

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de setembre
de 2006.



El Secretari,

<p>ESTUDI DE DETALL</p>	<p>ref. 06102-LLI</p>	<p>ARQUITECTE: JAUME ILLAN, DIEZ + ARQ. col·laborador QUIM SOLEY RIBELAS</p>	<p>CLIENT: KODA NAUS S.L. que té a càrrec la representació de LLUIS BONET NERA i altres</p>	<p>ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE PARCEL·LA EN ILLA TANCADA</p> <p>emplaçament: c/ Anselm Clavé, 75 Llíça d'Amunt</p> <p>data: abril de 2006</p> <p>060407</p>
-------------------------	-----------------------	--	---	--

ESTUDI DE DETALL

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de setembre
de 2006.

El Secretari,



GENERALITATS

OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present treball té per objecte la redacció de l'estudi de detall del solar situat entre les carrers Torrent Merdanç, Sala Ambrós i Anselm Clavé, d'acord amb el que estableix l'article 26 del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol i amb les determinacions del Text refòs del vigent Pla General d'Ordenació Urbanística de Lliçà d'Amunt, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18 de juliol de 2001.

INFORMACIÓ URBANÍSTICA PRÈVIA

SITUACIÓ, ÀMBIT I SUPERFÍCIE

El solar es troba situat en el Terme municipal de Lliçà d'Amunt, comarca del Vallès Oriental, es situa longitudinalment amb façana al carrer del Torrent Merdanç, i amb façana al carrer de Sala Ambrós amb n. 34 i al carrer Anselm Clavé amb n. 75, dins de la zona definida com a sòl urbà.

El solar té forma trapezoidal amb una llargària total pel seu costat nord (façana al carrer del Torrent Merdanç) de 45,00 m i una llargària en el seu costat sud oposat de 53,00 m. Els seus costats curts, façana al carrer Anselm Clavé i al carrer de Sala Ambrós, tenen una amplada de 19,00 m i 20,60 m respectivament.

La superfície total de l'àmbit de l'estudi de detall és de 918,30 m².

CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY I INFRAESTRUCTURA EXISTENT

Topogràficament el terreny és sensiblement pla, amb una lleugera pendent de caiguda cap al carrer de Sala Ambrós.

Actualment el solar està ocupat per una vivenda antiga de planta baixa i planta pis amb façana al carrer Anselm Clavé i per alguna petita edificació de poca alçada situada en el pati de la casa.

Els carrers Anselm Clavé i del Torrent Merdanç es troben totalment urbanitzats i disposen de les xarxes de servei necessàries per atendre les demandes del solar. El carrer de Sala Ambrós, en canvi, no està pavimentat ni disposa de xarxes de servei.

PROPIETAT DEL SÒL

El solar és propietat de na Teresa Bonet i Riera, amb D.N.I. 37.545.128 C, d'en Josep Bonet i Riera, amb D.N.I. 38.267.221 M, d'en Joan Bonet i Riera, amb D.N.I. 36.429.812 C, de na Carme Bonet i Riera, amb D.N.I. 38.267.020 B, d'en Lluís Bonet i Riera, amb D.N.I. 37.024.851 A i de na Amàlia Bonet i Riera, amb D.N.I. 36.415.954 P, amb domicili per a notificacions al carrer Anselm Clavé n. 75 de Lliçà d'Amunt – 08186 (Barcelona).

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de Setembre
de 2006.



El Secretari,

PARÀMETRES URBANÍSTICS

En redactar l'estudi de detall s'ha tingut en consideració la REVISIÓ-ADAPTACIÓ DEL VIGENT PLA GENERAL D'ORDENACIÓ (TEXT REFÓS), com a ordenances que regulen urbanísticament la zona, i així queda reflectit en la següent cèdula urbanística:

Zonificació:	Sòl urbà
Qualificació:	Zona suburbana (clau 2a)
Tipus d'ordenació:	Segons alineació de vial L'alineació de la façana coincidirà necessàriament amb l'alineació a vial
Usos admesos:	Habitatge uni i plurifamiliar Comercial Hoteler Educatiu Sòciocultural Recreatiu Sanitariassistencial Industrial, categories 1a i 2a, situació B
Façana mínima:	8 m (5 m en parcel·les existents)
Densitat màxima d'habitatges:	252 habitatges/Ha
Alçada reguladora màxima:	10,50 m
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP
Alçada lliure mínima en plantes d'ús no residencial:	3,25 m
Alçada lliure mínima en plantes d'ús residencial:	2,70 m
Alçada lliure mínima en Planta soterrani:	2,40 m
Fondària edificable:	16,00 m, comptats des dels carrers Anselm Clavé i de Sala Ambrós
Cota paviment PB:	màx. 0,60 m

Pati interior edificable en planta baixa, encara que no es podrà destinar en cap cas a habitatge.

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de setembre
de 2006.

El Secretari,



Els cossos volats només podran ocupar el 40 % de la longitud de la façana, i vindran limitats a 1 m de la mitgera. Els cossos tancats només podran ocupar la meitat de la superfície de vol. Vol màxim 1 m.

