

Aprovat per Decret de l'Alcaldia
de data -- 1 JUNY 2005

El Secretari,



Señor Don Salvador Pou Quincoces
C/ de la Font, 10
08170 Lliçà d'Amunt (Barcelona)
Tel: 93 58 11 111
Fax: 93 58 11 112
E-mail: info@ayuntamiento-llisca.com

Estudi de detall d'una finca urbana a Lliçà d'Amunt

Emplaçament : Carretera de Parets a Bigues 9-11
Lliçà d'Amunt

Propietari: Maria Canadell Carbi.

Arquitecte: Salvador Pou Quincoces

MEMÒRIA

1. Objecte de l'Estudi de Detall

Aquest Estudi de Detall té per objecte la modificació i regulació volumètrica tant per sobre rasant com per sota, a implantar en la finca de la Carretera de Parets a Bigues 9-11, de Lliçà d'Amunt, per a l'execució d'un edifici d'habitatges en filera.

A la mateixa parcel·la es manté la presència d'un edifici existent, també comptabilitzat en tots els paràmetres d'aquesta modificació.

El promotor d'aquest Estudi de Detall és Maria Canadell Carbi.

Es redacta de conformitat al que es disposa als articles 65 i 66 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, i segons la Disposició Transitòria Quarta, punt 2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

2. Situació i estat actual

Es tracta d'una finca urbana, de titularitat privada de forma irregular, amb una superfície i unes alineacions segons Esmena d'Error material al Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació IX Pineda Feu – El Pinar, aprovada el 31/12/2003.

La superfície total és de 1.386,08 m².

La finca es troba ocupada per una edificació de planta baixa i pis, a l'extrem sud. La resta de superfície es troba lliure.

3. Marc legal

3.1. Disposicions del vigent Pla General

L'Estudi de Detall s'adequa a les disposicions del vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Lliçà d'Amunt i al Pla Especial de la Cruïlla en les illes qualificades de Zona d'Ordenació Especial (clau 8b) i Zona Mixta Comercial Residencial (clau 7).

3.2. Disposicions de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

Segons la Disposició Transitòria Quarta de la Llei d'Urbanisme, en l'apartat 2, es disposa:

2. Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor de la Llei present, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a aquesta Llei, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Així, aquest Estudi de Detall, s'acull a aquesta disposició i es redacta pel desplegament del Pla General vigent, segons les disposicions de l'article 126 de les seves normes urbanístiques.

3.3. Disposicions del Reglament de Planejament

En quan a la seva formulació, l'Estudi de Detall és d'iniciativa privada.

Les finalitats de l'Estudi de Detall s'ajusten a les disposicions de l'article 65 del Reglament de Planejament en quan a l'establiment d'alineacions i ordenació dels volums, d'acord amb les especificacions assenyalades en el vigent Pla General.

En quan a la documentació, l'Estudi de Detall conté els documents assenyalats en l'article 66 del Reglament de Planejament.

4. Marc urbanístic

El marc urbanístic el constitueix el Pla Especial de la Cruïlla, que qualifica la zona on es troba la parcel·la de Zona d'Ordenació Especial (clau 8b), Subzona 8b-2, regulat de la següent manera:

Art. 6. Zona d'Ordenació Especial (clau 8b)

2. Paràmetres de l'ordenació:

Els tipus d'ordenació, l'ocupació i el nombre de plantes venen assenyalades en els plànols normatius del present Pla Especial.

Els embolcalls fixats en la documentació gràfica es consideraran màxims, dins els quals es desenvoluparan les construccions, respectant les distàncies a carrers, veïns i entre construccions. En funció de l'adaptació als usos específics admesos en la zona es podran modificar aquestes previsions, sempre i quan es respectin els percentatges d'ocupació, el sostre màxim edificable i l'alçada d'edificació. Aquesta modificació serà tramitada com Estudi de Detall, que abrasi la unitat de propietat aprovada, i l'Ajuntament, per raons de disseny urbanístic, podrà fixar els criteris d'aquesta modificació i condicionar-la.

En edificis segons ordenació d'alineació de vial, els cossos volats es regularan segons les disposicions de l'article 65 Normes Urbanístiques del vigent Pla General Municipal.

En els cossos d'ordenació segons volumetria específica, només s'admetran cossos volats, de tipus obert, en les façanes principals i posterior que distingi una longitud superior a 6,00 metres dels límits veïns o de l'alineació oficial del carrer.

El vol màxim d'aquests cossos serà mesurat normalment a l'alineació de la façana, no excedirà d'un metre i d'una ocupació de la tercera part de la longitud total de la façana considerada.

Els ràfecs i barbacanes podran sobresortir de les alineacions de les façanes un màxim de seixanta (60) cm.

Els espais lliures privats, tant els mancomunats com els vinculats als habitatges no seran edificables, i es destinaran a jardí i aparcament.

