

ESTUDI DE DETALL

D'ORDENACIÓ DE LA PROPIETAT SITUADA AL
CARRER INDÚSTRIA, NÚM. 17
LLIÇÀ D'AMUNT (VALLÈS ORIENTAL)

Lliçà d'Amunt, octubre 1991

SUMARI

1. Antecedents
2. Premises bàsiques de caràcter urbanístic de l'estudi de detall
3. Solució proposada
 - a) Per a l'ocupació
 - b) Criteris de compartimentació i de la regulació dels usos
4. Justificació numèrica de la solució proposada
5. Gestió i desenvolupament de l'Estudi de Detall
6. Annex gràfic
 1. Situació i plànol topogràfic
 2. Plànol de qualificació urbanística de la zona
 3. Plànol proposta



CÒPIA ARXIU
NO VALID PER A TRAMITS ADMINISTRATIU
DEVENINT EN DISPOST DE L'ACQUISIÓ A DISPOSICIO
DE L'ARXIU COL·LECCIO DE DOCUMENTS A SOL·LICITUD
DE L'URBANISME I PER A TRAMITS POSTERIORES DEL VISA

1.- ANTECEDENTS

L'empresa INVERCONTROL, S.A. és propietària del solar del carrer Indústria, núm 17, amb el que té front, cantonada amb el carrer Anselm Clavé del municipi de Lliçà d'Amunt. Aquest solar és l'objecte de l'Estudi de Detall, i té una qualificació de "zona industrial, subzona Industrial oberta, amb classificació de sòl urbà", clau 13a, d'acord amb el Pla General vigent la revisió del qual s'aprovà definitivament el 13 de març de 1991 .

D'acord amb allò que preveu l'article 149 de les Normes Urbanístiques del Pla General i, atès que el solar descrit és qualificat de 13a i forma part d'una sola illa, l'ordenació de la seva edificació es pot establir mitjançant un Estudi de Detall.

La finca, inclosa dins d'aquest Estudi de Detall, pertany en propietat, tal i com s'ha dit, al promotor, INVERCONTROL, S.A., i consta inscrita al Registre de la Propietat de Granollers, al tom 1.307, llibre 44, finca núm. 5.141.

2. PREMISSES BÀSIQUES DE CARÀCTER URBANÍSTIC DE L'ESTUDI DE DETALL

Tal i com es pot veure en la documentació gràfica que s'acompanya, la finca és edificada en quatre blocs, amb una ocupació actual de sòl de 4.426 m2 sobre els 8.783 existents.

Tal i com mana l'article 26.3 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, aprovats mitjançant el Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'estudi. L'article 178.2 del Pla General diu que l'objecte del Pla per a la Zona Industrial 13a és definir una clara delimitació urbanística tot regulant-ne els usos i l'edificabilitat.

Les condicions d'edificació, establertes a l'article 178.4 són les que resulten de l'alineació de vial amb un percentatge màxim d'ocupació del 70 % i un coeficient d'edificabilitat neta de 0,70 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl i amb els següents parametres :

- Parcel·la mínima : S'ajusta a l'actual estructura de la propietat existent al moment de l'aprovació inicial d'aquest planejament. Cas que la propietat tingui una superfície superior a 5.000 m2, serà permesa l'agrupació d'indústries dins les limitacions regulades en el quadre d'usos que detalla l'article 178.7.

- Alçada màxima : 11,00 (A.R.M.)

- Usos permesos :

Magatzems

Comercial Concentrat

Oficines al servei de les instal·lacions comercials

Estacions de serveis i garatges

Industrial, 1a, 2a, 3a, 4a i 5a

3. SOLUCIÓ PROPOSADA

a) Per a l'ocupació.

Tenint present les premisses urbanístiques esmentades, i les característiques de l'entorn, que queda definit per les alineacions dels edificis i vials existents, es considera que el cos principal de l'edificació, que ara hi ha i que es situa segons l'alineació de vial, es manté de manera que s'assegura la continuïtat de la façana al carrer de la Indústria i d'Anselm Clavé.

