
ESTUDI DE DETALL DE DISPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS EN UNA UNITAT PARCEL·LÀRIA INDIVISA

Carrer Gaserans 11

Breda (Selva)

Promotor:

M^a Jesús González Vilamala



santi prat gual - arquitecte
carrer Sant Antoni 10 bxs. 17400 Breda

Santi Prat Gual / arquitecte

Carrer Sant Antoni 10 pb 17400 BREDÀ
tel: 625086939 972870612 a/e: spratg@coac.cat

PROJECTE: Estudi de detall de disposició de les edificacions en una unitat parcel·lària indivisa
EMPLAÇAMENT: Carrer Gaserans 11 Breda (Selva)
PROMOTOR: M^a Jesús González Vilamala

ÍNDEX - DOCUMENTACIÓ:

- MEMÒRIA INFORMATIVA
 - Situació i descripció de la finca
 - Estructura de la propietat i promoció
 - Planejament vigent
 - L'entorn
- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
 - Marc legal. Procedència de la redacció de l'estudi de detall.
 - Àmbit.
 - Objectius generals.
 - Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent aplicable.
 - Infraestructures i serveis.
 - Quadre comparatiu entre les determinacions previstes al planejament vigent i les de la proposta.
- NORMATIVA
- PLÀNOLS
 - 1.Situació i emplaçament
 - 2.Parcel·la inicial
 - 3.Parcel·la resultant una vegada fetes les cessions
 - 4.Disposició de les entitats dins de la parcel·la
 - 5.Disposició de l'ocupació de les edificacions dins de cada entitat
 - 6.Previsió de situació de les futures instal·lacions

Breda, febrer 2024.
Santi Prat Gual -arquitecte

MEMÒRIA INFORMATIVA

El present document té com objectiu la redacció d'un Estudi de Detall per concretar l'ordenació i disposició dels habitatges, el compliment de la normativa urbanística i la disposició de les entitats o subparcel·les i espais comuns amb els seus accessos a l'espai públic d'una unitat parcel·l·ària indivisa situada al carrer Gaserans de Breda, tal com es detalla en el punt 3 de l'article 110 de les Normes Subsidiàries del municipi.

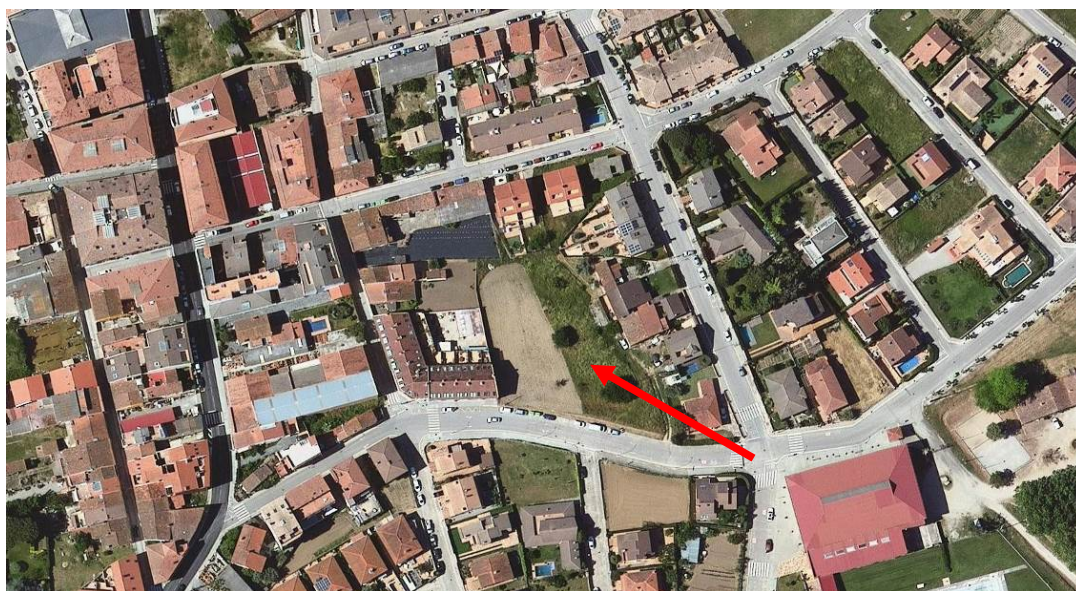
Situació i descripció de la finca

La finca, de forma irregular es troba a l'est del nucli urbà del municipi de Breda en una gran illa limitada pels carrers Gaserans, Sant Antoni, Sant Pere i Avinguda Catalunya.

La finca en qüestió té només accés pel carrer Gaserans que li queda al sud amb una longitud de façana de 30.29 m

Actualment no hi ha cap tipus d'edificació i té una lleugera pendent en sentit sud-nord, pujant.

Està envoltat d'habitatges unifamiliars aïllats o aparellats pel costat nord i est, un camp sense edificar al costat oest i el carrer Gaserans pel costat sud.



La referència cadastral és 3620307DG6232S0001XY i la seva superfície segons topogràfic recent és de 1557,08 m² i està inscrita en el Registre de la propietat al Tom 1830 , llibre 44 de Breda, foli 58, finca 1687.

Estructura de la propietat i promoció

La parcel·la té una sola propietària, la Sra. Maria Jesús González Vilamala amb NIF 43673658Q i resident a l'Avinguda Catalunya 46 de Breda, que és la promotora d'aquest estudi de detall per tal de poder definir la disposició de varis habitatges unifamiliars dins de la parcel·la indivisa descrita en l'apartat anterior.

Planejament vigent

Son d'aplicació les normes que es senyalen a continuació:

- Normes Subsidiàries de Planejament de Breda -text refós 2006-.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Les Normes subsidiàries de Planejament de Breda, classifica el solar com a Sòl Urbà i dins d'aquest, el qualifica en el tipus d'ordenació segons edificació oberta dins de la subzona A que correspon a Residencial d'intensitat 1 en l'illa 165

Alçada màxima reguladora: 7.00 m. (PB+P1)

Entorn

L'entorn més immediat a la parcel·la és el que es correspon al tipus d'ordenació, habitatges de planta baixa i pis aïllats o aparellats amb zona lliure al voltant. Al costat oest, passada una parcel·la que està sense edificar hi ha ja la trama urbana d'edificacions entre mitgeres alineades a vial.

El carrer Gaserans queda al costat sud i és per on té accés la parcel·la que arriba arran de carrer. Segons alineacions marcades per les NNSS, hi haurà una franja – tal com es detalla al plànol 03- que la propietat haurà de cedir per vials (voreres).

