

RICARD BROTAT
JUBERT - DNI
37323374D
(SIG)

Aprobat inicialment per
la Junta de Govern Local
de data 23/06/2020. Per
delegació de signatura,
resolució de 03/07/19
2020.06.25 12:06:44
+02'00'

RICARD BROTAT
JUBERT - DNI
37323374D
(AUT)

Aprobat definitivament
pel Ple de l'Ajuntament
de data 29/09/2020. Per
delegació de signatura,
resolució de 03/07/19
2020.10.06 10:49:20
+02'00'

Promotor

**ESTUDI DE DETALL PER A LA MODIFICACIÓ PARCIAL DE L'ORDENACIÓ
ARQUITECTÒNICA DE LA IL·LA 3 POLÍGON J MONTIGALÀ-BATLLÒRIA.
BADALONA
GESDIP S.A.U.**

Març 2020

MEMÒRIA

INDEX DE DOCUMENTS

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1. Objecte
- 1.2. Àmbit
- 1.3. Estructura de la propietat i promoció
- 1.4. Planejament vigent
- 1.5. Condicions d'ordenació del planejament vigent
- 1.6. Preexistències

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Marc legal. Procedència de la redacció d'un estudi de detall
- 2.2. Objectius generals
- 2.3. Justificació de l'ordenació
- 2.4. Adequació al planejament vigent

NORMATIVA

PLÀNOLS

Informació

- I.01 Situació
- I.02 Emplaçament
- I.03 PERI Montigalà. Modificació del PGM
- I.04 PERI Montigalà. Polígons d'actuació
- I.05 ED aprovat. Ordenació illa 3. Planta
- I.06 ED aprovat. Ordenació illa 3. Alçats

Ordenació

- O.01 Ordenació illa 3. Límits parcel·la
- O.02. Ordenació illa 3. Alçats 1
- O.03. Ordenació illa 3. Alçats 2

Annexos

- O.04 Axonometria

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. Objecte

El present Estudi de detall té com objecte la modificació parcial de *l'Estudi de detall per l'ordenació arquitectònica polígon J Montigalà – Batllòria, aprovat en ple de l'Ajuntament de Badalona definitivament l'any 1991*, pel que fa a l'ordenació detallada de la parcel·la, definint la seva composició volumètrica de l'edificació (organització de les edificacions, alçades reguladores, edificabilitat, etc.) mitjançant l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents per a la posterior execució d'un hipermercat i una benzinera amb botiga de conveniència, de l'empresa Bon Preu, S.A.U.

1.2. Àmbit

L'àmbit de l'Estudi de Detall es grafia al plànol A2.01 Àmbit d'actuació. Està situat a la parcel·la que es correspon amb la illa 3 de l'estudi de detall aprovat i està delimitada per: NO - Avinguda del Conflent, NE - Carrer de la Tècnica, SO - Carrer de la Ciència (carrer del Parc o de la Batllòria a l'estudi de detall) i SE - Carrer de la Filosofia. Té una superfície de 9.179,75 m², de forma trapezoidal, d'unes dimensions aproximades de 92x117m i 92x84m, amb un pendent important en sentit N-S.

1.3. Estructura de la propietat i promoció

L'àmbit d'aquest estudi de detall inclou exclusivament la parcel·la amb referència cadastral 6104201DF3960C, propietat de l'empresa Bon Preu, S.A.U., amb NIF A08785826, que és també el promotor del present estudi de detall.

1.4. Planejament vigent

El planejament marc és el Pla general metropolità (PGM), aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 (BOP 19/07/1976), però la parcel·la que ens ocupa també està regulada pel Pla especial de reforma interior (PERI) de Montigalà, aprovat definitivament per la CMB el 6/11/1986 (BOP 24/07/1987) i per l'estudi de detall per l'ordenació arquitectònica polígon J Montigalà-Batllòria, aprovat en ple de l'Ajuntament de Badalona el 1991.

El Pla Especial de Reforma Interior de Montigalà, a les instruccions addicionals del polígon J, indica que la façana mixta (residencial-industrial) del carrer de la Batllòria (ara carrer de la Ciència) s'haurà d'ordenar conjuntament a través d'un estudi de detall.

També és d'aplicació el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i les modificacions introduïdes per la introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

1.5. Condicions d'ordenació del planejament vigent

La zona que ens ocupa, està considerada al PERI de Montigalà com a zona IV: industrial comercial i els seus paràmetres reguladors bàsics es relacionen a continuació:

- Alçada reguladora màxima: PB + 3, 16 m
- Parcel·la mínima: 2,500 m²
- Ocupació màxima: 70%
- Façana mínima: 36 m
- Profunditat mínima de parcel·la: 50 m
- Edificabilitat màxima: 2m² st / m² s
- Els projectes de parcel·lació tindran com a mínim l'àmbit d'una mansana.

Les condicions d'edificació pel polígon J, establertes a l'Estudi de Detall aprovat, també vigents, són les següents:

- **Alineació de les façanes.** Als plànols d'ordenació es grafien les alineacions amb les quals haurà de coincidir el pla de façana en cada cas. Aquestes alineacions seran obligatòries, tant en posició com en amplada de façana.
- **Ocupació.** Independentment dels paràmetres d'ocupació màxima que s'indiquin per a cada sector, les plànols d'ordenació contenen la línia d'ocupació màxima a la que es pot arribar si aquests paràmetres ho permeten.
- **Secció característica.** Les seccions característiques per a cada tipus d'ordenació determinen el nombre de plantes i les dimensions que els edificis han de respectar. Aquestes seccions seran obligatòries.
- **Cota de referència de la planta baixa.** Als plànols d'ordenació es grafia el punt on s'ha de mesurar la cota de referència de la planta baixa.

