2. Article 256. Zona d'edificació en filera tradicional carrer dels Arenys. Clau 3a3.

A. Justificació.

La zona del carrer del Arenys té una regulació específica que prové del Text Refós del PGOU de 1991 (TR-1991, a partir d'ara). Aquesta regulació es referia als Edificis de la transició del Barri de Sant Pere, subzona 4G. La normativa (article 96 del TR-1991) havia previst les següents condicions d'edificació:

- Edificabilitat neta: 1,05m² sostre/m² sòl.
- Separacions de l'edificació: segons els plànols.
- La resta de paràmetres: aplicació dels articles 86 i 87.

Segons l'article 41 del TR-1991 l'edificabilitat neta era el coeficient que multiplicat per la superfície de parcel·la dóna l'edificabilitat total que s'hi permet construir. En aquesta edificabilitat total no s'incloïen les plantes soterrani que puguin autoritzar les normes en cada zona, però sí la planta baixa i totes les plantes pis permeses, incloent els patis i pous de llum i ventilació i els cossos volats i tancats o limitats lateralment. No diu res, de la planta sotacoberta.

El 1993 es van concedir llicències per un habitatge en aquest carrer amb estructura de planta baixa, dos plantes pis i planta sotacoberta. S'adjunta com **annex 1** part de la memòria i els plànols del projecte aprovat. Aquesta edificació podia complir la edificabilitat de 1,05 m² sostre/m² sòl, tenint en compte diversos aspectes:

- No es computava la superfície de la planta situada a nivell de carrer. La raó essencial era que, pel costat nord estava en contacte amb el terreny natural; a més, l'ús previst era el de a garatge de l'habitatge amb entrada directa des del carrer. Aquestes dues circumstàncies estaven causades pel fort desnivell del terreny abans de la construcció, que feia que la planta de nivell de carrer quedés en bona part per sota de la rasant del terreny natural.
- No es computava la superfície de planta sotacoberta.
- En conseqüència, es computava la superfície de les plantes primera i segona.

Amb el Pla General -Text Refós del 2002 (TR-2002), la definició de l'edificabilitat neta es va modificar i l'article 73.3 vigent diu:

En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, inclosos els celoberts, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.

Per altra banda, l'article 89 del PGOU defineix la planta baixa com la planta en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 22.06.2011.. El secretari Ramon Miñambres Rebés	Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011 La secretària Raquel González Gallego

Per tant, s'hauria de computar la superfície de planta baixa (o si més no, una part) i la superfície de la planta sotacoberta amb alçada superior a 1,50m, en tota llicència informada a partir del TR-2002.

Tanmateix el coeficient d'edificabilitat neta de la Zona (1,05m² sostre/m² sòl) no es va modificar en el TR-2002 i el punt explicat anteriorment faria que les edificacions resultants quedessin limitades a planta baixa i planta pis, amb la conseqüent discontinuïtat de les volumetries al carrer Arenys. S'adjunta com **annex 2** una fotografia de la finca on s'hi ha superposat la situació que resultaria de la redacció actual del PGOU.

En relació a l'ordenació s'ha comprovat que no es pot encabir el sostre que el planejament permet en la superfície pendent d'edificar. Aquest càlcul s'ha realitzat a partir de la superfície de 507,53m² corresponent a parcel·les no edificades. A aquesta superfície pertocaria una edificabilitat màxima de 532,91m². La superfície definida per situar l'edificació té una superfície de 198,97m². Per tant, caldria edificar 2,68 plantes per poder assolir l'edificabilitat màxima potencial. Si realitzem la mateixa operació per al conjunt de parcel·les qualificades com a Zona 3a3 al costat nord del carrer dels Arenys, la relació seria de 2,24 plantes. Per tant hi ha una incoherència entre el coeficient d'edificabilitat i l'alçada necessària per encabir aquesta edificabilitat en les parcel·les no edificades.

