

**ESTUDI DE DETALL DEL PROJECTE DE REMUNTA DE DOS HABITATGES
ALS MAGRANERS SOBRE LOCAL EXISTENT. (LLEIDA)**

octubre 2011

Promotor: Angel Manuel Marín Garcia

Arquitecte: Josep Bunyesc

01_MEMÒRIA

01.1_DADES BÀSIQUES:

Emplaçament:

Adreça	Carrer Benvinguda	núm.	8
Zona / Barri	Magraners	Parcel·la	
Població	Lleida	Codi Postal	25001
Municipi	Lleida	Comarca	Segrià
Encàrrec:	En missió completa		

Promotor/s:

Angel Manuel Marín García	NIF	40868869 P
	NIF	

Amb domicili a:

Adreça	c/ Germans Pignatelli	núm.	19
Zona / Barri	Magraners	parcel·la	
Municipi	Lleida	Codi Postal	25001

Redactor/s:

Representat per :

Arquitecte	Josep Bunyesc Palacín	Col.	43504-1
Adreça	La tallada sn	núm.	
Municipi	La Pobleta de Bellvei	Codi Postal	25513

Finalitat de l'estudi:

Aquest Estudi de Detall es redacta per definir l'ordenació del volum,i l'edificabilitat de la futura edificació que es situarà al carrer Benvinguda núm. 8 de Lleida.

01.2_ANTECEDENTS:

El Pla General de Lleida defineix la zona on s'ubica el solar objecte de l'estudi com a Zona d'edificació continua tipus 1 - Clau 10E, on l'objectiu és el manteniment del caràcter introduint les millores normatives que facin possible l'adequació dels nuclis a les funcions urbanes.

Al solar ja existeix un local en planta baixa el qual ocupa tota la superfície, tal com permet la normativa en Planta Baixa.

01.3_EXPOSICIÓ I PROPOSTA D'ORDENACIÓ:

Dades urbanístiques:	
Planejament vigent	Pla General Municipal de Lleida d'Ordenació Urbana i Territorial.1995-2015
Qualificació del sòl	Sòl Urbà
Denominació de zona	Zona d'edificació continua tipus 1 – Clau 10E
Usos admesos	Us residencial: habitatge plurifamiliar

Es redacta l'Estudi de Detall per definir l'ordenació del volum,i l'edificabilitat de la futura edificació que es situarà al carrer Benvinguda núm. 8 de Lleida. La proposta inclou els següents objectius:

- Nova definició volumètrica per l'edificació que ocuparà 1,36m² més enllà de la profunditat edificable, que segons el PGL és de 14 metres.
- Compensar l'edificabilitat de la parcel·la fent un pati interior de parcel·la, que ens serveix per millorar les condicions de ventilació i d'il·luminació.

01.4_TEXT VIGENT PGL:

L'àmbit urbà corresponent a aquest estudi de detall està qualificat al PGL com a Zona d'edificació continua tipus 1 – Clau 10E. A continuació es transcriu el text normatiu.

Art. 184 Zona d'edificació continua tipus 1 - Clau 10E

1. Definició de la zona.

Correspon als nuclis històrics de Llivia i Magraners, amb característiques semblants als pobles de l'entorn de la Ciutat.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla, el manteniment del caràcter introduint les millores normatives que facin possible l'adequació dels nuclis a les funcions urbanes.

3. Condicions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall amb la finalitat i objectius determinats en l'Art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de enretirades en front d'illes complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Condicions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació en línia, amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

4.2. Índex d'edificabilitat net(IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 100 m2 i un front mínim de parcel·la o de façana de 4.50 mts. S'exceptuen aquelles parcel·les existents abans de l'aprovació definitiva del present Pla.

4.4. Ocupació de l'edificació: la planta baixa, serà edificable en la seva totalitat. En les plantes pis, la fondària edificable màxima en plantes pis es fixa en 14 mts. No s'admeten altells.

