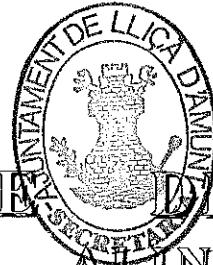


Aprobat per l'Ajuntament a la
Sessió del dia 21 de juliol.....
de 19⁹⁴

El Secretari



**ESTUDI DE DETALL
VOLUMETRIA, ALINEACIONS
I RASANTS EN SOLAR
CALIFICAT COM A CLAU 2b**

EMPLAÇAMENT:

C/Anselm Clavé, C/ Lluís Companys
i Prolongació C/ Onze de Setembre. Casc Urba
Térme Municipal de Llíça d'Amunt, Província de Barcelona

PROMOTOR: D. CLAUDI OLIVAN GARCIA

Barcelona, Juny de 1994

ALFONS SANTAMARIA SORS
ARQUITECTO

SUMARI

I. MEMORIA

1. DADES DEL PROJECTE

- 1.1. Naturaleza I autor del encarrec
- 1.2. Emplaçament

2. PROGRAMA DE NECESITATS

3. DESCRIPCIO DE LA PARCEL·LA

- 3.1. Característiques del terreny
- 3.2. Infraestructura urbana i reds de serveis
- 3.3. Normativa Urbanística d'aplicació

4. DESCRIPCIO DE L' EDIFICACIO, JUSTIFICACIO COMPLIMENT NORMATIVA URBANISTICA

5. SUPERFICIES CONSTRUIDES

6. JUSTIFICACIO DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONS ADOPTADAS.

II. PLANOS

0. Estat actual solar	esc 1/200
1. Planta sota edificacio(baixa respecte C/A.Clave)	esc 1/100
2. Planta Baixa	esc 1/100
3. Planta coberta	esc 1/100
4. Superficies	esc 1/100
5. Façanes i seccions 1	esc 1/100
6. Façanes i seccions 2	esc 1/100

I.MEMORIA

1. DADES DEL PROJECTE

1.1. NATURALEZA I AUTOR DEL ENCARREC

El present Projecte es redacta per encarrec de D. **CLAUDI OLIVAN GARCIA** i consisteix en un **ESTUDI DE DETALL** del solar limitat per els carrers Lluís Companys, Anselm Clave i Prolongació del carrer Onze de Setembre, (segons clau 2b de la Normativa Urbanística)

1.2. EMPLACAMENT:

La parcel·la està situada a l'illa que formen els carrers de Lluís Companys, Anselm Clave, i Prolongació del carrer Onze de Setembre) en el casc urbà, en el Terme Municipal de Lliçà d'Amunt, província de Barcelona. Té una superfície de 536,10 M², i se efectua una cesió Municipal paral·lela al C/ Lluís Companys de 195,45 M. Per tant la parcel·la resultant serà de 340,65 M²

2. PROGRAMA DE NECESITATS

El programa consisteix en un Estudi volumètric que contempla una edificació amb planta baixa, planta pis i espai sotacoberta per a us residencial, deixant un espai de soterrani per a us comercial (en planta baixa respecta al carrer Anselm Clave). La resta no edificada de la parcel·la es destinarà a aparcament privat i zones ajardinades.

3. DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA

3.1. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY

La parcel·la és de forma pràcticament rectangular amb un front al carrer Anselm Clave de 14,58 m, al C/ Lluís Companys de 24,10 m, i la prolongació del C/ Onze de Setembre de 14,20 m una vegada efectuada la cesió per vialitat a l'Ajuntament. El llinar restant és amb una parcel·la edificada amb una longitud de 24,26 m². Presenta una topografia amb una pendent amb sentit ascendent desde el Carrer Anselm Clave fins a la prolongació del Carrer Onze de Setembre de un 10% aproximadament

3.2. INFRAESTRUCTURA URBANA I REDS DE SERVEIS

La parcel·la està dotada dels serveis necessaris per permetre el us comercial i residencial i segons lo establert per la Vigent LLei del Sol: Red de sanejament, aigua potable, electricitat baixa a tensió, vials, i enllumenament públic per el que poseix la condició de solar i per tant, edificable.

Està afectada per una cesió a l'Ajuntament per viabilitat de una franja paral·lela al actual C/ Lluís Companys de 195,45 M² de superfície (per tal de conseguir l'obertura del carrer Lluís Companys amb una amplada de 8 m segons lo dictat per el Pla General).

