

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL PLA  
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
PER AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE CLAU  
5c4a A 5c4b D'UNA PARCELA SITUADA A  
L'AVINGUDA MIRADOR 21**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**



## **INDEX**

### **Memòria**

1. Àmbit de la modificació puntual, situació urbanística vigent i antecedents
2. Objectius de la modificació puntual
3. Proposta i justificació de la modificació puntual
4. Paràmetres de la modificació puntual
5. Normativa
6. Identitat propietaris, previsió de l'execució, avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació i viabilitat de l'operació
7. Avaluació de la mobilitat generada
8. Informe mediambiental

### **Plànols**

1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
2. PLANEJAMENT VIGENT
3. PROPOSTA MPPPOUM

### **Annex**

Estudi d'integració paisatgística

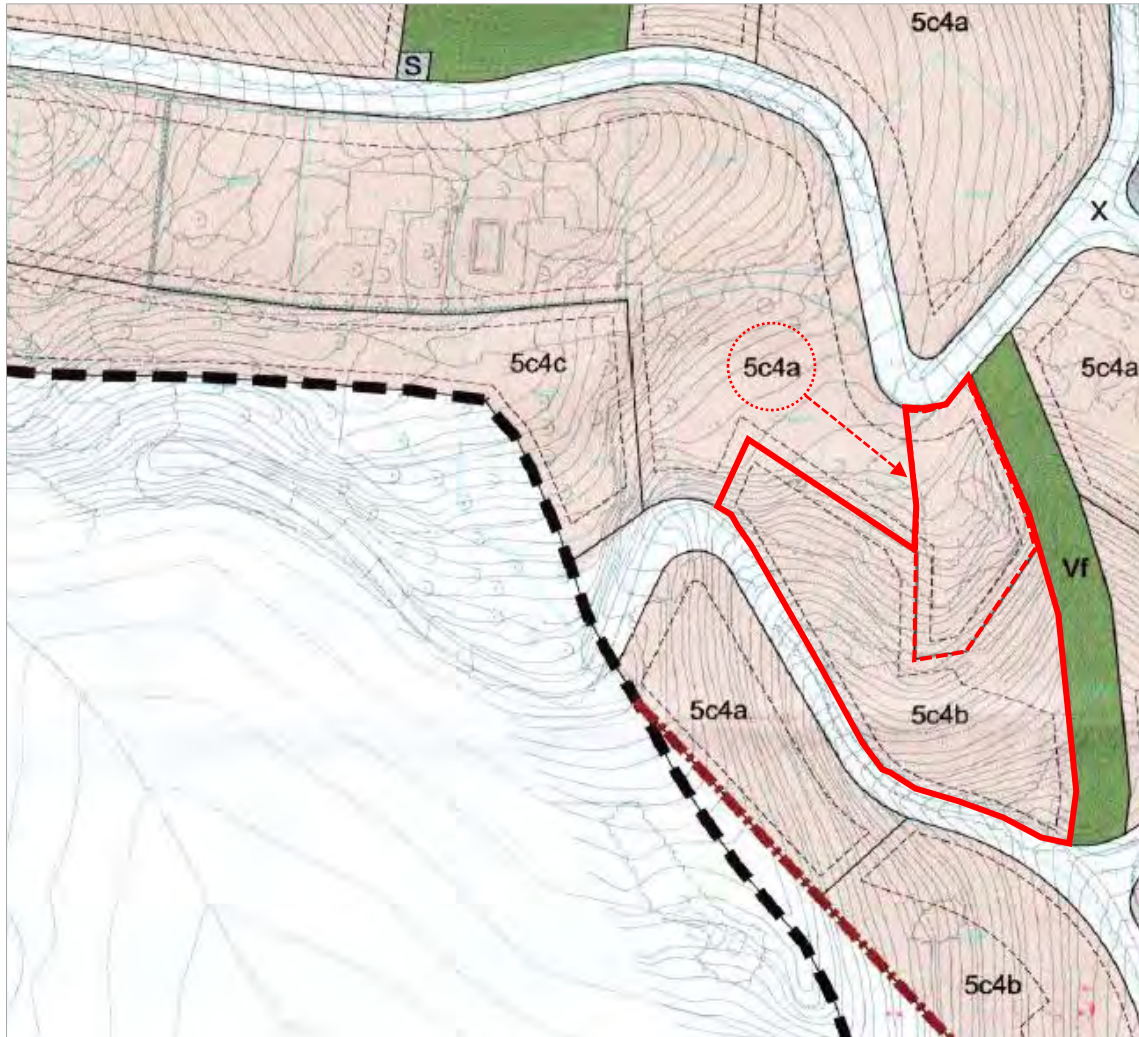




## 1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL, ANTECEDENTS I SITUACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

### Àmbit

L'àmbit de la present modificació puntual comprèn tres parcel·les sense edificar, de titularitat única, situada en sòl urbà consolidat i qualificada pel Pla d'Ordenació Urbana Municipal com a clau 5c4a "El Mirador. Àmbit general" i clau 5c4b "El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació".



Les tres finques pertanyen a un únic titular, que seguidament s'especificarà i que ostenta el 100% de la titularitat de les mateixes.

TITULAR I PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM:

PICOSIMMO, SL, societat unipersonal

domiciliada a Barcelona 08036, Avinguda Diagonal 427, 4º 1º

L'àmbit d'aquesta Modificació Puntual coincideix amb les tres finques que es detallen a continuació:

- **Finca número 1**, situada al carrer de MATA nº2, PP-25 EL MIRADOR, parcel·la resultant número 24 del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament. Es tracta d'una única parcel·la de 1.957,35 m<sup>2</sup> de superfície de sòl.

La Referència cadastral és la següent: 5927241DG5052N0001MU.

- **Finca número 2**, situada a l'avinguda MIRADOR nº21, PP-25 EL MIRADOR, parcel·la resultant número 25 del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament. Es tracta d'una única parcel·la de 1.622,29 m<sup>2</sup> de superfície de sòl.

La Referència cadastral és la següent: 5927225DG5052N0001WU.

- **Finca número 3**, situada al carrer de MATA nº4, PP-25 EL MIRADOR, parcel·la resultant número 26 del Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament. Es tracta d'una única parcel·la de 1.835,38 m<sup>2</sup> de superfície de sòl.

La Referència cadastral és la següent: 5927243DG5052N0001KU.

Les parcel·les tenen una forma irregular. L'accés de les parcel·les 1 i 3 es realitza des del seu límit Sud, que es correspon al carrer de Mata números 2 i 4. L'accés a la parcel·la 2 es realitza des del seu límit Nord, que es correspon a l'Avinguda Mirador nº 21. Els altres dos límits de l'àmbit de la present modificació puntual són mitgeres a parcel·la veïna situada al límit Nord amb accés des de l'avinguda Mirador número 23 i una segona parcel·la qualificada com a zona verda, per la part Est de l'àmbit.

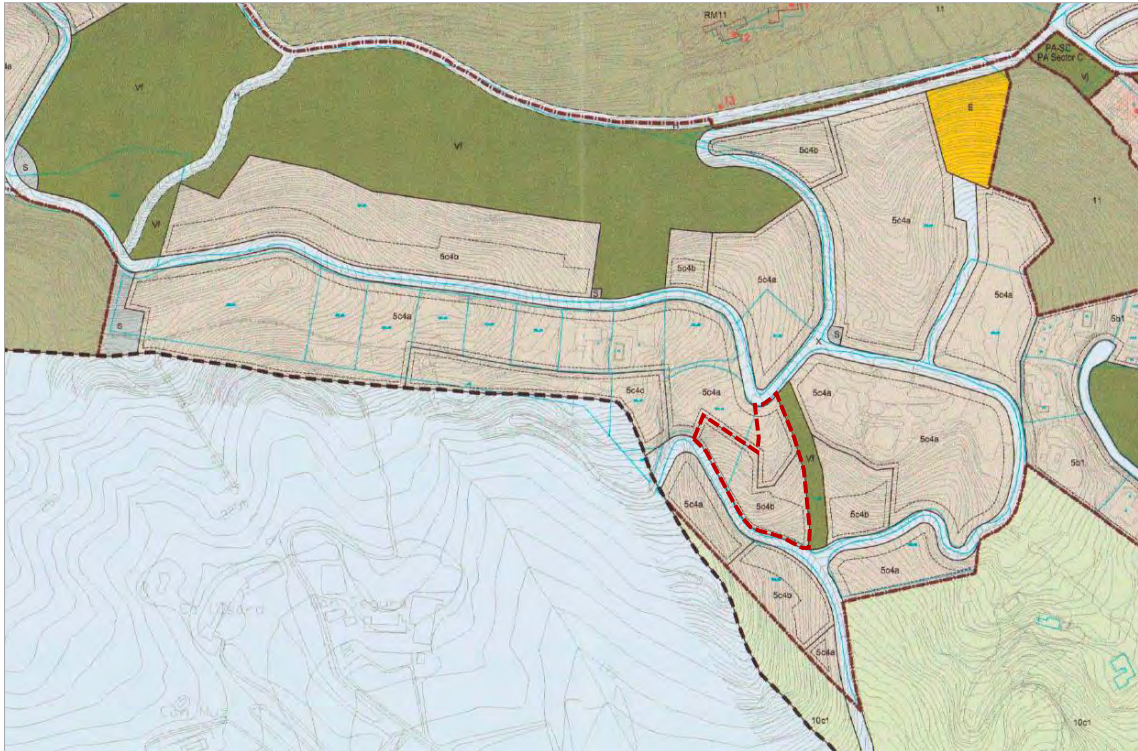
La superfície de l'àmbit de la modificació puntual és el comprès per les finques següents:

	SUPERFÍCIE P. 01	SUPERFÍCIE P. 02	SUPERFÍCIE P. 03
<b>TOTAL ÀMBIT (m<sup>2</sup>)</b>	Carrer de Mata, 2 (m <sup>2</sup> )	Avinguda Mirador, 21 (m <sup>2</sup> )	Carrer de Mata, 4 (m <sup>2</sup> )
<b>5.415,02</b>	1.957,35	1.622,29	1.835,38

### Situació urbanística vigent

El sòl de l'àmbit afectat per la modificació puntual està qualificat com clau 5c4a "El Mirador. Àmbit general" i clau 5c4b "El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació", d'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres. El POUM de Sant Andreu de Llavaneres s'aprovà per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 27 de gener de 2011 i de 20 de setembre de 2012, segons l'edicta de 21 de febrer de 2013 publicat, a efectes de la seva executivitat, en el DOGC número 6328 del 5 de març de 2013.

