



Data: 12 de juny de 2009

RV:/

RN: 2009 / 036651 / L

GPED 46/08

Ajuntament de Lleida
El Paer en Cap
Pl. Paeria, 1
25007 Lleida
Segrià

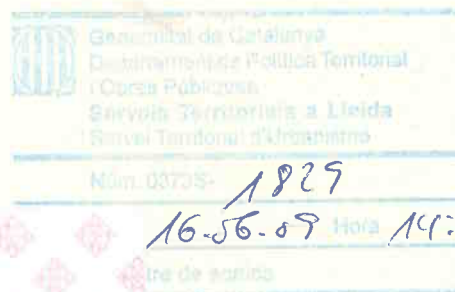
AJUNTAMENT DE LLEIDA
Registre General

ENTRADA 28647

DATA 22-6-2009 HORA 13:39:41



001F2009000028647A



Assumpte: Estudi de detall de la UA-7 a l'entorn de l'antic convent de Santa Clara del centre Històric del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió d'11 de juny de 2009, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte

Ordenació de volums i precisió d'alineacions de la UA-7.

Àmbit d'actuació

L'àmbit comprèn els sòls inclosos dins la UA 7 i part del carrer nou. Està delimitat pels carrers Lluís Besa, Nou, Mesquita i Mur de la Catedral de 1.735,50 m2 de superfície.

Part de l'àmbit resta ocupat per una part del Convent de Santa Clara.

Estructura de la propietat: 3 propietaris segons cadastre.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 25.11.08, per la Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP de 16.12.2008 i diari Segre de 16.12.2008.

Aprovació definitiva: 27.03.09, pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

No escau

Informes organismes

Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, de 28.01.09, valoració de patrimoni arqueològic i arquitectònic. Favorable.

Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, de 05.06.09, favorable.

Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament en data 23 de desembre de 1998 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 25 de maig de 1999).

Text refós del Pla general municipal d'ordenació, donada la conformitat en data 16 de





gener de 2003 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 14 de juliol de 2003).

La classificació i qualificació dels terrenys inclosos dins del polígon d'actuació UA 7 són:

- Sòl urbà no consolidat, zona de renovació urbana, clau 1R (Art. 164).
- Sòl urbà no consolidat, sistema viari

Art. 164 Zona de Renovació Urbana - Clau 1R

1.- Definició de la zona.

Correspon a les zones de renovació urbana o de remodelació determinades en el Pla Especial del Centre i en el Pla Especial de l'Àrea de Rehabilitació Integrada (ARI) així com les especialment determinades en aquest Pla.

2.- Objectius generals.

L'objectiu genèric és la remodelació dels àmbits més degradats del Centre Històric. En base a la creació d'una nova estructura de l'espai públic i de l'aprofitament urbanístic que potencii i requalifiqui els encontorns a través de la construcció d'habitatges de nova edificació.

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Condicions d'ordenació. Els àmbits determinats en aquesta zona s'ordenaran mitjançant la redacció d'estudis de detall d'ordenació de volums i de precisió d'alineacions. Així com amb les corresponents unitats d'execució o d'actuació, preferentment gestionades pel Sistema d'Expropiació Forçosa.

Mitjançant l'estudi de detall, esta permesa l'obertura de passatges de vianants o de vehicles en els àmbits determinats en aquesta zona, així com la precisió dels límits entre les àrees d'edificació i/o d'espai públic, amb la tolerància màxima d'aquestes Normes.

3.2.- Condicions del planejament.

a) Índex d'edificabilitat brut, 1,75 m²t/m²s aplicable sobre la totalitat de la superfície de l'àrea de referència de la unitat de zona i/o sistema.

b) Ocupació màxima de l'edificació, el 80% de l'àrea de referència de la unitat de zona.

c) Cessions obligatòries mínimes:

- Espais lliures el 10% de la superfície de l'ARUZA

- Sistema viari segons ordenació

3.3.- La substitució de l'edificació i les ampliacions restaran subjectes a les condicions de l'apartat 4 d'aquest article. L'Oficina del Centre Històric, serà l'instrument operatiu de suport per operacions públiques i privades. En aquest sentit fomentarà la rehabilitació integral dels edificis, restringint al màxim la rehabilitació parcial, conseqüència de canvis d'ús de parts dels edificis.

