



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE BALAGUER**  
**REGULACIÓ NORMATIVA DE LA ZONA SEGONS ORDENACIÓ ANTERIOR, Subzona 3A**

---

SETEMBRE 2019



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

## ÍNDEX

---

### MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ
3. MARC URBANÍSTIC LEGAL
4. ORDRE DE REDACCIÓ
5. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ
6. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS
7. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
8. INFORME AMBIENTAL
9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
10. MODIFICACIÓ PRESENTADA

### PLANOLS

1. SITUACIÓ - ÀMBIT DE MODIFICACIÓ E:1/5000

### ANNEX

1. Estudi Modificació.



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

## **REGULACIÓ NORMATIVA DE LA ZONA SEGONS ORDENACIÓ ANTERIOR, Subzona 3A**

### **1. ANTECEDENTS**

**1.1.** El grup d'habitatges Comptes d'Urgell, situat en l'àmbit definit pel Passeig de l'Estació, carrer Barcelona, carrer Almatà i carrer Tàrrega, va ser la primera actuació del nou eixample. El qual va ser aprovat i subvencionat pel INV (Institut Nacional de l'Habitatge) en 1941, acollint-se a la Llei d'Habitatges Protegits de l'any 1939, planificat per l'arquitecte Manuel Cases Lamolla (subdelegat del INV a la província de Lleida). S'inicià el 1945 i es va culminar 6 anys després. Planificà un total de 100 habitatges – finalment només se'n varen fer 98- de tipus familiar i, en la seva majoria, aparellades.

Es va establir 4 tipologies diferents, dues de planta baixa (tipus A i B) i dues més de planta baixa i planta pis ( tipus C i D) presentant totes elles un caràcter ruralista i pensades per estar envoltades d'hort i/o corrals.

Presenta una estructura de carrers radials, articulats entorn a una plaça central, en la qual convergeixen tots ells, donant com a resultat una trama en forma d'estrella. Pel que fa a l'estructura parcel·laria i tipologia constructiva, presenten unes dimensions relativament petites i tenen la característica de tenir totes les tipologies la mateixa orientació, paral·lela a l'aspa central de l'estrella de la urbanització, amb única excepció dels habitatges que donen a la primera línia del Passeig de l'Estació, que s'alineen a aquest i conseqüentment resten girats 45° respecte tota la resta.



**1.2.** El grup d'habitatges Verge del Miracle, situat en l'àmbit definit pels carrers Sant Lluís, Doctor Fleming, Sant Crist i Pare Sanahuja els quals daten de l'any 1950. En aquest cas només existeix una sola tipologia de cases unifamiliars aparellades en un dels seus laterals.

Són de planta baixa i planta pis i presenten totes elles un caràcter ruralista i pensades per estar envoltades d'hort i/o corrals.



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

**1.3.** L'activitat urbanística al municipi de Balaguer és regulada, amb caràcter general, per les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer vigents des de febrer de 1983, que van ser objecte del Text Refós – Revisió, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 09 de febrer del 2000 i vigents des del 28 d'Agost del 2000.

**1.4** Aquestes Normes Subsidiàries delimitaven ja en el seu origen (febrer de 1983) un àmbit amb Clau 3 la qual a efectes d'ordenació de l'edificació s'estableixen 3 subzones:

- Subzona A: Anterior Ordenació Unifamiliar Aïllada o Aparellada (Clau 3a)
- Subzona B: Anterior Ordenació Unifamiliar Entre mitjaneres (Clau 3b)
- Subzona C: Anterior Ordenació Plurifamiliar en Bloc (Clau 3c)

**1.5.** Atès el resultat de l'evolució del habitatge en aquest sector del municipi, es va poder observar com les diferents ampliacions i/o reformes desvirtuaven la idea inicial dels habitatges modificant substancialment aquests.

**1.6.** En data Desembre del 2009 els Serveis Tècnics de l'Ajuntament presenten la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament en relació a la regulació normativa de la Zona segons ordenació anterior, Subzona 3a. La qual va ser aprovada en data 17/06/2010 i publicada en data 09/08/2010. Aquesta modificació és va redactar per tal que les ampliacions, substitucions o intervencions en aquest grup d'habitatges, que és fessin d'acord als aprofitaments permesos pel planejament general vigent, mantinguent la tipologia i el caràcter propi de les volumetries definides de forma unitària pel projecte inicial, i no desvirtuïn la trama original i la coherència de l'àmbit.

## **2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ**

La present modificació puntual de les NNSS de Balaguer en la Clau3a té per objecte la concreció d'un dels punts de l'article 79.3.g) el qual va ser objecte de modificació en l'última revisió.

La modificació del citat article pretén modificar el color de les fusteries permeses en la clau 3A, ja que la legislació vigent tant els acabats de façana com les fusteries hauran de ser obligatòriament de color blanc; i visualment crea una idea equivocada dels buits en façana ja que en alguns casos, si s'inclou persianes, l'aparença és d'una façana completament cega.



Exemple d'habitatge amb fusteries i persianes d'acord a la legislació vigent.



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

### **3. MARC URBANÍSTIC LEGAL**

La present modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament es troba en els supòsits especificats en el Capítol 3 "Vigència i Revisió" en els articles 9-10 i 11 de la normativa urbanística de les vigents NNSS del municipi.

D'acord amb això, correspon la tramitació d'una Modificació de les NNSS com l'instrument més adequat per assolir l'objectiu que es proposa

La legislació d'aplicació correspon al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, que en el seu article 96 estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament, i les particularitats establertes en el mateix article.

La modificació que es proposa no es pot considerar inclosa en cap d'aquestes excepcions i particularitats ja que correspon a un aclariment de la norma, per tant el seu tràmit s'efectuarà d'acord amb l'establir a l'art.97 en la part corresponent, i l'article 85 del mateix Decret Legislatiu 1/2010.

