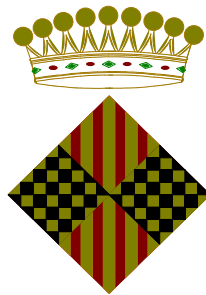


AJUNTAMENT DE BALAGUER

OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL



MODIFICACIONS PUNTUALS DE LES NSP (Clau 1)

**REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL,
CLAU 1, I MODIFICACIÓ DEL CARRER GUILLEM RAMON EN L'ÀMBIT
DEL CARRER DIVINA PASTORA, NÚMS. 3, 5, 7, 9 i 11**

Oficina Tècnica Municipal / Montserrat Giné Macià, arquitecte
2008

novembre

ÍNDEX

MEMÒRIA

- 1.- SITUACIÓ.
- 1.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS.
- 2.- JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ.
- 3.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, I L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS
- 4.- BASES LEGALS I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ

MODIFICACIONS PUNTUALS DE LES NSP (Clau 1)

REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL, CLAU 1, I MODIFICACIÓ DEL CARRER GUILLEM RAMON EN L'ÀMBIT DEL CARRER DIVINA PASTORA, NÚMS. 3, 5, 7, 9 i 11

1.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS.

- 1.1.- Per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en la seva reunió de data 21-12-82, foren aprovades definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer, condicionant-les, i per tant restant pendents d'execució i publicació de l'acord en el Diari Oficial de la Generalitat, a que la Corporació Municipal n'assumís el plànol normatiu i les rectificacions a les Normes Urbanístiques que s'adjuntaven.
- 1.2.- Un cop complerts els condicionants establerts es publica l'acord al Butlletí Oficial de la Província en data 17-2-83 i Diari Oficial de la Generalitat en data 18-2-83, essent a partir d'aquell moment executives les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Balaguer.
- 1.3.- Per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 27 de setembre de 2000, va ser aprovada definitivament la Modificació de les NSP a l'àmbit del Centre de Balaguer, acord publicat en el Diari Oficial de la Generalitat en data 24/11/2000, a partir de la qual va ser executiva la modificació esmentada.
- 1.4.- Les Normes Subsidiàries de Planejament i la Modificació de les NSP a l'àmbit del Centre de Balaguer, delimiten les parcel·les situades en el c/ Divina Pastora, núm. 3, 5, 7, 9 i 11 dins d'una zona qualificada d'Ordenació segons Alineació de Vial, Clau 1, i mantenint com a sistema viari un espai comunitari existent que dona accés rodat als garatges privats existents en les parts posteriors dels solars amb façana al c/ Divina Pastora.
- 1.5.- Atès les distorsions en l'ordenació que provoca l'aplicació de la normativa amb la consideració de sistema viari d'aquest passatge privat, i atesa la voluntat manifestada en diverses ocasions pels propietaris de mantenir el caràcter privat d'aquest espai,
Es proposa la tramitació d'una modificació puntual de les Normes Urbanístiques de Balaguer en relació amb aquest passatge, eliminant la seva classificació com a sistema viari i

proposant la seva qualificació com a Espai de Pas Privat, Clau PP.

- 1.6.- També havent-se observat en el temps la desregulació de determinats paràmetres de la zona genèrica, d'ordenació segons l'alineació de vial, clau 1, enfront de la regularització específica d'aquests paràmetres en la subzona confrontant, clau 1a, i atesa la seva proximitat física i conceptual, es proposa en aquesta modificació la regularització dels paràmetres: "*Materials de coberta i façana*" – "*Volum sotacoberta i coberta*" i "*Terrats*".

2.- JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA DE MODIFICACIONS.

Modificació 1.

