

2

ESTUDI DE DETALL DE LA ZONA CALIFICADA COM 9b, SITUADA AMB FRONT AL PASSEIG DE CAN SALGOT I QUE INCLOU LAS PARCEL·LES NO 6 I 7 DE L'ILLA "L" DE L'URBANITZACIO CAN SALGOT DE LLIÇA D'AMUNT.

#### ANTECEDENTS.-

La Propietat de la parcel·la n.º 6 desitja procedir a la realització del aprofitament urbanístic que el planejament l'hi otorga. La zona a on es troba inclosa la parcel·la es classificada per el Pla General de Lliça d'Amunt com a zona d'equipaments, clau 9, subzona b.

El desenvolupament del Pla deurà realitzar-se, d'acord amb l'article 167.2 de les NNUU, mitjançant un Estudi de Detall en el que es contempli l'ordenació volumètrica, definint el tipus d'equipament a realitzar, justificació de la seva necessitat i del seu emplaçament.

#### ENCARREC I PROMOTOR.-

El encàrrec motiu del present expedient consisteix en la redacció de l'Estudi de Detall com a pas previ a la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació i es realitza per en Joan Manel Garcia i Balaguer.

#### NECESSITAT DEL EQUIPAMENT I JUSTIFICACIO DEL SEU EMPLAÇAMENT.-

L'Equipament que es preveu implantar a la parcel·la n.º 6 correspon a un ús comercial i industrial en las seves categories 1a i 2a, situació B, amb l'execució d'una vivenda unifamiliar, tot això d'acord amb els usos permesos a l'article 167.5 de les NNUU.

L'ús comercial consistirà en l'exposició i venda al públic d'elements de jardineria, com bancs, fonts, sistemes d'il·luminació, etc.

L'ús industrial consistirà en un taller de manteniment i reparació del material exposat.

La vivenda es destinarà a l'ús exclusiu del titular de l'equipament.

Es evident l'importància que la jardineria representa per una zona residencial, a on totes les edificacions son aïllades i l'existència de l'interès tant públic com privat per que tots els espais lliures tinguin un bon manteniment i gaudeixin de l'ambient i de la decoració que permetin la major i mes completa fruïció dels mateixos. Això vindrà facilitat

per l'existència dins de la mateixa urbanització dels serveis que puguin arribar a instal·lar-se.

A la parcel·la n.º 27 es manté l'equipament existent (soci-cultural), d'acord amb l'objectiu de la pròpia zona d'equipaments i que ve definit en l'article 165.2 de les NNUU : " Mantenen en la seva actual situació sols que avui ja venen donant aquest tipus de servei i protegir el seu futur manteniment".

L'ubicació de l'equipament proposat es justifica en raó de la seva situació a l'entrada de l'urbanització, amb la facilitat que això representa per la seva utilització.

Els usos proposats ( nou i existent ) queden inclosos dins de les definicions que d'ells es fa en els articles 94.1, 94.5, 94.13 i 94.15:

- Estatge unifamiliar:

Referit a l'allotjament familiar. S'entén per estatge unifamiliar, l'estatge corresponent a cada unitat familiar, en un edifici aïllat o agrupat horitzontalment, amb accés independent i exclusiu.

- Comercial:

Aquest ús comprèn tota mena de locals destinats a la venda al detall i a la prestació de serveis personals.

- Soci-culturals:

Comprèn les activitats culturals i de relació social, tals com museus, biblioteques, centres socials, etc.

- Industrial:

Comprèn les activitats relacionades amb qualsevol tipus d'indústria, els magatzems annexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria.

L'ús industrial és limitat a la 1ª i 2ª categoria i en la situació B, tal com és definit en els articles 102.1, 102.4a, 102.4b i 104.5 de les NNUU.

#### TIPUS D'ORDENACIÓ I PARAMETRES.-

El Pla General estableix per aquesta zona el tipus d'ordenació en "volumetria específica", amb els paràmetres següents:

- Perímetre regulador:

El perímetre regulador es separarà un mínim de 3m. dels límits de la parcel·la, excepció feta de les alineacions de vial en que la separació serà de 6m.

- Coeficient d'edificabilitat zonal:

El coeficient d'edificabilitat zonal es de 0,8 m2s/m2s.

4

- Percentatge màxim d'ocupació:

El percentatge màxim d'ocupació és del 50%. El sòl no edificat es sistematitzarà amb jardineria i estacionament.

- Nombre màxim de plantes:

El nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis.

En la documentació gràfica es situa el volum existent a la parcel·la nº 7, així com el volum ampliable. També es grafia el volum previst a la parcel·la nº 6 i que consisteix en un edifici de planta baixa i planta pis, així com el volum ampliable del mateix, únicament en planta baixa.

