



Ajuntament de Lliçà d'Amunt

ESTUDI DE DETALL
Carrer Sant Baldiri, 19-27

Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 27 MARÇ 2004
de 19 _____

El Secretari,



NOVEMBRE 2003

MEMÒRIA

1. Objecte de l'Estudi de Detall

L'Estudi de Detall té per objecte l'ordenació volumètrica a implantar en la finca del Carrer de Sant Baldiri, 19-25 per la construcció d'un edifici d'aparcament i deu habitatges promogut per la Societat Municipal d'Habitatges de Lliçà d'Amunt, de conformitat a tot allò disposat en els articles 65 i 66 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, i del Decret Legislatiu 1/90 de la Refosa de Textos legals en matèria urbanística vigents a Catalunya.

2. Situació i estat actual

Es tracta d'una finca urbana de titularitat municipal corresponent a la finca del Carrer de Sant Baldiri, 19-25, de forma trapezoïdal amb 529,92 m². de superfície segons aixecament topogràfic recent i d'unes dimensions aproximades de 34,20 m. de façana al carrer de Sant Baldiri, 12,50 metres en el límit de ponent, 37,50 m al límit Nord i 17,60 metres al límit Est.

Aquest terreny disposa d'una lleugera pendent del 6,34 % en el sentit Oest-Est, existint en l'extrem sud-est un desnivell de 2,50 metres en relació a la rasant del carrer on actualment hi ha un mur.

El solar actualment es troba lliure després d'haver efectuat l'enderroc de totes les construccions que existien en ell.

Els solar disposa de tots els serveis urbans exigibles legalment.

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, que classifica la finca de SÒL URBÀ i la qualifica de ZONA SUBURBANA, subzona 2b, regulada per l'article 126 de les normes urbanístiques.

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 pública, formulat pel propi Ajuntament que en aquest cas actua com a titular del sòl d'acord a les disposicions de l'article 140.1 del Reglament de Planejament.

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.

3.4.- Disposicions de la normativa sectorial

També s'adequarà a la Llei 20/1991, de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i a totes les disposicions legals aplicables en aquesta matèria.

4. Marc urbanístic

El marc urbanístic el constitueix el Text Refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data de 18 de juliol de 2001, el qual classifica aquesta illa de Zona Suburbana (2b) i la seva regulació és:

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 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 0,50 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 respecte 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 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.

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

Així doncs, la formulació de l'Estudi de Detall ve justificada per la pròpia indefinició d'alguns aspectes de la normativa aplicable, sobre tot al tractar-se d'un tipus d'ordenació segons Casc Antic que no es correspon amb els models d'aquest tipus d'ordenació, amb l'espai lliure al davant; i així fixar l'ordenació volumètrica específicament.

Com s'ha vist anteriorment en l'article 126.1 es determina que l'Ajuntament podrà redactar Estudis de Detall per fixar les condicions estètiques de les edificacions per trams unitaris de carrer.

6. Objectius bàsics

Els objectius bàsics de l'Estudi de Detall són:

- a) Fixació de les alineacions dels plans de façana tant anterior com posterior, en relació a les disposicions de l'article 126.3.a) en quan que l'alineació de façana seguirà les alineacions dels edificis existents en aquest carrer, en correspondència a la projecció en planta indicada en els plànols normatius E.1/1.000 del vigent Pla General.
- b) Admetre que en aquest cas, quan en algun punt el terreny estigui per sobre de la rasant del carrer, es pugui construir l'aparcament en substitució de terres, en planta soterrani, ocupant l'espai lliure de parcel·la de la part davantera.
- c) Reduir l'alçada lliure entre plantes en l'ús d'habitatge a 2,50 metres.
- d) Dissenyar la tanca al carrer, segons el desnivell del terreny en relació a la rasant oficial del carrer, donat que no es poden aplicar en aquesta finca les disposicions de l'article 126.3.f), perquè les tanques quedarien per dessota del nivell de les terres.

7. Ordenació proposada

7.1 Disposició volumètrica

El volum edificable de l'edifici d'habitatges es situa en una disposició lineal paral·lela al límit posterior de la finca amb una distància d'un metre, que permetrà obrir obertures a la façana nord.

Les alineacions s'ajusten a les de les edificacions existents en el tram de façana.

Es disposa l'aparcament en planta soterrani, en substitució de terres.

7.2 Ordenances d'edificació

Els paràmetres d'ordenació, en caràcter general, seran:

- a El tipus d'ordenació és de casc antic atípic.
- b En aquesta finca les condicions d'edificació es regiran pels embolcalls màxims assenyalats en la documentació gràfica del present Estudi de Detall.
- c L'espai lliure serà ocupable en planta soterrani en substitució de terres.
- d 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 0,50 metres.

L'alçada lliure mínima entre plantes es fixa:

- 2,50 metres en ús d'habitatge.
- 2,80 metres en els altres usos admesos.

d'edificis auxiliars alineats al vial, en tant que garatges encastats en el massís de les terres.

