



## ESTUDI DE DETALL (ED - UA 15)

PER A L' ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE L'EDIFICACIÓ I LA SEVA RELACIÓ AMB ELS VIALS DE L'ENTORN DE LA UNITAT ACTUACIÓ UA-15 SITUADA ENTRE ELS CARRERS FRANCESC MACIÀ – JAUME I – FRANCESC LAYRET I NARCÍS MONTURIOL DE MONTORNÈS DEL VALLÈS

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA U.A. 15 "LA SAGRERA"

ARQUITECTA: MERCÈ SAMÓN VIÑAS

ADVOCADA: CAROLINA MIRAPEIX

## I. DOCUMENTACIÓ ESCRITA. MEMÒRIA

---

### 1. MEMÒRIA INFORMATIVA:

- 1.1 Situació i descripció de les finques.
- 1.2 Estructura de la propietat i promoció.
- 1.3 Planejament vigent.
- 1.4 L'entorn.

### 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA:

- 2.1 Marc legal. Procedència de la redacció de l'estudi de detall.
- 2.2 Àmbit.
- 2.3 Objectius generals.
- 2.4 Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent aplicable.
- 2.5 Infraestructures i serveis.
- 2.6 Quadre comparatiu entre les determinacions previstes al planejament vigent i les de la proposta.
- 2.7 Justificació de les alineacions i rasants.

### 3. NORMATIVA:

- 3.1 Disposicions de caràcter general.
  - Art. 1 Objecte.
  - Art. 2 Àmbit d'aplicació.
  - Art. 3 Contingut documental.
  - Art. 4 Vigència.
- 3.2 Disposicions de caràcter particular.
  - Art. 5,6,7,8,9.

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

---

## PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

- |    |                    |           |
|----|--------------------|-----------|
| 1. | Situació.          | E: 1/1000 |
| 2. | Planta topogràfica | E: 1/500  |

## PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

- |     |  |          |
|-----|--|----------|
| 3.  | Qualificació urbanística                         | E: 1/500 |
| 4.  | Ordenació volumètrica i ocupació: planta general | E: 1/500 |
| 5.  | Ordenació de volums i ocupació: planta soterrani | E: 1/200 |
| 6.  | Ordenació de volums i ocupació: planta baixa     | E: 1/200 |
| 7.  | Ordenació de volums i ocupació: planta primera   | E: 1/200 |
| 8.  | Ordenació de volums i ocupació: planta segona    | E: 1/200 |
| 9.  | Alçats carrer (volumetria i ordenació)           | E: 1/500 |
| 10. | Alçats carrer (volumetria i ordenació)           | E: 1/500 |
| 11. | Alçats carrer (volumetria i ordenació)           | E: 1/500 |
| 12. | Alçats carrer (volumetria i ordenació)           | E: 1/500 |

## I. DOCUMENTACIÓ ESCRITA. MEMÒRIA

### 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

#### 1.1 SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES:

Les finques objecte d'aquest estudi de detall componen la Unitat d'Actuació nº 15, i es troba situada entre els carrers Narcís Monturiol, Francesc Layret, Jaume I i Francesc Macià de la població de Montornès del Vallès.

Les finques limiten amb els carrers esmentats anteriorment, i amb l'edifici d'habitatges del carrer Narcís Monturiol nº 42-44 i del carrer Francesc Macià nº 39-53.

Té una superfície bruta total de 6.617 m<sup>2</sup>, i queda perfectament definida als plànols que s'adjunten a aquest Estudi de Detall.

Els terrenys tenen un desnivell màxim d'uns 12 m entre els carrers Narcís Monturiol i Francesc Macià, amb una forma irregular en planta. La U.A. està formada per diversos bancals formant explanades, una de les quals s'utilitza actualment per cessió temporal d'ús a l'Ajuntament, per aparcament exterior de vehicles.

#### 1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ:

El sòl de l'àmbit d'aquest Estudi de Detall és de titularitat privada.