L'estudi de detall fixa els següents paràmetres:

- Perímetre regulador:

S'amplia la separació a l'alineació de vial a 12,00 m., mantenint així el criteri utilitzat a l'edificació ja existent a la parcel·la nº 7.

- Coeficient d'edificació zonal:

El coeficient d'edificació zonal queda reduït a 0,60 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s malgrat mantindre el de 0,8 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s per la parcel·la nº 7, ja que l'establert per la parcel·la nº 6 es de 0,40 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, d'acord amb les necessitats dels usos previstos a la mateixa.

- Percentatge d'ocupació:

El percentatge màxim d'ocupació de la zona es redueix al 35,00%, reduint així mateix el corresponent a la parcel·la nº 7 fins el 40% i el corresponent a la parcel·la nº 6 fins el 30,00%, justificant el primer en raó de la forma del solar, amb poca façana i molta fondària, que donaria lloc a un volum totalment fora d'escala dins l'entorn en el que s'inclou. Aquesta reducció es limita al 40% d'ocupació amb la finalitat de mantenir el coeficient d'edificabilitat de 0,8 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s per la parcel·la nº 7 i respectar el criteri establert en l'article 14.3 de la Llei del Sòl. El coeficient d'ocupació per a la parcel·la nº 6 queda reduït al 30,00%, incloent el volum que es desitja edificar, així com una reserva per a la possible ampliació del mateix.

Com paràmetres reguladors que queden incorporats amb el present estudi de detall s'estableixen els següents:

- La coberta del volum edificable serà executada a quatre vessants amb una pendent no inferior al 25% ni superior al 30%. Es acceptada la coberta plana sempre que s'executi una barana amb mansarda de les mateixes característiques que la coberta inclinada total. Aquesta mansarda tindrà com a mínim i en projecció horitzontal una longitud de 1,50 m.

- Les reculades de façanes que es produeixin en el perímetre del volum a edificar tindran una dimensió no inferior a 5,00 m. i en tot cas seran ortogonals.

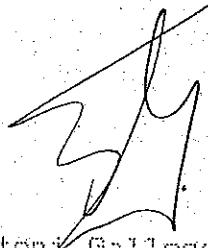
- L'espai del sotacoberta no serà habitable.

**DOCUMENTACIÓ GRAFICA.-**


La documentació gràfica és composta de:

- Plànol de situació i ordenació.
- Plànol d'emplaçament i paràmetres urbanístics.
- Plànol parcel·lari.
- Plànol topogràfic i d'arbrat.
- Plànol d'ordenació volumètrica.
- Plànol de seccions.

A Barcelona, 31 d'octubre de 1991



Antoni Gallego i Rosas  
Arquitecte

	COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
13 NOV. 1991 91014164	
<b>VISAT</b>	LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE ESTATUTS 10/7/1984 RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/8/1940

ANNEX A LA MEMORIA DE L'ESTUDI DE DETALL CORRESPONENT A LA ZONA DELIMITADA PER LES PARCEL·LES N<sup>o</sup>s. 6 i 7 DE L'URBANITZACIO CAN SALGOT A LLIÇA D'AMUNT.

ANTECEDENTS:

Haguent sigut redactat l'estudi de detall corresponent a la zona delimitada per les parcel·les n<sup>o</sup>s. 6 i 7 de l'urbanització Can Salgot a Lliça d'Amunt, presentat per a la seva aprovació per l'Ajuntament d'aquest municipi i a instàncies dels serveis tècnics s'ha constatat la necessitat de procedir a efectuar determinades aclaracions a la documentació presentada.

PERIMETRE REGULADOR I OCUPACIO:

Es grafia el perímetre regulador dels volums projectats així com l'ocupació prevista per els diferents usos d'acord amb els criteris establerts a la proposta.

COMPLIMENT DE LA PREVISIO D'APARCAMENTS:

Es calcula el nombre de places d'aparcament, grafiant la seva situació i determinan les dimensions de les mateixes. En el càlcul del nombre de places d'aparcament s'ha tingut en compte allò establert en els articles 112, 113 i 114 de les normes urbanístiques del Pla General de Lliça d'Amunt.

SECCIONS TIPUS:

Les seccions grafades en els plànols corresponen a unes seccions imaginàries tipus que defineixen els paràmetres d'alçària, vols i tractament de cobertes per els casos d'edificacions d'una o dues plantes, amb coberta o amb terrat.

A Barcelona, 9 de decembre de 1991

Antoni Gallego i Rosas  
Arquitecte

	<b>COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA</b>
	<b>17 DIC. 1991 91014164</b>
	<b>VISAT</b> LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE ESTATUTS 10/7/1984, RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/5/1940