

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
CARRER LA PALMA SECTOR ALT**

Lleida, juliol 2011

Arquitectes:

Marta Puig Ballesteros, Ramon Maria Puig Andreu i Josep Maria Puigdemasa Hospital

CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació Puntual del Pla Especial de Reforma Interior Carrer La Palma Sector Alt són:

ÍNDEX:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Àmbit de la modificació**
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor**
- 1.3 Marc legal aplicable**
- 1.4 Estructura de la propietat actual i superfícies**
- 1.5 Planejament vigent**
- 1.6 Objecte de la modificació**
- 1.7 Antecedents**
- 1.8 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.**
- 1.9 Justificació de la mobilitat generada**
- 1.10 Informe de sostenibilitat econòmica**
- 1.11 Criteris de càlcul de superfícies**

2. PROPOSTA MODIFICACIÓ

- 2.1 Apartats de la normativa urbanística del PERI que es modifiquen**
- 2.2 Proposta de modificació**

3. QUADRES COMPARATIUS DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

ANNEX 1. PROPOSTA D'EQUIPAMENT DOCENT I PRIVAT

ANNEX 2. DOCUMENT COMPRENSIU

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

- 1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments**
- 1.2 Concreció del termini de suspensió**
- 1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen**

2. RESUM

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions**

3. PLÀNOLS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRER LA PALMA SECTOR ALT

1. MEMÒRIA

1.1 Àmbit de la modificació

La UA-1' és un àmbit de sòl urbà de forma irregular, originàriament format per tres parcel·les de la trama edificada del Centre Històric de Lleida, avui ja enderrocades. El seu perímetre queda determinat pels carrers de La Palma i plaça de Sant Llorenç i dues mitgeres. Topogràficament presenta un fort desnivell entre les seves connexions viàries, en concret entre els dos carrers hi ha una diferència de cota d'uns 7m., això ha estat un condicionant important a l'hora de resoldre la seva ordenació volumètrica. L'ús que determina el PERI per a aquesta UA es de residencial.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla Especial de reforma interior carrer La Palma sector alt és una iniciativa de LES HEURES 4 LLEIDA SL, promotora de l'obra del centre d'ensenyament "CES LES HEURES", amb CIF B25719402 i amb domicili fiscal a Lleida (CP 25002), carrer La Palma 29-33.

El document és redactat, per encàrrec, pels arquitectes Marta Puig Ballesteros (núm. col·legiada 28394/0), Ramon Maria Puig Andreu (núm. col·legiat 2524/0) i Josep Maria Puigdemasa Hospital (núm. col·legiat 18559/0).

1.3 Marc legal aplicable

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Es redacta aquest document en base a l'article 15.2 de l'apartat de "Desenvolupament del Pla General de Lleida".

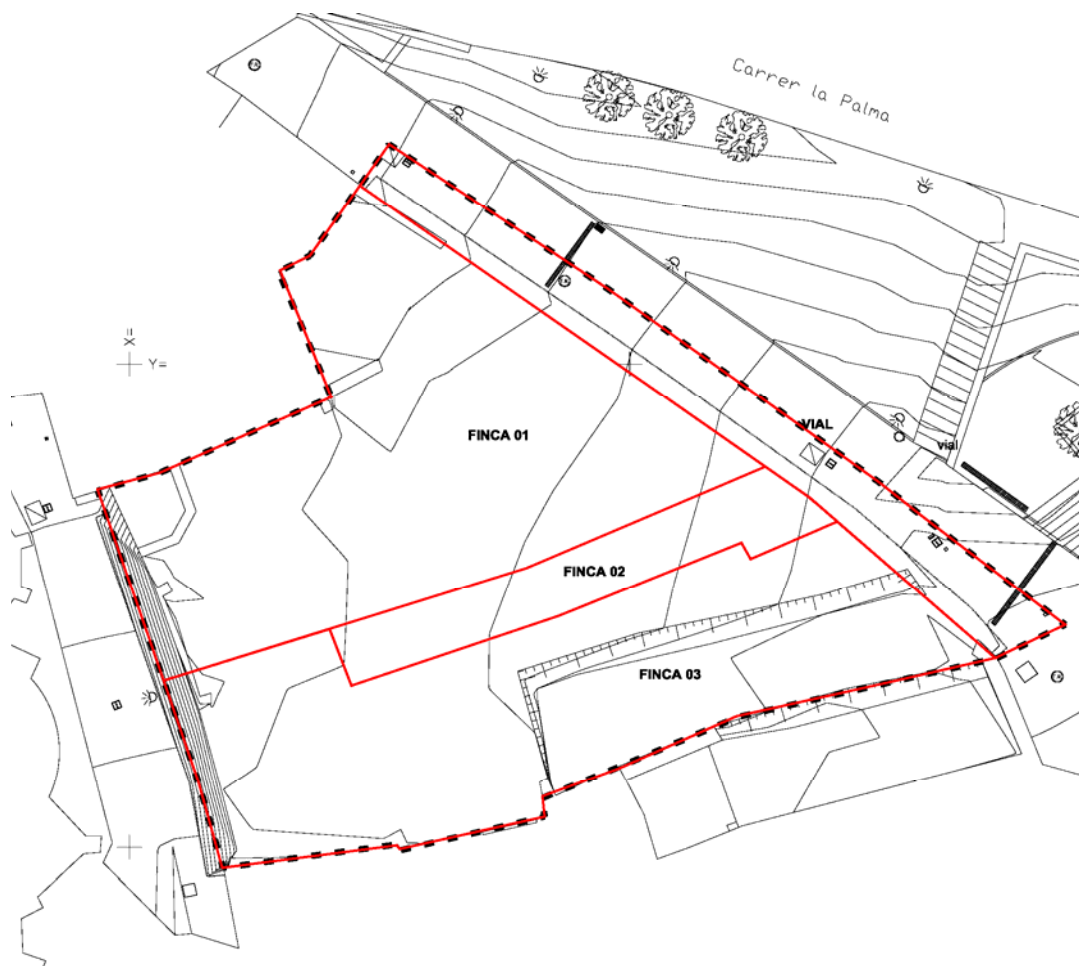
La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

1.4 Estructura de la propietat actual i superfícies

Els propietaris i superfícies inclosos en la present modificació, es relacionen en el quadres següents:

CODI PROPIETARI	PROPIETARIS	NUMERO DE FINCA
1	LES HEURES QUATRE LLEIDA, SL	1
1	LES HEURES QUATRE LLEIDA, SL	2
2	AJUNTAMENT DE LLEIDA	3
3	TOURE SL	3
4	Ana Maria Navarro	3
5	Manuel Grima Gimenez	3
6	Banc Bilbao Vizcaya, Argentària	3
7	Angeles Suñe Chiles	3
1	LES HEURES QUATRE LLEIDA, SL	3
8	Aurora Martinez Roda	3
9	Ramon Jesus Sanmartin Bermudez	3
10	Santiago Goñi Sanchez	3
11	Josefa Cazorla Segura	3

NUMERO DE FINCA	SUPERFICIE
1	386,67 m ²
2	77,63 m ²
3	344,46 m ²
TOTAL SÒL	808,76 m²
SÒL PÚBLIC	113,70 m ²
TOTAL SÒL UA-1'	922,46 m²



1.5 Planejament vigent

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

1.6 Objecte de la modificació

L'objecte del document és la modificació d'una part de les Normes d'Ordenació i Edificació definides en el PERI per a la UA-1' i l'ordenació de volums en desenvolupament de la pròpia UA-1'.

1.7 Antecedents

La Comissió d'Urbanisme de Lleida, en la seva sessió de 12 de juny de 2002, de conformitat amb el que preveu la Resolució de 25 d'abril de 1997, sobre delegació de funcions del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en les comissions d'urbanisme de Barcelona, Girona, Tarragona i Lleida (DOGC 2393, de 16.5.1977) acorda:

Aprovar definitivament el Pla especial de reforma interior del carrer la Palma Sector Alt del municipi de Lleida, promogut i tramès per l'Ajuntament, corregint, d'ofici, l'errada material consistent en assenyalar com a sistema d'espais lliures la perllongació del carrer Lluís Besa, que s'ha de mantenir com a sistema viari.

Publicar aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 89 del text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

1.8 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.

La modificació que es planteja, pretén fer compatible la viabilitat de la construcció d'un edifici dotacional en l'àmbit de la UA-1', emparant-se amb l'interès general que suposa per al municipi de Lleida la construcció d'un equipament al Centre Històric.