A continuació es reproduïx la part de l'àmbit del Mirador del plànol 3.2 "Qualificació i gestió del sòl" del POUM vigent de Sant Andreu de Llavaneres, on es situa l'àmbit de la present modificació puntual.



## Antecedents urbanístics

A continuació es reproduïxen els principals antecedents urbanístics que afecten a la parcel·la que constitueix l'àmbit de la present modificació puntual del POUM de Llvaneres.

Les parcel·les formen part d'un Pla Parcial aprovat del planejament anterior a les NN.SS. 95 (PPA), que fa referència al PP-25 El Mirador, amb una superfície de 303.327,00 m<sup>2</sup> de sòl, en zona de ciutat jardí 10, amb data d'aprovació del 7-03-90, i publicació en data del 11/206/1990. La publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya es fa efectiva en data del 26/11/2007 (DOGC número 5016).

Posteriorment es tramita un Modificat del Pla Parcial, que s'aprova definitivament en data del 21-01-03.

El Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial 25 "El Mirador" de Sant Andreu de Llvaneres va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data 8 de novembre de 2004 (parcialment modificat per la Operació Jurídica Complementària definitivament aprovada per la Junta de Govern Local en sessió de data 5 de febrer de 2007).

## 2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present modificació puntual té com a únic objectiu:

- Requalificar la parcel·la situada a l'Avinguda del Mirador número 21, ara qualificada com a clau 5c4a "El Mirador. Àmbit general" a la clau urbanística 5c4b "El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació".



### 3. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

A continuació s'exposa la necessitat de la iniciativa de la present modificació puntual, i l'oportunitat i la conveniència als interessos públics.

Les parcel·les objecte de la present modificació puntual estan ubicades en una zona de pendent pronunciada i constitueixen un grup de tres parcel·les que són de titularitat única. Per tal de millorar la integració paisatgística de les edificacions a projectar, es creu convenient de canviar la qualificació urbanística de la parcel·la qualificada com 5c4a a 5c4b, de manera que les tres parcel·les tinguin una única qualificació urbanística i es pugui modificar l'estructura parcel·laria actual, passant en un futur de les tres parcel·les actuals a dues parcel·les, de manera que les edificacions resultants estiguin més ben adaptades al terreny.

Es planteja un canvi de qualificació d'una de les parcel·les, que implicarà una millor integració de les edificacions en el terreny, així com en el seu entorn immediat, per tal de millorar la qualitat de vida dels seus habitants, que és un dels objectius principals del planejament urbanístic, així com una relació més harmònica entre espai urbà i territori, i per tant el canvi de qualificació està vinculada a un interès general.

La nova delimitació de la qualificació urbanística respònd a la realitat física i jurídica de les parcel·les. En aquest sentit s'ha redibuixat el límit de la qualificació tenint en compte aquesta realitat física i jurídica.

Durant l'anàlisi previ a la present modificació puntual s'ha detectat un error en l'article 163.3 de les Normes Urbanístiques del POUM, en l'apartat referent a la parcel·la mínima de les parcel·les de l'àmbit del Mirador 5c4a i 5c4b, que el present document esmenarà, canviant la literatura d'aquest apartat per tal d'evitar l'ambigüitat del text vigent. El canvi afecta al subapartat *Parcel·la mínima* de l'article 163.3, referent a les claus 5c4a i 5c4b.

I com a últim punt i per tal de limitar la densitat d'habitatges a l'àmbit Mirador i de no pervertir el model proposat pel Pla Parcial incorporat al POUM de Sant Andreu de Llavaneres, també s'afegirà una frase a l'article 163.3 de les NNUU del POUM referent a les condicions de *parcel·lació i reparcel·lació*.

### 4. PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Sòl àmbit modificació puntual: 5.415,02 m<sup>2</sup>

#### Planejament vigent:

<b>Clau 5c4b:</b>	<b>El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació</b>
Superfície sòl:	3.792,73 m <sup>2</sup>
Edificabilitat actual:	1.137,82 m <sup>2</sup> st (PB+PP1)
<b>Clau 5c4a:</b>	<b>El Mirador. Àmbit general</b>
Superfície sòl:	1.622,29 m <sup>2</sup>
Edificabilitat actual:	486,69 m <sup>2</sup> st (PB+PP1)

**Modificació puntual POUM:**

<b>Clau 5c4b:</b>	<b>El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació</b>
Superfície sòl:	5.415,02 m <sup>2</sup>
Edificabilitat actual:	1.624,51 m <sup>2</sup> st (PB+PP1)

## **5. NORMATIVA - PARÀMETRES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

La normativa que regula la clau 5c "Habitatge aïllat en parcel·la gran" està definida a l'article 163 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012 (DOGC 6328 05/03/2013). L'article de referència està inclòs en la SECCIÓ TERCERA, HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA GRAN, del Capítol Cinquè, Zona d'habitatge aïllat, clau 5, inclòs en el TÍTOL V, Qualificació del Sòl, Regulació de les zones.

La clau 5c queda definida com la zona que regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la vila de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de grans dimensions. S'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau 5c.

El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. De l'àmbit del Mirador s'inclouen quatre subzones, que es llisten a continuació:

- **5c4a . El Mirador. Àmbit general**
- **5c4b . El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació**
- 5c4c . El Mirador. Àmbit amb agrupació d'habitatges 1
- 5c4d . El Mirador. Àmbit amb agrupació d'habitatges 2

Les condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 5c, queden definides en el punt 3 de l'article 163 de referència.

La parcel·lació, reparcel·lació i la parcel·la es defineixen en els Articles 217 i 218 de les NNUU generals, que es reproduïx a continuació.

### **CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ**

#### *article 217. Parcel·lació i reparcel·lació*

*1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.*

*2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.*

#### *article 218. Parcel·la*

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

Per altra banda, la parcel·la mínima varia entre una subzona o altra. La variació del paràmetre de parcel·la mínima de les dues subzones que ens ocupen es la següent:

- 5c4a: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>
- 5c4b: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.500 m<sup>2</sup>

Tal i com s'ha justificat en l'apartat 3 de la present modificació, es durà a terme una correcció de part de l'article 163.3 de les NNUU del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

**Planejament vigent:**

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
<b>Parcel·lació i reparcel·lació</b>	<b>art.217</b>	<b>Segons NNUU generals</b>
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
<b>Parcel·la mínima</b>	art.219	2.000 m <sup>2</sup> 5c1: 1.000 m <sup>2</sup> 5c2a, 5c2b: 1.500 m <sup>2</sup> 5c3b: L'existent 5c3c: 1.333 m <sup>2</sup>  <b>5c4a: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.000 m<sup>2</sup></b>  <b>5c4b: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.500 m<sup>2</sup></b> 5c4c: L'existent (7.923 m <sup>2</sup> ). 5d4d: L'existent (7.029 m <sup>2</sup> ).
Front mínim de la parcel·la	art.220	30 m. 5c1: 25m. 5c4a: 20 m. 5c4b: 25 m. 5c4c: L'existent. 5c4d: L'existent.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	30,0 m.

**Modificació puntual POUM:**

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
<b>Parcel·lació i reparcel·lació</b>	<b>art.217</b>	<b>Segons NNUU generals</b> <b>5C4a, 5C4b: el nombre de parcel·les resultants de la modificació de l'estructura parcel·lària serà igual o inferior al nombre de parcel·les originàries</b>
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
<b>Parcel·la mínima</b>	art.219	2.000 m <sup>2</sup> 5c1: 1.000 m <sup>2</sup> 5c2a, 5c2b: 1.500 m <sup>2</sup> 5c3b: L'existent 5c3c: 1.333 m <sup>2</sup> <b>5c4a: 1.000 m<sup>2</sup></b> <b>5c4b: 1.500 m<sup>2</sup></b> 5c4c: L'existent (7.923 m <sup>2</sup> ). 5d4d: L'existent (7.029 m <sup>2</sup> ).
Front mínim de la parcel·la	art.220	30 m. 5c1: 25m. 5c4a: 20 m. 5c4b: 25 m. 5c4c: L'existent. 5c4d: L'existent.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	30,0 m.