### **4. ORDRE DE REDACCIÓ**

Es redacta el present document en base a la resolució presa pel propi Ajuntament de Balaguer.

### **5. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ**

La present Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament -Text Refós de Balaguer està promoguda per l'Ajuntament de Balaguer.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposa l'Article 96 del Decret Legislatiu 1/2010 que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament, i les particularitats establertes en el mateix article.

La modificació que es proposa no es pot considerar inclosa en cap d'aquestes excepcions i particularitats ja que correspon a una variació de material de fusteria, per tant el seu tràmit s'efectuarà justificant la modificació d'acord amb l'establir a l'art.97.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 del mateix text legal esmentat, i en general, en els articles que siguin d'aplicació en l'establir en el Capítol II "Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic" del Títol Tercer, tal i com determina la Disposició Transitòria Tercera del mateix Text Refós.



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

## 6. AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE NNSS

L'àmbit de la modificació es l'àrea qualificada com a Clau 3A "Zona segons ordenació anterior. Ordenació unifamiliar aïllada o aparellada". Aquesta clau està definida en 3 illes repartides en l'àmbit Sud-Est de la Balaguer:

- L'illa delimitada al nord pel Passeig de l'Estació, al est pel carrer Tàrrega, al sud pel carrer Almatà i al oest pel carrer Barcelona.
- L'illa definida entre els carrers Sant Crist, Doctor Fleming, Sant Lluís i Pare Sanahuja
- L'illa definida pel carrer Sant Crist, Tarragona, Bernat d'Esclot i Almatà

Aquestes illes es situen al sud-est del nucli urbà de Balaguer tal i com es pot observar en el P1 de situació a escala 1/5000.

## 7. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

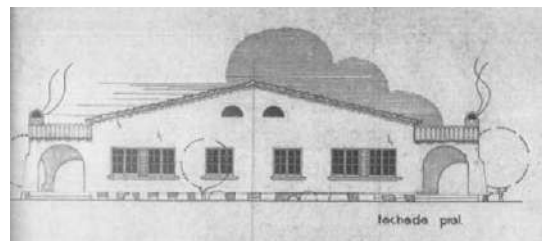
L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per al Llei 3/2012, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La modificació que es proposa pretén variar el color de les fusteries permeses en la clau 3A, ja que com s'ha exposat anteriorment en la legislació vigent tant el color de façana com de les pròpies fusteries és el mateix i dóna com a resultat una façana on no ressalten els buits i visualment crea una aparença distorsionada de la realitat.

Cal tenir en compte que l'objectiu principal de la modificació que es va tramitar l'any 2010 era conservar i mantenir les tipologies i característiques de les edificacions inicials; així doncs, vist els plànols inicials d'aquestes edificacions es pot observar com originàriament tant les fusteries com porticons eren d'un material i acabat diferent a la façana, i per l'any de construcció de les mateixes sembla fusta. Aquest material es pot corroborar en aquelles edificacions que s'han quedat desocupades.



TIPUS A



TIPUS B





Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

## 8. INFORME AMBIENTAL

Atès l'establir en l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, que regula les *Modificacions de plans i programes que s'han de sotmetre a avaluació ambiental*, aquesta modificació no es troba en cap d'aquests supòsits i per tant no serà necessari doncs la redacció d'un Informe Ambiental.

## 9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'actuació prevista no suposa cap mena d'impacte per la hisenda pública, en aquest cas, l'Ajuntament de Balaguer, ja que la modificació proposada no té cap incidència en la urbanització dels sistemes de domini públic.

En aquest sentit, la proposta no comporta cap mena de despesa d'implantació d'infraestructures i serveis, ni tampoc s'incrementa la despesa del seu manteniment i prestació, respectivament. Per altra banda, la proposta no comporta tampoc cap modificació pel que fa a la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Tenint en compte les consideracions anteriors, es conclou que la proposta no comporta cap variació en les despeses i ingressos de l'Ajuntament de Balaguer ja que no té cap impacte en aquets sentit, és sostenible per la hisenda pública, no sent necessària la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica.

## 10. MODIFICACIÓ PRESENTADA

Es proposa canviar la redacció de l'article 79.3.g) de les NNSS per tal de concretar exactament les característiques dels buits permesos en la clau 3A.

### Article 79.3.g)- Paràmetres característics de la subzona A. Clau 3a (article vigent)

A més dels paràmetres generals definits en el número anterior es compliran les següents determinacions:

- a) L'edificabilitat total del solar serà inferior a 0,65 m<sup>2</sup> de superfície construïda, per cada m<sup>2</sup> de solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Dr. Fleming, Sant Crist, i Pare Sanahuja que podrà incrementar-se en 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, quan es vulgui edificar en dos plantes.
- b) L'ocupació en planta, del total edificat, serà inferior al 40%, de la superfície del solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Crist, Dr. Fleming, Sant Lluís, i Pare Sanahuja que serà com a màxim del 42,5% de la superfície del solar.



c) El nombre màxim de plantes serà de dos i l'altura reguladora màxima de 6 (sis) metres admetent-se però l'ús d'habitatge en sotacoberta, superfície que computarà als efectes de l'edificabilitat total del solar sense poder sobrepassar els límits establerts en el apartat a) d'aquest article per a la subzona A.

d) La sol·licitud de llicència que suposi ampliació de volum edificat caldrà acompanyar-la d'un croquis referent a tot el solar, amb indicació expressa de les superfícies construïdes en cada planta i de la posició acotada dels volums edificats ó amb llicència concedida fins a la data de la sol·licitud.

e) Respecte tots els límits amb l'espai públic i amb les parcel·les veïnes les edificacions es situaran al menys a 2 (dos) metres. Les edificacions originals aparellades o adossades lateralment a una parcel·la veïna no es consideraran fora d'ordenació per aplicació d'aquest criteri.