3.3. NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIO

Se aplica el Pla General d' Ordenació de Lliça d' Amunt que califica a aquesta parcela de sol urba Clau 2b amb els següents parametres reguladors.:

-Tipus d'Ordenacio Casc Antic:

-La alineacio de façana es situara retirada i paralela a la alineacio del vial. Seguirá l'alineacio dels ja existents en el cas que els colindants tinguin diferents reculades s'escollira el que defineixi major tram; en cas de dubte, l'ajuntament fixara l'alineacio de façana. Es considera alineacio de façana l'orientada vers el Sud.

- L'alineacio posterior de l'edificacio s'ajustara als limits de la parcel.la

- L'edificacio ocupara obligatoriament tota la amplada de la parcel.la

- L'espai lliure sera sistematitzat amb jardineria, la qual figurara en el projecte que presenti.

-L'alçada de l'edificacio es fixa en planta baixa més una planta pis, éssent obligatoria.L'alçada reguladora maxima sera de 6,30 metres, no podent haver-hi d'un edifici a un altre contigu un desnivell de mes de 0,50 metres.

- L'alçada lliure de les plantes l'edificacio colindant es de 2,50 metres.

- L'alçada lliure mínima entre plantes es fixa en 2,60 metres.

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

Usos admesos :

Els del projecte, estatge uni-bifamiliar, i comercial en planta baixa.

4. DESCRIPCIO DE LA EDIFICACIO, JUSTIFICACIO I CUMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANISTICA

El solar objecte del present estudi té com característica fundamental el estar ubicat en una zona de transició entre un conjunt d'edificis existents que dona una forta imatge al sector, i una zona d'edificació a més petita escala segons el Plà General i que té com reflexe les cases existents en els dos eixos que delimitan basicament el treball.

El carrer Lluís Companys es actualment un carrer sense urbanitzar i de petites dimensions que enllaçan unes edificacions de cases amb jardí de P.B i Pis, donant una imatge propia de zona urbana rural, es a dir, no propiament de carrers urbans, bé sigui per la morfologia de les cases ó bé per el seu entorn històric proper.

Aquestes últimes edificacions contrasten amb la existència d'un conjunt residencial de recent construcció, que forma un bloc unitari a on tenen cabuda diverses unitats residencials que es desenvolupen des de la Planta Baixa i Planta Pis, deixant un espai de sotano que dona a la carretera (C/ Anselm Clavé) a on se ha projectat una serie continuada de locals comercials formant un espai porticat i deixant una zona d'aparcament al davant . Aquesta disposició lineal de tot aquest conjunt, així com la seva alçada i la existència de l'edificacio ja descrita del C/ Lluís Companys , dona lloc als criteris bàsics per redactar aquest Estudi de Detall.

Atenent els criteris de alçada donats per el Plà General i l'alineació que defineix el mateix Plà en el trasat de vials i la profunditat edificable, se han fixat els criteris d'aquest Estudi.

Ocupació.:

Fixada per la franja edificable que queda definida en el Pla General segons les alineacions de carrers existents en tot el seu entorn, C/ Anselm Clavé, Lluís Companys, prolongació C/ Onze de Setembre ja delimitada amb la sortida de un parking i accés peatonal públic.

La franja de 11 m paral.lela a la del C/ Lluís Companys , es la ja definida en el Pla General. A partir de la delimitació de aquesta en P.B i per sobre de la mateixa solament podran sortir cosos oberts amb un vol màxim de 1/10 carrer ó un màxim de 0,8 m del Pla de façana corresponent a aquest carrer inclòs la barbacana de la coberta.

La façana del C/ Anselm Clavé, queda definida en aquest estudi per una ampliació del cos que pot sobresortir del pla de façana (en una longitud no superior al 50% d'aquesta), un màxim de 1,25 m, formant un cos que tindrà que esser en materials lleugers en una gran proporció per formar un cos independent del volumen general de l'edificació. Aquest cos, no podra arribar al pla de coberta inclinat, tenin el mateix cos solament la consideració de pla de façana per acabar la coberta de l'edifici.

La resta de façanes, els criteris compositius seràn els delimitats per el Pla General.

Alçada.:

L'alçada del edifici (6,30 m segons el Pla General), es defineix en el Pla de l'alineació del C/ Prolongació de Onze de Setembre(punt mitx de la façana) que fixarà la cota de la P.B a 0,60 per sobre de la vorera. Aquesta alçada solament podrà ser modificada per la que quedi fixada des de el C/ Anselm Clavé en el centre de l'edificació del pla de la façana corresponent a la prolongació del cos de construcció existent en el parament interior del porxo deixant una alçada mínima de 3 m sobre la vorera en aquest punt.

