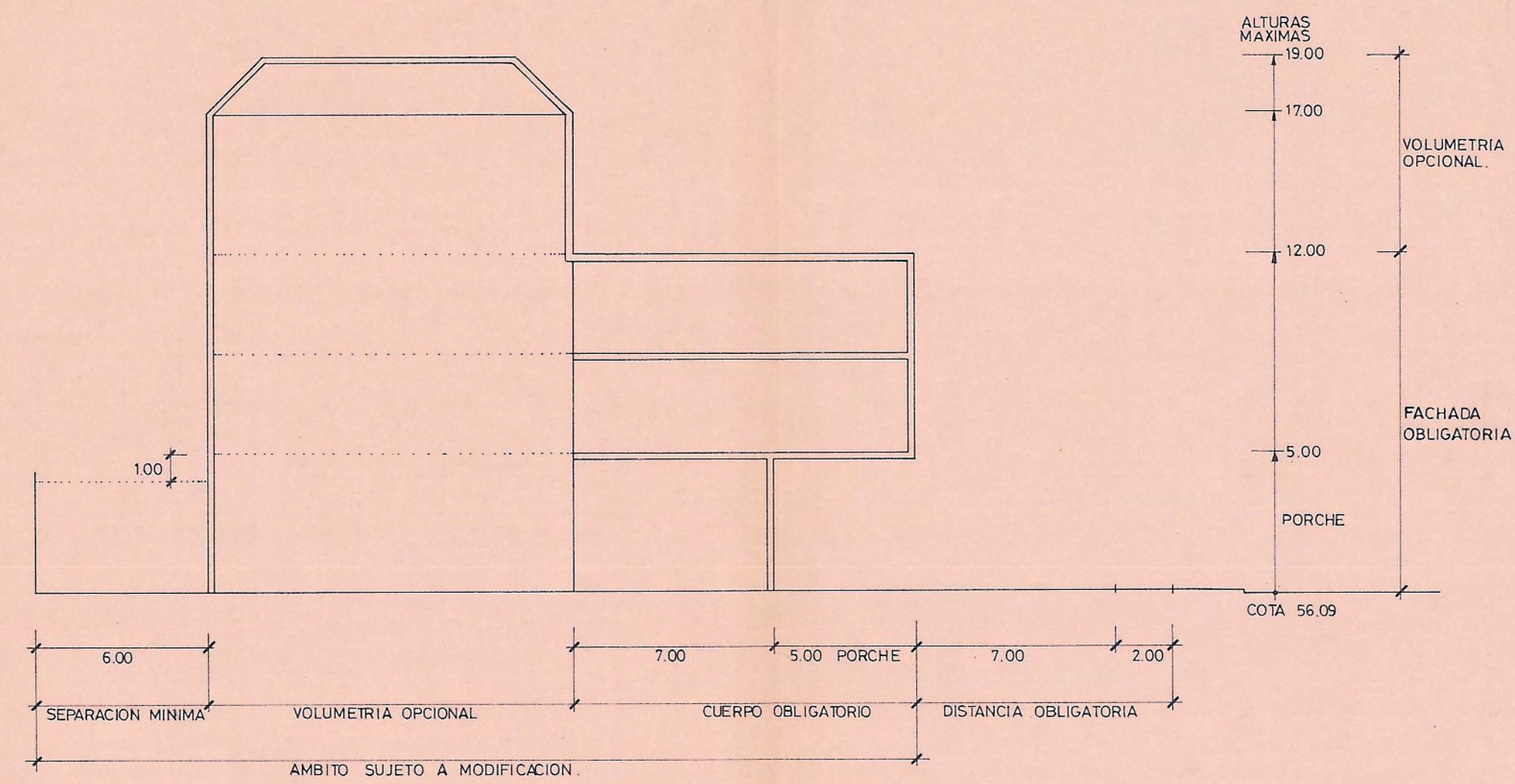
estudio de detalle vigente.