Per tal que es pugui finalitzar la filera del costat nord del carrer dels Arenys sense trencar la continuïtat urbana es proposta la modificació de l'article 256 del PGOU. Aquesta modificació no proposa un increment d'edificabilitat en la mesura que és una qüestió interpretativa sobre la tipologia edificatòria i sobre la planta baixa en aquesta zona. La proposta de modificació es fonamenta en la ordenació de la Zona 3a3, com a volumetria específica definida en base a la posició predeterminada de l'edificació i el número de plantes. El PGOU vigent defineix la posició relativa de l'edificació per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. Per tal de garantir la uniformitat de la filera, la modificació proposa una ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació detallada en sòl urbà. Per altra banda, la normativa vigent defineix la ocupació com un 45% de la superfície de parcel·la. Atès a la variació plantejada, és més clar definir la ocupació màxima a partir del plànol d'ordenació detallada del sòl urbà (ocupació predeterminada). Aquesta ocupació predeterminada té 10 metres de fondària i els límits laterals de la filera. Les plantes permeses dins d'aquesta fondària seran les mateixes que la resta de la filera, és a dir tres plantes (planta baixa + dos plantes + sotacoberta) referides al nivell de parcel·la. En el plànol d'ordenació detallada s'indiquen amb el símbol 3p. Fora dels gàlibs edificables, no s'admet cap construcció i s'indica amb el símbol 0p. L'alçada reguladora de 9,00 metres es manté, per tal garantir la uniformitat de la filera. Seguint el mateix criteri d'establir la uniformitat amb els edificis existents, la planta baixa, per trobar-se en una situació semisoterrada, ja que el fons de la mateixa estarà en contacte amb el terreny natural, només es podrà destinar a garatge i traster de l'habitatge. La planta sotacoberta, es pot fer segons indica el PGOU, per coherència amb la tipologia edificatòria existent. S'adjunta com **annex 3** plànol de situació actual i com **annex 4** plànol amb la alineació corregida.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 22.06.2011..
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

B. Modificació.

Es modifica l'article 256, Zona d'edificació en filera tradicional del PGOU de la manera que segueix.

On diu:

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3a

Paràmetre	*Cond. gral.*	*Condicions particulars*
Solar	*art.71*	-
Coeficient d'edificabilitat neta	*art.72*	*0,750 m²sostre/ m²sòl.* *3a1: 1,250 m²sostre/ m²sòl* *3a2: 0,770 m²sostre/ m²sòl* ***3a3: 1,050 m²sostre/ m²sòl***
Edificabilitat màxima de parcel·la	*art.73*	-
Densitat màx. d'habitatges neta	*art.75*	*1hab/200 m² de parcel·la* *3a4: 1hab/150 m² parcel·la.*
Ocupació màxima de la parcel·la	*art.76*	***45 %*** *3a4: 40 %*
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	*art.77*	*Serà preferentment enjardinat.*
Alçada reguladora ref. a parcel·la	*art.79*	*9,00 metres.*
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	*art.80*	-
Nombre de plantes ref. a parcel·la	*art.81*	***3p (pb+2pp)***
Planta baixa referida a parcel·la	*art.82*	-

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 22.06.2011..
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Separacions mínimes	*art.83*	*6,00 m a vial, fons i veïns.* *En aquelles parcel·les existents abans de l'aprovació del Pla General que, a causa de la configuració geomètrica irregular, no sigui possible exhaurir l'edificabilitat ni l'ocupació prevista per aquesta zona, les edificacions podran acostar-se a l'alineació de vial i separar-se dels veïns tan sols 3,00 m.* *3a3: segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.* *3a4: 3,00 m a vial, fons i veïns. En les parcel·les de superfície inferior a la mínima, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, les edificacions es podran apropar fins a la mitgera o l'alineació del vial, respectant una correcta adaptació a l'entorn i sempre que pel caràcter dels edificis veïns no suposi una inadequació arquitectònica.*
Tanques	*art.84*	-
Adapt. togràf. i mov de terres	*art.85*	-
Unitat mínima de projecte	*art.86*	-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3a

