

TEXT REFOS - ESTUDI DE DETALL
CONCRETACIÓ DE VOLUMS
I ORDENACIO DE L'ESPAI PUBLIC I PRIVAT

C/COSTA D'EN BLAI 6 – LLERS



DG Dades generals

1. Identificació i agents del projecte

Treball:	ESTUDI DE DETALL
Tipus d'intervenció:	ESTUDI DE DETALL
Emplaçament:	C/COSTA D'EN BLAI 6
Municipi:	17495 LLERS Alt Empordà
PROPIETARI ACTUAL (UNIC):	PRIME NORDISK B72616436
Promotor ACTUAL:	PRIME NORDISK B72616436
Arquitecte ACTUAL:	Nom: JAMES BIRCH Nº col·legiat: 70110-6

Fortià, ABRIL 2024

L'ARQUITECTE

1. INTRODUCCIÓ

Es tracta de un estudi per a concretar els volum edificat i ordenar l'espai públic i espai privat de un conjunt de 7 cases adossades amb soterrani i parking comu, situat al C/ COSTA D'EN BLAI 6, al terme municipal de LLERS , comarca de l'Alt Empordà, pel promotor i **propietari únic**: PRIME NORDISK

2. OBJECTE DEL INFORME

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; es justifica la seva conveniència i demostrar que no causa detriment a l'ordenació urbanística del sector .

3. ANTECEDENTS

El projecte original va ser redactat per l'arquitecte Juli Lluca Fernández, pel seu client NouArenal Villas S,L;, amb numero de visat 2007401672

El dia 17 DE MARÇ 2008 es va obtenir llicència d'obres per a la construcció de l'habitatge, amb num. De llicència 39/2007

A L'Agost 2023, es va firmar la compra –venta als propietaris de la parcel·la, PRIME NORDISK, convertint-se aquests, en nous (auto) promotors de l'obra.

Els nous promotors contracten al arquitecte James Birch per a assumir lo que resta de direcció d'obres .

La finca objecte d'aquest estudi de detall es troba situada al c/Costa d'en Blai de la població de Llers.

Té una superfície bruta total de 1722 m², i queda perfectament definida als plànols que s'adjunten a aquest Estudi de Detall.

El terreny te un desnivell màxim d'uns 10 m amb una forma irregular en planta.

La U.A. està formada per 2 zones , una corresponen a la promoció privada, i la 2n a la cessió a a l'Ajuntament, per espai públic; peatonal i vial.

4. ENTORN

L'àmbit del present estudi de detall es determina a la documentació gràfica.

Consisteix en la finca c/ Costa d'en Blai 6 , ref cadastral : 2728001DG9822N0001ZF, situat en un barri consolidat situat en un entorn cèntric de la població.

El usos previstos de l'edificació són: residencial plurifamiliar (privat)

A la zona coexisteixen edificacions de caràcter residencial unifamiliars i plurifamiliar

El sòl està classificat com a urbà, disposa de tots els serveis urbanístics (clavoguera, electricitat, aigua, telèfon, gas) i el carrer al qual dóna front esta perfectament urbanitzat, a excepció de les voreres, que el promotor es compromet a urbanitzar i finalitzar

5. EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

Finca situada en el c/ Costa d'en Blai, núm. 6 de Llers amb Ref. Cadastral 2728001DG9822N0001ZF, està classificada segons el PGOU de Llers, en sòl urbà, qualificada en zona a1.2S i a0.0.

El POUM de Llers va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 11 d'octubre de 2000 i va ser publicat al DOGC de 18 de gener de 2001.

1. Llicència d'obres

En data 17.03.2008, per JGL de l'ajuntament de Llers, es va atorgar la corresponent llicència d'obres "per a la construcció d'un conjunt de 7 cases adossades amb soterrani-pàrquing comú" situat en el carrer de la Costa d'en Blai

La parcel·la, es situa en sòl Urbà, amb classificació urbanística, part en:

Zona a1.2s "Zones d'ordenació de l'edificació per definició volumètrica a1", que d'acord amb l'article 54.j del PGOU, regula els paràmetres que li són d'aplicació.

Zona a0.0 "Zones d'ordenació per definició volumètrica a0.0", que d'acord amb l'article 61 del PGOU, regula els paràmetres que li són d'aplicació.