En particular, per a la illa 3:

- La cota de referència de la planta baixa es mesurarà en el punt que s'indica en el plànol d'ordenació.
- La planta baixa se situarà entre 1,00 m per sobre i 1,00 m per sota de la seva cota de referència.
- L'alçada reguladora màxima es mesurarà en el punt de cota de referència de la planta baixa. Aquesta alçada reguladora serà única per a tota la parcel·la.
- L'alçada reguladora màxima serà de 16 m.
- Al plànol d'ordenació es grafien les alineacions obligatòries amb les quals hauran de coincidir les façanes de l'edificació.

- La separació mínima a partions serà de 6 m.
- La coberta serà plana. Els volums que d'acord amb la normativa urbanística vigent, puguin ultrapassar l'alçada reguladora màxima estaran situats com a mínim a 6 m de la línia de façana.
- La parcel·la i els edificis no podran tenir accés rodat des del carrer del parc, ara carrer de la Ciència.
- Es permeten els elements sortints que no sobrepassin els 0,20 m.
- Als paraments massissos de les façanes no es podran utilitzar acabats del tipus obra vista o bloc de formigó. Es recomana la utilització d'elements prefabricats lleugers, tipus panell sandwich, amb acabats lacats.
- Els rètols i elements publicitaris només podran situar-se per sota de la part inferior dels porxos o en els paraments massissos de les façanes.

1.6. Preexistències

La parcel·la objecte de l'estudi es troba actualment edificada. L'edifici existent, d'ús comercial i que ha cessat la seva activitat, es correspon amb l'aliniació obligatòria definida al plànol 9A d'ordenació de la illa 3 i el seu volum amb el plànol 9B d'ordenació de l'Estudi de Detall aprovat.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Marc legal. Procedència de la redacció d'un estudi de detall

D'acord amb la disposició transitòria onzena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina : *Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.*

Com sigui que aquest és el cas que ens ocupa, procedeix la tramitació de l'Estudi de Detall.

2.2 Objectius generals

Aquest planejament té com a objectiu definir la composició de volums de l'edifici comercial on es té previst implantar un hipermercat Esclat.

2.3. Justificació de l'ordenació

L'estudi de detall aprovat l'any 1991, pel que fa referència a la illa 3, contempla com a àmbit d'actuació tota la parcel·la, a la que denomina illa 3.

El Pla Especial preveia la redacció d'un estudi de detall per ordenar la façana mixta (residencial-industrial) del carrer de la Batllòria (ara Carrer de la Ciència), però no inclou cap de les altres tres façanes de la illa 3.

L'estudi de Detall aprovat ordena les 4 façanes de la illa 3 justificadament, però establint massa rigidesa en l'edifici resultant, limitant qualsevol intervenció futura en l'edifici i impossibilitant cap ampliació de superfície. La superfície d'ocupació establerta al plànol 9A, encara que s'amplia respecte la determinada per les separacions de les edificacions establerta al Pla Especial, es troba encara bastant per sota de la superfície màxima d'ocupació fixada al Pla Especial, limitada al 70% de la superfície de la parcel·la.

El present ED modifica l'alineació obligatòria de l'edificació a les façanes de l'Avinguda Conflent i el Carrer de la Tècnica i les estableix com a alineació màxima per dotar de major flexibilitat qualsevol intervenció posterior en l'edificació existent. Aquest fet està justificat en la poca incidència d'aquestes dues façanes a la configuració de la façana del Parc, ara carrer de la Ciència. La nova alineació mínima obligatòria passa a ser a totes dues façanes de 12 m.

D'altra banda, conserva les alineacions obligatòries al Carrer de la Filosofia i al Carrer de la Ciència a 6 m del límit de parcel·la, semblant a com es preveia a l'Estudi de Detall aprovat, confirmant així la importància d'aquestes dues façanes en la conformació de la façana mixta i conservant l'esperit de passeig públic que buscava l'Estudi de Detall aprovat.

Els nous límits d'edificació, encara que suposen un increment de l'ocupació prevista a l'Estudi de Detall aprovat, continua sent inferior a l'ocupació màxima admesa al Pla Especial. A més, la tendència de la consciència ambiental cap a la potenciació del transport públic en detriment del privat i l'evolució de la compra on-line, fan pensar que les dotacions d'aparcament exigides a la normativa sectorial actuals es reduiran i, per tant, es reduirà també la necessitat de previsió d'espai per a aparcament alliberant sòl no necessari per aquest ús.

L'ampliació necessària per la implantació de l'hipermercat Esclat i la benzinera i botiga de conveniència associades, així com possibles ampliacions que es puguin produir en el futur fins esgotar l'ocupació màxima, si fos el cas, hauran de respectar l'alçada màxima i la cota de referència de la planta baixa, que no es modifiquen i continuen sent vigents les establertes a l'Estudi de Detall aprovat, amb el que s'assegura certa continuïtat de la volumetria.

