

ESTUDI DE DETALL:**DE LA ZONA a, DE LA MANSANA 2****DEL PLA PARCIAL DE POMAR INDUSTRIAL**

ANUDALPERI, 95,19

PROMOTOR:**ANUDAL, S. A.****EMPLAÇAMENT:****POLÍGON INDUSTRIAL POMAR DE DALT****08915 - BADALONA**

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA a, DE LA MANSANA 2 DEL PLA PARCIAL DE POMAR INDUSTRIAL DEL TERME MUNICIPAL DE BADALONA

MEMÒRIA

1.- PROMOTOR

ANUDAL, S. A. (NIF: A-58456229)

Polígon Industrial de Pomar de Dalt, naus 37-38. Codi Postal 08915 BADALONA

Representant: Juan Ramon Hernanpérez Cuesta (NIF: 38720905-Z)

Telèfon: 93 465 02 72

2.- FACULTATIU

Francesc Teixidó Sidera, Dr Enginyer Industrial. Diplomant en Urbanisme.

Col·legiat número 720

Laietània, 16-18, 3r, 2a. Codi Postal 08911 BADALONA.

Telèfon: 93 389 25 17

3.- OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

Les parcel·les objecte de l'Estudi de Detall es troben en el Polígon Industrial de Pomar de Dalt, al terme municipal de Badalona. Queden delimitades al nord per l'avinguda Conflent, a l'est per riera de Montalegre, al sud per l'avinguda Cerdanya i a l'oest per la carretera de Pomar.

En acabar-se de construir el grup de naus a l'agrupació 2a1, tot seguint l'alineació d'aquelles que les varem precedir, s'ha pogut observar que aquesta alineació no s'ajustava a les previsions urbanístiques del planejament vigent.

Tot i aquesta irregularitat pel que fa a les alineacions, demostrarem que se segueixen complint les condicions urbanístiques que regeixen en aquest polígon.

Per canviar la delimitació d'aquestes agrupacions parcel·laries es redacta el present Estudi de Detall, que respectant les determinacions de l'article 129-4 de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General Metropolità, tingui un àmbit mínim d'una zona de les dues que formen cadascuna de les mansanes del Pla.

4.- PROPOSTA I CRITERIS D'ORDENACIÓ

Per redactar el present Estudi de Detall s'ha procedit a l'aixecament d'un plànol topogràfic de l'estat actual de les edificacions construïdes i dels límits de les parcel·les. Aquestes dades difereixen lleugerament de les dades que consten en els projectes i demés documentació tècnica a la que s'ha tingut accés. Tot i això, creiem que les diferències són tan minses que no desvirtuen en res el resultat, que també compleix amb els paràmetres establerts en la normativa vigent per a la zona.

5.- NORMATIVA

La normativa general d'aquest Estudi de Detall s'ajustarà en tots els paràmetres a allò que es va determinar a l'Estudi de Detall del Pla Parcial de Pomar Industrial aprovat amb caràcter definitiu pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el dia 31 d'octubre de 1986, amb l'excepció de les alineacions de les edificacions enfront a la carretera de Pomar i a l'avinguda Cerdanya. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Condicions de Parcel·lació

Les determinacions de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità per a la parcel·lació a les zones de desenvolupament industrial (22b), grau II, són les següents:

- a) Superfície mínima 800 m²
- b) Façana mínima 18 m²
- c) Fondària mínima 30 m²

Les condicions que s'estableixen en l'esmentat Estudi de Detall per regular i definir l'ordenació pel fet de passar del règim d'edificació aïllada al de construcció entre mitgeres, són les següents:

A.- Superfície mínima 800 m²

B.- Façana mínima

La façana mínima s'estableix en funció de les següents situacions:

- 1) En el cas de donar front la parcel·la a un sol carrer:
 - a) Posició central de l'agrupació 12 m
 - b) A l'extrem de l'agrupació 15 m
- 2) En el cas de donar front la parcel·la a dos carrers oposats:
 - a) Posició central de l'agrupació 10 m
 - b) A l'extrem de l'agrupació 26 m
- 3) En el cas de donar front la parcel·la a dos carrers fent xamfrà:

La longitud mínima de façana serà de 50 m

Condicions de l'Edificació

- Edificabilitat 1,22 m² st/m² s.
 - Ocupació parcel·la 70 %
 - Alçada màxima 9 m (PB + PP)
- Separació mínima als carrers:
- Avinguda Conflent 10,18 m
 - Carretera de Pomar 9,34 - 9,17 - 8,41 m
 - Avinguda Cerdanya 14,61 m
 - Altres separacions 3 m

Les alineacions definides per les edificacions existents, es consideraran definitives i hauran de respectar-se en qualsevol tipus d'obres que puguin realitzar-se. En cada un dels carrers als que dona front la mansana, els retranqueigs de les edificacions respecte les alineacions de les propietats que cal mantenir, són les expresades. Aquestes alineacions també queden gràficament determinades en el plànol núm. 4.