Paràmetre	*Cond. gral.*	*Condicions particulars*
Posició de l'edificació	*art.87*	***L'edificació es col·locarà segons ocupació relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.***
Edificació principal i auxiliar	*art.88*	*Les edificacions auxiliars podran ocupar el 4,00 % de la parcel·la. Tindran una altura màxima de 3,30 m. Podran construir-se sense complir la separació als límits laterals.* *No s'admeten locals auxiliars de cap mena si la superfície de solar per habitatge és inferior a 300 m².* *3a4: Les edificacions auxiliars podran ocupar el 6,00 % de la parcel·la. Tindran una altura màxima de 3,00 m. Podran construir-se sense complir la separació als límits laterals aquelles que, sense superar els 30 m² de superfície, es tractin com a façana.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 22.06.2011..
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Planta baixa	*art.89*	-
Planta soterrani	*art.90*	*Es permet únicament una planta soterrani. D'acord amb l'article 113.3, per a cada promoció d'habitatges, hi haurà un garatge amb un únic accés i sortida.*
Plantes pis	*art.91*	-
Planta coberta	*art.92*	-
Planta sotacoberta	*art.93*	-
Volum màxim d'un edifici	*art.94*	-
Regles sobre mitgeres	*art.95*	-
Cossos sortints	*art.96*	-
Elements sortints	*art.97*	-
Celoberts	*art.98*	-
Composició de la façana	*art.99*	-

Ha de dir:

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3a

Paràmetre	*Cond. gral.*	*Condicions particulars*
Solar	*art.71*	-
Coeficient d'edificabilitat neta	*art.72*	*0,750 m²sostre/ m²sòl. 3a1: 1,250 m²sostre/ m²sòl 3a2: 0,770 m²sostre/ m²sòl*
Edificabilitat màxima de parcel·la	*art.73*	***3a3: Volumetria específica definida per la posició de l'edificació i el número de plantes, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.***
Densitat màx. d'habitatges neta	*art.75*	*1hab/200 m² de parcel·la 3a4: 1hab/150 m² parcel·la.*
Ocupació màxima de la parcel·la	*art.76*	*45 %* ***3a3: ocupació predeterminada, segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.*** *3a4: 40 %*
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	*art.77*	*Serà preferentment enjardinat.*
Alçada reguladora ref. a parcel·la	*art.79*	*9,00 metres.*
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	*art.80*	-
Nombre de plantes ref. a parcel·la	*art.81*	*3p (pb+2pp).*
Planta baixa referida a parcel·la	*art.82*	-

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària
Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 22.06.2011..
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

ANNEX 1

M. I. AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL

Data Registre entrada

Promotor Sr. PASCACIO LOPEZ GARCIA i Sra. M.LL. CASTRO PONS TF

Arquitecte autor del projecte CHRISTYNE TERRIER ILLA TF 35 17 66

Arquitecte director CHRISTYNE TERRIER ILLA TF

Aparellador TF

Descripció de l'obra EDIFICACIO HABITATGE UNIFAMILIAR

Emplaçament C/ dels Arenys, nº 28

*OBRES A SOL URBA

Zona segons el PGOU 4 G

SUPERFICIE DEL SOLAR 203,25 m²

Nº Local comercials	--- uts	Pl. soterrani 2	0 m²
		Pl. soterrani 1	m²
Nº Habitatges	1 uts	Pl.baixa	94,5 m²
		Pl. primera	94,5 m²
Nº Apartaments	--- uts	Pl.segona	94,5 m²
		Pl.tercera	0 m²
Nº Places aparcament	2 uts	Pl.quarta	0 m²
		Pl.	m²
PRESSUPOST	12.916.302 PTS	SUP.TOTAL	283,5 m²

	NORMES PGOU	PROJECTE
Alçada reguladora máxima.....	9 m.	9,00 m
Alçada planta baixa.....	m.	2,40 m
Fondària edificable.....	10 m.	10,00 m
Patis de ventilació.....	-- mx -- mx -- m.	-- mx -- mx -- m
Ocupació solar.....	--- m.	46 % m
Separació a façana.....	0 m.	0 m
Separació a veïns.....	0 m.	0 m

Justificació compliment Normes PGOU sobre cosos volats oberts i tancats BALCONS 0,85 m

Descripció, del grau d'urbanització del carrer a que dona front l'edificació SENSE

SUP. A URBANITZAR 39 m²

OBRES A SOL NO URBANITZABLE (Complimentar també les dades anteriors que correspongui)

Zona segons el PGOU Superficie terreny m

Superficie i volum a construir (amb indicació d'us)

Superficie i volum existent (amb indicació d'ús)