Atesa la poca profunditat de la franja de sol susceptible d'aprofitament privat existent entre el c/ Divina Pastora, el carrer Guillem Ramon i el pas privat posterior paral·lel al c/ Divina Pastora, denominat també carrer Guillem Ramon, i atès el desnivell topogràfic existent en aquest àmbit, especialment entre les alineacions paral·leles del c/ Divina Pastora i el pas privat posterior, que alhora es variable en aquest petit tram, s'observa que l'aplicació de la normativa vigent especialment en la seva regulació de l'alçada reguladora màxima d'edificació no garanteix en aquest àmbit una ordenació física i volumètrica coherent, ja que si s'apliquen directament els paràmetres establerts per a la zona 1, especialment en les dos alineacions paral·leles, es creen distorsions.

Atès que l'origen d'aquest passatge és únicament el de donar accés rodat als garatges privats existents en les parts posteriors dels solars amb façana al carrer Divina Pastora i la voluntat manifestada en diverses ocasions de conservar el caràcter privatiu d'aquest passatge pels seus propietaris, actualment tancat al públic mitjançant una porta d'accés.

Atesa la no continuïtat viària d'aquest passatge, que acaba en cul de sac, i els possibles problemes de seguretat ciutadana que ocasionaria la seva obertura i incorporació al sistema viari general

Es per tot això que es PROPOSA:

El canvi de qualificació del passatge posterior al c/ Divina Pastora com Espai de Pas Privat, clau PP.

L'alineació posterior de la illa indicada corresponent a l'alineació passatge tindrà la consideració de fons de parcel·la.

Per la regulació d'aquest passatge es redacta un article nou que complementa la normativa vigent, que s'adjunta amb la denominació article. 98.BIS.C.

Art. 98.BIS.C Zona de Pas Privat, Clau PP

1. Definició:

Aquesta zona comprèn els espais lliures privat destinats a pas privat

2. Condicions de l'edificació:

Aquests espais no són edificables

3. Condicions d'ús:

L'ús serà únicament el de pas privat, lliure d'obstacles, per tal de garantir l'accés a les finques confrontants.

Modificació 2.

També havent-se observat en el temps la desregulació de determinats paràmetres de la zona genèrica, d'ordenació segons l'alineació de vial, clau 1, enfront de la regularització específica d'aquests paràmetres en la subzona confrontant, clau 1a, i atesa la seva proximitat física i conceptual, es proposa en aquesta modificació l'adopció de la regulació establerta en la zona clau 1a dels paràmetres relatius a: "*Materials de coberta i façana*" – "*Volum sotacoberta i coberta*" i "*Terrats*", establerta en l'article 72.bis de les Normes Urbanístiques de la Modificació de les Normes Subsidiàries en l'àmbit del centre de Balaguer.

S'enuncien en aquest apartat els articles que seran d'aplicació en la Clau 1.

72.bis.3.g.- Coberta i volum sotacoberta:

El pla exterior de la coberta, amb un pendent màxim del 30%, arrencarà en el pla de façana i en el pla de la fondària edificable a partir de l'alçària reguladora màxima, i quan aquesta no s'esgoti es situarà com a màxim 1 metre per damunt del sostre de l'última planta construïda. S'admet l'aprofitament d'aquest espai sotacoberta com a habitatge formant part de l'habitatge de la planta inferior. En tot cas el pla de la vessant de la coberta des del ràfec fins al carener serà únic.

En illes de gran fondària podran realitzar-se dos careners paral·lels a façana.

L'alçada màxima del carener des de l'arrencada horitzontal inferior del teulat serà de 3,50 metres.

Aquest volum sotacoberta no pot disposar d'obertures en el pla de façana ni en el pla de la fondària edificable. Les obertures s'han de situar dins del pla de la teulada, o be en paraments enretirats de la façana o de la fondària edificable, una distància mínim de 4 metres.

72.bis.3.h.- Terrats:

Els terrats ocuparan com a màxim el 40% de la superfície de la coberta i es situaran vora les façanes del carrer o posterior.