Espais lliures d'edificació

S'admetrà la ocupació d'espais lliures d'edificació amb marquesines o altres construccions auxiliars entre dues parcel·les d'un mateix propietari. La ocupació d'aquestes espais serà com a màxim el 10 % de l'espai lliure de l'agrupació.

6.- PLANEJAMENT VIGENT

ILLA 2. ZONA a

CARACTERÍSTIQUES SEGONS ESTUDI DE DETALL			
ZONA	SUPERFÍCIE	PARCEL·LA MÍNIMA	Nº MÀXIM ESTABL.
AGRUPACIÓ 2.a.1	5.028,05	800	6
AGRUPACIÓ 2.a.2	5.728,87	800	7
TOTAL ZONA a	10.756,92	-	-

7.- OCUPACIÓ

AGRUPACIÓ 2.a.1			
	SUPERFÍCIE AGRUPACIÓ 2.a.1	SUPERFÍCIE PLANTA BAIXA	OCUPACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT	5.028,05	3.519,63	70,00%
ESTAT ACTUAL	5.015,00	3.293,00	65,66%

AGRUPACIÓ 2.a.2			
	SUPERFÍCIE AGRUPACIÓ 2.a.2	SUP. CONSTRUÏDA EN PL. BAIXA	OCUPACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT	5.728,87	4.010,20	70,00%
ESTAT ACTUAL	5.900,00	3.907,00	66,22%

8.- EDIFICABILITAT

AGRUPACIÓ 2.a.1				
	SUPERFÍCIE PLANTA BAIXA	SUPERFÍCIE PLANTA PIS	TOTAL	EDIFICABILITAT
ESTAT ACTUAL	3.293,00	498,05	3.791,05	0,76 < 1,22 m2/m2

AGRUPACIÓ 2.a.2				
	SUPERFÍCIE PLANTA BAIXA	SUPERFÍCIE PLANTA PIS	TOTAL	EDIFICABILITAT
ESTAT ACTUAL	3.907,00	1.569,34	5.476,34	0,93 < 1,22 m2/m2

9.- CONCLUSIÓ

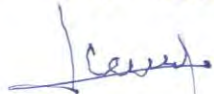
Estimem que amb tot que s'ha exposat, acompanyat dels altres documents que integren el present estudi, permetrà als Organismes que han de jutjar-lo, fer-se una idea suficient, completa i determinar la conveniència de procedir a la seva aprovació.

Badalona, juliol de 1999

Per l'Entitat Peticionària (PROMOTOR)