4.5. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima: el nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa i dues plantes pis. L'alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6. Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

01.5_DETERMINACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL:

DETERMINACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

	PGL	PROPOSTA
SUPERFÍCIE SOLAR	86,94 m ²	86,94 m²
TIPUS D'EDIFICACIÓ	Edificació en línia	Edificació en línia
TIPOLOGIA	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+2	PB+2
EDIFICABILITAT NETA (I.E.N.)	2,95 m ² sostre/m ² sòl	2,79 m² sostre/m² sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PLANTES PIS	84,79 m ²	77,90 m²

La profunditat edificable en el nostre cas és de 14 metres ja que així ho disposa la clau 10E del pla general de Lleida a la zona dels Magraners. El nostre solar sobrepassa, aquests 14 metres de profunditat edificable, per un costat de la parcel·la 14 centímetres, i per l'altra part 60 centímetres. Així, considerant que les parcel·les veïnes poden edificar en tota la seva profunditat a causa de la geometria de la illa, i que els edificis contigus estan edificats fins al límit de la parcel·la, quedaria un espai sense possibilitat d'accés per a manteniment degut a les seves reduïdes dimensions, i segurament un focus de futures patologies. Es pot comprovar al plànol numero 2, d'emplaçament, on es veu fins a on poden construir les edificacions veïnes.

Cal destacar diferents punts:

- el fet d'edificar fins al final de la parcel·la es guanya 1,36 m² per planta, i la normativa permet 2 plantes pis; per tant, només guanyem 2,72 m² construïts en tot l'edifici, tal i com es veu al plànol número 3.
- es crea un pati interior de parcel·la amb una superfície de 9,04 m², ubicat dins de la superfície edificable. Aquesta superfície la preferim perdre per a poder guanyar ventilació i il·luminació dins dels habitatges.
- i tenint la possibilitat de poder fer cossos sortints de 50 centímetres de volada a les dues plantes pis, a la façana del carrer Benvinguda, no en fem.

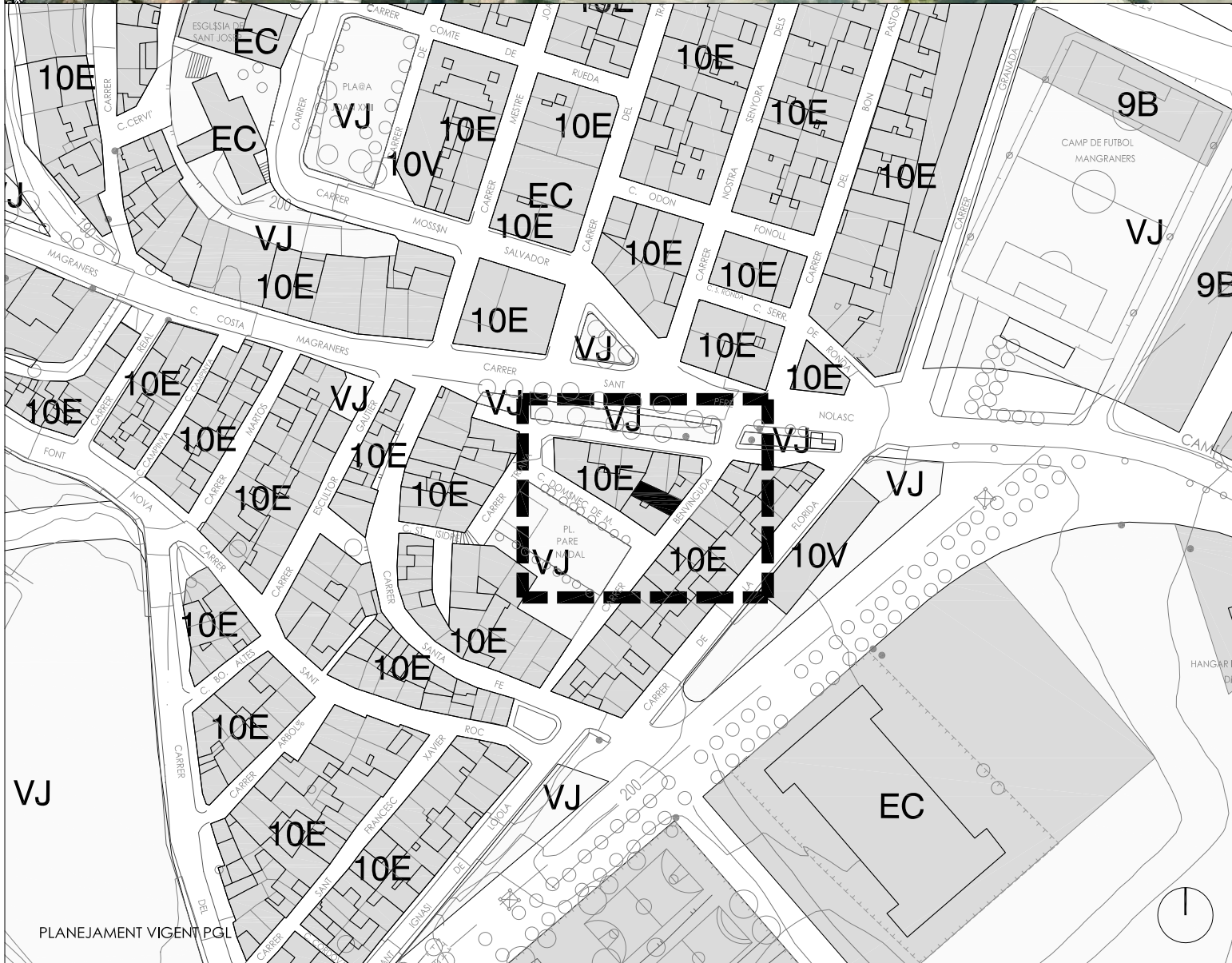
Volem així demostrar amb tot això, que no es fa amb caràcter especulatiu, ja que el que el poc que guanyem edificant fins al final de la parcel·la ho compensem amb la pèrdua de superfície que tenim fent el pati. Així veiem innecessari ajustar a la profunditat edificable en les plantes altes.