72.bis.3.k.- Materials de façana i coberta:

Els materials permesos en la construcció de façanes i coberta són:

- * Estucs de calç, arrebossats, aplacats de pedra i mamposteria de pedra del país, tradicional en el tipus, tamany i forma de les pedres, amb junta refosa fent molt poc visible el morter. L'ajuntament disposarà d'una carta de colors per als estucs i les pintures dels arrebossats de parets, de les fusteries i les baranes dels balcons, i dels rètols publicitaris.*
- * Les teulades seran de teula de colors que s'integrin amb les teulades tradicionals existents. Els materials, textures i colors d'acabament dels terrats s'integraran amb els de les teulades.*
- * Les parets mitgeres que restin a la vista, encara que sigui provisional, tindran el tractament de façana en el seu acabat.*

3.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, I L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS.

La modificació que es proposa solventa imprecisions i situacions d'ordenació física i volumètrica d'aquest àmbit, assegurant el just repartiment de l'aprofitament, de l'ús privat i particular del passatge posterior paral·lel al c/ Divina Pastora, , i dels d'acabats exteriors de les edificacions de la Clau 1 en general, aportant, per tant, una major seguretat jurídica a l'administrat i promotor de l'edificació i garantint el correcte aprofitament dels solars contribuint alhora a millorar la imatge urbana en aquest sector de la ciutat.

4.-BASES LEGALS I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.-

Les modificacions puntuals objecte d'aquest expedient s'efectuen en base a l'Art. 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i de l'article 117 del seu Reglament.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'art. 83 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en la Secció tercera "Terminis de formulació i procediment de la tramitació de les figures del planejament urbanístic" del Capítol II, del Títol Tercer de la mateixa Llei., i concordants del Reglament de la mateixa Llei.

Per no existir variacions de sostre edificable ni altres previsions que alterin l'estructura urbanística de la ciutat, es considera que no hi ha implicacions mediambientals o altre que exigeixin una documentació complementària de la present.

Balaguer, novembre de 2008

L'ARQUITECTA MUNICIPAL,

**RESUM DE L'ABAST DE LES MODIFICACIONS PUNTUALS DE LES NSP
(Clau 1)
REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL,
CLAU 1, I MODIFICACIÓ DEL CARRER GUILLEM RAMON EN L'ÀMBIT
DEL CARRER DIVINA PASTORA, NÚMS. 3, 5, 7, 9 i 11**

Les modificacions proposades en aquest expedient son les següents:

Modificació 1.

Es proposa el canvi de qualificació del passatge posterior al c/ Divina Pastora com Espai de Pas Privat, clau PP.

L'alineació posterior de la illa indicada corresponent a l'alineació passatge tindrà la consideració de fons de parcel·la.

Per la regulació d'aquest passatge es redacta un article nou que complementa la normativa vigent, que s'adjunta amb la denominació article 98.BIS.C.

Art. 98.BIS.C Zona de Pas Privat, Clau PP

4. Definició:

Aquesta zona comprèn els espais lliures privat destinats a pas privat

5. Condicions de l'edificació:

Aquests espais no són edificables

6. Condicions d'ús:

L'ús serà únicament el de pas privat, lliure d'obstacles, per tal de garantir l'accés a les finques confrontants.

Modificació 2.

Havent-se observat en el temps la desregulació de determinats paràmetres de la zona genèrica, d'ordenació segons l'alineació de vial, clau 1, enfront de la regularització específica d'aquests paràmetres en la subzona confrontant, clau 1a, i atesa la seva proximitat física i conceptual, es proposa en aquesta modificació l'adopció de la regulació establerta en la zona clau 1a dels paràmetres relatius a: "*Materials de coberta i façana*" – "*Volum sotacoberta i coberta*" i "*Terrats*", establerta en l'article 72.bis de les Normes Urbanístiques de la Modificació de les Normes Subsidiàries en l'àmbit del centre de Balaguer, corresponents als apartats 72.bis 3.g), 72.bis 3h) i . 72.bis 3k)

Balaguer, novembre de 2008

L'ARQUITECTE MUNICIPAL