S'autoritzarà l'edificació adossada a un dels termenals, o bé a dos en solució de cantonada, amb una parcel·la veïna sempre que la construcció s'ajusti a les següents determinacions:

- L'altura màxima serà d'una planta i de 4 (quatre) metres, medits en qualsevol punt del terreny, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Dr. Fleming, Sant Crist, i Pare Sanahuja, en que serà de dos plantes.

- Les parets de separació tindran consideració de façana a efectes del seu acabat i conservació, però no s'hi podrà practicar obertures. La seva longitud total de tancament en contacte amb l'indars de parcel·la serà igual o inferior a 7 (set) metres i en cadascuna de les parets no es podrà superar la longitud equivalent als 2/3 del l'indar al qual estiguin adossades.

- La seva coberta no serà utilitzable fins a la distància de 2 (dos) metres del veí.

f) S'admet la modificació de les tanques existents en aquesta zona, augmentant l'alçada fins a 1,80 m. Aquesta modificació

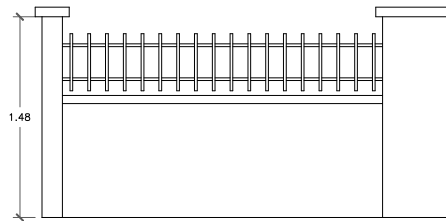


Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

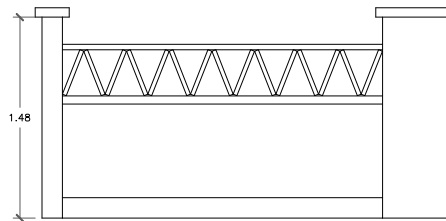
regula la nova composició de les tanques de la següent manera:

1. Els pilars de l'entrada es podran créixer fins a 1,80 m amb obra, mantenint l'esquema original.
2. La resta de pilars augmentaran l'alçada amb estructura metàl·lica o similar, del mateix color que la resta.
3. En la part entre pilars, es permet la substitució de les gelosies existents per elements metàl·lics fins una alçada d/1,80 m.

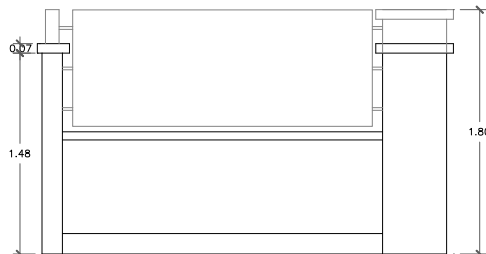
Tot es regularà segons els **models esquemàtics adjunts**:



alçat tanca original  
Zona 3A. Grup Comptes d'Urgell



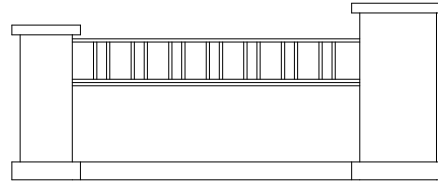
alçat tanca original  
Zona 3A. Grup Comptes d'Urgell



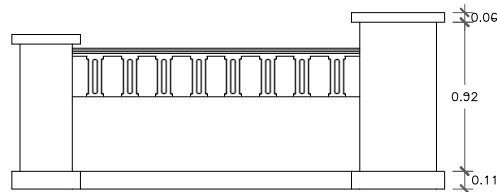
alçat tanca proposada  
Zona 3A. Grup Comptes d'Urgell



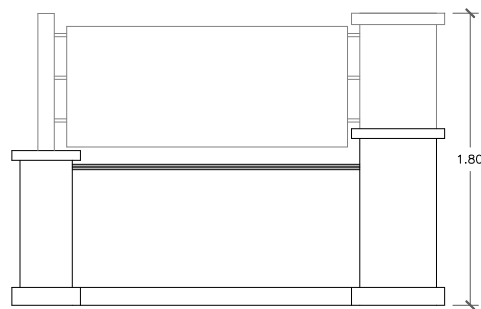
Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL



alçat tanca original  
Zona 3A. (c/ St. Crist. c/ Pare Sanhuja, c/ St. Lluís, c/ Dr. Fleming)



alçat tanca original  
Zona 3A. (c/ St. Crist. c/ Pare Sanhuja, c/ St. Lluís, c/ Dr. Fleming)



alçat tanca proposada  
Zona 3A. (c/ St. Crist. c/ Pare Sanhuja, c/ St. Lluís, c/ Dr. Fleming)

g) En les obres de substitució, ampliació o qualsevol intervenció que es realitzi al conjunt d'habitatges Comptes d'Urgell, (àmbit delimitat entre el Passeig de l'Estació i els carrers Barcelona, Almatà i Tàrrega), s'utilitzarà com a referència volumètrica la implantació inicial dels habitatges projectats en l'any 1939 segons plànol adjunt, tant en planta baixa com en planta primera. La resta d'edificabilitat permesa en la subzona, podrà esgotar-se en volums de planta baixa annexes al volum original, amb coberta plana, que hauran de mantenir una distància de 2m respecte als termenals amb les parcel·les veïnes. S'autoritzarà però, adossar l'edificació auxiliar a un dels termenals, o bé a dos en solució de cantonada, amb una parcel·la veïna, sempre que es compleixin totes les condicions establertes a l'apartat e) d'aquest article.

La coberta del volum situat en planta primera ha de ser simètrica, de dues aigües, amb pendent continua del 30% i material ceràmic. El ràfec podrà volar com a màxim 30 cm.

**Els acabats de façana hauran de ser de color blanc, incloses les fusteries.**

No s'autoritzaran enderrocs de les edificacions existents sense l'aportació i sol·licitud de proposta de nova edificació que s'adeqüi a aquesta norma.

