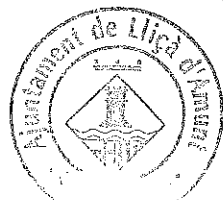


Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió celebrada el 30 de MARÇ 2006
de 19



E. Secretari,

ESTUDIO DE DETALLE

Ordenación volumétrica

**Calle de l'Olivera nº. 45 y 47 / calle del Bedoll nº. 8 y 10,
solares 752 y 753 de Can Rovira
Lliçà d'Amunt (Barcelona)**

ENERO 2006

Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió celebrada el 3 de MARÇ 2006
de 19 _____

El Secretari,

MEMORIA



1 Objeto del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación volumétrica a implantar en las parcelas de la calle de l'Olivera nos. 45 y 47 y la calle del Bedoll nos. 8 y 10, correspondientes a los solares nos. 752 y 753 de Can Rovira, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo y del *Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya*.

2 Situación y estado actual

Se trata de dos fincas urbanas, correspondientes a los solares de la calle de l'Olivera nº. 45 y 47 y la calle del Bedoll nº 8 y 10, de formas sensiblemente rectangulares y superficies respectivas de 520,93 m². para el solar derecho frente al Carrer de l'Olivera y de 546,53 m². para el izquierdo y unas dimensiones de fachada de 18,73 ml. y 20,99 ml. frente a la calle de l'Olivera y 22,27 ml. y 21,20 ml. frente a la calle del Bedoll.

Dichos solares excavados actualmente en su frente con la calle de l'Olivera, presentan una fuerte pendiente desde el nivel superior en la calle del Bedoll y el de l'Olivera, de aproximadamente 14,00 m. entre ambas rasantes, lo que los hace topográficamente inestables.

Actualmente se hallan libres de edificaciones, hallándose construidos los predios colindantes de ambos solares.

Los solares disponen de todos los servicios urbanísticos exigibles legalmente.



El Secretari,

3 Marco legal y disposiciones del vigente Plan General

El Estudio de Detalle se adecua a las disposiciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lliçà d'Amunt que califica los solares de Zona Ciudad Jardín (Clave 3), Subzona 3c y subcódigos 1 (Tipología en pendiente) y 4 (Tratamiento unitario de valla) y a la Modificación Puntual de la Revisión-adaptación del vigente Plan General – Zona de Ciutat Jardí (3) *Ordenació de l'edificació aïllada* regulada por la sección 4ª según las disposiciones del artículo 130 apartados 3 y 4 de les normas urbanísticas del vigente Plan general.

4 Justificaciones de la formulación del Estudio de Detalle

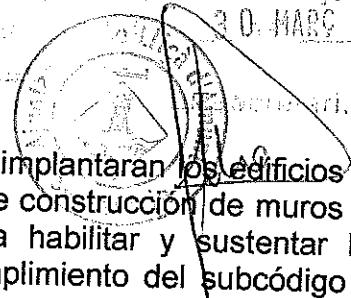
La formulación del Estudio de Detalle viene justificada por la actual configuración topográfica de los solares y la necesidad de plantearse, en este caso, las condiciones específicas de edificabilidad y estabilidad de los terrenos, así como la mejor adaptación constructiva de las plataformas y niveles de los predios vecinos ya construidos.

Todo ello implica la redacción del presente Estudio de Detalle, que ajustará determinados parámetros de edificación que posibiliten la construcción de los solares, racionalizando el proceso constructivo del sector.

5 Objetivos básicos

Con el objetivo de mejorar la implantación de la edificación en estos solares de fuerte pendiente, se toman una serie de medidas encaminadas a concentrar la edificación para así intervenir el mínimo posible en los lugares mas accidentados. Estas medidas son:

- a) Fijación de nuevas alineaciones de separación de la edificación respecto a la vía pública en la calle de la Olivera, que posibiliten la construcción propuesta con una mínima incidencia constructiva y estética de los desniveles existentes, manteniendo la tipología aislada, pero reduciendo la distancia del perímetro regulador a un mínimo de 3 metros.
- b) Mantener libres especialmente los espacios contiguos al vial de mayor cota, la calle del Bedoll, agrupando el mayor volumen de edificación mediante la construcción de dos viviendas pareadas con frente a la calle de l'Olivera, que conlleva una menor afectación longitudinal del solar.
- c) Construcción de garajes como edificación auxiliar, en sustitución de las tierras excavadas originariamente y vallado-muro con frente a la calle de l'Olivera, siguiendo las determinaciones del subcódigo 4: Tratamiento unitario de valla y las consignadas en el Art. 77.7b de la Modificación Puntual.



- d) Adaptación de la zona del terreno donde se implantarán los edificios en plataformas de nivelación con la consiguiente construcción de muros de contención y elementos de jardinería para habilitar y sustentar las pendientes existentes en esta zona en cumplimiento del subcódigo 1: Tipología en pendiente.
- e) Aplicación de las disposiciones del artículo 132.2, c) i d) con relación a los parámetros urbanísticos de la zona de ciudad jardín en este caso de parcelas existentes antes de la aprobación inicial del Plan General de dimensiones inferiores a las mínimas.

