

inicialment
Aprovat per el Consell de la
Sessió del dia 16 Gener 1991
de 19.....

2



El Secretari
[Signature]

definitivament
Aprovat per el Consell de la
Sessió del dia 21 Abril 1992
de 19.....



El Secretari
[Signature]

ESTUDI DE DETALL

Propietaris: Eduard Parellada
Jordi Parellada
Manuel Parellada
Xavier Parellada
Situació : c. de l'Empordà, 1
Llicà d'Amunt
Autors de l'estudi : Toni Codina i Jané, arquitecte
Joan Prat i Aguilar
Quim Valls i Planas
c. Nou, nº9, Granollers
Tf. 870.55.83

ESTUDI DE DETALL.

MEMORIA.

Aquest Estudi de Detall es regeix segons les clàusules dels Articles 26, 27, 78, 79 i 88 al 97 del Decret Legislatiu d'1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DOG nº 1317), així com l'Article 87 del Pla general del municipi afectat, Llicà d'Amunt.

L'objectiu de l'estudi és l'ordenació d'una parcel·la qualificada amb Clau 7 (Zona mixta Comercial-Residencial i en el nostre cas referida a ús comercial optatiu en planta baixa), situada als nº 2-4-6-8 del c.de l'Empordà, en una zona que separa la urbanització de Ca l'Estapé amb la de Ca l'Artigues, al terme Municipal de Llicà d'Amunt.

Degut a la seva qualificació i segons el Pla General (Art. 156) qualsevol actuació o desplegament del Pla en aquesta Clau serà mitjançant Estudis de Detall que fixin tots els paràmetres de l'ordenació, així com la volumetria resultant. També es definiran les unitats a emprar del conjunt d'illes afectades a la mateixa qualificació i que siguin contigües, tenint especial cura en els aspectes d'integració amb sectors colindants d'equipaments i serveis.

COMPOSICIO DE L'ESTUDI.

El present Estudi de Detall es compon d'una memòria, un programa normatiu per referenciar tot l'estudi, una memòria justificativa i una col·lecció de plànols que grafien la proposta.

Aquesta documentació aconsegueix els dictats del Pla General del municipi, així com la llei del Sòl, per que fa referència als Estudis de Detall.

PROGRAMA NORMATIU.

Abans d'establir comparances, cal esmentar la Llei del Sol referent a aquest tema:

Art.66. Els estudis de detall contindran els següents documents:

- 1: Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
- 2: Quan es modifiqui la disposició de volums s'efectuarà, a més, un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla i de les que s'obtenen en l'estudi de detall, justificant l'acompliment de l'establert sobre aquest extrem en el número 3 de l'article 65.
- 3: Plànols a escala adequada, com a mínim, 1:500 que expressin les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la relació amb l'existent anteriorment.

Art.65.

- 1: Els estudis de detall podran formular-se amb l'exclusiva finalitat de:
 - a) Establir alineacions i rasants, completant les que ja estessin assenyalades en el sòl urbà pel Pla General, Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament o Projecte de Delimitació de Sòl Urbà, en les condicions que aquests documents d'ordenació fixin.
 - b) Adaptar o reajustar alineacions i rasants assenyalades en Plans parcials.
 - c) Ordenar els volums d'acord amb les especificacions del Pla General o de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament en sòl urbà, o amb les pròpies dels Plans parcials en els demés casos, i completar, en el seu cas, la xarxa de comunicacions definida en els mateixos amb aquelles vies interiors que calguin per proporcionar accés als edificis d'ordenació concreta establerta en el propi estudi de detall.
- 3: En l'adaptació o reajustament de l'assenyalament d'alineacions i rasants del Pla General, Normes Complementàries i Subsidiàries, Pla parcial o Projecte de Delimitació, no es podrà reduir l'amplada de l'espai destinat a vials ni les superfícies destinades a espais lliures. En cap cas l'adaptació o reajustament de l'assenyalament d'alineacions podrà originar augment de volum a l'aplicar les ordenances al resultat de l'adaptació o reajustament realitzat.

