

Aprovat inicialment per l'Ajuntament  
a la sessió del dia 16 de octubre  
de 2006

El Secretari,



**ESTUDI DE DETALL  
DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ XXV (SECTOR SECSA)**

**LLIÇA D'AMUNT**

**SETEMBRE 2006**

## MEMÒRIA

### 1. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte del present Estudi de Detall és definir els usos de sòl dins de la parcel·la privada d'ús industrial resultant de l'execució de la Unitat d'Actuació número XXV, sector SECSA, a Lliçà d'Amunt, així com la ordenació dels volums d'edificació i de les terrasses en les que haurà d'organitzar-se els diferents usos previstos a la parcel·la.

### 2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

#### 2.1 Situació i àmbit

La Unitat d'actuació XXV esta situada al terme municipal de Lliçà d'Amunt, en el quadrant sud-oest de la cruïlla entre les carreteres N-152 (Autovia de l'Ametlla, punt kilomètric 29) i BV-1432, de Lliça a Granollers. La seva situació allunyada del casc urbà però confrontant amb una carretera de la importància de la N-152, en un territori fortament edificat, la fan idònia per als usos terciaris i de serveis previstos en el vigent Pla General.

Els terrenys delimitats pel present Estudi de Detall corresponen a la parcel·la d'ús i titularitat privats, segons que es preveu en el Pla General de Lliçà d'Amunt, actualment vigent. L'àmbit delimitat es troba situat a l'extrem sud de la Unitat d'Actuació XXV, segons es pot veure al plànol adjunt de situació núm. 1.

Es tracta d'una única parcel·la d'una superfície total de 33.400 m<sup>2</sup>. Limita a l'est amb la calçada lateral de la carretera N-152 que constitueix el vial d'accés; per la banda nord limita amb la zona verda de cessió a l'ajuntament; a ponent limita amb sòl rústec i al sud amb un camí rural.

L'àmbit que figura delimitat en tots els plànols de que consta el present Estudi de Detall son una transcripció del plànol de Pla General sobre un aixecament topogràfic recent. Aquesta transcripció, adequada sempre que ha estat possible als límits reals de la propietat, atorga una superfície real (46.007,95) molt similar a la indicada en el Pla General (4,57 Ha), atès que representa un increment menor de l'1% (0,67%).

#### 2.2 Topografia, estat actual i usos

El plànol núm. 2 descriu la situació actual de l'àmbit objecte de l'Estudi de detall. Pel que fa a la topografia, s'observa que una part del terreny es força planer, en la part més propera a la carretera N-152, però després cau en successives terrasses. El desnivell màxim és de 17.00 metres, essent la pendent mitjana del 5,22 %. El pendent del terreny en la part de la parcel·la que no és planera se situa entorn del 12 %.

Dins l'àmbit de l'Estudi de Detall s'observen diverses preexistències que a continuació s'enumeren i es descriuen:

1. Edifici comercial totalment acabat, d'una superfície ocupada en planta de 2.396,25 m<sup>2</sup>. Consta d'una planta baixa, lleugerament elevada respecte de l'esplanada d'accés i d'una planta semisoterrani. La superfície total construïda és de 4.792,50 m<sup>2</sup>, dels quals son computables segons preveu la normativa urbanística vigent 3.550,61 m<sup>2</sup> (vegeu esquema de plantes i superfícies computables P-10 i P-11). La planta baixa esta dotada d'una important façana-aparador al llarg de la carretera. L'accés a la mateixa es produeix mitjançant unes escales. A la planta semisoterrani s'hi accedeix mitjançant una rampa adossada a la façana posterior de la edificació.
2. Edificació corresponent a un habitatge unifamiliar, d'una superfície ocupada en planta de 140,27 m<sup>2</sup>. Es troba situada sobre una terrassa posterior, ensotada en relació a la terrassa principal o esplanada d'accés, propera a l'edifici comercial anteriorment descrit, amb accés des de la carretera. Consta d'una planta baixa, un soterrani i una planta pis . La superfície total construïda és de 420,81 m<sup>2</sup> .
3. Esplanada d'aparcament, pavimentada i en relatiu bon estat (asfaltada) d'una superfície total de 2.700 m<sup>2</sup>, corresponent a un antic negoci, avui dia desaparegut, d'exposició de caravanes.
4. Instal·lació de benzineria que consta d'una petita edificació de 101,80 m<sup>2</sup> de superfície, corresponent a la oficina i una petita botiga, i una pèrgola de 370,21 m<sup>2</sup> de superfície que dona protecció a un total de 6 sortidors de carburant
5. Edificació corresponent a un bar i club nocturn. La ocupació en planta de la construcció és de 220,93 m<sup>2</sup>. Consta d'una planta baixa i una planta semisoterrada. La superfície construïda total és de 441,86 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Situació respecte del planejament vigent