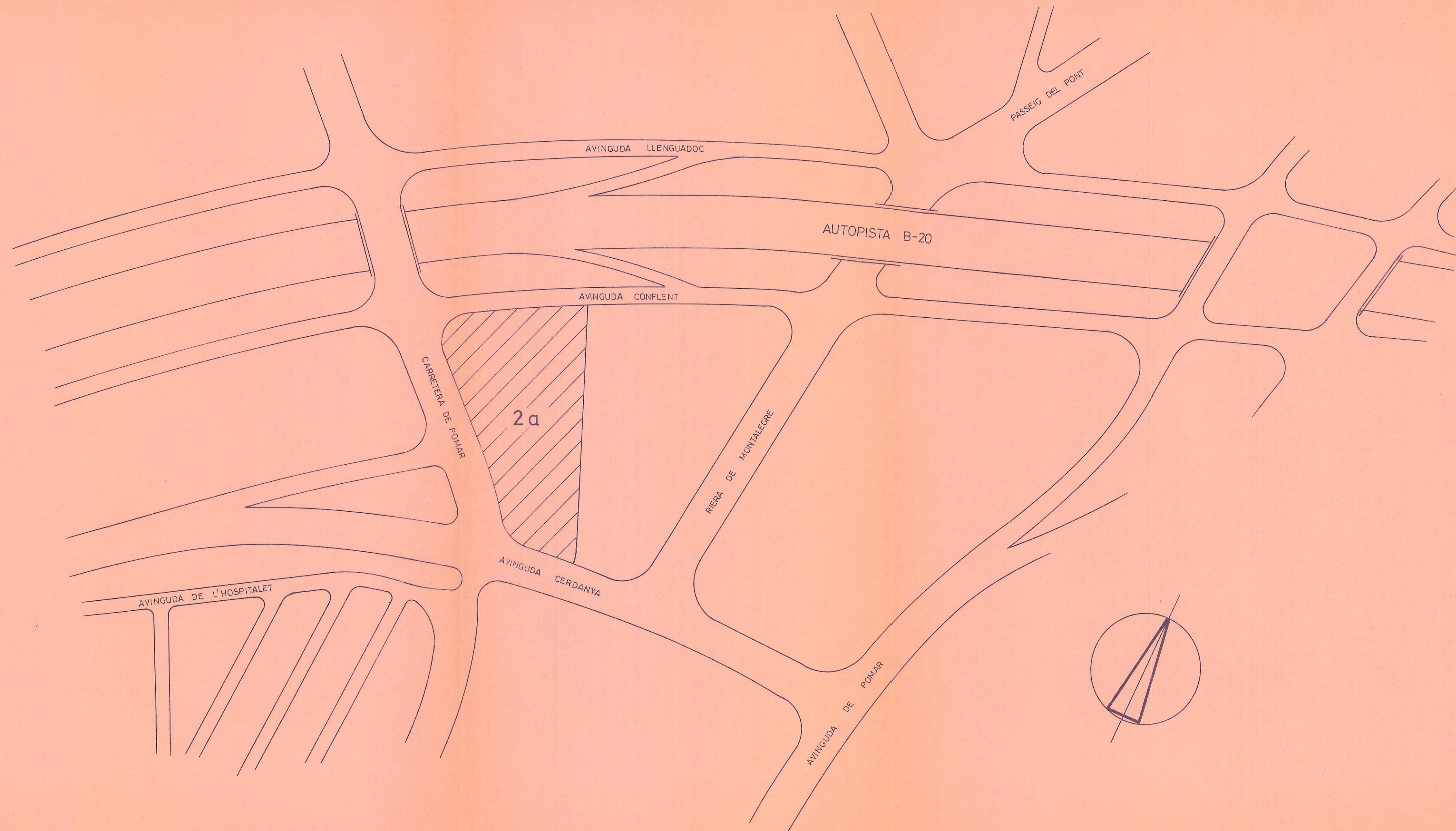
El Dr. Enginyer Industrial



Signat: F. Teixidó Sidera
C. B. N.º 720

APROVAT AMB CARÀCTER ...DEFINITIVA
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...2.1.DES..1999
El Secretari,

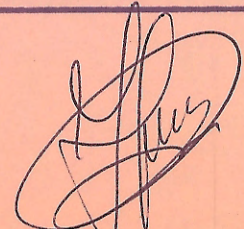


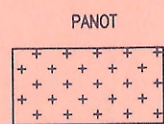


APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA **2.1.DES.1999**
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA-a DE LA MANSANA-2 DEL P.P. POMAR INDUSTRIAL

PROMOTOR: ANUDAL S.A.

EMPLAÇAMENT		Nº 1	
	El Dr. Enginyer Industrial		ESCALA
	Signat: F. Teixidó Sidera C. B. N.º 720		1:2000
			DIBUIXAT DATA JUNY 1999



