



ESTUDI DE DETALL

CARRER PROGRÉS 45.

SECTOR INDUSTRIAL MASSOTES

(08850) Gavà –Barcelona-

ANSELMO ENCINSO ITURRE ENGINYER TÈCNIC INDUSTRIAL

Setembre 2009



ÍNDEX GENERAL

1- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTS

1.2 INFORMACIÓ PRÈIVA

1.2.1 ANTECEDENTS

1.2.2 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

1.2.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

1.2.4 OBJECTIUS DE L'ESTUDI DE DETALL

1.2.5 INFORME MEDIAMBIENTAL

1.2.6 ORDENANCES REGULADORES

2- PLÀNOLS

2.1 SITUACIÓ

2.2 EMPLAÇAMENT

2.3 ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS A NIVELL INDICATIU



1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 AGENTS

Promotor:

El promotor d'aquest projecte és l'empresa LORENGAR GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A. amb NIF 58140674^a, domiciliada al carrer 13-15 de Gavà (Barcelona).

Enginyer:

L'autor d'aquest projecte és l'Enginyer Tècnic Industrial Anselmo Enciso Iturre, col·legiat al Col·legi d'Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona nº 7685

1.2 INFORMACIÓ PRÈVIA

1.2.1 ANTECEDENTS

S'ha rebut per part de la propietat l'encàrrec de realitzar un Estudi de Detall que permeti a la parcel·la de la seva propietat la implantació de més d'un establiment industrial dins d'una mateixa edificació.

El promotor vol construir dos establiments industrials destinats al lloguer sense ús ni funcionament definits.

El solar prové de la segregació (Llicència de parcel·lació de 20 de Maig de 2009) d'una finca mare que arriba fins al carrer de la ciència, finca respecte la qual ja s'ha redactat un estudi de detall per part de ROBEST, S.L.

El present Estudi de Detall deixa sense efectes el redactat anteriorment i aprovat definitivament per junta de govern local l'1 d'abril de 2008, publicat al BOPB l'11 de Agost de 2008.

1.2.2 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

La parcel·la amb un total de 2.676 m² de superfície, està situada, segons el plànol que s'adjunta, al Carrer Progrés núm. 45 del Sector Industrial Massotes de Gavà, província de Barcelona.

La parcel·la llinda de la següent manera:

- Al Nord-oest amb el carrer Progrés.
- Al Sud-est amb la parcel·la núm. 32-34 propietat de Rayen S.A.
- Al Nord-est amb la parcel·la núm 43 propietat de Rayen S.A.
- Al Sud-oest amb a parcel·la núm 47 propietat de Rayen S.A.



1.2.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

La parcel·la objecte de l'Estudi de Detall, està reglamentada per:

“Pla Parcial Massotes”, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 8 de Juny de 1988 i en sessió de 26 de Juliol de 1988 va aprovar la versió refosa.

Pla Especial de Millora Urbana de la zona industrial de Gavà, (Polígons “La Post”, “Massotes”, “Regàs” i “Parets”), aprovat per la comissió d'urbanisme de Barcelona de 21 de Gener de 1997, que recull:

“En àrees de parcel·les de grau 2 podran establir-se mitjançant Estudi de Detall, unitats d'edificació la longitud de la façana de les quals no excedeixi de cent metres (100 m), per a l'ocupació de dos o més establiments. El sostre edificable i l'ocupació no excediran en relació al sòl de la unitat, dels assenyalats per el grau de les parcel·les que s'agrupen, i el nombre d'establiments no superarà el nombre de parcel·les mínimes (800 i 1000 m2 respectivament) que compregui en superfície el sòl de la unitat”

“Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona”, publicat a D.O.G.C. el 5 de desembre de 1988.

“Text refós de la Llei d'urbanisme”, aprovat per Decret legislatiu 1/2005 de 25 de Juliol. La disposició territorial novena la qual diu:

“Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que resultin 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.”

“Reglament de la Llei d'urbanisme” aprovat en el decret 305/2006 de 18 de Juliol.3



1.2.3.1 PARÀMETRES URBANÍSTICS

		NORMATIVA	PROJECTE
Establiments industrials	Nº màxim d'establiments industrials en edificació i parcel·la única	3	2
Tipus d'ordenació	Tipus de Grau	Grau 2	Grau 2
	Ordenació	Aïllada	Aïllada
Parcel·lació	Parcel·la mínima	800 m2	2.676 m2 parcel·la única
	Ample mínim façana	18,00 m	33,00 m
Ocupació de la parcel·la	Ocupació màxima	70 %	1.873,2 m2
Separació a límits	A vials	10,00 m	10,00 m
	A veïns	3,00 m	3,00 m
Edificació neta	Edificabilitat màxima*	1,16 m2/m2	3.104,16 m2
Alçada màxima	Sobre rasant de carrer	15,00 m	15,00 m

* L'edificabilitat màxima es calcula aplicant l'article 4.4 de les ordenances del Pla Parcial del Sector Industrial "Massotes" que diu:

"El volumen máximo edificable se referirá a m2 de techo construido por m2 neto de solar. La intensidad será de 1,16 m2 de techo/m2 de parcela. Este techo se referirá a un volumen estándar de 7,50 m de altura de planta o nave: Cuando la altura sea superior, por exigencias del proceso de producción, el techo máximo se reducirá a efectos de no ser el volumen potencial superior al volumen estándar de aquella edificabilidad, de altura "normal" de 7,50 m. Para plantas piso, de luz inferior a 7,50 m no se efectuará ningún tipo de ponderación"

1.2.4 OBJECTIUS DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objectiu de l'Estudi de Detall es poder tenir 2 establiments industrials diferents dins la mateixa parcel·la.



El número màxim d'establiments surt de dividir els metres quadrats de parcel·la entre el número de metres quadrats que té la parcel·la mínima segons l'article 129.4 del PGM de Barcelona.

N° Establiments = 2.676 m^2 parcel·la actual / 800 m^2 parcel·la mínima = 3,34 (3 màxim)

Aquest canvi no afectarà a la resta de paràmetres ni comportarà cap augment de l'edificabilitat de la parcel·la.

Els dos establiments, a nivell indicatiu, podrien quedar tal com s'indica a la documentació gràfica adjunta.

1.2.5 INFORME AMBIENTAL

Aquest estudi de detall no suposa cap canvi en l'edificabilitat de la parcel·la ni afecta als serveis públics del Sector Industrial Massotes, per tant, entenem que no es necessari cap Informe Ambiental.

1.2.6 ORDENANCES REGULADORES

Aquest Estudi de Detall no té ordenances reguladores, atès que són d'aplicació les del Polígon Industrial Massotes, publicat DOG 5006 de 12 novembre de 2007. El present Estudi de Detall deixa sense efectes el redactat anteriorment i aprovat definitivament per junta de govern local l'1 d'abril de 2008, publicat al BOPB l'11 d'agost de 2008.

L'Hospitalet, Setembre de 2009

L'ENTITAT PETICIONÀRIA

EL FACULTATIU

ANSELMO ENCISO ITURRE
n^o col.legiat: 7.685
 **Enginyer tècnic industrial**
Col·legi d'enginyers tècnics industrials de Barcelona





PLÀNOLS