

INDEX:

MEMÒRIA

- 1.- Objecte de l'Estudi de Detall
- 2.- Situació i estat actual
- 3.- Marc Legal
 - 3.1.- Disposicions del vigent Pla General
 - 3.2.- Disposicions de la Llei d'Urbanisme de Catalunya
 - 3.3.- Disposicions del Reglament de Planejament
- 4.- Marc urbanístic
- 5.- Justificació de la formulació de l'Estudi de Detall
- 6.- Objectius bàsics
- 7.- Ordenació proposada
 - 7.1.- Disposició volumètrica
 - 7.2.- Ordenances d'edificació que es modifiquen
 - 7.3.- Paràmetres urbanístics resultants (quadre comparatiu)

ANNEXOS

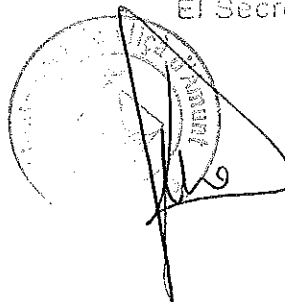
- 1.- Pla General d'Ordenació Urbana.
 - Secció 3^a. Zona suburbana (clau 2)
 - Subsecció 1^a. Paràmetres de l'ordenació de casc Antic

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1.- Situació. E. 1:2000
- 2.- Volumetria segons Normativa vigent. E. 1:200
- 3.- Volumetria segons Modificació proposada. E. 1:200

Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió de data 3.01 MARÇ 2006
de 19 _____

El Secretari,



Aprobat d'acord amb el Ple de l'Ajuntament
a la sessió de l'11 de març de 2004
de 18

El secretari,

MEMÒRIA

1.- Objecte de l'Estudi de Detall

Aquest Estudi de Detall té per objecte la modificació i regulació volumètrica per sota de rasant de l'edificació a implantar en la finca situada al Carrer Sant Baldiri, nº 8. Es preveu l'execució d'una agrupació d'habitatges en filera.

El promotor d'aquest Estudi de Detall és el Sr. Carles Fàbregas Molins.

Es redacta de conformitat amb el que es disposa als articles 65 i 66 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, i segons la Disposició Transitòria Novena de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

2.- Situació i estat actual

Es tracta d'una finca urbana, de titularitat privada de forma trapezoidal.

La superfície total de la parcel·la és de 455,00 m².

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 en les illes qualificades de Zona Suburbana (clau 2), subzona 2b.

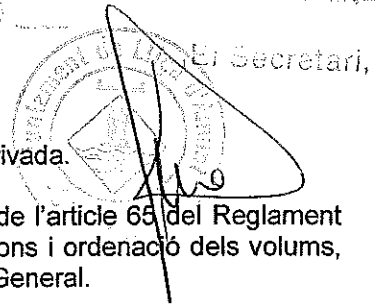
3.2.- Disposicions de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

Segons la Disposició Transitòria Novena de la Llei 10/2004 de Modificació de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, es disposa:

Estudis de Detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de la 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.

El present 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 pel que fa referència a l'establiment d'alineacions i ordenació dels volums, d'acord amb les especificacions assenyalades en el vigent Pla General.

Aquest Estudi de Detall conté la documentació assenyalada en l'article 66 del Reglament de Planejament.

4.- Marc urbanístic

El marc urbanístic el constitueix el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Lliçà d'Amunt que qualifica la zona on es troba situada la parcel·la de Zona Suburbana (clau 2), Subzona 2b, regulat de la següent manera:

Secció 3^a. Zona Suburbana (clau 2)

Art. 124 Definició i subzones

1. La zona de suburbana correspon a aquells sectors que es van construir amb els primers creixements urbans organitzats del casc antic i que, seguint les pautes tipològiques del mateix, van mantenir una coherència formal amb ell encara que regularitzant el traçats. Així mateix es qualifiquen com a suburbans aquells sectors que, formant part del casc antic, han sofert processos de transformació o que pòden ser reconduïts mitjançant aquesta qualificació.
2. Es distingeix dues subzones dins aquesta qualificació
 - a) Subzona 2a
 - b) Subzona 2b