La proposta, comporta no incrementar la superfície edificable, i per tant, no altera l'edificabilitat computable permesa pel PERI.

Es proposa la modificació de les normes d'ordenació i edificació del PERI, que es refereixen a la constitució d'una servitud de pas que permeti connectar la plaça Sant Llorenç amb el carrer La Palma, atès que al tractar-se d'un edifici d'ús docent, aquesta interrupció espacial, que fóra irrellevant si l'ús fos un altre (habitatges, oficines, comercial, ... on es permetrien compartimentacions autònomes), en el cas d'un centre d'ensenyament de funcionament unitari, tindria greus repercussions al comportar problemes de control de l'alumnat i de fluïdesa circulatòria.

D'altra banda es respectarà la servitud de vistes, deixant un espai buit central des del carrer La palma fins Sant Llorenç i a tres plantes d'alçada, travessat puntualment per dues esbeltes passeres vidrades.

L'alçada reguladora màxima a aplicar a la nova edificació serà la que es fixa a l'article 44 de les NNUU del PGL adequant-se a la modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana de Lleida aprovat l'1 de desembre de 2010.

1.9 Justificació de la mobilitat generada

En tractar-se d'una modificació sobre un sòl urbà consolidat, en un àmbit determinat per límits fixats de mitjaneres i alineacions, i tenint en compte que d'acord amb allò que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament derivat i llurs modificacions aquests estudis s'han d'incorporar com un document independent, en els casos que la modificació comporti implantació de nous usos o activitats.

Article 3. Àmbit d'aplicació

3.1.- Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.3.- Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*

No resulta preceptiva l'elaboració d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada tenint en compte que :

- Es tracta d'una modificació puntual d'un planejament urbanístic derivat en que no s'estableixin nous usos o activitats, en la mesura que l'ús proposat ja és compatible amb el planejament vigent.
- Es tracta d'un centre educatiu amb una capacitat inferior a 1000 alumnes.

1.10 Informe de sostenibilitat econòmica

L'Informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 66.1.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla General no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

Es conclou que la modificació no té cap tipus d'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, ja que es tracta d'una modificació que, en general, no altera cap paràmetre que hi tingui incidència.

1.11 Criteris de càlcul de superfícies

El càlcul de la superfície construïda computable s'ha fet seguint els criteris definits en les Normes Urbanístiques del PGL.

En concret:

-La superfície de la planta P -1, considerada en la seva totalitat com a planta soterrani, no serà computable, ja que la seva cota de forjat es situarà 60cm per sota de la cota més baixa del carrer La Palma seguint els criteris de les Normes Urbanístiques del PGL i queda totalment soterrat des de l'accès per la plaça sant Llorenç.

-La Planta P0 tindrà la consideració de planta semisoterrada, així doncs computarà només la superfície situada entre la meitat de la planta en cada punt fins a la façana del carrer La Palma.

-La resta de les plantes, considerades com a plantes pis, computaran al 100% a excepció de la planta sotacoberta, que quedant inclosa dins l'envolvent que fixa l'ARM, no serà computable, seguint els criteris de les Normes Urbanístiques del PGL.

2. PROPOSTA MODIFICACIÓ

2.1 Apartats de la normativa urbanística del PERI que es modifiquen

A) "Art.12. Condicions d'ús de les edificacions"

- 1.- Els nous edificis resultants de l'execució de les Àrees de Remodelació pel sistema de compensació tindran com a ús principal el d'habitatge.
- 2.- En les edificacions resultants de les Àrees de Remodelació, s'admet la construcció de dues plantes soterrani destinades a aparcament, al servei de les activitats de la nova edificació.

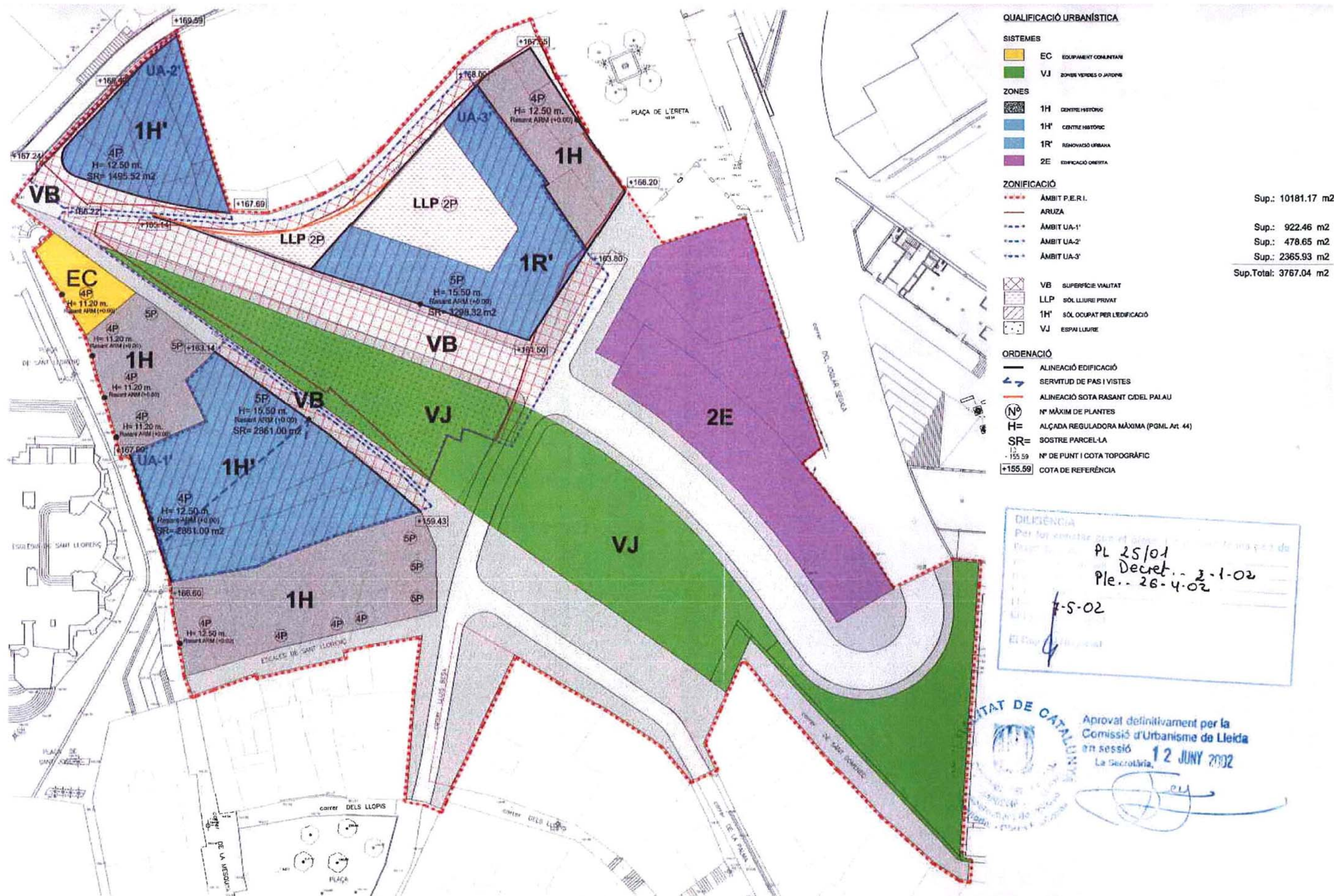
B) "2.2 Fitxa Urbanística"

Paràmetres reguladors dels usos i aprofitaments màxims en les àrees de remodelació.

REF	ACTUACIÓ	M ² SÒL	SOSTRE EDIFICABLE	NOMBRE MÀXIM HABITATGES	SISTEMA D'ACTUACIÓ
UA 1'	Pl. St. Llorenç – c/ La Palma	922,46 m ²	2.861 m ²	32	Compensació

NORMES D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

- Constitució d'una servitud de pas que permeti connectar la Plaça Sant Llorenç amb el c/ La Palma.
- L'ordenació haurà de preservar les visuals de la Plaça Sant Llorenç (torre de la Seu Vella), i des del nou vial que uneix el c/ Bisbe amb Joglar de Segalà (Església de Sant Llorenç).
- La façana al c/ La Palma, mantindrà la seva continuïtat, almenys en la darrera planta i ràfec.
- La coberta serà obligatòriament inclinada, sense superar el 30% de pendent. Els materials de suport seran els permesos en l'article 162 punt 4.7c
- Regeix amb caràcter general la normativa urbanística del PGL referida a la Zona de Centre Històric –clau 1H – (art. 162), i els art. 11, 12, 13 i 14 del PERI.
- Podrà redactar-se un Estudi Detall d'ordenació de volums, en desenvolupament de la UA. En aquest cas, tindrà caràcter d'obligat compliment: el sostre edificable, el núm. màxim d'habitatges, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes que figuren en els plànols, així com les normes d'ordenació d'aquesta fitxa.



PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRER LA PALMA SECTOR ALT

SITUACIÓ: ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS DEL JOGLAR SECALÀ, SANT DOMÈNEC, LA PALMA, LLUÍS BESA, ESCALES DE SANT LLORENÇ, PLAÇA DE SANT LLORENÇ, DEL BISBE, DEL PALAU, PLAÇA DE L'ERETA, I FAÇANA POSTERIOR DE L'EDIFICI DEL ROSER, PLAÇA SANT ANTONI MARIA CLARET I CARRER DE LES MONGES. CENTRE HISTÒRIC DE LLEIDA - LLEIDA.

AJUNTAMENT DE LLEIDA - OFICINA DEL CENTRE HISTÒRIC

Arquitecte: JAUME TERRES ARMILLAS

Ref: 12/2001

Juny 2001

PN-1 ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ

Esc. 1/500

2.2 Proposta de modificació

A)

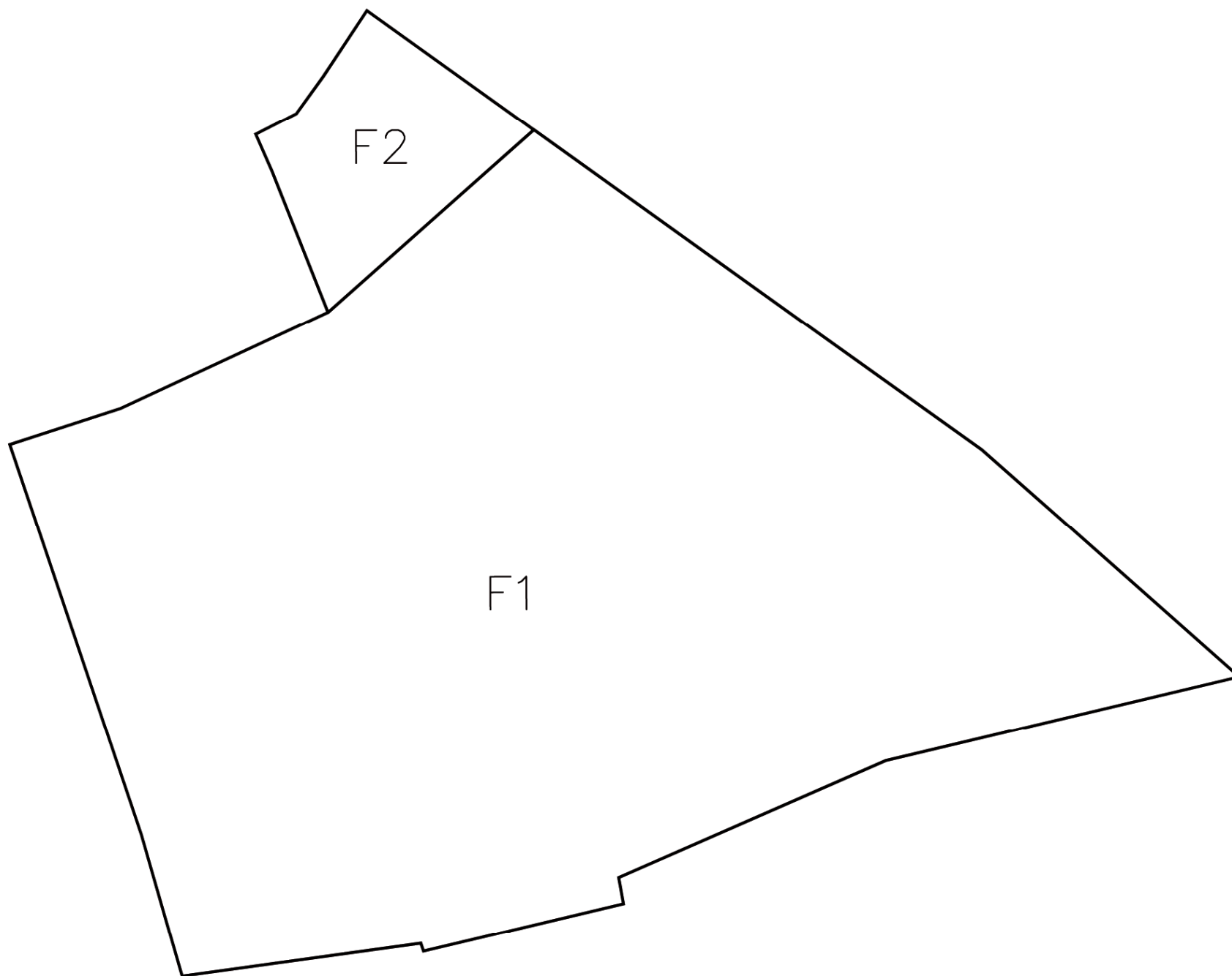
“Art.12. Condicions d'ús de les edificacions”

- 1.- Els nous edificis resultants de l'execució de les Àrees de Remodelació pel sistema de compensació tindran com a ús principal el d'habitatge i el d'equipament comunitari. S'admet com a usos compatibles els determinats en l'annex 2 del PGL per a aquesta zona.
- 2.- En les edificacions resultants de les Àrees de Remodelació, s'admet la construcció de dues plantes soterrani destinades a aparcament, al servei de les activitats de la nova edificació. En cas de construcció d'un equipament comunitari, es permetrà destinar aquestes plantes soterrani a altres usos propis de l'edifici.

B)

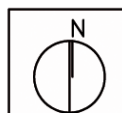
NORMES D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

- Constitució d'una servitud de pas que permeti connectar la Plaça Sant Llorenç amb el c/ La Palma. Aquesta servitud de pas es podrà suprimir en aquells casos de construcció d'un edifici dotacional en què la servitud sigui incompatible amb la viabilitat funcional de l'edifici. D'haver-hi un posterior canvi d'ús en què no sigui incompatible es recuperarà la servitud.
- L'ordenació haurà de preservar les visuals de la Plaça Sant Llorenç (torre de la Seu Vella), i des del nou vial que uneix el c/ Bisbe amb Joglar de Segalà (Església de Sant Llorenç).
- La façana al c/ La Palma, mantindrà la seva continuïtat, almenys en la darrera planta i ràfec.
Amb la finalitat de minimitzar la diferencia de nivells respecte les edificacions veïnes, es podrà retranquejar la linea de coronació de la façana del carrer La Palma.
- La coberta serà obligatòriament inclinada, sense superar el 30% de pendent. Els materials de suport seran els permesos en l'article 162 punt 4.7c
Regeix amb caràcter general la normativa urbanística del PGL referida a la Zona de Centre Històric –clau 1H – (art. 162), i els art. 11, 12, 13 i 14 del PERI.
- Podrà redactar-se un Estudi Detall d'ordenació de volums, en desenvolupament de la UA. En aquest cas, tindrà caràcter d'obligat compliment: el sostre edificable, el núm. màxim d'habitatges, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes que figuren en els plànols, així com les normes d'ordenació d'aquesta fitxa.
- La parcel·lació determinada en el plànol “PN-3 Parcel·lació” tindrà caracter obligatori.



F1- 754,92 m2
F2- 53,84 m2
TOTAL 808,76 m2

AQUESTA PARCEL·ACIÓ SERÀ OBLIGATÒRIA



PROMOTOR	EQUIP ARQUITECTURA	TÍTOL DEL PROJECTE	CLAU	ESCALES	NOM DEL PLANOL:	DATA:	CAPÍTOL
	RAMON MARIA PUIG ANDREU MARTA PUIG BALLESTEROS	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRER LA PALMA SECTOR ALT	07.10	A3: 1/200 A1: 1/100 ORIGINALS	PN-3 PARCEL·LACIÓ	JULIOL 2011	
				GRÀFIQUES		NOM FITXER:	FULL.....DE.....

3. QUADRES COMPARATIUS DE L'APROFITAMENT URBANISTIC

UA-1' (SECTOR ILLA LA PALMA, PLAÇA DE SANT LLORENÇ, ESCALES DE SANT LLORENÇ) COMPUT SOSTRE SEGONS PERI

A

ST : Superfície Total Àmbit UA-1'

ST (Sup. Total Àmbit) = Sup. Aprofitament privat + Sup. Espai Públic

922,46 = 826,00 + Sup. Espai Públic

SEp = 96,46 m²

SEp= 96,46 m²

Referència	Zonificació	Sup.	m ²	%
	Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat		826,00	89,5
	Vialitat		96,46	10,5
			922,46	100
	Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat	826,00 m ²		
	Espai Públic / Vialitat	96,46 m ²		

Sup. Total Àmbit UA-1'	922,46 m²
-------------------------------	-----------------------------

B

StT : Sostre Computable (segons PERI)

Referència	Sostre Computable	Sostre (m2st)	
------------	-------------------	---------------	--

Sostre computable PERI = Sostre Total Proposta -Sostre computable al passatge

Sostre computable PERI = 3.760,46 - 899,46

Sostre computable PERI = 2.861

Sostre Resultant PERI UA-1'	2.861,00 m2st
------------------------------------	----------------------

UA-1' (SECTOR ILLA LA PALMA, PLAÇA DE SANT LLORENÇ, ESCALES DE SANT LLORENÇ)
COMPUT SOSTRE SEGONS PROPOSTA MODIFICACIÓ

A **ST : Superfície Total Àmbit UA-1'**

ST (Sup. Total Àmbit) = Sup. Aprofitament privat + Sup. Espai Públic
 922,46 = 808,76 + Sup. Espai Públic
 SEp = 113,70 m²

SEp= 113,7 m²

Referència	Zonificació	Sup.	m ²	%
	Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat		808,76	87,7
	Vialitat		113,70	12,3
			922,46	100
Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat		808,76 m ²		
Espai Públic / Vialitat		113,70 m ²		

Sup. Total Àmbit UA-1'	922,46 m²
-------------------------------	-----------------------------

B **StT : Sostre Computable (segons MODIFICACIÓ PERI)**

Referència	Sostre Computable	Sostre (m2st)	
* F-1		2.640,00	
* F-2		221,00	

Sostre Resultant Proposta UA-1'	2.861,00 m2st
--	----------------------

* Identificació finques F1 i F2 veure plànol parcel·lari de l'annex.

Lleida, juliol de 2011

Marta Puig Ballesteros
 arquitectes

Ramon Maria Puig Andreu

Josep Maria Puigdemasa Hospital

ANNEX 1. PROPOSTA D'EQUIPAMENT DOCENT I PRIVAT

La intervenció en aquest solar té per objecte l'edificació d'un equipament docent privat.

La proposta que segueix, busca adequar l'ordenació de l'edificació proposada pel Pla Especial de Reforma Interior i les necessitats concretes de l'edifici d'equipament docent, sense incrementar l'edificabilitat ni l'ocupació permesa en la parcel·la.

Aquesta modificació garantiria la viabilitat constructiva de l'actuació, mitjançant la modificació del paràmetre d'alçada màxima edificatòria, i la definició de l'alçada de les plantes pis, d'acord a les justificacions tècniques de la proposta.

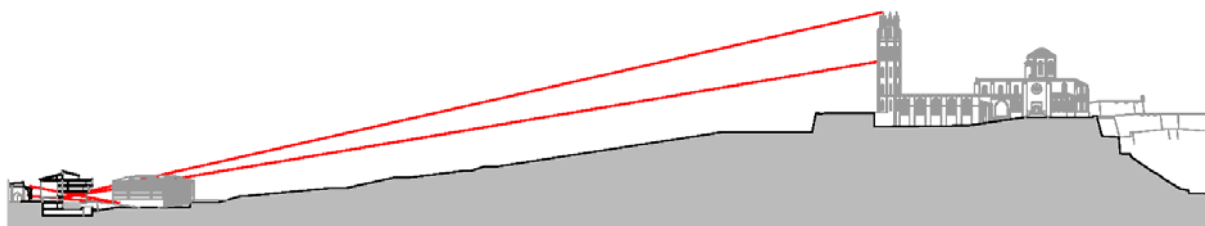
La conveniència de la Modificació es basa en la necessitat i l'interès general que té per al municipi la possibilitat de fer viable la construcció d'aquest equipament educatiu al Centre Històric de la Ciutat.

Les superfícies i el programa d'ús de l'equipament docent privat estan totalment determinats al "Real Decreto 1004/1991, de 14 de Junio" del Ministerio de Educación y Ciencia i als "Criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics", publicada al maig de 2011, pel departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya.

L'aplicació detallada d'aquesta normativa comporta:

Primer) El compliment del programa de superfícies dels àmbits previstos en la normativa anteriorment citada, porta a l'esgotament del sostre edificable. Com que el sòl de la Unitat d'Actuació ha estat objecte d'una reparcel·lació que dóna lloc a dues parcel·les, la F1 de 754,92m² de sòl i la F2 de 53,84m² de sòl, essent aquestes dues parcel·les obligatòries, també cal definir les condicions d'edificabilitat de cada parcel·la.

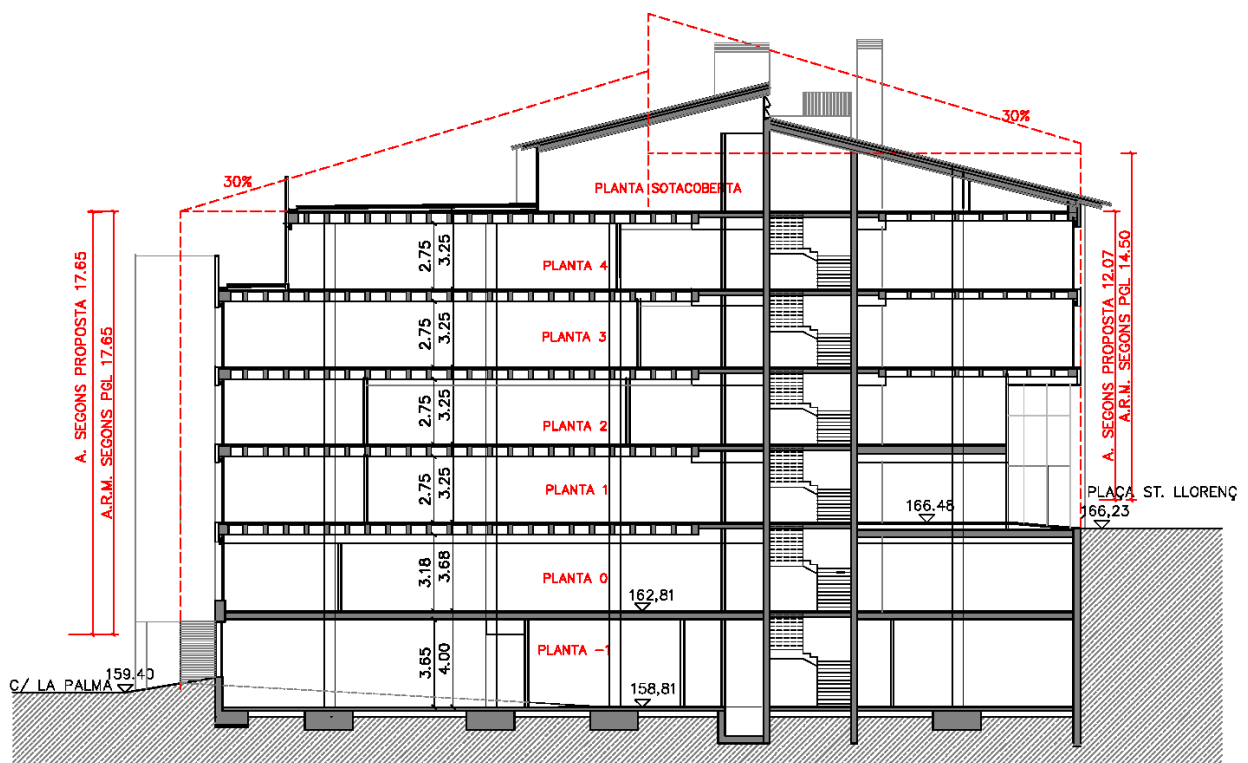
Segon) La servitud de vistes que el Pla Especial estableix, juntament amb la necessitat d'acomplir amb el programa funcional del centre docent, condueixen a una reordenació volumètrica.



