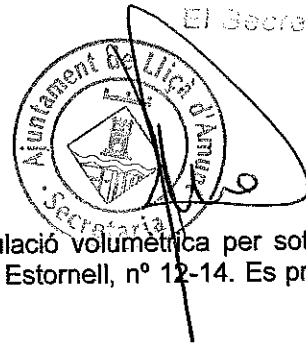


El Secretari,



MEMÒRIA

1.- Objecte de l'Estudi de Detall

Aquest Estudi de Detall té per objecte la modificació i regulació volumètrica per sota de rasant de l'edificació a implantar en la finca situada al Carrer Estornell, nº 12-14. Es preveu l'execució d'una agrupació d'habitatges en filera.

El promotor d'aquest Estudi de Detall és el Sr. Jordi Rius Grau en representació de la societat mercantil CIOR S.L..

Es redacta de conformitat amb el que es disposa als articles 65 i 66 del Reglament de Gestió de la Llei del Sòl, i segons la Disposició Transitòria Novena de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local..

2.- Situació i estat actual

Es tracta d'una finca urbana, de titularitat privada de forma trapezoidal, amb una superfície i unes alineacions definides segons Esmena d'Error material al Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació IX Pineda de Feu- El Pinar, aprovada el 31/12/2003.

La superfície total de la parcel·la és de 1.264,77 m².

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 i al Pla Especial de la Cruïlla en les illes qualificades de Zona d'Ordenació Especial (clau 8b)

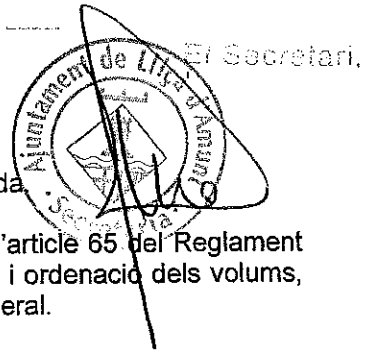
3.2.- Disposicions de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

Segons la Disposició Transitòria Novena de la Llei 10/2004 de Modificació de la Llei 2/2002 d'Urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, es disposa:

Estudis de Detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de la entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que resultin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

El present 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 privada.

Les finalitats de l'Estudi de Detall s'ajusten a les disposicions de l'article 65 del Reglament de Planejament pel que fa referència a l'establiment d'alineacions i ordenació dels volums, d'acord amb les especificacions assenyalades en el vigent Pla General.

Aquest Estudi de Detall conté la documentació assenyalada en l'article 66 del Reglament de Planejament.

4.- Marc urbanístic

El marc urbanístic el constitueix el Pla Especial de la Cruïlla, que qualifica la zona on es troba situada la parcel·la de Zona d'Ordenació Especial (clau 8b), Subzona 8b-2, regulat de la següent manera:

Art. 6. Zona d'Ordenació Especial (clau 8b)

1. Àmbit de la zona

Aquesta subzona correspon a l'illa delimitada pels carrers de Santa Eulàlia, carrer de l'Estornell i per la finca de "El Pinar", amb una estructura edificatòria confosa, ja que els diferents processos d'implantació de les construccions han donat tant tipologies aïllades, com d'alineació de vial entre mitgeres, i que disposa d'uns usos que requereixen de gran ocupació en planta baixa, (garatges, comerços d'alimentació, artesanía, etc.)

Responent a les pre-existències i els usos es preveuen dues subzones, d'acord amb dues intensitats diferents d'implantació, en planta baixa:

- Subzona 8b-1
- Subzona 8b-2

2. Paràmetres de l'ordenació

- *El tipus d'ordenació. L'ocupació i el nombre de plantes venen assenyalades en els plànols normatius del present Pla Especial.*

- *Els embolcalls fixats en la documentació gràfica es consideren màxims, dins els quals es desenvoluparan les construccions, respectant les distàncies a carrers, veïns, i entre construccions. En funció de l'adaptació als usos específics admesos en la zona es podran modificar aquestes previsions, sempre i quan es respectin els percentatges d'ocupació, el sostre màxim edificable i l'alçada d'edificació. Aquesta modificació serà tramitada com Estudi de Detall, que abraça la unitat de propietat aprovada, i l'Ajuntament., per raons de disseny urbanístic, podrà fixar els criteris d'aquesta modificació i condicionar-la.*

- *En edificis segons ordenació d'alineació a vial, els cossos volats es regularan segons les disposicions de l'article 65 Normes Urbanístiques del vigent Pla General Municipal.*

- *En els cossos d'ordenació segons volumetria específica, només s'admetran cossos volats de tipus obert, el les façanes principals i posterior que distin una longitud superior a 6,00 metres dels límits veïns o de l'alineació oficial del carrer.*

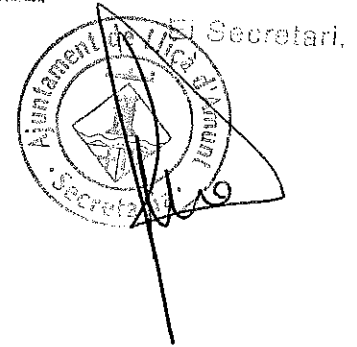
- *El vol màxim d'aquests cossos serà mesurat normalments a l'alineació de la façana, no excedirà d'un metre i d'una ocupació de la tercera part de la longitud total de la façana considerada.*

- *Els ràfecs i barbacanes podran sobresortir de les alineacions de les façanes un màxim de seixanta (60) cm.*

- *Els espais lliures privats, tant els mancomunats com els vinculats als habitatges no seran edificables, i es destinaran a jardí i aparcament.*

Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 30 MARÇ 2006
de 19

- Amb caràcter general són admesos els usos:
 - Habitatge uni i bifamiliar
 - Hotelers excepte apart-hotels)
 - Comercial
 - Magatzems
 - Oficines i públic administratiu
 - Recreatiu
 - Terciàries, en ús exclusiu
 - Esportiu (únicament en planta baixa)
 - Educatiu
 - Sanitari- Assistencial
 - Socio-cultural
 - Garatges oberts al públic
 - Industrial, categories 1^a. I 2^a., situació B.