Pendent màxim de coberta: 30 %

No és obligada l'edificació de les mitgeres, devent-se tractar com a façanes en el cas que es retirin. La distància mínima entre edificis serà de 2 m, no admetent-se cap tipus de cos volat. La façana al carrer haurà d'estar tractada, en tota la seva amplada, com a element tancat, almenys a la planta baixa. A efecte de ventilacions podran ventilar exclusivament escales, cuines, cambres de bany i/o banys petits.

Aquests paràmetres apareixen també a la Cèdula Urbanística del plànol P00 (Planejament vigent).

OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte d'aquest estudi de detall, és l'ordenació de volums d'acord amb els paràmetres urbanístics fixats per la normativa per aquest solar, amb la finalitat de garantir una unitat volumètrica fent façana al carrer del Torrent Merdanç i d'aquesta manera acabar l'illa buscant l'òptima relació amb les parcel·les veïnes.

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Atenent als paràmetres urbanístics fixats pel Pla General per aquesta parcel·la, s'ha previst un tipus d'ordenació volumètrica que faciliti la realització d'un programa funcional adequat a les possibilitats edificatòries i garanteixi una coherència al conjunt.

L'objectiu de la proposta és la de reordenar els volums donant una façana totalment contínua al carrer Torrent de Merdanç. Per aconseguir-ho es varien les fondàries edificables creant una barra allargada de 10,24 m de fondària que permeti habitatges passants entre les dues façanes d'orientació nord i sud i una peça de 16,00 m de fondària que tanca l'illa pel carrer de Sala Ambrós amb la vocació d'aconseguir una unitat volumètrica per tota l'illa i tancar la cantonada.

La proposta dona una nova façana contínua al carrer Torrent de Merdanç i obté una nova façana al pati d'illa orientada a sud gràcies a la nova fondària edificable mesurada des del carrer Torrent de Merdanç.

En la nova proposta d'ordenació es proposa l'ús comercial en planta baixa i l'ús residencial d'habitatges a les plantes pis.

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de setembre
de 2006.

El Secretari,



PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LA PROPOSTA

La REVISIÓ-ADAPTACIÓ DEL VIGENT PLA GENERAL D'ORDENACIÓ (TEXT REFÓS) qualifica els terrenys amb la clau 2a (zona suburbana), i en referència a l'article 125 la proposta estableix els següents paràmetres urbanístics:

Zonificació:	Sòl urbà
Qualificació:	Zona suburbana (clau 2a)
Tipus d'ordenació:	Segons alineació de vial L'alineació de la façana coincidirà necessàriament amb l'alineació a vial
Usos admesos:	Habitatge uni i plurifamiliar Comercial Hoteler Educatiu Sòciocultural Recreatiu Sanitariassistencial Industrial, categories 1a i 2a, situació B
Façana mínima:	8 m (5 m en parcel·les existents)
Densitat màxima d'habitatges:	252 habitatges/Ha
Alçada reguladora màxima:	10,50 m
Nombre màxim de plantes:	PB + 2PP
Alçada lliure mínima en plantes d'ús no residencial:	3,25 m
Alçada lliure mínima en plantes d'ús residencial:	2,70 m
Alçada lliure mínima en Planta soterrani:	2,40 m
Profunditat edificable:	16,00 m, comptats des del carrer de Sala Ambrós, i 10,24 m, comptats des del carrer de Torrent Merdanç
Cota paviment PB:	màx. 0,60 m

Pati interior edificable en planta baixa, encara que no es podrà destinar en cap cas a habitatge.

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de setembre
de 2006.



El Secretari,

Els cossos volats només podran ocupar el 40 % de la longitud de la façana i vindran limitats a 1 m de la mitgera. Els cossos tancats només podran ocupar la meitat de la superfície de vol. Vol màxim 1 m.

Pendent màxim de coberta: 30 %

Aquests nous paràmetres urbanístics proposats apareixen també a la Cèdula Urbanística del plànol P01 (Proposta d'ordenació).

En el punt que fa referència al tractament de les parets mitgeres, aquest Estudi de Detall proposa un canvi de normativa per a tota l'illa amb la intenció de resoldre el problema actual de la generació de mitgeres al descobert en relació a les façanes laterals existents amb obertures i davant la incapacitat de la normativa actual per garantir les condicions d'habitabilitat, de ventilació i il·luminació de peces existents que donen a les façanes laterals i que no són escales, cuines o cambres de bany.

D'aquesta manera, es defineix per paret mitgera, la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'aixeca sense solució de continuïtat des dels fonaments fins a la cobertura, encara que aquesta continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llums o patinets de caràcter mancomunat.

En el tractament de les mitgeres al descobert poden presentar-se dues situacions diferenciades:

- Contigüitat amb preexistències que disposen d'obertures en façanes laterals retranquejades.
- Noves construccions que l'edificació no ocupi la totalitat de l'ample del solar.