3.4.- En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb el nivell de Protecció Arqueològica 1. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'edificació, es fixa el tipus d'edificació oberta i la tipologia d'habitatge plurifamiliar.

4.2.- Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 160 m² amb un front mínim de 12 m.

4.3.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.





Nombre màxim de plantes, cinc plantes, corresponents a planta baixa més quatre plantes pis.
Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 en funció del nombre de plantes.

4.4.- Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'art. 119 i l'Annex 4, però condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica. No s'admeten altells.

4.5.- Condicions estètiques.

- Regulació dels vols, es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,5 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues terceres parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera).

4.6.- Cobertes, els materials d'acabat de cobertes respectaran els criteris generals d'harmonització de la zona 1H i de color de l'Annex 9 (Carta de Colors).

4.7.- Finestres, balconeres, portes i aparadors, en els edificis rehabilitats i de nova planta es respectaran els criteris compositius de l'edificació tradicional del Centre Històric.

4.8.- Condicions de color i acabats, d'acord als criteris i prescripcions de l'Annex 9 (Carta de Colors).

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 141 CONDICIONS D'ORDENACIÓ I PROTECCIÓ DEL SISTEMA DE XARXA VIÀRIA
En sòl urbà, el Pla General defineix les alineacions definitives, les quals es podran completar i precisar en els estudis de detall corresponents.

Descripció de la proposta

La proposta vol definir el volum de l'edificació que ocuparà la parcel·la contigua a la mitgera del Convent de Santa Clara.

La proposta també modifica les alineacions del carrer Nou, per tal de millorar l'accessibilitat dels carrers Nou i la Palma amb la plaça de Santa Clara. Això s'aconsegueix amb unes escales que ocupen part del carrer Nou i que salven el desnivell existent entre aquest carrer i la plaça de Santa Clara.

L'accessibilitat s'acaba d'aconseguir amb un espai públic de 193 m²s sobre la planta baixa de l'edifici destinat a aprofitament privat i amb un passatge per a vianants de 25 m²s i 3 m d'amplada, d'ús públic, obert en la planta baixa del Convent.

La proposta manté la totalitat del volum edificat de la part del Convent de Santa Clara inclòs dins la UA, i també l'estança on s'ubiquen uns antics rentadors que el Pla General afectava en part com a sistema viari.

Es portarà a terme la cessió del sistema d'espais lliures ja existent, situat entre el carrer Mesquita i Lluís Besa.

L'edificació proposada d'aprofitament privat no disposarà d'aparcament de vehicles, donat que la planta baixa del carrer Lluís Besa i la del carrer Nou es destinen a local d'ús polivalent, complementant els serveis del Convent de Santa Clara. Dificultats tècniques importants fan que sigui inviable la creació de plantes soterrani.



Pel que fa a les condicions de l'edificació d'aprofitament privat es determinen sobre plànol els vols, alçàries i alineacions, així com la possibilitat de crear un pas sota porxo per a vianants des del carrer Lluís Besa fins al nou espai públic, donant accés adaptat als habitatges. Finalment, al carrer Lluís Besa, el nou edifici es rematarà a la mateixa alçària de la cornisa del Convent de Santa Clara.

L'àmbit de la UA 7 s'incrementa en un 4,96% degut a la inclusió de part del carrer Nou.

Dades generals de l'estudi de detall:

| | PGM | Proposta |
|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Superfície àmbit | 1.735,50 m2s | 1.735,50 m2s |
| Zona verda | 173,55 m2s (10%) | 379,00 m2s (21,84%) |
| Vialitat | La dibuixada | 588,20 m2s (33,89%) |
| Sòl d'aprofitament privat | La dibuixada (907,60m2s) | 647,00 m2s |
| Sòl edifici catalogat HA-1510 | 290,10 m2s (existent) | 397,1 m2s (comptant el passatge de vianants i els rentadors) |
| Ocupació màxima de l'edificació | 1.388,4 m2s (80%) | 1.044,1 m2s |
| Sostre total | 3.037,12 m2st (IEB 1,75 m2st/m2s) | 3.037,12 m2st (IEB 1,75 m2st/m2s) |