La parcel·la disposa de tots els serveis a peu de carrer.



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Marc legal. Procedència de la redacció de l'estudi de detall

El sòl on es troba la finca que s'ha detallat anteriorment és sòl urbà i està dins la zona d'ordenació oberta, illa 165.

El sòl és de titularitat privada, i l'article 110 de les Normes Subsidiàries de Planejament de Breda determina que en el cas de construir-se varis habitatges en una mateixa parcel·la que s'inscriuï com una sola unitat parcel·laria indivisa, tot constituint un conjunt de cases unifamiliars agrupades a l'entorn d'un espai comunitari i amb un únic accés a la via pública, prèviament a la concessió de llicències d'edificació haurà de tramitar-se un Estudi de Detall del conjunt que defineixi la disposició de l'edificació, les formes dels espais comuns, l'acompliment dels paràmetres edificatoris de la subzona que es tracti i la urbanització privada que es precisa per a donar servei als habitatges projectats.

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.

Normativa a tenir en compte:

Administració de l'Estat

Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) Llei que incorpora els continguts de la legislació de sòl i valoracions (orientada tradicionalment a actuacions de nous creixements urbanístics), amb la nova legislació orientada a la transformació d'àrees urbanes.

Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) Reglament que desplega la Ley de Suelo en relació a les "valoracions immobiliàries", precisant les tècniques i mecanismes per dotar de major transparència aquest sector i evitar les pràctiques especulatives.

Generalitat de Catalunya

Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010) i modificacions posteriors (esp., L 3/2012) Llei bàsica de l'ordenament urbanístic de Catalunya, resultat de l'evolució de la Llei d'urbanisme de Catalunya de l'any 2002 i de les múltiples modificacions incorporades amb posterioritat

Reglament de la Llei d'Urbanisme (D 305/2006) i modificacions posteriors Reglament que desplega globalment el contingut de la Llei d'Urbanisme

Reglament de protecció de la Legalitat Urbanística (D 64/2014) Reglament elaborat en posterioritat a l'aprovació de la Llei 3/2012, i que desplega de forma exhaustiva dos àmbits concrets de la legislació urbanística, el relatiu a la intervenció en l'ús del sòl i del subsòl, i el relatiu a la protecció de la legalitat urbanística

Llei de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics (L 3/2009) Llei específica que aborda la problemàtica de les urbanitzacions amb dèficits. Conté disposicions de contingut urbanístic - orientades a la flexibilització del marc urbanístic d'aplicació, així com diverses línies d'ajuts per a la seva regularització (aturades des de l'any 2010)

Llei de política territorial (L 23/1983) Llei que estableix els criteris per a l'ordenació del territori de Catalunya i els instruments per a materialitzar-ho, definint les diferents categories de plans territorials (servint de base legal per a la redacció de tot el planejament territorial vigent)

Plans territorials i urbanístics desenvolupats per la Generalitat de Catalunya (valor reglamentari).:

- Pla Territorial General de Catalunya (aprobat per llei l'any 1.995)
- Plans Territorials parcials – vegueries (aprovat 2.006-10; en redacció el del Penedès)
- Plans Territorials sectorials (en nombre significatiu, tant els elaborats des del departament competent en matèria d'ordenació territorial (relatius a continguts de mobilitat i ambientals), com aquells altres corresponents a àmbits d'actuació d'altres departaments (equipaments esportius, equipaments comercials))

Administració local

- Ordenances municipals amb continguts urbanístic – Normes Subsidiàries de Planejament de Breda

Objectius generals

Aquesta documentació que es presenta com a Estudi de Detall té com a objecte l'ordenació detallada de les entitats o subparcel·les definides dins la parcel·la indivisa, concretant l'edificabilitat, ocupació i l'àmbit edificatori de cadascuna d'elles per tal d'una posterior construcció de quatre habitatges.

Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent aplicable

L'ordenació pretén adaptar la parcel·la a les característiques de les de l'entorn més immediat per tal que no quedi una gran zona interior d'illa sense edificar i sense ús.

Es pretén realitzar un accés únic des del carrer Gaserans que permeti accedir a les quatre entitats o subparcel·les on s'hi puguin construir, respectant la normativa vigent quatre habitatges.

Tal com es detallarà en els apartats posteriors i en els plànols adjunts en aquest expedient, no hi haurà cap tipus de variació en quan a ocupació ni edificabilitat ni volumetria respecte el que contempla la normativa actual, i les subparcel·les resultants estan en quan a superfície per sobre de la parcel·la mínima de la zona, ja que surten entre 315 i 320 m² per sobre de la parcel·la mínima que és 250 m².

Tampoc es pretén cap tipus de modificació en quan als usos ja que l'habitatge unifamiliar o l'agrupació d'habitatges és un dels usos que contempla la normativa vigent.

Infraestructures i serveis

La parcel·la a actuar està situada al nucli urbà de Breda i disposa de tots els serveis urbanístics (clavegueram, electricitat, aigua, telecomunicacions i gas) a peu del carrer Gaserans que està urbanitzat tret de la vorera, s'haurà

de realitzar tal com detalla el plànol corresponent ja que consta com a cessió de vials.

Quadre comparatiu entre les determinacions previstes al planejament vigent i les de la proposta.

Tal com s'ha detallat abans, s'ha de fer la cessió de vials (detallat en el plànol 03) per fer la vorera del carrer Gaserans, i per tant la parcel·la que originalment tenia 1557,08 m² passa a tenir 1481.54 m² (hi ha 75.54 m² de cessió)

Respecte els 1481,54 m², amb el planejament vigent es permet:

Ús:	agrupació d'habitatges unifamiliars entre altres
Edificabilitat 0.75	1111.16 m ²
Número màxim d'habitatges 1h/250m ²	5 habitatges

Edificació principal:	
Ocupació 40%	592.62 m ²
Separació a carrer	2.50 m.
Separació a veïns	2.00 m.
Alçada màxima:	PB+1PP: 7m.

Edificació auxiliar	
Ocupació 10%	148.15 m ²
Separació a carrer:	3.00 m.
Separació a mitgeres:	0.00 m. en un 50%
Alçada màxima:	PB: 3.50 m.

La composició estètica dels edificis es regula amb l'article 114 on els acabaments seran semblants als de l'entorn mantenint el caràcter arquitectònic del poble.

Tal com es detalla en l'annex gràfic (plànol 05) l'Estudi de Detall proposa que la parcel·la indivisa agrupi quatre habitatges (per tant inferior als 5 que permet la normativa) amb un espai privatiu cadascun i un espai comú que servirà per accedir i pel pas de les instal·lacions comunitàries.