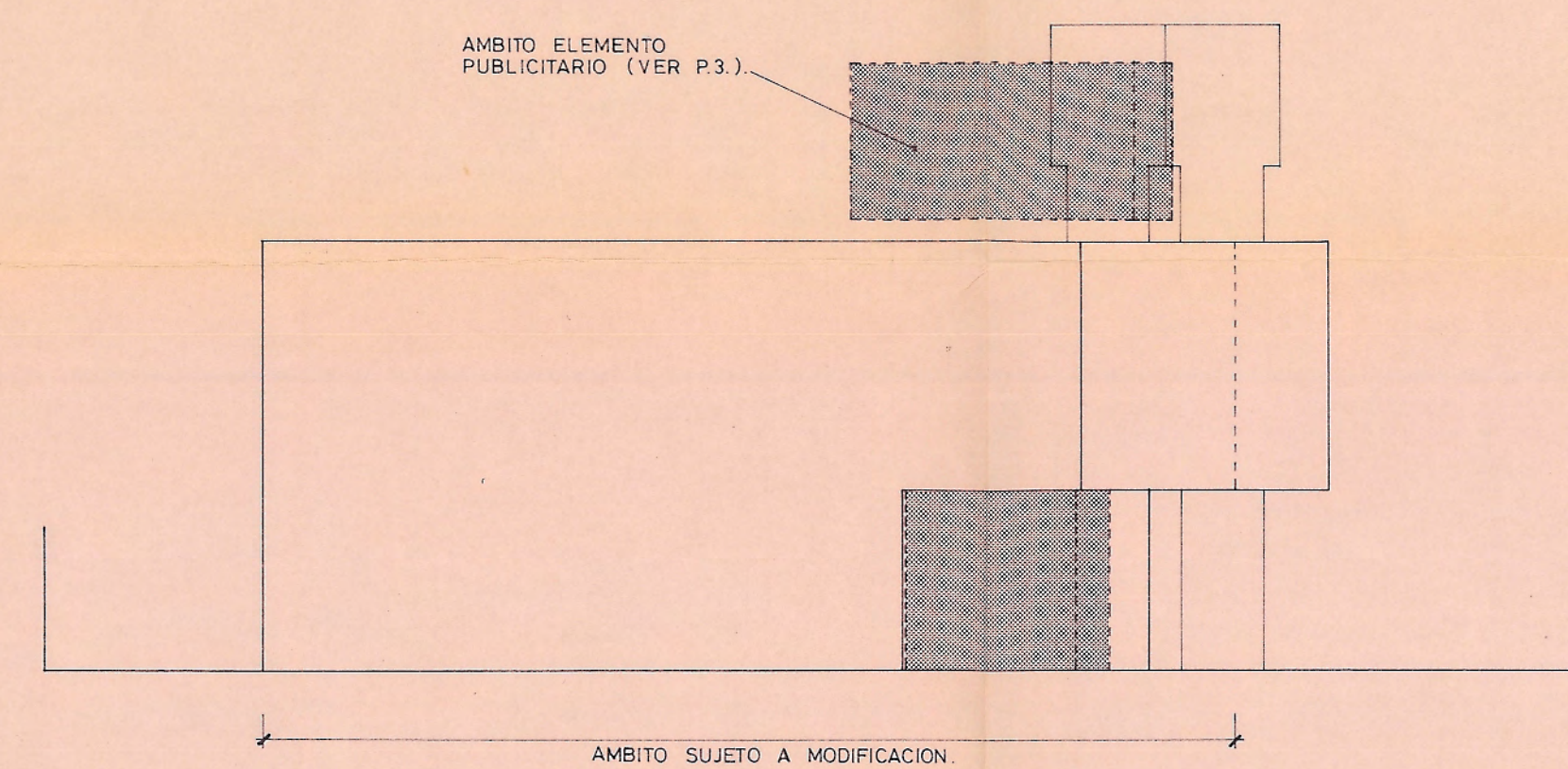
* COMPOSICION DE FACHADAS, VALLA DE PARCELA, MATERIALES Y COLORES, SEGUN ESTUDIO DE DETALLE DE FACHADAS DEL FRENTE A LA VIA PARK (AVDA. DE LA COMUNIDAD EUROPEA).

propuesta de modificacion.

