



ESTUDIO DE DETALLE VOLUMETRICO.

Calle Pica de Estats nº 2.

Zona de Can Xicota.

T.M. de LLISSA D'AMUNT.

Promotor: Rafael GARCIA DOMENE.



MEMORIA DESCRIPTIVA

---

- 1.- PROMOTOR.- Rafael GARCIA DOMENE, con domicilio en la calle Pica de Estats nº 2, en el término municipal de Llívia d'Amunt, provincia de Barcelona y provisto del DNI nº 27.056.585-Y.
  
- 2.- OBJETO.- El presente estudio de detalle, tiene por objeto la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana.
  
- 3.- EMPLAZAMIENTO.- El estudio de detalle se refiere única y exclusivamente, al solar y edificación existente, sito en la calle Pica de Estats nº 2, zona Can Xicota, en el término municipal de Llívia d'Amunt.
  
- 4.- CALIFICACION URBANISTICA.- El Plan General de Ordenación Urbana, vigente en Llívia d'Amunt, determina en su artículo 167 que la parcela que afectá al presente estudio de detalle se halla ubicado en la subzona 9 b. UA.XVII. Regimen general aplicable a la subzona 9 b.  
Corresponde a aquellos suelos destinados a la instalación y servicios en los cuales el volumen edificable



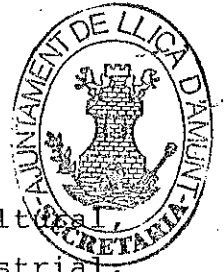
representa un elemento esencial para el normal desarrollo de la actividad. El desarrollo se efectuará mediante un Estudio de Detalle, que aprobará el ayuntamiento, y que contemplará tanto la ordenación volumétrica como el tipo de equipamiento a implantar, necesidades del mismo, en relación con otras existentes, y la justificación de su emplazamiento. La intervención municipal, en función de las competencias que tiene otorgadas, podrá introducir las condiciones y modificaciones que considere oportunas, con el fin de respetar los objetivos fijados en la zona.

El tipo de ordenación es el de volumetría específica.

Los parámetros de ordenación son:

- El perímetro regulador se separará un mínimo de 3 m. de los límites de la parcela, excepción hecha de las alineaciones del vial, que será de 6 m.
  
- El coeficiente de edificabilidad zonal es de 0,8 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
  
- El porcentaje máximo de ocupación es del 50%. El suelo no edificado se sistematizará con jardinería y estacionamiento.
  
- El número máximo de plantas es de planta baja un piso.

- Los usos admitidos son los siguientes:  
Comercial, Hotelero, Sanitario-Asistencial,



Educativo, Recreativo, Socio Cultural,  
Deportivo, Administrativo, Industrial,  
categorías 1ª y 2ª, situación B.

- Se admite una vivienda unifamiliar  
para cada unidad homogéneamente  
edificada, destinada al guarda.

- No será permitido en la valla de las  
parcelas, solamente con material opaco  
hasta la altura de 1,10 m.

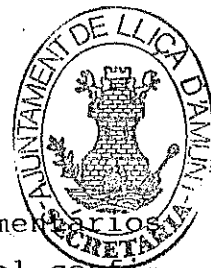
Son de aplicación los siguientes  
artículos del P.G.

- Artículo 84.2. El perímetro regulador  
de la edificación es la figura poligonal  
cerrada que determina, en proyección  
horizontal, la posición de la edifica-  
ción.

Todas las plantas con sus cuerpos  
salientes, tendran que estar dentro  
de esta figura poligonal, a excepción  
de la planta sótanos.

- Artículo 85.2. Planta sótanos es la  
Planta situada por debajo de la planta  
baja, tenga o no aberturas al exterior.  
La altura libre máxima de la planta  
sótanos será de 2,40 m. y no se permite  
vivienda ni disposición de piezas  
habitables.

En el caso que, por desnivel del terreno  
la planta sótanos quede con la altura  
libre mínima de 2 m. con respecto a la  
calle en el espacio privado no edificado  
y con una altura mínima de la mitad de  
la fachada de la unidad de construcción,



se admitirán otros usos complementarios al de residencia y absorberán el coeficiente zonal complementario.

La planta sótanos podrá ocupar espacios fuera de la proyección ortogonal de la edificación principal en disposición y superficie que en cada zona se especifique.

- Artículo 86.1. El coeficiente de edificabilidad se expresa por metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. En el cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta las superficies de todas las plantas, excepto la de la planta sótanos.

5.- PROPUESTA. - El presente estudio de detalle pretende aportar todos los datos oportunos de superficies y volumetría existente en la parcela, y formular la propuesta para poder ampliar la edificación existente y mas concretamente en su zona de planta semisótanos, siguiendo las especificaciones indicadas para la zona que nos ocupa.

6.- DESCRIPCION GENERAL DE LA PARCELA, LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y USOS. La parcela tiene una forma rectangular en general y la topografía de la misma es irregular formando desnivel.