En aquests supòsits les noves edificacions s'hauran de regular d'acord amb les següents condicions:

- S'hauran de respectar les condicions mínimes de ventilació i il·luminació establertes en el vigent Pla general, en respecte les obertures existents en les finques veïnes. En aquest cas, les separacions entre paraments laterals dels edificis compliran les dimensions mínimes establertes per a patis de l'article 58 NNUU, en funció de les obertures que hi donin, amb un mínim d'un metre.
- Les noves edificacions que es construeixin reculades en relació a les parets mitgeres existents, guardaran una distància mínima entre edificis que compleixi les condicions mínimes de ventilació i il·luminació de l'article 58 NNUU, amb un mínim d'un metre, llevat que es constitueixi un pati mancomunat legalment establert.
- En tots els casos les mitgeres al descobert deuran complir les condicions d'aïllament de la norma bàsica d'aplicació i el parament haurà d'acabar-se amb materials de façana, quedant expressament prohibits els envans pluvials i les solucions amb plaques ondulades de fibrociment.

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de setembre
de 2006.

El Secretari,



Els cossos volats només podran ocupar el 40 % de la longitud de la façana, i vindran limitats a 1 m de la mitgera. Els cossos tancats només podran ocupar la meitat de la superfície de vol. Vol màxim 1 m.

Pendent màxim de coberta: 30 %

Aquests nous paràmetres urbanístics proposats apareixen també a la Cèdula Urbanística del plànol P01 (Proposta d'ordenació).

En el punt que fa referència al tractament de les parets mitgeres, aquest Estudi de Detall proposa un canvi de normativa per a tota l'illa amb la intenció de resoldre el problema actual de la generació de mitgeres al descobert en relació a les façanes laterals existents amb obertures i davant la incapacitat de la normativa actual per garantir les condicions d'habitabilitat, de ventilació i il·luminació de peces existents que donen a les façanes laterals i que no són escales, cuines o cambres de bany.

D'aquesta manera, es defineix per paret mitgera, la paret lateral de contigüïtat entre dues edificacions o parcel·les que s'aixeca sense solució de continuïtat des dels fonaments fins a la cobertura, encara que aquesta continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llums o patinets de caràcter mancomunat.

En el tractament de les mitgeres al descobert poden presentar-se dues situacions diferenciades:

- Contigüïtat amb preexistències que disposen d'obertures en façanes laterals retranquejades.
- Noves construccions que l'edificació no ocupi la totalitat de l'ample del solar.

En aquests supòsits les noves edificacions s'hauran de regular d'acord amb les següents condicions:

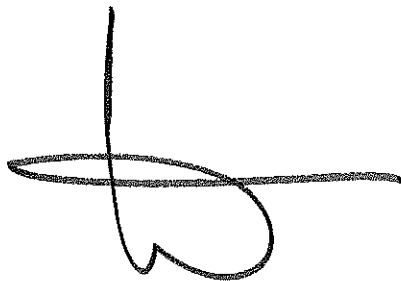
- S'hauran de respectar les condicions mínimes de ventilació i il·luminació establertes en el vigent Pla general, en respecte les obertures existents en les finques veïnes. En aquest cas, les separacions entre paraments laterals dels edificis compliran les dimensions mínimes establertes per a patis de l'article 58 NNUU, en funció de les obertures que hi donin, amb un mínim d'un metre.
- Les noves edificacions que es construeixin reculades en relació a les parets mitgeres existents, guardaran una distància mínima entre edificis que compleixi les condicions mínimes de ventilació i il·luminació de l'article 58 NNUU, amb un mínim d'un metre, llevat que es constitueixi un pati mancomunat legalment establert.
- En tots els casos les mitgeres al descobert deuran complir les condicions d'aïllament de la norma bàsica d'aplicació i el parament haurà d'acabar-se amb materials de façana, quedant expressament prohibits els envans pluvials i les solucions amb plaques ondulades de fibrociment.

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 28 de setembre
de 2006.

El Secretari,

I amb l'aplicació d'aquest paràmetres al solar, seguint l'ordenació prevista en el Pla General i aplicant la volumetria màxima permesa, s'obtenen els següents valors iguals als aplicats en l'ordenació seguint el planejament vigent:

Ocupació	918 m ²	100 %	(a)
Superfície edificable	634 m ² (304m ² +330m ²)	70%	
Superfície lliure (edificable en PB)	273 m ²	30 %	
Sostre total	2186 m ²		(b)
Edificabilitat	2,40 m ² /m ²		(b/a)
Nombre màxim d'habitatges	16 habitatges		



Lliçà d'Amunt, a 10 d'abril de dos mil sis



Jaume Illan i Díez
Arquitecte



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 2006009365

19-04-2006 17
1916871

ESTUDI DE DETALL

Emplac: Carrer Anselm Clavé 75
Municipi: Lliçà d'Amunt
Arquitectes:
Jaume Illan i Díez

Clients:
Koda Naus S.L. Que Actua En Rep