Amb caràcter general són admesos els següents usos:

*Habitatge uni i bifamiliar
Hoteler (excepte apart-hotels)
Comercial
Magatzems
Oficines i públic administratiu
Recreatiu
Terciari, en ús exclusiu
Esportiu (únicament en planta baixa)
Educatiu
Sanitari-Assistencial
Socio-cultural
Garatges oberts al públic
Industrial, categories 1a. i 2a., situació B.*

Els habitatges hauran de complir amb el programa funcional mínim per a 5 persones, i ajustar-se a la resta de disposicions dels articles, 98, 99 i 100 de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General, en quant al Programa funcional annexe als usos residencials.

Paràmetres urbanístics

Qualificació 8b/2	Pla especial "La Cruïlla"
Ocupació màxima	50%
Edificabilitat neta	0,70
Parcel·la actual	1.386,08 m2 (després de cedir eixamplament de carrer)
Façana actual	49.75 m
Ocupació màxima	300 m2 del nou edifici proposat 211 m2 de l'habitatge existent Total = 511 m2
Edificabilitat màxima	528 m2 del nou edifici proposat 302,37 m2 de l'habitatge existent Total = 830.37 m2
Alçada reguladora màxima	7'50m

5. Justificació de la formulació de l'Estudi de Detall

La formulació de l'Estudi de Detall ve justificada per la modificació en la volumetria de l'edificabilitat prevista al planejament, en virtut de l'article 6.2 del Pla Especial vigent, que permet adaptar aquesta geometria mitjançant Estudi de Detall.

S'adapta millor al programa residencial habitual, amb més profunditat edificable i més equilibri entre planta baixa i primer pis.

L'edificació proposada respecta igualment les distàncies mínimes obligatòries als límits de la parcel·la, després de comprovar mitjançant topografia que no es podien complir seguint la geometria edificatòria del planejament original.

Així mateix, atès la presència de 2 edificis independents com a edificabilitat resultant, i en virtut de l'article 3 de les ordenances del Pla Especial on s'estableix l'autonomia de l'edificació com a finalitat d'una parcel·lació, queda justificada una modificació de la parcel·lació de la finca original en dues, assignant una parcel·la independent a cada edificació.

L'assignació de les edificabilitats a cada una de les parcel·les es va fer mitjançant el Pla Especial de La Cruïlla, de l'any 2000. El Pla, en base a unes edificabilitats i ocupacions màximes genèriques establertes al Pla General, establia uns embolcalls de les edificacions i després les relacionava, en funció de l'estructura de la propietat, a cada una dels parcel·les.

Aquest Estudi de Detall proposa doncs la divisió de la finca original en dues, amb total respecte pel nombre i disposició de les edificacions establertes al planejament, però independitzant-les, no variant en absolut el resultat del Pla Especial.

6. Objectius bàsics

Els objectius bàsics de l'Estudi de Detall són:

- a) Fixació de la nova volumetria de l'edifici de nova execució, mantenint l'edificabilitat prevista al planejament.
- b) Fixar l'edificabilitat sota rasant, que s'estendrà més enllà de la projecció de la planta baixa de l'edifici, per a donar espai de maniobra i accés als aparcaments soterranis de cada un dels habitatges previstos.
- c) Divisió de la parcel·la en dues, atès la presència de dues edificacions, una de nova i una d'existent.

7. Ordenació proposada

7.1 Disposició volumètrica

El volum edificable es modifica segons les cotes dels plànols adjunts.

7.2 Ordenances d'edificació que es modifiquen

Es modifica l'article 3, "Paràmetres de l'ordenació", del Pla Especial La Cruïlla, punt 8, "Planta soterrani", quedant de la següent manera:

"8. Planta soterrani: La planta soterrani és la planta d'edificació situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior, i que no sobresurt del nivell de les terres transformades, en cap punt, més de 0,60 metres. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 metres. No hi serà permès l'ús d'habitatge. La planta soterrani es podrà estendre més enllà de la projecció de la planta baixa fins al perímetre assenyalat en el plànol adjunt a fi de donar espai suficient de maniobra als vehicles.

L'accés de vehicles a la planta soterrani es farà mitjançant una rampa situada a l'extrem nord de la parcel·la, segons plànol.

La planta soterrani no comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat neta."

7.3 Procés de divisió en dues parcel·les

Introducció: correcció prèvia

En aquest apartat s'incorpora la correcció d'un error aprovat per l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt per decret de l'Alcaldia de 31 de desembre de 2003, en la descripció de la finca núm. 218, del Projecte de Reparcel·lació del barri de Pineda Feu El Pinar, inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers, Finca 10659; volum 2565; Foli 99; llibre 195; Inscripció 1^a., consistent en no haver descrit l'existència en la mencionada finca d'un edifici de 302,37 m² edificats, compost de Planta Baixa i Planta Pis, i amb una antiguitat de més de 10 anys.

Seguidament es descriu la finca amb la correcció esmentada, a fi i efecte de la efectiva concordança entre la realitat física i la registral del Registre de la Propietat.

Descripció de la finca original:

"Parcel·la de terreny edificable de 1.331,82 metres quadrats de superfície, però de 1.386,08 metres quadrats de superfície segons recent amidament topogràfic, en la que s'hi troba construïda una casa de superfície construïda 302,37 m², composta de Planta Baixa i Planta Pis, i que es troba situada en el barri de Pineda Feu El Pinar, del terme municipal de Lliçà d'Amunt.