Superfície mínima parcel·la:	1352,00m ² > al 60m ² segons normativa.
Façana mínima:	120,00m > a 15m segons normativa
Superfície útil per habitatge:	> a 70m ² segons normativa

El dia 17 DE MARÇ 2008 es va obtenir llicència d'obres per a la construcció de l'habitatge, amb num. De llicència 39/2007

2. L'esmentat Pla General atorga a aquesta **finca objecte de l'Estudi de Detall** la qualificació de volumetria específica, segons la **clau A.1.2.S, punt 4 i 4, i l'art 126** :

CLAU A.1.2.S

4. Separacions mínimes.

Les separacions mínimes de l'edificació al front de via pública i als límits laterals de parcel·la seran de 3 metres. Només per a projectes conjunts l'edificació podrà disposar-se als límits de parcel·la.

L'autorització dels projectes conjunts comportarà la prèvia aprovació d'un Estudi de Detall en el que es justifiqui la conveniència i es demostrï que no causa detriment a l'ordenació urbanística del sector.

5. Parcel·la mínima.

Exceptuant els projectes conjunts que justifiquin la conveniència d'una determinada parcel·lació i es demostrï que no causa detriment a l'ordenació urbanística del sector, el front de parcel·la mínima es fixa en 15 metres.

ARTICLE 126. PLANTA BAIXA.

La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Malgrat tot, en el tipus d'ordenació segons alineacions de vial, la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es trobi situat entre 0'60 per sobre i 0'60 per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la.

En els casos que a conseqüència del pendent del vial existeixi més d'una planta, en el tipus d'ordenació segons alineacions, que se situï dins dels límits establerts en el paràgraf anterior, s'entendrà per planta baixa la corresponent a cada tram de front de parcel·la de posició inferior.

Per a aquest tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les amb davant a dos vials oposats, es referirà la cota planta baixa a cada davant, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals arribi al punt mig de l'illa.

*No obstant això, quan la parcel·la o conjunt de **parcel·les es disposin en una final d'illa** o illa completa es podrà compondre el volum edificat podent superar la profunditat fixada en el punt mig de l'illa sempre i quan no es superi el sostre edificable que s'obtingria de l'aplicació dels paràmetres anteriors, i es justifiqui una millor inserció del volum arquitectònic. A tal efecte l'alineació a vial i l'altura mínima de la planta baixa no seran obligatòries.*

3. La finca veïna està afectada per a l'alineació marcat a la MODIFICACIÓ PUNTUAL N.º 23 DEL PGOU DE LLERS - Modificació art n.º 54, art n.º 118, i art n.º 202

6.- JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

Les alineacions i rasants dels terrenys respecte al carrer que hi dona accés (c/ costa d'en Blai) esta perfectament definit en els plànols d'aquest Estudi de Detall.

L'ordenació de l'edificació pretén adaptar-se al màxim possible a la topografia existent (d'acord amb el P.G.OU) i no causa detriment a l'ordenació urbanística del sector i no modifica cap paràmetre urbanístic

Es justifica que les alineacions marcades d'acord amb lo previst pel PGOU

Segons els articles cites al punt 6- (punt 4 i 5 de la clau a.1.2.s / i l'article 126- planta baixa) es permet l'estudi de detall per a la millor conveniència , sense detriment de l'ordenació anterior.

També en els volums edificats disposats a final de illa ; l'alineació a vial i l'altura mínima de la planta baixa no seran obligatòries.

1. La implantació i ordenació de l' **edificació compleix tota la normativa urbanística vigent**, No es modifica ni es supera cap paràmetre urbanístic: alçades reguladores, ocupació, volum
 - La UA No supera l'edificabilitat del sector – es molt inferior
Franja edificable a12: 63% < a 100% edificabilitat permès
 - La UA No supera ocupació ni franja edificable – es molt inferior
Franja edificable a12: 63% < a 100% edificabilitat permès
 - La UA No afecta vialitat ni espais públics
La cessió a la part nord, i l'accés al garatge/soterrani milloren i aporten mes espai públic- La cessió de vials urbanitzats serà de 460 m
 - La tipologia a construir és alineació a costa d'en Blai sense superar alçada reguladora de 7m
Alçada reguladora: 7,00m = UA- 7,00m
2. La tipologia edificatòria es la realitzada seguint edificacions veïnes, teulades a dos aigües i un conjunt edificatori creant habitatge unifamiliars en filera, amb un garatge i zones comuns.
Millorem adaptació a la topografia existent
3. La zona publica respecta el marcat pel PGOU : amb la execució de l'accés al soterrani , de la manera proposada, s'eviten accessos individuals de cada garatge al carrer, amb un sol accés pel garatge.
 - Els garatges s'ubicaran a la planta soterrani del edifici.
 - Es preveu 1 garatge per cada habitatge (d'acord la llicència d'obres.):
 - La cessió de vials urbanitzats serà de 460 m2
4. La vorera s'ajusta a l'alineació de la modificació puntual No. 23 i al PGOU de Llers
 - En els dos extrems segueix les alineacions previstes
 - A la part inferior amb l'alineació marcat la U.A. de la MP23
 - A la part superior amb l'alineació marcat pel PGOU
5. La alineació de la tanca respecta lo marcat al Planejament