Separació de l'edifici a camins m Separació de l'edifici a veïns m

Material i color de coberta

" " façanes

EL PROMOTOR L'ARQUITECTE DIRECTOR L'APARELLADOR

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011

La secretària

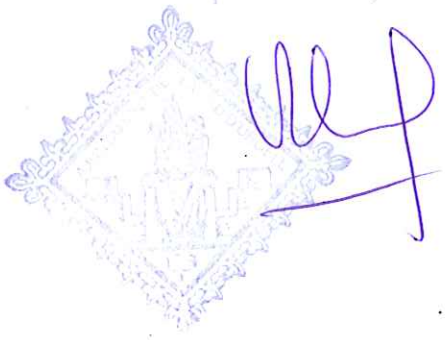
Raquel González Gallego

Aprovat per l'Ple/Junta de Govern Local en sessió de 22 JUNY 2011

La Seu d'Urgell,

El Secretari

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 22 JUNY 2011
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària

Raquel González Gállego

PROJECTE B+E EDIFICACIO.

HABITATGE UNIFAMILIAR EN FILERA

Carrer dels ARENYS número 28

Municipi: LA SEU D'URGELL

ARQUITECTA: C. TERRIER _LA SEU D'URGELL

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 22 JUNY 2011 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011

La secretària

Raquel González Gállego

PROJECTE: Construcció edifici en filera destinat a habitatge unifamiliar.

SITUACIO: Carrer dels Arenys número 28.
Municipi de La Seu d'Urgell.

PROPIETARI: PASCACIO LOPEZ GARCIA. i
MARIA LUISA CASTRO PONS.

DATA: Desembre 1992

ARQUITECTE: C.Terrier -Carrer de l'Orri 14- LA SEU D'URGELL- Tel. 973 351766-

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 22 JUNY 2011
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

AQUEST PROJECTE CONSTA DE LES PARTS SEGÜENTS:

A -MEMORIA DESCRIPTIVA DE L'OPCIO ARQUITECTONICA I DE LES OBRES A REALITZAR.

B -COMPLIMENT DE LA NORMATIVA VIGENT.

C -ANNEXOS A LA MEMORIA.

D -FOTOGRAFIES DEL TERRENY D'IMPLANTACIO DE L'EDIFICI.

E -PLEC DE CONDICIONS GENERALS, ECONOMIQUES I TECNIQUES.

F -CONTROL DE QUALITAT.

G -AMIDAMENTS DE LES OBRES A REALITZAR.

H -PRESSUPOST DE L'OBRA.

I -PLANOLS DE L'EDIFICI.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011

La secretària

Raquel González Gállego

A - MEMORIA DESCRIPTIVA DE L'OPCIO ARQUITECTONICA I DE LES OBRES A REALITZAR

El present projecte descriu les obres de construcció d'un edifici en filera destinat a habitatge unifamiliar situat en sòl urbà a tots els efectes en el municipi de La Seu d'Urgell. Aquest terreny descrit en plànols es propietat del senyor Pascacio Lopez Garcia i de la senyora Maria Luisa Castro Pons, residents a Saint Martin Le Vinoux- França. El propietari desitja construir en la dita parcel.la un edifici destinat a habitatge principal per a ells mateixos.

PROPIETARIS: PASCACIO LOPEZ GARCIA I
MARIA LUISA CASTRO PONS.

NATURALESA DE L'ENCARREC: Projecte bàsic i d'execució de construcció d'edifici destinat a habitatge unifamiliar.

EMPLAÇAMENT: Carrer dels arenys,nº28 - Municipi de La Seu d'Urgell.

PROGRAMA DE NECESSITAT: Creació d'un habitatge permanent per una família de 4 persones.

PARAMETRES URBANISTICS: Sol Urbà.Carrer a urbanitzar Zona 4G segons PGOU de La Seu d'Urgell. Parcel.la mínima 2ØØ m2. Alçada màxima : planta baixa mès dues plantes. Alçada reguladora màxima: 9 m. Distancia a vial: 5,1Øm i implantació segons alineacions marcades en èl PGOU de La Seu d'Urgell.

CARACTERISTIQUES DEL SOLAR: Superfície: 2Ø3,25 m2. Pendent del terreny irregular amb orientació principal Sud.

SERVITUDS: Sense. Existeix actualment una línia d'A.T. amb vol sobre parcel.la (extrem Nord-Est). Aquesta línia està actualment substituïda per una línia que no afecta la parcel.la.

