

EXPEDIENTE : Estudio de Detalle para fijar elementos de ordenación.
EMPLAZAMIENTO : Calle Segre nº 62, 64, 66, 68 y 70, Urbanización Palaulalba parcelas 219, 220, 221, 222 y 223 respectivamente, en el término municipal de Lliçà d'Amunt, provincia de Barcelona.
PROMOTOR : Sr. RAMON PRAT YLLUECA.
ARQUITECTO : Sr. GABRIEL NUALART BERBEL.

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 5 Novembre 1998
de 19



El Secretari,

MEMORIA DESCRIPTIVA:

El objeto de este expediente es la tramitación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito de aplicación engloba a cinco parcelas agrupadas en tres propiedades, para fijar algunos elementos de ordenación, modificando los actualmente aplicables. Se trata de cinco parcelas situadas en la calle Segre nº 62, 64, 66, 68 y 70, que corresponden a la Urbanización Palaulalba parcelas 219, 220, 221, 222 y 223 respectivamente.

Antecedentes.

El sector donde están situadas las cinco parcelas objeto de este Estudio de Detalle, está calificado como suelo urbano, zona de ciudad-jardín, subzona 3d. 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 cinco parcelas están repartidas entre tres propietarios de modo que las parcelas 219 y 220 están agrupadas en una única unidad catastral (calle Segre nº 62-64), la parcela 221 es una pieza independiente (calle Segre nº 66) y las parcelas 222 y 223 también son del mismo propietario y están agrupadas en una única unidad catastral (calle Segre nº 68-70). Las tres fincas están edificadas desde hace años y en ellas hay construidas sendas viviendas unifamiliares aisladas.

Estado actual de la parcelación y propietarios.

Parcelas 219-220 (calle Segre nº 62-64)

Según la ficha catastral estas dos parcelas están agrupadas en una sola y son propiedad de Dolors Aguilar Recio. Como domicilio figura el de la vivienda que está construida en dichas parcelas, es decir, calle Segre nº 62 de Lliçà d'Amunt.

Parcela 221 (calle Segre nº 66)

Según la ficha catastral esta parcela es propiedad de Silvia Nieto Maynou. Como domicilio figura la calle Francisco Torras Sayol nº8, ático, de Caldes de Montbui - 08140.

Parcelas 222-223 (calle Segre nº 68-70)

Según la ficha catastral estas dos parcelas están agrupadas en una sola y son propiedad de Ricard Prat Bosch aunque este señor murió hace tiempo y en la vivienda construida reside su hijo Ramón Prat Yllueca que a la vez es el promotor de este Estudio de Detalle. Como domicilio figura el de la vivienda que está construida en dichas parcelas, es decir, calle Segre nº 68 de Lliçà d'Amunt.

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 el sector con las cinco parcelas como suelo urbano, zona de ciudad-jardín, subzona 3d, lo hizo escogiendo una calificación adaptada al tamaño de las parcelas existentes, alrededor de 800 m² cada una, pero sin atender a las preexistencias edificadas ni a la calificación de todo el entorno.

- si se observa el plano de ordenación del sector correspondiente a la Urbanización Palaulba se comprueba que la calificación mayoritaria es de ciudad jardín subzonas 3b y 3c. Ambas calificaciones fijan unas separaciones de 6,00 metros a la calle y 3,00 metros al resto de límites y según estos parámetros se ha edificado todo el entorno.

- históricamente las separaciones fijadas fueron las mismas (6,00 metros y 3,00 metros) al ser las correspondientes a la antigua ciudad jardín semi-intensiva.

- de este modo, y con la calificación de subzona 3d actual, las construcciones realizadas en las parcelas del sector ámbito de este Estudio de Detalle, han quedado fuera de ordenación puesto que:

- dos de las tres viviendas se han construido aproximadamente a 6,00 metros de la calle cuando en la subzona 3d la separación que se fija es de 10,00 metros.

- dos de las tres viviendas se han construido a 3,00 metros de los límites laterales, cuando en la subzona 3d las separaciones que se fijan son 5,00 metros al resto de límites.

- los coeficientes de edificabilidad y de ocupación son relativamente más bajos que los de las parcelas vecinas, al estar pensados para terrenos con una superficie alrededor de 800 m² y no de 400 m² o 600 m² como los del entorno. Sin embargo esto no representa un problema puesto que ya parece correcto que a terrenos mayores de tamaño les correspondan coeficientes más pequeños y con máximos admisibles un poco mayores.

- esta contradicción relativa a la separación respecto a los límites de la parcela, que hace que las preexistencias construidas en el sector (3 viviendas) estén fuera de ordenación es el tema que se trata de corregir modificando algunos parámetros reguladores (en este caso fijando unas separaciones iguales a las de todo el entorno) 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:

- modificar la regulación de la subzona 3d, en lo relativo a la separación mínima de las edificaciones respecto a los límites de la parcela (actualmente 10,00 metros calle y 5,00 metros resto límites) para fijarlos en este sector como en las subzonas 3b y 3c (6,00 metros calle y 3,00 metros resto límites) de modo que los edificios preexistentes no queden fuera de ordenación.

- mantener la regulación de la subzona 3d, 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 3b y 3c.

- mantener la regulación correspondiente al 3d en cuanto a parcela mínima (800,00 m²) y fachada mínima (18,00 metros pero con las mismas alternativas ya previstas en la Revisión del Plan General, en el caso de incumplimiento de terrenos ya existentes con anterioridad a la aprobación del mismo) para adaptarnos al tamaño real de los terrenos.

- mantener 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 de tamaño alrededor de 800 m².

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

Como ya ha quedado reflejado a lo largo de esta memoria, en las tres fincas que constituyen el ámbito de este Estudio de Detalle, existen tres edificios preexistentes de características parecidas en cuanto a tipología (edificios aislados), separación respecto a la alineación de vial (mayoritariamente 6,00 metros) y separación respecto al resto de límites (3,00 metros) que las parcelas de todo el entorno. Esto es así puesto que precisamente la casi totalidad de dicho entorno tiene como calificación la de ciudad jardín subzonas 3b y 3c en las que las separaciones mencionadas son precisamente las fijadas por las Normas Urbanísticas

La imagen de no integración con el entorno se crearía precisamente si no se modificaran los parámetros de ordenación tal como se ha propuesto.

Así mismo, caso de querer ampliar las viviendas existentes, siempre dentro de los límites establecidos por las Normas, nos enfrentaríamos con el impedimento de encontrarnos ante edificios fuera de ordenación.

