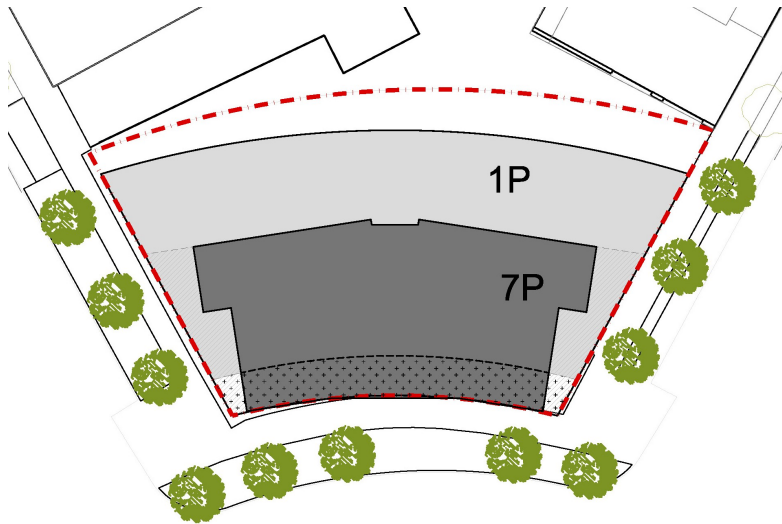




**TEXT REFÓS DE L'ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA DEL'ILLA DE REFERÈNCIA RU1 DEL
PPU SECTOR BALÀFIA BARRIS NORD · LLEIDA
DESEMBRE 2019**

PROMOTOR: INVERSIONS GESTIÓ CASA JOVE SL

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP (ALBERT SIMÓ – ORIOL MONFORT)

ÍNDIX

<i>LLISTAT DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</i>	3
1 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	5
1.1 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.....	5
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	7
1.2.1 Àmbit de la actuació.....	7
1.2.2 Planejament vigent.....	8
1.2.3 Iniciativa i estructura de la propietat	12
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	14
1.3.1 Justificació de la conveniència i oportunitat.....	14
1.3.2 Justificació tramitació segons marc legal	15
1.3.3 Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent.....	16
2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	21

LLISTAT DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS

I.01	Fitxa individualitzada. Illa referència RU1 vigent	1/500
O.01	Fitxa individualitzada. Illa referència RU1 modificada	1/500
O.02	Ordenació proposada	1/300
O.03	Imatges proposta amb caràcter indicatiu	—

Objecte de l'Estudi de Detall

ESTUDI DE DETALL ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA IL·LA
DE REFERÈNCIA RU1 DEL PPU BALÀFIA BARRIS
NORD · LLEIDA

1 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1.1 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present treball té per objecte explicitar i justificar els ajustos menors de concreció de volums que es preveu introduir al projecte d'edificació a desenvolupar per la illa de referència RU1 del Pla Parcial Urbanístic (PPU) del sector Balàfia dels Barris Nord en base al programa de necessitats i les condicions d'execució material previstes.

Es pretén una modificació d'algun dels paràmetres d'ordenació de la illa RU1 sense modificar els paràmetres urbanístics fonamentals. Concretament, es proposa ampliar l'ocupació en planta baixa per concentrar el sostre comercial i d'usos complementaris i repartir l'ús residencial a la resta de plantes amb una reducció de la superfície per planta. Es manté el nombre màxim de 15 habitatges i es redueix el sostre comercial i d'usos complementaris en 134,15 m².

D'acord al que preveu el propi planejament, correspon redactar un estudi de detall, per tal de justificar la solució adoptada d'ajustar els paràmetres d'acord al que s'acaba de comentar.

El present document es redacta en base a tot allò previst pel planejament general vigent compost pel Pla General de Lleida (PGL). Comentar que hi ha un nou planejament general en fase de redacció, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida. El present document i les seves propostes, no resulten en cap cas incoherents en relació a les previsions del POUM. D'altra banda no ens trobem en el supòsit de cap suspensió de llicències vigent associada a l'esmentada tramitació.

Memòria Descriptiva

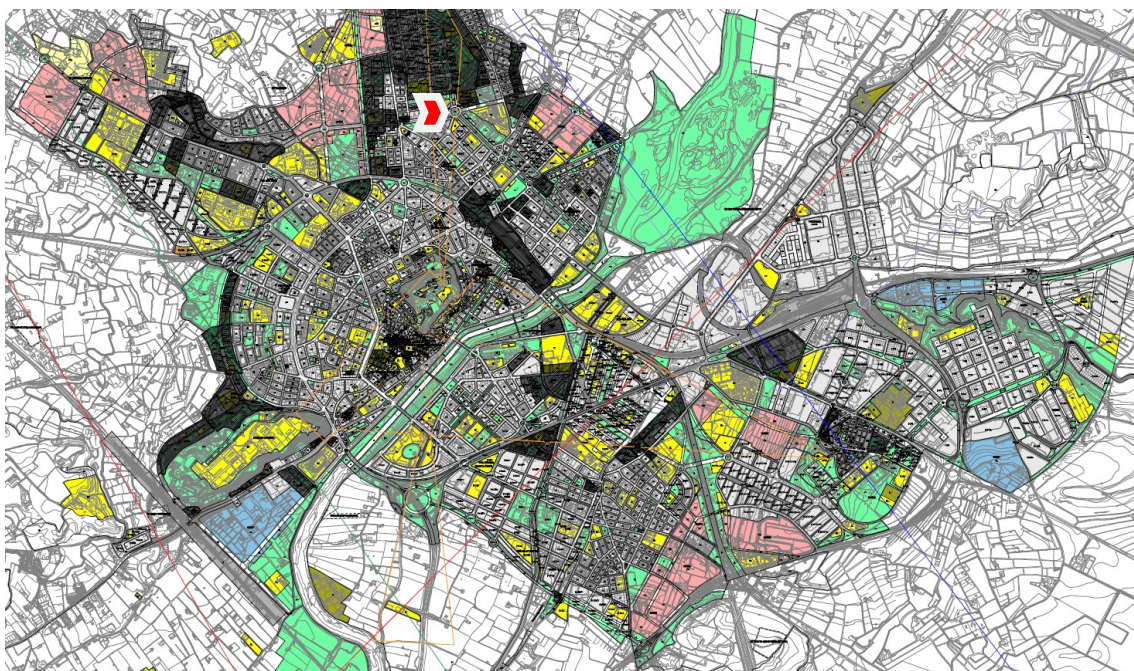
ESTUDI DE DETALL ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA IL·LA
DE REFERÈNCIA RU1 DEL PPU BALÀFIA BARRIS
NORD · LLEIDA