RESOLUCIÓ DE LA PROPOSTA

L'edificació proposada consta de 6 plantes una d'elles soterrada i una semisoterrada i una planta sotacoberta que no excedeix l'envolvent edificable.

L'alçada reguladora màxima a aplicar a la nova edificació serà la que es fixa a l'article 44 de les NNUU del PGL adequant-se a la modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana de Lleida aprovat l'1 de desembre de 2010.

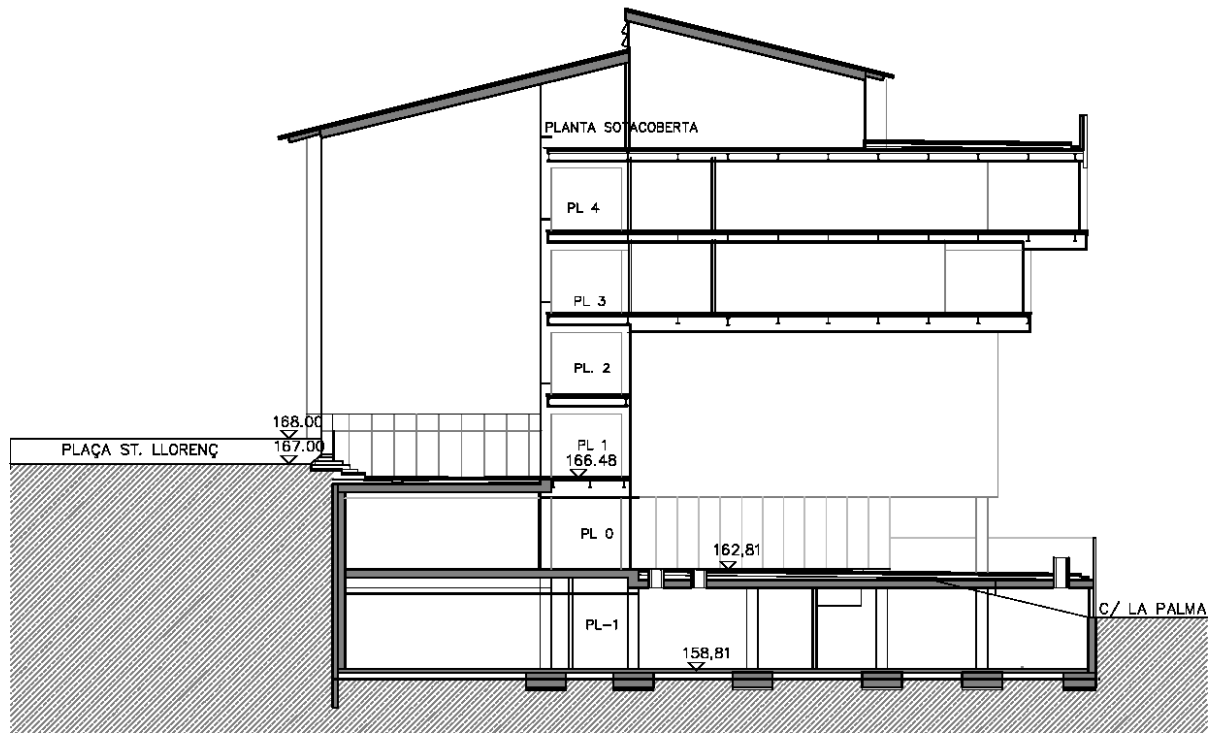


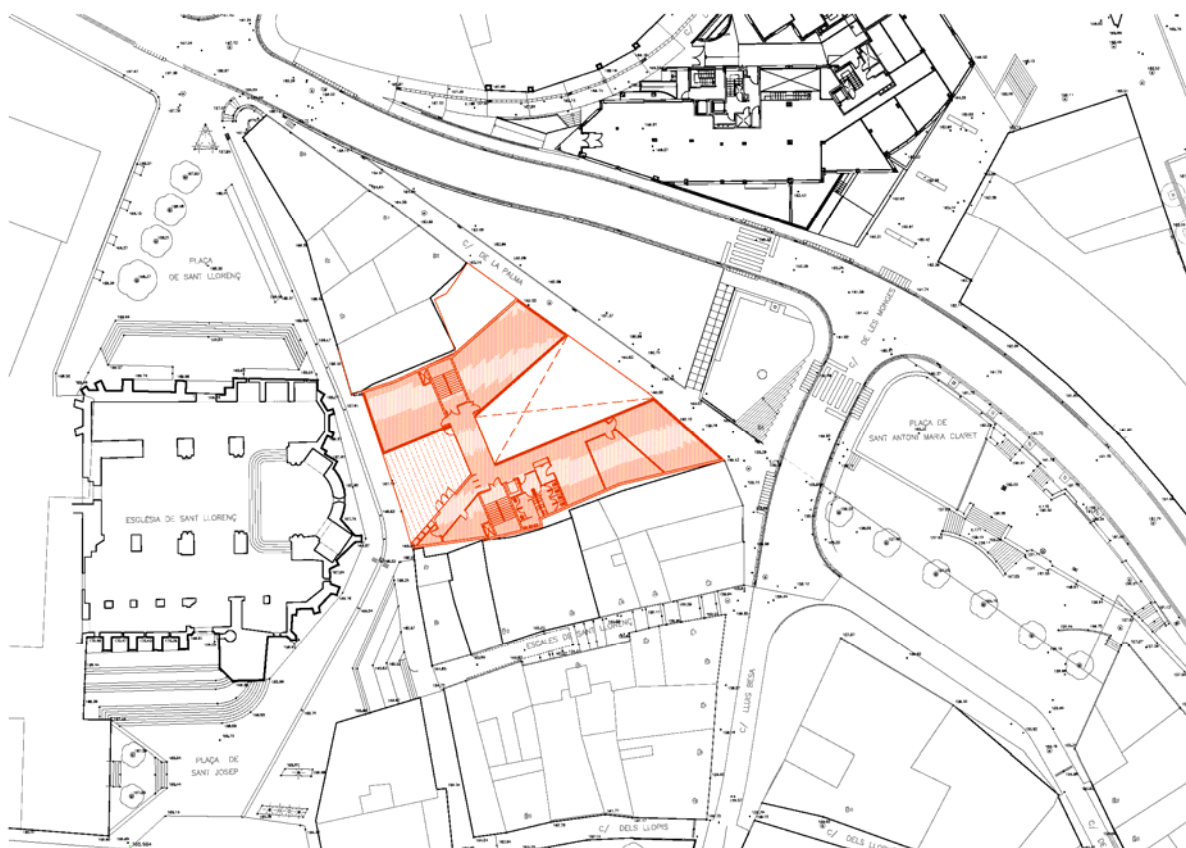
El sostre total de la UA-1' és de 2.861,00 m², que després de la reparcel·lació, es distribueix de la següent manera:

- Per la F1: 2.640,00 m² de sostre
- Per la F2: 221,00 m² de sostre.

A la F1 és on s'ha d'edificar el centre docent.

Com s'ha d'acomplir una servitud de vistes que permeti preservar les visuals des de la plaça Sant Llorenç (torre de la Seu Vella), i des del nou vial que uneix el c. Bisbe amb el c. Joglar de Segalà (Església de Sant Llorenç), apareix un espai buit en la part central del volum edificat que obliga a una composició d'aquests dos cossos, enganxats a les mitgeres i separats estructuralment pel gran espai central.



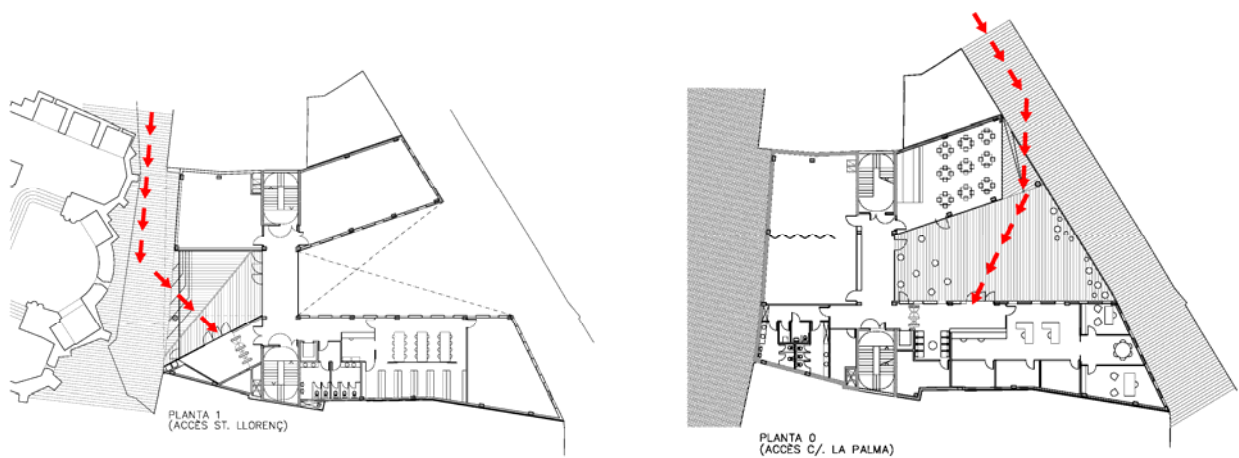


La correcta resolució distributiva descansa sobre la situació del nucli de circulació vertical, format per les escales, ascensors i el passadís-distribuïdor que les uneix. La posició central d'aquest nucli, organitza així amb la màxima eficàcia, l'accessibilitat al conjunt de dependències de cada planta.

