

MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL DEL CONJUNT RESIDENCIAL
"LA VALL DE TENES", MUNICIPI DE LLIÇA D'AMUNT, PROVÍNCIA DE
BARCELONA.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. SITUACIÓ

La finca objecte del present estudi de Detall és situada en el terme de Lliçà d'Amunt, al costat de Ponent de la carretera de Parets a Biques i envoltada per sectors urbans del municipi; al costat de Migdia pel sector de Sant Baldiri i al costat Nord pel barri de l'Església, ambdós assentaments històrics de Lliçà d'Amunt. Així mateix, enfrontat a l'Est, a l'altre costat de la carretera, amb una perllongació linial del barri de Sant Baldiri, on es troba l'edifici del Ajuntament. Pel costat de Ponent dona a un solar qualificat com equipaments en el qual s'ha edificat recentment una escola. Constitueix, per tant, un sector urbà, malgrat no ésser edificat encara, donat el seu envoltament per sectors urbans tradicionals dels quals constitueix una perllongació natural. La seva superfície és quelcom superior a 1,2 Has. La finca té una forma aproximadament trapezial i la seva topografia és suau, amb lleuger pendent en el sentit Est-Oest, en tant que en el sentit Nord-Sud és pràcticament planera. Aquesta suavitat és únicament trencada per un salt sobtat al límit Est de la finca, junt a la carretera de Parets a Biques, amb un marge d'aproximadament 3 m.

2. ANTECEDENTS

- Any 1.969 L'Ajuntament de Lliçà d'Amunt acorda encarregar la redacció del Pla General d'Ordenació Municipal.
- Any 1.976 La Comissió Provincial d'Urbanisme aprova definitivament el Pla General.
- Any 1.979 L'Ajuntament, amb el patrocini de la Generalitat de Catalunya, acorda dur a terme la revisió del Pla General.
- Any 1.981 L'Ajuntament aprova inicialment una modificació del Pla General vigent.
- Any 1.982 L'Ajuntament aprova inicialment la revisió del Pla General.
- Any 1.982 L'Ajuntament, en data 20 de Setembre, aprova l'estudi de detall que regula aquest solar. Posteriorment, la Comissió Provincial d'Urbanisme aprova definitivament la revisió del Pla General.
- Any 1.989 Quan, la promotora de la modificació de l'estudi de detall compra el solar, s'han iniciat unes converses entre l'Ajuntament i els anteriors propietaris per

tal de modificar l'Ordenació prevista. La nova societat propietària fa seus els criteris municipals i encarrega la redacció d'aquesta modificació.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL I DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA.

La modificació pretén aconseguir una millora de la qualitat del conjunt residencial i diversificar els tipus d'habitatges. Es projecta un espai ajardinat d'ús comunitari que afavorirà les activitats d'esbarjo a l'aire lliure i potenciarà les relacions veïnals.

En la part alta del solar (zona B) es preveu construir una illa de cases unifamiliars, amb abundant espai ajardinat. Cada casa disposarà d'un jardí privat des del qual s'accedirà al jardí comunitari, per a ús de totes les cases de l'illa.

En aquesta zona es podran construir 32 habitatges amb una alçària reguladora màxima de 9,00 m. (art. 82 b P.G.). Una part d'aquests habitatges tindrà planta baixa + 1 pis, i la resta tindrà planta baixa + 2 pisos. Aquesta diferència d'alçàries es fa per tal d'adaptar-se a la topografia del terreny, tal com s'aprecia en la secció longitudinal del plànol núm. 3. També es fa per adaptar-se a les diferències programàtiques dels habitatges.

La formalització concreta que presenten les cases d'aquesta illa, en el plànol núm 2 té un caràcter orientatiu i respon a un estudi que s'ha fet de la composició de l'habitatge-típus, però, s'admet la possibilitat de que aquesta forma pugui modificar-se en el moment de fer el disseny concret de cada casa, tot respectant la fondària edificable màxima, que es determina en el mateix plànol i l'edificabilitat total prevista per aquesta illa.

En tractar-se d'una promoció i projecte unitari, queda garantida la resolució del disseny i la construcció dels elements potencialment conflictius entre habitatges, (materials de tancaments exteriors, ràfecs lateral, parets mitgeres amb diverses alçàries, etc.)

Els habitatges es construiran individualment o per grups de forma escalonada, especialment els que donen als carrers amb orientació Est-Oest, adaptant-se al pendent del terreny.