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

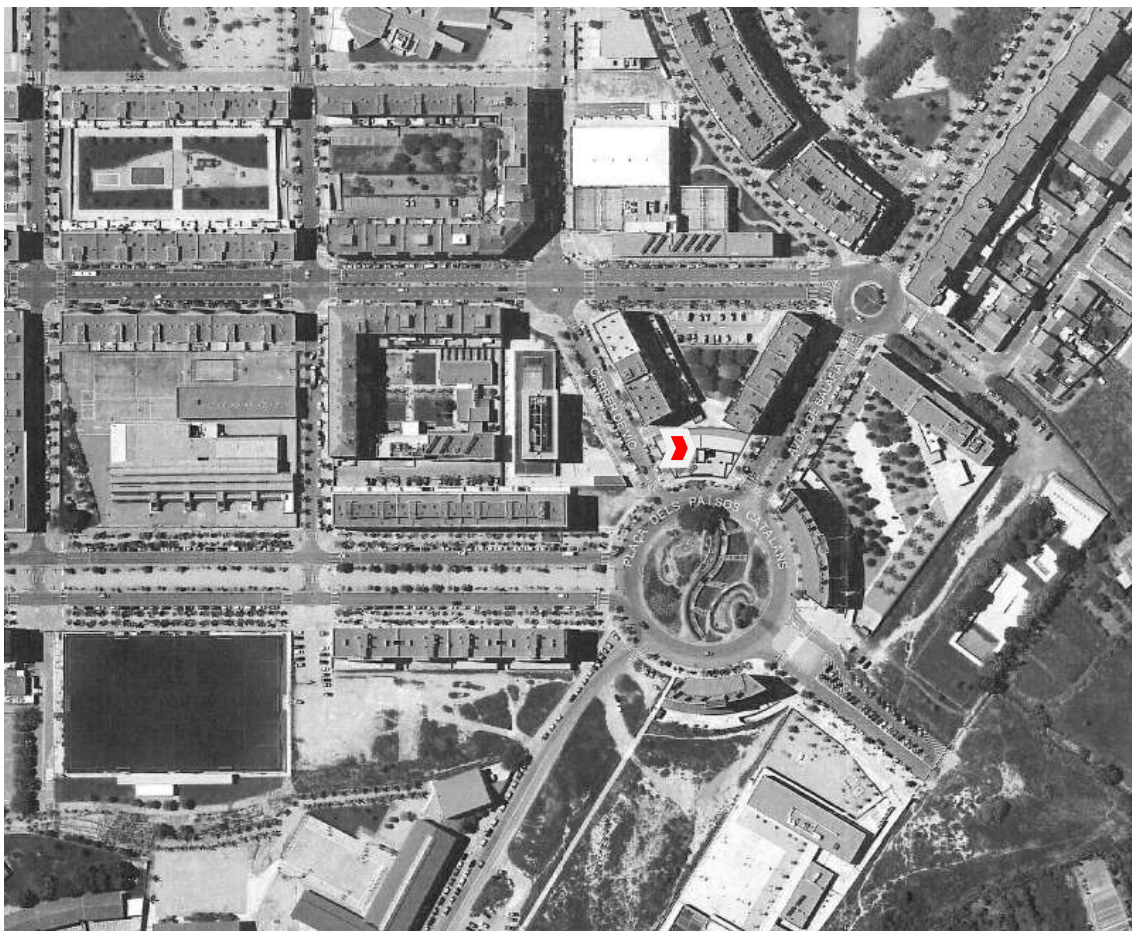
1.2.1 Àmbit de la actuació

La zona d'estudi ve determinada per l'edificació potencial resultant en la parcel·la de la illa de referència RU1 del PPU del sector Balàfia dels Barris Nord de Lleida. Aquesta se situa al nord de la ciutat de Lleida en la illa definida per la plaça dels Països Catalans, les radials del carrer de Vic i l'Avinguda Balàfia i el carrer Baró de Maials. La finca té façana a l'esmentada plaça i per darrera limita amb la illa de referència RF7 del mateix PPU.

La superfície total de la parcel·la segons referència cadastral és de 854 m² i correspon a la referència 2315501CG0121E0001MD.



Plànol del Pla General de Lleida (text refós 2013 sense valor normatiu). La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: Web la Paeria



Ortofotomapa de la zona amb fotomuntatge de la possible edificació resultant. La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: ICC

1.2.2 Planejament vigent

PLANEJAMENT VIGENT PGL

El marc urbanístic vigent ve determinat pels documents següents:

- Pla General de Lleida (PGL), municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7 de maig de 1999 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).
- El Text refós del Pla General de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995- 2015, aprovat definitivament en data del 16 de gener de 2003, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14 de juliol de 2003, i totes les seves modificacions puntuals posteriors.

- Text Refós del Pla Parcial del sector Balàfia dels Barris Nord amb conformitat per part de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 15 de març de 1995 i publicat al DOGC núm. 2046, de data 5 de maig de 1995.



Plànol únic refós del Pla Parcial del sector Balàfia dels barris nord. La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: RPUC

Les normes urbanístiques de l'esmentat planejament derivat estableixen la possibilitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant la redacció d'estudi de detall en relació a la concreció de volums, específicament s'admet la formulació d'estudis de detall d'ordenació volumètrica de l'edificació de configuració unívoca.

Article 5. Desenvolupament

Article 5.2 (...)

S'admetrà la redacció de plans especials i estudis de detall que ajustin les determinacions d'aquest Pla parcial.

Article 6. Estudi de detall

6.1 Podran redactar-se estudis de detall en els supòsits següents:

(...)

b. Ordenar els volums en planta baixa a les illes sense alterar la quantitat d'espai lliure interior d'illa. S'admetran les porxades, passatges i elements que ajudin a conformar arquitectònicament l'espai lliure interior d'illa. S'exceptuaran la rambla de Balafía i les illes de referència que hi donen front.