Aprovat per Direcció de Govern Local
en sessió de 22 JUNY 2011
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària

Raquel González Gallego

PARAMETRES URBANISTICS:

El planejament vigent defineix el terreny considerat com urbà a tots els efectes en quan es faci la urbanització del vial corresponent. La parcel.la té com a qualificació 4G: Edificis unifamiliars en filera. L'edifici situat a l'Oest de la present parcel.la ja existeix. La parcel.la mínima es de 200m2. La parcel.la a construir es el fruit d'una reparcel.lació a fi de poder obtenir la superfície mínima per ser edificable encara que es tracti inicialment d'una parcel.la existent avanç del PGOU i la seva superfície es de 203,25 m2. L'alçada màxima es de planta baixa + 2 plantes. L'index d'edificabilitat es de 1,05m2/m2 amb separació de 5m de façana vial i fondària de 10m. A fi d'adaptar la present edificació a la volumetria de les edificacions existents es planteja la NO CONSTRUCCIO d'un soterrani i la consideració de la planta nivell 0 com a semi-soterrani, l'ús d'aquesta planta no podrà ser d'habitatge ja que la seva alçada (2,40m) no ho permetría.

A efecte d'edificabilitat es considera la planta nivell 0 com a semi-soterrani, ja que el nivell de terreny en façana posterior correspon al terra de la planta nivell 1, tal com reflecteix la secció de terreny en el plànol número 1. L'edificabilitat resultant d'aquestes consideracions es:

-Planta nivell 1: 94,50 m2
-Planta nivell 2: 94,50 m2
TOTAL 189,00 m2

i es inferior a l'edificabilitat màxima:
S x i=203,25x1,05=213,41 m2.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 22 JUNY 2011
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

EVALUACIO DE LES OBRES D'URBANITZACIO A REALITZAR

L'edificació estan subjecte a la urbanització de la part del vial corresponent s'adjunta al present projecte una evaluació dels costos d'urbanització.
Les obres d'urbanització consisteixen en obres de col.locació de serveis: aigua, electricitat, desguàs, enllumenat, obres de pavimentació de calçada i voravies.

1- Obres de col.locació de xarxa de serveis:
La xarxa d'abastament d'aigua potable, la xarxa de sanejament i enllumenat públic ja son existents i la valoració s'ha de fer segons els costos reals suportats per la comunitat de veïns del vial corresponent i aplicar al propietari de la present parcel.la el % de costos corresponents.
Respecte a les xarxes d'abastament d'energia elèctrica i de xarxa de telèfons cal consultar les empreses corresponents PEUSA i Telefònica.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària
Raquel González Gállego

2- Obres de pavimentació:
L' evaluació dels costos de pavimentació de calçada i voravia es farà segons les dades següents:
- Amplada total vial: 10 m.
- Amplada voravia lateral Nord: 1,5Ø m.
- Amplada part calçada afectada per urbanització: 6/2m. = 3 m.
- Llargada de façana de parcel.la: 7,8Ø m.

I - DESCRIPCIO DE L'EDIFICI A CONSTRUIR.

L'edifici a construir per a ús d'habitatge unifamiliar es de forma quasi quadrada de 1Øm x9,45m i consta de tres plantes, una de la qual esta soterrada en la meitat de la seva superfície .
L'orientació principal de l'edifici Nord/Sud ha estat imposada per la configuració del terreny, i les alineacions marcades en el PGOU vigent en el municipi de La Seu d'Urgell. D'aquesta implantació i de la pendent natural del terreny resulten una façana principal (Sud) i una façana posterior (Nord). Les façanes Est i Oest son parets mitgeres sense obertures.
La distribució dels espais s'ha fet de la manera següent:
En la planta Semi soterrani (així anomenada per la seva integració en el terreny) s'han distribuït dos garatges i espais de serveis. En les plantes superiors s'ha distribuït l'habitatge d'una superfície útil total de 168,Ø2 m2 la composició del qual es, en planta primera un espai de sala-biblioteca, un espai per rentar, planxar i cosir, 2 habitacions i un cambra de bany; el nivell 2 consta d'una sala d'estar, d'una cuina menjador, de dos habitacions i d'una cambra de bany, l'espai sota-coberta es habitable amb un bany, una saleta i una terrassa.