Els que donen als carrers amb orientació Nord-Sud, amb menys pendent s'agruparan amb un escalonament més suau.

S'ha obert un nou vial que separa aquest solar de les cases del sector de Sant Baldiri, millorant les condicions d'accessibilitat d'aquestes cases i resolent la potencial conflictivitat que plantejava l'existència de portes i finestres donant directament sobre finques veïnes, tal com hauria resultat en el cas d'aplicar l'anterior Estudi de Detall.

Aquest nou vial es perllonga fins a la carretera, amb un pas de vianants.

Tanmateix, des d'aquest vial es pot accedir al jardí comunitari a través d'un pas per a vehicles d'emergències i de manteniment.

Al costat de la carretera es situa un edifici lineal, de caràcter urbà (zona A), compost per una planta baixa, amb composició lineal contínua, sobre la qual es construiran 4 edificis de dues plantes. Aquests edificis es regularan respecte a l'aliniació de planta baixa, per tal de fer més discreta la seva presència. També contribuirà a fer-los menys visibles, la construcció de pèrgoles a nivell de planta 1a. Tot això, farà possible la creació d'un primer pla ajardinat que farà més amable la imatge de tot el conjunt.

En l'edificació d'aquesta zona A es construiran 29 habitatges, la resta seran locals. Els habitatges podran ésser plurifamiliars tal com es preveu en el full 7a de l'estudi de detall aprovat. També s'ha previst construir, a nivell de planta soterrani, un aparcament privat.

Davant de l'edifici i junt a la carretera es preveu un aparcament públic.

Els locals de planta baixa fomentaran l'aparició d'usos no residencials, que afavoriran la consolidació del sector com a centre cívic. Aquest caràcter quedarà reforçat per un front aproxat que s'ha previst davant dels esmentats locals.

Les alçàries d'aquest edifici, que dona a dos carrers a diferent nivell, queden determinades en el plànol número 3. S'han determinat de manera que el sostre de la planta baixa estigui situat 60 cm. per sobre del punt més alt de la rasant del carrer posterior (tram paral·lel a la carretera). Això permetrà tenir llum i ventilació en la façana posterior dels esmentats locals.

Si en la zona B es deixés d'edificar alguns habitatges previstos, aquests es podrien afegir a la zona A, amb la condició de no modificar el volum previst pels edificis de la zona A.

4. NORMES URBANÍSTIQUES.

- Art. 1. Ambit d'aplicació i abast de les mateixes
1. Les presents normes solament són d'aplicació al sector de sòl urbà desplegat per aquest Estudi de Detall i qualificat com a ZONA D'ORDENACIÓ ESPECIAL (Clau 8 C).
 2. Aquestes Normes s'entenen com a complementàries de les generals contingudes en el planejament d'ordre superior, de les que es deriven.
- Art. 2. Objectius.
1. Ordenació definitiva dels volums edificatoris.
 2. Establiment de les aliniacions i rasants definitives, que permetin la integració amb la resta d'espai urbà.
 3. Permetre la seva integral urbanització mitjançant la simple tramitació del projecte d'urbanització corresponent.
- Art. 3. Desplegament de l'estudi de detall.
1. Amb caràcter general i d'inmediata vigència, es

defineixen les condicions de l'edificació, en base a la definició estricta dels paràmetres que inclou aquest estudi de detall i, subsidiàriament, els que determini el Pla General. En aquest sentit, la concessió de la llicència d'edificació s'entendrà immediata per unitats d'edificació, entenent-se com a tals aquelles que formen un element constructiu complet i aïllat.

Art. 4 Condicions compositives.

1. Els projectes que es presentin deuran mantenir un criteri compositiu unitari en el seu conjunt, presentant un disseny uniforme en quan a forma i materials a utilitzar a les façanes, deixant total llibertat a les distribucions interiors, que en tot cas s'ajustaran al que disposen les Normes Generals en respecte als programes funcionals. Aquest criteri compositiu unitari deura ésser tractat per unitats d'edificació o de mançana.
2. Les tanques al carrer hauran de formar part del tractament unitari general, i s'estarà en tot cas, amb el que disposen les Normes Generals pel tipus d'ordenació segons edificació aïllada.
3. Pel cas de les edificacions amb front al carrer Anselm Clavé seran d'aplicació criteris compositius que armonicin amb les edificacions del seu entorn pròxim.