(...)

d. Ordenar l'edificació en les illes qualificades d'ordenació per configuració unívoca abastant àmbits unitaris: el cap de la rambla o façanes confrontats del mateix vial.

6.2 Els estudis de detall no sobrepassaran, en cap cas, l'edificabilitat i la densitat d'habitatges establerta pel Pla parcial en l'àmbit objecte de l'estudi de detall, que tendirà, a més, a disminuir el nombre de plantes de l'edificació en PB+4PP.

6.3 En la formulació dels estudis de detall caldrà tenir present les següents condicions generals a part de les condicions particulars de cadascuna de les illes de referència:

(...)

2a. Seran vinculants els porxos i passatges que canalitzen els fluxos peatonals i que s'indiquen.

El planejament vigent qualifica els sòls objecte del present treball com a zona de desenvolupament residencial amb ordenació per configuració unívoca (clau RU). Concretament, d'acord al plànol únic refós es tracta de la illa de referència RU1.

Les superfícies per planta que consten a la corresponent fitxa del PPU no inclouen els vols o cossos sortints, concretament l'article 29.4 de la normativa del PPU estableix que els vols oberts no esgotaran sostre.

Article 29. Voladissos i porxos

(...)

29.2 Queden expressament prohibits els cossos sortints tancats a totes les edificacions

29.3 Únicament es permetrà la realització de cossos oberts a les façanes de les edificacions que donin al carrer i en un percentatge del 50% de la façana.

29.4 A efectes de càlcul de sostre edificable els vols oberts no esgotaran sostre.

29.5 La longitud màxima de volada respecte al pla de façana serà d' 1,50 m com a màxim i vindrà separada una distància igual al vol de la línia mitgera.

29.6 La composició dels vols oberts serà flexible no podent superar a la fórmula de càlcul següent:

$S = 0,5 F \times L \times N$ (essent F=longitud de façana; L=longitud de vol; N=número de plantes).

29.7 Els porxos que venen situats en les edificacions de la rambla de Balafía tindran una fondària en planta de 3,00 m i una alçada de 3,50 m.

L'article 31.5 estableix l'alçada reguladora màxima en 22 metres.

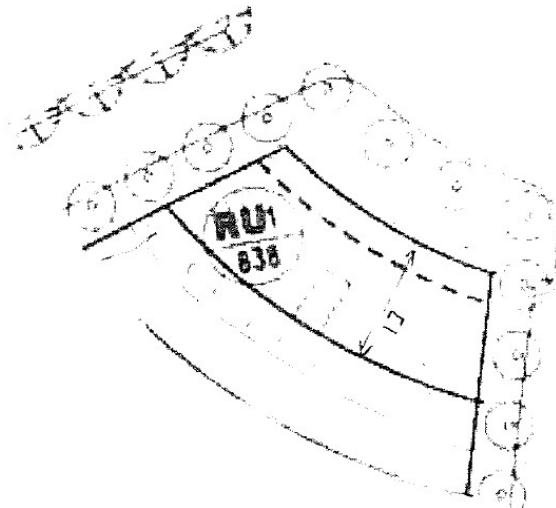
Article 35. Zona de desenvolupament residencial amb ordenació per configuració unívoca (clau RU)

35.1 Els terrenys adscrits a la zona són determinats al plànol únic refós i les possibilitats de l'edificació en l'annex quantitatiu: "fitxes individualitzades per illes de referència"

35.2 L'ordenació de l'edificació grafiada es obligatòria. Malgrat això, a l'objecte d'una major adaptabilitat de l'actuació, es pot reordenar l'edificació formulant estudis de detall d'ordenació volumètrica, que tindran com a condició que es referiran a àmbits urbans unitaris: el cap de la rambla o façanes confrontants del mateix vial.

35.3 Els espais resultants no ocupats per l'edificació són de titularitat privada i tenen la consideració de "sòl lliure privat" i, per tant, no són edificables.

S'inclou a continuació la fitxa específica referent a la RU1 objecte de l'Estudi de detall.



ILLA DE REFERÈNCIA

RU1

SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ: 408 m²
SOSTRE TOTAL: 2.778 m²
NÚMERO HABITATGES MÀXIM: 15 hab.

(AR)	St (T)	St (C)	St (R)	(H)
B1	330 m²	330 m²	0 m²	0
P1	408 m²	408 m²	0 m²	0
P2	408 m²	0 m²	408 m²	3
P3	408 m²	0 m²	408 m²	3
P4	408 m²	0 m²	408 m²	3
P5	408 m²	0 m²	408 m²	3
P6	408 m²	0 m²	408 m²	3
22 m	2.778 m²	738 m²	2.040 m²	15

Extret de la fitxa específica de la illa de referència RU1. Inclou el quadre amb la distribució d'usos i edificabilitat i densitat. Font: RPUC

PLANEJAMENT EN TRAMITACIÓ POUM

El municipi de Lleida es troba en procés de revisió del seu planejament general. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida va ser aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 d'abril

de 2018. Actualment no és un document vigent i tampoc ens trobem en un règim de suspensió de llicències atès que en data 27 de setembre de 2019 aquesta va quedar sense efecte. Es preveu una nova aprovació inicial del POUM.

1.2.3 Iniciativa i estructura de la propietat

El peticionari d'aquest estudi i promotor d'aquesta iniciativa és INVERSIONS GESTIÓ CASA JOVE SL amb CIF B64751191 i domicili social al carrer Tenerife, 44 planta 1, 08205 Sabadell (Barcelona).

Com a domicili de notificacions es determina el de l'equip redactor Arqcoas Arquitectura i Urbanisme SLP a l'Avinguda Doctor Fleming 35, altell, 25006 de Lleida.

La parcel·la objecte del present Estudi de Detall consta inscrita al Registre de la Propietat de Lleida, referència cadastral 2315501CG0121E0001MD, amb una superfície de 854 m².

Memòria Justificativa

ESTUDI DE DETALL ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA IL·LA
DE REFERÈNCIA RU1 DEL PPU BALÀFIA BARRIS
NORD · LLEIDA

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Justificació de la conveniència i oportunitat

L'Estudi de Detall és l'instrument mitjançant el qual és possible completar o adoptar les determinacions relatives a alineacions, rasants o ordenació de volums del planejament general i dels plans parcials i especials.

