

EXPEDIENTE : Estudio de Detalle.

EMPLAZAMIENTO : Urbanización Can Farell, parcela 68, término municipal de Lliçà d'Amunt, provincia de Barcelona.

PROMOTOR : Sr. ANTONIO ROSADO JORGE. Aprobat per l'Ajuntament a la

ARQUITECTO : Sr. GABRIEL NUALART BERBEL. Sessió del dia 9 de gener de 1993

MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.- Antecedentes

La Urbanización Can Farell, a la que pertenece la parcela 68 objeto de este estudio de detalle, está calificada como suelo urbano, zona de ciudad jardín subzona 3d por la revisión del Plan General actualmente vigente en el municipio de Lliçà d'Amunt desde su aprobación por la Comisión de Urbanismo (DOG. 1-7-1.991).

2.- Justificación de la necesidad de tramitar el estudio de detalle

La revisión del Plan General, con carácter general y de vigencia inmediata define las condiciones que deben regular las nuevas edificaciones. Así mismo en el artículo 135, apartado 4 se establece que será obligatorio la formulación de Estudios de Detalle en situaciones específicas de la ordenación que implique modificación en las alineaciones, rasantes o compensación volumétrica.

El tipo de ordenación que se establece en las zonas de ciudad jardín es la de edificación aislada.

Los parámetros reguladores para la subzona 3d son las siguientes:

- La parcela mínima se establece en 800,00 m². En el caso de que la parcela no llegue a la superficie definida como mínima se admiten situaciones en las cuales la diferencia no sea superior al 5%.

Cuando la diferencia supere el 10% y se trate de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, la edificación se ajustará a los parámetros de la subzona inferior (en este caso 3c).

- La fachada mínima de la parcela se establece en 18,00 metros.

- La ocupación máxima será del 20% con un máximo de 225,00 metros.

- El coeficiente de edificabilidad neta es de 0,25 m². de techo por m². de suelo con un techo máximo edificable de 300,00m².

- El coeficiente de edificabilidad suplementaria con destino a porches y terrazas supondrá un incremento del 15% de la edificabilidad neta resultante.

- El coeficiente de edificabilidad complementaria será de 0,065 m². techo por m². de suelo con un máximo de 90,00 m².

- El espacio libre agrupado será como mínimo del 45% de la superficie de la parcela.

- La altura de la edificación será como máximo de Pl.Baja y una Pl.Piso.

- El perímetro regulador de la edificación se separará 10,00 m. de la alineación de calle y 5,00 m. de los restos de límites de la parcela.



El Secretari

inicialment
15-6-93
definitivament el
15-6-93
[Signature]

En el caso de la parcela 68, y tal como se observa en el plano nº 1, la combinación de la forma triangular de la parcela, la situación en esquina dando frente a dos calles (C/. de Can Farell y C/. del Garbí) y la aplicación de las separaciones mínimas del perímetro regulador de la edificación, ha dado lugar a una parcela sin posibilidad de construir una vivienda normal.

La zona edificable se reduce a una zona triangular con una superficie total de 44,64 m². (!) que supone una ocupación del 5,8% del total de la parcela que mide 767,50 m².

Al no ser la intención del Ayuntamiento el dejar parcelas inedificables por cuestión de tamaño o forma, se propone establecer unas nuevas separaciones mínimas de la edificación respecto a los límites de la parcela a través de este Estudio de Detalle que solucionen el problema planteado.

3.- Propuesta de nuevas separaciones y justificación de las mismas

La solución que se propone es, del conjunto de parámetros reguladores aplicables a la subzona 3d, modificar tan sólo el de separaciones mínimas de la edificación respecto a los límites de la parcela proponiendo utilizar los de la subzona inferior (3c).

Estas nuevas separaciones son : 6,00 m. respecto a las calles y 3,00 m. respecto al resto de límites.

Tal como se ha grafiado en el plano nº 1, según la nueva propuesta resulta una zona edificable de 236,80 m². en la que se puede disponer sin ningún problema una vivienda, respetando el resto de parámetros reguladores.

