
ESTUDI DE DETALL DE LA UA-7 A L'ENTORN DEL CONVENT DE SANTA CLARA
CENTRE HISTÒRIC - LLEIDA



PROMOTOR

Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL

ARQUITECTES

Xavier Cerqueda - Francesc Coit - Orland Martí (Despatx TRN Arquitectes SCP)

EMPLAÇAMENT

C/ Lluís Besa – C/ Nou (Convent Santa Clara) - Lleida

DATA – CODI

Octubre de 2008 – (2008-L-05)

Col·legi
d'Arquitectes
de Catalunya3890 BARCELONA
Plaça Nova, 5
Tel. 93 221 52 03
Fax 93 412 17 881858 VE
Avinguda de l'Estació, 10
Tel. 93 889 25 9
Fax 93 882 28 198022 TERRASSA
Avinguda de l'Estació de Terrassa
Carrer de Colons, 1-3
Tel. 93 739 24 7
Fax 93 731 61 35490 GANET DE MORN
Avinguda de l'Estació, 1
Tel. 93 794 09 2
93 794 17 9
Fax 93 793 41 81945 L
Plaça de Catalunya, 2
Tel. 93 727 27 1
Fax 93 727 28 21945 L
Plaça de Catalunya, 2
Tel. 93 727 27 1
Fax 93 727 28 21945 L
Plaça de Catalunya, 2
Tel. 93 727 27 1
Fax 93 727 28 23834 BARCELONA
Rc. 4614 Diagonal,
80-804
Oficina General
Tel. 93 296 15 11
Fax 93 296 25 121858 VE
Carrer de l'Estació,
10
Tel. 93 889 25 9
Fax 93 882 28 198971 81 - CAN VIESA
Plaça Catalunya 91
Carrer de l'Estació,
10
Tel. 93 477 38 7
Fax 93 477 35 41704 ORTOLA
Plaça de la Generalitat,
9
Tel. 977 21 27 27
Fax 977 21 41 551704 ORTOLA
Plaça de la Generalitat,
9
Tel. 977 21 27 27
Fax 977 21 41 551704 ORTOLA
Plaça de la Generalitat,
9
Tel. 977 21 27 27
Fax 977 21 41 551704 ORTOLA
Plaça de la Generalitat,
9
Tel. 977 21 27 27
Fax 977 21 41 55

VISAT

DOCUMENT

PAGINES

DATA

2008502191

2008502191-262805-01

16

23/10/2008

/GGKWyop5owCkHo2YBR2wJxzfJY=

DOCUMENT ACREDITATIU DEL SEU VISAT TELEMÀTIC

Treball : ESTUDI DE DETALL DE LA UA-7 A L'ENTORN DEL CONVENT DE SANTA CLARA

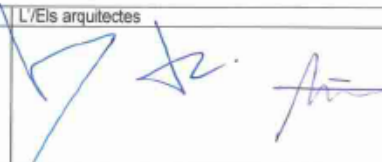
Emplaçament: Carrer LLUÍS BESA S/N

Clients: EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME DE LLEIDA SL

Arquitectes: Cerqueda I Ribó, Xavier COIT BONET, FRANCESC Martí I Rovira, Orland

	Visat: 2008502191
	<p>TREBALLS REALITZATS EL DIA 17/10/08 ESTUDI DE DETALL DE LA UA-7 A L'ENTORN DEL CONVENT DE SANTA CLARA</p> <p>Empaçaent: Carrer Lluís Besa S/N Municipi: Lleida Arquitectes: Cerqueda I Ribó, Xavier COIT BONET, FRANCESC Martí, Rovira, Orland</p> <p>Col·legi d'Arquitectes de Catalunya</p>
<p>Identificació: GGKWyop5owCkHo2YBR2wJxzfJY=</p> <p>Identificador: 2008502191-262805-01</p> <p>Document: COIT BONET, FRANCESC</p>	

	LA PAERIA
	<p>Ajuntament de Lleida</p> <p>- 4 NOV. 2008</p> <p>Secció de Gestió Urbanística</p>