- Els habitatges hauran de complir amb el programa funcional mínim per a 5 persones, i ajustar-se a la resta de disposicions dels articles, 98, 99 i 100 de les Normes Urbanístiques del vigent Pla General, en quan al Programa funcional annexe als usos residencials.

Paràmetres urbanístics

S'han actualitzat segons l'Esmena d'Error material al Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació IX Pineda de Feu- El Pinar, aprovada el 31/12/2003

Pla Especial "La Cruïlla"

Qualificació	8b/2
Ocupació màxima	50%
Edificabilitat neta	0,70 m2 st/ m2 sòl
Parcel·la definitiva	1.264,77 m2
Façana definitiva	32,78 m.
Ocupació màxima	374,92 m2
Edificabilitat màxima	669,50 m2
Alçada reguladora	7,50 m.

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

La formulació de l'Estudi de Detall ve justificada per la modificació en la volumetria de l'edificació prevista al planejament, en virtut de l'article 6.2 del Pla Especial vigent, que permet adaptar aquesta geometria mitjançant Estudi de Detall.

L'edificació proposada continua respectant les distàncies mínimes obligatòries als límits de la parcel·la, l'edificabilitat neta total, l'ocupació sobre rasant i l'alçada reguladora.

Donat que el programa mínim que han de complir els habitatges resultants és per a 5 persones i la necessitat d'un garatge per cadascun dels habitatges amb una capacitat mínima per a dos vehicles fa que la profunditat edificable definida en planta soterrani pel Pla Especial de 14,00 m. de fondària sigui insuficient per poder donar cabuda als garatges amb la superfície necessària i alhora a l'accés amb l'amplada suficient per poder realitzar la maniobra d'accés als aparcaments.

Aquest increment de superfície en planta soterrani no suposa un increment de l'aprofitament privat ja que únicament es desenvolupa dintre de l'àmbit comunitari de l'actuació.

El Secretari,



6.- Objectius bàsics

Els objectius bàsics de l'Estudi de Detall són:

- Fixar la nova volumetria de l'edificació mantenint l'edificabilitat neta i l'alçada reguladora prevista al planejament.
- Fixar l'edificabilitat sota rasant (no computable a efectes de l'edificabilitat total neta de l'edificació), que s'estendrà més enllà de la projecció de la planta baixa de l'edifici, per a donar espai de maniobra i accés als aparcaments privats situats en la planta sotterrani de cadascun dels habitatges previstos.

7.- Ordenació proposada

7.1.- Disposició volumètrica

El volum edificable es modificarà segons les cotes dels plànols adjunts. (plànol nº 3- Volumetria segons modificació Proposada)

7.2.- Ordenances d'edificació que es modifiquen

Es modifica l'article 3, "Paràmetres de l'ordenació", del Pla Especial La Cruïlla, punt 8, "Planta Sotterrani", quedant de la següent manera:

8. Planta sotterrani: La planta sotterrani és la planta d'edificació situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures a l'exterior, i que no sobresurt del nivell de les terres transformades, en cap punt, més de 0,60 metres. L'alçada lliure mínima de la planta sotterrani serà de 2,40 m.. No hi serà permès l'ús d'habitatge.

La planta sotterrani es podrà estendre més enllà de la projecció de la planta baixa fins al perímetre senyalat en el plànol adjunt a fi de donar espai suficient de maniobra als vehicles.

L'accés de vehicles a la planta sotterrani es farà mitjançant dues rampes, una d'accés i l'altra de sortida situades en els extrems sud i nord de la parcel·la, segons plànol.

La planta sotterrani no comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat neta.

7.3.- Paràmetres urbanístics resultants (quadre comparatiu)

QUADRE INICIAL DEFINIT EN EL PLA ESPECIAL DE LA CRUÏLLA

	Pla Especial de la Cruïlla- Versió Inicial
Sup. Parcel·la	1.312,30 m2
Façana parcel·la	33,00 m
Ocupació P.B.	378,00 m2
P.S.	378,00 m2
Edificabilitat P.B.	378,00 m2
P.P.	297,00 m2

QUADRE COMPARATIU

	Pla Especial adaptat a l'Esmena d'Error material al Proj. de Rep. U.A. IX Pineda de Feu- El Pinar	Modificació proposada per l'Estudi de Detall
Sup. Parcel·la	1.264,77 m2	1.264,77 m2
Façana parcel·la	32,78 m	32,78 m
Ocupació P.B.	374,92 m2	374,92 m2
P.S.	374,92 m2	374,92 + 133,90 = 508,82 m2
Edificabilitat P.B.	374,92 m2	374,92 m2
P.P.	294,58 m2	294,58 m2



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2005030206

ESTUDI DE DETALL
H. ADSSAT

14-12-2005 6

1856828

OBRA NOVA / AMPLIACIÓ

Emplac: L' Eternell 12-14
Municipi: Lligà D'Amunt
Arquitectes:
Josep Ribas i Cervera

Urb: Barri Pineda De Feu- El Pinar
Clients:
Cior, S.L.


JOSEP RIBAS CERVERA
Arquitecte

Aprovat de l'Alcalde per part de l'Ajuntament
a la sessió de 30 MARÇ 2006
de 19 _____

