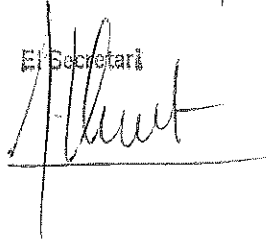


ESTUDI DE DETALL VOLUMETRIC PER LA MODIFICACIO DE LA  
DISPOSICIO DEL SOSTRE EDIFICABLE A LA PARCEL.LA DELIMITADA  
PELS CARRERS DE L'ALIANÇA, FOLCH I TORRES I MN. CINTO  
VERDAGUER, AL CASC URBA DEL MUNICIPI DE LLIÇA D'AMUNT  
(BARCELONA).

Aprovat per l'Ajuntament a la  
Sessió del dia 1. de Mars 1988; inicialment  
de 19.....

El Secretari  


MEMORIA JUSTIFICATIVA

\*\*\*\*\*

1).- Aspectes Generals.

El present Estudi de Detall afecta a la parcel.la situada dins el Casc Urbà i delimitada pels carrers L'Aliança, Folch i Torres i Mn.Cinto Verdaguer, del municipi de Lliçà d'Amunt, i preten adaptar l'edificació que el Plà General defineix, a la situació de fet de la dita parcel.la. Aquesta situació existent actúa sobre la parcel.la provocant, per una banda que, l'Estudi de Detall no afecti al seu conjunt sinó només als carrers Folch i Torres i Mn. Cinto Verdaguer per tal de possibilitar una actuació immediata que consolidi el Casc Urbà segons les espedificacions de la normativa vigent, i per una altra part, que l'Estudi de Detall modifiqui la disposició del sostre edificable prevista amb la pretensió de millorar l'adequació de les noves construccions a l'entorn físic existent.

Així el desenvolupament i transformació de la parcel.la es preveu realitzar-lo en dues fases. Una, la primera, que es defineix en aquest Estudi modificant les previsions del Plà General, encara que no en allò fonamental, seria de creixement i implicaria la construcció d'un immoble ocupant sòl urbà disponible i una altre, la segona, seria de transformació i creixement que consistiria en substituir l'immoble existent, a la seva part Oest i augmentar l'ocupació actual d'aquest sòl urbà segons les possibilitats definides al Plà General.

## 2).-Anàlisi Situació Actual

### **Normativa**

En el Pla General del municipi referit, la dita parcel.la és qualificada com zona Suburbana -clau 2- i subzona 2a.

acollint-se a la normativa següent:

Règim general aplicable a la subzona 2a.

Amb caràcter general i de vigència immediata al Pla fixe les condicions que deuran regir les condicions de l'edificació. Es podran desplegar Estudis de Detall que fixin inequívocament un o varis del paràmetres reguladors de tot el conjunt pel que siguin mínimament aplicables i que el Pla no els fixi de forma clara i concreta. Així també serà preceptiva la realització d'un Estudi de Detall en aquelles situacions en les quals es vulguin produir modificacions, d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació, que no modifiquin les condicions i determinacions fonamentals de l'ordenació, d'acord amb el que disposa l'article 11 d'aquestes normes.

El tipus d'ordenació que es fixe és el d'edificació segons alineació de vial.

Els paràmetres de l'edificació són:

- L'alineació de la façana coincidirà necessàriament amb l'alineació del vial.
- La façana mínima s'estableix en 8 metres, encara que les situacions de propietat ja existents podran edificar sempre i quan tinguin una amplada de façana no inferior a 5 metres.
- L'alçada reguladora màxima s'estableix per tots els

casos en planta baixa més dues plantes pis. L'altura lliure mínima entre plantes es fixa en 3,25 metres. a la planta baixa i 2,70 metres. a les plantes pis.

-La fondària edificable és la que es fixa als plànols d'ordenació. Aquesta fondària s'entén obligatòria.

-El pati interior de mançana no serà edificable.

-Els cossos volats només podran ocupar el 40% de la superfície de la façana, sense comptar la planta baixa. Els cossos tancats solament podran ocupar la meitat dels vols.

No és obligada l'edificació a les mitgeres, devent-se tractar com a façanes en el cas que es retirin. La distància mínima entre edificis serà de 2 metres. no admetense cap tipus de cos volat. La façana al carrer haurà d'estar tractada, en tota la seva amplada, com element tancat, almenys a la planta baixa. A efectes de ventilació solament podran ventilar exclusivament escales, cuines, banyes i/o toaletes.

Els usos admesos són:

- Estatges, en planta pis.
- Comercial, en planta baixa.
- Hostaler.
- Educatiu.
- Socio-cultural.
- Recreatiu.
- Sanitari-Assistencial.
- Industrial, categories 1ª i 2ª, situació B.

A un altre nivell cal també considerar que la qualitat dels habitatges pel que respecta, a la relació entre espais interior-exterior, es veu perjudicada per la previssió del Pla General al produir-se forçosament una visual tancada més greu quan més pròxim estiguin al bloc al qual ens referim, així com també es produeix una manca d'accessibilitat a l'acció del sol, per les mateixes circumstàncies de proximitat, donada l'orientació de la parcel·la.

Per altra banda i dirigint l'anàlisi a un altre extrem de la parcel·la, concretament l'extrem Oest, cal indicar que l'edificació existent, consistent en un local que ocupa longitudinalment tot el límit Oest amb façanes al carrer de l'Aliança i al carrer Mn. Cinto Verdaguer, i una vivenda unifamiliar amb façana al carrer de l'Aliança, restaran al marge d'aquesta primera fase de creixement definida, reclamant tant sols l'espai necessari per continuar desenvolupant les seves funcions.

### 3).-Anàlisi Volumètric

A partir d'aquestes consideracions la solució que es proposa projecta una entrega de la nova construcció amb l'existent que abarqui la totalitat de la mitgera solventant així els problemes de continuïtat urbana i afavorint un augment de la qualitat dels nous habitatges. Aquesta entrega es realitza modificant la fondària edificable de 12 mtres. per una altre que defineix una línia que manté la direcció i està situada al mateix plà, que la línia de façana interior de la construcció actual. Aquesta modificació afectaria solament a la fondària prevista pel carrer Folch i Torres, deixant sense canviar la fondària de 12 mtres. definida pel carrer Mn. Cinto Verdaguer.

Continuant amb l'anàlisi, cal especificar que la proposta preveu una continuïtat de sostre en planta baixa en la totalitat de les façanes als dos carrers i una discontinuïtat a partir de la 1ª planta pis que volumètricament separaria dues construccions, una de forma irregular nescuda per la seva necessitat d'anexionar-se a un cos previ i una altre regular d'acord amb la tipologia prevista al Plà General.

12  
1

4).-Anàlisi Numèric

En realitat com pot apreciar-se en el plànol nº2 el que tracta de fer la comparació entre el sostre edificable previst i el proposat, és igualar el seu valor numèric per tal de no canviar una de les disposicions entesa com fonamental del Plà General, la qual cosa de produir-se impossibilitaria la realització de la Proposta.

S'observa doncs, a partir de l'estudi numèric del sostre proposat, que l'augment de volum que representa la modificació de la fondària edificable pel carrer Folch i Torres es compensa amb la discontinuïtat comentada, pel carrer Mn. Cinto Verdaguer, entre els dos volums diferenciats l'irregular i el regular, i amb la reducció de la longitud d'aquest últim cas, circumstàncies totes dues admeses per la normativa del Plà General sempre i quan les parets mitjaneres es tractin com a façanes.

A, Lliçà d'Amunt, 23 de Novembre de 1987.

L'Arquitecte.