22 JUNY 2011 Oficina Local d'Urgell ... Secretaria

Generalitat de Catalunya Departament de Governació i Relacions Institucionals i Participació Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària
Raquel González Gallego

II - DESMUNT, FONAMENTS I RESISTENCIA TERRENY

El terreny considerat es de terraplè consolidat mig compacte sobre una capa inferior rocosa. No s'ha comprovat la presència d'aigües superficials. No és té en compte la presència de napa freàtica degut al tipus de terreny i la seva situació.

S'efectuarà per la implantació de l'edifici el desmunt descrit en el plànol de fonaments, el volum d'excavació serà de 25Ø m3. Els talussos resultants de l'excavació tindran una pendent màxima del 6Ø % i les terres es guardaran temporalment en la part Sud de la parcel.la. En el moment de l'excavació caldrà comprovar la

direcció dels fulls que composen la roca subterrània.

La resistència del terreny segons informacions locals i considerat que es tracta d'un terreny amb certa cohesió i agregats tipus arenós fi es valora en 2,5Kg/cm2.

ESTRUCTURA DE L'EDIFICI

L'estructura vertical serà a base de murs de fabrica de blocs de formigó de 2Ø cm. d'amplada. Es farà un encadenat vertical amb pilars de 2Øx2Ø amb 4 rodons de 8 de diàmetre i estribos de 5 cada 2Ø cm. L'encadenat horitzontal es farà amb 4 rodons de 1Ø i estribos de 5 cada 2Ø cm. Les parets de tancament exterior es componen de 2Ø cm de blocs de formigó , aïllant hidròfug per aïllament exterior i envà exterior.

L'estructura horitzontal es farà amb sistema de semi biguetes de FA i revoltons de ceràmica, xarxa de repartiment i capa de compressió, tal com s'indica en plànols.

En tot el perímetre de les plantes, a nivell de sostre es farà un encercolat horitzontal de 2Øx2Ø segons indicacions en plànol estructura amb 4 rodons del1Ømm i estribos de 5 cada 2Øcm. En la planta de fonaments l'encercolat serà de 3Øx2Ø amb 6 rodons de 1Ø i estribos de 5 cada 2Øcm.
No es farà cap regata en les parets de blocs de ciment,ni vertical ni horitzontal.
En la façana Nord es farà un mur de contenció de formigó armat de 4Øcm amb l'armadura definida en plànols d'estructura, fins a la cota indicada en plànol.

En la planta coberta és col.locarà una capa d'aïllament tèrmic (8cm) i impermeabilització. El material de coberta serà de pissarra col.locat sobre llistons amb ganxos. La pendent de la coberta serà en tots punts de 45%.

Aprovat pel Ple municipal
en sessió de 24 JUNY 2011
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària
Raquel González Gállego