En concret, la nova volumetria que forma part d'aquest Estudi de Detall no és més que el volum existent amb l'addició de dues ampliacions molt concretes a les façanes del Carrer de la Tècnica i de l'Avinguda de Conflent.

2.4. Adequació al planejament vigent

La comparativa dels paràmetres urbanístics entre el planejament vigent i els de l'Estudi de Detall queden definits en el quadre següent:

Industrial – comercial (zona IV)	PGM	ED aprovat	ED
Superfície (m2 sòl)	9.179,75	9.179,75	9.179,75
Ocupació màxima (%)	70%	55,72%	65,53%
Ocupació màxima (m2 sòl)	6.425,83	5.114,87	6.015,80
Superfície de sostre màxima (m2 sostre)	18.359,50	18.359,50	18.359,50

Alçada reguladora	16 m	16 m	16 m
Aliniacions			
Carrer de la Ciència (m)	12 m	6	6
Carre de la Filosofia (m)	12 m	6	6
Carrer de la Tècnica (m)	12 m	15	12
Avinguda del Conflent (m)	12 m	12	12

En resum, aquest ED no proposa un augment de l'edificabilitat màxima, sinó que dota de flexibilitat les condicions volumètriques quant a ocupació, regularitzant les distàncies a l'Avinguda Conflent i el carrer de la Tècnica, mantenint tots els paràmetres vigents, d'alçada màxima, de distàncies a la resta de carrers, punt d'aplicació de l'alçada reguladora, etc. donat que la proposta es basa en conservar el volum edificat donant un marge a l'ocupació de l'establiment en el futur.

NORMATIVA

NORMATIVA

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 Àmbit d'aplicació

La parcel·la objecte d'aquest Estudi de Detall es correspon amb la illa 3 definida a l'Estudi de Detall aprovat l'any 1991.

Article 2. Objecte de l'estudi de detall

L'objecte d'aquest estudi de detall és establir un nou límit d'ocupació màxima sense superar el límit establert al PERI Montigalà.

Article 3. Contingut

Els documents que constitueixen l'Estudi de Detall són els següents:

MEMÒRIA

Informativa

Justificativa

NORMATIVA

PLÀNOLS

Informació

Ordenació

Annexos

Article 4. Compliment del Pla General Metropolità

Aquestes normes s'han d'entendre com a complement de les contingudes en el Pla general Metropolità, que seran d'aplicació universal, sense que sigui excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Article 5. Vigència i aplicació de l'Estudi de Detall

L'Estudi de Detall serà executiu un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions del qual seran llavors d'aplicació directa i immediata.

DISPOSICIONS PARTICULARS

Article 6. Qualificació del sòl

L'estudi de detall ordena l'edifici comercial que es troba a la illa 3 i que correspon a la zona IV, tipus d'edificació industrial-comercial.

Article 7. Paràmetres bàsics d'ordenació

- 6.1. La cota de referència de la planta baixa es mesurarà en el punt que s'indica en el plànol d'ordenació illa 3. Planta.
- 6.2. La planta baixa se situarà entre 1 m per sobre i 1 m per sota de la seva cota de referència.
- 6.3. L'alçada reguladora màxima es mesurarà en el punt de cota de referència de la planta baixa. Aquesta alçada reguladora serà única per a tota la parcel·la.
- 6.4. L'alçada reguladora màxima és de 16 m.
- 6.5. Al plànol d'ordenació illa 3 Planta es grafien les alineacions màximes de les edificacions per aquesta illa, sent només alineació obligatòria i no màxima la de les façanes del Carrer de la Ciència i de la Filosofia.
- 6.6. Als carrers de la Ciència i la Filosofia, la separació obligatòria a límit de parcel·la serà de 6 m. Al carrer de la Tècnica i l'Avinguda Conflent, la separació mínima a límit de parcel·la serà de 12 m.
- 6.7. La superfície d'ocupació màxima permesa serà de 6.015,80 m² o el 65,53% de la superfície de la parcel·la.
- 6.8. L'edificabilitat màxima permesa serà de 18.359,50 m², corresponent a 2 m² st/m² s.
- 6.9. La coberta serà plana. Els volums que d'acord amb la normativa vigent, puguin ultrapassar l'alçada reguladora màxima estaran situats com a mínim a 6 m de la línia de façana.
- 6.10. La parcel·la i els edificis podran tenir un accés rodat des del carrer de la Ciència.
- 6.11. Es permeten els elements sortints que no sobrepassin els 0,20 m
- 6.12. Als paraments massissos de les façanes no es podran utilitzar acabats del tipus obra vista o bloc de formigó. Es recomana la utilització d'elements prefabricats lleugers, tipus panell sandvitx amb acabats lacats.
- 6.13. Els rètols i elements publicitaris situats sobre l'edificació només podran situar-se al frontal dels porxos, per sota de la part inferior dels porxos o en els paraments massissos de les façanes.

