

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL ESTABLE-
CIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
DE LAS PARCELAS 69 A LA 80 PERTENE-
CIENTES A LA URBANIZACION "CAN RO-
VIRA EN LLIÇA D'AMUNT

1.- ANTECEDENTES

Las Normas Urbanísticas para la modificación del Plan General de 1.976, aprobadas por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, con fecha 24 de Noviembre de 1.982 (D.O.G. 14-1-83), establecen para las parcelas de la 69 a la 80 de la Urbanización de "Can Rovira", los siguientes subcódigos:

- Subcódigo 2: Mantenimiento de visuales
- " 5: Tratamiento unitario de valla perimetral
- " 6: Edificación en planta baja

La Modificación del Plan General, no determina normativa específica, para el cumplimiento de los subcódigos 2 y 5, pero establece la obligatoriedad de realizar un Estudio de Detalle, para el cumplimiento de estos subcódigos.

De todo ello se deduce que es preceptiva y necesaria la redacción del presente Estudio de Detalle.

2.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle complementa las Normas Urbanísticas vigentes, que afectan a las parcelas 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 y 80 de la zona denominada "Can Rovira", calificada como Ciudad Jardín subzona 3 c.

El ámbito del presente Estudio tiene una superficie total de 10.000 m², limitados como sigue:

- Norte, con parcelas de la urbanización con frente a C/ Estany de la Muga
- Este, con zona rústica de "Can Rovira"
- Sur, con zona rústica de "Can Falguera"
- Oeste, con la C/ Creu de Baduell y T.M. de Palau de Plegamans

El plano 1 define el emplazamiento y las alineaciones adoptadas; los planos 2, 3, 4, 5 y 6, son el estudio de cinco parcelas tipo, definiendo las nuevas alineaciones y parametros de edificación; el plano 7 corresponde al estudio conjunto de la valla posterior de todas las parcelas de la zona.

3.- INFORMACION URBANISTICA

Las Normas Urbanísticas en su sección 4ª establecen para la zona de Ciudad-Jardín. (clave 3 c.), lo siguiente:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1.- Tipo de ordenación: | edificación aislada |
| 2.- Parcela mínima: | 600 m2. |
| 3.- Fachada mínima a calle: | 15 m. |
| 4.- Ocupación máxima: | 25 % con un máximo de 180 m2. |
| 5.- Edificabilidad neta: | 0,28 m2.t./ m2.s. con un máximo de 220 m2. |
| 6.- " complementaria: | 0,08 m2.t./ m2.s. " " " " 70 m2. |
| 7.- Espacio libre agrupado: | 45 % de la superficie total de parcela |
| 8.- Altura máxima: | planta baja más planta piso |
| 9.- Alineaciones: | - 6 m. a línea de calle
- 3 m. a vecinos |
| 10.- Condiciones de uso: | - residencial
- con caracter complementario, recreativo,
industrial categoría 1ª y 2ª, situación B |

Para la zona que nos ocupa es de destacar que estas condiciones de edificación, se complementarán con los subcódigos 2, 5 y 6; quedando modificadas de la forma siguiente:

- Altura máxima (8): La altura máxima permitida en esta zona será de planta baja (subcódigo 6)
- Alineaciones (9): Las alineaciones se definirán por medio del Estudio de Detalle

4.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACION ADOPTADA

Estudiada la morfología y topografía del terreno, se han adoptado los siguientes criterios de ordenación:

- 1.- Perímetro regulador de la edificación
- 2.- Edificación en planta baja
- 3.- Espacio libre agrupado
- 4.- Tratamiento unitario de la valla posterior

1.- Perímetro regulador de la edificación. Las alineaciones establecidas por las Normas Urbanísticas son de 6 m. a vial y 3 m. a resto de límites.

Para obtener un mantenimiento de visuales, sería suficiente con aumentar la separación de las alineaciones a vecinos, lo que produciría una mayor separación entre edificaciones, no obstante, no parece conveniente ya que la anchura de las parcelas oscila entre los 15 y 16 m., y dicha actuación comportaría restringir en exceso la anchura de la edificación, no adecuándose esta a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Por lo anteriormente mencionado se conserva en 3 m. la separación de las alineaciones laterales.

Al entender que nos es viable aumentar la separación de alineaciones a vecinos se opta por retrasar la alineación a vial, ya que la topografía del terreno es descendente y a mayor separación a vial menor altura de la edificación, permitiendo el establecimiento de visuales óptimas.