Adjuntem els diferents plànols justificatius de situació i emplaçament, on es veu a nivell urbanístic la construcció circumdant, i el plànol de la planta primera on es veu quina es la superfície sobrant i fins a on arriba la profunditat edificable.

Lleida, 26 d'octubre de 2011

Josep Bunyesc
Arquitecte

02_PLÀNOLS



ESCALA GRÀFICA



ESTUDI DE DETALL DEL PROJECTE DE REMUNTA DE DOS HABITATGES ALS MAGRANERS SOBRE UN LOCAL EXISTENT. LLEIDA

PROMOTOR : ANGEL MANUEL MARÍN GARCIA

ARQUITECTE : JOSEP BUNYESC PALACIN

LA TALLADA - TEL. 609287277 - LA POBLETA DE BELLVEI 25513

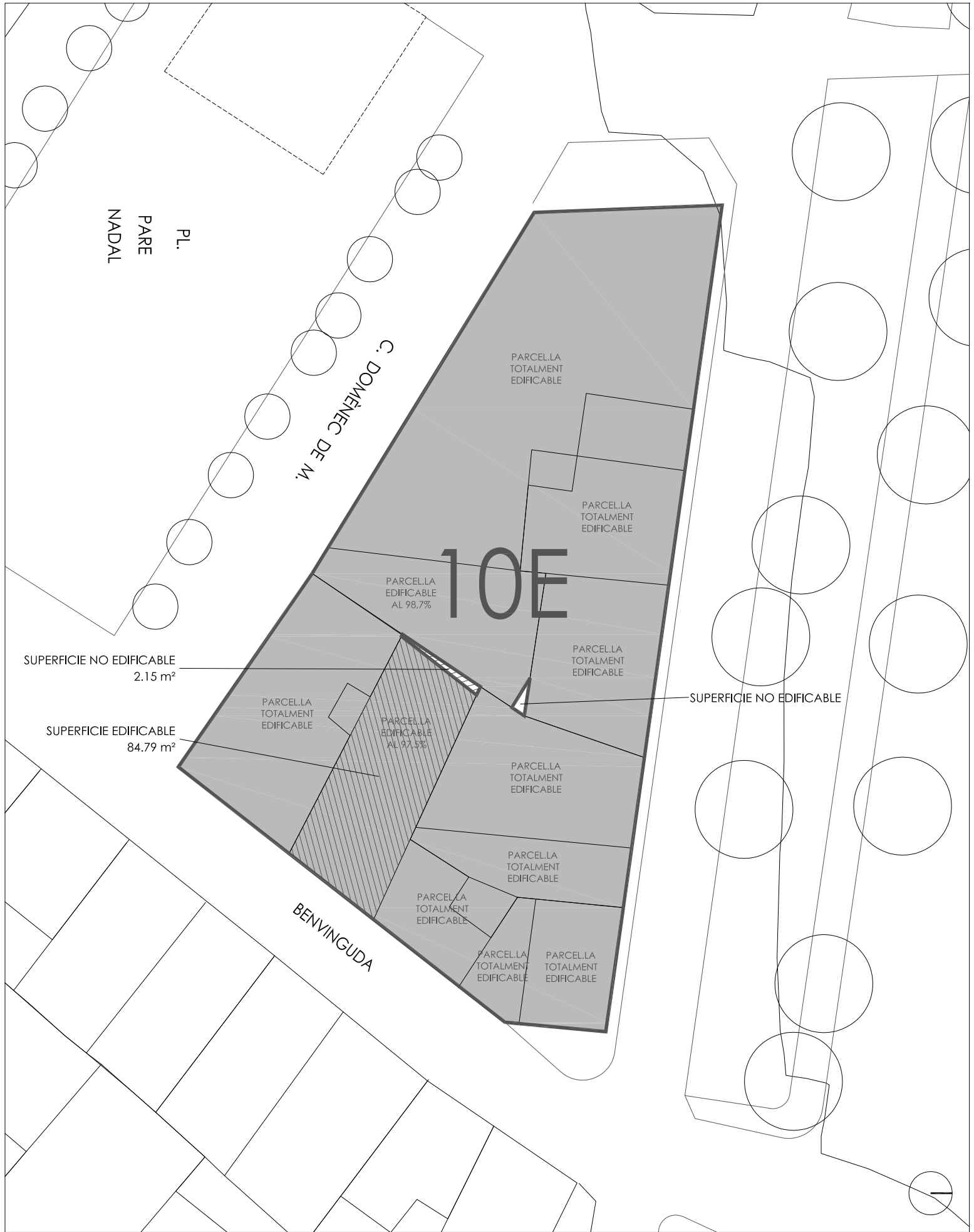
info@bunyesc.com

ESCALA 1:2000

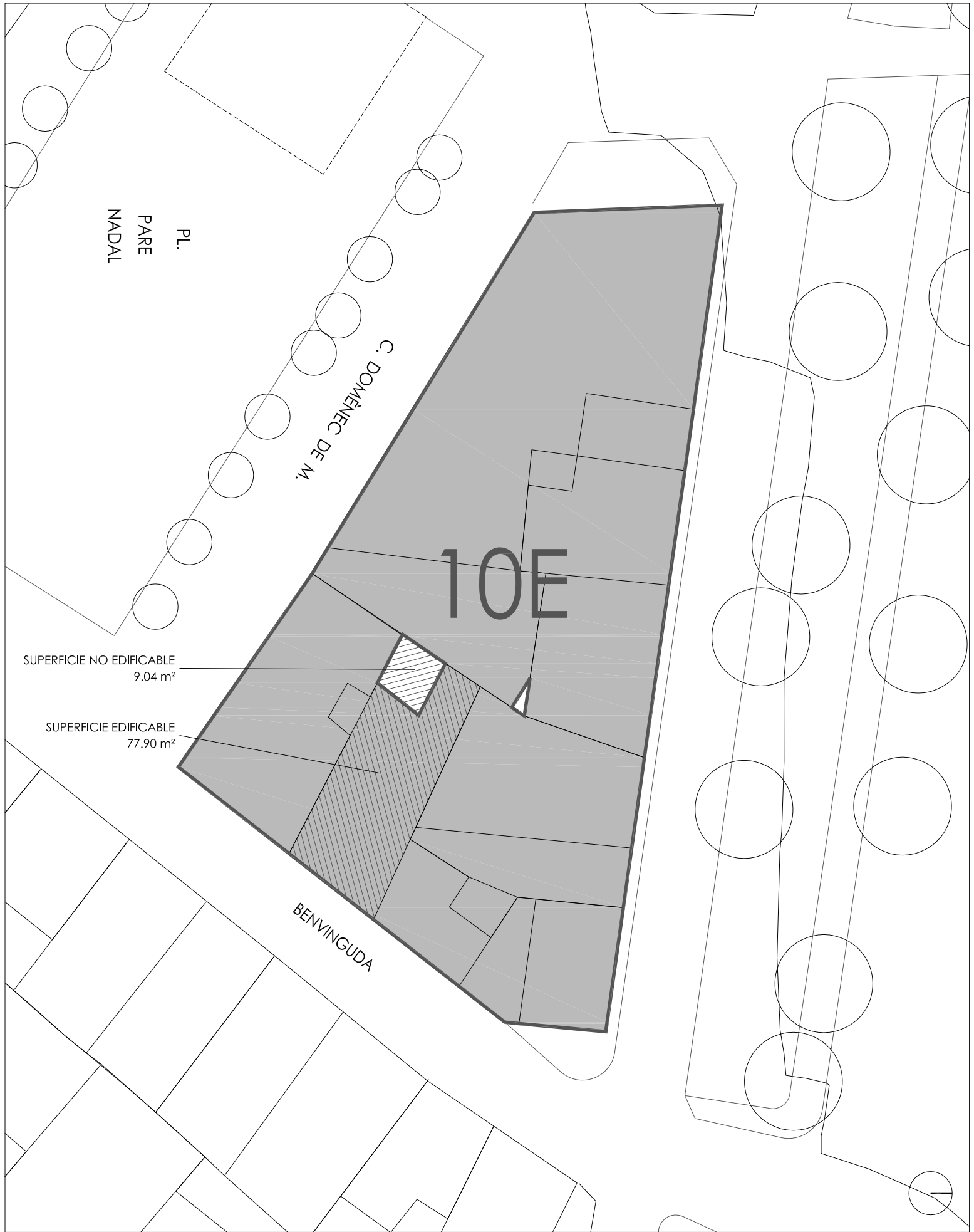
OCTUBRE 2011

01
SITUACIÓN

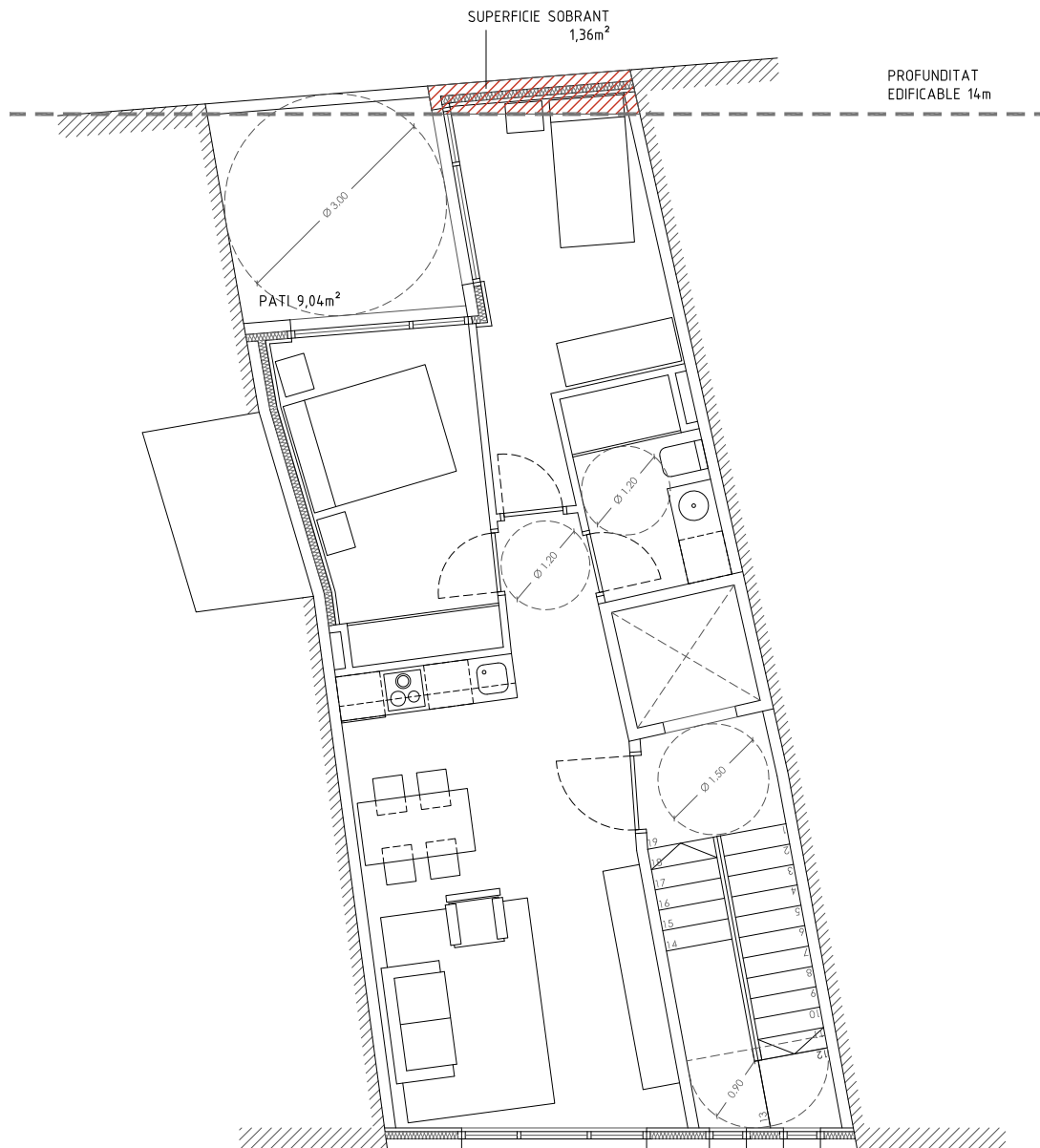
SITUACIÓ



ESCALA GRÀFICA 0 2.5m 5m		ESTUDI DE DETALL DEL PROJECTE DE REMUNTA DE DOS HABITATGES ALS MAGRANERS SOBRE UN LOCAL EXISTENT. LLEIDA	
		PROMOTOR : ANGEL MANUEL MARÍN GARCIA ARQUITECTE : JOSEP BUNYESC PALACIN LA TALLADA - TEL. 609287277 - LA POBLETA DE BELLVEI 25513 info@bunyesc.com	ESCALA OCTUBRE 2011