En aquest cas es justifica la solució adoptada amb una volumetria diferent a la prevista atès que no es considera viable la reserva de sostre no residencial en planta primera atenent a les necessitats i dinàmica de la demanda del mercat. Complementàriament i per raons d'eficiència en la gestió i promoció i el propi programa es considera necessari dotar els habitatges d'aparcament de vehicles en planta baixa.

En seu del present estudi de detall no resulta possible modificar la proporció dels usos establerta pel planejament. Atès que no es considera viable la previsió de sostre no residencial en planta primera i no podent modificar aquest sostre a l'ús residencial, es redueix aquest sostre no residencial en 134,15 m². Això es deu a la configuració que el projecte d'edificació preveu per la planta baixa en base als requeriments de l'ús d'aparcament.

D'aquesta forma en cap cas es veu superat el sostre màxim que estableix el planejament per als diferents usos. De fet el sostre comercial i d'usos complementaris es redueix com s'ha comentat en el ben entès que els valors que determina el PPU són màxims.



Render panoràmic en el que es representa la volumetria resultant de la proposta en relació a l'entorn. Font: Pròpia

D'acord al que estableix el PPU que regula el sector, es manté el porxo en planta baixa amb les dimensions previstes per aquest. D'altra banda es preveuran cossos sortints als laterals de l'edifici a fi de buscar i consolidar l'alineació dels carrers laterals que convergeixen a la plaça del Països Catalans.

Aquests cossos sortints o terrasses a banda i banda del volum previst es conformaran com a elements exteriors oberts a fi de resoldre la continuïtat de les alineacions laterals actualment consolidades. En cap cas es podrà tancar aquests cossos sortints oberts.

D'altra banda i en relació a la continuïtat de l'espai públic, el present estudi de detall garanteix l'accés a interior d'illa des dels dos carrers laterals (avinguda Balàfia i carrer Vic) que conformen la parcel·la. S'estableix per tant el compromís de mantenir en tot moment el pas lliure de qualsevol obstacle i per tant sense tancar a efectes de garantir l'accés a l'espai l'interior d'illa actualment enjardinat i amb ús públic entre els dos blocs residencials existents.



Zones d'accés des d'Avinguda Balàfia (esquerra) i Vic (dreta) en les que es garanteix el pas lliure a l'interior d'illa urbanitzat.
Font: Pròpia

Els ajustos de reordenació de volums no suposen un impacte negatiu a la trama urbana ni modifiquen les alineacions previstes. Tampoc suposen alterar les distàncies de separació entre edificis ni una reducció de la superfície d'espais lliures públics o amplada de vials.

1.3.2 Justificació tramitació segons marc legal

La figura de l'estudi de detall està prevista a la legislació general a l'apartat 2 de l'article 40 del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació urbana i en l'article 66 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i Ordenació urbana.

D'acord a l'article 66 esmentat s'aporta la documentació prevista i s'incorpora la present memòria justificant la conveniència i procedència de les solucions adoptades. Així mateix i atès que es modifica la volumetria s'inclou un estudi comparatiu entre les condicions del planejament actualment aprovat i la proposta de l'estudi de detall (coincident amb els projectes d'obres que es tramiten). No es redueix en cap cas l'amplada de l'espai destinat a vials ni les superfícies destinades a espais lliures públics.

S'aporten els plànols a escala 1/500 en A3 amb les referències entre la nova ordenació i la seva relació amb l'anteriorment prevista.

A nivell de tramitació de l'Estudi de Detall per determinar la concreció volumètrica caldria seguir el procediment habitual per a la tramitació d'aquest rang figures de planejament. Caldria doncs procedir amb una aprovació inicial, procés de participació ciutadana i recollida d'informes, per passar a l'aprovació definitiva a nivell municipal, publicació, etc.

S'estarà així mateix al que estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). Concretament, en virtut de la disposició transitòria onzena s'estableix la tramitació del Estudi de Detall previstos al planejament, com és el cas que ens ocupa després de l'aprovació del PPU del sector Balàfia d'acord al que s'ha comentat al capítol de planejament vigent.

Disposicions transitòries

(...)

Onzena

Estudis de detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

En relació a allò previst per les normes urbanístiques vigents del PGL esmentar especialment les referències al desenvolupament del planejament mitjançant estudis de detall que es fan al seu article 9, 10, 11, 13 i 152 entre d'altres.

1.3.3 Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent

COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT

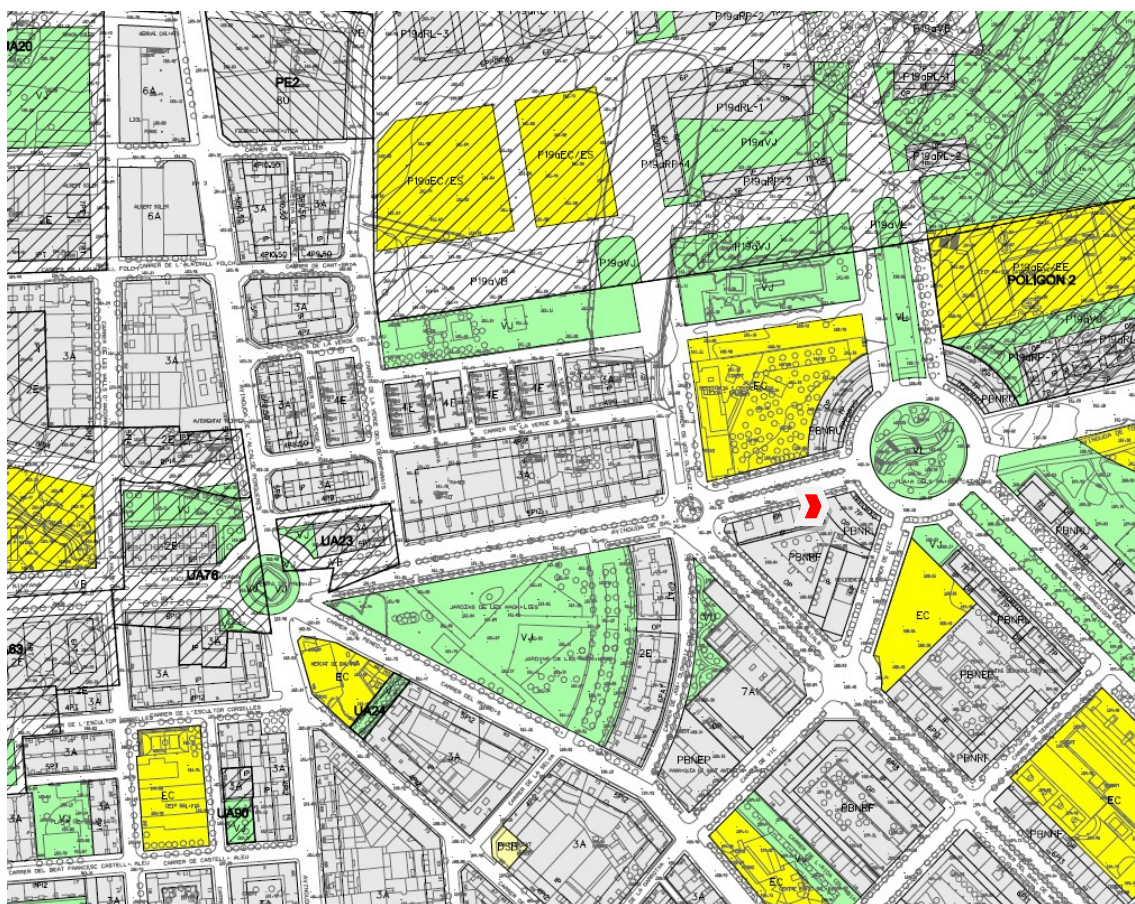
Com s'acaba de comentar al capítol anterior, el present Estudi de Detall s'empara en allò establert en la legislació urbanística vigent. Es passa a continuació a justificar el detall i els valors específics en

