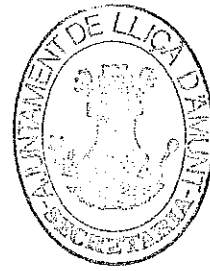


Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 31 de juliol 1997
de 19 _____



El Secretari,

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 11 de desembre 1997
de 19 _____



El Secretari,

**MODIFICACIÓ D'ESTUDI DE DETALL VOLUMETRIA
ALINEACIÓ I RASANT EN PARCEL·LA SITUADA AL
TERME MUNICIPAL DE LLIÇÀ D'AMUNT**

Situació: Ctra. comarcal 1415, cantonada c/ Esparver
Lliçà d'Amunt

Promotor: Pere Guardia Coromines

Autors de l'estudi:

CODINA, PRAT I VALLS
ARQUITECTES ASSOCIATS S.C.P.
c/ Nou núm 9, 3^a planta
Granollers
Tel. 870.55.83

DISPOSICIONS GENERALS

Marc legal:

L'estudi de detall s'ha redactat d'acord amb el que preveu el pla general:

Secció 8ª Zona Mixta Comercial-Residencial (clau 7)

I més concretament en els articles:

Art. 156 DEFINICIÓ I OBJECTIUS

Art. 157 DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 158 REGULACIÓ GENERAL

Art. 159 INTERVENCIÓ MUNICIPAL

ENCÀRREC

L'esmentat projecte es redacta per encàrrec de Pere Guardia i Josefa Punti. Consisteix en un estudi volumètric amb les corresponents alineacions i rasants, que pretén modificar l'anterior visat per el Col·legi d'Arquitectes el 15 de maig de 1997, amb número de visat 96002573.

EMPLAÇAMENT

La parcel·la està situada al carrer de l'Esparver cantonada amb la carretera C-1415, al terme municipal de Lliçà d'Amunt. Es tracta d'una parcel·la propera a la cruïlla de la carretera comarcal C-1415 Granollers-Caldes de Montbui, amb la BV-1415 de Lliçà d'Amunt-Bigues.

DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA

Es tracta d'una parcel·la pràcticament rectangular amb una orientació Nord-Sud perpendicular a la C-1415.

La façana que dona a la C-1415 li correspon la orientació sud i una longitud de 56,5 m.

La façana del carrer de l'Esparver té orientació llevant i la seva longitud és de 104,43 m.

La façana nord és mitgera amb una zona de residències unifamiliars aïllada, i té una longitud de 56,5 m.

La façana mitgera amb una residència unifamiliar i solar sense edificar, té també 104,43 m de longitud.

Així doncs la superfície total de la parcel·la és de 5.900 m².

La topografia del terreny és pràcticament plana.

La parcel·la està dotada de xarxa de sanejament, aigua potable i electricitat.

NORMATIVA URBANÍSTICA

El frontal de la parcel·la amb la C-1415 té prevista la pròxima execució del pla especial la Cruïlla, que suposa el doblament del carrer i una zona d'aparcaments ja reflexada en els plànols.

El pla general qualifica aquesta parcel·la com a zona Mixta Comercial-Residencial (clau 7). L'article 158 que fa referència a la regulació general estableix dues possibilitats: Ús exclusiu en planta baixa o Ús comercial optatiu en planta baixa.

REGULACIÓ GENERAL

2.1. Cas d'ús exclusiu comercial en planta baixa:

L'espai d'ús privat mancomanat serà com a mínim del 40%, que deurà ésser destinat en la seva totalitat a jardí i estacionament.

L'espai d'ús privat serà com a màxim el 60%.

El percentatge d'ocupació en planta baixa és del 100% respecte de l'espai d'ús privat i en planta pis el 60%.

El coeficient d'edificabilitat zona és de 0,80 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. Inclòs el coeficient zona complementari.

El perímetre regulador es podrà ajustar a les alineacions dels vials.

L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i planta pis.

2.2. Pel cas d'ús comercial optatiu en planta baixa:

En actuacions de més de 5.000 metres quadrats de superfície l'espai d'ús col·lectiu serà del 25%, ajuntant-se als mínims de vials i aparcaments en els casos d'inferior superfície.