Barcelona, Abril de 2020

LA PROPIETAT

GESDIP, SAU

L'ARQUITECTE

Ferran Mur Martí

MUR ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P

FERNANDO MUR
MARTÍ /
num:13220-9

Firmado digitalmente por FERNANDO MUR MARTÍ /
num:13220-9
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, st=Barcelona,
o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=MUR MARTÍ,
givenName=FERNANDO, serialNumber=37688793G,
cn=FERNANDO MUR MARTÍ / num:13220-9,
email=ferrando.mur@mur-arq.com
Fecha: 2020.05.11 08:25:47 +02'00'

PLÀNOLS

Plànols d'informació

- I.01 Situació
- I.02 Emplaçament
- I.03 PERI Montigalà. Modificació del PGM
- I.04 PERI Montigalà. Polígons d'actuació
- I.05 ED aprovat. Ordenació illa 3. Planta
- I.06 ED aprovat. Ordenació illa 3. Alçats



 Ambit d'actuació



 Abitament d'actuació





PGM. MODIFICAT. PLANOLS b.2 Fulls nº IX-10, IX-11, IX-18 i IX-19

L'Equip Tècnic Redactor
Ferran Mur Martí
EL COORDINADOR
Ferran Mur Martí
EL SECRETARI GENERAL
Ferran Mur Martí

AVANÇ DE PLANEJAMENT EXPOSAT AL PÚBLIC SEGONS
ACORD DE PLE 04-XII-1982
B.O.P. 5-I-1983
APPROVACIÓ INICIAL I EXP. PÚBLIC 29-III-1984
B.O.P. 16-V-1984
APPROVACIÓ PROVISIONAL AJUNT PLE 28-II-1985
APPROVACIÓ DEFINITIVA PEL CONSELL METROPOLITÀ 6-XI-1986

EL SECRETARI GENERAL
Ferran Mur Martí

Aprorvat definitivament pel Consell Metropolità en sessió de 6-11-86 amb les observacions expressades en la notificació de l'acord aprovat a l'Ajuntament. Acord publicat en el B.O.P. de data 16-11-86.
Exemplar d'acord amb les observacions.
Acord de 16-11-86 publicat en el B.O.P. de data 16-11-86.
num. 176 de data 16-11-86
EL SECRETARI GENERAL

EXC. AJUNTAMENT DE BADALONA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
MONTIGALÀ
EXEMPLAR REPOS REALITAT PEL SERVEI DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

22
MODIFICACIÓ DEL P.G.M.
ESCALA 1:5,000

murARQUITECTURA
ARQUITECTE: FERRAN MUR MARTÍ

Vitana, 4b. 6° 1°
08022 Barcelona
T. +34 933936767
www.mur-arq.com

Client

GESDIP S.A.U

Encàrrec
ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ
DEL POLIGON J "ILLA 3" DE BADALONA