**6. IDENTITAT PROPIETARIS, PREVISIÓ DE L'EXECUCIÓ, AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ I VIABILITAT DE L'OPERACIÓ**

D'acord amb l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació unes especificacions complementàries.

En la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es proposa un canvi de qualificació d'una parcel·la, mantenint la Clau 5c, habitatge aïllat en parcel·la gran i modificant la subzona de la parcel·la que constitueix l'àmbit total de la mateixa, passant de la subzona 5c4a a la subzona 5c4b, sense que comporti un increment del sostre edificable, densitat de l'ús residencial, la intensitat dels usos ni la transformació dels usos establerts anteriorment.

Per l'exposat i d'acord amb la normativa indicada, s'ha de concloure que no procedeix la incorporació en la modificació de la identitat dels propietaris, previsió de l'execució, avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació i viabilitat de l'operació.

## **7. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

De conformitat amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada, els estudis de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, entre altres, en els instruments de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

En la present modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Sant Andreu de Llavaneres es canvia la qualificació d'una parcel·la, mantenint la clau 5c Habitatge aïllat en parcel·la gran, passant de la subzona 5c4a "El Mirador, àmbit general" a 5c4b "El Mirador, àmbit amb limitació d'ocupació".

Per l'exposat i d'acord amb la normativa indicada, s'ha de concloure que no procedeix la incorporació en la modificació d'un estudi de mobilitat generada.

## **8. INFORME MEDIAMBIENTAL**

### **Objectius de l'informe**

---

El present informe té com a objecte l'avaluació de les possible incidències mediambientals referents al desenvolupament de la proposta de la present modificació puntual del POUM de Llavaneres.

### **Àmbit d'actuació**

---

L'àmbit d'actuació està definit en l'apartat 1 de la modificació.

### **Objectius**

---

La proposta de la modificació puntual té com a objectiu requalificar la parcel·la situada a l'Avinguda del Mirador número 21, ara qualificada com a clau 5c4a "El Mirador. Àmbit general" a clau 5c4b "El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació".



## **Anàlisi ambiental**

---

L'entorn de la modificació puntual que es proposa, es troba configurat per una àrea urbana en procés de consolidació.

Una vegada estudiat el Pla d'Ordenació Urbana Municipal i l'impacte que produiria la present modificació puntual, es constata que la seva aplicació no comportaria cap tipus d'alteració mediambiental ni cap risc per a la seguretat i el benestar de les persones.

Conseqüentment, el present instrument compleix plenament les directrius per al planejament urbanístic que marca l'article 9 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

### Justificació de la no alteració de les condicions ambientals

La modificació puntual no implica cap distorsió en el context mediambiental urbà immediat en qüestió, doncs la proposta plantejada no implica cap alteració sobre l'entorn urbà.

Tot això exposat, determina que no calgui adoptar mesures ambientals d'aplicació directa, atesa la seva innecessarietat.

Sant Andreu de Llavaneres, gener de 2018

Els arquitectes

Aryanour Djalali

Ricardo Ors

*MP núm.2 del POUM per al canvi de qualificació de clau 5c4a a clau 5c4b d'una parcel·la situada a l'Avinguda Mirador 21, Sant Andreu de Llavaneres*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL PLA  
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER  
AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE CLAU 5c4a A  
5c4b D'UNA PARCELA SITUADA A L'AVINGUDA  
MIRADOR 21**

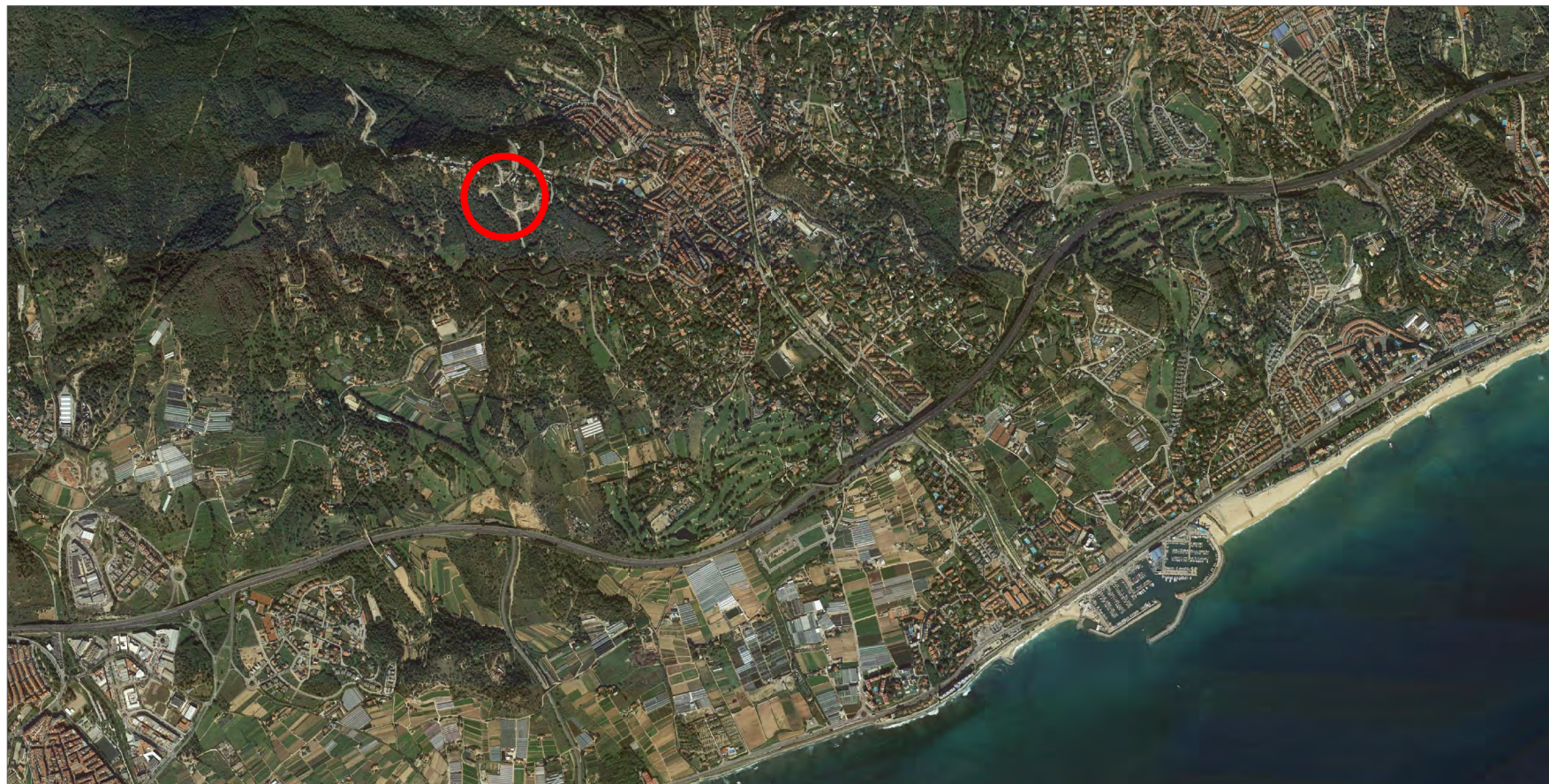
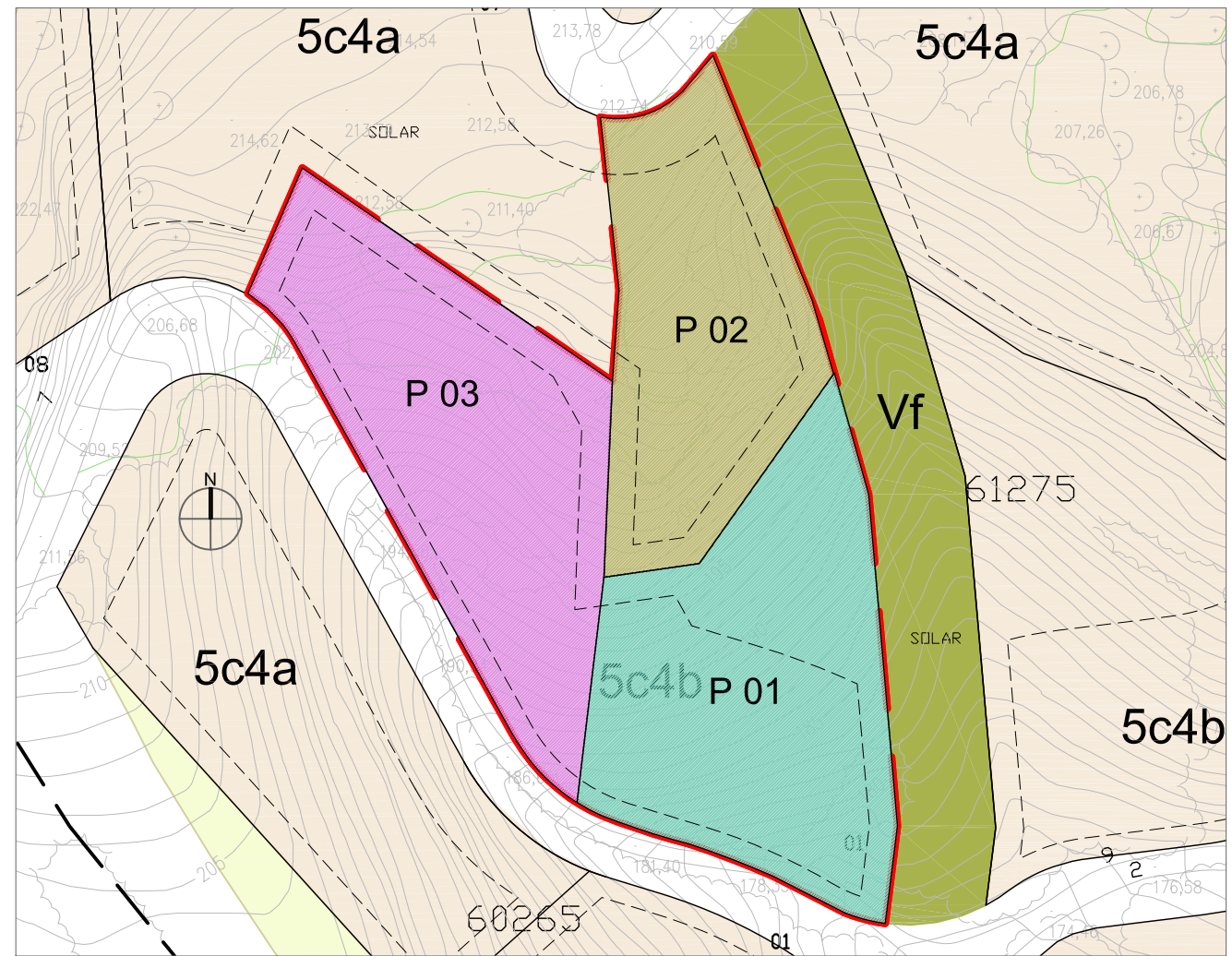
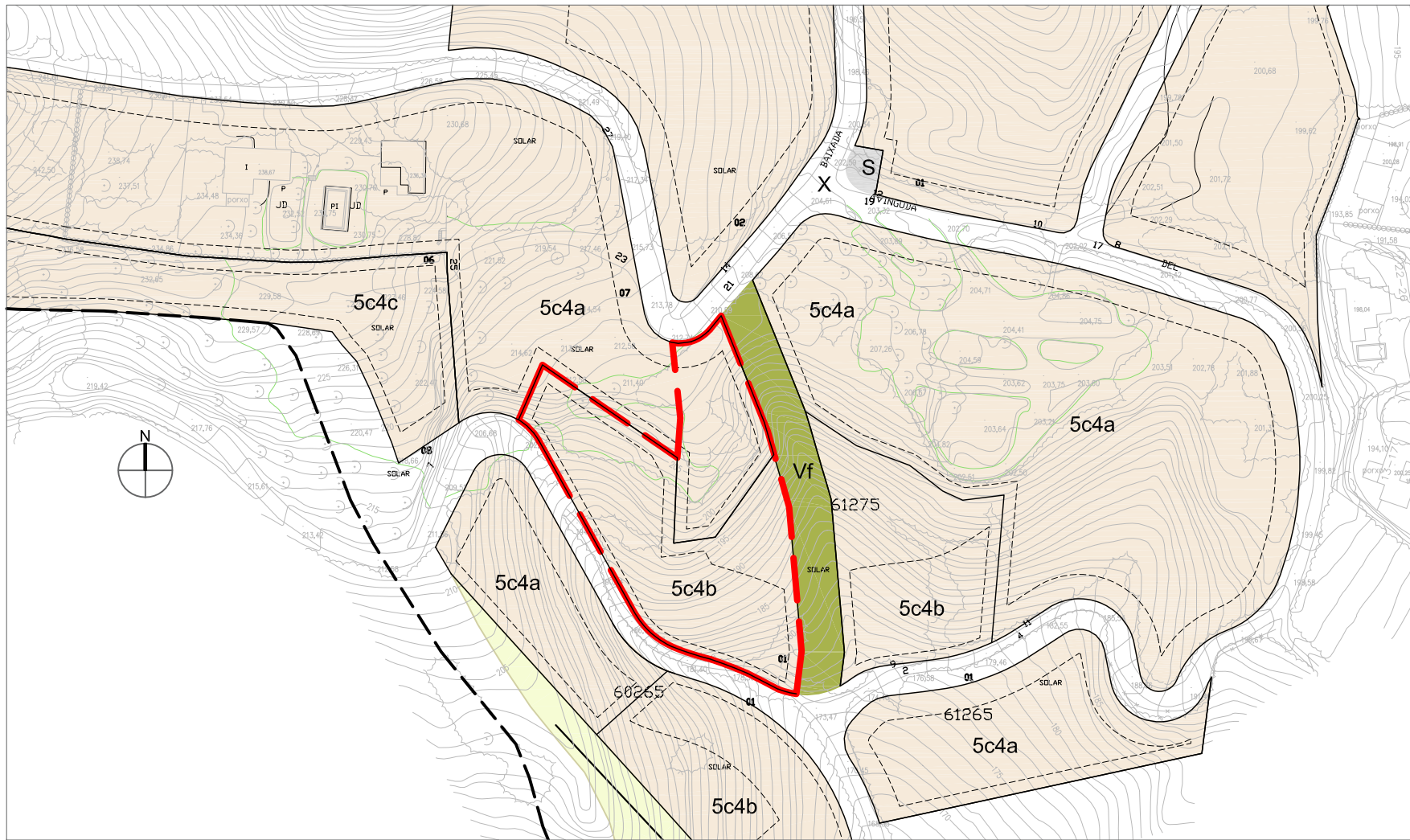
**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**Plànols**