Dels 1481.54 m² de la parcel·la indivisa, 213.07 m² serà destinat a espai comunitari d'accés, i la resta (1268.47 m²) seran 4 subparcel·les que es dividiran i disposaran normativament de la següent manera.

	superfície	% de participació sobre el total	edificabilitat	ocup. Pral.	ocup. Aux.
SUBPARC. 01	319,53	25,19	279,90	149,28	37,32
SUBPARC. 02	316,35	24,94	277,12	147,80	36,95
SUBPARC. 03	315,30	24,86	276,20	147,30	36,83
SUBPARC. 04	317,29	25,01	277,94	148,23	37,06

comprovació
 totals 1.268,47 100,00 1111,16 592,62 148,15

Per tant es pot comprovar que no hi haurà cap tipus de variació en quan a edificabilitat ni ocupació

NORMATIVA

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL:

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 Subsidiàries de Planejament de Breda

ÀMBIT D'APLICACIÓ:

L'àmbit d'aplicació d'aquestes normes ho constitueix el sòl objecte de l'Estudi de Detall que és la parcel·la del carrer Gaserans 11 amb referència cadastral 3620307DG6232S0001XY

CONTINGUT DOCUMENTAL:

L'Estudi de Detall consta de:

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

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.

DISPOSICIONS DE CARÀCTER PARTICULAR:

Densitat:

	Densitat
SUBPARC. 01	1 habitatge
SUBPARC. 02	1 habitatge
SUBPARC. 03	1 habitatge
SUBPARC. 04	1 habitatge

Edificabilitat:

	Edificabilitat màxima (m2)
SUBPARC. 01	279,90
SUBPARC. 02	277,12
SUBPARC. 03	276,20
SUBPARC. 04	277,94

Ocupació:

	Ocupació principal (m2).	Ocupació auxiliar (m2)
SUBPARC. 01	149,28	37,32
SUBPARC. 02	147,80	36,95
SUBPARC. 03	147,30	36,83
SUBPARC. 04	148,23	37,06

Separacions a límits -segons plànol número 05-:

Edificació principal:

2.00 m. a tots els llindars tret de la façana amb el carrer Gaserans (subparcel·la 01) que serà 2.50 m.

Edificació auxiliar:

2.00 m. entre subparcel·les i 0.00 m. en el 50% de la mitgera de la parcel·la indivisa amb parcel·les veïnes i sempre a 3.00 m. de distància al carrer Gaserans.

Tant la composició estètica, com les definicions de les regulacions dels diferents paràmetres (edificabilitat, ocupació, alçades, plantes, separacions, tanques i auxiliars) seran les mateixes de la zona on està situada la parcel·la (Zona d'ordenació oberta, subzona A , residencial intensitat 1).

ALTRES CONDICIONANTS

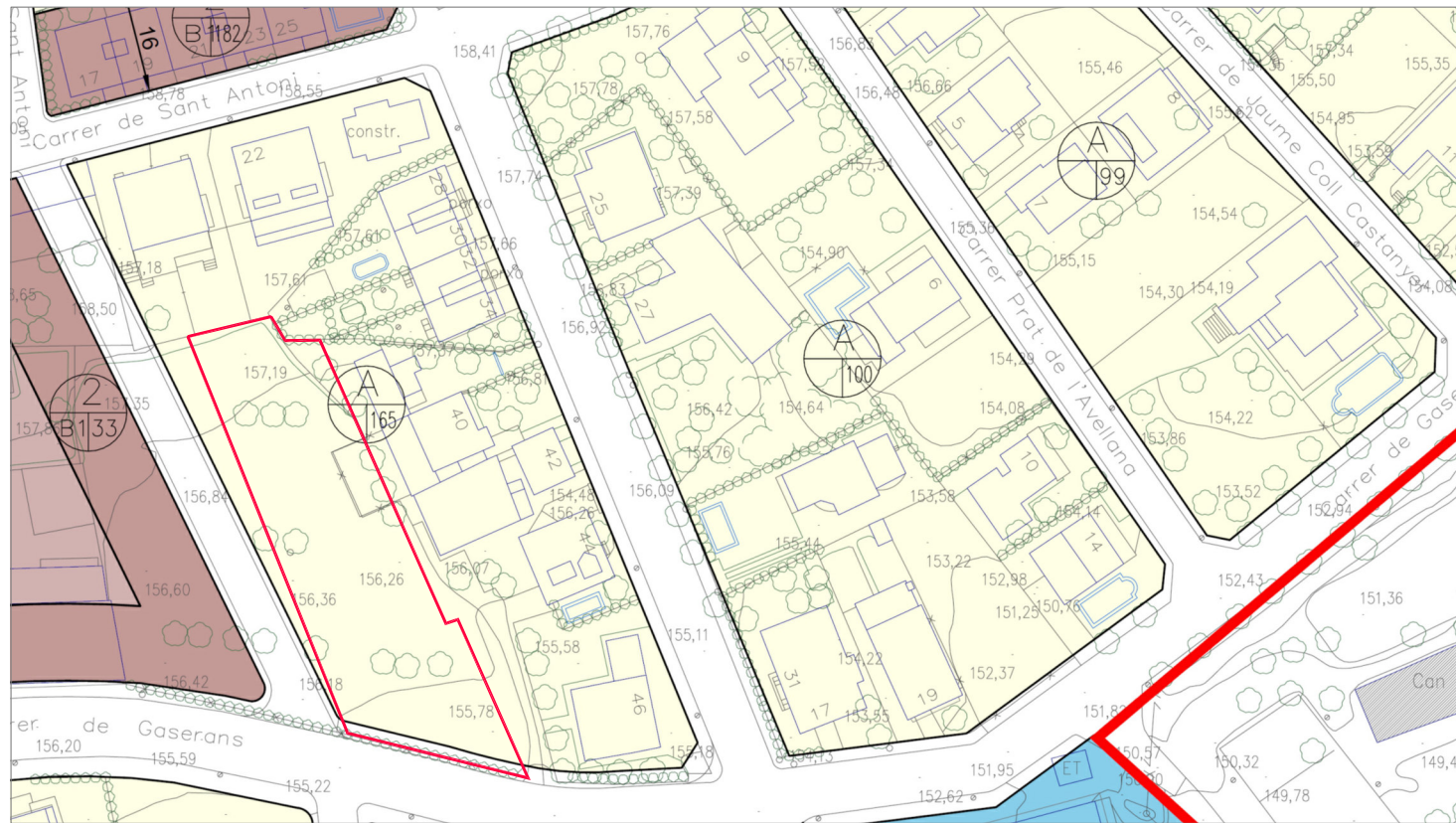
Per tal d'executar les obres dels habitatges en aquesta parcel·la, aquesta haurà d'inscriure's com a indivisa constituïnt-se com un a un conjunt de quatre cases unifamiliars agrupades a l'entorn de l'espai d'accés comunitari.