Els punts d'accés possibles són dos, des de la planta 1, a nivell de Sant Llorenç, i des de la planta 0, a nivell del carrer La Palma.

L'accés preferent i més públic se situa pel carrer La Palma i penetra per la zona d'administració, concretament per la recepció de Secretaria, des d'on es pot establir perfectament el control d'entrada i sortida.

L'altre accés, a la planta 0, es practica per un petit hall, controlat especialment per la consergeria de biblioteca.

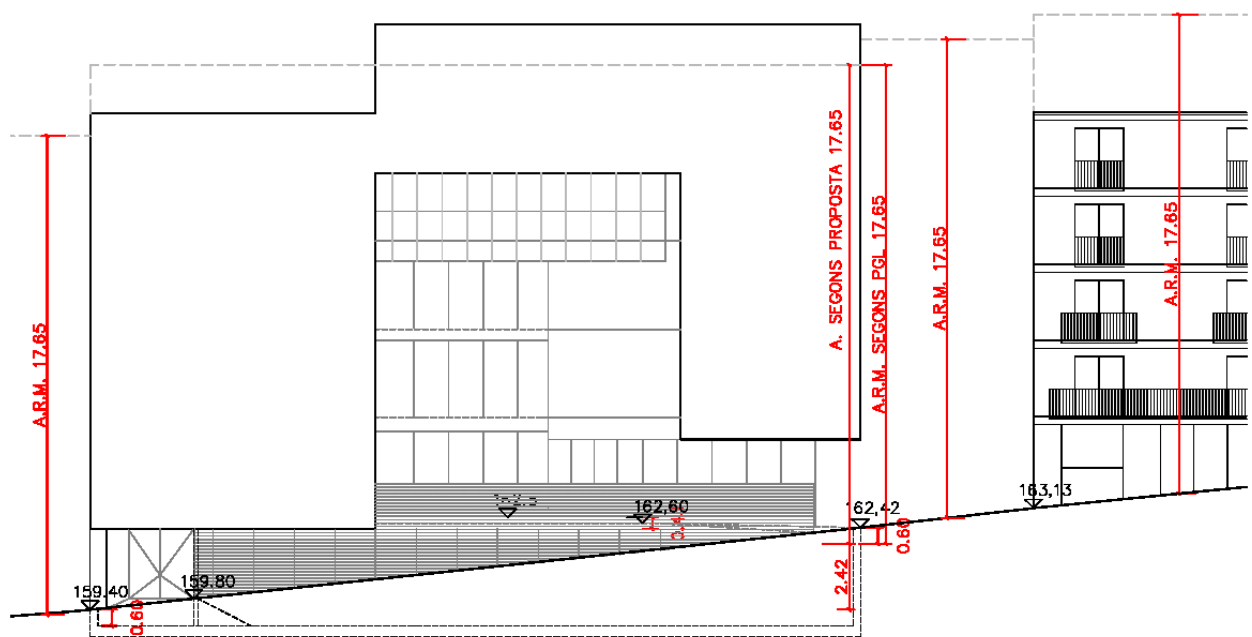
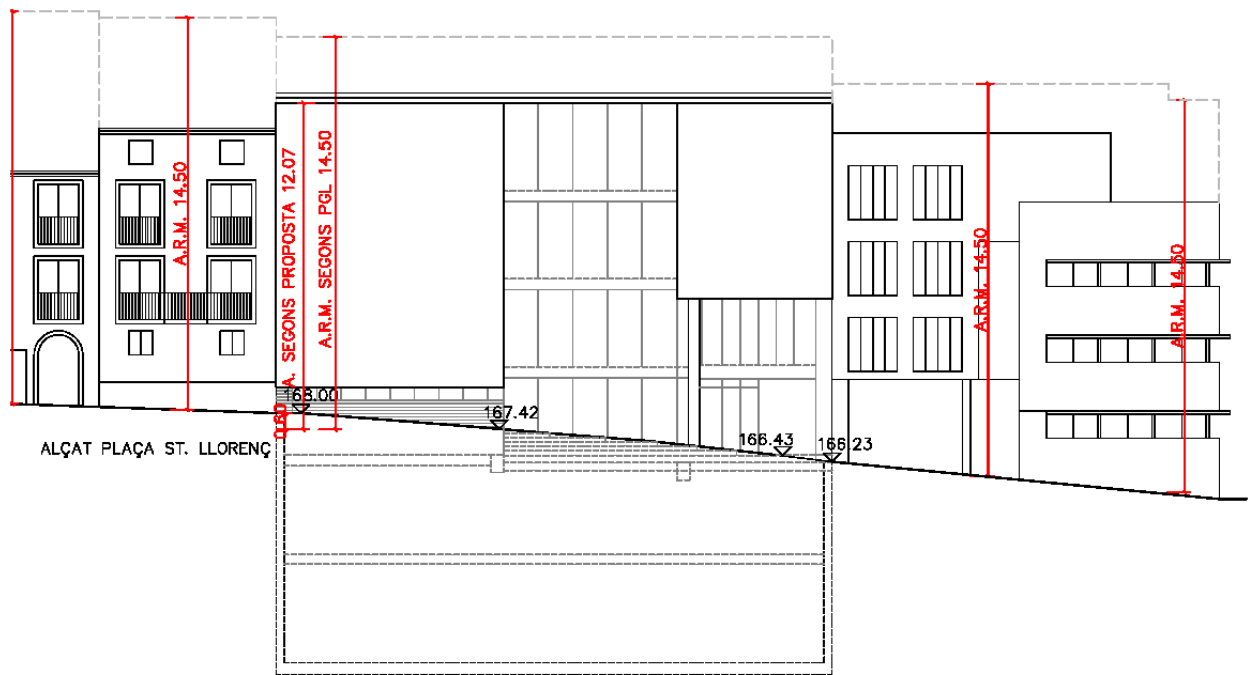


La solució funcional de l'equipament a fi de permetre la connectivitat entre les diferents plantes, demana la creació de dues passarel·les de comunicació horitzontal a nivell de planta 1 i planta 2 assegurant així la continuïtat de la circulació interna de cada planta.

La solució de tancament vidrat d'aquestes passarel·les, permetrà la transparència visual, cap al campanar de la Seu vella per una banda i cap a l'Església de Sant Llorenç cap a l'altra.

La servitud de pas marcada en el Pla Especial, provocaria la interrupció d'una planta, impedit així, la correcta organització funcional de l'escola, ja que trencaria la continuïtat dels diferents recorreguts interiors, i també obligaria a augmentar els accessos des de l'exterior, la qual cosa comportaria insalvables problemes de control de l'alumnat i de fluïdesa circulatòria.

Aquesta interrupció espacial, en el cas d'un centre d'ensenyament, de funcionament unitari, fa que la servitud de pas sigui incompatible amb la viabilitat funcional de l'edifici.