Localització
Avda. del Conflent S/N. 08915 Badalona

Data
05/2020

Plànol
PERI MONTIGALÀ
Polígons d'actuació

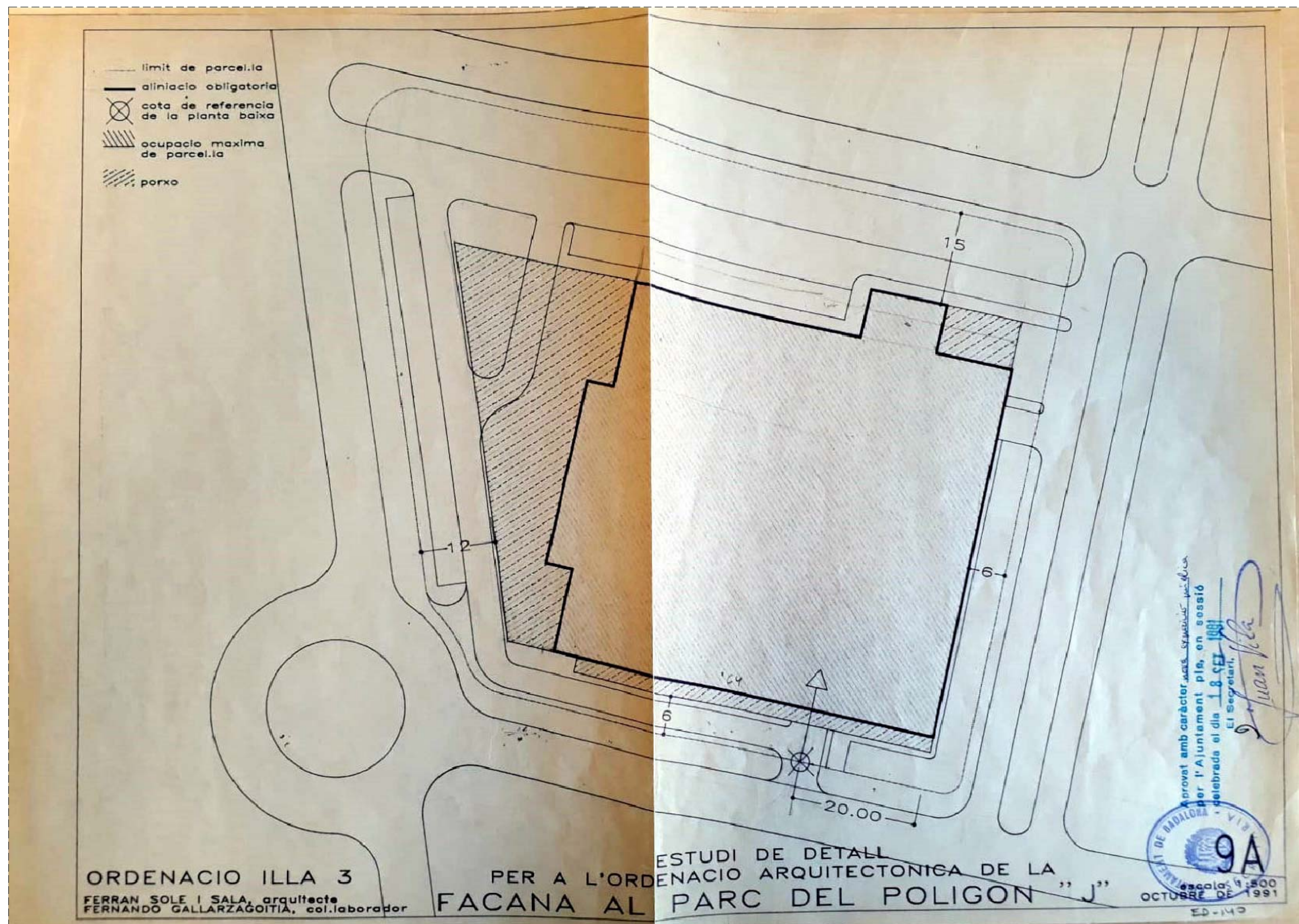
Referència

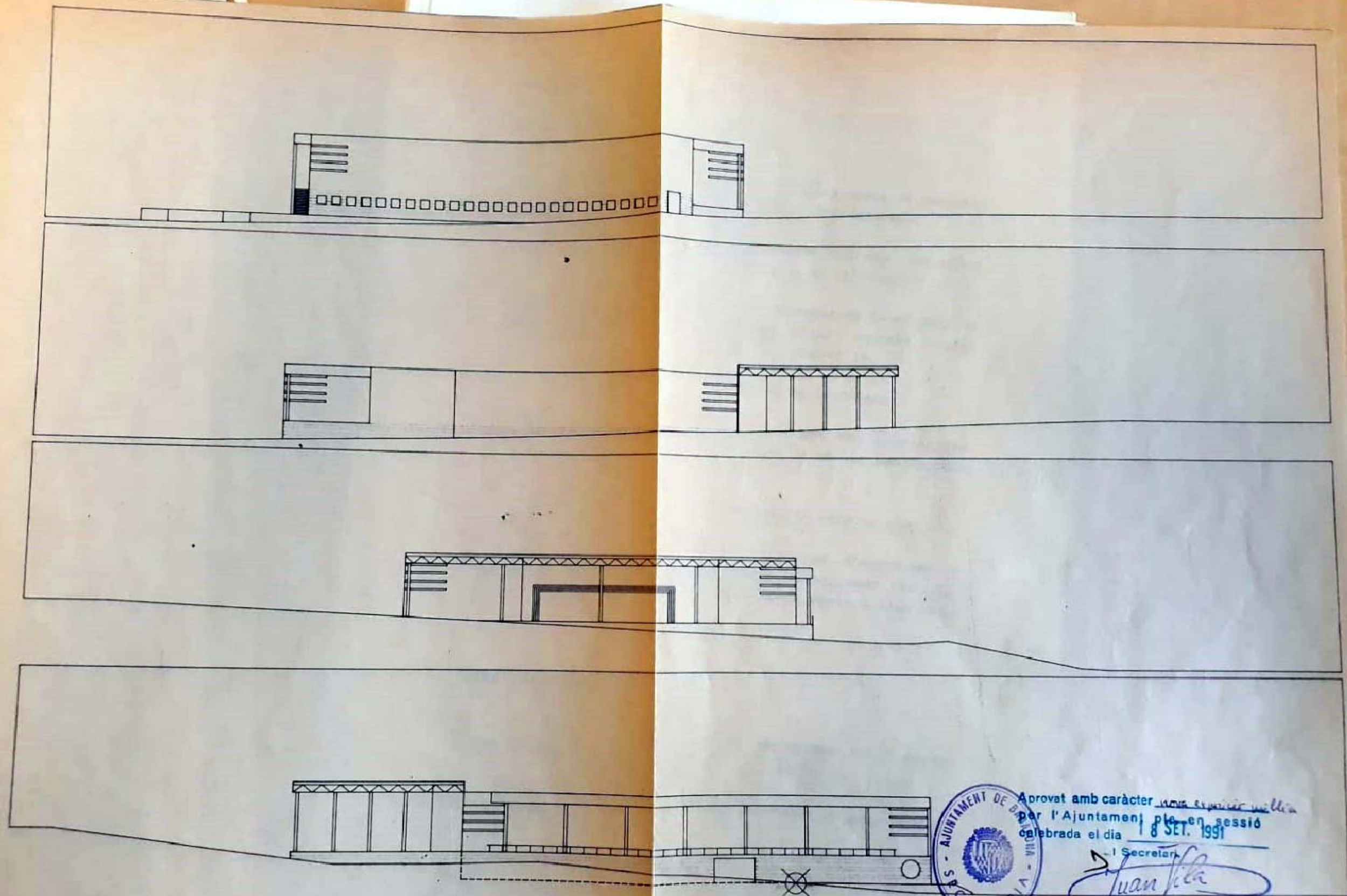
Dibuix
JMP

Nivell
-
Escala
s/e - A3

Codi
I.04

Versió - data
1-06/05/2020





ORDENACIÓ ILLA 3
FERRAN SOLE I SALA, arquitecte
FERNANDO GALLARZAGOITIA, col.laborador

ESTUDI DE DETALL
PER A L'ORDENACIÓ ARQUITECTONICA DE LA
FACANA AL PARC DEL POLIGON "J"