Les llicències d'edificació de cadascun dels habitatges, quedaran condicionades a l'execució conjuntament o prèviament dels espais comunitaris, amb les previsions d'instal·lacions i tanques a vials i límits de parcel·les, juntament a la urbanització de la vorera del carrer Gaserans.

Breda, febrer 2024.
Santi Prat Gual -arquitecte

PLÀNOLS

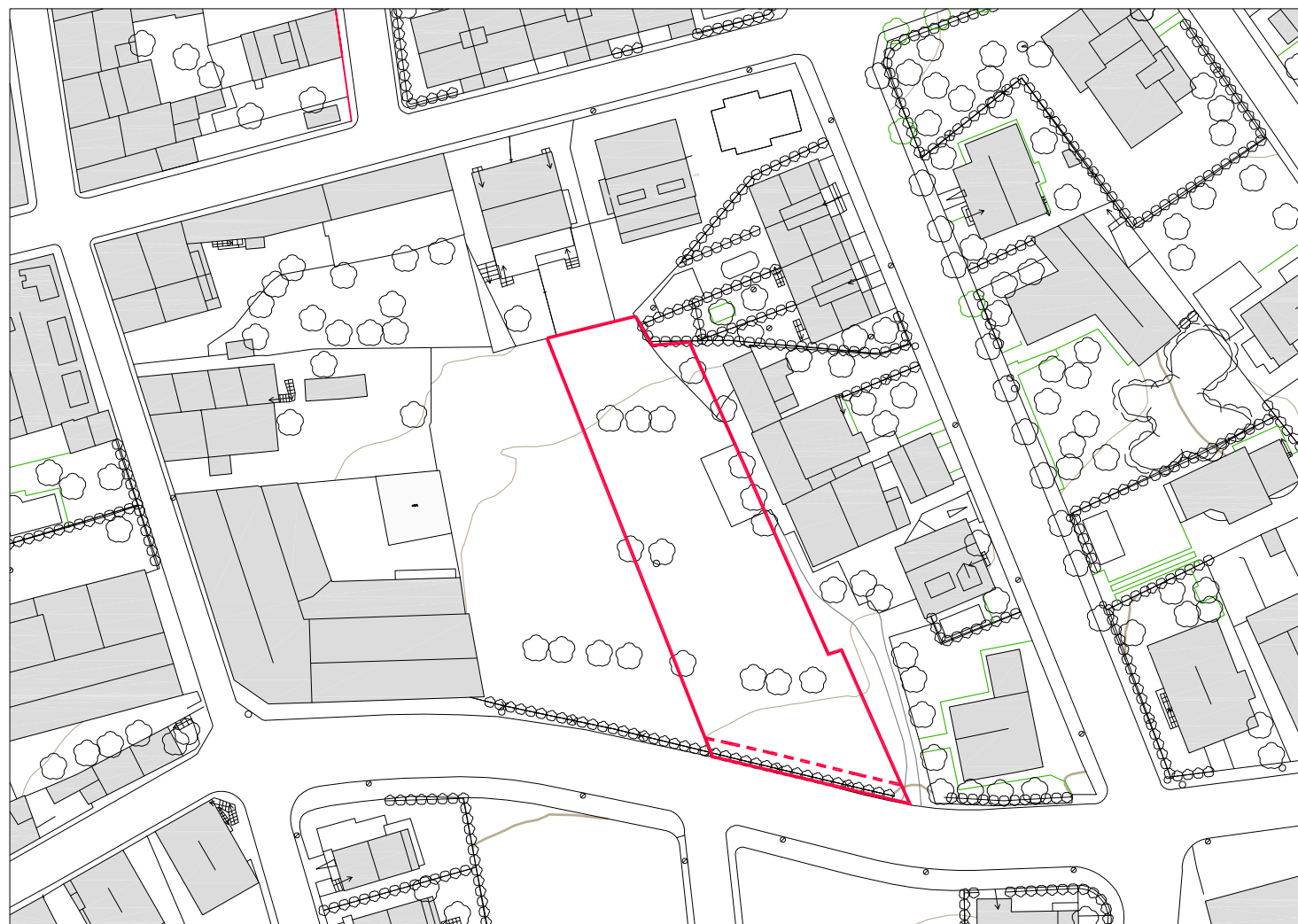
1. Situació i emplaçament
2. Parcel·la inicial
3. Parcel·la resultant una vegada fetes les cessions
4. Disposició de les entitats dins de la parcel·la
5. Disposició de l'ocupació de les edificacions dins de cada entitat
6. Previsió de situació de les futures instal·lacions



NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT



ORTOFOTOMAPA



SITUACIÓ 1/1000

NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BREDÀ
TEXT REFÓS 2006

Illa 165 - Sòl urbà - zona d'ordenació oberta
subzona A - Residencial intensitat 1

Condicions d'ús

Usos admesos: Agrupació d'habitatges unifamiliars
En cas de construir-se varis habitatges en una mateixa parcel·la que s'inscriuï com una sola unitat parcel·laria indivisa, tot constituint un conjunt de cases unifamiliars agrupades a l'entorn d'un espai comunitari i amb un únic accés a la via pública, prèviament a la concessió de llicències d'edificació haurà de tramitar-se un Estudi de Detall del conjunt que defineixi la disposició de l'edificació, les formes dels espais comuns, l'acompliment dels paràmetres edificatoris de la subzona que es tracti i la urbanització privada que es precisa per a donar servei als habitatges projectats.
Subzona A: un habitatge per cada 250 m² de parcel·la.