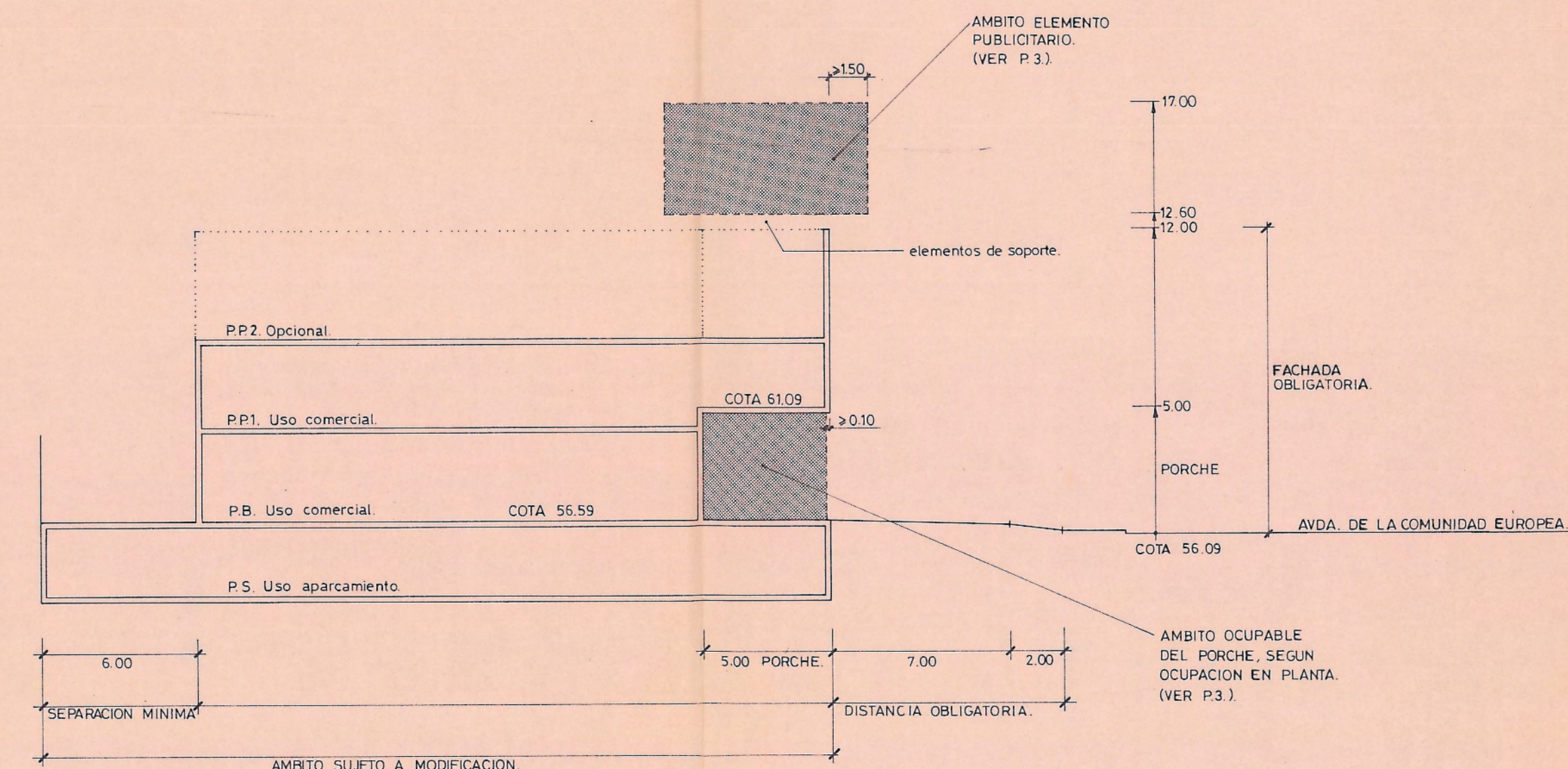
ALZADOS AVENIDA DE LA COMUNIDAD EUROPEA.



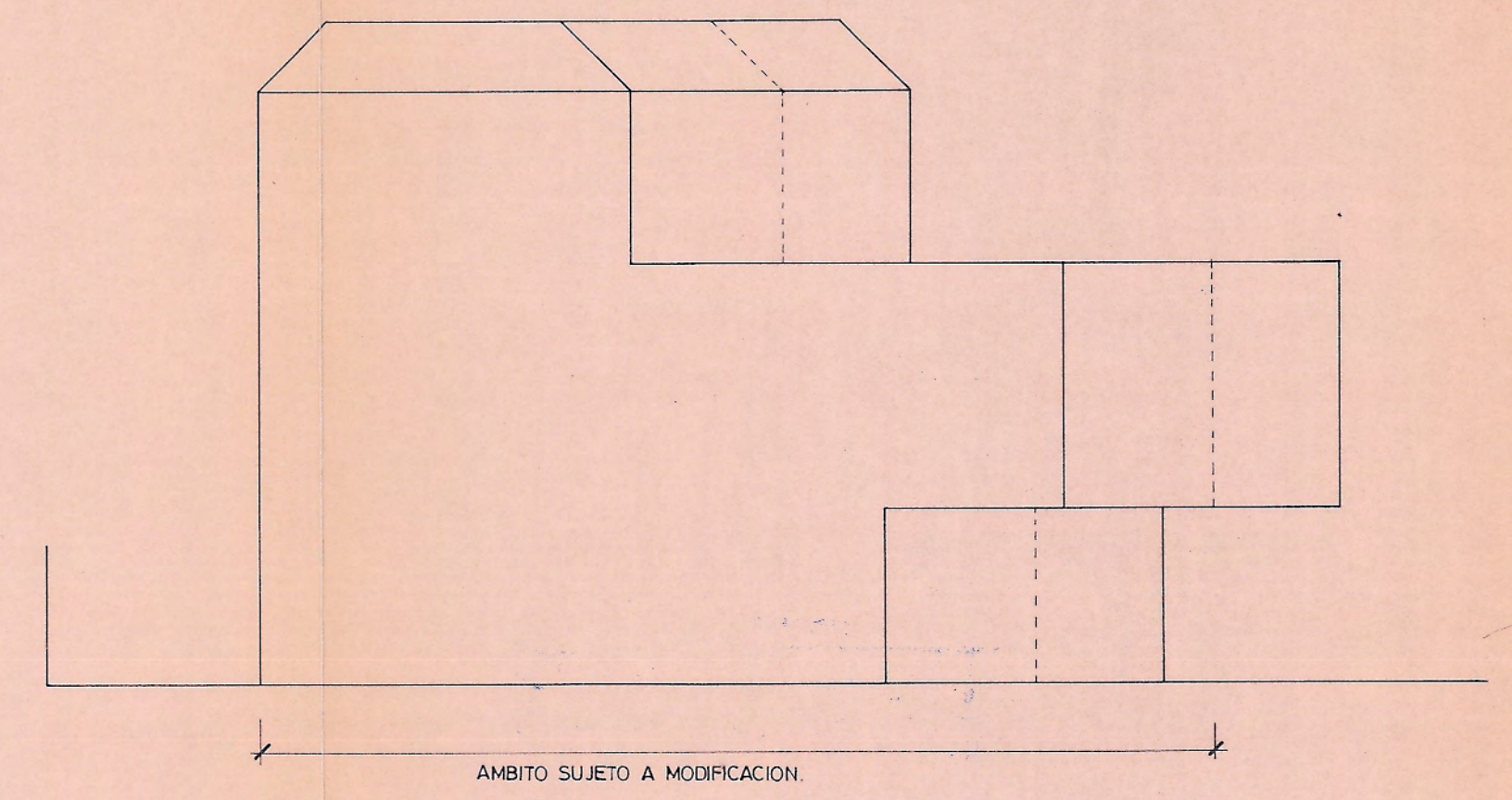
seccion, estudio de detalle vigente.



alzado lateral, propuesta de modificacion.



seccion, propuesta de modificacion.



alzado lateral, estudio de detalle vigente.

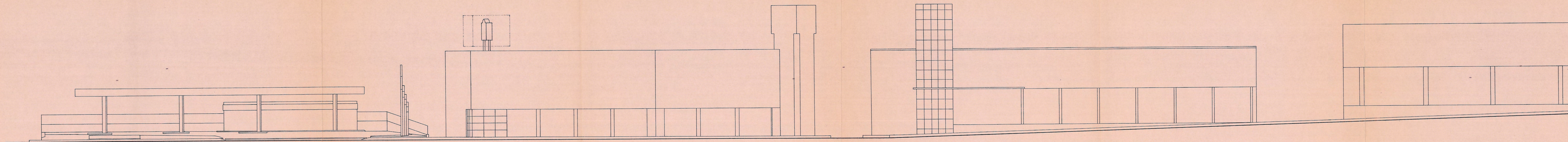
Aprobat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **28 FEB. 1996**
El Secretari,



MODIFICACION DE ORDENACION DE LA PARCELA "B" DEL
ESTUDIO DE DETALLE ISLA AI-4.
POLIGONO I. MONTIGALA. BADALONA.