Aprovat amb caràcter *de projecte definitiu*
per l'Ajuntament *pl. en sessió*
celebrada el dia 18 SET. 1991
-l Secretari-

Juan Vila

9B

escala 1:500
OCTUBRE DE 1991

murARQUITECTURA
ARQUITECTE: FERRAN MUR MARTÍ

Vilana, 4b. 6° 1°
08022 Barcelona
T. +34 933936767
www.mur-arq.com

Client

GESDIP S.A.U

Encàrrec
ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ
DEL POLIGON J "ILLA 3" DE BADALONA

Localització
Avda. del Conflent S/N. 08915 Badalona

Data
05/2020

Plànol
ED Aprovat
Ordenació Illa 3. Façanes

Referència
Dibuix
JMP

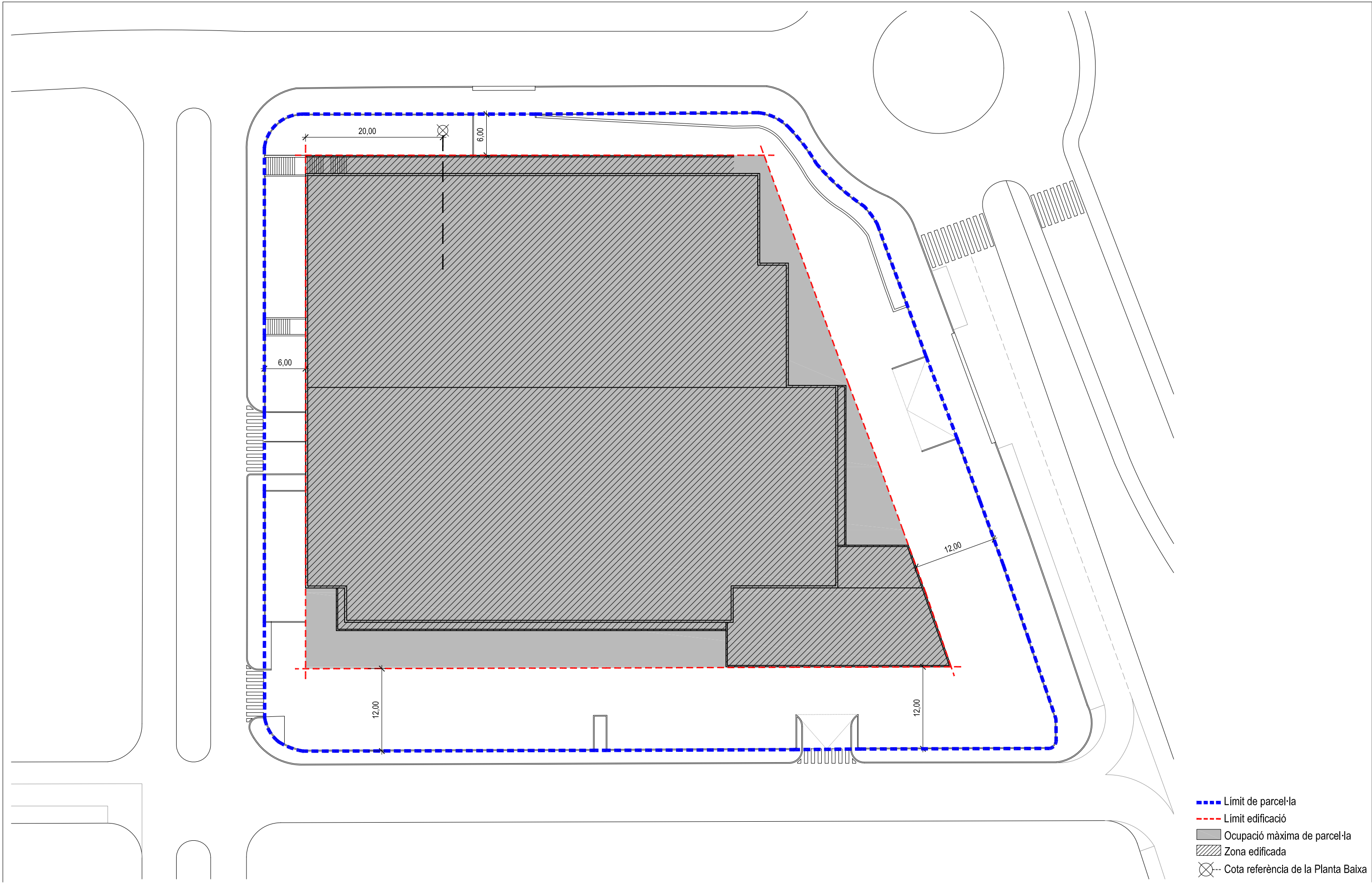
Nivell
-
Escala
s/e - A3

Codi
I.06

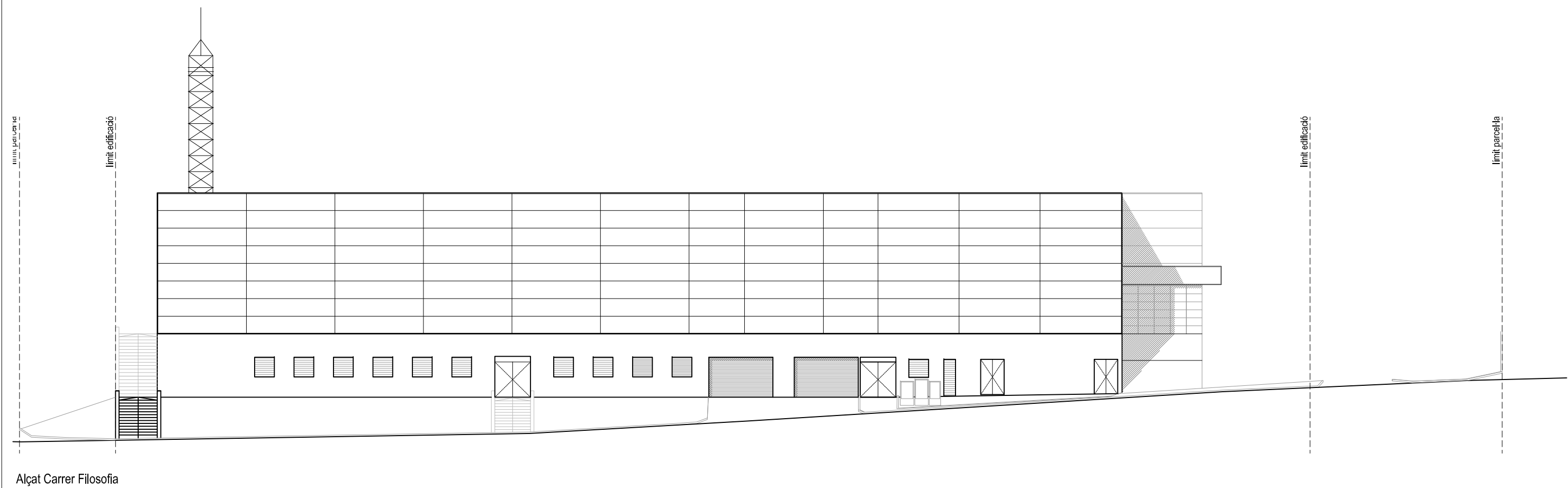
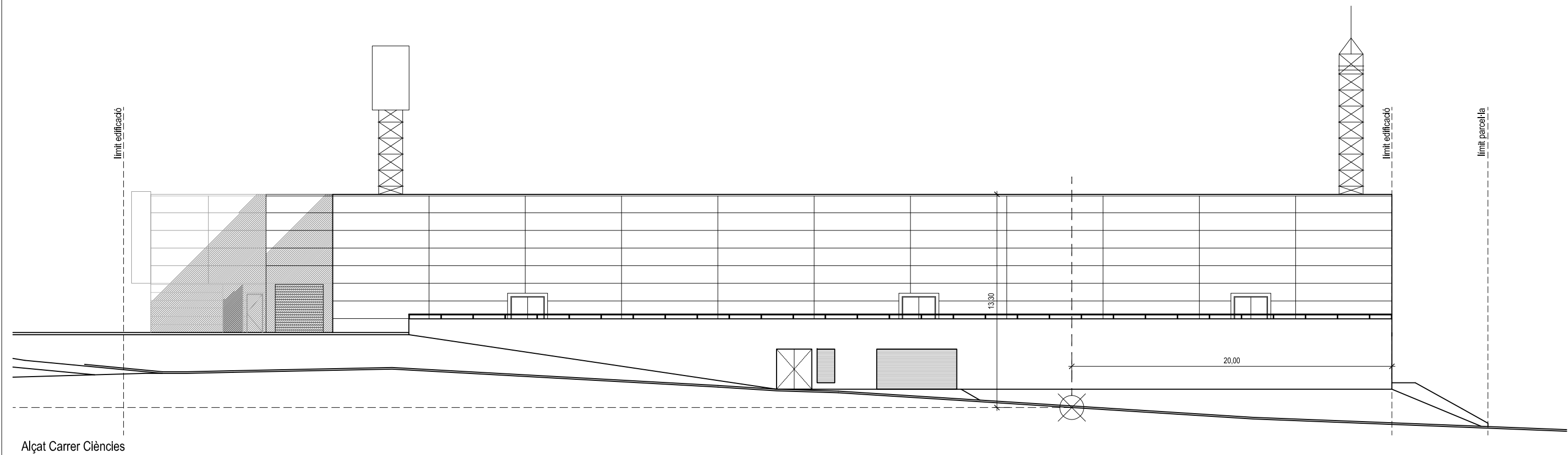
Versió - data
1-06/05/2020