**Article 79.3.g)- Paràmetres característics de la subzona A. Clau 3a (article proposta)**

A més dels paràmetres generals definits en el número anterior es compliran les següents determinacions:

- a) L'edificabilitat total del solar serà inferior a 0,65 m<sup>2</sup> de superfície construïda, per cada m<sup>2</sup> de solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Dr. Fleming, Sant Crist, i Pare Sanahuja que podrà incrementar-se en 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, quan es vulgui edificar en dos plantes.
- b) L'ocupació en planta, del total edificat, serà inferior al 40%, de la superfície del solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Crist, Dr. Fleming, Sant Lluís, i Pare Sanahuja que serà com a màxim del 42,5% de la superfície del solar.
- c) El nombre màxim de plantes serà de dos i l'altura reguladora màxima de 6 (sis) metres admetent-se però l'ús d'habitatge en sotacoberta, superfície que computarà als efectes de l'edificabilitat total del solar sense poder sobrepassar els límits establerts en el apartat a) d'aquest article per a la subzona A.
- d) La sol·licitud de llicència que suposi ampliació de volum edificat caldrà acompanyar-la d'un croquis referent a tot el solar, amb indicació expressa de les superfícies construïdes en cada planta i de la posició acotada dels volums edificats ó amb llicència concedida fins a la data de la sol·licitud.
- e) Respecte tots els límits amb l'espai públic i amb les parcel·les veïnes les edificacions es situaran al menys a 2 (dos) metres. Les edificacions originals aparellades o adossades lateralment a una parcel·la veïna no es consideraran fora d'ordenació per aplicació d'aquest criteri.



S'autoritzarà l'edificació adossada a un dels termenals, o bé a dos en solució de cantonada, amb una parcel·la veïna sempre que la construcció s'ajusti a les següents determinacions:

- L'altura màxima serà d'una planta i de 4 (quatre) metres, medits en qualsevol punt del terreny, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Dr. Fleming, Sant Crist, i Pare Sanahuja, en que serà de dos plantes.
- Les parets de separació tindran consideració de façana a efectes del seu acabat i conservació, però no s'hi podrà practicar obertures. La seva longitud total de tancament en contacte amb lindars de parcel·la serà igual o inferior a 7 (set) metres i en cadascuna de les parets no es podrà superar la longitud equivalent als 2/3 del llinar al qual estiguin adossades.
- La seva coberta no serà utilitzable fins a la distància de 2 (dos) metres del veí.

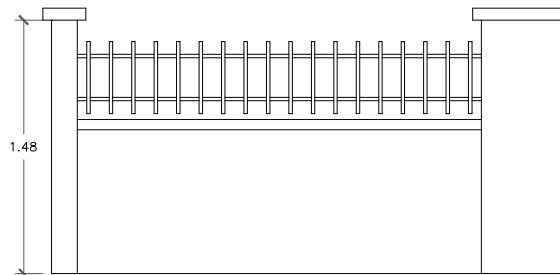
f) S'admet la modificació de les tanques existents en aquesta zona, augmentant l'alçada fins a 1,80 m. Aquesta modificació regula la nova composició de les tanques de la següent manera:

1. Els pilars de l'entrada es podran créixer fins a 1,80 m amb obra, mantenint l'esquema original.
2. La resta de pilars augmentaran l'alçada amb estructura metàl·lica o similar, del mateix color que la resta.
3. En la part entre pilars, es permet la substitució de les gelosies existents per elements metàl·lics fins una alçada d/1,80 m.

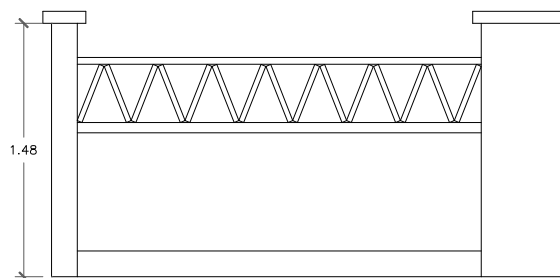
Tot es regularà segons els **models esquemàtics adjunts**:



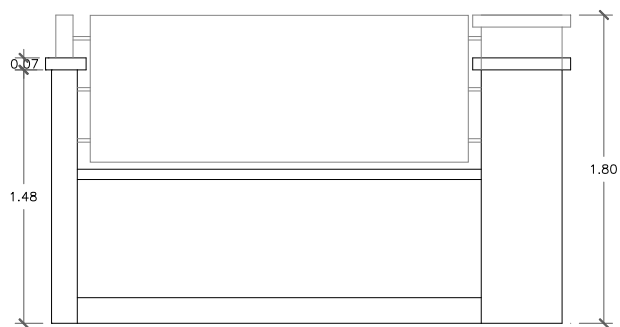
Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL



alçat tanca original  
Zona 3A. Grup Complex d'Urgell



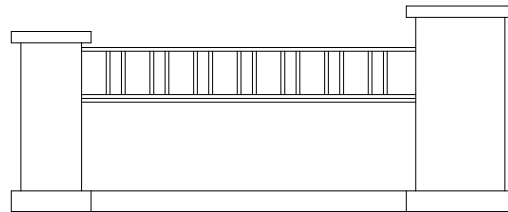
alçat tanca original  
Zona 3A. Grup Complex d'Urgell