- 1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT**
- 2. PLANEJAMENT VIGENT**
- 3. PROPOSTA MPPPOUM**

*MP núm.2 del POUM per al canvi de qualificació de clau 5c4a a clau 5c4b d'una parcel·la situada a l'Avinguda Mirador 21, Sant Andreu de Llavaneres*





01

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL POUM  
 DE SANT ANDREU DE LLAVANERES  
 CANVI DE QUALIFICACIÓ DE CLAU 5c4a A 5c4b D'UNA PARCELA  
 SITUADA A L'AV. MIRADOR 21

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

A3

Arquitecte:  
 Aryanour Djalali M. - Ricardo Ors

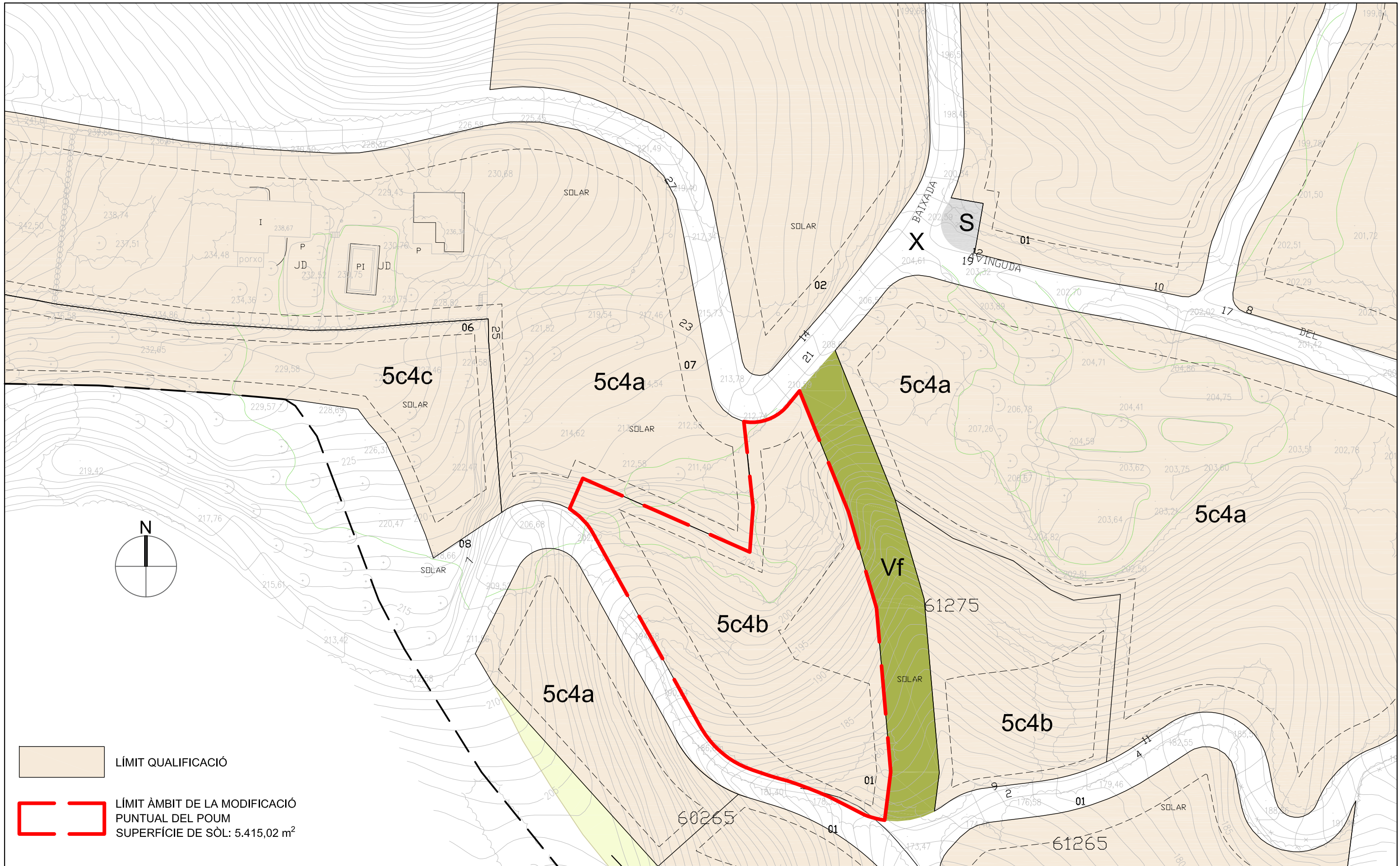
DNA Barcelona Architects . Gran Via de les Corts Catalanes 794, Bajos, Barcelona, T. 93 539 75 66, www.dna-barcelona.com