Y=500

Y=450

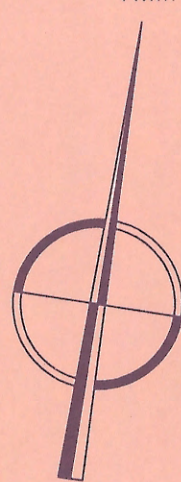
Y=400

Y=350

Y=300

PRISMA, Ref.: 208-02-T01-A 20/02/2000.dwg

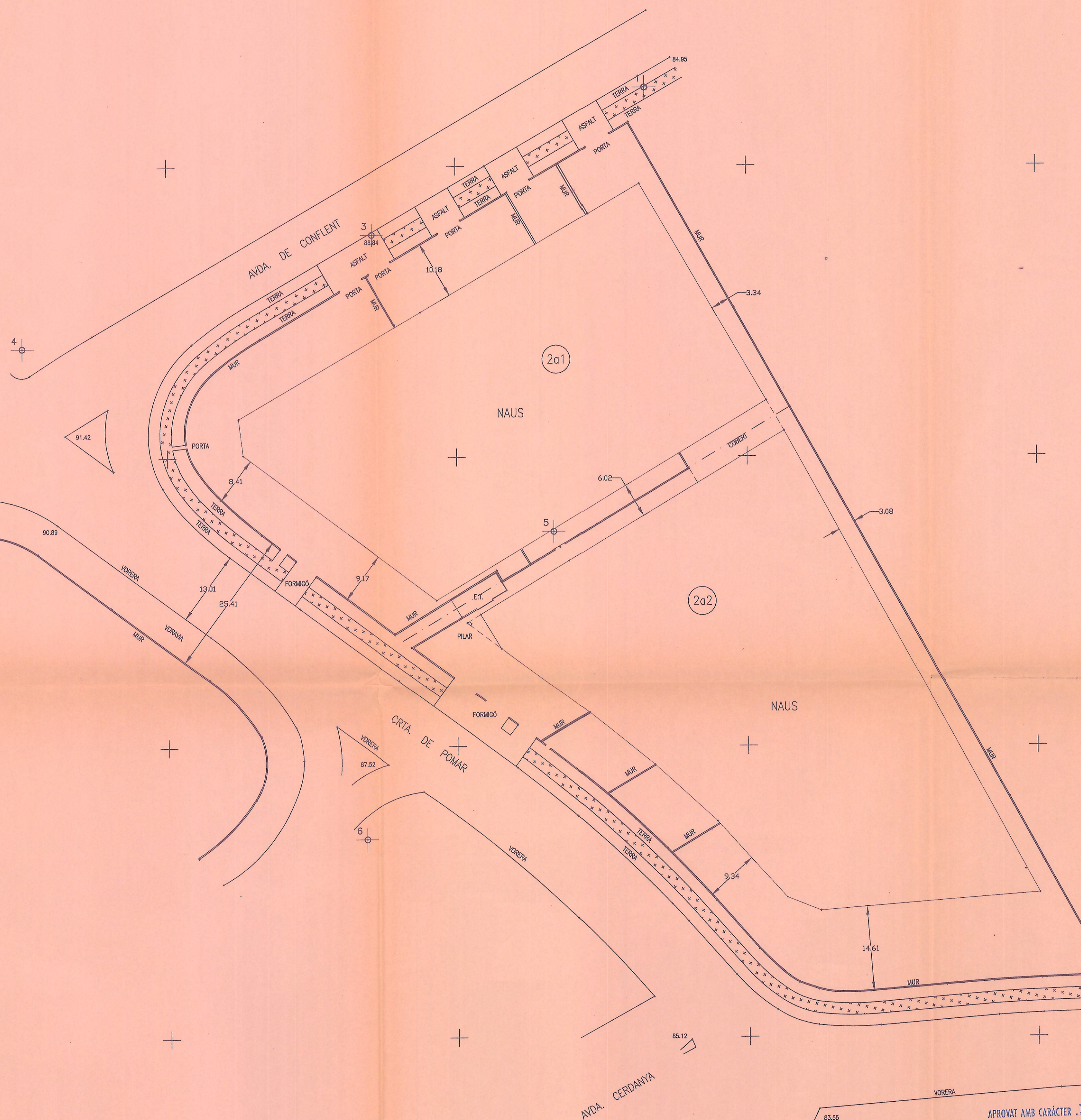
N.M.



X=400

X=450

X=500



AGRUPACIÓ 2a1

Superfície total _____ 5015 m²

Superfície edificada P.Baixa _____ 3293 m²

AGRUPACIÓ 2a2

Superfície total _____ 5900 m²

Superfície edificada P.Baixa _____ 3907 m²

APROVAT AMB CARÀCTER **DEFINITIVA**
PEL PLE DE L'AJUNTAMENT, EN LA SESSIÓ DEL
DIA ...**21 DES. 1999**...
El Secretari,

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA-α DE LA
MANSANA-2 DEL P.P. POMAR INDUSTRIAL

PROMOTOR: ANUDAL S.A.