3.00 1.70
7.70

ARENYS

EIX CARRER

)0

NA 4G_

KA + 2

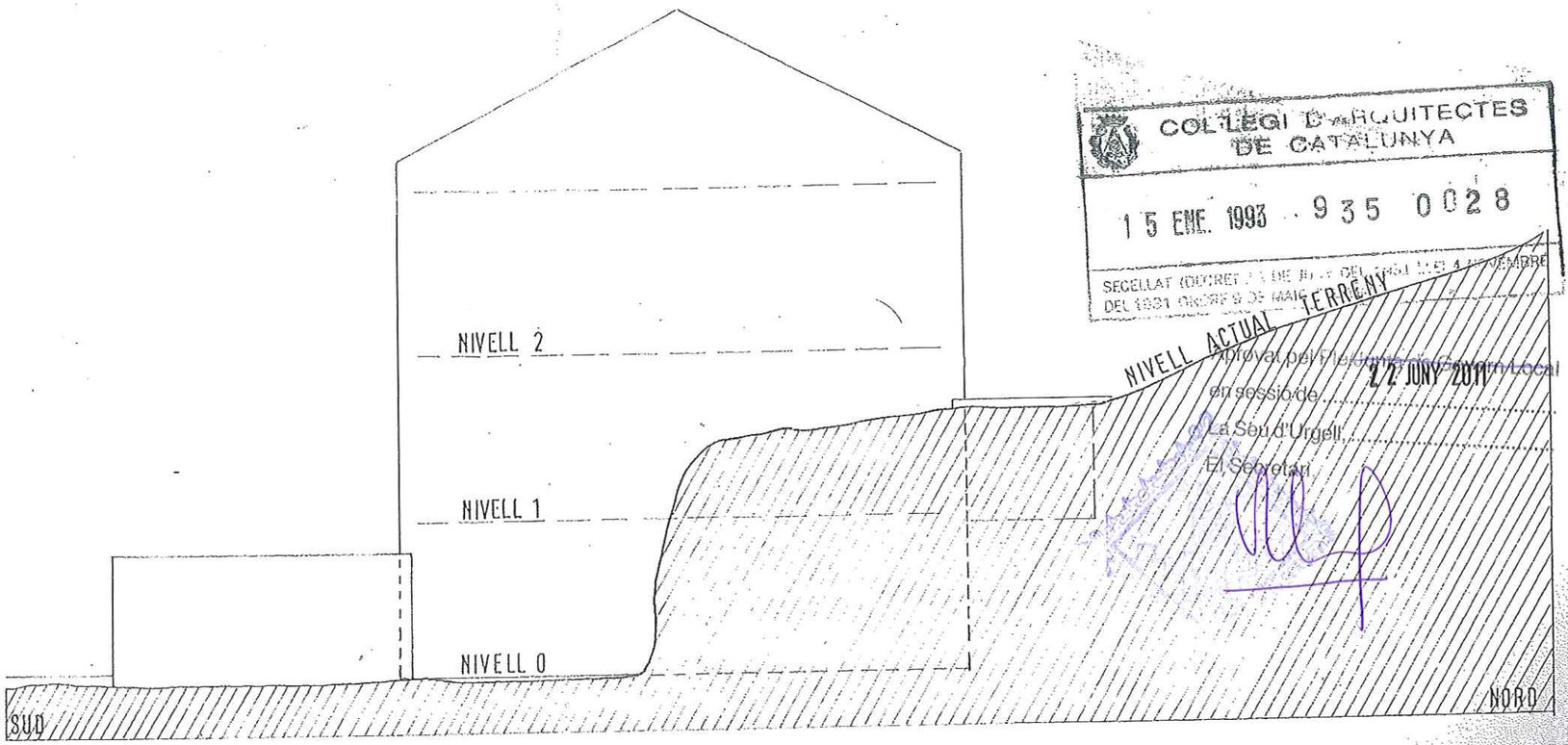
10 m

rani: 94,50 m²
a: 189,00 m²

2 m²

KA EXISTENT

ZAR



COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA
15 ENE. 1993 · 935 0028
SEGELLAT (DECRET 1/1 DE 16 DE DESEMBRE DEL 1931 I ORDRE 6 DE MAIG DEL 1931)

Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
en sessió de 22 JUNY 2011
La Seu d'Urgell
El Secretari

SECCIO TERRENY SUD_NORD _ 1/100

QUADRE SUPERFICIES

Nombre habitatge: 1_Nivell d'Habitabilitat B_Complert_
Superfície útil: 140,82 m²
Superfície annexos: Pl.semisoterrani 77,05 m²
Pl. sota coberta > 2m : 27,52 m²

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària
Raquel González Gállego

PRJ. BASIC I EXECUCIO HABITATGE

situació: C/ DELS ARENYS 28
municipi: LA SEU D'URGELL

VIVENDA UNIFAMILIAR ENTRE_MITJERES

propietari: PASCACIO LOPEZ GARCIA
Mª LUISA CASTRO PONS

arquitecte: C. TERRIER

planol de:	*escala:*	*data:*	*pl:*	*nº*
SITUACIO_EMPLAÇAMENT_ SECCIO TERRENY_	1/5 000 _ 1/100 1/100	DES. 1992	6	1

Límit
sup. útil

BANY

DISTRIBUIDOR

SALA

BANY

REBEDOR

ESTAR

REBOST

GARATGE

PORXO

NIVELL 2

NIVELL 1

NIVELL 0

30

1:10

Ø 14 / 20 V.

Ø 10 / 20 H.

40

TUB DRENATGE
ø 120 mm

GRAVA 30/60 COMPACTADA

64

28

2.55

28

2.55

30

2.40

9.00

Pendent 1%

C.

LLosa de formigó gruix: 20 cm (rck 175 kg/cm²)

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 22 JUNY 2011 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 21 JUL. 2011
La secretària
Raquel González Gállego

SECCIO A_B (Nord_Sud)