El desgloss de superfícies de sòl aportades i coeficients de propietat dels diferents propietaris és el següent:

|                           |                               |                 |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------|
| - CIRVE S.A.              | 4.018,00 m <sup>2</sup>       | 60,72 %         |
| - ESTEVE GIRIBETS GUÀRDIA | 197,39 m <sup>2</sup>         | 2,98 %          |
| - XAVIER TORRES           | 280,00 m <sup>2</sup>         | 4,23 %          |
| - MANUEL MORALES SÁNCHEZ  | 900,00 m <sup>2</sup>         | 13,60 %         |
| - ROSER GIRIBETS          | 738,61 m <sup>2</sup>         | 11,16 %         |
| - JOSÉ LUÍS ESTEBAN DÍEZ  | 483,00 m <sup>2</sup>         | 7,30 %          |
| <b><u>TOTAL:</u></b>      | <b>6.617,00 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |

### 1.3 PLANEJAMENT VIGENT:

Text Refós de la normativa del Pla General d'Ordenació de Montornès del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de desembre de 2005, i publicat en data 03 de maig de 2006.

L'esmentat Pla General atorga a aquestes finques objecte de l'Estudi de Detall la qualificació de volumetria específica (clau 16).

Els paràmetres i condicions reguladores per la U.A.-15 són els següents:

- Edificabilitat bruta total: 0,8 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
- Altura màxima de les edificacions: 9 m (PB+2)
- **Caldrà cedir 684 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.**
- El sistema d'actuació és el de compensació.
- Haurà de realitzar-se un Estudi de Detall que situï l'edificació i la seva relació amb els vials de l'entorn.

### 1.4 L'ENTORN:

La Unitat d'Actuació UA-15 "La Sagrera" està situada en un barri consolidat situat en un entorn cèntric de la població. A la zona coexisteixen edificacions de caràcter residencial plurifamiliar amb habitatges unifamiliars aïllats.

El sòl està classificat com a urbà, disposa de tots els serveis urbanístics (clavegueram, electricitat, aigua, telèfon, gas) i els carrers als quals dóna front estan perfectament urbanitzats, a excepció del panot de les voreres, que únicament està col·locat i en bon estat al carrer Narcís Monturiol.

D'altra banda, es preveu la formació d'una nova plaça amb terreny de cessió que formalitzarà el Projecte de Reparcel·lació i un accés a base d'escales entre el c/ Narcís Monturiol i la mateixa.

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

---

### 2.1 MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL:

El sòl on es troben les finques és urbà i qualificat al Pla General d'Ordenació de Montornès del Vallès com a zona de volumetria específica (clau 16).

El sòl és de titularitat privada (a l'apartat 1.2 ja s'han desglossat els propietaris).

L'article 212 del Text Refós de la normativa del Pla General d'Ordenació de Montornès del Vallès determina que la Unitat d'Actuació nº 15 s'ordenarà volumètricament mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall.

Prenent en consideració aquesta regulació, i de conformitat amb la disposició transitòria onzena del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, la redacció i tramitació dels estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent es portarà a terme d'acord amb les determinacions del Decret legislatiu 1/1990 de 12 de juliol pel qual es va aprovar la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

És, a més, preceptiu la redacció d'un estudi de detall per concretar l'ordenació volumètrica que fixarà en cada supòsit, entre d'altres, la cota de referència de la planta baixa, l'alçada reguladora, el nombre de plantes tot mitjançant la definició d'una volumetria específica adequada a les característiques de l'edificació de la zona on es situa, prestant especial atenció al tractament dels espais no edificats o destinats a zones verdes, i resolent arquitectònicament els problemes que ocasionen les parets mitgeres (en cas que hi siguin) evitant que quedin vistes.

### 2.2 ÀMBIT:

L'àmbit del present estudi de detall es determina a la documentació gràfica (plànol d'informació).

### 2.3 OBJECTIUS GENERALS:

El present Estudi de Detall té com a objectiu la definició de la volumetria de l'edificació, així com la seva relació amb els vials de l'entorn.

#### 2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT APLICABLE:

L'ordenació de l'edificació pretén adaptar-se al màxim possible a la topografia existent.

Els usos previstos de l'edificació són: residencial plurifamiliar (lliure i HPO), residencial unifamiliar i comercial.

Els edificis plurifamiliars i unifamiliars es col·locaran aliniats a vial.

L'edifici d'ús comercial es situarà al costat de la plaça.

Per situar la nova edificació, s'ha definit un perímetre regulador, una cota de referència de la planta baixa, una altura màxima reguladora, el número màxim de plantes i el sostre màxim edificable.