L'adequació de l'edificació a les normatives fixades en el "RD-1004/1991" i en els "Criteris per a la construcció de nous edificis per a centres docents públics", porta a l'esgotament de tot el sostre computable, 2.640,00 m², que es distribueixen per les diferents plantes, de la següent manera:

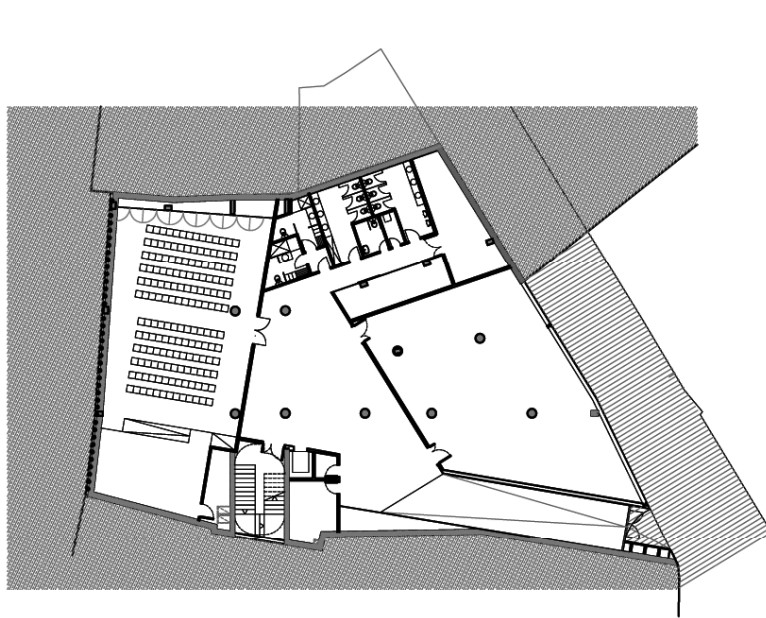
PLANTES	S. CONSTRUÏDA		S. COMPUTABLE	
Planta -1	751,67	m ²	0,00	m ²
Planta 0	568,77	m ²	255,78	m ²
Planta 1	505,77	m ²	505,77	m ²
Planta 2	513,65	m ²	513,65	m ²
Planta 3	683,81	m ²	683,81	m ²
Planta 4	680,81	m ²	680,81	m ²
Planta sotacoberta	392,87	m ²	0,00	m ²
TOTAL	4.097,35	m²	2.639,82	m²

El sostre computable es quantificarà seguint els criteris fixats en la normativa urbanística del PGL.

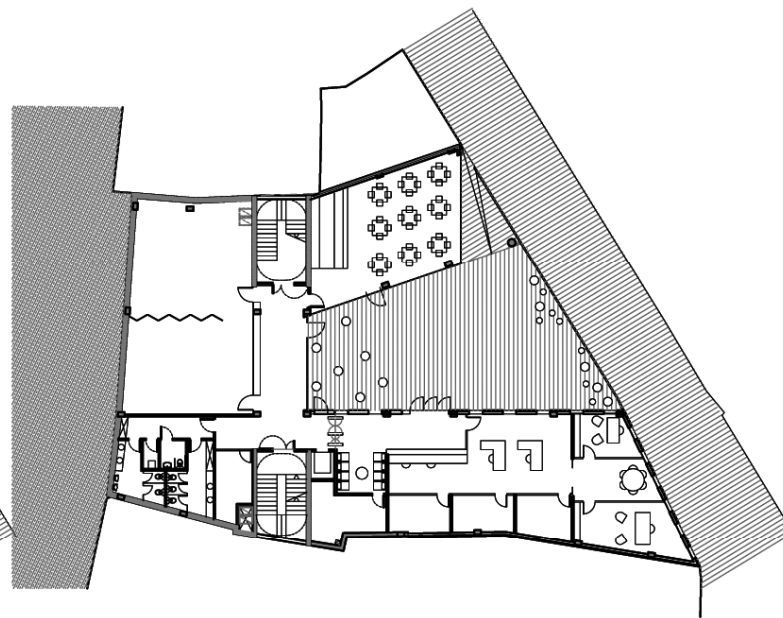
Lleida, juliol de 2011

Marta Puig Ballesteros
arquitectes

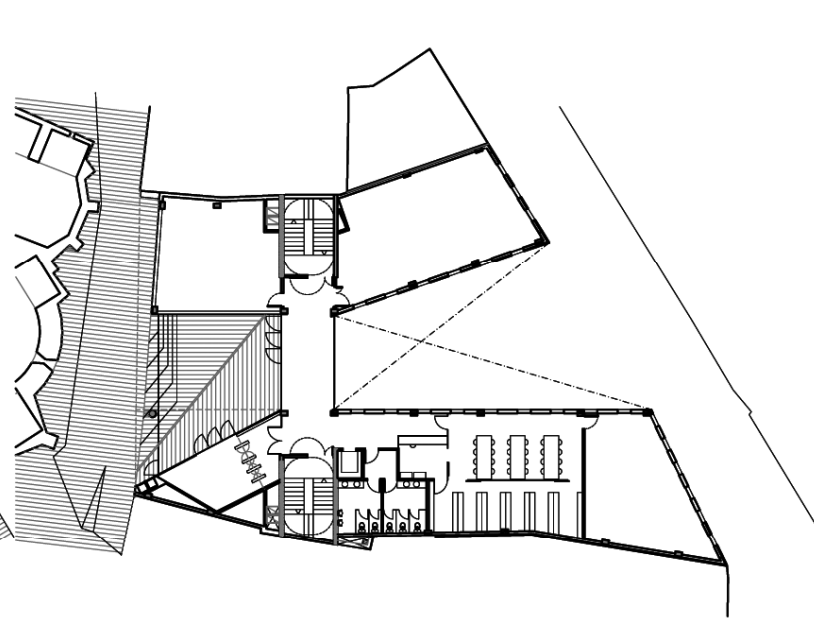
Ramon Maria Puig Andreu Josep Maria Puigdemasa Hospital



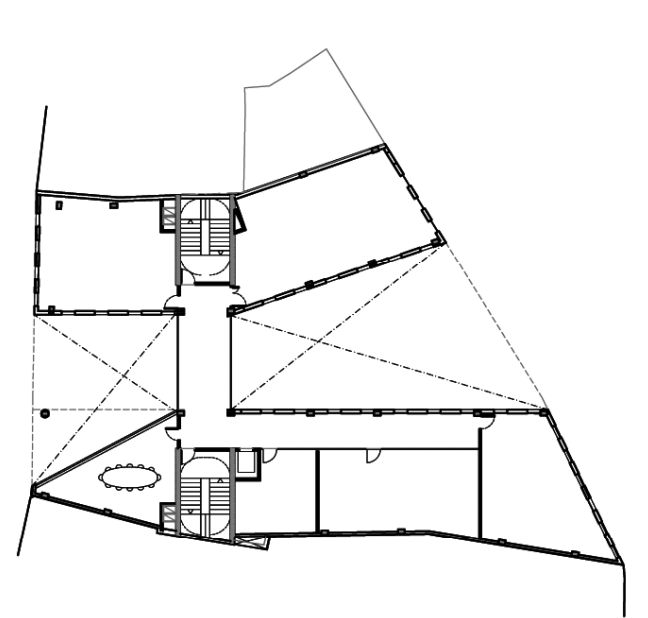
PLANTA -1



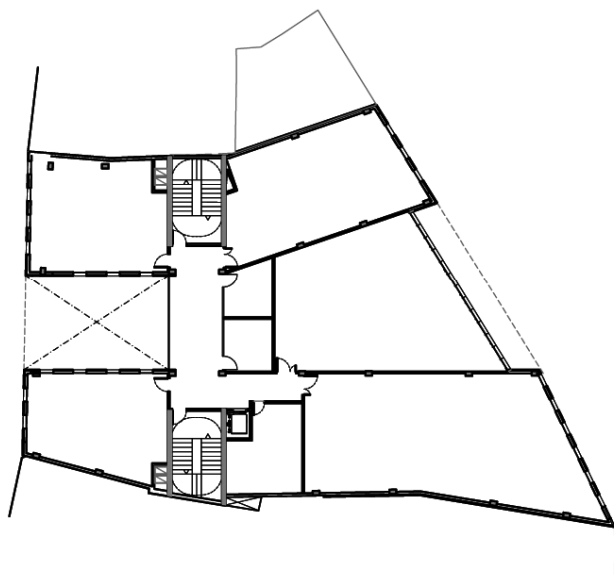
PLANTA 0
(ACCES C/. LA PALMA)