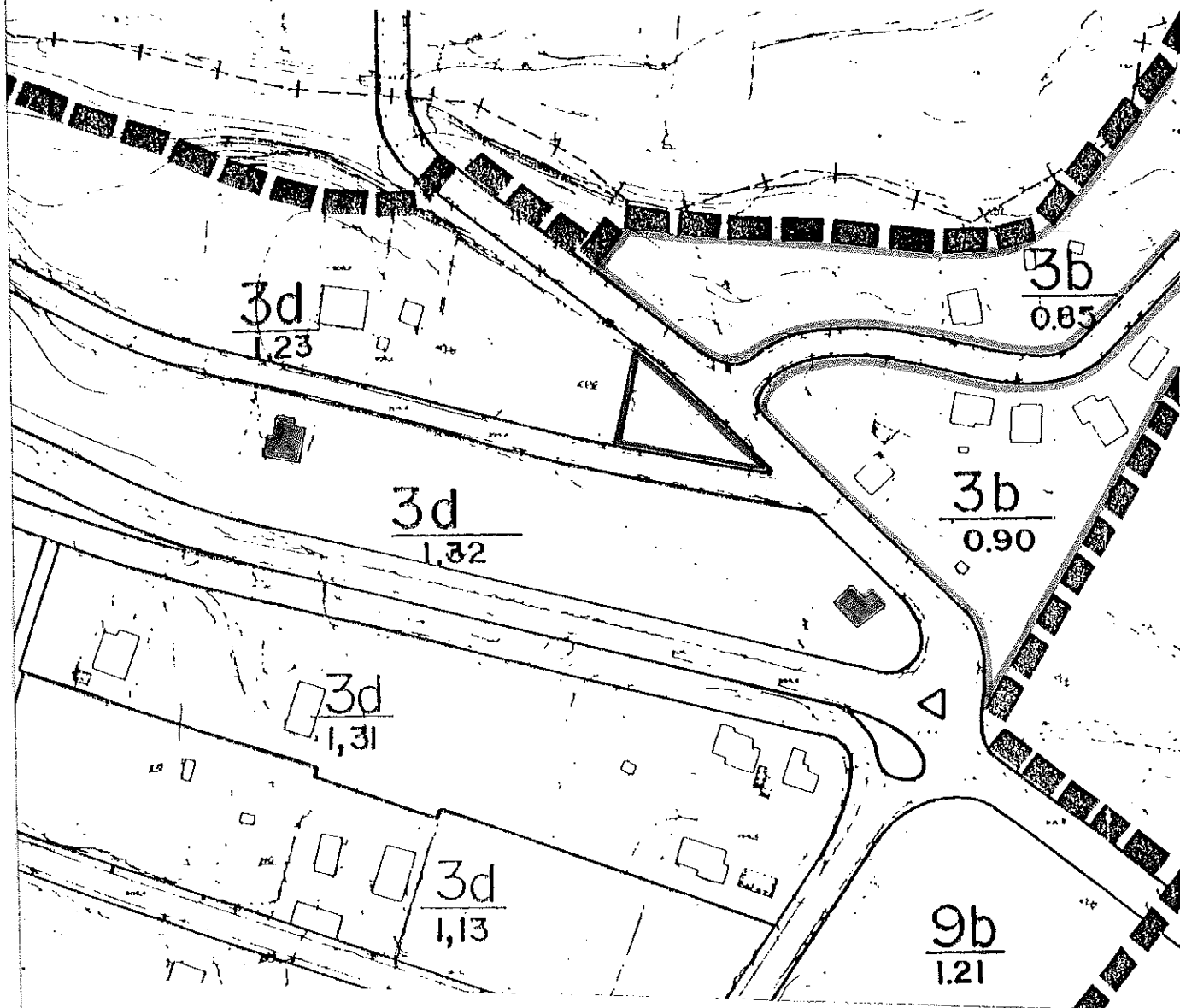
Si tenemos en cuenta que la parcela 68 tiene una superficie de 767,50 m². observamos que no cumple la normativa de parcela mínima de la subzona 3d que es 800,00 m². Sin embargo la diferencia (32,50 m².) es inferior al 5% (40,00 m².) y por lo tanto admisible. De haber sido esta diferencia del 10% (80,00 m².) la solución que propone la Revisión del Plan General es exactamente la que proponemos en el tema de separaciones mínimas en este caso: tomar los parámetros reguladores de la subzona inferior.

4.- Integración al entorno de la nueva propuesta de separaciones

Si observamos el plano soporte en el que aparecen las calificaciones urbanísticas de la Revisión del Plan General, del que se ha reproducido nuestro sector, observamos que todas las parcelas situadas frente a la 68, al otro lado de la calle de Can Farell están calificadas como zona de ciudad jardín subzona 3b que establece como mínimos las separaciones que nosotros hemos propuesto: 6,00 metros calle y 3,00 metros resto límites.

Así mismo, en zonas calificadas como subzona 3d se observa la existencia de bastantes edificaciones situadas a 6,00 m. de la calle. Se trata de edificaciones realizadas según las normas existentes antes de la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 24-11-1.982 (DOG. 14-1-1.983).

.../..



Es por ello que creemos que la nueva separación propuesta no supondrá entrar en contradicción formal con las parcelas contiguas y menos dado su posición en esquina en un extremo de la manzana uniformemente calificada.

5.- Resumen Normativa aplicable a la parcela según este Estudio de Detalle

Parcela mínima 800,00 m². $\nless 767,50$ m². (la diferencia 32,50 m². es inferior al 5% y por lo tanto admisible al tratarse de una parcela ya existente al aprobarse la Revisión del Plan General).

Fachada mínima 18,00 m. $\nless 84,65$ m. (sin modificar).

Ocupación máxima 20% S/. 767,50 m². = 151,50 m². (sin modificar).

Coef. de edif. neta 0,25 m².t/m². s = 191,88 m². (sin modificar).

Coef. de edif. suplem. 15% S/. 191,88 = 28,78 m². (sin modificar).

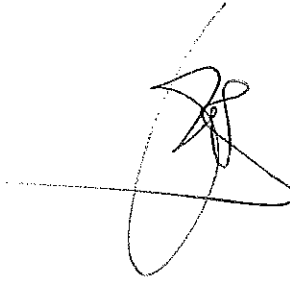
Coef. de edif. complem. 0,065 m².t/m².s = 49,89 m². (sin modificar).

Espacio libre agrupado mínimo 45%S/767,50 m2.=345,38 m2.(sin
modificar).


Altura máxima Planta Baja + Planta Piso. (sin modificar).

Perímetro regulador de la edificación 6,00 m. calle y 3,00 m.
resto límites (modificado).

Lliçà d'Amunt, a 6 de Octubre de 1.992



GABRIEL NUALART I BERBEL
ARQUITECTE

	COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
21 OCT. 1992	92013788
VISAT	LLEI 17/1982 DE 17 DESEMBRE DE CATALUNYA 10/7/1984, RES. 2711/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/5/1940