La revisió del Pla General de Lliçà d'Amunt va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (text refós publicat al DOGC el 16 de maig de 2002). El propi Pla General delimita la Unitat d'actuació dins la qual es troba la parcel·la objecte del present Estudi de Detall i en determina la zonificació. Així, estava prevista la cessió de 0,87 Ha en concepte de zona verda (clau V) a l'extrem nord de la Unitat d'actuació, l'actual calçada lateral i el camí rural al sud de la U.A. es qualifiquen amb la clau A (0,22 Ha), vialitat pública, essent la resta (3,34 Ha) qualificat amb la clau 11, corresponent a usos Terciaris de caràcter privat.

Un altra determinació del Pla General aprovat consisteix en fixar la línia màxima d'edificació en el front de la carretera N-152. En els plànols d'ordenació vigents, aquesta línia determina un pla paral·lel a la línia blanca de la carretera situat a 35,00 metres d'aquesta.

En l'Annex 1 que complementa la present memòria es transcriu, literalment, el contingut de la normativa urbanística (subsecció 4, articles 83-91, Paràmetres de l'ordenació segons Volumetria específica) del Pla General aplicable a la parcel·la objecte del present Estudi de Detall.

El planejament general vigent determina un coeficient d'edificació zonal de 0,35 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl. L'edificabilitat màxima per a tota la parcel·la, per tant, serà:

$$33.400 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl} = 11.690,00 \text{ m}^2 \text{ st}$$

#### 2.4 Estructura de la propietat

El plànol número 4 que acompanya aquesta memòria detalla la delimitació de les diferents propietats afectades per la Unitat d'Actuació i en base a les quals caldrà redactar el corresponent projecte de reparcel·lació.

Finca	Propietari	Sup. Finca (m <sup>2</sup> )	Sup. dins U.A. (m <sup>2</sup> )	Sup. fora U.A. (m <sup>2</sup> )
A	Angela Padró i Tort Paquita Plans i Padró Conxita Plans i Padró Maria Plans i Padró	6.081,95	6.081,95	0,00
B	Pere Montañà i Cladellas Maria Montañà i Cladellas	3.031,76	2.159,64	872,12
C1	Josep Fresno i Fresno	8.094,85	8.094,85	0,00
C2	Josep Fresno i Fresno	10.446,38	10.446,38	0,00
D	Josep Fresno i Fresno	7.890,34	1.854,77	6.035,57
E	Josep Mallol i Vilarrasa Llorenç Mallol i Vilarrasa Francesc Rodés Gonzalez	2.682,99	2.682,99	0,00
F	Josep Mallol i Vilarrasa Llorenç Mallol i Vilarrasa Francesc Rodés Gonzalez	19.843,34	8.240,53	11.602,81
G	S.E.C.S.A.	901,22	901,22	0,00
H2		4.698,62	4.698,62	0,00
H3		847,00	847,00	0,00
Total			46,007,95	

