

EXPEDIENTE : Estudio de Detalle para fijar elementos de ordenación.
EMPLAZAMIENTO : Carretera de Caldes de Montbui nº 139 y 141, en el término municipal de Lliçà d'Amunt, provincia de Barcelona.
PROPIETARIOS : Sr. ALFREDO SAENZ HERNAIZ.
Sr. AGUSTÍ VILASECA XUFRÉ.
ARQUITECTO : Sr. GABRIEL NUALART BERBEL.

MEMORIA DESCRIPTIVA:

El objeto de este expediente es la tramitación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito de aplicación engloba a dos terrenos, para fijar algunos elementos de ordenación, modificando los actualmente aplicables. Se trata de dos terrenos situados en la Carretera de Caldes de Montbui nº 139 y 141 del término municipal de Lliçà d'Amunt, provincia de Barcelona, propiedad de los Sres Alfredo Saenz Hernaiz y Agustí Vilaseca Xufré respectivamente.

Antecedentes.

El sector donde están situadas las dos parcelas edificadas objeto de este Estudio de Detalle, está calificado como suelo urbano, zona de ciudad-jardín, subzona 3a. Esta calificación es vigente desde la aprobación final de la Revisión del Plan General de fecha 13 de Marzo de 1.991 por parte de la Comisión de Urbanismo (D.O.G. 1-7-1.991).

Las dos parcelas están edificadas desde hace más de treinta años. En cada una de las dos parcelas hay construidas sendas viviendas unifamiliares aisladas, situadas las dos a aproximadamente tres metros de distancia respecto a la alineación de vial que corresponde a la Carretera de Caldes de Montbui. Se trata de dos terrenos bastante grandes de 971,50 m² y 1.300 m² de superficie cada uno de ellos. El primero corresponde a la parcela más oriental de la Urbanización Pineda Feu (parcela 135), y el segundo al único terreno existente entre la mencionada Urbanización y lo que actualmente es el Restaurante "el Portal Vell".

Justificación de la necesidad de tramitar el Estudio de Detalle.

La justificación de la necesidad de tramitar el Estudio de Detalle se basa en las siguientes circunstancias:

- cuando la Revisión del Plan General calificó las dos parcelas como suelo urbano, zona de ciudad-jardín, subzona 3a, lo hizo escogiendo una calificación adaptada a las construcciones existentes, de modo que estas no quedaran fuera de ordenación. Al tratarse de viviendas unifamiliares aisladas situadas a tres metros de la alineación de vial, se fijó la subzona 3a que es la única que permite construcciones a 3,00 de la calle. (Las subzonas 3b y 3c fijan esta distancia en 6,00 metros y las subzonas 3d y 3f la fijan en 10,00 metros).

- así mismo hay que destacar que la subzona 3a es la que permite más usos complementarios al uso residencial (comercial en Planta Baja o uso exclusivo, recreativo, educativo, sanitario - asistencial e industrial categorías 1ª y 2ª). Por lo tanto esta calificación se adapta perfectamente al carácter de centralidad de que goza el sector conocido en Lliçà

d'Amunt como "La Cruïlla", en el cruce de la carretera C-1.415 de Caldes de Montbui a Granollers con la carretera BV- 1.602 de Parets del Vallès a Bigues i Riells. Alrededor de este sector se agrupan restaurantes, diversos edificios comerciales, una gasolinera, agencias de compra-venta inmobiliaria, etc. Precisamente en una de las dos parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentra situada desde hace años una Clínica Veterinaria que se adapta al uso sanitario-asistencial que la subzona 3a permite.

- un proyecto de Reparcelación que se está tramitando en la Unidad de Actuación Urbanística IX, que corresponde a los barrios conocidos como Pineda Feu, La Cruïlla, El Pinar y Santa Justa, a puesto en evidencia que la calificación de los dos terrenos como subzona 3a ha solventado la adaptación de las construcciones existentes a las Normas Urbanísticas en cuanto a la separación a los límites de la parcela, a la altura máxima y a los usos admitidos, pero crea enormes diferencias en cuanto al resto de parámetros respecto al resto de parcelas calificadas mayoritariamente como subzona 3d. Estas diferencias quedan realizadas especialmente en el tema de la máxima edificabilidad admitida:

- la subzona 3a está pensada para fijar parámetros reguladores correspondientes a parcelas pequeñas, entre 250,00 y 400,00 m². Atendiendo a este pequeño tamaño, las separaciones a las que deben situarse las edificaciones respecto a los límites de la parcela son menores que en el resto de las subzonas (3.00 metros respecto a la calle y 2,00 metros respecto al resto de límites).

- atendiendo igualmente al pequeño tamaño se fijan menores parcelas mínimas (250 m²) y menores fachadas mínimas (11,00 metros) que entran en contradicción con las dimensiones de los dos terrenos objeto de este expediente. Estas dimensiones son 971,50 m² y 27,00 metros de fachada el terreno correspondiente a la Carretera de Caldes de Montbui nº139 y 1.300 m² y 20,05 metros de fachada el terreno correspondiente a la Carretera de Caldes de Montbui nº141.