relació a la compatibilitat amb el planejament vigent d'acord als diferents aspectes exposats a l'apartat anterior i tot allò comentat anteriorment.

Amb caràcter general la concreció de volums és una actuació prevista en el planejament vigent, per pròpia iniciativa o a proposta de l'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat. En aquest cas es tracta d'una concreció específica a la illa de referència RU1 que ens ocupa.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL PGL

Es modifica la profunditat edificable de la planta baixa i es redueix el sostre a les plantes pis però sense modificar el nombre màxim d'habitatges ni la edificabilitat neta. Es dona així mateix compliment a l'alçada màxima admesa, la regulació dels vols, dels usos, separacions, etc. Ens trobem davant un cas típic de concreció de volums



Plànol del Pla General de Lleida (text refós 2013 sense valor normatiu). La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: Web la Paeria

Com s'ha comentat al capítol de planejament vigent (1.2.2.) tant la normativa del propi PGL com la del PPU tramitat pel sector de Balàfia dels Barris Nord (articles 5.2 i 35.2) preveuen l'ajust de volums mitjançant un estudi de detall.

En relació a l'article 6 del PPU i l'ordenació dels volums en planta baixa, es considera que l'espai posterior de la parcel·la no presenta la configuració espacial pròpia d'un pati d'illa atesa la seva configuració física i en qualsevol cas es garanteix des del sòl objecte de la present proposta l'accés a l'actual interior d'illa urbanitzat des dels carrers laterals (Avinguda Balàfia i Vic). Pel que fa a l'apartat d de l'article 6.1 el present document compren un àmbit unitari.

En justificació de l'article 6.2 el present document no planteja sobrepassar ni l'edificabilitat ni la densitat d'habitatges establerta al PPU. No es considera reduir l'alçada màxima prevista al PPU (7P) atès el conjunt edificat i consolidat que suposa la plaça i el fet que el propi edifici que es vol construir contribuirà a la delimitació i definició de l'espai amb una separació molt gran entre les façanes oposades de la plaça.

En remissió a l'apartat 2 de l'article 6.3 es manté invariada en posició i mida la previsió que el planejament fa sobre el porxo en planta baixa amb una fondària en planta de 3,00 m i una alçada de 3,50 m.

Així mateix la present reordenació de volums d'acord amb allò establert per les normes:

- No incorpora cossos sortints tancats.
- S'incorporen cossos oberts únicament en les façanes a carrer.
- No computa els cossos sortints oberts en el còmput de sostre.
- La composició dels vols oberts es concretarà al projecte d'edificació que resoldrà les alineacions amb els carrers.
- Els vols oberts al carrer Vic i a l'Avinguda de Balàfia no sobrepassaran l'alineació de façana.

En relació a la pròpia regulació del PGL i atès que correspon la qualificació 7a, caldria considerar que d'acord a l'apartat 3.1.c) de l'article 177 *"la reordenació volumètrica permetrà incrementar l'ocupació en planta baixa o soterrani, a efectes de la millora de les condicions d'aparcament, fins un màxim de 5%"*. En remissió a l'apartat 3.1.a) del mateix article 177 en el que s'estableix la illa com a unitat mínima, es considera la superfície total d'aquesta (RU1 838 + RF7 4639 = 5477 m²) a efectes d'establir el 5% màxim d'increment d'ocupació de la planta baixa. Aquest valor resulta per tant en 273,85 m² que amb els 330 m² ja previstos resulta en els 603,85 m² comentats. Així doncs si bé l'àmbit per establir les consideracions seria la illa en els nostre cas i atenent que únicament s'actua sobre al RU1, aquesta parcel·la s'acaba establint com a àmbit al present estudi de detall.

Tal i com s'ha comentat en cap cas s'alteren els usos establerts en la illa de referència ni es produeix cap increment en relació a l'edificabilitat neta o la densitat que resulta d'aplicació. En relació a l'edificabilitat prevista el planejament preveu un valor de 2.778 m² (738 m² de sostre comercial i usos complementaris i 2.040 m² de sostre residencial). L'edificabilitat resultant del projecte d'edificació que regula aquest estudi és de 2.643,85 m² (603,85 m² de sostre comercial i usos complementaris i 2.040 m² de sostre residencial), inferior per tant en 134,15 m² al màxim comentat.

En relació a la densitat el planejament preveu un nombre màxim d'habitatges de 15. El projecte preveu igualment el màxim de 15 habitatges.

De tots els paràmetres comentats, es desprèn que en cap cas s'ocasiona perjudici ni s'alteren les condicions d'ordenació dels terrenys pròxims o colindants.