### 3. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

#### 3.1 Justificació de l'Estudi de Detall

Com ja s'ha dit, l'objecte del present Estudi de Detall és definir els usos de sòl dins de la parcel·la privada d'ús terciari resultant de l'execució de la Unitat d'Actuació XXV, sector SECSA, a Lliçà d'Amunt, així com la ordenació dels volums d'edificació i la definició de les esplanades del terreny definitiu. Ateses les relatives dificultats d'implantació de l'edificació derivades de la realitat topogràfica i de les preexistències existents, sembla del tot adequat fixar aquests paràmetres abans de que siguin sol·licitades i atorgades les corresponents llicències d'edificació. El propi Pla General preveia la redacció d'aquest document en el seu article 171.

#### Art.171 Desplegament del Pla

El Pla es desplegarà en aquesta zona mitjançant un Estudi de Detall que definirà la volumetria resultant, els aparcaments i la vialitat interna, complementària als propis vials d'accés a les grans vies de comunicació, així com els espais lliures privats enjardinats.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades a la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya (LL.M.A.O.U.C.) i el Reglament de Planejament, respectivament, atès que el Pla General vigent no ha estat encara adequat a la nova Llei 2/2002.

#### 3.2 Objectius de l'Estudi de Detall

Es l'objectiu del present Estudi de Detall determinar el règim del sòl, així com l'ordenació de l'edificació dins el sector SECSA, tant pel que fa a la volumetria com la seva rasant d'ubicació, amb l'objectiu de controlar al màxim les futures construccions i la relació entre elles per tal de minimitzar l'impacta que puguin produir sobre el territori.

Els objectius principals son els següents:

- Determinar els àmbits dins dels quals serà permesa l'edificació.
- Determinar els espais que podran destinar-se a circulacions internes de la parcel·la, així com els espais d'aparcament i maniobra de vehicles.
- Determinar els espais que hauran de destinar-se a verd privat amb la finalitat de possibilitar la constitució d'una barrera verda de protecció visual.
- Concretar les terrasses dins les quals s'autoritzarà la implantació de l'edificació i la construcció dels espais de circulació i aparcament, tot i fixant les seves rasants de referència.
- Determinar les alçades màximes aplicables en part o en la totalitat de les edificacions.
- Quantificar el sostre edificable resultant de la ordenació proposada que sigui legalment computable per tal de subjectar-se a les limitacions previstes pel propi Pla General.

### 3.3 Ordenació proposada

Els plànols de proposta n.ºs. 6,7 i 8 recullen les determinacions proposades en el present Estudi de Detall.

#### 3.3.1 Parcel·lació

En primer lloc, es manté el criteri de definir una única parcel·la d'ús terciari (clau 11) per al conjunt del sòl privat, coincidint per tant amb la totalitat de la unitat de zona, de manera que la gestió i manteniment dels espais interiors, siguin lliures o construïts, sigui responsabilitat dels propietaris de les futures edificacions. Es garanteix, així mateix, la unitat de l'edificació.

#### 3.3.2 Terrasses

L'aterrossament de la parcel·la persegueix l'objectiu d'adaptar-se al màxim a la morfologia del terreny, respectant la seva configuració actual. Amb aquest objectiu s'estableixen, bàsicament, dos terrasses per a la implantació de la edificació. La primera es situa a la rasant d'accés des de la carretera (cota aproximada 208,00) i la segona uns nou (9,00) metres per dessota d'aquesta (cota aproximada 199,00). D'aquesta manera s'aconsegueix la màxima adaptació al territori, evitant talussos i moviments de terra excessius.

#### 3.3.3 Edificacions

La proposta de l'Estudi de detall persegueix l'objectiu que l'edificació s'adapti a la morfologia del terreny, respectant en la major mesura la seva configuració.