Limita: Al Nord amb finca número 217; al Sud amb finca número 226; a l'Est, part amb finca número 228, part amb finca número 227 i part amb finca 226; a l'Oest amb carretera de Parets a Bigues números 9 i 11.

Amb referència cadastral número 6389110DG 3068N 0001PB.

TITOL.- Aquesta parcel·la s'adjudica en ple domini a MARIA CANADELL CARBI, amb DNI NUMERO 36.354.622-v, en virtut d'allò previst en el projecte de reparcel·lació del barri de Pineda Feu El Pinar, i en correspondència amb l'aportada per l'adjudicatària, i que consta inscrita en el Registre de la Propietat de Granollers al volum 369, llibre 12, Foli 10, finca número 1.121, inscripció 1ª."

La referida adjudicació s'efectua lliure de càrregues i gravamen, si bé queda afecta, de conformitat amb l'article 150c, del Decret Legislatiu 1/1990 de la Refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, al compliment de les càrregues i el pagament de les despeses inherents al sistema d'actuació per cooperació, les quals es concreten en 0,902 del compte de liquidació de la Unitat d'Actuació.

La quantia del saldo del Compte de liquidació provisional a que es fa referència l'article 113.1d. del Reglament de gestió es xifra en 41.521,85 Euros.

Inscrita. En el Registre de la Propietat de Granollers, al volum 2565 llibre 195; Foli99; Finca 10659; Inscripció 1ª.

Titular.- Maria Canadell Carbi, amb domicili a Carretera de Parets 9 i 11 de Lliçà d'Amunt, i amb DNI 36.354.622-V.

De la cita finca es crea per SEGREGACIÓ, la següent finca :

Finca A :

Parcel·la de terreny edificable de 883,53 metres quadrats de superfície i que es troba situada en el barri de Pineda Feu El Pinar, del terme municipal de Lliçà d'Amunt, senyalada amb el número 11 de la Carretera de Parets a Bigues.

Limita: A nord amb finca número 217; al Sud amb finca matriu de la que es segrega; a l'Est, part amb finca número 228, part amb finca número 227 i part amb finca 226; a l'Oest amb carretera de Parets a Bigues.

Aquesta finca respon d'acord amb la legislació urbanística al pagament de les despeses inherents al sistema d'actuació per cooperació, les quals es concreten en 0,575% del compte de liquidació de la Unitat d'Actuació.

La quantia del saldo del Compte de liquidació provisional a que es fa referència l'article 113.1d. del Reglament de gestió es xifra en 26.467,30Euros.

Descripció de la resta de finca:

Finca B :

Parcel·la de terreny edificable de 502,55 metres quadrats de superfície en la que s'hi troba construïda una casa de superfície construïda 302,37 m2, composta de Planta Baixa i Planta Pis, i que es troba situada en el barri de Pineda Feu El Pinar, del terme municipal de Lliçà d'Amunt, senyalada amb el número 9 de la Carretera de Parets a Bigues.

Limita: Al Nord amb la finca segregada; al Sud amb la finca 226; a l'Est, part amb finca número 228, part amb finca número 227 i part amb finca 226; a l'Oest amb carretera de Parets a Bigues.

Aquesta finca respon d'acord amb la legislació urbanística al pagament de les despeses inherents al sistema d'actuació per cooperació, les quals es concreten en 0,330% del compte de liquidació de la Unitat d'Actuació.

La quantia del saldo del Compte de liquidació provisional a que es fa referència l'article 113.1d. del Reglament de gestió es xifra en 15.054,55 Euros.

7.4 Paràmetres urbanístics resultants (comparatiu)

	FINCA INICIAL	PARC. A (11) Amb modif. volumètrica	PARC. B (9)
SUPERFÍCIE	1386,08 m2	883,53 m2	502,55 m2
OCUPACIÓ	Nou edifici 297,60 m2 <u>Habit. existent 211,00 m2</u> Total 508,60 m2 (36,7%)	268,89 m2 (30,4%)	211 m2 (42%)
EDIFICABILITAT	Nou edifici: <i>PB 297,60 m2</i> <i>PP 225,60 m2</i> Tot. 523,20 m2 Hab.exist <i>PB 211,00 m2</i> <i>PP 91,37 m2</i> Tot. 302,37 m2	<i>PB 268,89 m2</i> <i>PP 254,31 m2</i> Tot. 523,20 m2 (0,59)	<i>PB 211,00 m2</i> <i>PP 91,37 m2</i> Tot. 302,37 m2 (0,60)
	TOTAL	825,57 m2 (0,59)	



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2004030169

30-12-2004 1

ESTUDI DE DETALL

1699176

Emplac: De Parots A Bigues 9-11
Municipi: Lliçà D'Amunt
Arquitectes:
Salvador Pou i Quincoces

Clients:
Maria Canadell Carbí

Granollers, 30 de desembre de 2004

Salvador Pou Quincoces
Arquitecte