Art. 126 Règim general aplicable a la subzona 2b

1. Amb el caràcter general i de vigència immediata el Pla fixa les condicions que deuran regir les condicions de l'edificació. Optativament l'Ajuntament, prèvia citació podrà redactar Estudis de detall per fixar les condicions estètiques de les edificacions per trams unitaris de carrer.
2. El tipus d'ordenació és de Casc Antic.
3. Els paràmetres de l'edificació seran:
 - a) L'alineació de la façana es situarà retirada i paral·lela a l'alineació del vial. Seguirà l'alineació dels ja existents en el cas que els veïns tinguin diferents reculades s'escollirà el que defineixi major tram; en cas de dubte, l'Ajuntament fixarà l'alineació de façana. Es considera alineació de façana l'orientada vers el sud.
 - b) L'alineació posterior de l'edificació s'ajustarà als límits de la parcel·la.
 - c) L'edificació ocuparà obligatòriament tota l'amplada de la parcel·la.
 - d) L'espai lliure serà sistematitzat amb jardineria, la qual figurarà en el projecte que es presenti.
 - e) L'alçada de l'edificació es fixa en planta baixa més una planta pis, essent obligatòria. L'alçada reguladora màxima serà de 6,30 metres, no podent haver-hi d'un edifici a un altre contigu un desnivell de més de a,50 metres. L'alçada lliure mínima entre plantes es fixa en 2,80 metres.
 - f) Les tanques al carrer tindran com a màxim l'alçada d'un metre respecta la rasant del carrer i que en cas de tenir aquest pendent podran arribar al punt màxim fins a 1,25 metres, dividint-se en tants trams com sigui necessari.

4. Els usos admesos són:

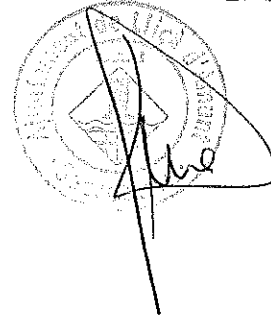
- a) *Habitatge uni-bifamiliar.*
- b) *Comercial, en planta baixa.*
- c) *Educatiu.*
- d) *Sòcio-cultural.*
- e) *Industrial, categories 1ª i 2ª, situació B.*

Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió de l'11 de març de 2006
de 19 _____

El Secretari,

Paràmetres urbanístics

Qualificació	2b
Superfície Parcel·la	455,00 m2
Façana a carrer	28,70 m.
Profunditat edificable	9,25 m.
Ocupació màxima	264,00 m2
Edificabilitat màxima	528,00 m2
Alçada reguladora	6,30 m.



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'edificació prevista al planejament, en virtut de l'article 126 de les normes urbanístiques del Pla General vigent.

L'edificació proposada continua respectant la profunditat edificable sobre rasant, l'edificabilitat neta total, l'ocupació sobre rasant i l'alçada reguladora.

La fondària edificable de 9,25 m. definida en el planejament vigent entra en contradicció amb la possibilitat de realitzar una planta soterrani destinada a aparcament ja que per aquest ús és necessari un pas comunitari amb unes dimensions mínimes que permetin la maniobra d'accés i per altra banda els garatges resultants han de disposar d'una fondària i superfície mínimes per poder-hi aparcar un vehicle, en conseqüència es fa necessari augmentar la fondària edificable en planta soterrani.

Aquest increment de superfície en planta soterrani no suposa un increment de l'aprofitament privat ja que únicament es desenvolupa dintre de l'àmbit comunitari de l'actuació.

6.- Objectius bàsics

Els objectius bàsics de l'Estudi de Detall són:

- Fixar la nova volumetria de l'edificació mantenint l'edificabilitat neta i l'alçada reguladora prevista al planejament.
- Fixar l'edificabilitat sota rasant (no computable a efectes de l'edificabilitat neta total de l'edificació), 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 privats situats en la planta soterrani de cadascun dels habitatges previstos.

7.- Ordenació proposada

7.1.- Disposició volumètrica

El volum edificable es modificarà segons les cotes dels plànols adjunts. (plànol nº 3- Volumetria segons modificació Proposada)

7.2.- Ordenances d'edificació que es modifiquen

Es modifica l'article 55.- Plantes de la Subsecció 1ª. Paràmetres de l'ordenació de Casc Antic, del Pla General d'Ordenació Urbana, "Planta Soterrani", quedant de la següent manera:

2. La planta soterrani és la situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,40 metres i solament serà permès l'ús de magatzem, o bé per instal·lacions. Aquestes plantes no es tindran en compte en la delimitació del nombre màxim de plantes edificables.

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 est de la parcel·la.

7.3.- Paràmetres urbanístics resultants (quadre comparatiu)

QUADRE COMPARATIU

	Aplicació de la normativa vigent	Modificació proposada per l'Estudi de Detall
Sup. Parcel·la	455,00 m ²	455,00 m ²
Façana parcel·la	28,70 m	28,70 m
Ocupació P.Baixa	264,00 m ²	264,00 m ²
P.Soterrani	264,00 m ²	264,00 + 78,00 = 342,00 m ²
Edificabilitat P.Baixa	264,00 m ²	264,00 m ²
P.Primer	264,00 m ²	264,00 m ²



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006001837

30-01-2006 6
1878844

ESTUDI DE DETALL
H. ADOSAT

OBRA NOVA / AMPLIACIÓ

Emplac: De Sant Baldoni 8
Municipi: Llíça D'Amunt
Arquitectes:
Josep Ribas i Cervera

Clients:
Carles Fabregas Molins

JOSEP RIBAS CERVERA
Arquitecte

Aprovat per
a la sessió
de 19

30 MARÇ 2006

El secretari,