

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION VOLUMETRICA DE UNA UNIDAD DE ACTUACION COMPUESTA POR LAS PARCELAS 01, 05, 06 Y 07 DE LA URBANIZACION CAN SALGOT EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LLIÇA D'AMUNT.

ANTECEDENTES

Esta parcelas son todas propiedad de D. Daniel Marugán y su clasificación urbanística dentro del Plan General de Ordenación de Lliça d'Amunt es 9b, zona de equipamientos. En el art. 167, al que hace referencia a esta zona, se indica que su desarrollo se debe hacer mediante un Estudio de Detalle que ahora se presenta. El tipo de ordenación es el de volumetría específica con los siguientes parámetros de ordenación:

- Perímetro regulador: 3 mts. a límites de parcela y 6 mts. a vial.
- El coeficiente de edificabilidad es de 0,8 m²/m²s.
- El porcentaje de ocupación es del 50%.
- El número de plantas máximo es de Pl. baja + piso.
- La altura máxima es de 7,50 mts.

La superficie total del conjunto de las parcelas que conforman la unidad de actuación es de 3.379,84 m² según levantamiento topográfico realizado.

Existe un desnivel de entre 3 y 4 metros entre la carretera de Palaudarias y la parcela.

ORDENACION PROPUESTA

La ordenación volumétrica que se propone se basa en dos volúmenes. Una para vivienda y otro para usos comerciales. El desglose de superficies según numeración en plano es el siguiente:

Edificio	Uso	Superficie	Plantas
1	Vivienda	350,00 m ²	Pl. Baja +1
2	Comercial	1.147,34 m ²	Pl. Baja +1
3	Sótano existente	134,30 m ²	Pl. Sótano
	TOTAL	1.631,64 m²	

La normativa que estas edificaciones deberán cumplir son las que se desarrollan en el apartado de "Parámetros de la ordenación urbanística".

Se define una plataforma superior a cota 100,00 en donde se accedería al edificio nº 2 con una amplia zona de aparcamiento .

La ocupación de la propuesta es de 748,67 m², lo que representa un porcentaje del 22,15% sobre la superficie total inferior al máximo permitido. La edificabilidad propuesta queda en el 0,44 m²/m²s contabilizando la superficie sobre rasante de 1.497,34 m², no superando en ambos casos el máximo permitido, quedando el resto de superficie para un uso que en el futuro pueda ubicarse.

Referente a la previsión de plazas de aparcamiento para el uso comercial es necesaria una plaza cada 50 m² y el de vivienda una plaza cada 175 m². Así el mínimo necesario para el uso comercial considerando 1.147,34 m² sería de 23 plazas y el de vivienda 2 plazas. Respecto a la vivienda éstas se ubicarían en el interior de la misma.

Según la propuesta adjunta se dispondrán 29 plazas en el nivel superior con acceso desde el paseo de Can Salgot, superior al mínimo requerido.

PARAMETROS DE ORDENACION URBANISTICA

Según el régimen aplicable para la zona 9b el tipo de ordenación es el de volumetría específica siendo los parámetros que la definen los descritos en el vigente plan general en la "*Subsecció 4ª Parametres d'ordenació segons Volumetria Específica*", artículos 83 al 91 inclusivos. Igualmente las definiciones de los diferentes conceptos son las que figuran en estos artículos. A continuación se definen los diferentes parámetros para este estudio en concreto.

Unidad de zona

La unidad que se define es la formada por las parcelas 01, 05, 06 y 07 de la urbanización Can Salgot de Lliçà d'Amunt.

Alineaciones

El perímetro regulador de la edificación es la figura poligonal determinada por la separación de 6 mts a las calles paseo de Can Salgot, carretera de Palaudalva, calle de can Roure y pasaje Carles Ribes y de 3 mts. a las parcelas 02, 03 y 04 colindantes con la unidad de actuación. Interiormente los volúmenes y sus separaciones son las definidas en el plano nº 2.

Plantas

1. Es la primera planta habitable. El punto de referencia se tomará a partir de centro geométrico de cada unidad de edificación con respecto a la rasante natural del terreno en aquel punto, admitiéndose un margen de variación de 0,60 mts. por encima o por debajo del mencionado punto de referencia.

2. Planta sótano es la que está por debajo de la planta baja tenga o no tenga aberturas al exterior. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,40 mts y no está permitido el uso de vivienda. Los sótanos que tengan acceso y abertura directa al exterior al menos en una de sus fachadas podrán utilizarse para los usos que esta normativa defina.