La implantació de les edificacions ve fixada pels paràmetres següents:

- L'ocupació, que es delimita pel perímetre regulador.
- La cota de referència de la planta baixa, que determina la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació. Aquesta cota no podrà ser mai superior a 60 cm ni inferior a 60 cm respecte el nivell del terreny natural del carrer.
- L'altura màxima de l'edificació, que no podrà ser superada mai (excepte pels elements propis de les instal·lacions).
- Nombre màxim de plantes.
- El sostre màxim edificable.

Les places d'aparcament s'ubicaran a les plantes soterrani dels edificis. Caldrà preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Els espais lliures d'edificació (zones verdes) es tractaran amb zones d'ajardinament i arbrat, que serà necessari definir als projectes d'edificació.

La cessió dels 684 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats es farà efectiva en el preceptiu Projecte de Reparcel·lació, i es concretarà mitjançant la creació d'un espai lliure públic (plaça), el disseny del qual es concretarà en el projecte d'urbanització.

#### 2.5 INFRAESTRUCTURES I SERVEIS:

Els terrenys estan situats al nucli de població de Montornès del Vallès, estan classificats com a sòl urbà, i disposen de tots els serveis urbanístics (clavegueram, electricitat, aigua, telèfon, gas) i els carrers als quals dona front estan perfectament urbanitzats (carrers Narcís Monturiol, Francesc Layret, Jaume I i Francesc Macià).

2.6 QUADRE COMPARATIU ENTRE LES DETERMINACIONS PREVISTES AL PLANEJAMENT VIGENT I LES DE LA PROPOSTA:

La superfície bruta de sòl de l'àmbit d'aquest estudi de detall és de 6.617 m<sup>2</sup>.

Els paràmetres reguladors que fixa el Pla General per la U.A.-15 són els següents:

- Edificabilitat bruta total: 0,8 m<sup>2</sup>.sostre/m<sup>2</sup>.sòl
- Altura màxima de les edificacions (A.M.R.): 9 m (PB+2)
- Ocupació parcel·la: a definir en E.D.
- Caldrà cedir 684 m<sup>2</sup> de vials urbanitzats.
- El sistema d'actuació és el de compensació.

El quadre comparatiu entre els paràmetres del Pla General i l'Estudi de Detall és el següent:

|   | P.G.                    | E.D.                    |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Edificabilitat bruta (0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 5.293,60 m <sup>2</sup> | 5.293,60 m <sup>2</sup> |
| Ocupació màxima   | 50% (segons clau 16)    | 50% (plantes soterrani) |
| A.M.R.  | 9 m                     | 9 m                     |
| Nº màx. plantes   | PB+2                    | PB+2                    |

El desgloss del resum de superfícies desglossades per blocs i plantes (S/R i B/R) és el següent:

|               |            | SUPERFÍCIE FINAL SOBRE RASANT (S/R) comptant aprof. mig |                      | SUPERFÍCIE FINAL SOTA RASANT (B/R) comptant aprof. mig |                      | OCUPACIÓ TOTAL MÀXIMA (50% de 6.516 m <sup>2</sup> ) |                      | DRETS TEÒRICS APROFITAMENT UNITATS DE VALOR |             | SUPERFÍCIE TEÒRICA PARCEL·LES RESULTANTS (sense zona verda 684 m <sup>2</sup> ) |                      |
|---------------|------------|---|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|---|-------------|---|----------------------|
| P.1           |            | 2.848,80  | m <sup>2</sup>       | 1.455,27   | m <sup>2</sup>       | 1.920,61   | m <sup>2</sup>       | 2.545,57                                    | u.a.        | 3.187,19  | m <sup>2</sup>       |
| P.2           |            | 139,95  | m <sup>2</sup>       | 64,00  | m <sup>2</sup>       | 100,00   | m <sup>2</sup>       | 125,06                                      | u.a.        | 156,58  | m <sup>2</sup>       |
| P.3           |            | 198,53  | m <sup>2</sup>       | 96,00  | m <sup>2</sup>       | 150,00   | m <sup>2</sup>       | 177,39                                      | u.a.        | 222,11  | m <sup>2</sup>       |
| P.4           |            | 638,11  | m <sup>2</sup>       | 355,12   | m <sup>2</sup>       | 355,12   | m <sup>2</sup>       | 570,19                                      | u.a.        | 713,90  | m <sup>2</sup>       |
| P.5           |            | 523,68  | m <sup>2</sup>       | 166,86   | m <sup>2</sup>       | 300,69   | m <sup>2</sup>       | 467,94                                      | u.a.        | 585,89  | m <sup>2</sup>       |
| P.6           |            | 342,45  | m <sup>2</sup>       | 77,49  | m <sup>2</sup>       | 170,94   | m <sup>2</sup>       | 306,00                                      | u.a.        | 383,13  | m <sup>2</sup>       |
| P.7           | APROF. MIG | 521,28  | m <sup>2</sup>       | 0,00   | m <sup>2</sup>       | 260,64   | m <sup>2</sup>       | 465,80                                      | u.a.        | 583,20  | m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALS</b> |            | <b>5.212,80</b>   | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>2.214,74</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>3.258,00</b>                                      | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>4.657,95</b>                             | <b>u.a.</b> | <b>5.832,00</b>   | <b>m<sup>2</sup></b> |



El resum de les edificabilitats desglossades per usos és el següent:

| <b>QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I<br/>USOS</b> | <b>EDIFICABILITAT<br/>FINAL TEÒRICA<br/>comptant aprof.<br/>mig<br/>(m<sup>2</sup>)</b> |
|--|---|
| UNIFAMILIAR (lliure)                       | <b>338,48</b>   |
| PLURIFAMILIAR (lliure)                     | <b>3.310,48</b>   |
| PLURIFAMILIAR (HPO)                        | <b>1.042,56</b>   |
| COMERCIAL (Ajuntament)                     | <b>521,28</b>   |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>5.212,80</b>   |

## 2.7 JUSTIFICACIÓ DE LES ALINEACIONS I RASANTS:

Les alineacions i rasants dels terrenys respecte als carrers que hi donen accés (carrers Narcís Monturiol, Francesc Layret, Jaume I i Francesc Macià) estan perfectament definides en aquest Estudi de Detall.

### 3 **NORMATIVA**

---

#### 3.1 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL:

##### ART.1 – OBJECTE:

Aquestes normes tenen per objecte detallar l'ús del sòl i de l'edificació del present Estudi de Detall, segons les determinacions de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Montornès del Vallès.

##### ART.2 – ÀMBIT D'APLICACIÓ:

L'àmbit d'aplicació d'aquestes normes ho constitueix el sòl objecte de l'Estudi de Detall de la Unitat d'Actuació UA-15 "La Sagrera".

##### ART.3 – CONTINGUT DOCUMENTAL:

L'Estudi de Detall consta de:

- Memòria informativa.
- Memòria justificativa.
- Normativa.
- Documentació gràfica (plànols d'ordenació i normatius).

##### ART.4 – VIGÈNCIA:

Aquest Estudi de Detall serà executiu el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva, i mantindrà la seva vigència indefinidament mentrestant no es revisi o quedi modificat per un nou Estudi de Detall o per una ordenació d'ordre jeràrquic superior.

### 3.2 DISPOSICIONS DE CARÀCTER PARTICULAR:

#### ART.5 – PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| a) Ocupació:                             | 50%                                  |
| b) Cota de referència de plantes baixes: | Segons plànols                       |
| c) Edificabilitat bruta total:           | 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| d) Sostre màxim:                         | 5.293,60 m <sup>2</sup>              |
| e) Alçada màxima reguladora (A.M.R.):    | 9,00 m                               |
| f) Nombre màxim de plantes:              | PB+2                                 |
| g) Separacions:                          | Aliniacions assenyalades als plànols |

ART.6 – Les plantes soterranis o plantes de l'edifici resultants de substitució de terres podran ocupar tot l'àmbit definit pel perímetre regulador (definit als plànols d'ordenació).

ART.7 – L'accés rodat a l'aparcament es realitzarà a través de les rampes d'accés a les plantes soterrani dels edificis, indicades als plànols d'ordenació.

ART.8 – Finalment, tot allò no recollit en aquestes normes concretes s'ajustarà al què disposin al respecte les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Montornès del Vallès, en especial la clau 16 (zona de volumetria específica).

Teià, a 18 de gener de 2018

MERCÈ SAMÓN VIÑAS

Arquitecta

CAROLINA MIRAPEIX MARTÍNEZ

Advocada