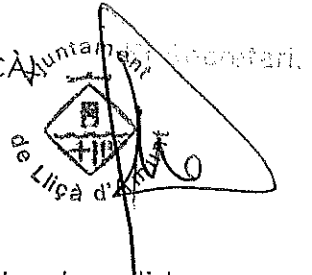


ESTUDI DE DETALL
UNITAT D'ACTUACIÓ 1 (EL PLA - LLIÇA D'AMUNT)
PARCEL·LA 01 – (PROMOTOR: RIV CAPITAL PLA DE LLIÇA)

MEMÒRIA



1. Antecedents.

L'Ajuntament de Lliça d'Amunt, en escrit núm. 747 i data de Registre de sortida 10 de març de 2005 (referència: Informació urbanística 050008-INURB) del que s'adjunta còpia en annex, tramès als propietaris de la parcel·la 01, després d'analitzar la proposta d'edificabilitat presentada, determinava en el punt (d) de l'escrit referenciat que, "En conclusió, la proposta volumètrica s'ajusta a les determinacions del Pla general, però mantenint una parcel·la única i indivisible, justificant en tot cas, el compliment de la normativa en quant a què la planta soterrani es desenvolupa en la projecció de la planta baixa a excepció de les rampes i circulacions interiors. Aquest aspecte s'hauria de fixar paramètricament en l'Estudi de Detall, a nivell d'ocupació percentual del subsòl".

En aquest moment, els propietaris han determinat d'actuar conjuntament per gestionar l'Estudi de Detall i les llicències d'obres que s'en puguin derivar, mantenint la parcel·la 01 com una parcel·la única i indivisible. Desapareix, d'aquesta manera, un dels obstacles que feia impossible complir les determinacions urbanístiques esmentades per l'Ajuntament en aplicació del planejament.

2. Objecte de l'Estudi de Detall.

L'objecte de l'Estudi de Detall es desplegar les disposicions del tipus d'ordenació per volumetria específica aplicables a la subzona 4b residencial oberta en sòl urbà no consolidat subjecte a la Unitat d'Actuació I, El Pla.

3. Adaptació de l'Estudi de Detall a la Normativa Urbanística aplicable.

El tipus d'ordenació que es proposa és el de volumetria específica (art. 142.1) d'acord als següents paràmetres reguladors:

(a) Espai comunitari mínim del 20% que es destina íntegrament a jardí comunitari i pas ocasional de vehicles de servei, proveïment o d'emergència (bombers, etc.) En el projecte d'Estudi de Detall, tal com es reflecteix al plànol 3, aquest espai comunitari equival al 21'60% de la superfície de l'àmbit.

(b) L'espai d'ús privat ocuparà com a màxim el 80% de la superfície de la parcel·la. En el projecte és del 78'40%.

(c) Coeficient d'edificabilitat de 0'60 m² de sostre per m² de sòl. En el projecte, l'edificabilitat s'adapta estrictament a aquest coeficient.

(d) L'alçada de l'edificació s'adapta al que fixa l'Article 86 de la Normativa del PGOU on, per planta baixa més una planta pis, es determina una alçada entre un mínim de 6'80 m i un màxim de 7'50 m.



4. Plantejament de l'ordenació.

Atenent a les determinacions urbanístiques aplicables a la UA1, a les propietats característiques de la parcel·la limitada a Llevant per l'Avinguda dels Països Catalans, al sud pel carrer Menorca i a Ponent per la zona verda (ZV-01) adjacent a la Carretera BV-1602 (Carrer Anselm Clavé) i atenent també a la modificació puntual del Pla General per a les zones de ciutat-jardí "Ordenació de l'edificació aïllada en agrupacions d'habitatges unifamiliars", a la normativa sectorial pels aparcaments i al Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis complementaris de la NBE-CPI-91 es planteja l'ordenació que es reflecteix als plànols que s'acompanyen en base als criteris següents:

(a) Disposició de quatre grups de cases unifamiliars amb cinc cases adosades en filera a cada grup, disposades paral·lelament a l'Avinguda dels Països Catalans, carrer que dona accés al soterrani d'aparcament per mitjà d'un únic accés en rampa situat al centre aproximat de la façana del solar.

(b) Accessibilitat de totes les cases a l'espai comunitari central des del jardí-privat-terrassa on donen les sales d'estar (fileres Est) o des dels patis d'entrada (fileres Oest).

(c) Obertura transversal de l'espai comunitari de Llevant a Ponent per damunt del baixador d'accés a l'aparcament soterrani i obrint-se al parc en una amplada de 11'20 m formant una petita placeta al mig del passeig central.

(d) Disposició d'un sol accés rodat a l'aparcament soterrani, amb 6 m d'amplada.

(e) Tractament tou de tots els espais exteriors privats i comunitaris llevat dels que fan la funció de sostre-coberta de l'aparcament, que s'han minimitzat al màxim possible, (zones de circulació rodada oberta en planta soterrani).

(f) Eliminació del trànsit rodat en superfície com no sigui el de servei i/o emergència per l'espai comunitari que permet l'accés de vehicles de bombers i/o servei o carga i descarga ocasional per als veïns.

5. Justificació de la disposició de la rampa d'accés al soterrani i de la circulació rodada en planta soterrani.

Al plànol núm. 3 es reflecteix les circulacions d'accés als garatges a partir d'una única rampa que dona a l'Avinguda dels Països Catalans, en el centre de la façana de la parcel·la per reduir el màxim possible l'afectació de la vialitat rodada reforçant l'ús en superfície, al nivell del pla-terreny on s'implanten els habitatges, de l'espai privat i comunitari peatonal.

L'esquema circulatori projectat garanteix l'accés a cadascun dels garatges amb l'ocupació mínima necessària de sòl en planta soterrani. Aquesta ocupació en planta soterrani per part de les circulacions rodades fora de la projecció de les cases serà com a màxim del 26% de la superfície total de

l'àmbit incloent la rampa d'accés. L'ocupació total en planta soterrani no superarà el 60% de la superfície total de l'àmbit.

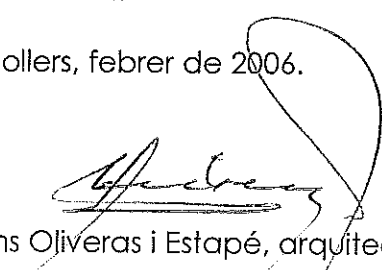
L'espai privat tancat assignat a cadascuna de les cases, amb garatge aptes per a dos vehicles, es situa en la projecció estricta de la planta baixa de l'habitatge corresponent.

Els forjats que cobreixen aquest pas comunitari d'accés soterrat als garatges es corresponen amb terrasses privades, a nivell de planta baixa, de manera que no impedeixin l'enjardinament o la pavimentació "tova" de l'espai comunitari central.

6. Conclusió.

Amb aquest projecte d'Estudi de Detall que es presenta es pretén donar compliment a les determinacions urbanístiques aplicables i a les condicions fixades per l'Ajuntament en la informació urbanística prèvia abans referenciada.

Granollers, febrer de 2006.


Vicenç Oliveras i Estapé, arquitecte.


**Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya**
VISAT 2006014766 07-06-2006 17
ESTUDI DE DETALL 1942411

Emplac: Carrer Unitat D'Actuació 1 (El i Urb: 01
Municipi: Lliçà D'Amunt
Arquitectes: Vicenç Oliveras i Estapé
Clients: Riv Capçal Pla De Lliça.

Aprovet definitivament per l'Ajuntament
a la sessió de l'11 de MAIG 2006
de 13


Ajuntament
de Lliçà d'Amunt
Secretari.