TOPOGRÀFIC

Nº2

ESCALA

1:500

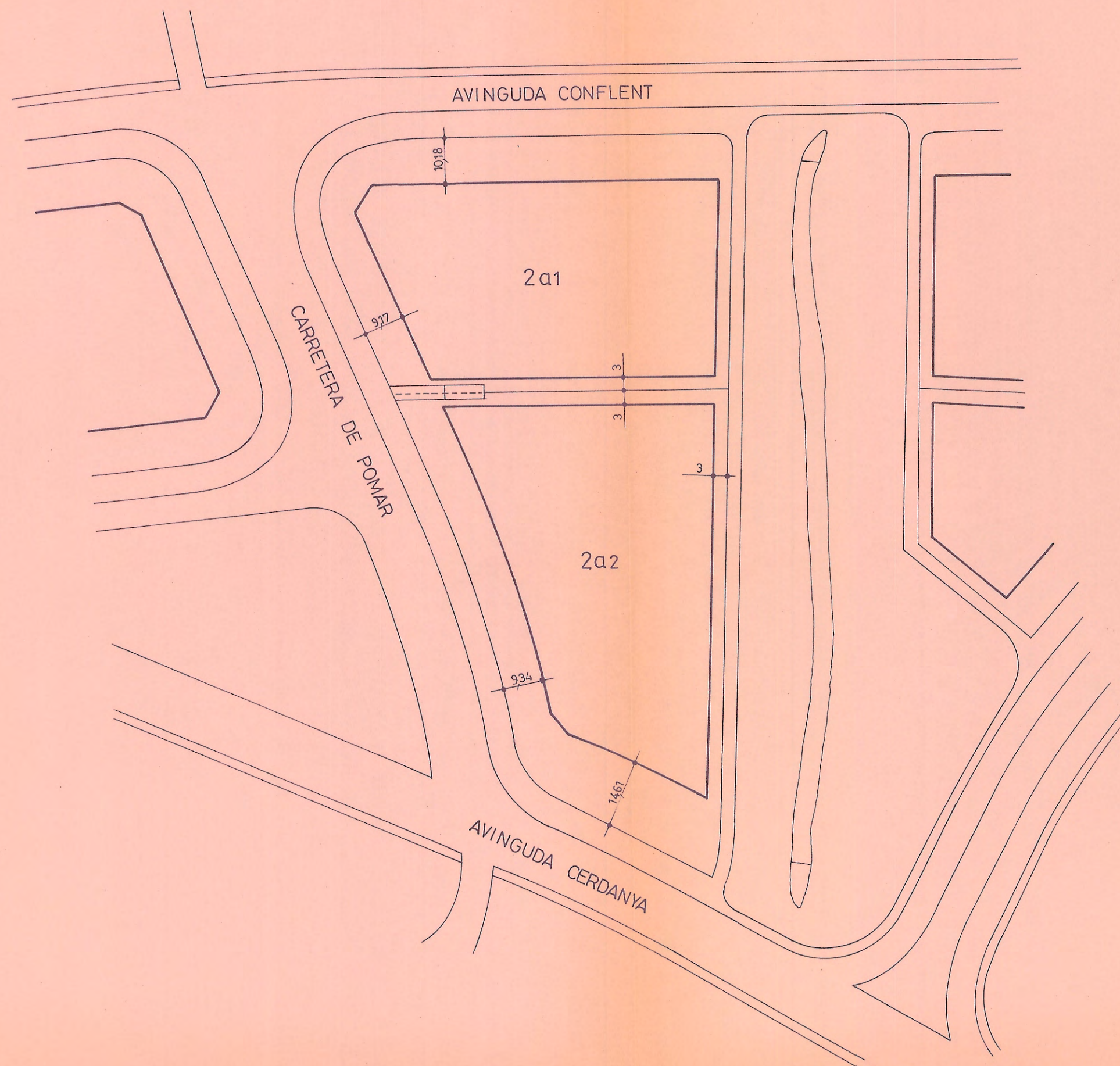
DIBUJAT

DATA

JUNY 1999

El Dr. Enginyer Industrial

Signat: F. Teixidó Sidera
C. B. N.º 720



OCUPACIÓ AGRUPACIÓ 2a1			
	SUPERFICIE	SUPERFICIE P. BAIXA	OCUPACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT	5028,05	3519,63	70,00 %
ESTAT ACTUAL	5015,00	3293,00	65,66 %

OCUPACIÓ AGRUPACIÓ 2a2			
	SUPERFICIE	SUPERFICIE P. BAIXA	OCUPACIÓ
PLANEJAMENT VIGENT	5728,87	4010,20	70,00 %
ESTAT ACTUAL	5900,00	3907,00	66,22 %

EDIFICABILITAT AGRUPACIÓ 2a1				
	SUP. CONS. P. BAIXA	SUP. CONS. P. PIS	TOTAL	EDIFICABILITAT
ESTAT ACTUAL	3293,00	498,05	3791,05	0,76 < 1,22 m ² /m ²

EDIFICABILITAT AGRUPACIÓ 2a2				
	SUP. CONS. P. BAIXA	SUP. CONS. P. PIS	TOTAL	EDIFICABILITAT
ESTAT ACTUAL	3907,00	1569,34	5476,34	0,93 < 1,22 m ² /m ²

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA- α DE LA
MANSANA-2 DEL P.P. POMAR INDUSTRIAL

PROMOTOR : ANUDAL S.A.

PRÒPOSTA NOVES ALINEACIONS Nº 4

El Dr. Enginyer Industrial

Signat: F. Teixidó Sidera
C. B. N.º 720

ESCALA
1:1000

DI BUIXAT
d'En

DATA
JUNY 1999