

ESTUDIO DE DETALLES DEL CONJUNTO DE VIVIENDAS EN LA PLAÇA CATALUNYA DEL MUNICIPIO DE LLIÇA D'AMUNT PROVINCIA DE BARCELONA.

Según los parametros reguladores del Plan General se trata de una zona 3A/3.4. Por dicho motivo se debe realizar un estudio de detalle según Art. 65 L.S. Justificación de la propuesta.- Debido a que el solar forma parte del conjunto que enmarca la futura urbanización de la Plaça de Catalunya por su lado Oeste se ha dispuesto en el presente estudio para poder proyectar un conjunto de casas en hilera atendiendo a las dos propiedades que inicialmente eran propietarias de dicho solar. Se ha de tener en cuenta que el futuro proyecto contemple una unidad de conjunto. Para tal fin se ha dispuesto en cada uno de los solares una continuidad en la planta baja formando un conjunto de cuatro viviendas con frente a la plaza e independizando los cuerpos superiores para enmarcar la individualidad de cada una de las viviendas. El resto del solar correspondiente a otra propiedad se edificaria según los parametros que se exponen en el presente estudio y que completan sin modificar los previstos en P.G.

Descripción del solar.- Esta formado por dos unidades una de 1.088,36 m² correspondiente a una propiedad y de 583,94 m² la otra propiedad. Dicho solar se ha parcelado en seis unidades de parcelas correspondiendo a cuatro de ellas el total de 1.088,36 m² y el resto a dos unidades de parcela correspondientes a 583,94 m². A tenor de lo expuesto cada una de las parcelas cumple con la norma fijada por el P.G. por lo que respecta a minimos, atendiendo a todas sus articulados. Debiendose hacer constar que ademas de dicha superficie cada parcela dispone de una franja de 2 metros de fondo por todo su ancho como servitud de paso por la canalización de las aguas.

La ocupación de las cuatro casas es del 36,86 %, resultando admisible en el porcentaje de parcela individual.

El techo maximo edificable es de 499,08 m² para las cuatro viviendas resultando inferior a 0,6 permitido. Por lo que respecta al techo maximo de la otra parte del solar el proyecto se deberia ajustar a dicho maximo permitido.

La altura de la edificación se establece entre 6 metros y 8,50 metros sobre el

nivel de la calle, elevando la planta baja hasta un máximo de 1 metro permitido. Las casas se sitúan a 5,4 metros de calle, dejando libre este espacio. Los garajes, se sitúan en la planta sótano, o bien, en construcciones que podrían ser auxiliares detrás de las parcelas, dentro del porcentaje de ocupación permitido. Las fachadas, disponen de retranqueos para terrazas, con un fondo de 2 metros, pudiéndose exceptuar las esquinas, que por orientación podrían situar los porches en otros puntos, entendidos, dentro de la alineación de 5,4 metros, de fachadas y de dos vecinos, o bien, 3 metros, en las parcelas extremas.

Las edificaciones, en el fondo del solar, podrían tener modificaciones de profundidades, sin sobrepasar, 0,60 metros de la alineación del resto en cuanto a profundidad edificatoria, la cual se estima en 10 centímetros.

Todas las vallas, serán por igual, según plano que adjunto, pudiendo cambiar algún tratamiento de material, en las restantes, conservando la altura de la valla, y distribución de los accesos a las viviendas.

Las alineaciones de las calles son las propuestas por el P.G. así como las restantes previstas en el mismo.

El volumen máximo resultante es inferior al previsto en el P.G. por cuanto una de las parcelas en que podría haberse edificado se ha liberado la construcción por ser una parcela que corresponde a dos propiedades incorporando las partes proporcionales a cada una de las parcelas contiguas.

De igual modo se baja la densidad máxima permitida, al no realizar la construcción de dicha parcela.

EL ARQUITECTO.

ALFONS SANTAMARIA I SORS
ARQUITECTE