S'ha previst, no obstant, que no sigui un bloc continu, si no un conjunt de quatre blocs que permeten l'accés i la visió conjunta des de la zona ajardinada i d'accés pel carrer Indústria, ja que és tal com és ara. L'esgotament de l'edificabilitat, fins el 70%, s'haurà de sumar a un bloc ja existent, com és el que limita amb la propietat annexa i que té façana a la zona verda prevista al Pla General, així la propietat quedaria tancada pel vessant nord conformant una illa.

Es pretén, amb això, potenciar al màxim l'esmentada zona ajardinada i d'accessos, i alhora absorbir el moviment extern que les possibles activitats puguin generar atès que es podrà accedir, com ja hem dit, des del carrer Indústria. Amb aquesta finalitat, es preten projectar els accessos a través de l'esmentat carrer, tot alliberant el carrer Indústria d'aquestes funcions, ateses les característiques de xarxa viària bàsica d'accés al nucli urbà.

Per tant, la zona no edificada equivalent al 30 % de la superfície de la unitat de zona per a servitud, que equival a 2.635 m² es situarà l'indant al carrer d'Indústria. Es preveu que aquesta zona de servitud tindrà un règim de comunitat de propietaris, amb la qual cosa podem considerar que el solar queda visualment lliure en un 30 %.

Pel que fa a l'edificació, es completarà fins a un màxim de 6.146 corresponent al 0,7 m².t/m².s, del solar sencer que és de 8.783 m². Com que l'edificació existent ocupa 4.426 m², es proposa complementar-la amb una nova de 1.720 m², d'acord amb els criteris ja exposats.

Els esmentats metres quadrats construïts, es distribueixen en planta baixa i d'acord amb el que es representa en la documentació gràfica que s'adjunta.

La superfície construïda observarà una A.R.M. d'11 metres respecte del paviment de la nau principal, per damunt d'aquesta alçada, només en podran sobresortir els elements específics dels processos industrials, en una ocupació màxima del 10 % de la parcel·la i amb unaçada total de 16,00 metres. D'acord amb el que preveu l'article 178.5 del Pla General.

b) Criteris de compartimentació i regulació d'usos.

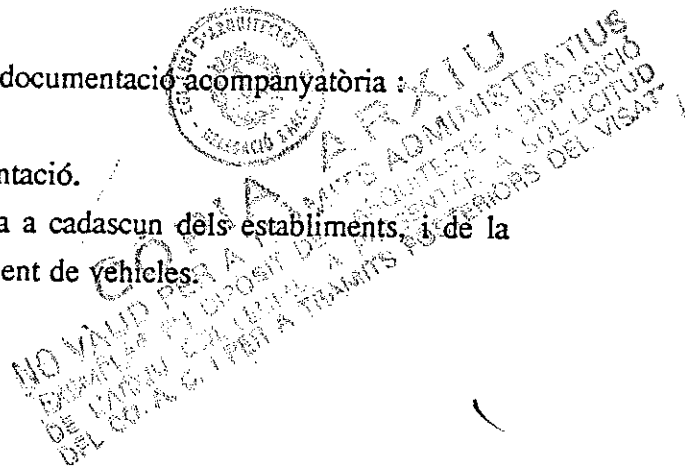
Els presents criteris tenen per objecte complementar la regulació de l'ús industrial previst a la secció 14a del Capítol IV del Pla General, en concret per a les indústries existents que es pretenen compartimentar en varis establiments industrials, o pels de nova planta, bé siguin per completar el volum edificable, bé sigui per aixecar de bell nou.

Dins la zona que compren aquest estudi, es permetrà la compartimentació dels edificis d'ús industrial, en varis establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, sempre i quan la parcel·la respecti l'article els parametres dels apartats 5 i 8 de l'article 178.

La superfície mínima de sostre edificat per cada establiment que resulti de la compartimentació serà de 500 m², i haurà de tenir un mínim de façana de 15 metres a la zona comuna.