Determinacions de l'edificació:

| | PGM | Proposta |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tipus d'edificació | Oberta | Oberta – volumetria definida |
| Tipologia | Habitatge plurifamiliar | Habitatge plurifamiliar |
| Parcel·la mínima | 160 m2s | 454,00 m2s |
| Nombre màxim de plantes | PB+4PP | PB+3PP i PB+4PP |
| Sostre total | 3.037,12 m2st (IEB 1,75 m2st/m2s) | 3.037,12 m2st (IEB 1,75 m2st/m2s) |
| Sostre edificat convent | 870,30 m2st (existent) | 942,90 m2st (existent) |
| Sostre edifici proposat | | 1.595,00 m2st |
| Sostre restant | | 499,22 m2st |

Tècnics que elaboren la proposta: Xavier Cerqueda, Francesc Coit i Orland Martí, arquitectes.

Normativa urbanística
No en conté.

Consideracions

La proposta es formula i tramita en base a la disposició transitòria novena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant l'article 164 del Pla general municipal (PGM) que regula la zona 1R, exigeix expressament que l'àmbit determinat s'ordini mitjançant la redacció d'un estudi de detall





d'ordenació de volums i de precisió d'alineacions. Aquests estudis de detall 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.

A més a més, el PGM en el seu article 11.3 estableix que el planejament derivat pot proposar una distinta ordenació de la definida en el PGM, sempre que s'asseguri el manteniment dels sistemes generals del polígon d'actuació, sense perjudici del seu ajust per aconseguir una adequada coherència en relació amb l'estructura general de la ciutat.

Així, l'àmbit de la UA 7 s'incrementa, incloent part del carrer nou per tal salvar el desnivell existent de 6 m. aproximadament entre aquest carrer i la plaça de Santa Clara. L'increment de l'àmbit és d'un 4,96%, complint amb la tolerància quantitativa màxima del 5% establerta en l'article 14 del PGM.

D'altra banda, l'obertura del passatge de vianants de 3 m d'ample que uneix la part de planta baixa destinada a espai públic amb la plaça de Santa Clara, dona compliment a l'article 164 del PGM. La proposta també vol conservar els antics banys del convent de Santa Clara fet que es valora positivament.

S'entén que l'edifici d'aprofitament privat proposat, respon a un volum màxim en quant als vols. Dins d'aquest volum màxim edificatori caldrà que es compleixin els paràmetres relatius als vols.

Indicar que l'IEN serà el resultant de la volumetria específica. D'altra banda, la zona 1R no estableix densitat màxima d'habitatges.

Donat que l'objectiu d'aquest estudi de detall només és la concreció volumètrica dels edificis inclosos dins la UA7, no es valora la seva gestió.

L'àmbit de la proposta es troba situat dins l'entorn de protecció del BCIN de la Seu Nova de Lleida.

En aquest sentit els informes del Departament de Cultura de la Generalitat i de la Comissió Municipal de Patrimoni de l'Ajuntament són favorables.

Indicar que s'ha computat erròniament la ocupació de les edificacions en l'àmbit, tot i això, la ocupació de les edificacions calculada correctament compleix amb l'ocupació màxima permesa en l'àmbit.

Cal entendre que l'espai públic de 193 m² que es situa sobre la planta baixa del carrer Nou, té la qualificació de sistema viari. L'esmentada planta baixa, d'aprofitament privat, que dona front al carrer Nou té la qualificació de Zona de Renovació Urbana - Clau 1R, d'acord amb les compatibilitats establertes en l'article 34 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Fonaments de dret

Disposició transitòria novena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme



Resolució

Primer. Donar-se per assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de l'aprovació definitiva atorgada per l'Ajuntament de Lleida en data 27 de març de 2009, referent a Estudi de detall de la UA-7 a l'entorn de l'antic convent de Santa Clara del centre Històric, promogut per l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL, en el benentès que:

1. Caldrà que dins del volum màxim de l'edifici d'aprofitament privat, es compleixin els paràmetres relatius als vols.
2. Cal entendre que l'espai públic de 193 m² que es situa sobre la planta baixa del carrer Nou, té la qualificació de sistema viari. L'esmentada planta baixa, d'aprofitament privat, que dona front al carrer Nou té la qualificació de Zona de Renovació Urbana - Clau 1R, d'acord amb les compatibilitats establertes en l'article 34 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Segon. Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella i Albareda

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