		02a EMPLAÇAMENT Ocupació plantes pis_planejament	



ESCALA GRÀFICA 0 2.5m 5m		ESTUDI DE DETALL DEL PROJECTE DE REMUNTA DE DOS HABITATGES ALS MAGRANERS SOBRE UN LOCAL EXISTENT. LLEIDA	
SUPERFICIE EDIFICABLE LÍMIT EDIFICACIÓ FONDÀRIA EDIFICABLE MÀX.: 14 METRES (PGL ART. 184/4.4)	PROMOTOR : ANGEL MANUEL MARÍN GARCIA ARQUITECTE : JOSEP BUNYESC PALACIN LA TALLADA - TEL. 609287277 - LA POBLETA DE BELLVEI 25513 info@bunyesc.com		ESCALA OCTUBRE 2011
			02b EMPLAÇAMENT Ocupació plantes pis _PROJECTE



PLÀNOL JUSTIFICATIU

Sup. edificable PGL: 84,79m²
 Sup. construïda projecte: 77,90m²



ÀREA CONSTRUIBLE
 LÍMIT EDIFICACIÓ

ESTUDI DE DETALL DEL PROJECTE DE REMUNTA DE DOS HABITATGES
 ALS MAGRANERS SOBRE UN LOCAL EXISTENT. LLEIDA

PROMOTOR : ANGEL MANUEL MARÍN GARCIA
 ARQUITECTE : JOSEP BUNYESC PALACIN
 LA TALLADA - TEL. 609287277 - LA POBLETA DE BELLVEI 25513
 info@bunyesc.com

ESCALA 1/100
 OCTUBRE 2011

03
 PLANTA PRIMERA