El acceso a la misma es configurado por la calle Pica de Estats y linda al norte con la finca de Dña. Dolores Xicota, al este, con la calle Pica de Estats al sur parte con camino y parte con finca de Dolores Xicota, y al oeste con el torrenté y Agustín Xicota.

La superficie de la parcela es de seiscientos dieciseis metros dos centi-



metros ( 616,20 m2.).

Dentro de la parcela se encuentra ubicada una edificación unifamiliar compuesta de las siguientes piezas y sus superficies:

- Planta semisótanos. 193,64 m2.
- Planta baja. 183,64 m2.
- Planta piso. 144,00 m2.

-----  
Total superficie exist. 521,28 m2.  
-----

La edificación existente se halla ubicada en la zona posterior de la parcela. El uso a que se destina actualmente el edificio es de Bar-Restaurante, siendo la planta semisótanos para uso de almacén trastero al servicio de la actividad, la planta baja para uso de Bar-Restaurante y la planta piso para vivienda al servicio de la propiedad.

7.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.- La propuesta consta de ampliación de la planta semisótanos en sentido hacia la fachada principal, ajustandose a la normativa vigente. Debido a que la actividad genera la necesidad de disponer de espacio para el aparcamiento de vehículos de la actividad antes citada, y viendo la propiedad que el espacio destinado a estos menesteres es insuficiente, es por lo que se ha optado por formular la presente propuesta de ampliación de la p. semi-sótanos.

Es necesario destacar que la ampliación no afectará para nada el volumen visual exterior del conjunto, pues la misma afecta a la zona de la planta semisótanos.



y quedará por debajo de la terraza descubierta que existe, la cual servirá durante los meses estivales de terraza para el servicio de aperitivos.  
( ver planos de planta y sección.)  
La ampliación respetará los mínimos exigidos en el planeamiento vigente, en cuanto a separaciones de vecinos y vial, así como el coeficiente de habitabilidad y de ocupación.  
La superficie de la propuesta de ampliación es de 115,-- m2. edificados destinados a uso de aparcamiento para la actividad existente.  
El resto de la parcela se destinará a uso de aparcamiento para la actividad.  
La altura útil de la edificación propuesta será de 2,70 m. con un volumen de 310,50 m3.

8.- CONCLUSIONES.- Una vez el ayuntamiento proceda a los trámites pertinentes para la aprobación del presente Estudio de Detalle y su informe sea favorable, se procederá a redactar el correspondiente proyecto técnico de las obras a realizar.  
En la continuación se detalla el cuadro comparativo con las normas vigentes en la zona.

Aprovat per l'Ajuntament a la Sessió del dia 21 d'Octubre 1993 de 19...

El Secretari



Llissá d'Amunt Enero de 1.992.

	COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
03 MAY 1993	92001259
<b>VISAT</b>	LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE ESTATUTS 10/7/1984, RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/5/1940

EL ARQUITECTO.

Fdo. Jaume Monclús i Juncosa.

JUSTIFICACION DE LAS SUPERFICIES



P. Semi-sótanos. (incluso ampliación. Destino almacén 48,64 m2.  
Destino aparcamiento 260,00 m2.  
-----  
TOTAL. 308,64 m2.  
-----

P. Baja. ( Se descuenta la zona propuesta para el  
derribo ) Uso restaurante.

Zona de cocina 20,00 m2.  
Zona de comedor. 124,00 m2.  
-----  
TOTAL. 144,00 m2.  
-----

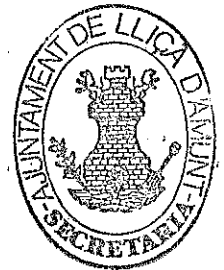
P. Piso. ( Destino vivienda unifamiliar ). 144,00 m2.  
-----

El Arquitecto.

Jaume Monclús i Juncosa.

	COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
03 MAYO 1993	92001259
<b>VISAT</b>	LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE ESTATUTS 10/7/1984, RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTICIA ORDRE 9/5/1940





CALCULO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Almacén. 48,64 m2..... 1 plaza.  
 Restaurante ( Comedor ). 124,00 m2.  
 - M2. por comensal 1,5 m2.

$$\frac{124,00 \text{ m2.}}{1,5} = 82,66$$

$$\frac{82,66}{4} = \dots\dots\dots 21 \text{ plazas.}$$

TOTAL PLAZAS DISPONIBLES.....22 plazas.  
 =====

JUSTIFICACION DE APARCAMIENTO.

- Exterior zona de jardín acceso desde calle  
 ( ver plano nº 3.)..... 9 plazas.
- Interior zona de Semi-sótanos incluso  
 ampliación propuesta.  
 260 m2. ( 20 m2. de repercusión  
 por plaza )..... 13 plazas.

TOTAL PLAZAS DISPONIBLES PARA EL APARCAMIENTO: 22 plazas.  
 =====

	COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA	
	El Arquitecto	
03 MAYO 1993	92001259	
<b>VISAT</b>	LLEI 13/1982 DE 17 DESEMBRE	
	ESTADUTS 10/7/1984	
RES. 12/11/1984 DEPART. JUSTIA		D. Josep Masalús i Juncosa.
ORDRE 9/5/1940		