Podran construir-se un total de cinc edificacions, quatre d'elles amb accessos principals des de la primera terrassa. La primera d'elles correspon a la edificació comercial ja consolidada. La segona i tercera edificacions, de nova planta, reculen 2,00 metres respecte de la línia màxima d'afectació que determina el Pla General (35,00 metres), situant-se a 37,00 metres de la línia blanca de la carretera N-152. La quarta edificació queda situada en segon terme, per dessota del nivell principal d'accés, esglaonada per tal d'adaptar-se a la topografia existent a la parcel·la. Finalment, la cinquena és la benzineria, actualment en funcionament, en una posició immediata a la calçada de la carretera.

Les tres edificacions principals constaran de planta baixa i diversos nivells per dessota d'aquesta, amb caràcter de plantes semisoterrani, tot i esglaonant-se per adaptar-se al terreny natural. Aquest esquema permet una òptima apropiació del terreny en desnivell (plànols 7, 8 i 9 de seccions transversals). Esta previst, per tal d'esgotar l'edificabilitat total màxima prevista pel Pla General, que s'ocupi, si més no en part, un altell integrat dins el volum principal de la planta baixa. Els plànols 7, 8 i 9 de seccions transversals son explícits pel que fa a la voluntat d'adaptació al terreny. Els gàlibs màxims de les edificacions configuren uns volums esglaonats, ben adaptats al terreny i que minimitzen l'impacte sobre el territori.

Els plànols 7, 8 i 9 indiquen els gàlibs dels volums màxims acceptables per a cadascun dels edificis. Es pot observar la voluntat d'integració del sistema

d'aterrossaments i el control de l'impacte sobre el paisatge gràcies a l'esglaonat obligat per a la edificació.

Els quadres comparatius i resum que s'inclouen al final de la present memòria determinen les superfícies edificades computables i no computables, desglossades per cadascun dels edificis i totals.

L'annex número 1 que acompanya la present memòria fixa els paràmetres que el Pla General de Lliça d'Amunt determina per la ordenació de l'edificació segons volumetria específica (Subsecció 4<sup>a</sup>, art. 83-91 i disposicions comunes de la Normativa urbanística)

Les principals regulacions pel que fa als volums d'edificació son les següents:

- Alçada màxima de les edificacions: 10,00 metres (mesurats des de la rasant de la plataforma principal d'accés)
- Per damunt de l'alçada màxima es permetrà:
  - La coberta definitiva de l'edificació, amb un pendent màxim del 30%
  - Cambres d'aire i altres elements de cobertura en el cas de cobertes planes, amb una altura màxima de 0,60 metres.
  - Baranes amb una alçada màxima de 0,90 metres
  - Elements tècnics de les instal·lacions
  - Remats de l'edificació de caràcter ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

#### 3.3.4 Accessos i espais lliures de la parcel·la

La totalitat de la franja de la terrassa principal afectada per la carretera serà destinada a circulació d'accés i aparcament, tret de l'espai ocupat actualment per la benzineria. Els espais entre les dues naus principals serviran per a donar pas a la terrassa inferior. Aquesta terrassa dona servei a les plantes semisoterrani situades dessota de les edificacions principals. En els espais entre naus i els espais no edificats de la terrassa inferior es situaran els aparcaments, les rampes de comunicació entre terrasses i els accessos a les plantes semisoterrani dels edificis principals.

L'accés a les diverses activitats es farà des d'espais de circulació pavimentats, interiors de la parcel·la, que tindran 14 metres d'amplada quan serveixin d'accés dins de la parcel·la. Es preveurà un accés, amb un gual de 14 metres de longitud com a mínim, contigu a la via pública, com a accés principal des de la carretera N-152. La dotació d'altres accessos, a preveure en el corresponent projecte de urbanització i d'edificació de la parcel·la, requerirà de la aprovació de l'ajuntament i, si s'escau, de l'òrgan responsable de la carretera.

