

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 225, 226, 239, 240
URBANIZACION CAN FARELL. LLIÇA D'AMUNT (BARCELONA)

INTRODUCCIÓN

La presente zona está calificada de 3f por el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística.

Según los parámetros urbanísticos definidos en el planeamiento, las distancias de alineaciones a linderos, son en la actualidad de 10 m. a fachada de parcela y 5 m. a linderos de solares vecinos o caminos.

Tal y como el Plan General Municipal marca, existe una servidumbre de paso que comunica la C/ de Caldes de Montbui con la C/de la Tramuntana y esta con la C/del Gregal. Este camino tiene una anchura de 4 m., obligando a hacer una cesión de suelo a las parcelas por la que transcurre, de 2 m. de ancho por toda su longitud. Esto supone una superficie considerable de terreno y también una pérdida de edificabilidad de las parcelas afectadas que es según P.G.O.M. 0,2 m² x sup.parcela.

Según Decreto Legislativo 1/1990 de 12 de julio de la Generalitat de Catalunya referente al "refosa de textos legals vigents a Catalunya en materia urbanística" y en su título 2: Plantejament del Territori Capítol 1 Art. 26 que señala en qué supuestos es preceptible la elaboración de un Estudio de Detalle para adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales, según el punto 2 apartado a), este se refiere al tema de alineaciones y rasantes, que es justamente la cuestión que se plantea en este informe.

Como se ha dicho con anterioridad, la existencia de un camino señalado en el Plan General, entre las parcelas 225 y 226, 239 y 240, obliga a una pérdida de edificabilidad en dichas parcelas, motivada por la distancia a linderos que el Plan General Municipal señala, como consecuencia de la cesión voluntaria que los propietarios de dichas parcelas efectúan para la realización de dicho camino señalado por el Plan General Municipal de Ordenación.

OBJETO

El objeto del presente estudio de detalle es el de definir una nueva propuesta de alineaciones, rasantes y condiciones de edificación, de afectación a las parcelas 225, 226, 239, 240, de la urbanización Can Farell de Lliça d'Amunt (Barcelona)

Dicha propuesta es en el sentido de trazar la distancia a linderos de la edificación de 5 m. a 3 m.

JUSTIFICACIÓN

La justificación se basa en la consideración de los siguientes parámetros:

- A. La existencia de edificaciones consolidadas en la actualidad, cuya distancia a linderos del camino serán de 3 m.
- B. La tipología de edificación de la zona "vivienda unifamiliar aislada", confirma una importante distracción en su proporción, afectando directamente en el óptimo y lógico diseño de la vivienda, así como en su uso.
Esto será así ya que ésta quedaría definida por una anchura máxima posible de 8 m. para una fachada de 18 m. con una profundidad excesiva para esta dimensión. El volumen resultante definido por estos parámetros es de proporciones poco óptimas.
- C. Existe el precedente contemplado en el Plan General Municipal de Ordenación, en su Art. 141, que haciendo referencia a las zonas 3D, permite distancias a linderos de 3 m., en fachadas de parcela < 18 m.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Tal y como se ha señalado anteriormente, el camino reflejado en el Plan General Municipal que une la calle del Gregal y la calle Tramuntana, pasando por el límite de las parcelas números 225, 226, 239, 240, tiene 4 m. de anchura, según refleja el plano nº2 (Planta según tipología actual).

El asentamiento de este camino, según el Plano nº 4 (Secciones del terreno) originaría unos desmontes y rellenos de terreno muy importantes (5 o 6 m) con el consiguiente problema en los cerramientos de las parcelas (muros de contención) con lo que proponemos resolverlo con escaleras, de tal manera que se adapte en lo posible a la sección del terreno actual. Estas escaleras no superaran 8 peldaños seguidos en altura y se adaptaran a las normativas existentes.

Con respecto a las condiciones de edificación, y según lo expuesto en los apartados anteriores, y ya que existen actualmente edificaciones y viviendas que quedarían a 3 m. del cerramiento de las parcelas que limitan con el camino y debido a la tipología de edificación desarrollada en los planos 2,3, se propone que se permitan distanciar de la edificación al linde del camino de 3 m.

ALBERT SALAZAR JUNYENT
ARQUITECTE. Col·legiat núm. 22297-6