Art. 5 Condicions d'edificabilitat.

1. L'edificabilitat serà de 6.050 m² pels edificis de l'illa A, junt a la carretera i de 5.734 m² pels de l'illa B. No es computaran a efectes d'edificabilitat les plantes soterrànies. L'edificabilitat total s'enten com a màxima i en cap cas podrà ésser ultrapassada.
2. L'alçada de l'edificació serà com a màxim de planta baixa i dues plantes pis, no podent superar en cap cas les alçades assenyalades en el capítol 3 d'aquesta memòria i en el plànol número 3. Pel damunt de les alçades reguladores es permetrà l'existència dels elements complementaris de coberta i que es defineixen a l'article corresponent a edificabilitat en els paràmetres generals d'ordenació del Pla General modificat.

Art. 6 Condició complementària.

Al front del carrer Anselm Clavé i en planta baixa es disposarà obligatòriament i segons les directrius d'aquesta modificació d'estudi de detall, un espai porxat d'ús públic, encara que la seva coberta pugui ésser d'ús i propietat privada.

5. CESSIONS.

La propietat del solar objecte d'aquesta modificació d'estudi de detall cedirà gratuïtament a l'Ajuntament tots els vials, voravies, escales exteriors i passos de vianants, inclosos en l'àmbit d'aquest estudi de detall, així com el jardí públic situat junt a la carretera, els porxos i l'aparcament públic situat davant del porxo.

6. ESTUDI COMPARATIU DE PARÀMETRES URBANÍSTICS.

1- ESPAIS D'ÚS PRIVAT

Estudi de detall aprovat:

Zona A1=	.....	2.400 m2
" A2=	.....	2.144 "
" A3=	.....	1.740 "
Zona B=	.....	501 "
Zona C1=	.....	825 "
" C2=	.....	704 "
" C3=	.....	704 "
TOTAL.....		9.018 m2.

Proposta de modificació:

Zona A=	.....	2.651 m2
" B=	.....	5.969 "
TOTAL.....		8.610 m2

2- ESPAIS D'ÚS COL·LECTIU

Estudi detall aprovat:

Jardí públic i verd de protecció	470 m2	
Passatges.....	1.082 "	
Porxos.....	315 "	
Aparcament.....	602 "	
Voreres.....	792 "	
TOTAL.....		3.261 m2

Proposta de modificació:

Jardí públic, verd de protecció i aparcament	
carretera.....	615,50 m2
Jardí comunitari.....	1.248,80 "

Passatges, voreres i passos de vianants..1.528,70 "
 Forxos.....266 "

TOTAL.....3.659 m2

3- EDIFICABILITAT

Estudi de detall aprovat:

A1.....2.487,15 m2
 A2.....2.487,15 "
 A3.....1.752,08 "
 B.....775,00 "
 C1.....1.659,60 "
 C2.....1.311,75 "
 C3.....1.311,75 "

11.784,48 m2

Proposta de modificació:

Zona A.....6.050 m2
 " B.....5.734 "

TOTAL.....11.784 m2

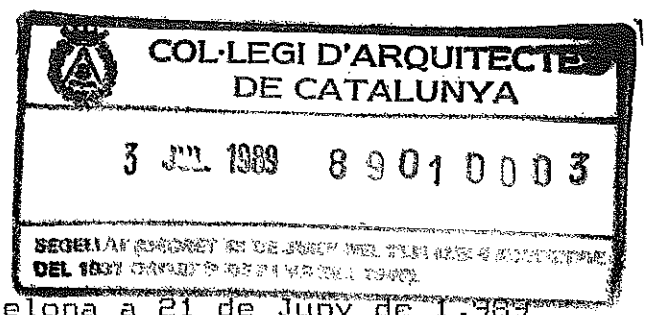
4- NOMBRE D'HABITATGES

Estudi de detall aprovat.....61
 Proposta de modificació.....61

5- SISTEMES GENERALS

No es modifiquen.

inicialment
 Aprovat per l'Ajuntament a la
 Sessió del dia 1. AGOST 1989
 de 19.....
 El Secretari



Barcelona a 21 de Juny de 1.989

Aprovat per l'Ajuntament a la
 Sessió del dia 27 de Gener 1990
 de 19.....
DEFINITIVAMENT.
 El Secretari

L'arquitecte,

[Handwritten signatures and notes]
 MANUEL...
 JUNY 1989