Las plantas sótano podrán ocupar los espacios fuera de la proyección ortogonal de la edificación principal según figura en el plano nº2.

3. Las plantas piso son las plantas de edificación situadas por encima de la planta baja.

4. La altura mínima de las plantas habitables será de 2,60 mts.

Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta, que coincide con el zonal, se establece en $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. según la definición de art. 86.

2. El coeficiente de edificabilidad complementario es del 0% pues está incluido en el anterior.

3. El porcentaje máximo de ocupación es del 50%

4. El número máximo de plantas autorizado es de planta baja más una planta piso.

5. La altura máxima de la edificación, definida según el art.86.6, se fija según el siguiente cuadro:

	Mínimo	Máximo
P. Baja (viviendas)	3,00 m.	4,50 m.
P. Baja (locales)	3,80 m.	4,50 m.
P. Baja +IPP	6,80 m.	7,50 m.

6. Por encima de la altura máxima y el número de plantas solamente estará permitido lo dispuesto en el art. 86.7.

Usos

Los usos admitidos según lo descrito para la zona 9b son:

- Comercial
- Hotelero
- Sanitario-asistencial
- Educativo
- Recreativo
- Socio-cultural
- Deportivo
- Público-administrativo
- Industrial, categorías 1ª y 2ª , situación B.

Complementariamente se admite una vivienda unifamiliar.

Arbolado

Se define en el plano nº 2.

Vallas

Las vallas cumplirán lo establecido en al art. 80

JUSTIFICACION NORMATIVA DE COMERCIO

En la actualidad está vigente la "*Llei de 1/1977, de 24 de març, d'equipaments comercials*" de la Generalitat de Catalunya y el decreto que la desarrolla 244/1977, de 16 de septiembre. Ello hace referencia a las directrices para adecuar los establecimientos comerciales a las necesidades de consumo y compra de las diferentes zona de Catalunya.

Según el artículo 58 de la Ley y después de haber realizado la correspondiente consulta en el Departament d'Industria, Comerç i Turisme, para la tramitación de un Estudio de Detalle como el presente no es preceptivo el informe de este departamento, por lo que no se ha podido solicitar y en consecuencia no se adjunta.

El conjunto comercial que se propone estaría encuadrado en lo que llama la ley un "*equipamiento comercial de carácter colectivo*". Este equipamiento colectivo tendría la consideración de "*gran establecimiento comercial*" en el caso de que la superficie neta de venta sea superior a la establecida en la ley que, para el caso de Lliçà d'Munt, es de 1.000 m² o 1.400 m² construidos.

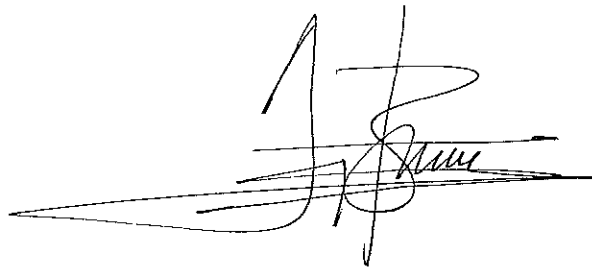
Si fuera así, y se solicitase licencia de apertura del conjunto, el mencionado Departament debería emitir informe, cumpliendo los requisitos de solicitud según el decreto 244/1997, que entre otros obliga a presentar el proyecto de ejecución, que evidentemente no se puede tener antes de la aprobación del presente estudio.

Con todo ello se establece en este Estudio de Detalle que la superficie neta de venta, establecida según en Decret 244/1977, no superará los 1.000 m², dedicándose el resto de superficie, hasta los 1.400 m² construidos, a almacenes o talleres permitidos relacionados con la actividad principal.. Así pues no será necesario el mencionado informe, pues no tendrá la consideración de "gran establecimiento comercial" y los trámites para solicitud de apertura de los diferentes comercios que pudieran haber serían los habituales.

EJECUCION POR FASES

Inicialmente está previsto que este estudio de detalle se desarrolle por fases pues la demanda comercial actual así lo requiere. Así la fase A será la construcción de aproximadamente la mitad del edificio 2 con el correspondiente aparcamiento y el ajardinamiento del resto para adecentar el entorno actualmente abandonado. Ello mejorará sustancialmente la imagen del acceso a las urbanizaciones que tienen su acceso principal por aquí. La fase B sería la construcción del resto del edificio 2.

En Barcelona a 10 de marzo de 1998



Fdo.: Angel Biurrun Contreras
Arq.