Com s'ha comentat al capítol de planejament vigent (1.2.2.) així com al capítol "Justificació de la conveniència i oportunitat" (1.3.3) de la memòria justificativa es considera justificada la compatibilitat amb el planejament urbanístic general vigent.

POUM EN TRAMITACIÓ



POUM de Lleida en tramitació aprovat inicialment. La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: Web la Paeria

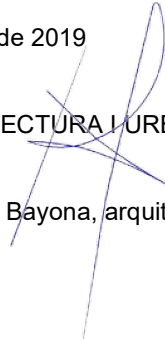
El POUM aprovat inicialment preveia una ordenació detallada per a l'àmbit de la illa RU1 mitjançant la clau R4 - Zona d'Eixample d'illa oberta, concretament subzona R4a - "Eixample d'illa oberta definida". Incorporava l'ordenació resultant de l'aprovació anterior del PPU del sector Balàfia.

Atès que s'ha produït l'aixecament de la suspensió de llicències del POUM (publicació DOGC número 7979 de 11 d'octubre de 2019) i que es preveu una nova aprovació inicial, no correspon ampliar la present justificació de compatibilitat.

Afegir que d'acord a les diferents reunions amb l'Ajuntament de Lleida posteriors a l'aixecament de la suspensió, es confirma novament la voluntat de validar i tornar a incloure els paràmetres que es deriven del PGL i per tant la present proposta es preveu que resulti totalment alineada i coherent amb les previsions de la nova aprovació inicial.

Lleida, 16 de desembre de 2019

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP



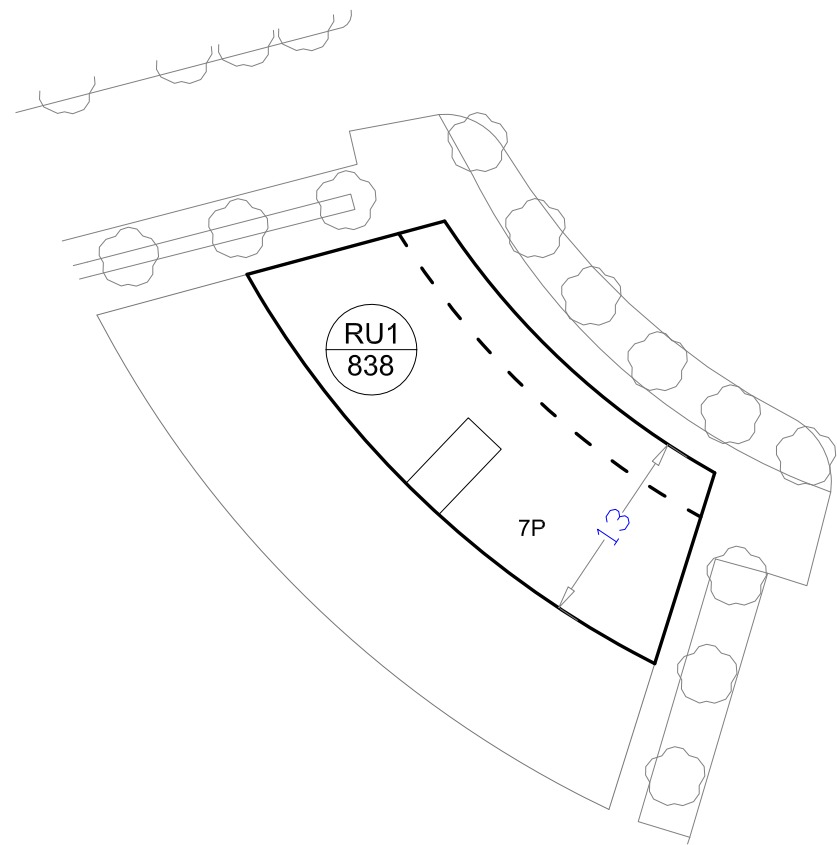
Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Documentació Gràfica

ESTUDI DE DETALL ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA IL·LA
DE REFERÈNCIA RU1 DEL PPU BALÀFIA BARRIS
NORD · LLEIDA

2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



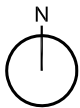
ILLA DE REFERÈNCIA RU1

SUPERFÍCIE D'OCUPACIÓ:	408	m2
SOSTRE TOTAL:	2.778	m2
NÚMERO HABITATGES MÀXIM:	15	hab.

(AR)	St (T)		St (C)		St (R)		(H)
B1	330	m2	330	m2	0	m2	0
P1	408	m2	408	m2	0	m2	0
P2	408	m2	0	m2	408	m2	3
P3	408	m2	0	m2	408	m2	3
P4	408	m2	0	m2	408	m2	3
P5	408	m2	0	m2	408	m2	3
P6	408	m2	0	m2	408	m2	3
22 m	2.778	m2	738	m2	2.040	m2	15

NOMBRE MÀXIM DE PARCEL·LES:	2	unitats
RELACIÓ SOSTRE RESIDENCIAL/HABITATGES:	136	m2

Nota:	
(AR)	Alçada reguladora
St (T)	Sostre total
St (C)	Sostre comercial i usos complementaris
St (R)	Sostre residencial
(H)	Número d'habitatges (orientatiu per planta)



- Alçada reguladora
- Distribució sostre residencial
- Parcel·la

EXP.: 1438
PROMOTOR:

INVERSIONS GESTIO CASA JOVE, SL

PROJECTE :

ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
ILLA DE REFERÈNCIA RU 1
DEL PPU SECTOR
BALÀFIA BARRIS NORD

EMPLAÇAMENT :
PLAÇA PAÍSOS CATALANS (BALÀFIA)
LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

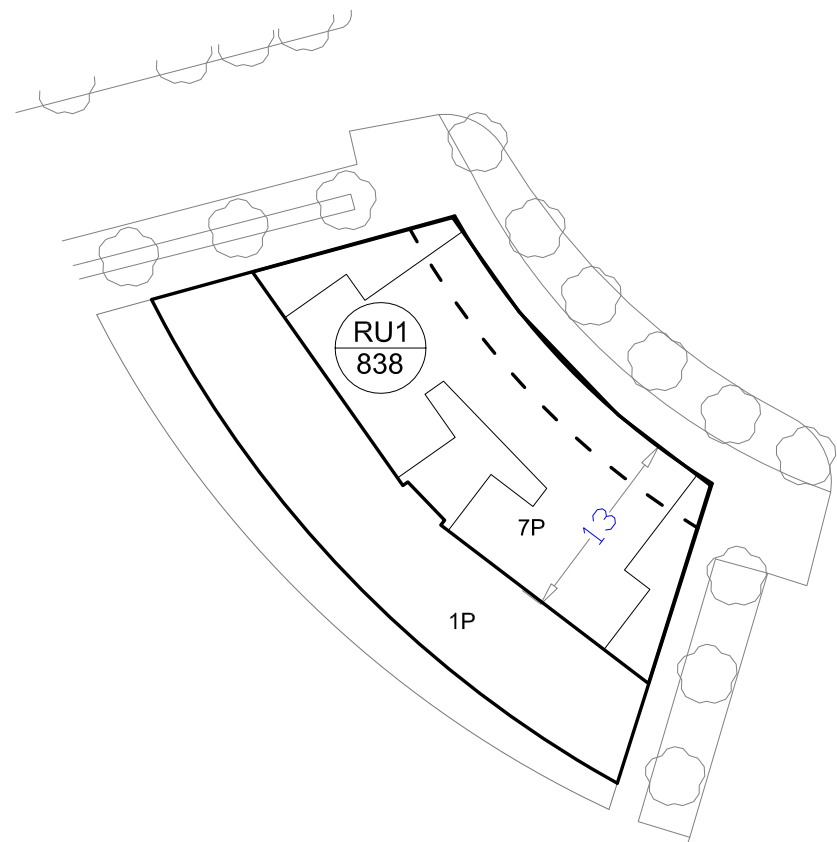
FITXA INDIVIDUALITZADA
ILLA DE REFERÈNCIA RU1 VIGENT

ESCALA : 1/500
DATA: DESEMBRE 2019
NÚM PLÀNOL :

I.01

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



ILLA DE REFERÈNCIA

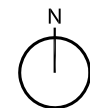
RU1

SUPERFÍCIE D'Ocupació:	681,85	m2		
SOSTRE TOTAL:	2.643,85	m2	<	2.778 (vigents)
NÚMERO HABITATGES MÀXIM:	15	hab.		

(AR)	St (T)		St (C)		St (R)		(H)
B1	603,85	m2	603,85	m2	0	m2	0
P1	340	m2	0	m2	340	m2	2,5
P2	340	m2	0	m2	340	m2	2,5
P3	340	m2	0	m2	340	m2	2,5
P4	340	m2	0	m2	340	m2	2,5
P5	340	m2	0	m2	340	m2	2,5
P6	340	m2	0	m2	340	m2	2,5
22 m	2.643,85	m2	603,85	m2	2.040	m2	15

NOMBRE MÀXIM DE PARCEL·LES:	2	unitats
RELACIÓ SOSTRE RESIDENCIAL/HABITATGES:	136	m2

Nota:	
(AR)	Alçada reguladora
St (T)	Sostre total
St (C)	Sostre comercial i usos complementaris
St (R)	Sostre residencial
(H)	Número d'habitatges (orientatiu per planta)



- Alçada reguladora
- Distribució sostre residencial
- Parcel·la

EXP.: 1438

PROMOTOR:

INVERSIONS GESTIO CASA JOVE, SL

PROJECTE :

ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
ILLA DE REFERÈNCIA RU 1
DEL PPU SECTOR
BALÀFIA BARRIS NORD

EMPLAÇAMENT :

PLAÇA PAÏSOS CATALANS (BALÀFIA)
LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