alçat tanca proposada  
Zona 3A. Grup Complex d'Urgell

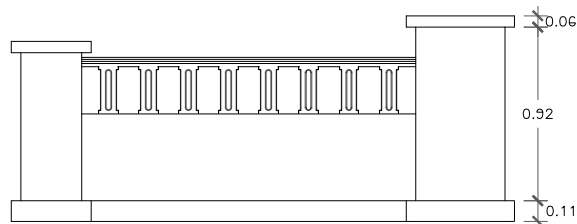


Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL



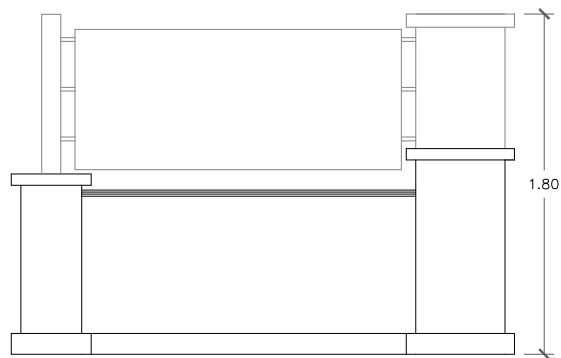
alçat tanca original

Zona 3A. (c/ St. Crist, c/ Pare Sanhuja, c/ St. Lluís, c/ Dr. Fleming)



alçat tanca original

Zona 3A. (c/ St. Crist, c/ Pare Sanhuja, c/ St. Lluís, c/ Dr. Fleming)



alçat tanca proposada

Zona 3A. (c/ St. Crist, c/ Pare Sanhuja, c/ St. Lluís, c/ Dr. Fleming)

g) En les obres de substitució, ampliació o qualsevol intervenció que es realitzi al conjunt d'habitatges Comptes d'Urgell, (àmbit delimitat entre el Passeig de l'Estació i els carrers Barcelona, Almatà i Tàrrega), s'utilitzarà com a referència volumètrica la implantació inicial dels habitatges projectats en l'any 1939 segons plànol adjunt, tant en planta baixa com en planta primera. La resta d'edificabilitat permesa en la subzona, podrà esgotar-se en volums de planta baixa annexes al volum original, amb coberta plana, que hauran de mantenir una distància de 2m respecte als termenals amb les parcel·les veïnes. S'autoritzarà però, adossar l'edificació auxiliar a un dels termenals, o bé a dos en solució de



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL

cantonada, amb una parcel·la veïna, sempre que es compleixin totes les condicions establertes a l'apartat e) d'aquest article.

La coberta del volum situat en planta primera ha de ser simètrica, de dues aigües, amb pendent continua del 30% i material ceràmic. El ràfec podrà volar com a màxim 30 cm.

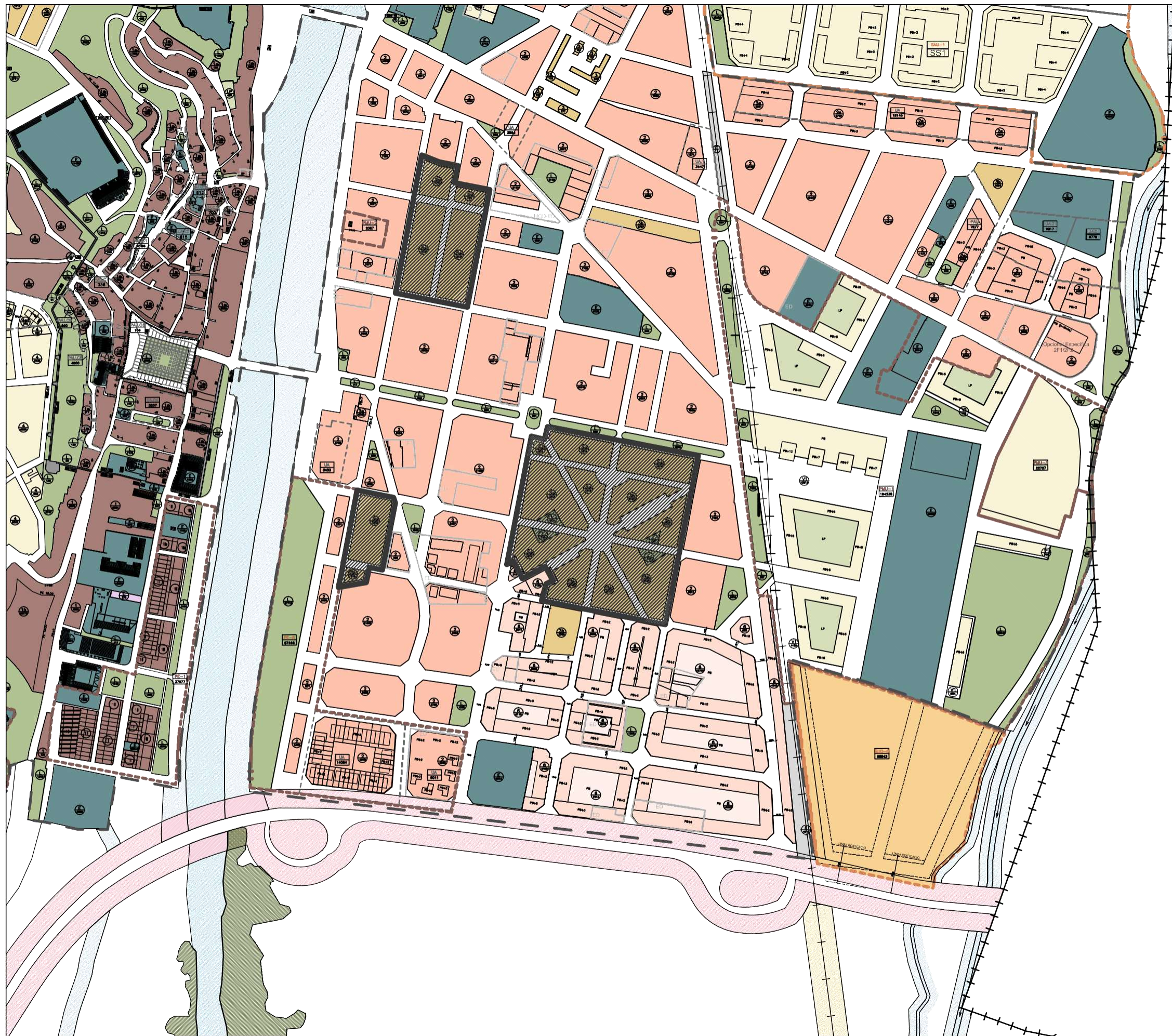
**Els acabats de façana hauran de ser de color blanc. Pel que fa a les fusteries es permetrà qualsevol material amb acabat blanc o de fusta del país natural tractades al vernís o olis. Tanmateix s'autoritzarà la col·locació de persianes tipus llibrets de fusta i/o porticons.**

No s'autoritzaran enderrocs de les edificacions existents sense l'aportació i sol·licitud de proposta de nova edificació que s'adeqüi a aquesta norma.

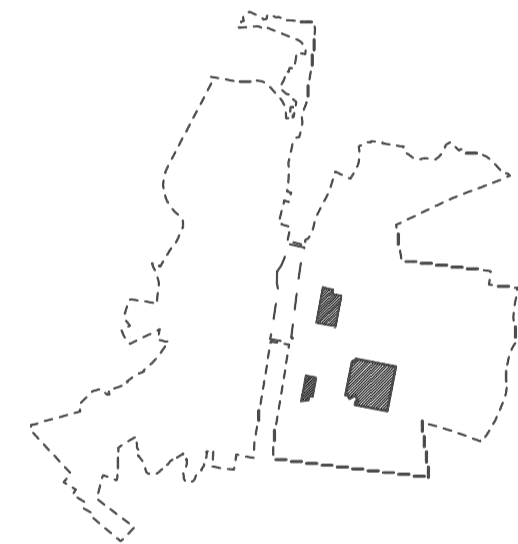
Balaguer, signat electrònicament  
L'Arquitecta municipal



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL




MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES  
NORMES SUBSIDIÀRIES DE  
PLANEJAMENT DE BALAGUER.  
REGULACIÓ DE NORMATIVA CLAU 3A



PLÀNOL N° 1:

SITUACIÓ - ÀMBIT MODIFICACIÓ

 Àmbit de la modificació de normes  
subsidiàries de planejament

 ESCALA: 1/5000  
SETEMBRE 2019

 Ajuntament de Balaguer



Ajuntament de Balaguer  
OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL



Estudi modificació Normes Urbanístiques Clau 3A de Balaguer.

## Escrit actual per la Clau 3a

### 3. Paràmetres característics de la subzona A. Clau 3A:

A més dels paràmetres generals definits en el número anterior es compliran les següents determinacions: L'edificabilitat total del solar serà inferior a 0,65 m<sup>2</sup> de superfície construïda, per cada m<sup>2</sup> de solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Dr. Fleming, Sant Crist i Pare Sanahuja i de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Bernat Desclot, Almatà i Tarragona, que podrà incrementar-se en 0,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, quan es vulgui edificar en dos plantes.

L'ocupació en planta, del total edificat, serà inferior al 40%, de la superfície del solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Crist, Dr. Fleming, Sant Lluís i Pare Sanahuja i de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Bernat Desclot, Almatà i Tarragona, que serà com a màxim del 42,5% de la superfície del solar.

El nombre màxim de plantes serà de dos i l'altura reguladora màxima de 6 (sis) metres admetent-se l'ús d'habitatge en sota coberta, superfície que computarà als efectes de l'edificabilitat total del solar sense poder sobrepassar els límits establerts en l'apartat a) d'aquest article per a la subzona A.

La clau 3a afecta a 3 Zones diferents, la 1 la 2 i la 3.

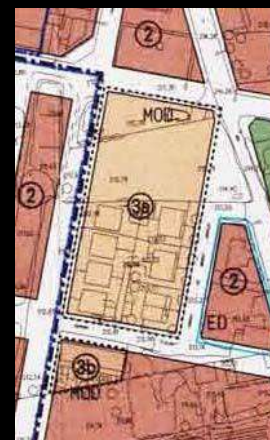
1



2



3



## Zona 1 clau 3a

Del anàlisi de les tipologies inicials, es desprèn que esta formada per 30 edificacions aparellades, totes iguals. De tamany gran.



També es pot veure l'ús del sota coberta, com a elements preexistent i que s'ha de conservar.



## Zona 1 clau 3a

Per solucionar la necessitat de garatge, es construeix un annex en planta baixa.



Per instal·lar les plaques solars, la part interior, es la utilitzada, sense afectar el carrer.



Insistir en no trencar les cobertes a dos aigües. Es una zona no problemàtica, per tenir una formalitat global molt identificada.

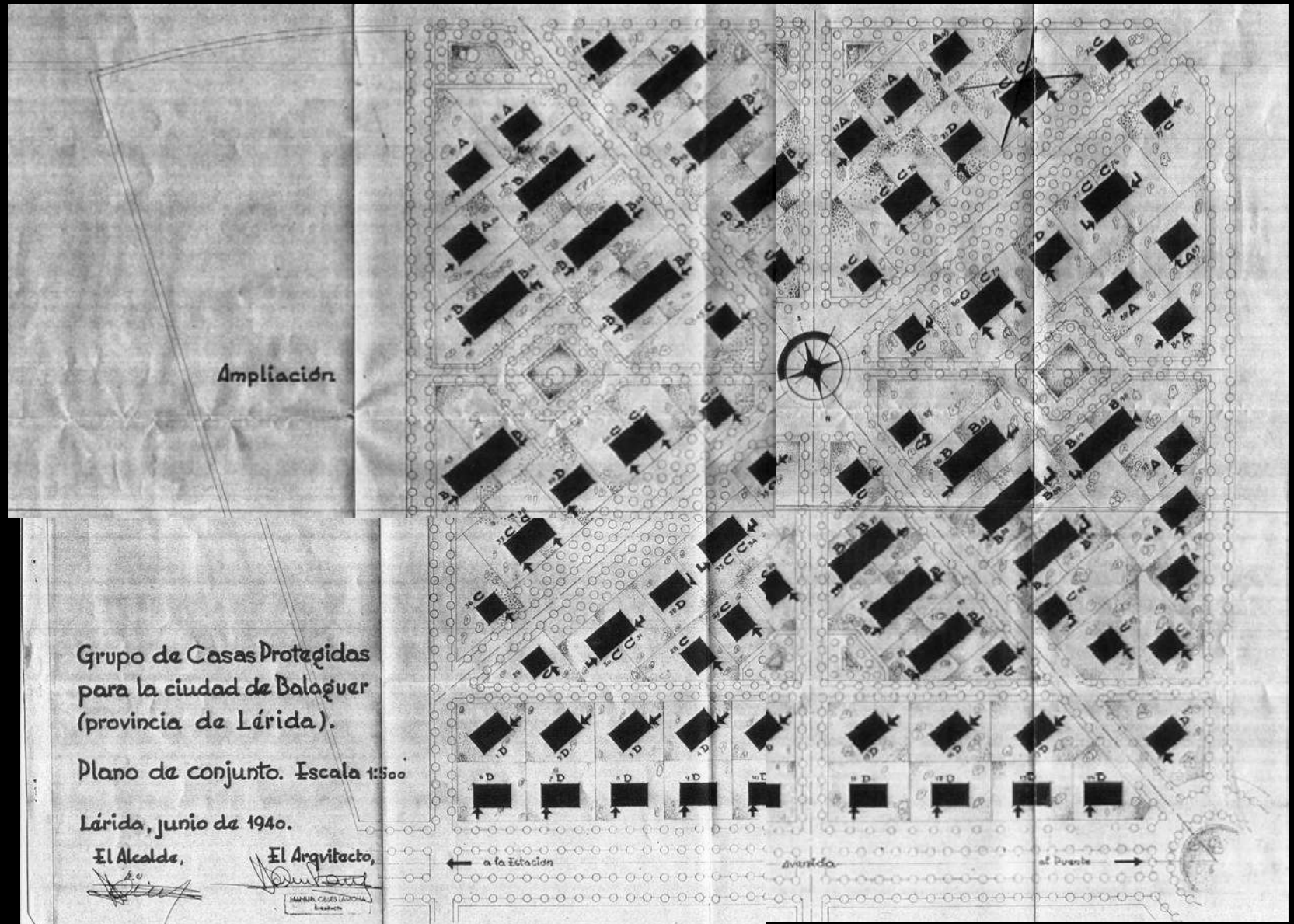
## Zona 2 clau 3a

Del anàlisi de les tipologies inicials, les evolucions s'han diferenciat segons les necessitats dels veïns.

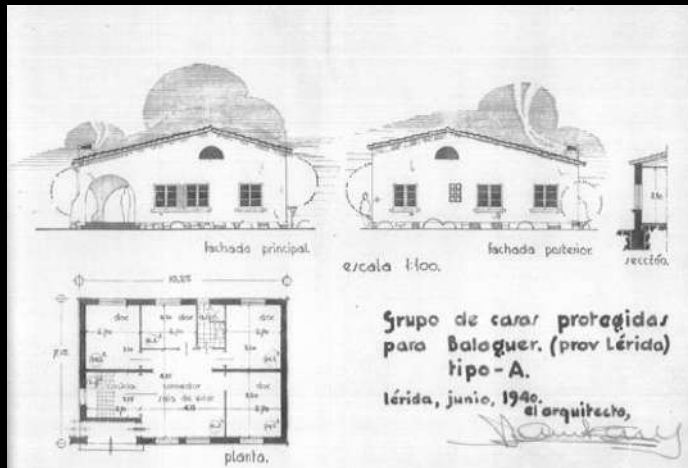


## Zona 2 clau 3a

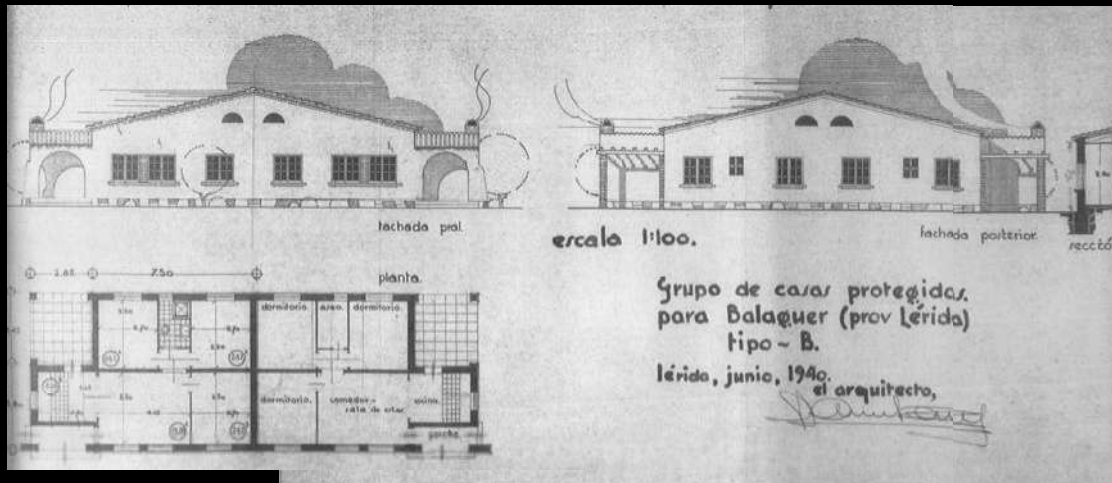
### Plànol disposició inicial conjunt i diferents tipologies