- los coeficientes de edificabilidad y de ocupación son relativamente altos al estar pensados para terrenos más pequeños y los máximos admisibles se fijan menores que en otras subzonas. Así el coeficiente de edificabilidad neta se fija en 0,6 m² techo/ m² suelo (máx. 180), el coeficiente de edificabilidad complementario se fija en 0,1 m² techo/ m² suelo (máx. 35) y la ocupación máxima se fija en un 40%.

- aplicando el artículo 137, apartado 4 de las Normas Urbanísticas relativo a "Regulación General y subzonas en la zona de Ciudad Jardín (Clave 3)", se establece que se permitirá la agrupación de viviendas hasta un máximo de 6 de modo que se puedan hacer en un terreno tantas viviendas como parcelas mínimas admita. En nuestro caso, la aplicación de este artículo daría lugar a un máximo aprovechamiento cuyo cálculo es el siguiente:

- Solar correspondiente a la Carretera de Caldes de Montbui nº 139. Urbanización Pineda Feu parcela 135:

Superficie parcela = 971,50 m²

Veces que contiene la parcela mínima (250 m²) = 3 x 323,83 m² = 971,50 m²

Cálculo de la máxima edificabilidad neta por unidad de vivienda:

0,6 x 323,83 m² (máx 180) = 180,00 m².

Cálculo de la máxima edificabilidad neta del terreno = 3 x 180 = 540 m²

- Solar correspondiente a la Carretera de Caldes de Montbui nº 141.:

Superficie parcela = 1.300,00 m²

Veces que contiene la parcela mínima (250 m²) = $5 \times 260,00 \text{ m}^2 = 1.300,00 \text{ m}^2$

Cálculo de la máxima edificabilidad neta por unidad de vivienda:

$0,6 \times 260,00 \text{ m}^2 \text{ (máx 180)} = 156,00 \text{ m}^2$.

Cálculo de la máxima edificabilidad neta del terreno = $5 \times 156 = 780 \text{ m}^2$

- Se observa que las dos edificabilidades netas obtenidas (540 m² y 780 m²) son contradictorias con la máxima edificabilidad neta (300 m²) de las parcelas del sector de tamaño parecido calificadas mayoritariamente como 3d.

- Tanto la construcción de las tres viviendas en un terreno como de las cinco viviendas en el otro sería bastante problemática dada la longitud de la fachada con frente a la Carretera de Caldes de ambas parcelas y la topografía del interior de los terrenos, con una fuerte pendiente del terreno natural, descendente hacia el límite posterior que corresponde a un torrente.

- la densificación del lugar con la construcción de ocho viviendas no es deseada por el Ayuntamiento, ni la aparición de un nuevo modelo tipológico en el lugar, con viviendas adosadas apoyadas en una calle de servicio, que es la única manera de poder emplazar las ocho viviendas. Además, esta calle de servicio desembocaría en la Carretera de Caldes de Montbui en un punto muy problemático por su proximidad a la rotonda con que se ha resuelto el cruce de las dos carreteras.

- esta contradicción relativa a la máxima edificabilidad neta que se obtiene con la calificación como subzona 3a exclusiva en todo el sector a los dos terrenos objeto de este expediente, que da lugar a modelos edificatorios no deseables en el lugar y a desproporciones respecto a la edificabilidad neta obtenida por parcelas vecinas, podría subsanarse modificando algunos parámetros reguladores en el ámbito de aplicación de este Estudio de Detalle.

Propuesta de modificación de determinados elementos de ordenación.

La propuesta de modificación de determinados elementos de ordenación, en el ámbito de aplicación de este Estudio de Detalle se refiere a lo siguiente:

- mantener la regulación de la subzona 3a, en lo relativo a la separación mínima de las edificaciones respecto a los límites de la parcela (3,00 metros calle y 2,00 metros resto límites) para que los edificios preexistentes no queden fuera de ordenación.

- mantener la regulación de la subzona 3a, en lo relativo a altura máxima (6,00 metros medidos desde el nivel de la Planta Baja) y número máximo de Plantas (Planta Baja y Planta Piso con la posibilidad de una Planta Sótano), que es idéntica en las subzonas 3a y 3d.

- mantener la regulación de la subzona 3a, en lo relativo a usos admitidos complementarios al uso residencial (comercial en Planta Baja o uso exclusivo, recreativo, educativo, sanitario - asistencial e industrial categorías 1ª y 2ª), atendiendo al carácter ya consolidado de centralidad del sector y para no dejar fuera de regulación el uso como Clínica

Veterinaria que se desarrolla, compatible con el uso residencial, en uno de los edificios preexistentes.