Plànols d'ordenació

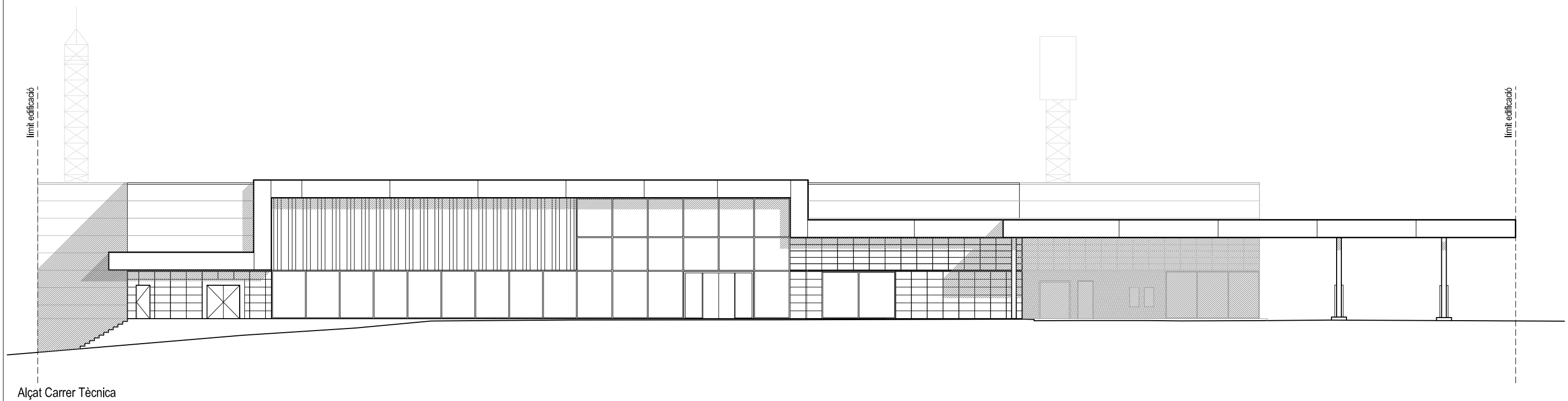
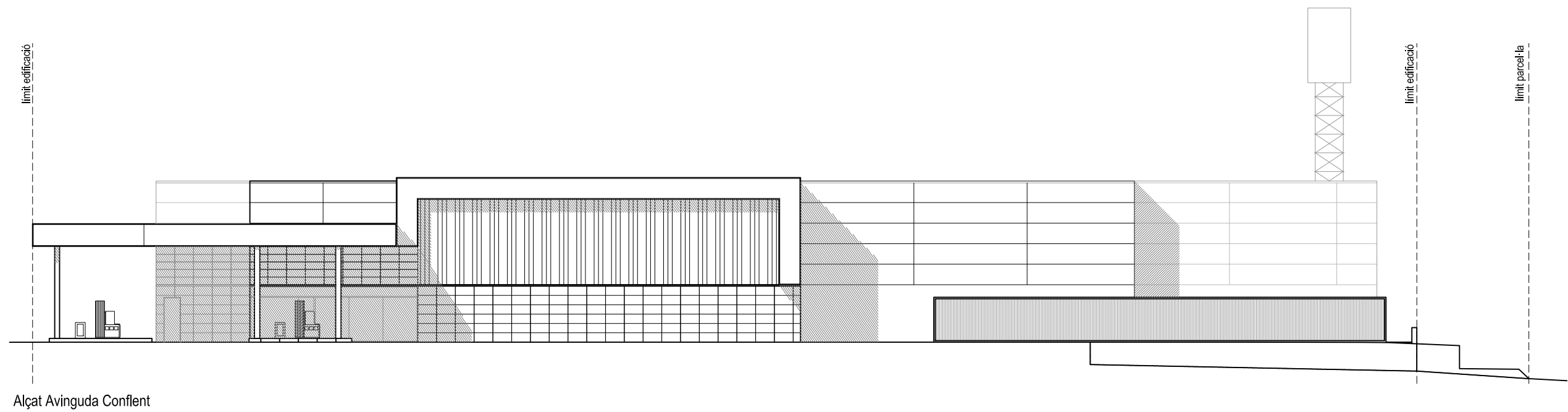
- O.01 Ordenació illa 3. Límits parcel·la
- O.02 Ordenació illa 3. Alçats 1
- O.03 Ordenació illa 3. Alçats 2



mur ARQUITECTURA ARQUITECTE: FERRAN MUR MARTÍ	Vitana, 4b. 6° 1° 08022 Barcelona T. +34 933936767 www.mur-arq.com	Client GESDIP S.A.U	Encàrrec ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DEL POLIGON J "ILLA 3" DE BADALONA Localització Avda. del Conflent S/N. 08915 Badalona	Data 05/2020	Plànol ORDENACIÓ ILLA 3 LÍMITS PARCEL·LA Referència	Nivell -	Codi 0.01
					Dibuix SGC	Escala 1/500 - A3	Versió - data 2-06/05/2020



 ARQUITECTE: FERRAN MUR MARTÍ	Vitana, 4b. 6° 1° 08022 Barcelona T. +34 933936767 www.mur-arq.com	Client GESDIP S.A.U	Encàrrec ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ DEL POLIGON J "ILLA 3" DE BADALONA Localització Avda. del Conflent S/N. 08915 Badalona	Data 05/2020	Plànol	Nivell	Codi
					ORDENACIÓ ILLA 3 ALÇATS PARCEL·LA 1	-	0.02
					Referència	Escala	Versió - data
						1/250 - A3	2-06/05/2020
					Dibuix SGC		



murARQUITECTURA
ARQUITECTE: FERRAN MUR MARTÍ

Vitana, 4b. 6^a 1^a
08022 Barcelona
T. +34 933936767
www.mur-arq.com

Client

GESDIP S.A.U

Encàrrec
ESTUDI DE DETALL PER L'ORDENACIÓ
DEL POLIGON J "ILLA 3" DE BADALONA

Localització
Avda. del Conflent S/N. 08915 Badalona

Data
05/2020

Referència

Plànol
ORDENACIÓ ILLA 3
ALÇATS PARCEL·LA 2

Dibuix
SGC

Nivell
-

Escala
1/250 - A3

Codi
0.03

Versió - data
2-06/05/2020

ANNEXOS

O.04 Axonometria