7.- NORMATIVA

ART.1 – OBJECTE:

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

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 de C/ Costa den Blai 6

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) Cota de referència de plantes baixes: Segons plànols
- b) Alineacions . Segons plànols
- c) El garatge de planta soterranis només serà accessible per vehicles des del accés comunitari- Segons plànols.
- d) La plantes baixes a finals de illa poden superar 0.60m respecte al terreny

9.- ALTRES

Finalment, tot allò no recollit en aquest document s'ajustarà al què disposin al respecte les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de LLERS



EMPLAÇAMENT 1:1000



FOTOGRAFIA AERIA



FITXA CADASTRAL



PLANOL NORMATIU - FM 23



PLANOL NORMATIU - POOL



PLANOL PROPUSIÀ - PLANOL BASE MOD.PUNTUAL-23

TEXT REPOS - ESTUDI DE DETALL

C/COSTA D'EN BLAI 6 - L'LLERS

JAMES BIRCH ARCHITECTE - 600 26 12 40 - j.birch@cosec.net

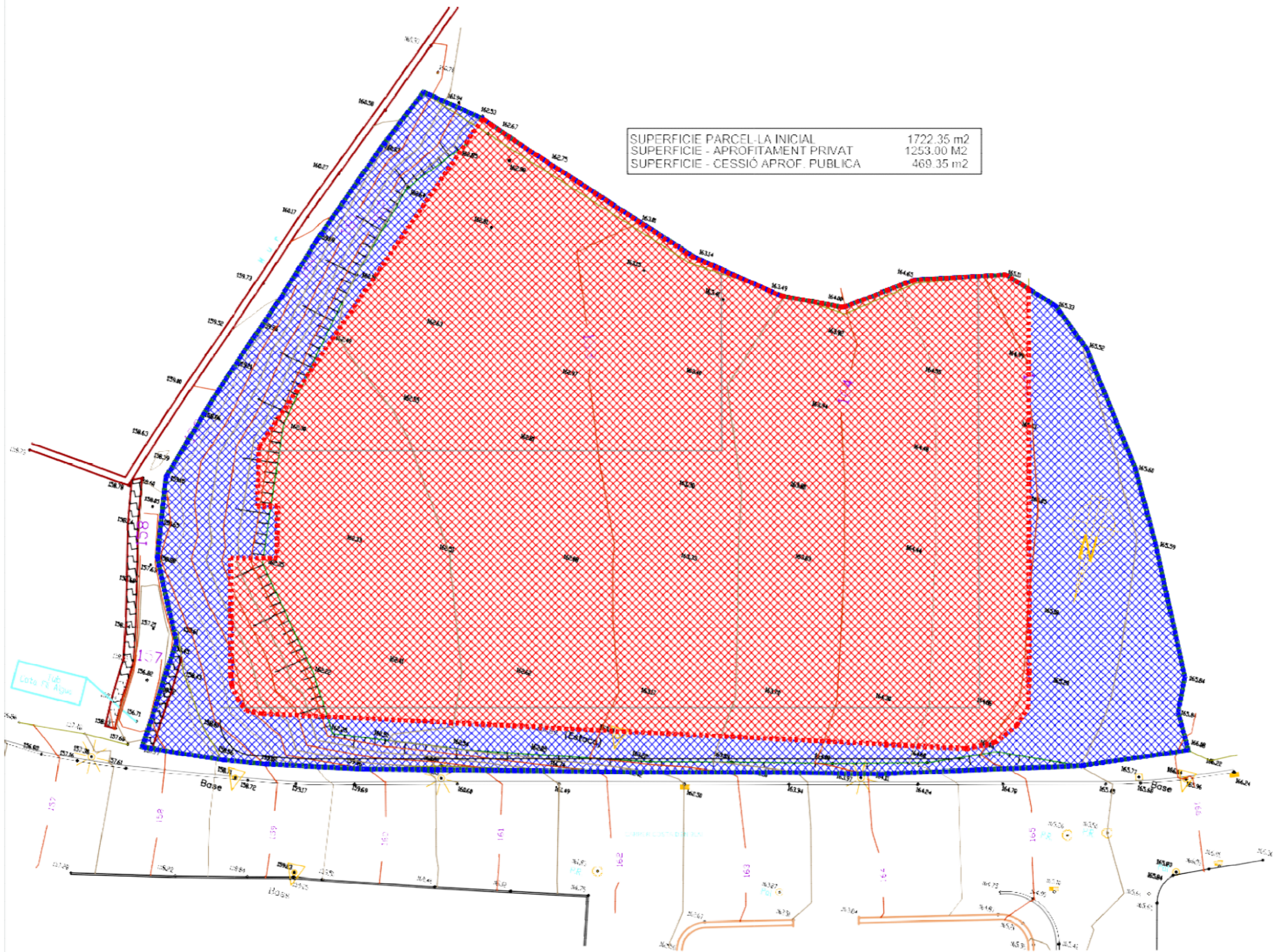
PROPOSTA - M.P.23

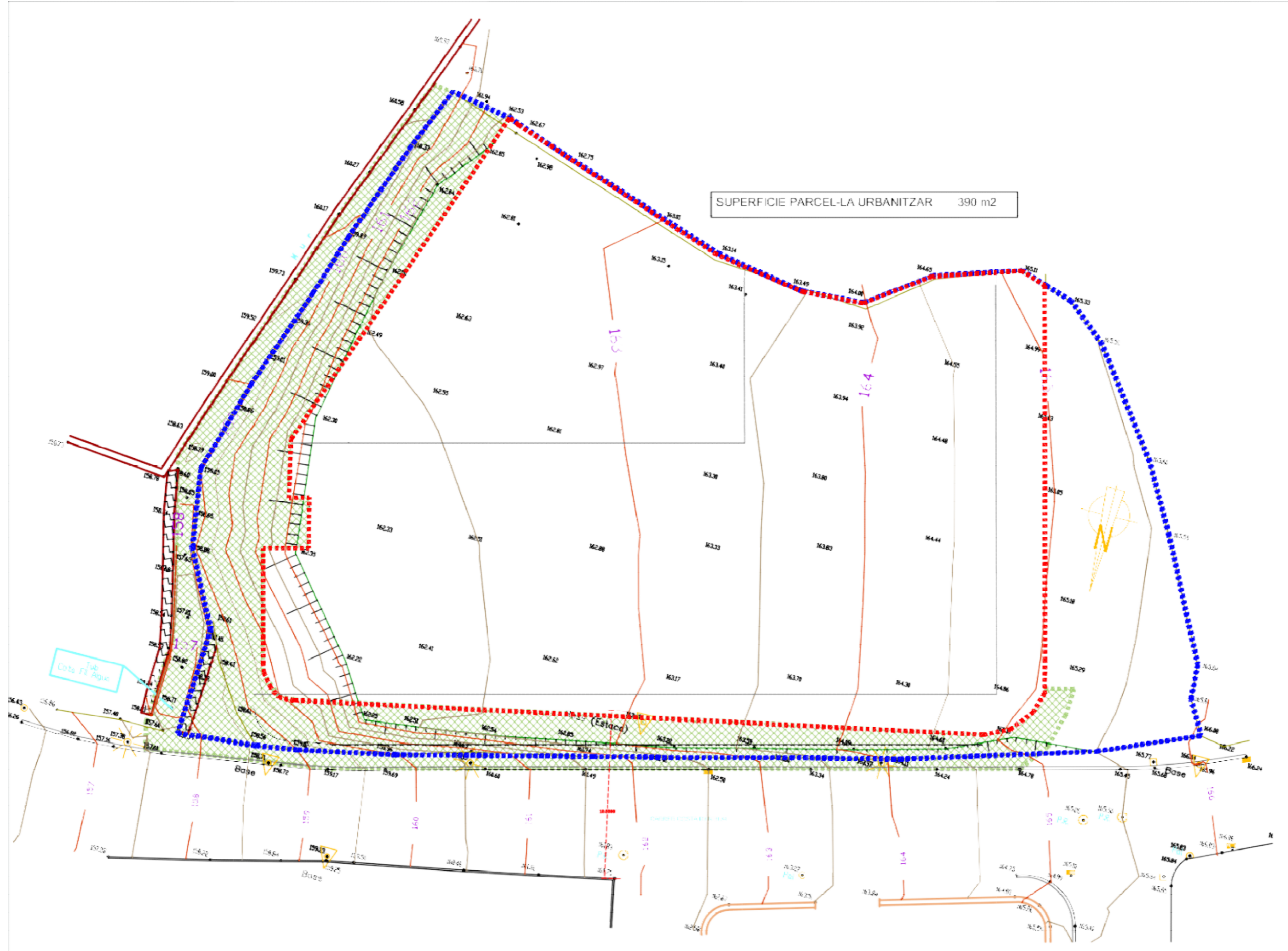
ADREÇA
COSTA D'EN BLAI 6

PROMOTOR:
PRIME NORDISK

DATA:
ABRIL 2024

ARQUITECTE:
JAMES BIRCH





SUPERFICIE PARCEL-LA URBANITZAR 390 m2