31 ENERO 2019









**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 2 DEL PLA  
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL PER  
AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE CLAU 5c4a A  
5c4b D'UNA PARCELA SITUADA A L'AVINGUDA  
MIRADOR 21**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

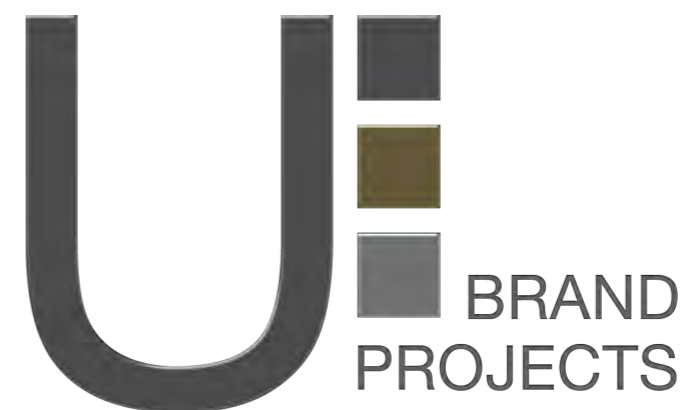
**Annex**

**Estudi d'integració paisatgística**



**PROPUESTA PARA 2 VIVIENDAS  
UNIFAMILIARES  
AISLADAS EN SANT ANDREU**

**DE LLAVANERES**  
BARCELONA, ESPAÑA  
MAYO, 2019







## SITUACIÓN

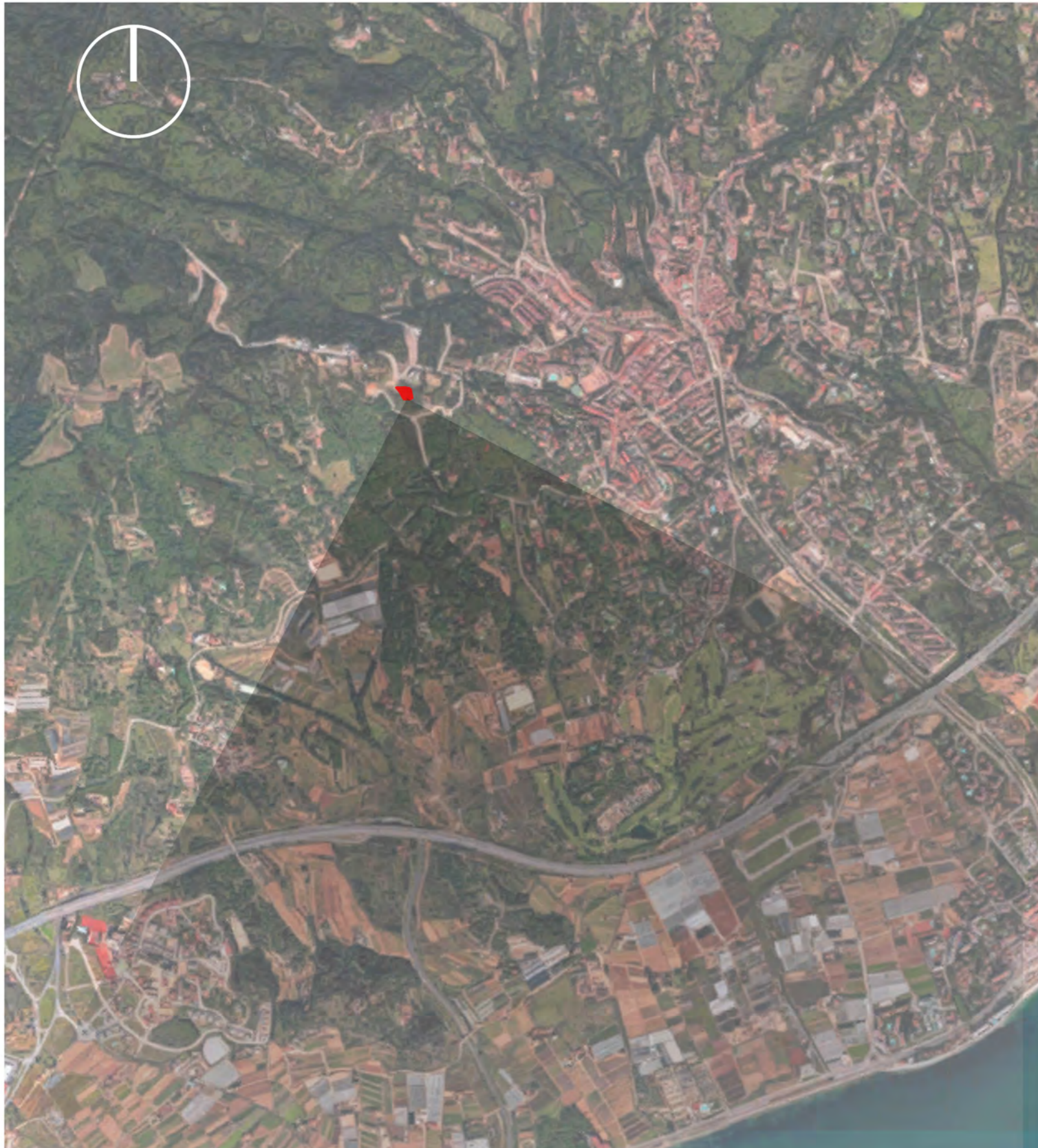
This presentation is a preliminary study, the project is being developed by the team  
DNA Barcelona Architects

## ESTUDIO IMPLANTACIÓN PAISAJÍSTICA SANT ANDREU DE LLAVANERES, BARCELONA

Project Manager: Anyanour Djalali Missaghian - architect  
Technical Manager: Ricardo Ors Calatayud - architect  
Technical Team:  
DNA Barcelona Architects - Gran Via de les Corts Catalanes 794, Bajos, Barcelona.  
T. 93 539 75 65 - www.dna-arq.com







CAMPO VISUAL

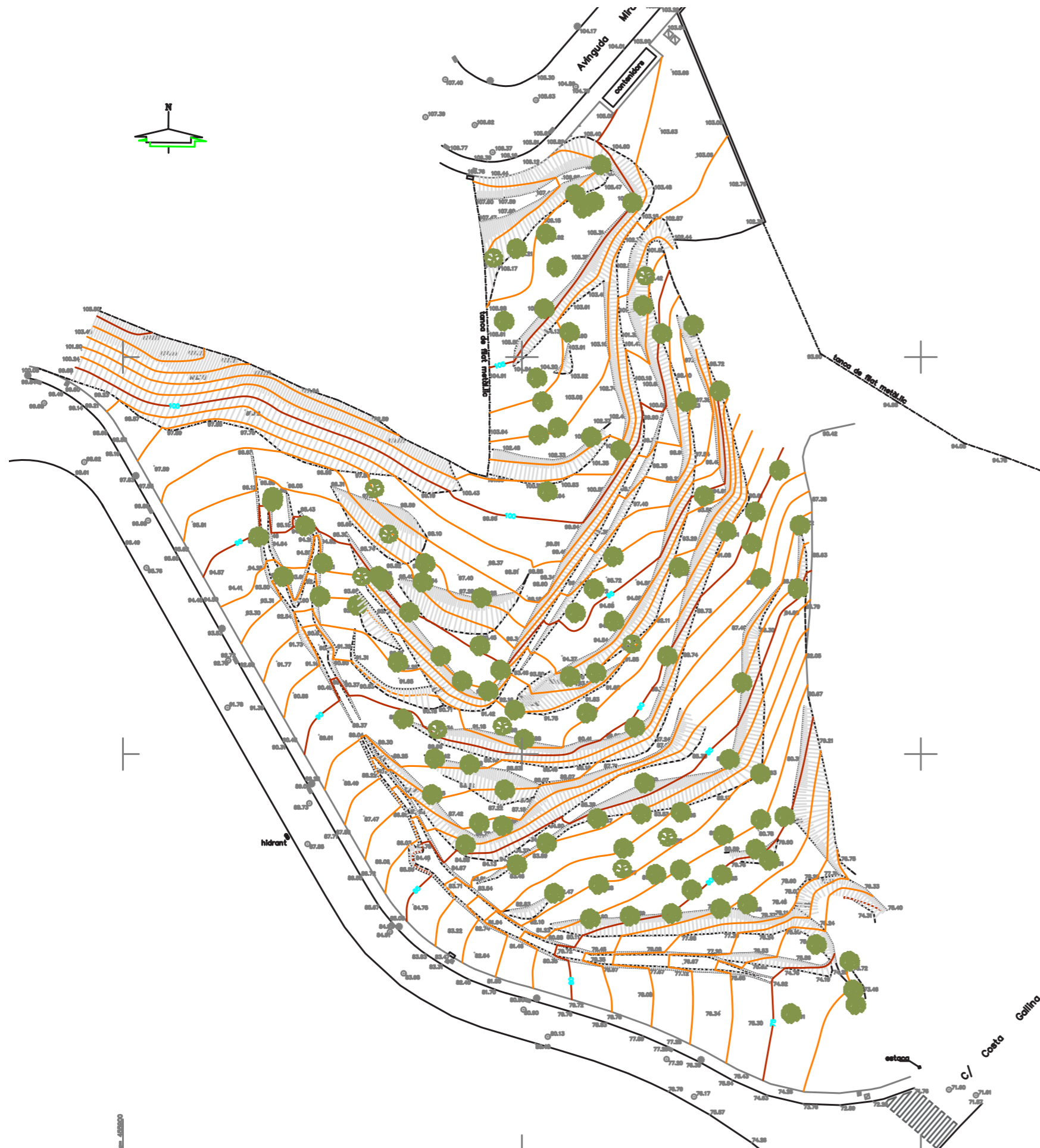
This presentation is a preliminary study, the project is being developed by the team DNA Barcelona Architects