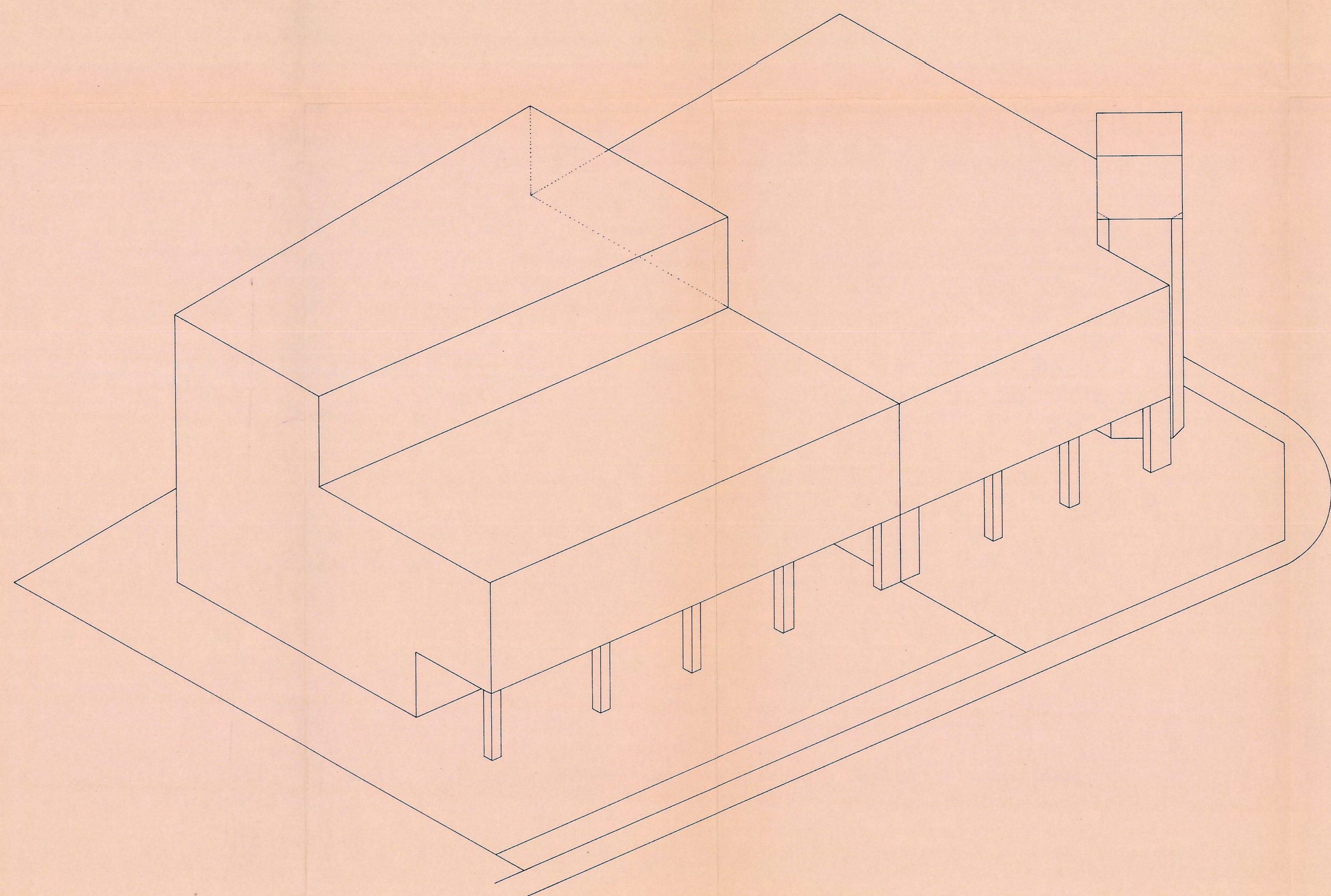
ESCALA : 1/200
NOVIEMBRE 1995
ORDENACION - ALZADOS Y SECCIONES.
estudio de detalle vigente.
propuesta de modificacion.

EL PROMOTOR : ESTABLIMENTS MIRO S.L.
ESTABLIMENTS MIRO, S. L.
P. P.
EL ARQUITECTO: JOAN COMPANY UMBERT.