-- Qualificació actual segons el Pla General:
Zona Mixta Comercial-Residencial. (Clau 7).

Art. 156. Desplegament del Pla.

1. El Pla General es desplegarà en aquesta zona mitjançant Estudis de Detall que fixin tots els paràmetres de l'ordenació, així com la volumetria resultant.
2. La unitat de zona es definirà a l'empar del conjunt d'illes afectes a la mateixa qualificació i que siguin contigües. Es tindran especial cura en els aspectes d'integració amb sectors colindants d'equipaments i serveis.

Art. 157. Regulació General.

1. El tipus d'ordenació és el de Volumetria Específica.
2. Els Estudis de Detall corresponents es podran desplegar de dues formes diferents en funció de la intensitat de l'ús comercial:

2.1.- Pel cas d'ús exclusiu comercial en P.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 el P.Baixa és del 100% respecte de l'espai d'ús privat i en planta pis el 60%.

El coeficient d'edificabilitat zonal és de 0,80 metres quadrats de sostre. Inclòs el coeficient zonal complementari.

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

L'alçada de l'edificació serà com a màxim de P.Baixa i pis.

2.2.- Pel cas d'ús optatiu en P.Baixa.

En actuacions de més de 5.000 metres quadrats de superfície l'espai d'ús col·lectiu serà del 25%, ajustant-se als mínims de vials i aparcament 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.

En el desplegament dels Estudis de Detall es podrà optar per dues alternatives, justificant adequadament el tipus es-

collit (S'exceptua el sector així qualificat atravesat pel torrent Mardans i enfrontat amb el carrer d'Anselm Clavé, que es desplegarà segons el punt 2.1 d'aquest article).

3. Els usos admesos són :

- Habitatge uni i plurifamiliar.
- Hoteles.
- Comercial.
- Sanitari-Assistencial.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Socio-Cultural.
- Públic-Administratiu.
- Industrial, categoria 1ª i 2ª, situació B.

NORMATIVA DE LA ZONA:

Zona residencial, tipus ciutat-jardí.

- 1.- Aquesta parcel·la es de 75% de la superfície utilitzable i de 25% de la superfície per a ús col·lectiu que disfrutaran i mantindran proporcionalment els diferents propietaris.
- 2.- L'ocupació màxima sobre terreny es fixe en el 30% de la superfície utilitzable.
- 3.- El coeficient d'edificabilitat neta és de 0,25 m² de sostre per m² de sòl utilitzable.
- 4.- Es fixe un coeficient d'edificabilitat complementària de 0,06 m² de sostre per m² de sòl utilitzable.
- 5.- L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i una planta pis.
- 6.- La separació al carrer serà com a mínim de 5 m., així com a la resta de límits. La resta de posicions, mesures i distàncies seguiran el plànol normatiu nº3 del present Estudi.
- 7.- En totes les qüestions de caràcter general restants se seguiran els criteris de la Subsecció 3^a del Paràmetres d'Ordenció segons edificació aïllada, del Pla General Municipal (art. 68 a 78).

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA.

La necessitat d'aquest Estudi de Detall es deu bàsicament a la utilització de la parcel·la en uns termes diferents a la seva qualificació. La voluntat de la propietat és la de transformar la parcel·la en quatre divisions per ser ocupades per quatre membres d'una mateixa família i edificar-hi habitatges unifamiliars aïllats. Cal tenir en compte que totes les edificacions que envolten aquesta parcel·la són també unifamiliars i qualificades pel Pla General en ciutat-jardí.

Vista la normativa que regula la zona d'aquest Estudi des del Pla General Municipal com a zona mixta comercial-residencial, s'escull el desenvolupament del tipus 2.2, pel cas d'ús optatiu en P.Baixa, i esdevenint zona residencial de tipus ciutat-jardí.

La solució adoptada presenta una parcel·lació en quatre parts iguals i un accés central que dona entrada a cada una d'elles.