L'espai lliure comunitari de la parcel·la estarà destinat a aparcaments, maniobres de circulació interna, càrrega i descàrrega i rampes i estaran tractats en la seva integritat amb jardineria i arbrat. La barrera vegetal situada a la part posterior de la parcel·la, es tractarà com un espai enjardinat, amb plantació d'arbrat abundós i mantindran el caràcter, a tots els efectes, de jardins privats..

El vigent Pla General estableix la necessitat de preveure, per als usos d'aparcament i mobilitat interna de la parcel·la, una superfície equivalent al 30% de la total de la parcel·la. Per tant:

33.400,00 m2 x 0,30 = 10.020,00 m2

La previsió d'espai reservada per a aquestes finalitats en l'estudi de detall és de 11.555,77 m2, el que representa un 34,6%, netament superior als mínims establerts.

La resta d'espais no ocupats per les edificacions i que no siguin destinats a les finalitats anteriorment descrites es sistematitzaran amb arbrat i jardineria, amb voluntat d'aconseguir la màxima integració paisatgística i de correcció de l'impacte, i tindran consideració de jardins privats.

En els espais lliures de parcel·la no s'admetrà cap tipus d'emmagatzematge ni dipòsit d'envasos, embalatges o acopi de materials a l'aire lliure, i haurà de mantenir-se amb les adequades condicions de decòrum.

La sol·licitud de les llicències d'obres per a les construccions dins de la parcel·la i/o les llicències d'activitats, vindran acompanyades del projecte executiu de les obres a efectuar en els espais exteriors de la parcel·la, resolent d'una manera integral tant la composició volumètrica dels edificis com la previsió definitiva de totes les construccions auxiliars, en especial les tanques, marquesines d'aparcament, transformadors, caseta del guarda i anàlegs així com la organització i detall constructiu de tots els elements d'urbanització i d'instal·lacions internes, de pavimentació, enllumenat, xarxa d'aigua potable, xarxa de clavegueram, xarxes de baixa tensió i telecomunicacions, drenatges, moviments de terres, adaptació topogràfica i jardineria.

### 3.3.5 Vegetació i arbrat

Pel que fa a l'arbrat existent, s'estarà al que determina l'article 90 de la NNUU vigent al municipi (s'acompanya en el document Annex 1 del present estudi de detall).

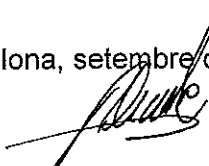
El projecte d'edificació, que haurà d'anar necessàriament acompanyat del projecte de urbanització de la totalitat de la parcel·la, detallarà la plantació de vegetació i arbrat proposada que, amb criteris paisatgístics, permeti minorar al màxim l'impacte de la nova edificació sobre el territori.

### 3.3.6 Normativa relativa a la prevenció d'incendis

Segons l'ús de l'activitat industrial i la distribució dels locals, els recorreguts d'evacuació dels locals no podran excedir de 35 metres pel risc mig.

Tots els locals hauran de disposar de detecció automàtica d'incendis i boques d'incendi equipades, sigui quina sigui l'activitat a instal·lar.

Barcelona, setembre de 2006



Alexandre Cusidó i Garriga, arquitecte



#### 4. QUADRE COMPARATIU DE CARACTERÍSTIQUES

PARÀMETRES	PLA GENERAL D'ORD.	ESTUDI DE DETALL
Superfície parcel·la	33.363,49 m <sup>2</sup>	33.363,49 m <sup>2</sup>
Zonificació parcel·la	Clau 11	Clau 11
Tipus edificatori	Volumetria específica	Volumetria específica
Alineació de façana (parcel·les afectades)	35,00 m	38,00 m
Alçada reguladora màxima	9,00 m	9,00 m
Edificabilitat màxima	0,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	0,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Aparcament parcel·la	30 %	34,6 %

Com es pot comprovar al quadre anterior, l'Estudi de Detall no suposa cap modificació dels usos previstos, ni augment de l'edificabilitat màxima permesa pel Pla General.