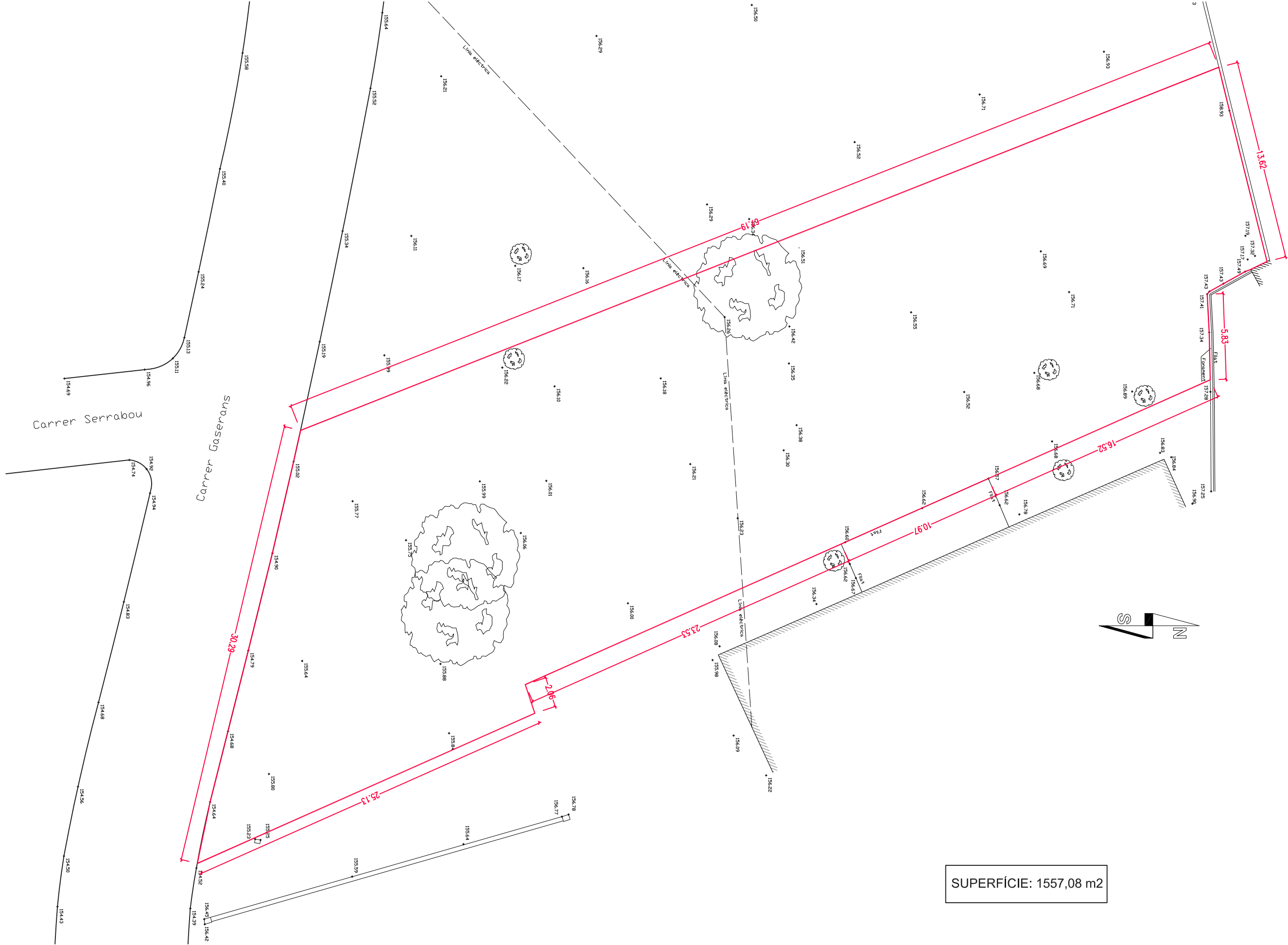
Condicions de parcel·lació:

Parcel·la mínima:	250 m ² .	Façana mínima:	10 m
Edificabilitat:	0.75 m ² /m ²		
Ocupació:	principal: 40%		
	auxiliar: 10%		
Separacions mínimes:	carrer Gaserans: 2.50 m.		
	resta de l'indars: 2.00 m.		

Edificacions auxiliars	distància a carrer Gaserans:	3.00 m.
	a mitgeres:	0.00 m. en un 50%
	alçada màxima:	3.50 m.

Alçada màxima reguladora: 7.00 m. (PB+P1)





SUPERFÍCIE: 1557,08 m2



santi prat gual
arquitecte

promotor

M^{re} Jesús González Vilamala

ref. 2034ed

ESTUDI DE DETALL DE DISPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS
EN UNA UNITAT PARCEL·LÀRIA INDIVISA

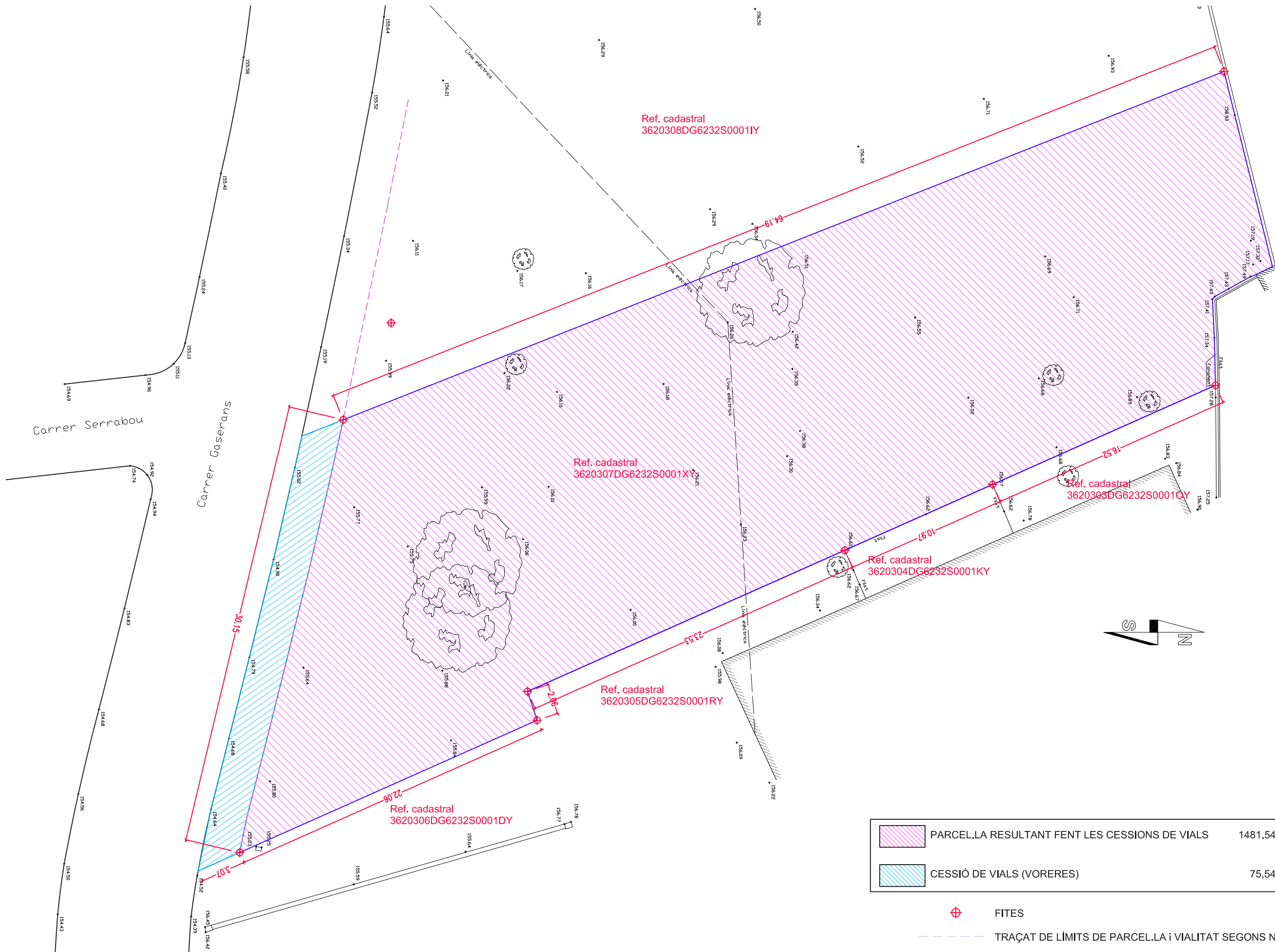
Carrer Gasarans 11, Breda (Selva)