La via d'accés queda com a espai privat i per tant amb conservació i manteniment per part dels propietaris. Junt amb ella, l'espai que l'envolta i que arriba fins el torrent forma el 25% d'espai col·lectiu. La superfície restant, corresponent al 75% del total i que s'ha dividit en quatre parts iguals, és punt d'aplicació de l'edificabilitat proposta, que seria de 0,25 m² sostre-sòl juntament amb un 0,06 complementari. Això suposa un total de 2.267 m² de sostre, inferior als 4.875 m² que resulta del planejament actual. De la mateixa manera, es produeix un volum total edificable també inferior a l'actual.

Pel que fa al perímetre regulador, es proposa una separació igual o superior a l'actual regulació, però tenint en compte que l'espai col·lectiu es comptabilitza ja que també funciona com a separador d'edificacions (veure plànols).

L'alçada reguladora es manté en Planta i Pis, tal com l'actual planejament.

Les instal·lacions se situaran en la via d'accés, col·locant al centre el clavegueram, en una vorera l'aigua i en l'altra la telefonia i les línies elèctriques.

RESUM

Davant una actuació com la que es presenta en aquest estudi, el que es produeix és un equilibri qualitatiu en el territori. Malgrat la qualificació prèvia com a zona mixta comercial-residencial, s'ha optat per la solució estrictament residencial integrada completament en la trama urbanitzada existent. S'ha interpretat també que aquest canvi comporta una diferència de coeficients normatius. Això s'ha reflexat en una disminució d'ocupació permesa.

Tant sols quedaria esmentar també que la voluntat d'utilitat residencial per la finca, en detriment de l'aspecte numèric ocupacional, preten demostrar que en cap cas hi haurà un afany especulatiu en una zona prou propera a l'àmbit rural que donaria pas a grans desequilibris.

El present estudi mostra l'implantació unitària de les intervencions dels germans Parellada a tota la parcel·la. Aquesta implantació és una ocupació orientativa de l'edificació, de la zona verda i del camí d'accés.

El punt d'inici del disseny del projecte ha sigut el accés dels cotxes a cada vivenda, aparellant-les de dues per tal de produir el mínim de talls en el terreny, d'aquesta manera apareixien quatre ambits de les futures edificacions i una zona verda comuna a totes elles. Les edificacions es situen orientades a sud deixant un espai de jardí obert al davant abraçat per el propi edifici. Una zona verda molt mes intensa serveix per delimitar subtilment les quatre edificacions entre elles i el trànsit d'accés.

Les instal·lacions de les quatre cases es centralitzen a la tanca de la porta principal, on es situaran les bateries de comptadors. La red de clavegueres recollirà el final de la xarxa veïna que actualment desemboca lliurement al terreny. El seu recorregut anirà pel centre del carrer fins arribar al torrent i connectar a la red general.

Quadre normatiu Estudi de Detall

Regulació actual i zona màxima comercial (Clau 7) (Us comercial optatiu en P.B)	Resultats segons parcel·la amb regulació actual	Regulació proposada	Resultats proposada parcel·la total (comparatiu)	Resultats proposada parcel·la igual
Superfície parcel·la.	9.750 m ²	---	9.750 m ²	---
Espai d'ús col·lectiu (25%).	2.436 m ²	25 %	2.436 m ²	2.436 m ²
Espai utilitzable (75%)	7.314 m ²	75 %	7.314 m ²	1.828,5 m ²
Coef. edificabilitat (0,3 m ² sostre-sòl)	2.925 m ²	0,25 m ² sostre-sòl (del 75 %)	1.828 m ²	458 m ²
Coef. edificabilitat complementari (0,2 m ² sostre-sòl)	1.950 m ²	0,06 m ² sostre-sòl (del 75 %)	439 m ²	109 m ²
Parcel·la mínima	---	1.800 m ²	---	---
Tacana mínima.	---	12 m.l.	---	---
Ocupació màxima (60%)	---	30 %	---	---
Alçada reguladora (P.B + 1P)	---	P.B + 1P	---	---
Perímetre regulador (5 m)	---	5 m a carrer públic. 5 m a veïns (la zona col·lectiva compta per complir aquesta distància)	---	---
Volum edificable	18.281 m ³	---	8.503 m ³	2.127 m ³