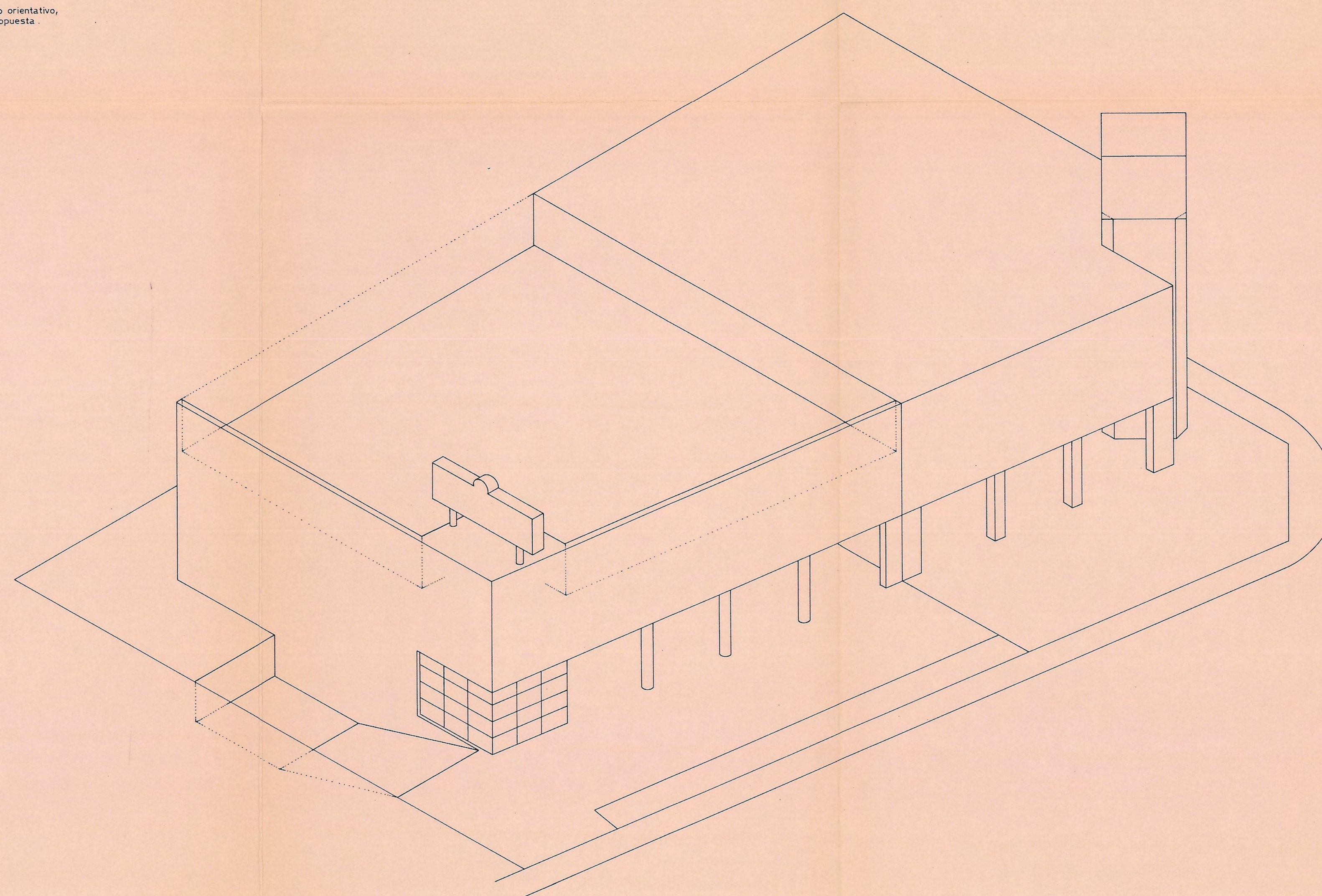


alzado conjunto avda. de la Comunidad Europea.

*rotulo grafado a título orientativo,
cumpliendo norma propuesta.



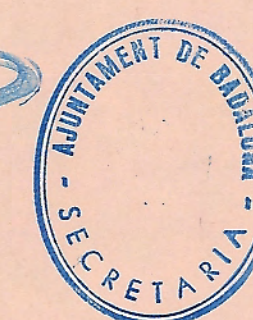
volumetria-estado de detalle vigente.



volumetria-propuesta de modificacion.

Acordat amb caràcter **DEFINITIVA**
per l'Ajuntament ple, en sessió
celebrada el dia **28 FEB. 1996**
El Secretari,

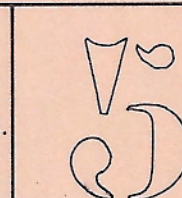
[Handwritten signature]



MODIFICACION DE ORDENACION DE LA PARCELA "B" DEL
ESTUDIO DE DETALLE ISLA AI-4.
POLIGONO I. MONTIGALA. BADALONA.

ESCALA:
1/200
NOVIEMBRE
1995

ORDENACION-VISTAS EXTERIORES.
Alzado conjunto Av. de la Comunidad Europea.
Volumetria: actual - modificacion.



EL PROMOTOR: ESTABLIMENTS MIRO S.L.
ESTABLIMENTS MIRO, S. L.
P. R.

EL ARQUITECTO: JOAN COMPANY UMBERT

[Handwritten signature]