En aquest Estudi de Detall hi consten com a documentació acompanyatòria :

- a) Plànols de la distribució de la compartimentació.
- b) Previsió del sistema d'accesibilitat rodada a cadascun dels establiments, i de la càrrega i descàrrega dels productes i aparcament de vehicles.



Per a la compartimentació amb edificis nous, s'haurà d'aportar a més a més de la documentació específica :

- a) Certificat lliurat per un tècnic competent en relació a les obres necessàries per al conjunt de l'edifici, que garanteixi l'estabilitat estructural, la protecció del foc dels elements comuns, les instal·lacions de servei i les infraestructures necessàries per al funcionament de l'activitat.
- b) Pla d'evacuació general en cas d'incendi
- c) Compromís del propietari o propietaris de la nau de fer-se responsables del manteniment de les condicions d'evacuació en cas d'incendi, i del manteniment de la seguretat estructural de l'edifici.

Per a la compartimentació de naus existents, a més de la documentació citada, s'hauran d'aportar :

- a) Informació detallada de l'estat actual de la totalitat de l'edifici respecte al seu estat físic i de les instal·lacions industrials existents.
- b) Certificació de tècnic competent, garantint la seguretat de l'estructura i de la coberta amb especificació de les càrregues màximes admissibles que podran suportar les activitats admeses.

Cada compartimentació d'un establiment industrial constituirà un sector d'incendi, de manera que el foc iniciat en una d'elles quedi confinat i retardada la propagació als sectors d'incendi pròxims.

Les activitats permeses seran les que preveu el Pla General a la subzona però amb una condició estricta de compatibilitat per raó d'incendi i d'evacuació de les persones pel mateix cas. Serà competència de l'Ajuntament a l'hora de concedir la llicència d'activitat, el fet d'estimar aquest fet, d'acord amb les normatives específiques .

4. JUSTIFICACIÓ NUMÈRICA DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA

Superfície àrea d'actuació :

$S = 8.783 \text{ m}^2$ d'acord amb el Registre de la Propietat Immobiliària

Sostre màxim edificable :

Sostre màxim = $8.783 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{s}/\text{m}^2/\text{s} = 6.148$

Ocupació del solar :

L'ocupació del solar per l'edificació serà de 6.148 m^2 (70 %)

Altures i número de plantes :

L'altura total màxima serà d'onze (11,00) metres respecte de la cota de referència de la planta baixa.

La cota de referència s'estableix a la cota 126,00 que serà el nivell general per al conjunt de la zona de servituds i accessos.



CÒPIA A RXIU
NO VALID PER A TRAMITS ADMINISTRATius
EXEMPLAR DE L'EXPEDIENT DE RESOLUCIÓ DE LA DISPOSICIÓ
DE L'ARXIU COL·LEGI D'ARQUITECTES DE BARCELONA
DEPARTAMENT D'EDIFICACIÓ I OBRAS
PROMISSIÓ POSTERIOR DEL VISA

5. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DE L'ESTUDI DE DETALL

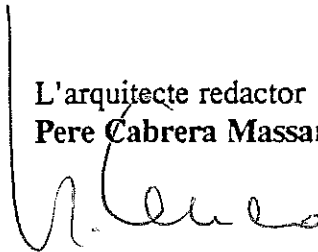
L'execució material de les obres d'acondicionament de servituds i accessos es realitzaran íntegrament, i aniran a càrrec de la societat promotora.

La configuració final del nou edifici dins de les idees expressades en aquest estudi : materials utilitzats i altres detalls es concretaran mitjançant el corresponent projecte.

Les obres d'urbanització interior necessàries i la construcció de l'edifici es realitzaran, establint, en tot cas, les garanties necessàries d'acord amb les normatives legals aplicables.

La propietat
INVERCONTROL, S.A.
Joan Cirera Giera

L'arquitecte redactor
Pere Cabrera Massanés



L'advocat redactor
Oriol Sagarra Trias