Estudiada la topografía de las parcelas se ha considerado establecer dos tipos de separación de alineación a vial:

- 15 m. en las parcelas 69, 70 y 71 ya que la cota media de las mismas es más próxima a la rasante del vial.
- 12 m. en el resto de parcelas, por tener estas su cota media, por debajo de las anteriores

- 2.- Edificación en planta baja. Para complementar el subcódigo 2 (mantenimiento de visuales), y tal como establece el subcódigo 6, será de obligado cumplimiento la edificación en planta baja, según definición del artículo 71 de las Normas Urbanísticas, permitiéndose la edificación de sótano, por ser el terreno en pendiente.

Con la aplicación de estos dos criterios y teniendo en cuenta la pendiente descende del terreno, se consigue mantener las visuales ya que se retrasa la edificación y se limita la altura de la misma.

- 3.- Espacio libre agrupado. Las Normas Urbanísticas exigen un espacio libre agrupado del 45 % de la superficie total de la parcela.

El aumento de la separación de la alineación a vial (12 y 15 m.), provoca la creación de un gran espacio libre (30 % en parcelas 69, 70 y 71; 25 % en el resto), en la parte delantera de las parcelas.

La aplicación del 45 % de espacio libre agrupado, impide ubicar la edificación en la nueva alineación a vial, ya que la profundidad de la edificación quedaría limitada a 13 m. en parcelas 69, 70 y 71; y 16 m. en el resto de parcelas. Esta medida se encuentra excesivamente restrictiva, para la tipología de vivienda unifamiliar aislada en planta baja.

Es por ello que se cree conveniente contemplar dos casos posibles:

- un sólo espacio libre agrupado que será del 45 % de la superficie total de la parcela
- dos espacios libres agrupados, en que la suma de sus superficies no sea inferior al 60 % de la superficie total del solar.

- 4.- Tratamiento unitario de la valla posterior. El criterio adoptado para la formalización de la valla posterior, consiste en la construcción de un frente unitario, limitando con la zona rústica de "Can Rovira". Dicho frente consistirá en una parte maciza y una parte vegetal:

- parte maciza: oscilará entre 1 m. como máxima altura, con respecto al nivel actual del terreno y un mínimo de 0,40m. de altura definiendo de esta manera una valla escalonada, en función de la pendiente del terreno.

- parte vegetal: se realizará con seto, de manera que sobresalga 1 m. de la parte maciza.

5.- ORDENANZAS

El objeto de las presentes ordenanzas es establecer las normas generales que habrán de regular el uso y destino del suelo y la edificación de esta zona compuesta por las parcelas de la 69 a la 80 ambas inclusive.

- 1.- Tipo de ordenación: Vivienda unifamiliar aislada
- 2.- Parcela mínima: La parcela mínima es de 600 m2.
- 3.- Ocupación máxima: El porcentaje máximo de ocupación es del 25 %, con un máximo de 180 m2. edificados.
- 4.- Coeficiente edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta es de 0,28 m2.t./m2.s. con un máximo de 220 m2.
- 5.- Edificabilidad complementaria: Se fija un coeficiente de edificabilidad complementaria de 0,08 m2.t./m2.s. con un máximo de 70 m2.
- 6.- Espacio libre agrupado: Se contemplan dos opciones distintas a escoger una de las dos:
 - un sólo espacio libre agrupado, que contenga el 45 % de la superficie total de la parcela.
 - dos espacios libres agrupados, en los que la suma de ambos sea del 60 % del total de la superficie de parcela.
- 7.- Altura de la edificación:
 - la altura de la edificación será de planta baja, según definición del artículo 71 de las normas urbanísticas.
 - se permite la edificación en planta sótano.

- por encima de la altura máxima sólo se permitirá la cubierta de la edificación , que tendrá una pendiente del 30 %
- se establece la posibilidad de aumentar la pendiente hasta el 40 %, según criterio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- el espacio bajo cubierta será utilizable como vivienda, contabilizándose como tal toda la superficie, que tenga una altura libre de 2 m.

8.- Perímetro regulador:

- alineación a vial:
 - a) 15 m. en parcelas 69,70 y 71
 - b) 12 m. " " e la 72 a la 80
- alineación a vecinos: 3m.

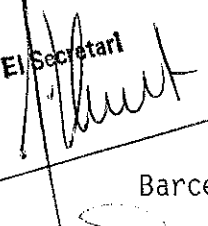
9.- Uso de la edificación:

- el uso será residencial
- se admitirán con caracter complementario los usos recreativo e industrial, categorías 1ª y 2ª situación B

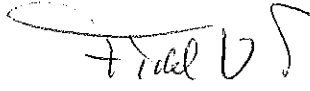
10.- Resto de ordenanzas:

para los aspectos no definidos en estas ordenanzas deberá cumplirse la normativa vigente que establecen las Normas Urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Lliça

Aprovat per l'Ajuntament a la Sessió del dia 2 de AGOST de 1988

El Secretari


Barcelona, Mayo de 1.988



Eifel Vinals Manent
arquitecto