escala
1/250

PARCEL·LA INICAL

02

febrer 2024



	PARCEL·LA RESULTANT FENT LES CESSIONS DE VIALS	1481,54 m2
	CESSIÓ DE VIALS (VORERES)	75,54 m2

FITES
 TRAÇAT DE LÍMITS DE PARCEL·LA I VIALITAT SEGONS NN.SS.



santi prat gual
arquitecte

promotor
M^{re} Jesús González Vilamala

ref. 2034ed

ESTUDI DE DETALL DE DISPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS
EN UNA UNITAT PARCEL·LÀRIA INDIVISA

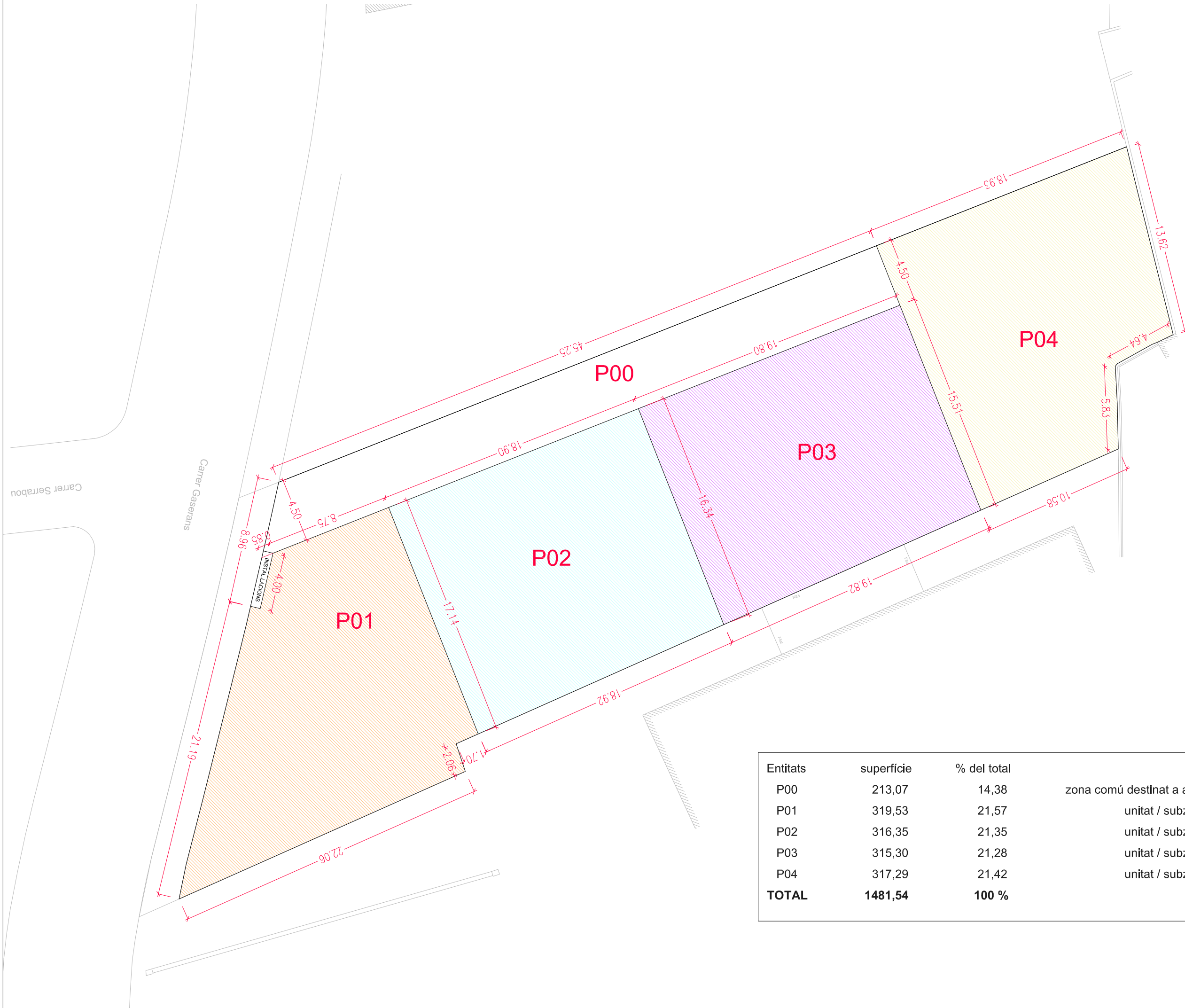
Carrer Gasarans 11, Breda (Selva)