La diferencia de cotes en els dos carrers permet establir aquesta consideracio.

Usos.

La Planta Sótano, resultant d'aplicar la A.R.M, Tindrà la consideracio de P.Baixa respecte al C/ Anselm Clavé, donant així la possibilitat de continuar la tendencia comercial del bloc veí. Per la cual cosa es defineix la linea del porxo existent prolongant el mateix. Aquest criteri té com a finalitat obtenir una homogenitat forma en aquest punt del carrer. Respecte al C/ Lluís Companys aquest desnivell de la P.Baixa motiva una diferència de la cota que en un acondicionament del acces a les cases, llibera un espai en el pla del jardí per destinar-lo al ús de estacionament del vehicle propi de cada casa. L'alçada mínima es fixarà en 2,20 en un espai de 4,5 m de longitud mínim.

El espai sota coberta podra ser utilitzat com ampliació del programa funcional de la vivenda, posibilitant les obertures en el Pla de coberta solament.

Materials.:

Seràn els propis de la zona segons defineix el Pla General.

Criteris Compositius.:

L'Uniformitat del conjunt serà el criteri del plantejament del Projecte així com els tancaments de jardins.

Cuadre Comparatiu de parámetros.

SUPERFICIE PARCELA INICIAL: 536,10 M2
CESIO: MUNICIPAL. 195,45 M2
SUPERFICIE PARCELA NETA ... 340,65 M2

CLAU 2b .TIPO D´ ORDENACIO: CASC ANTIC		
Parámetros	Pla General	Estudi Detall
Façana	retirada i paralela a l´alineacio del vial.Seguirá l´alineacio del existent	compleix alineacions i reculades
Alineacio posterior edificacio	ajustada a els limits parcela.	compleix i s´ajusta
Amplada edificacio	Ocupara tota l´amplada de la parcela.	compleix.ocupa tota l´amplada.
Espai Lliure	Jardineria	compleix
A.R.M.	PB+PP+30% 6,30m	sot+PB+PP+30% compleix
Altura lliure Minima plantes	2,80	2,60
altura lliure minima colindants	2,50	
Usos	estatges comercial en PB	estatges i comercial en pb

5. SUPERFICIES A CONSTRUIR

La superfície edificable per Planta es la següent:

- Planta Sótano:	local	212,37 M2
	Sota escala	47,65 M2
	Total	260,02 M2
- Planta Baixa :	Vivendes	239,42 M2
	Tribuna	6,75 M2
	Total	246,17 M2
- Planta Pis :	Vivendes	239,42 M2
	Tribuna	6,75 M2
	Voladiu	2,50 M2
	Total	248,67 M2

Aprovat per l'Ajuntament a la
Sessió del dia 21 de Juliol.....
de 19...94



El Secretari

Edificabilitat total sobre rasant sobre parcela neta: 246,17 M2+248,67 M2=494,84 M2

Ocupacio parcela neta:

Vivenda PB	239,42 M2
Jardi	73,73 M2
Porxo	27,50 M2
Total	340,65 M2= Sup. parcela neta

RELACIO DE PROPIETARIS COLINDANTS

Limita al Nord amb Finca edificada propietat de : Joaquina Julia Arman

La resta de l'indars es amb vials Municipals(carrers Anselm Clave, Lluís Companys, i prolongació C/ Onze de Setembre) .

6. JUSTIFICACIO DE LA CONVENIENCIA I PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONS ADOPTADES.

Una cop exposats els antecedents jurídics amb els que es basen el present estudi de detall (llei del sol reglament de Planejament i Pla General de Lliça d'Amunt), sols cabria afegir que es necessaria l'aprobacio del Estudi de Detall previ a l'edificacio per imperatiu del propi Pla General, doncs de lo contrari aquest sector de sol urba no arribaria a desenvoluparse.

En quant a la conveniencia de l'ordenacio proposta, per el seu enclau estrategica i la seva ubicacio, sembla convenient un tractament agrupat de l'edificacio, per oferir una tipologia mes urbana i possibilitar usos complementaris .

Per tot això es considera convenient i procedent la aprobacio del present estudi de detall, que reportara un desenvolupament beneficiós per el Municipi.

ARQUITECTES
DE CATALUNYA

Barcelona, Juny de 1994.

30 JUN 1994 94008539

ALFONS SANTAMARIA SORS
arquitecte

RECEBIDO EN EL DEPARTAMENT DE JUSTICIA
EL DIA 23/07/1994
A LAS 11:00 HORES