Ei /Els clients	L/Els arquitectes
	

1. MEMÒRIA

1.1 DADES BÀSIQUES

1.1.1 EMPLAÇAMENT - EXPEDIENT

CARRER	Lluís Besa – Nou (Convent Santa Clara)	PGL	UA-7
MUNICIPI	Lleida	CODI POSTAL	25002
PROVÍNCIA	Lleida	COMARCA	El Segrià
EXPEDIENT	2008-L-05	DATA	Octubre 2008

1.1.2 PROMOTOR

NOM	Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL	CIF / NIF	B-25322595		
ADREÇA	Cavallers 10-12 1er pis	LOCALITAT	Lleida		
TELÈFON	973 700606	FAX	973 700488	CORREU-E	emu@paeria.es

1.1.3 ARQUITECTES

SOCIETAT	DESPATX TRN ARQUITECTES SCP	NIF	E-25561812
ARQUITECTE	Xavier Cerqueda Ribó	COL·LEGIAT	30.305-4
ARQUITECTE	Francesc Coit Bonet	COL·LEGIAT	28.494-7
ARQUITECTE	Orland Martí Rovira	COL·LEGIAT	30.000-4
DEMARCACIÓ	Co.A.C. – DEMARCACIÓ LLEIDA		

1.1.4 FINALITAT DE L'ESTUDI

Aquest Estudi de Detall es redacta per definir l'ordenació de volums, edificabilitat, cessions, densitat i de precisió d'aliniacions del Sector UA-7 situat entre els carrers Lluís Besa, Nou, Mur de la Catedral i l'Antic Convent de Santa Clara.

1.2 ANTECEDENTS

El Pla General de Lleida qualifica el sector a estudiar com a Unitat d'Actuació n°7 i la Definició de Zona és de Renovació Urbana - Clau 1R, on 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.

Després d'efectuar en aquest sector l'enderroc d'un conjunt d'onze edificacions, que es trobaven en força mal estat de conservació, va quedar al descobert tota la mitgera nord-est del Convent de Sta Clara.

1.3 EXPOSICIÓ I PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Es redacta l'Estudi de Detall per definir l'ordenació de volums, edificabilitat, cessions, densitat i de precisió d'aliniacions del Sector UA-7 situat entre els carrers Lluís Besa, Nou, Mur de la Catedral i l'Antic Convent de Santa Clara. La proposta inclou els següents objectius:

- Definició volumètrica per a l'edificació que ocuparà el solar contigu a la mitgera del Convent de Santa Clara, entre el carrer Lluís Besa, Nou i el mur posterior de la Catedral Nova de Lleida.
- Modificació de les aliniacions al carrer Nou d'acord amb la nova proposta arquitectònica, que millora la seva accessibilitat.
- Cessió, qualificació i consolidació de la zona verda pública situada entre el carrer Lluís Besa i el carrer Mesquita.
- Creació d'un nou espai públic a la part propera al mur de la Catedral, sobre part de la planta baixa del nou edifici a construir. S'hi accedirà des d'unes escales des del carrer Nou (enllaç c/ La Palma) i, mitjançant l'obertura d'un passatge per a vianants, d'ús públic, per la planta baixa de l'edifici del Convent, permetrà la comunicació a la mateixa cota amb la nova plaça (antics horts) de Santa Clara.
- Mantenir el volum edificat de la part del Convent de Santa Clara inclosa dins la UA-7, amb els seus usos previstos, pendent de rehabilitació en la seva totalitat, sempre d'acord amb allò establert a la fitxa del Catàleg i Inventari dels Elements d'interès Històrico-Artístic i Arquitectònic de Lleida (fitxa HA-1510).

Es realitza un ajust de la delimitació de la Unitat d'Actuació nº7, corresponent al 4,95% de la seva superfície (inferior al 5%), per tal d'incloure a la definició volumètrica i proposta arquitectònica el canvi de cota des del carrer Nou fins la Plaça de Santa Clara, al límit amb el mur de la Catedral Nova.