El perímetre regulador es separarà 5 metres dels límits de zona i de les alineacions de carrer.

El coeficient zonal és de 0,30 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

S'admet un coeficient zonal complementari de 0,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl per a usos no residencials a disposar de planta baixa.

L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60%.

L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i una planta pis.

OBJECTIUS D'AQUESTA MODIFICACIÓ

Els motius d'aquesta modificació estan basats amb optar per la regulació urbanística que permet ús exclusiu comercial en planta baixa en la totalitat de la parcel·la a diferència de l'anterior estudi de detall que proposava combinar la parcel·la en una part comercial i l'altra residencial.

Al destinar la parcel·la per l'ús exclusiu comercial i proposar una superfície d'edificació màxima de 1395 m², situada tota ella en planta baixa, s'allibera una gran

part de zona lliure, molt superior a l'anterior estudi de detall, i que es destinarà a aparcament, per tal de poder servir adecuadament i normativament a l'edifici comercial.

La superfície de sostre edificable, per tant, també baixa respecte a l'altre estudi de detall, formant un conjunt amb una densitat edificatòria molt per sota de la normativa tal com podem veure en el quadre comparatiu i també per sota de l'anterior estudi de detall.

PROGRAMA DE NECESSITATS.

El programa que va presentar la propietat està basat en una implantació comercial al sector més llunyà a la carretera i una zona d'aparcament al frontal fins al límit de la carretera.

Així doncs es tractava d'aplicar els paràmetres de la clau 7, d'ús exclusiu comercial.

SOLUCIÓ ADOPTADA.

La solució adoptada ve donada per la col·locació d'un rectangle destinat a ús comercial, situat a 8 metres de la tanca sud, per tal de donar entrada a vehicles de subministrament; a 5 metres del límit de l'est de la propietat i també a 5 metres de l'oest de la tanca de propietat.

La longitud resultant és doncs de 46,5 metres; per tal d'aconseguir una superfície de 1.395 m² d'ocupació comercial, la fondària d'aquest rectangle serà de 30,00 metres.

Així doncs, si la superfície total de la parcel·la és de 5.900 m² i 1.395 m² s'han destinat a ús comercial, els restants 4.505 m² queden destinats a aparcament i jardí.

El percentatge d'ocupació seria del 23,64 %.

L'alçada màxima estaria situada entre els 3 i 4,50 metres.

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

ELEMENTS D'URBANITZACIÓ SINGULAR

En el Pla Especial s'inclouran els elements singulars indicats al plànols. Aquests elements estaran situats als extrems de la façana sud seran una referència comercial de l'edifici principal i ocuparà un àmbit de 2 m² i una alçada màxima de 15 mts. Podrà tenir il·luminació pròpia i també podran actuar com a suport il·luminació complementària.

COSSOS SORTINTS

El vol màxim del cossos sortints seran mesurats a partir de l'alineació de façana, no seran superiors a un metre i mig de volada. Els ràfecs o barbacanes podran sobresortir de les alineacions un màxim de 60 cm.

Els elements sortints no permanents com veles, persianes, rètols, anuncis, no s'inclouen en el concepte d'elements sortits regulats en aquestes Normes.

PERÍMETRE REGULADOR

Queda determinat en el plànol com a línia màxima que pot arribar a l'edificació. En el plànol s'amplia amb l'envolvent volumètrica.

PLANTA BAIXA

El punt de referència es prendrà a partir del centre geomètric de cada unitat amb un marge de 0,60 m. Per damunt o per sota de l'esmentat punt de referència.

ÚS COMERCIAL

L'alçada mínima serà de 3,00 m i la màxima de 4,50 mts. a partir de la qual arrancarà el pendent de la coberta amb un màxim del 15%, ja sigui de façana o de qualsevol punt interior de l'edifici, per tal de donar diferents opcions de solució a la coberta.

ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ

ÚS COMERCIAL

L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,70 mts. considerant aquest com el punt màxim de tota l'edificació, inclosa la pendent de la coberta davant la possibilitat de cobrir amb una o varies pendents.

COBERTA

La coberta definitiva de l'edificació tindrà un màxim del 15% amb una volada màxima de 60 cm, excepte la zona de descàrrega del moll i la zona d'accés d'usuaris que es permetran marquesines d'1 m i 4 m en tota la seva longitud respectivament.

Es permetrà la sortida a l'envolvent volumètric d'elements tècnics d'instal·lacions o tals com filtres d'aire, dipòsit d'aigua, elements de refrigeració, conductes de ventilació i fums, antenes, cossos d'escala de terrat, maquinària d'ascensor.

Es permetrà la col·locació d'elements ornamentals simbòlics o decoratius.

CONSTRUCCIONS AUXILIARS

Queden englobades generalment en el conjunt de l'edificació principal quedant un marge no esgotat segons els paràmetres urbanístics assenyalats en el pla general, restant així la possibilitat de situar-los aïlladament a la zona d'espais lliures privats.

Entenem com edificacions auxiliars les que estan al servei de l'edificació principal, sempre en planta baixa i separats com a mínim 3 mts de la tanca.

TANQUES

ÚS COMERCIAL

Les tanques situades a la mitgera constaran d'un element opac entre un mínim de 1 m. i un màxim de 1,60m i podrà complementar-se amb elements transl·lucits o vegetals amb una alçada màxima de 2,00 m.

La divisió de la propietat amb les façanes de carrer quedarà oberta, es a dir sense tanca.

El dibuix de la tanca s'inclourà en el projecte d'edificació.

MOVIMENTS DE TERRES

Es poden dur a terme moviments de terres sempre que no superi 0,80 m per damunt o per sota de la cota natural del terreny.

CONDICIONS D'APARCAMENT

ÚS COMERCIAL

L'entrada a la zona d'accés als aparcaments serà com a mínim de 5,40mts. Les places seran com a mínim de 2,20m d'amplada i 4,50 m de llargada, incloent la possibilitat de un 20% de places de 2 m d'amplada i 4m de llargada. Queda admesa la possibilitat de cobrir les places amb elements lleugers tipus marquesina a la projecció de la plaça.

PREVISIÓ D'APARCAMENTS

ÚS COMERCIAL

Edificis comercials i grans magatzems, a partir de 500 m² de superfície útil, una plaça d'aparcament per cada 10 m² de superfície útil. La unitat comercial de 990 m², suposa que faran falta 99 places.

USOS ADMESOS

Amb caràcter general per a la zona comercial són:

- Hoteler.
- Comercial.
- Sanitari-Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Socio-Cultural.
- Públic-Administratiu.
- Industrial, categoria 1^a i 2^a, situació B

UNITAT PROJECTUAL

La unitat mínima de projecte i execució serà la corresponent al volum o volums edificables definits en una parcel·la, amb les edificacions auxiliars, tancaments de parcel·la, enjardinament, urbanització dels accessos i aparcaments formant una unitat compositiva.

La parcel·la tindrà el caràcter d'indivisible i l'edificació estarà sotmesa al règim de divisió en propietat horitzontal.

PARÀMETRES URBANÍSTICS

TOTAL PARCEL·LA NETA = 5.900 m²

PARCEL·LA CLAU 7 COMERCIAL Sup. parcel·la = 5.900 m²

PARÀMETRES	PLA GENERAL	PROJECTE
Espai d'ús privat (aparcament i jardí)	40% 5900 = 2360 m ²	4505 m ²
Espai d'ús privat	60% 5900 = 3540 m ²	1395 m ²
Ocupació P.B 100% del 60% P.Pis 60% del 100%	P.B = 3540 m ²	1395 m ²
Coef.edificabilitat 0,8s/s	0,8 s/s 5900 = 4720 m ²	Total = 1395 m ²
Es pot ajustar a les alineacions vials		
P.B + 1 pis		P.B.
Places pàrquing. 1/10 sup.útil comercial	990 m ² /10= =99 places	164 places