escala
1/250

PARCEL·LA RESULTANT
UNA VEGADA FETES
LES CESSIONS

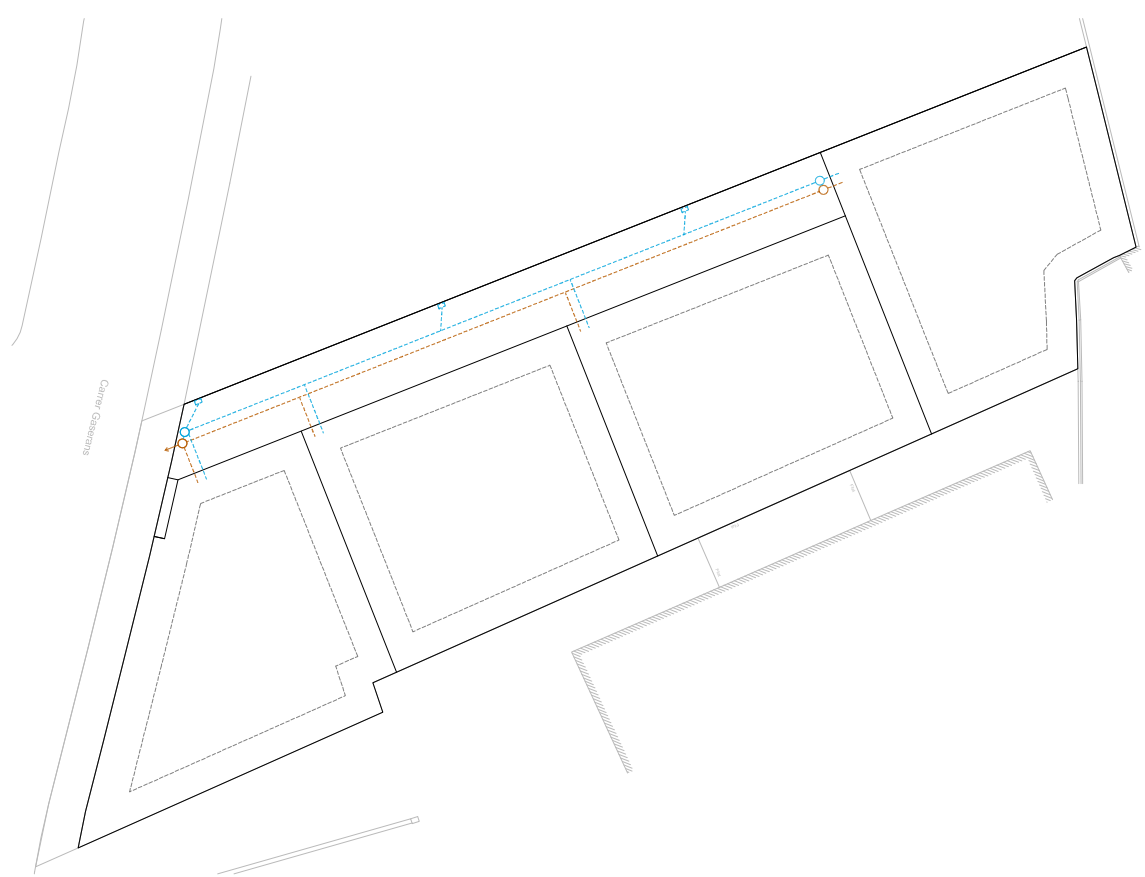
03

febrer 2024

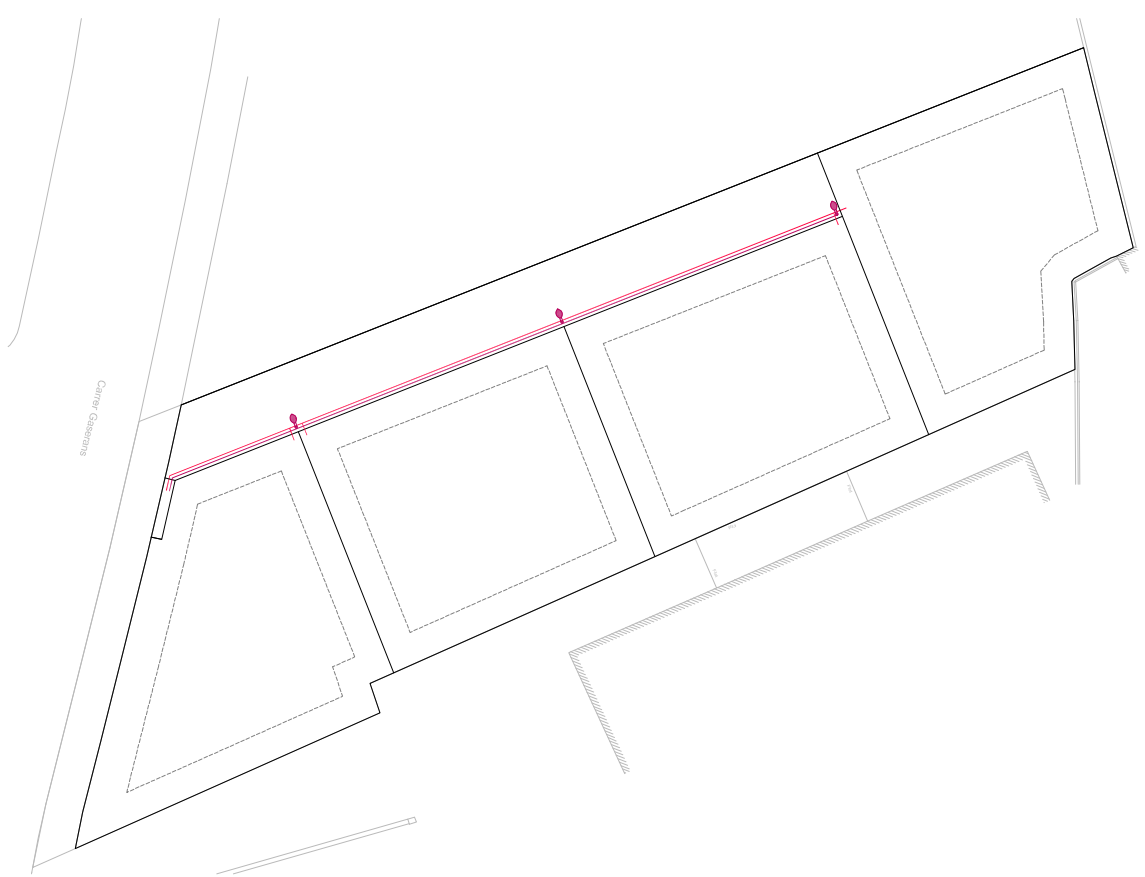




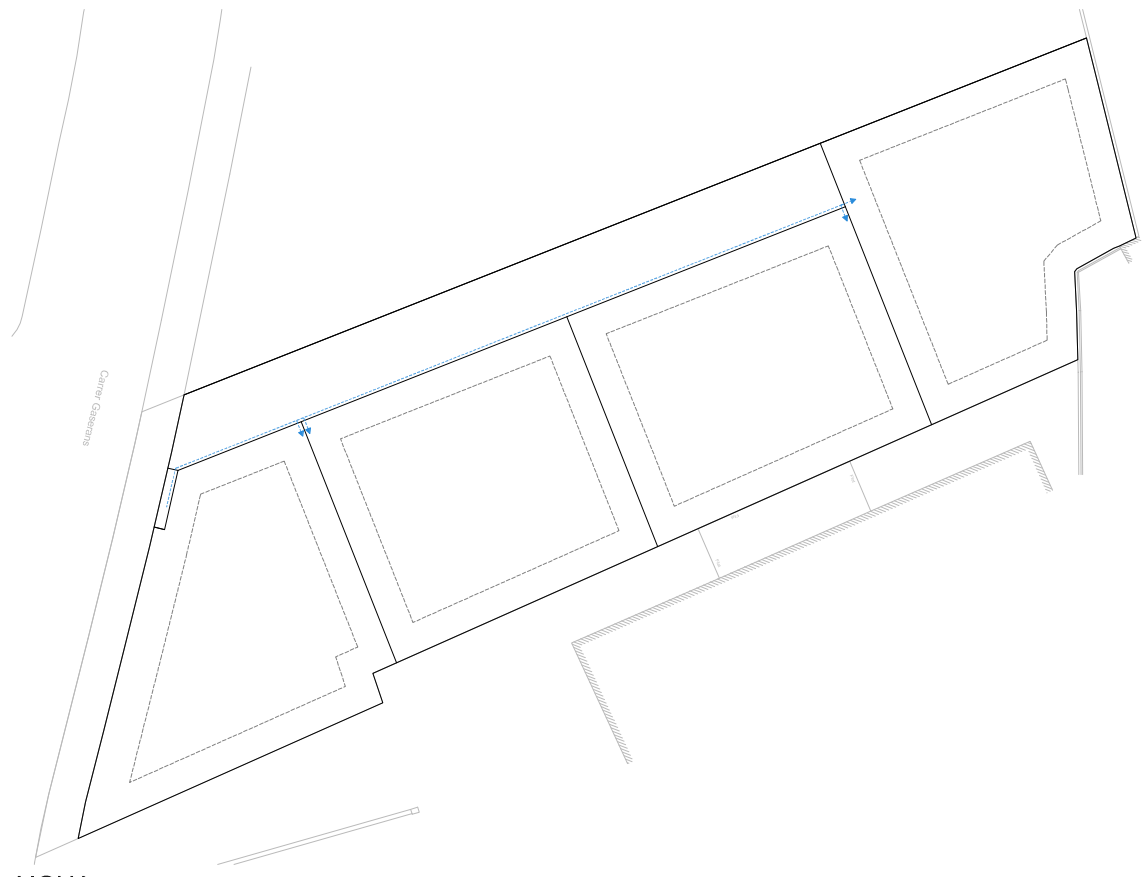
Es col·locarà un armari d'instal·lacions en