1.4 TEXT VIGENT PGL

L'àmbit urbà corresponent a aquest estudi de detall està qualificat al PGL com a Zona de Renovació Urbana - Clau 1R. A continuació es transcriu el text normatiu.

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 entorns 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 m²/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).

1.5 DETERMINACIONS UA-7

DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ

	PGL	PROPOSTA ED UA-7
SUPERFICIE UA-7	1.653,50 m ²	1.735,50 m ² – (100,00 %)
ZONA VERDA	165,35 m ² – (10,00 %)	379,00 m ² – (21,84 %)
VIALITAT	Segons Ordenació	588,20 m ² – (33,89 %)
SÒL EDIFICABLE	907,60 m ² – (esquema PGL)	454,00 m ² – (26,16 %)
SÒL EDIFICI CATALOGAT HA-1510	290,10 m ² – (existent)	314,30 m ² – (18,11 % - existent)
EDIFICABILITAT (I.E.B.)	2.893,62 m ² – (1,75 m ² t/m ² s)	3.037,12 m ² - (1,75 m ² t/m ² s)

- La Proposta contempla la creació d'un nou espai públic de 193m² a la part propera al mur de la Catedral, sobre part de la planta baixa del nou edifici a construir. S'hi accedirà des d'unes escales des del carrer Nou (enllaç c/ La Palma)
- És prevista també l'obertura d'un passatge per a vianants, d'ús públic, de 25m² i 3m d'amplada per la planta baixa de l'edifici del Convent de Santa Clara, aprofitant una de les obertures tapiades, amb arc, al costat dels antics rentadors, que permetrà la comunicació a la mateixa cota amb la nova plaça (antics horts) i el recorregut peatonal des del carrer La Palma fins el carrer Sant Anastasi, per darrera la Catedral.

DETERMINACIONS DE L'EDIFICACIÓ

	PGL	PROPOSTA ED UA-7
TIPUS D'EDIFICACIÓ	Oberta	Oberta – Volumetria Definida
TIPOLOGIA	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge Plurifamiliar
PARCEL.LA MÍNIMA	160 m ²	454,00 m ² (única)
NOMBRE MÀXIM PLANTES	PB+4	PB+3 - PB+4 (veure plànol)
EDIFICABILITAT (I.E.B.)	2.893,62 m ² – (1,75 m ² t/m ² s)	3.037,12 m ² - (1,75 m ² t/m ² s)
- SOSTRE EDIFICAT CONVENT	- 870,30 m ² - (existent)	- 942,90 m ² - (existent)
- SOSTRE NOU EDIFICI		- 1.595,00 m ²
- SOSTRE RESTANT		- 499,22 m ²

- La nova edificació no disposarà d'aparcament de vehicles, ja que es destinen la planta baixa i semisoterrani a local d'ús polivalent, molt vinculades a l'ampliació i complement de nous serveis de l'Edifici del Convent de Santa Clara. Dificultats tècniques importants fan que sigui inviable la creació de més plantes soterrani.
- Condicions de la nova edificació:
 - o Es defineix la volumetria mitjançant l'estudi de detall, on es determinen els vols, alçàries i aliniacions.
 - o La planta baixa i semisoterrani podran tenir un tractament diferent a la resta de l'edifici, donades les seves característiques de local d'ús polivalent, permetent la màxima permeabilitat visual i l'ús de grans superfícies vidriades, tot d'acord amb la proposta arquitectònica i el disseny volumètric d'aquest estudi de detall.
 - o D'acord amb l'esmentada proposta, s'estableix la possibilitat de crear un pas sota porxo per a vianants des del carrer Lluís Besa fins el nou espai públic creat vora el mur de la Catedral, paral·lel al carrer Nou, donant accés adaptat als habitatges i seguint la façana vidrada del local (veure plànols).
 - o Al carrer Lluís Besa, el nou edifici es rematarà a la mateixa alçària de la cornisa del Convent de Santa Clara, girant i creant el joc de volums indicat als plànols.

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

-
- A FOTOGRAFIES DE L'ENTORN DEL CONVENT DE SANTA CLARA

 - B FOTOGRAFIES AÈRIES DE L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ N°7

 - C FITXA EDIFICI CATALOGAT HA-1510 – CONVENT DE SANTA CLARA

 - U1 PLÀNOL PGL - SITUACIÓ UA-7 CENTRE HISTÒRIC – AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

 - U2 DESENVOLUPAMENT UA-7

 - U3 PROPOSTA D'EDIFICACIÓ – DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

LLEIDA

OCTUBRE DE 2008

DESPATX TRN ARQUITECTES SCP

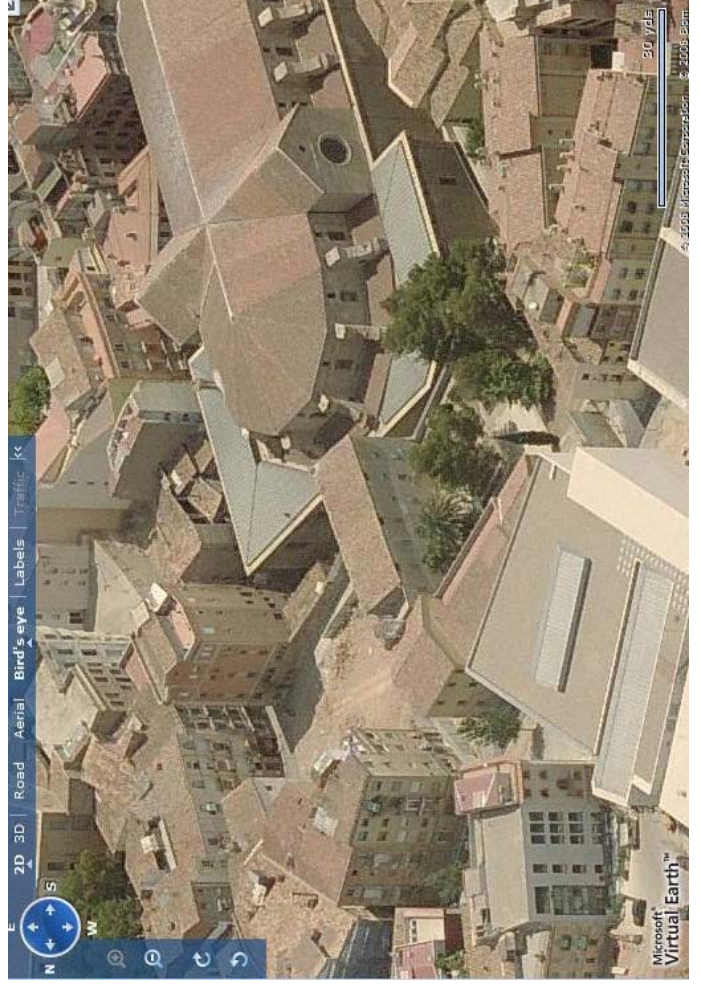
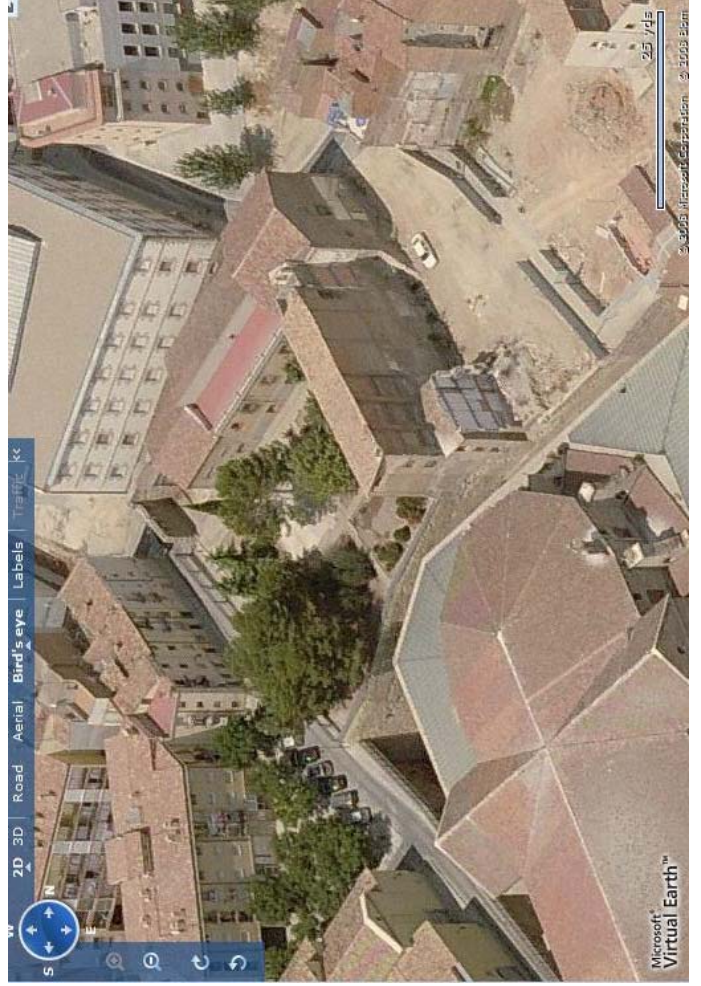
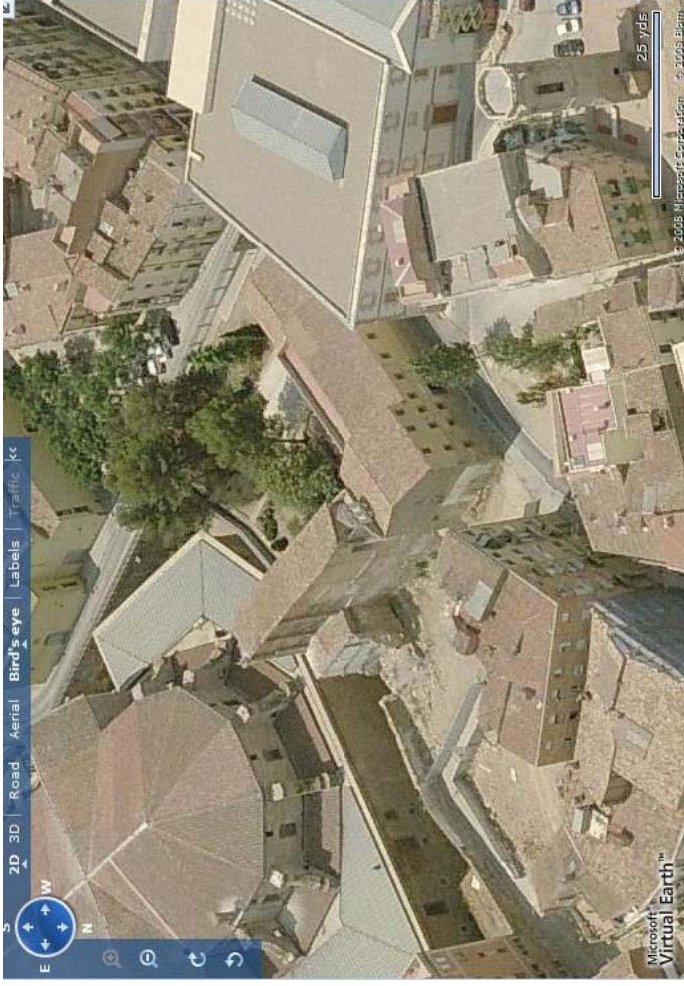
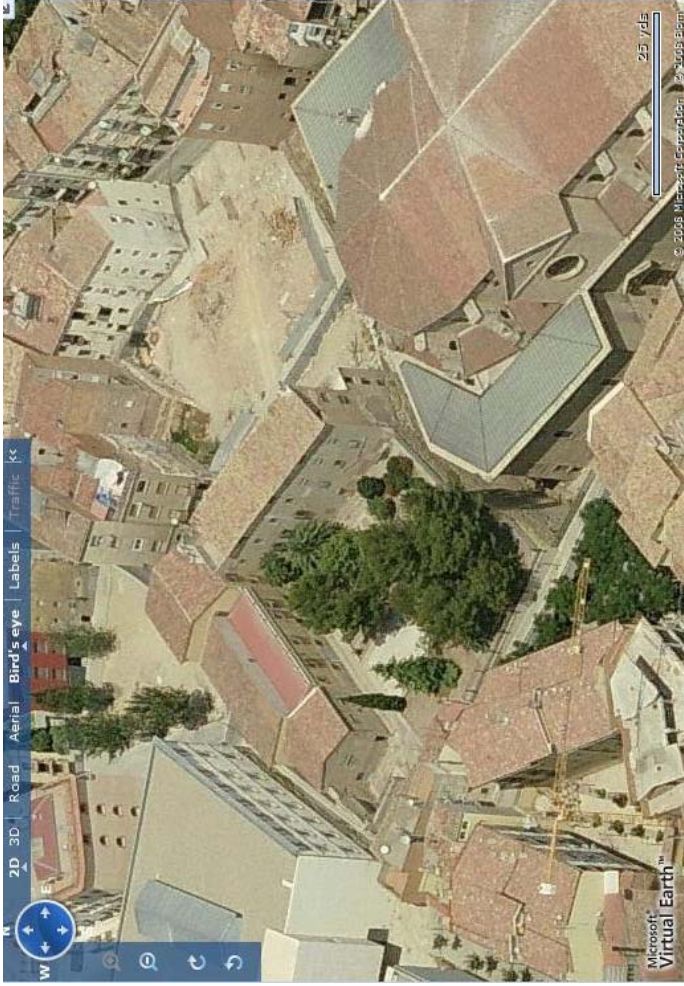
XAVIER CERQUEDA

FRANCESC COIT

ORLAND MARTÍ

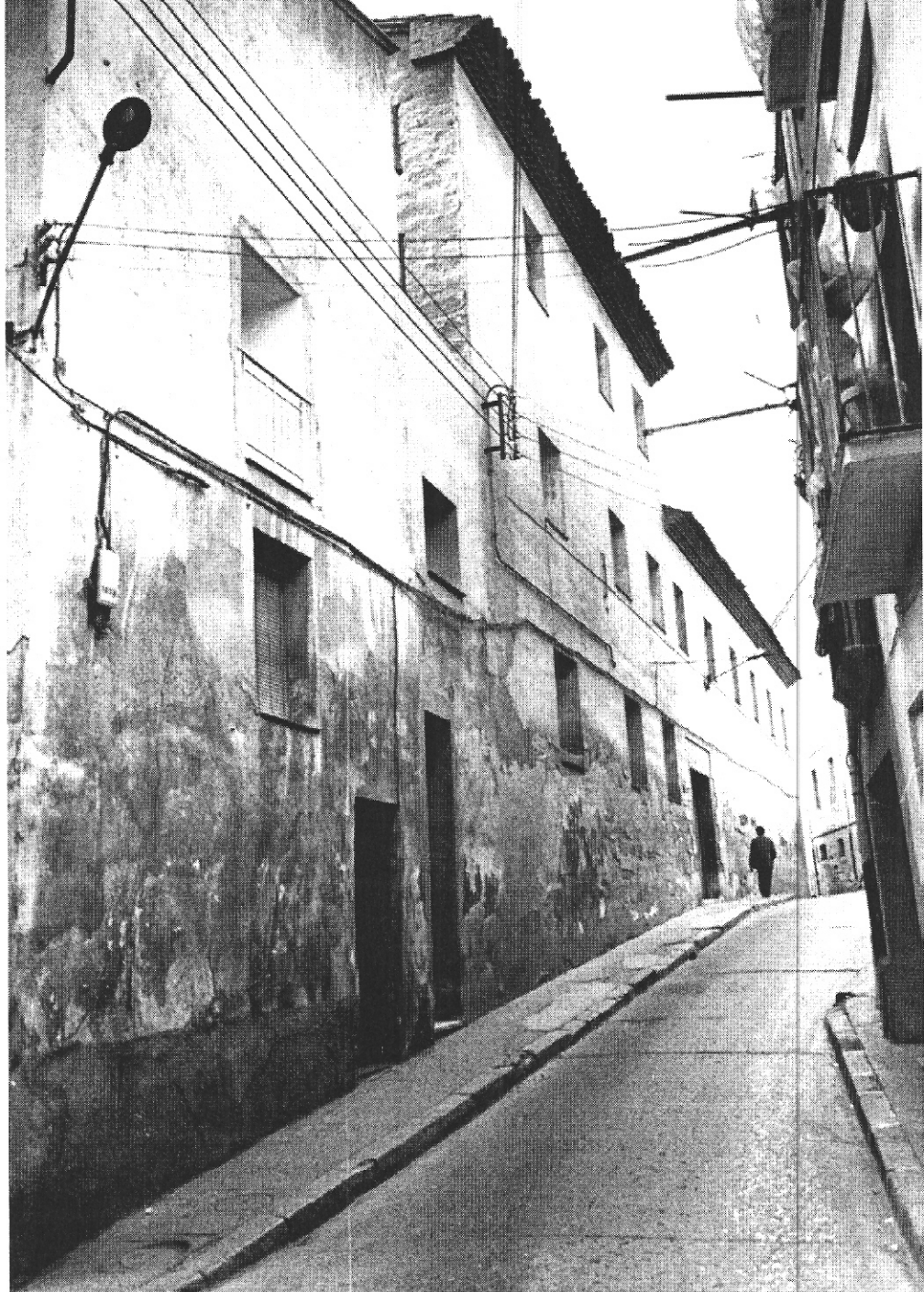






CONVENT DE SANTA CLARA.

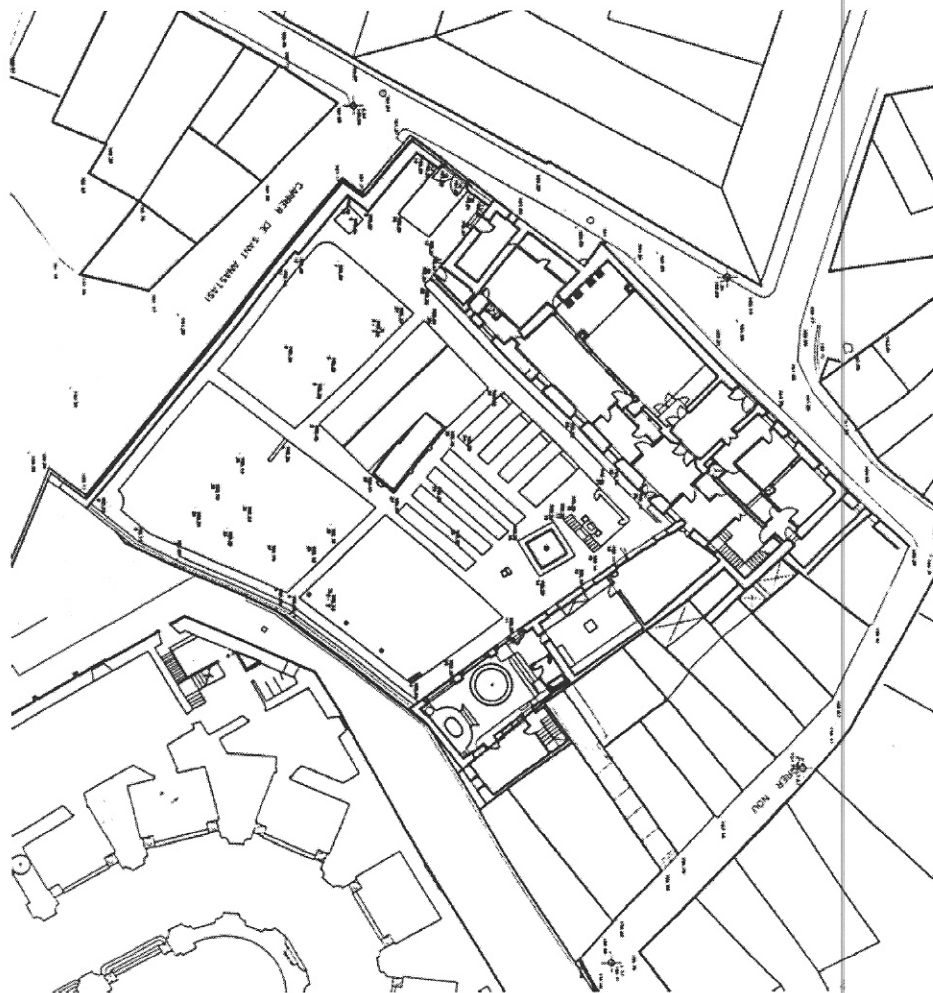
I 15.



Façana des del carrer de Lluís Besa.

CONVENT DE SANTA CLARA.

I 15.

SITUACIÓ :

Plànol d'emplaçament

BARRI O PARTIDA :	Casc antic.
CARRER O PLAÇA :	Cantonada C/. Lluís Besa i C/. Carmelites.
CADASTRE :	P-02, M-34, P-1.
ACCÉS :	Per a vianants i rodat.
OBSERVACIONS :	---

CONVENT DE SANTA CLARA.

I 15.

<p>ÈPOCA : 1773. AUTOR : --- ESTIL : Barroc . DESCRIPCIÓ: OBRA MAJOR : Conjunt de volums de dues a quatre plantes d'alçada, de planta amb "L" s'obra a un pati interior de Masana.</p> <p>FAÇANA : Tractament de façanes amb línies i obertures austeres i poques. INTERIOR : --- ELEMENTS : ---</p> <p>ENTORN : Inclòs a la zona d'equipaments eclesiàstics d'origen medieval, que caracteritza el casc antic.</p> <p>OBSERVACIONS : ---</p>	
<p>MORFOLOGIA : Element singular inclòs a la trama del casc antic. TIPOLOGIA : Edifici entre mitgeres amb pati interior. SISTEMA CONSTRUCTIU : --- MATERIALS : Paredats de pedra arrebossada, coberta de teula àrab. EVOLUCIÓ FÍSICA : ---</p> <p>IL·LUMINACIÓ : --- VENTILACIÓ : --- SERVEIS : Tots els urbans a l'abast. ESTAT DE CONSERVACIÓ : Deficient a l'exterior.</p>	
<p>PROPIETAT : Església. RÈGIM D'ÚS : Presidència especial. RÈGIM DEL SÒL : Sòl urbà 1. Casc antic PGM. EVOLUCIÓ D'ÚS : ---</p> <p>PROTECCIÓ ACTUAL : Inventari PGM C-14. DOCUMENTACIÓ : Inventari AH CoAC Lleida. Historia de la ciutat de Lleida", J. Lladonosa i Pujol. "Las calles y plazas de Lérida a través de la historia". J. Lladonosa i Pujol.</p>	

CONVENT DE SANTA CLARA.

I 15.

VALORACIÓ.

Aquest edifici i el seu pati tancat són amb el convent Santa Teresa, la casa de Misericòrdia, la Llar de Sant Josep, Sant Llorenç i el Bisbat, mostres d'un tipus d'edificacions de tipus conventual, assistencial i eclesiàstic molt característic de zones del casc antic i de primers eixamples sobre les successives corones de muralles.

Desapareguda l'església del convent que era la peça de valor artístic cal valorar ara temes de morfologia i tipologia en els aspectes del particular fet urbà que representa la presència d'un espai tan gran dins d'una trama molt biçarrada de casc antic i de la importància de l'edificació per les seves dimensions i la relació amb l'espai obert del jardí.

Aquests edificis convenientment consolidats, foren molt aptes per a ésser reutilitzats per a equipaments o usos similars.

NORMES D'ACTUACIÓ I PROTECCIÓ.**CONDICIONS :**

<u>EXTERIOR :</u>	Mantenir	Organització. Textura. Cromatisme.
	Respectar	Volum. Formalisme.
<u>INTERIOR :</u>	Respectar	Estructuració funcional general.
<u>ENTORN :</u>	Edificacions mitgeres Espai lliure interior.	
<u>USOS PREFERENTS :</u>	Residencial especial sociocultural.	