## Zona 2 clau 3a

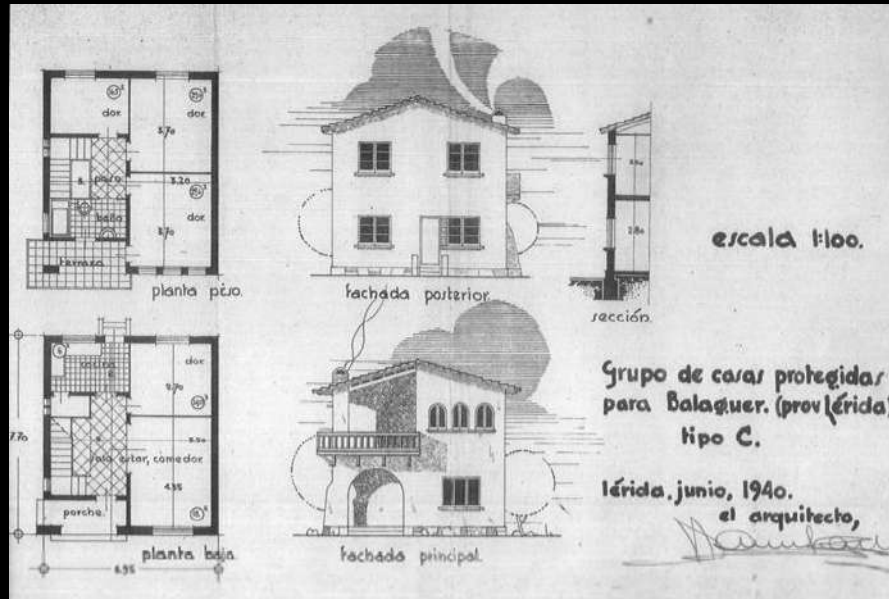


Tipologia tipus **A**

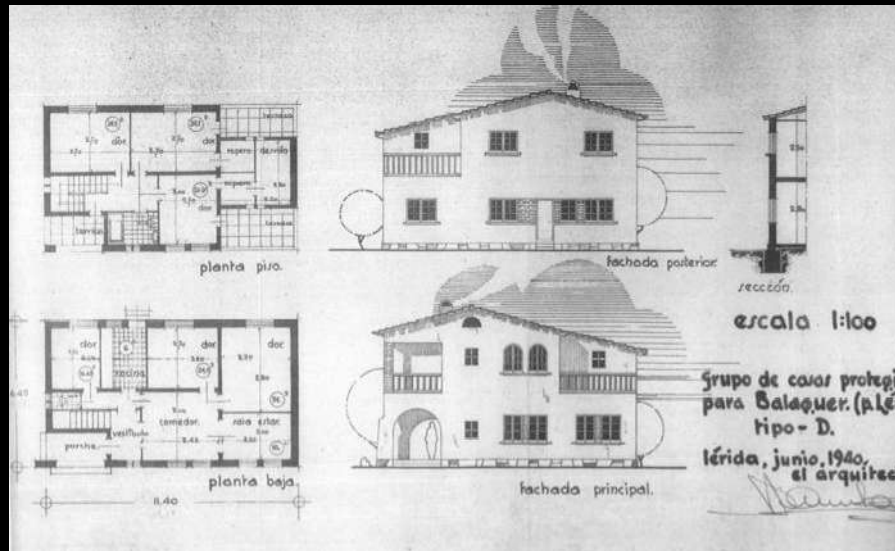


Tipologia tipus **B**

## Zona 2 clau 3a



Tipologia tipus C

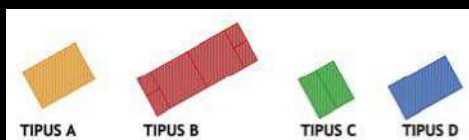


Tipologia tipus D





## Zona 2 clau 3a



Identificació tipologies

## Zona 2 clau 3a



Identificació edificacions annexes

## Zona 2 clau 3a

Entenent com a ciutat jardí per la seva varietat de propostes ja de sortida, el fet de proposar mantenir acabats, si es realitza coberta inclinada amb un % fixe i que vingui donat per les edificacions inicials, així com potenciar la construcció aïllada.



## Zona 2 clau 3a . Alineacions



## Zona 2 clau 3a. Les alçades.



Zona 2 clau 3a.

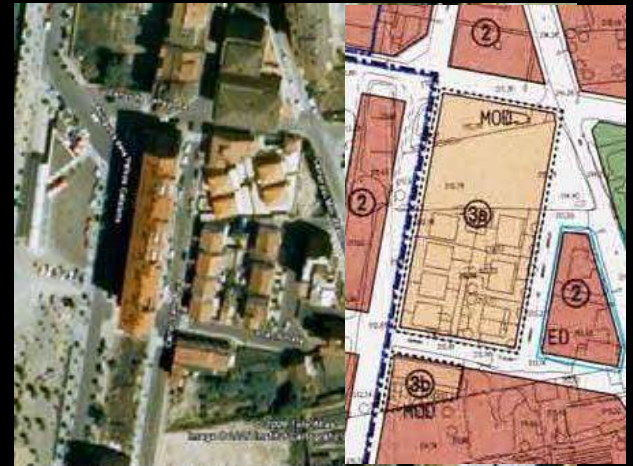


## Zona 2 clau 3a. Tanques



## Zona 3 clau 3a

Del anàlisi de les tipologies inicials, es desprèn que esta formada per edificacions aparellades, totes iguals, semblant a la zona 3, amb la coberta inclinada com a vessant al carrer.



També es pot veure l'ús del sota coberta, com a elements preexistent i que s'ha de conservar.



## Zona 3 clau 3a



També es pot veure l'ús del sota coberta, com a elements preexistent i que s'ha de conservar.