façana del carrer Gaserans i es preveurà el pas de totes les instal·lacions comunitàries pel vial comunitari i d'accés a les subparcel·les interiors.



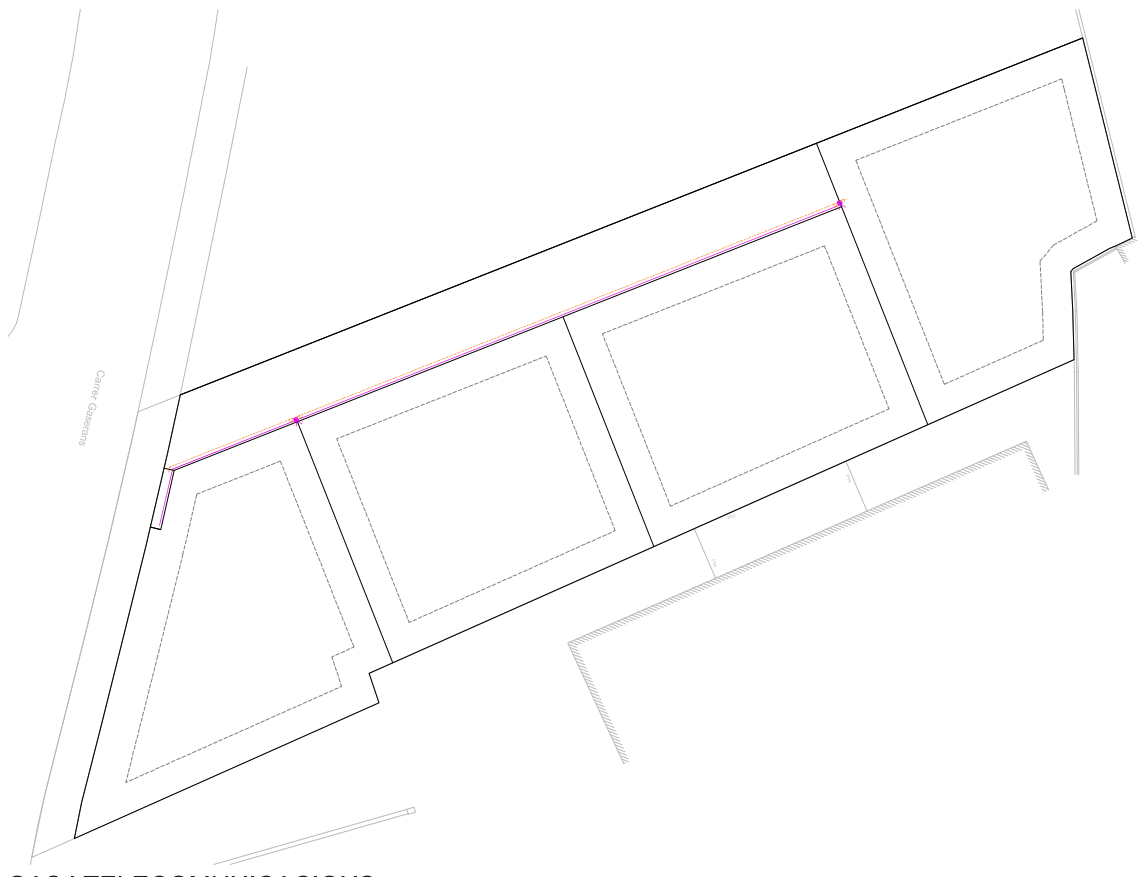
SANEJAMENT



ELECTRICITAT



AIGUA



GAS I TELECOMUNICACIONS