- e.2 Les tanques als límits posteriors de parcel·la no podran tenir més de dos (2) metres respecte el terreny transformat més alt de les dues parcel·les a les quals serveix de separació, no podent-se trobar terrenys veïns amb desnivells superiors a 1,50 metres l'un respecte l'altre en la partió posterior de la finca.

f Alineacions

- f.1 Es defineix com alineació del vial la línia que estableix al llarg del carrer els límits dels sòls edificables privats.
- f.2 S'entén com alineació de façana el límit a partir del qual deurà aixecar-se la façana de l'edificació. Aquesta alineació pot no coincidir amb l'alineació del vial.
- f.3 L'alineació de la façana seguirà les pautes de les edificacions existents als seus costats i la reculada serà obligada en el cas que així estigui a les edificacions veïnes. En tot cas, s'imposa la condició de tanques a l'alineació del vial mitjançant murs, gelosies, reixes, ...
- f.4 L'alineació posterior de l'edificació correspon a la línia que assenyalava el límit a partir del qual es podrà aixecar la façana posterior de l'edificació. L'alineació posterior no sobresortirà mai més que les contigües existents, fixant-se una fondària d'11metres entre l'alineació de la façana i l'alineació posterior de l'edificació.

g Espais lliures de parcel·la

- g.1 Constitueixen els espais lliures de parcel·la sòls privats, no ocupables per l'edificació principal i que resulten de la determinació de l'alineació de la façana i de l'alineació de l'edificació.
- g.2 En els espais lliures entre l'alineació del vial i l'alineació de la façana, no es permetrà cap tipus d'edificació, essent destinat totalment a terrasses i jardins.
- g.3 Els espais lliures determinats a partir de l'alineació posterior de l'edificació; coneguts com a espais lliures interiors, no podran ésser ocupats per edificacions auxiliars.

h Plantes

- h.1 En aquest cas de casc antic atípic, la planta baixa correspondrà a aquella en que el paviment de la qual se situa a 0,60 metres per dessota o per dessorre de la rasant del terreny natural actual en l'alineació de la façana, en el punt mig de cada tram que es divideixi aquesta façana.
- h.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, podent-se reduir fins a 2,10 m. en rampes i accessos. En aquesta planta solament serà permès l'ús d'aparcament i magatzem, o bé per a instal·lacions.
- h.3 Aquestes plantes no es tindran en compte en la delimitació del nombre màxim de plantes edificables.
- h.4 En els casos en que en algun punt del terreny transformat en el front del vial es situï pel damunt de la cota de 2,20 metres respecte la rasant del carrer, podran construir-se plantes soterranis en substitució de terres, conformant una unitat amb la tanca, no podent-se obrir cap finestra al carrer.
- h.5 S'entén per planta pis, tota la planta de l'edificació situada pel damunt de la planta baixa.

i Alçada de l'edificació

- i.1 L'alçada de l'edificació es definirà mitjançant la fixació del nombre màxim de plantes edificables. La determinació del nombre de plantes serà en funció del nombre dominant de plantes edificables que resultin de considerar la major longitud de façana d'edificis, en el tram i front corresponent, que disposin d'un nombre constant de plantes, igual o inferior a les admeses a la regulació de cada zona.
- i.2 Aquesta alçada es prendrà verticalment en el pla exterior de la façana, situat al vol màxim del ràfec de la coberta, des de el nivell de la planta baixa fins l'arrencada de la coberta.
- i.3 Dins l'alçada reguladora es comprenen els espais situats damunt l'última planta habitatge i que es podran destinar a golfes, magatzem, localització d'elements tècnics de les instal·lacions,... no podent tenir aquest més d'un metre entre paviment i arrencada de coberta a l'alineació de la façana.
- i.4 Pel damunt de la alçada màxima reguladora solament serà permès:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent màxim 30%. Podrà ésser habitatge per dins, com golfes, en els casos d'habitatges unifamiliars.
- Cambres d'aire i d'altres elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb una alçada màxima de 0,60 metres.
- Baranes, amb una alçada d'1,80 metres com a màxim.
- Elements tècnics de les instal·lacions.
- Remats de l'edificació amb caràcter exclusiu ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

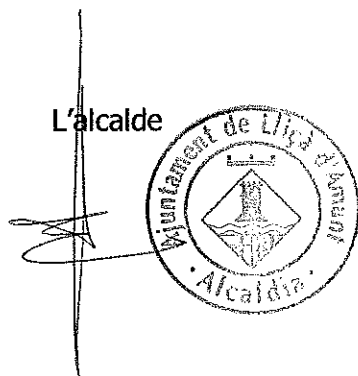
j Elements fora l'alineació de la façana

- j.1 Només s'admetran balcons a la façana anterior orientada al Sud. La volada màxima dels balcons no podrà ésser en cap cas més gran de 0,80 metres a partir de l'alineació de la façana i no sobresortirà mai més que l'amplada de la voravia, en cas que aquesta existeixi.
- j.2 Els balcons se separen, com a mínim un metre de la cantonada de l'alineació de la façana i l'alçada mínima en que apareix serà de 2,50 metres per damunt de la cota de la planta baixa.
- j.3 Els ràfecs de coberta podran sobresortir del pla de façana en les cobertes inclinades fins a 0,35 metres.

- k En tot allò, que no estigui explícitament regulat per aquestes ordenances, seran d'aplicació les disposicions del vigent Pla General, i en especial la Subsecció 1ª Paràmetres de l'ordenació de Casc Antic, sempre que no es contradigui amb les disposicions d'aquest Estudi de Detall.

Lliçà d'Amunt, novembre de 2003.

L'alcalde



L'arquitecte municipal