ESTUDIO IMPLANTACIÓN PAISAJÍSTICA  
SANT ANDREU DE LLAVANERES, BARCELONA

Project Manager: Anyanour Djalali Missaghian - architect  
 Technical Manager: Ricardo Ors Calatayud - architect  
 Technical Team:  
 DNA Barcelona Architects - Gran Via de les Corts Catalanes 794, Bajos, Barcelona.  
 T. 93 539 75 65 - www.dna-arq.com









# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA

5

MAYO 2019

This presentation is a preliminary study, the project is being developed by the team  
DNA Barcelona Architects

ESTUDIO IMPLANTACIÓN PAISAJÍSTICA  
SANT ANDREU DE LLAVANERES, BARCELONA

Project Manager: Aryanour Djalali Missaghian - architect  
Ricardo Ors Calatayud - architect

Technical Manager:

Technical Team:

DNA Barcelona Architects - Gran Via de les Corts Catalanes 794, Bajos, Barcelona.  
T. 93 539 75 65 - www.dna-arc.com

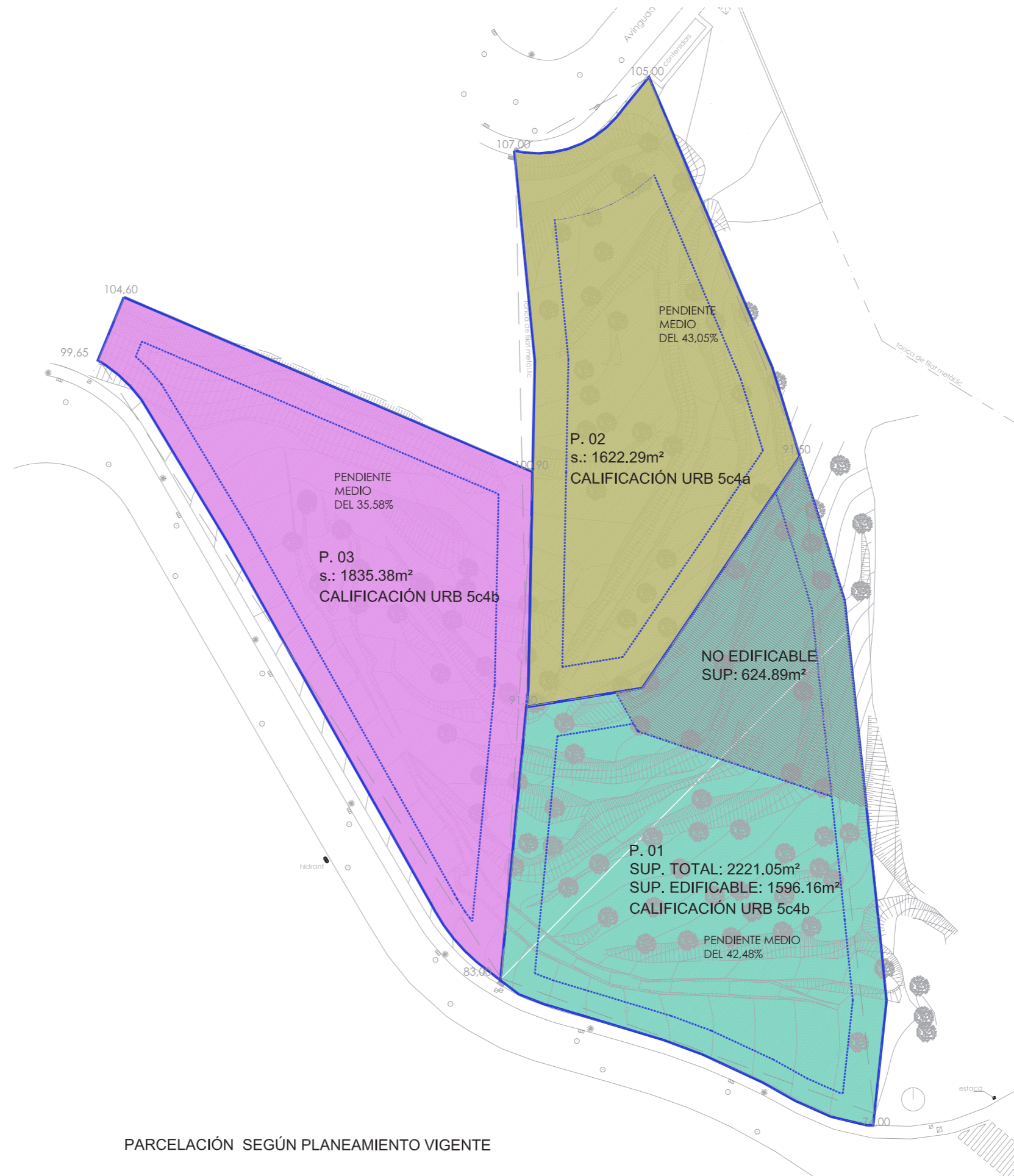


PARAMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO	
PLANEAMIENTO VIGENTE	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SANT ANDREU DE LLAVANERAS
FECHA DE APROBACIÓN	JULIO 2012 Texto refundido, 18/07/2011 DOGC 05/03/2013
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo urbano
CLAVE	5C
USOS	Residencial
TIPO DE ORDENACIÓN	Vivienda aislada en parcela grande

CUADRO GENERAL - P1		
clau 5c 4b		
	NORMATIVA	PROYECTO
SUPERFICIE DE PARCELA	min. 1.500,00 m <sup>2</sup>	2221.05 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE (pendiente < 50%)		1596.16 m <sup>2</sup>
DENSIDAD DE VIVIENDAS (1 viv. / 1200 m <sup>2</sup> de parcela)	1 viv.	1 viv.
FRENTE MÍNIMO PARCELA	25,00 m	88,46 m
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	< 3,00 m
SEPARACIÓN A LINDES	4,00 m	< 4,00 m
ARM	7,60 m	h < 7,60 m
Nº PLANTAS	PB+1	PB+1
PENDIENTE MEDIO PARCELA		35,58%
OCUPACIÓN (10% de la sup. edific. con pendiente 30% < p < 50%)	159,62 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD (0.30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s),	666.32 m <sup>2</sup>	
VOLUMEN AUXILIAR		
Ocupación (5% parcela)	111.05 m <sup>2</sup>	
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	< 3,00 m
SEPARACIÓN A LINDES	2,00 m	< 2,00 m

CUADRO GENERAL - P2		
clau 5c 4a		
	NORMATIVA	PROYECTO
SUPERFICIE DE PARCELA	min. 1.000,00 m <sup>2</sup>	1622.29 m <sup>2</sup>
DENSIDAD DE VIVIENDAS (1 viv. / 1200 m <sup>2</sup> de parcela)	1 viv.	1 viv.
FRENTE MÍNIMO PARCELA	20 m	20,00m
SEPARACIÓN A CALLE	8m	> 8m
SEPARACIÓN A LINDES	4,00 m	> 4,00 m
ARM	7,60 m	h < 7,60 m
Nº PLANTAS	PB+1	PB+1
PENDIENTE MEDIO PARCELA		13%
OCUPACIÓN (10% de la sup. edific. con pendiente 30% < p < 50%)	162,23 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD (0.30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s),	486.69 m <sup>2</sup>	
VOLUMEN AUXILIAR		
Ocupación (5% parcela)	81.11 m <sup>2</sup>	
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	
SEPARACIÓN A LINDES	2,00 m	

CUADRO GENERAL - P3		
clau 5c 4b		
	NORMATIVA	PROYECTO
SUPERFICIE DE PARCELA	min. 1.500,00 m <sup>2</sup>	1835.38 m <sup>2</sup>
DENSIDAD DE VIVIENDAS (1 viv. / 1200 m <sup>2</sup> de parcela)	1 viv.	1 viv.
FRENTE MÍNIMO PARCELA	25,00 m	88,46 m
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	
SEPARACIÓN A LINDES	4,00 m	4,00 m
ARM	7,60 m	h < 7,60 m
Nº PLANTAS	PB+1	PB+1
PENDIENTE MEDIO PARCELA		19%
OCUPACIÓN (10% de la sup. edific. con pendiente 30% < p < 50%)	183,54 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD (0.30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s),	550.61 m <sup>2</sup>	
VOLUMEN AUXILIAR		
Ocupación (5% parcela)	91.77 m <sup>2</sup>	
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	
SEPARACIÓN A LINDES	2,00 m	



PARCELACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE



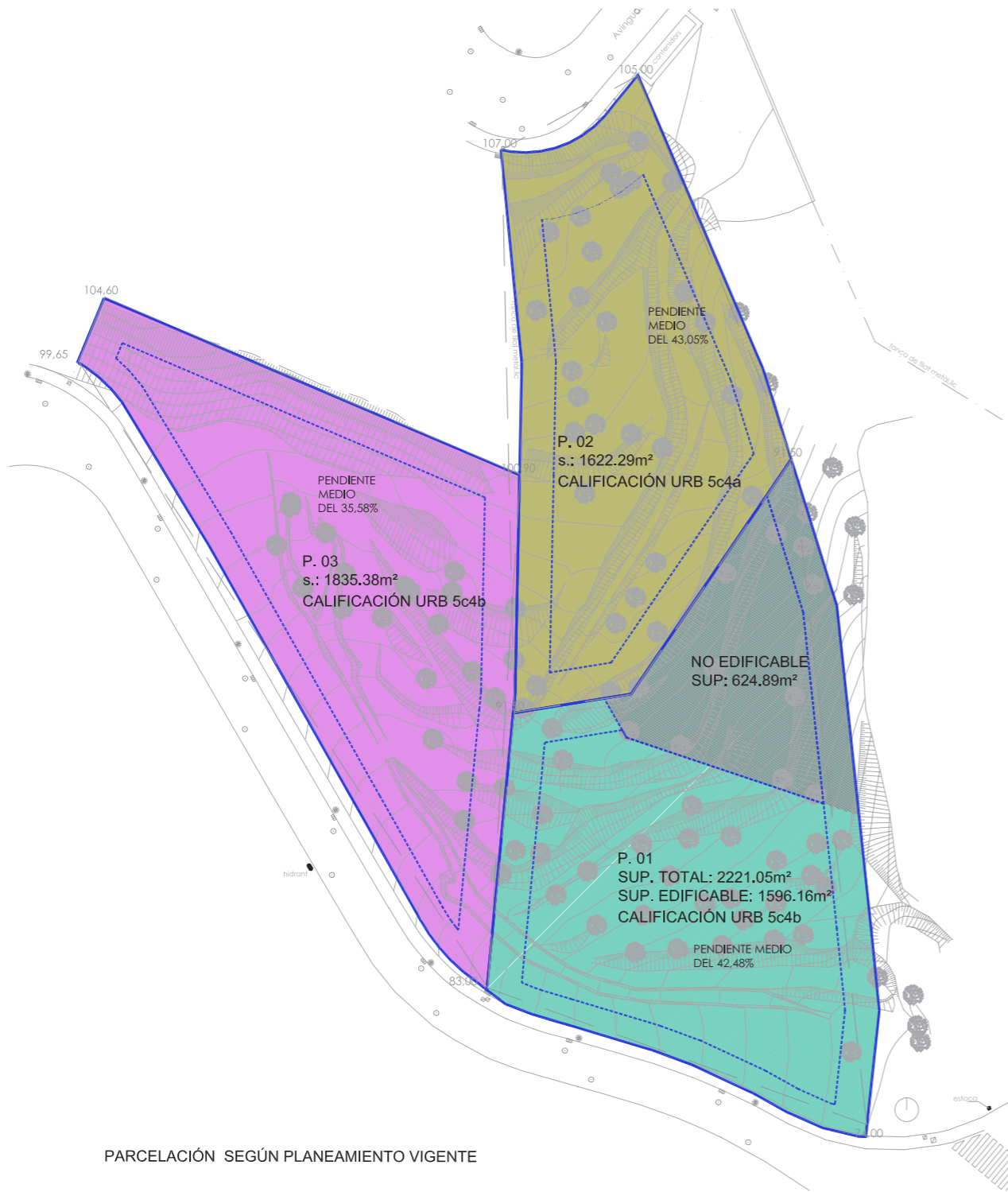
PARAMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO	
PLANEAMIENTO VIGENTE	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL SANT ANDREU DE LLAVANERAS
FECHA DE APROBACIÓN	JULIO 2012 Texto refundido, 18/07/2011
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo urbano
CLAVE	5C
USOS	Residencial
TIPO DE ORDENACIÓN	Vivienda aislada en parcela grande

CUADRO GENERAL - P1		
clau 5c 4a		
	NORMATIVA	PROYECTO
SUPERFICIE DE PARCELA	min.1.000,00 m <sup>2</sup>	4070,98 m <sup>2</sup>
DENSIDAD DE VIVIENDAS (1 viv. / 1200 m <sup>2</sup> de parcela)	1 viv.	1 viv.
FRENTE MÍNIMO PARCELA	20 m	85,20 m+19,6 m
SEPARACIÓN A CALLE	8m	<8m
SEPARACIÓN A LINDES	4,00 m	<4,00 m
ARM	7,60 m	h < 7,60 m
Nº PLANTAS	PB+1	PB+1
OCUPACIÓN (20%)	407,10 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD (0,30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s).	1221,29 m <sup>2</sup>	
VOLUMEN AUXILIAR		
Ocupación (5% parcela)	203,55 m <sup>2</sup>	
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	
SEPARACIÓN A LINDES	2,00 m	

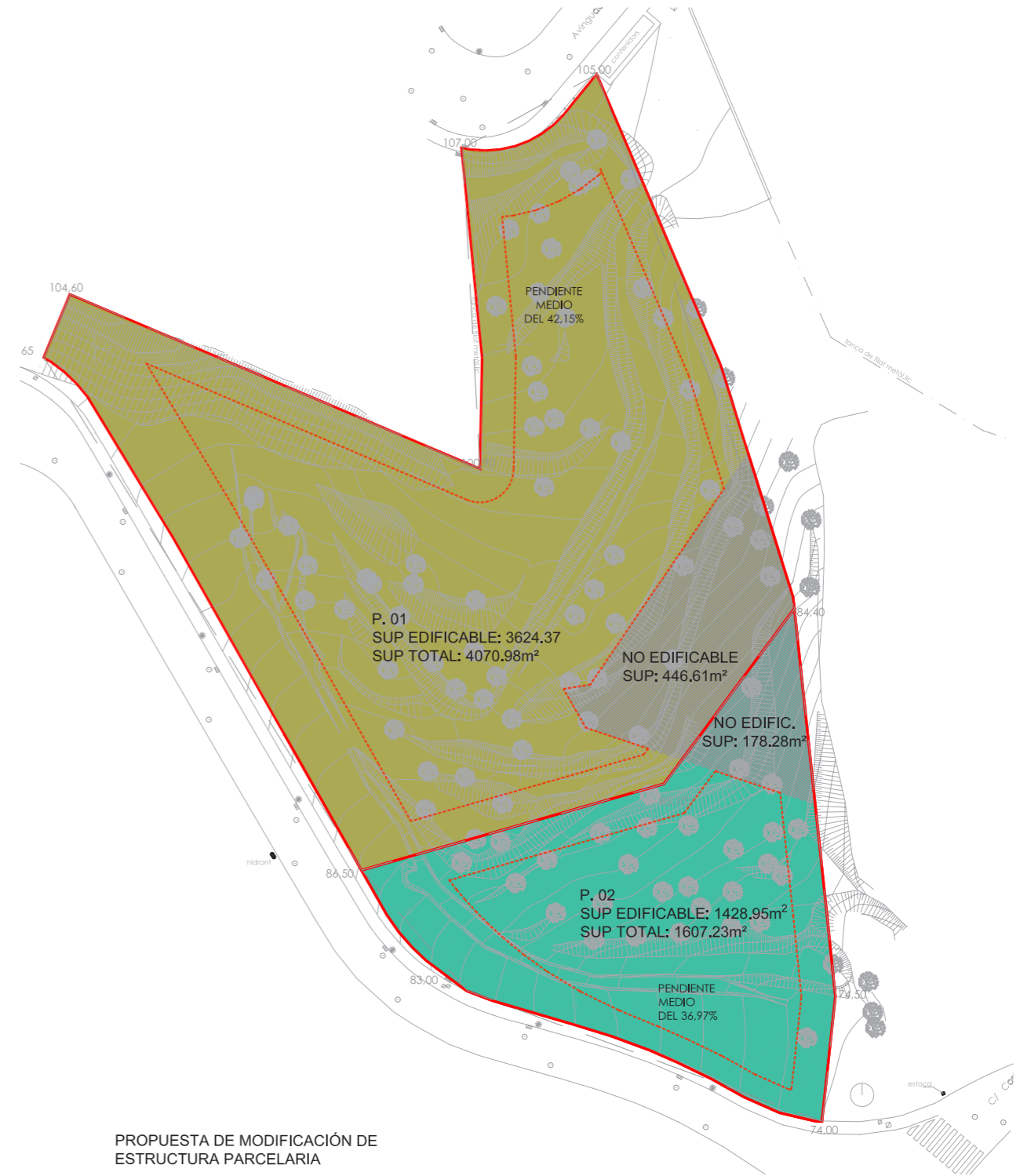
CUADRO GENERAL - P2		
clau 5c 4b		
	NORMATIVA	PROYECTO
SUPERFICIE DE PARCELA	min.1.500,00 m <sup>2</sup>	1607,23 m <sup>2</sup>
DENSIDAD DE VIVIENDAS (1 viv. / 1200 m <sup>2</sup> de parcela)	1 viv.	1 viv.
FRENTE MÍNIMO PARCELA	25,00 m	88,46 m
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	
SEPARACIÓN A LINDES	4,00 m	4,00 m
ARM	7,60 m	h < 7,60 m
Nº PLANTAS	PB+1	PB+1
OCUPACIÓN (20%)	160,72 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD (0,30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s).	482,17 m <sup>2</sup>	
VOLUMEN AUXILIAR		
Ocupación (5% parcela)	80,36 m <sup>2</sup>	
SEPARACIÓN A CALLE	3,00 m	
SEPARACIÓN A LINDES	2,00 m	