FITXA INDIVIDUALITZADA
ILLA DE REFERÈNCIA RU1 MODIFICADA

ESCALA: 1/500

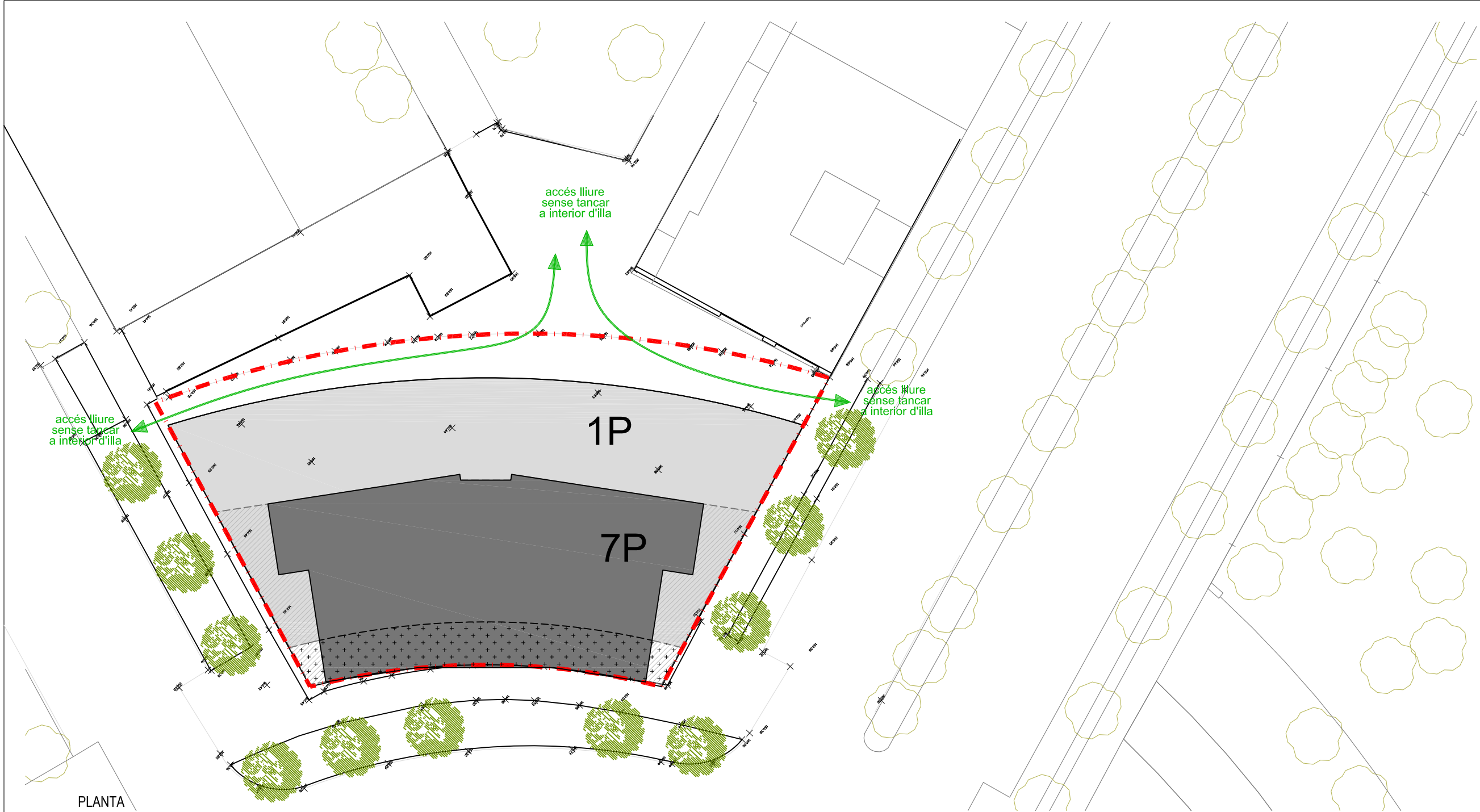
DATA: DESEMBRE 2019

NÚM PLÀNOL :

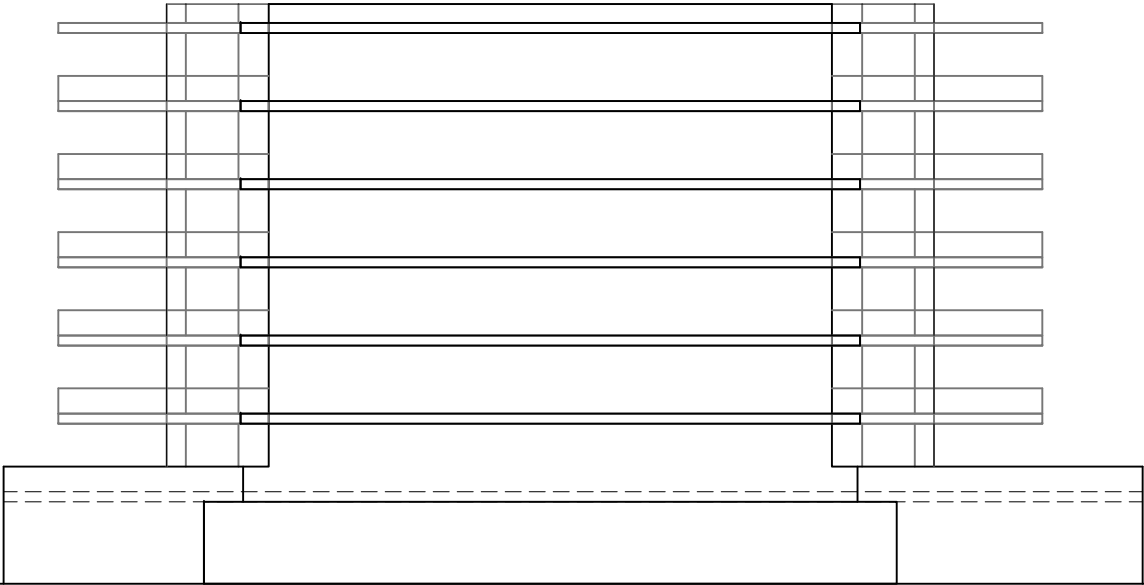
0.01

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES :

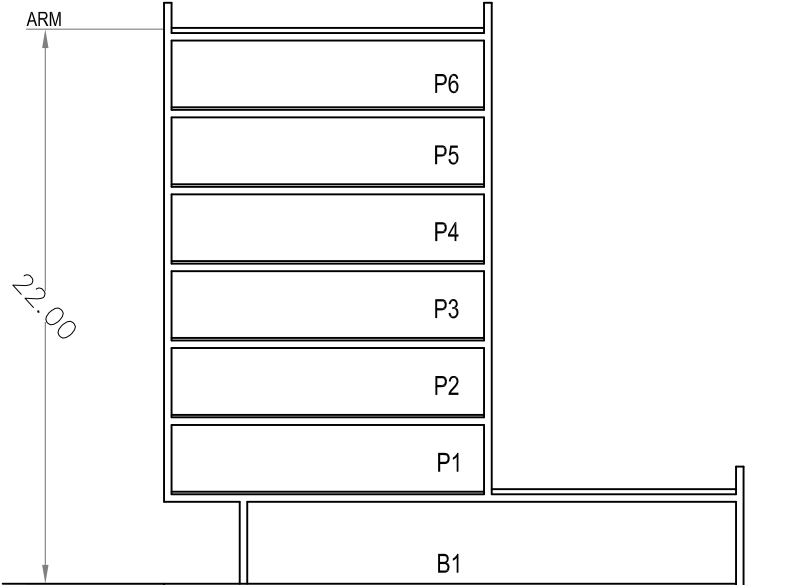
Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



PLANTA



ALÇAT



SECCIÓ

- Sostre planta baixa
- Sostre plantes 1 a 6
- Previsió cossos sortints oberts a concretar
- Porxo planta baixa
- ÀMBIT ESTUDI

EXP.: 1438

PROMOTOR:
INVERSIONS GESTIO CASA JOVE, SL

PROJECTE :
ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
ILLA DE REFERÈNCIA RU 1
DEL PPU SECTOR
BALÀFIA BARRIS NORD

EMPLAÇAMENT :
PLAÇA PAÏSOS CATALANS (BALÀFIA)
LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:
ORDENACIÓ PROPOSADA

ESCALA : 1/300
DATA: DESEMBRE 2019
NÚM PLÀNOL :

O.02

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



EXP.: 1438
PROMOTOR:

INVERSIONS GESTIO CASA JOVE, SL

PROJECTE :
ESTUDI DE DETALL
D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
ILLA DE REFERÈNCIA RU 1
DEL PPU SECTOR
BALÀFIA BARRIS NORD

EMPLAÇAMENT :
PLAÇA PAÏSOS CATALANS (BALÀFIA)
LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL
IMATGES PROPOSTA
AMB CARÀCTER INDICATIU

ESCALA :
DATA: DESEMBRE 2019
NÚM PLÀNOL :

0.03

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas