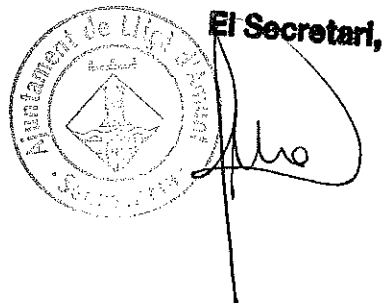


**ESTUDI DE DETALL I ADEQUACIÓ A L'ARTICLE
126 DE LA PARCEL·LA DELS CARRERS SANT
BALDIRI I JAUME I.**

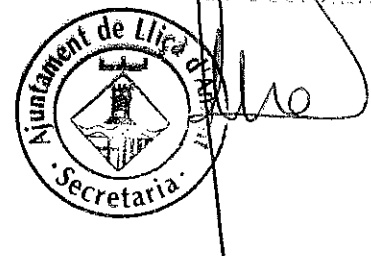
TERME MUNICIPAL DE LLIÇÀ D'AMUNT

PROMOTOR: FOG,S.L.

inicialment
Aprovat per Decret de l'Alcaldia
de data 28-7-05


El Secretari,

Aprovat definitivament per l'Ajuntament
a la sessió de data 24-08-11
de 2005


El Secretari,

DESPATX D'ARQUITECTURA:
ALFONS SANTAMARIA SORS

MEMORIA CORRESPONENT AL PROJECTE D'ESTUDI DE DETALL DE LA PARCEL·LA EN CANTONADA AMB ELS CARRERS SANT BALDIRI I JAUME I.

1. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present projecte es redacta per encàrrec de Fog,S.L., i consisteix en el estudi de detall i la adequació a l'article 126 de la parcel·la dels carrers Baldiri i Jaume I.

2. SITUACIÓ

El solar esta situat al Carrer Jaume I i St. Baldiri, al casc urbà del Terme Municipal de Lliça d'Amunt a Barcelona.

3. PLA GENERAL VIGENT

Pla General d'ordenació del Ajuntament de Lliça D'Amunt.

4. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I NORMATIVA APLICABLE ACTUAL.

La qualificació urbanística de la parcel·la és la corresponent a la Zona Suburbana (clau 2b).

Art.126- Règim general aplicable a la subzona 2b:

- Amb el caràcter i de vigència immediata el Pla fixa les condicions que deuran regir les condicions de l'edificació. Optativament l'Ajuntament, prèvia citació podrà redactar Estudis de detall per fixar les condicions estètiques de les edificacions per trams unitaris de carrer.
- El tipus d'ordenació és de Casc Antic.
- Els paràmetres de l'edificació seran:
 - a) L'alineació de la façana es situarà retirada i paral·lela a l'alineació del vial. Seguirà l'alineació dels ja existents en el cas que els veïns tinguin diferents reculades s'escollirà el que defineixi major tram,; en el cas de dubte, l'Ajuntament fixarà l'alineació de façana. Es considera alineació de façana l'orientada vers el sud.
 - b) L'alineació posterior de l'edificació s'ajustarà als límits de la parcel·la.
 - c) L'edificació ocuparà obligatòriament tota l'amplada de la parcel·la.
 - d) L'espai lliure serà sistematitzat amb jardinera, la qual figurarà en el projecte que presenti.
 - e) L'alçada de l'edificació es fixa en planta baixa més una planta pis, essent obligatòria. L'alçada reguladora màxima serà de 6,30 metres, no podent haver-hi d'un edifici a un altre contigu un desnivell de més de 0,50 metres. L'alçada lliure mínima entre plantes es fixa en 2.80 metres.

f) Les tanques al carrer tindran com a màxim l'alçada d'un metre respecte la rasant del carrer i que en cas de tenir aquest pendent podran arribar al punt màxim fins a 1,25 metres, dividint-se en trams com sigui necessari.

- Els usos admesos són:

- a) Habitatge uni-bifamiliar.
- b) Comercial, en planta baixa.
- c) Educatiu.
- d) Sòcio-cultural
- e) Industrial, categories 1^a i 2^a, situació B.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

Aquest estudi de detall està pensat per a un projecte d'habitatges uni i bifamiliars en propietat horitzontal per una parcel·la indivisible segons normativa i amb accessos comuns per a cada unitat de dues vivendes en un total de set pisos i accés pàrking en planta soterrani.

- Al utilitzar l'alçada reguladora màxima i els salts definits per l'art. 126, veiem que l'edifici queda soterrat en relació carrer Jaume I, dificultant el accés als habitatges.
- Aplicant la profunditat edificable de 9.60 metres en la planta soterrani quedem impossibilitats a maniobrar i per conseqüència tenir les set places de pàrking necessàries, segons l'art. 113, paràgraf 2^a.
- Altre punt a se tenir en compte és l'altura mínima entre forjats. Proposem disminuir aquesta altura en vint centímetres ja que creiem que 2.60 metres és una altura ideal i suficient en un projecte destinat a habitatges.

6. OBJECTIUS BÀSICS

A l'estudi de detall proposem adequacions en l'article 126 que serveixen per a adaptar les característiques particulars de la parcel·la per a un projecte d'habitatges uni-bifamiliars i garatge.

Segons la justificació de la formulació de l'estudi de detall proposem les següents adequacions:

- Augment dels salts entre unitats;
- Augment de la profunditat edificable en planta soterrani;
- Canvi d'altura mínima entre forjats.

7. ORDENACIÓ PROPOSADA, DISPOSICIÓ VOLUMÈTRICA, ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

Adaptacions

a)- salts entre edificis

El primer salt de l'edifici sorgirà a 0.50 metres dalt del punt d'alçat regulador màxim del solar veí com disposa l'art. 126 i la modificació d'aquest paràgraf constitueix a repartir els salts següents entre les quatre unitats de manera igual i harmònica .-veure plànols-

b) L'alçada lliure mínima entre plantes es proposa en 2.60 metres, ideal en edificis d'habitatges.

c)- es proposa modificar la profunditat edificable en la planta soterrani-garatge per garantir una bona maniobrabilitat, quedant per tant, amb una profunditat de 11.00 metres en substitució de terres, resultant una terrassa amb paviment en aquest avanç sota el jardí. El garatge compleix amb l'art. 113, paràgraf 2ª, amb una plaça per habitatge.

8. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

Els quadres de característiques es troben en els plànols adjunts.



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2005010053

ESTUDI DE DETALL

09-05-2005 1
1755208

Emplaç: Carrer Francesc Macia ,CL.Jaur
Municipi: Lliçà D'Amunt
Arquitectes: Alfons Santamaria i Sors
Clients: Fog,S.L.

Lliçà D'Amunt, Juny de 2005.

Alfons Santamaria i Sors
Arquitecte

Ajuntament de Lliçà D'Amunt
24/06/05