- aplicar la regulación correspondiente al 3d en cuanto a parcela mínima (800,00 m²) y fachada mínima (18,00 metros) para adaptarnos al tamaño real de los dos terrenos, a la regulación de las parcelas del entorno y no dar lugar a la posibilidad de construir más de una vivienda por parcela.

- aplicar la regulación correspondiente al 3d en cuanto a ocupación máxima, edificabilidad neta, edificabilidad complementaria y espacio libre agrupado para adaptarnos a la regulación de las parcelas del entorno y no crear desproporciones en cuanto a la máxima edificabilidad neta admisible respecto a parcelas próximas de tamaños parecidos.

El detalle de la regulación propuesta es el siguiente:

Solar correspondiente a la Carretera de Caldes de Montbui nº 139. Pineda Feu parcela 135

Calif. Urb. del terreno	Ciudad jardín Subzona 3a
Superficie de la parcela (*)	mínimo 800 m ² < 971,50 m ²
Fachada mínima (*)	mínimo 18,00 m < 27,00 m
Ocupación máxima (*)	20 % (máx 225) = 194,30 m ²
Coef.Edificabilidad neta (*)	0,25 m ² t / m ² s (máx. 300) = 242,88 m ²
Coef.Edificabilidad suplementario (porches y terrazas)	15% s/ 242,88 m ² = 36,43 m ²
Coef.Edif. complementario (*) (construcciones auxiliares)	0,065 m ² t / m ² s (máx.90) = 63,15 m ²
Espacio libre agrupado (*)	mínimo 45% s/ 971,50 = 437,17 m ²
Altura máxima	Planta Baja y Planta Piso
Perímetro regulador edificación	3,00 m. calle y 2,00 m resto límites
Uso admitidos	Residencial y complementariamente comercial en Planta Baja o uso exclusivo, recreativo, educativo, sanitario - asistencial e industrial categorías 1ª y 2ª.

Solar correspondiente a la Carretera de Caldes de Montbui nº 141

Calificación Urbanística del terreno	Ciudad jardín Subzona 3a
Superficie de la parcela (*)	mínimo 800 m ² < 1.300,00 m ²
Fachada mínima (*)	mínimo 18,00 m < 20,05 m
Ocupación máxima (*)	20 % (máx 225) = 225,00 m ²
Coef.Edificabilidad neta (*)	0,25 m ² t / m ² s (máx. 300) = 300,00 m ²
Coef.Edificabilidad suplementario (porches y terrazas)	15% s/ 325,00 m ² = 48,75 m ²
Coef.Edif. complementario (*) (construcciones auxiliares)	0,065 m ² t / m ² s (máx.90) = 84,50 m ²

Espacio libre agrupado (*)	mínimo 45% s/ 1.300,00 = 585,00 m ²
Altura máxima	Planta Baja y Planta Piso
Perímetro regulador edificación	3,00 m. calle y 2,00 m resto límites
Uso admitidos	Residencial y complementariamente comercial en Planta Baja o uso exclusivo, recreativo, educativo, sanitario - asistencial e industrial categorías 1 ^a y 2 ^a .

Como se puede comprobar, esta nueva regulación no da lugar a edificabilidades mayores de las obtenidas con la calificación actual sino, todo lo contrario, estas edificabilidades se ven reducidas. En el caso del terreno emplazado en la Carretera de Caldes nº 139 la máxima edificabilidad neta pasa de 540,00 m² a 242,88 m² y en el caso del terreno emplazado en la Carretera de Caldes nº 141 la máxima edificabilidad neta pasa de 780,00 m² a 300,00 m².

Integración al entorno con la nueva propuesta de elementos de ordenación.

Como ya ha quedado reflejado a lo largo de esta memoria, en los dos terrenos que constituyen el ámbito de este Estudio de Detalle, existen dos edificios preexistentes de características parecidas en cuanto a tipología (edificios aislados) y separación respecto a la alineación de vial (3,00 metros). Estos dos terrenos se encuentran separados del resto de parcelas, con una zona verde que los separa del resto de la Urbanización Pineda Feu, y un conjunto de edificios igualmente independientes, que dan frente a la rotonda que resuelve el cruce de las dos carreteras ya comentadas y que dan nombre al sector (La Cruïlla).

La situación independiente respecto al resto de parcelas calificadas como zona de ciudad jardín hace que el hecho de estar a una distancia menor de la mayoritaria en el sector no cree una imagen distorsionada. Además esta distancia menor respecto a la alineación de calle se repite en los edificios más próximos a los nuestros emplazados alrededor de la Cruïlla.

La imagen de no integración con el entorno se crearía si no se modificaran los parámetros de ordenación tal como se ha propuesto, puesto que se podrían llegar a crear tipos edificatorios inexistentes en el sector (viviendas adosadas) y una desproporción en la edificabilidad máxima admitida de los dos terrenos (540 m² y 780 m²) respecto a la máxima edificabilidad permitida en las parcelas del mismo sector con tamaños parecidos (300 m²).

Lliçà d'Amunt, a 11 de Novembre de 1.997