PROPUESTA DE REPARCELACIÓN



PARCELACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE



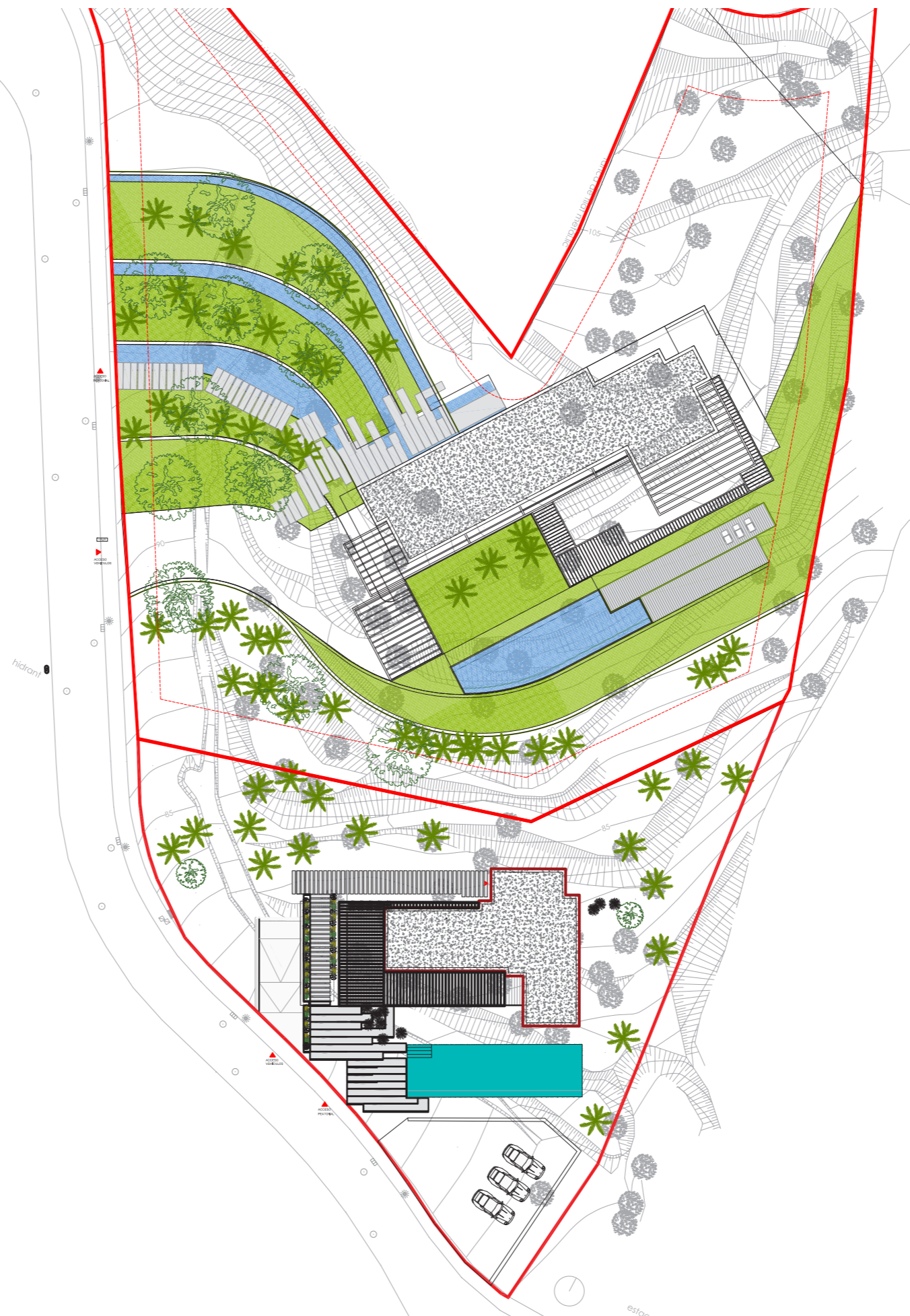
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ESTRUCTURA PARCELARIA

CUADRO COMPARATIVO							
3 PARCELAS							
	NORMATIVA	PARCELARIO VIGENTE	PENDIENTE MEDIO PARCELA	SUP ZONA NO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD (30%)	OCUPACIÓN (10% de la zona edificable con pendiente 30% < p < 50%)	OCUPACIÓN VOLUMEN AUX(5%)
P.01 (Clave 5c4b)	min.1.500,00 m <sup>2</sup>	2221.05 m <sup>2</sup>	35.58%	624.89 m <sup>2</sup>	666.32 m <sup>2</sup>	159.62 m <sup>2</sup>	79.81 m <sup>2</sup>
P.02 (Clave 5c4a)	min.1.000,00 m <sup>2</sup>	1622.29 m <sup>2</sup>	43.05%	0.00 m <sup>2</sup>	486.69 m <sup>2</sup>	162.23 m <sup>2</sup>	81.11 m <sup>2</sup>
P.03 (Clave 5c4b)	min.1.500,00 m <sup>2</sup>	1835.38 m <sup>2</sup>	42.48%	0.00 m <sup>2</sup>	550.61 m <sup>2</sup>	183.54 m <sup>2</sup>	91.77 m <sup>2</sup>
TOTAL PARCELAS		5678.73 m <sup>2</sup>			1703.62 m <sup>2</sup>	505.38 m <sup>2</sup>	252.69 m <sup>2</sup>

CUADRO COMPARATIVO							
2 PARCELAS							
	NORMATIVA	PARCELARIO PROPUESTO	PENDIENTE MEDIO PARCELA	SUP ZONA NO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD (30%)	OCUPACIÓN (10% de la zona edificable con pendiente 30% < p < 50%)	OCUPACIÓN VOLUMEN AUX(5%)
P.01 (Clave 5c4b)	min.1.500,00 m <sup>2</sup>	4070.98 m <sup>2</sup>	42.15%	446.61 m <sup>2</sup>	1221.29 m <sup>2</sup>	362.44 m <sup>2</sup>	181.22 m <sup>2</sup>
P.02 (Clave 5c4b)	min.1.000,00 m <sup>2</sup>	1607.23 m <sup>2</sup>	36.97%	178.28 m <sup>2</sup>	482.17 m <sup>2</sup>	142.90 m <sup>2</sup>	71.45 m <sup>2</sup>
TOTAL PARCELAS		5678.21 m <sup>2</sup>			1703.46 m <sup>2</sup>	505.33 m <sup>2</sup>	252.67 m <sup>2</sup>



# PROPUESTA EN PLANTA DE IMPLANTACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO



P1-CUADRO GENERAL		
	NORMATIVA	PROYECTO
PARCELA	min. 1500 m <sup>2</sup>	4070.98 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	25 m	90.83 m
ALTURA REGULADORA MÁXIMA	7.60 m	7.60 m
EDIFICABILIDAD (0.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1221.29 m <sup>2</sup>	742.80 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN (10%)	407.90 m <sup>2</sup>	400.43 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN P. SOT (+25%)	508.75 m <sup>2</sup>	478.91 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN VOL. AUXILIAR (5%)	203.5 m <sup>2</sup>	201.91 m <sup>2</sup>

P2-CUADRO GENERAL		
	NORMATIVA	PROYECTO
PARCELA	min. 1500 m <sup>2</sup>	1607.23 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	25 m	64.39 m
ALTURA REGULADORA MÁXIMA	7.60 m	7.60 m
EDIFICABILIDAD (0.30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	482.17 m <sup>2</sup>	481.98 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN (10%)	160.72 m <sup>2</sup>	160.70 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN P. SOT (+25%)	200.87 m <sup>2</sup>	200.55 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN VOL. AUXILIAR (5%)	72.87 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

## IMPLANTACIÓN GENERAL 1/400

This presentation is a preliminary study, the project is being developed by the team DNA Barcelona Architects

## ESTUDIO IMPLANTACIÓN PAISAJÍSTICA SANT ANDREU DE LLAVANERES, BARCELONA

Project Manager: Aryanour Djalali Missaghian - architect  
 Technical Manager: Ricardo Ors Calatayud - architect  
 Technical Team:  
 DNA Barcelona Architects - Gran Via de les Corts Catalanes 794, Bajos, Barcelona.  
 T. 93 539 75 65 - www.dna-arq.com