6 Ordenación propuesta

6.1 Disposición volumétrica

La edificación se ordenará a base de dos viviendas pareadas manteniendo la parcelación existente.

El volumen principal de la edificación que se desarrollará en una planta semisótano i una planta baja, se situará sobre una plataforma de cota +3.90 sobre la rasante media del vial y con una distancia mínima de 3.00 m. respecto a la alineación del vial.

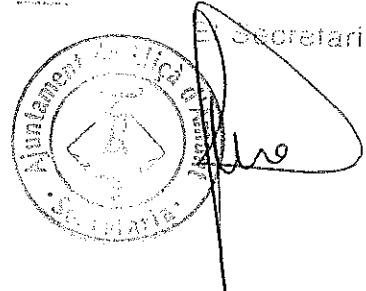
Por debajo y hasta el nivel de la rasante de la calle de l'Olivera se dispone una construcción auxiliar (garaje) en sustitución de las tierras existentes en origen y vallado-muro en alineación vial adaptado a los predios vecinos según las disposiciones del subcódigo 4: Tratamiento unitario de valla.

La altura de la edificación se fija con planta garaje en sustitución de tierras, planta semisótano y planta baja.

6.2 Ordenanzas de edificación

- a) Aplicación Artículo 132 apartado b) y c) – regulación general y subzonas para parcelas existentes antes de la aprobación inicial del Plan General de dimensiones inferiores a las definidas por la regulación de subzonas :
 - Para el solar derecho (752) aplicación del Art. 132 c) con aplicación de coeficientes de edificabilidad neta correspondientes a la subzona 3b con un máximo de 0.28 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (600,00 m2. – 10% = 540), equivalentes a 151,20 m2. y,
 - para el solar izquierdo (753) aplicación del Art. 132 b) con aplicación de coeficientes de edificabilidad neta correspondientes a la subzona 3c de 0.28 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, equivalentes a 153,03 m2.

Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 30 MARÇ 2006
de 19



Art. 134.3

Se mantendrán los parámetros del Art. 135.3 – porcentaje máximo de ocupación del 35%, máximo 230 m². – en lugar del que correspondería a la zona inferior 3b del 45%, por estimar que el aumento de ocupación, sería contradictorio con los intereses y objetivos del presente Estudio de Detalle.

Art. 134.5

Se fija un coeficiente de edificabilidad complementario de 0,08 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, con un máximo de 43,20 y 43,72 metros cuadrados respectivamente, por unidad de residencia, en aplicación del artículo 132.2.d) de las normas urbanísticas.

Art. 134.7

Se establece una nueva distancia del perímetro regulador de la edificación respecto a la calle de l'Olivera de 3,00 m. mínimos, manteniéndose los restantes parámetros establecidos en el articulado.

b) Aplicación del artículo 78.1.b

Los muros interiores no serán superiores a 3.70 m. en su punto máximo, y se formará plataforma con jardinería en talud de altura mínima de 75 cm. que totalizará un muro visto no superior a 2.50 m.

c) Aplicación Artículo 131.2 – tipología en pendiente (subcódigo 1)

Por la mencionada configuración topográfica de los solares, con fuertes pendientes y rebaje efectuado respecto a la rasante de la calle de l'Olivera y del solar colindante por su medianería izquierda, la solución propuesta en el presente Estudio de Detalle, se adapta sensiblemente a la topografía existente, con un mínimo de movimientos de tierra para acondicionar la edificación, sus plataformas y el espacio libre circundante, y para mantener el perfil del terreno natural en la zona posterior (la calle del Bedoll) y zonas perimetrales a vecinos, con la **construcción de viviendas pareadas** y la reducción de su ocupación, que permite la consecución de los objetivos propuestos.

d) Aplicación Artículo 131.5 – tratamiento unitario de valla (subcódigo 4)

La intención de homogeneizar la imagen frente a la calle de l'Olivera con la adaptación a los vallados de los predios vecinos, facilita la construcción de garajes en sustitución de tierras y la formación de muros que no superen las dimensiones de 3,70 m. en la construcción existente linde derecho y de 1,50 m. máximos en el izquierdo que, se resolverá mediante jardinera en talud para su entrega con el actual cerramiento construido.

e) Aplicación artículos del 70 al 82

Los artículos comprendidos entre los mencionados, que puedan afectar parámetros del proyecto objeto del Estudio de Detalle, serán aplicables en su totalidad.

En Barcelona, Enero 2006



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2005031881

09-01-2006 1

COPIES IDENTIQUES ESTUDI DE DETALL 1869694
ALTRES URB. U OBRA C

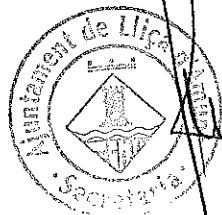
Emplac: Carrer De L'Olivera Y Del Bedo Urb: Barril De Can Rovira 752 Y 753
Municipi: Lliçà D'Amunt

Arquitectes:
Pere Alomà I Ribera

Client:
Nievas Vaquero, S.L.

EL PROMOTOR

Aprobat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió del dia 30 MARÇ 2006
de 19



El Secretari,

EL ARQUITECTO

PERE ALOMÀ RIBERA
ARQUITECTO