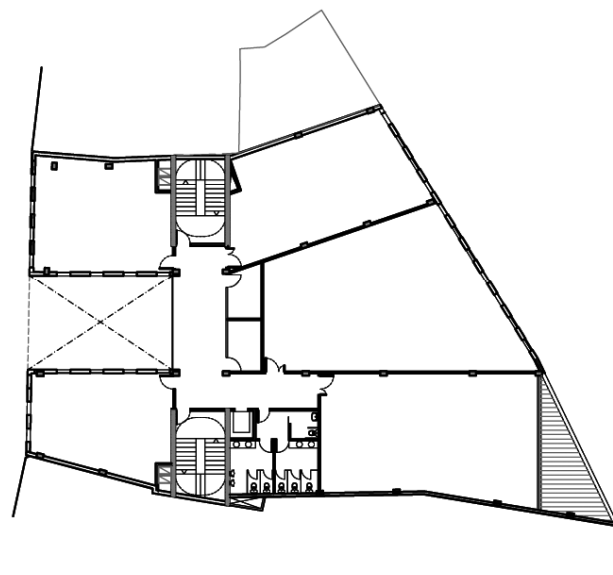
PLANTA 1
(ACCES ST. LLORENÇ)



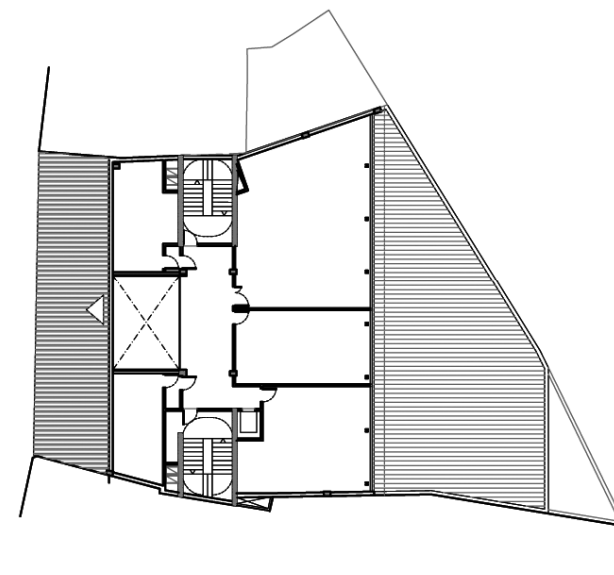
PLANTA 2



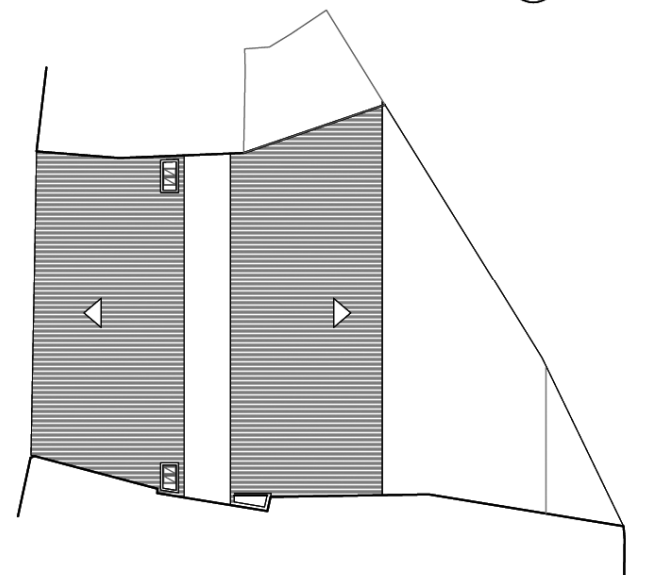
PLANTA 3



PLANTA 4



PLANTA SOTACOBERTA



PLANTA COBERTA



PLANTES	S. CONSTRUÏDA	S. COMPUTABLE
P. -1	751,67 m2	0,00 m2
P. 0	568,77 m2	255,78 m2
P. PRIMERA	505,77 m2	505,77 m2
P. SEGONA	513,65 m2	513,65 m2
P. TERCERA	683,81 m2	683,81 m2
P. QUARTA	680,81 m2	680,81 m2
P. S. COBERTA	392,87 m2	0,00 m2
TOTAL	4.097,35 m2	2.639,82 m2

TOTAL SUP. CONSTRUÏDA	4.097,35 m2
TOTAL SUP. EDIFICABLE PROPOSTA	2.639,82 m2
TOTAL SUP. EDIFICABLE PERMESA	2.640,00 m2 (2.861-221,00)
SUPERFICIE SOLAR ACTUAL	754,92 m2 (808,76-53,84)

ANNEX 2. DOCUMENT COMPRENSIU

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 8.5.a) Primer del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apova el Text refós de la Llei d'urbanisme determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del PERI carrer La Palma Sector Alt, abasta la totalitat del sòl de la UA 1' qualificat com a zona d'aprofitament privat en sòl urbà en el PERI.

1.2 Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del PERI carrer La Palma Sector Alt.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la modificació puntual del PERI carrer La Palma Sector Alt, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.

2. RESUM

2.1 Resum de l'abast de les determinacions

L'objecte del document és la modificació d'una part de les Normes d'Ordenació i Edificació definides en el PERI per a la UA-1' i l'ordenació de volums en desenvolupament de la pròpia UA-1'.

A)

La proposta modifica l'Art.12 Condicions d'ús de les edificacions

- 1.- Els nous edificis resultants de l'execució de les Àrees de Remodelació pel sistema de compensació tindran com a ús principal el d'habitatge i el d'equipament comunitari. S'admet com a usos compatibles els determinats en l'annex 2 del PGL per a aquesta zona.
- 2.- En les edificacions resultants de les Àrees de Remodelació, s'admet la construcció de dues plantes soterrani destinades a aparcament, al servei de les activitats de la nova edificació. En cas de construcció d'un equipament comunitari, es permetrà destinar aquestes plantes soterrani a altres usos propis de l'edifici.

B)

NORMES D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ

- Constitució d'una servitud de pas que permeti connectar la Plaça Sant Llorenç amb el c/ La Palma. Aquesta servitud de pas es podrà suprimir en aquells casos de construcció d'un edifici dotacional en què la servitud sigui incompatible amb la viabilitat funcional de l'edifici. D'haver-hi un posterior canvi d'ús en què no sigui incompatible es recuperarà la servitud.
- L'ordenació haurà de preservar les visuals de la Plaça Sant Llorenç (torre de la Seu Vella), i des del nou vial que uneix el c/ Bisbe amb Joglar de Segalà (Església de Sant Llorenç).
- La façana al c/ La Palma, mantindrà la seva continuïtat, almenys en la darrera planta i ràfec.
Amb la finalitat de minimitzar la diferencia de nivells respecte les edificacions veïnes, es podrà retranquejar la linea de coronació de la façana del carrer La Palma.
- La coberta serà obligatòriament inclinada, sense superar el 30% de pendent. Els materials de suport seran els permesos en l'article 162 punt 4.7c
- Regeix amb caràcter general la normativa urbanística del PGL referida a la Zona de Centre Històric –clau 1H – (art. 162), i els art. 11, 12, 13 i 14 del PERI.
- Podrà redactar-se un Estudi Detall d'ordenació de volums, en desenvolupament de la UA. En aquest cas, tindrà caràcter d'obligat compliment: el sostre edificable, el núm. màxim d'habitatges, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes que figuren en els plànols, així com les normes d'ordenació d'aquesta fitxa.
- La parcel·lació determinada en el plànol "PN-3 Parcel·lació" tindrà caracter obligatori.

**UA-1' (SECTOR ILLA LA PALMA, PLAÇA DE SANT LLORENÇ, ESCALES DE SANT LLORENÇ)
COMPUT SOSTRE SEGONS PROPOSTA MODIFICACIÓ**

A ST : Superfície Total Àmbit UA-1'

ST (Sup. Total Àmbit) = Sup. Aprofitament privat + Sup. Espai Públic

922,46 = 808,76 + Sup. Espai Públic

SEp = 113,70 m²

SEp= 113,7 m²

Referència	Zonificació	Sup.	m ²	%
	Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat		808,76	87,7
	Vialitat		113,70	12,3
			922,46	100
	Sòl Susceptible d'Aprofitament Privat	808,76 m ²		
	Espai Públic / Vialitat	113,70 m ²		

Sup. Total Àmbit UA-1'	922,46 m²
-------------------------------	-----------------------------

B StT : Sostre Computable (segons MODIFICACIÓ PERI)

Referència	Sostre Computable	Sostre (m2st)	
* F-1		2.640,00	
* F-2		221,00	

Sostre Resultant Proposta UA-1'	2.861,00 m2st
--	----------------------

* Identificació finques F1 i F2 veure plànol parcel·lari de l'annex.

La modificació del PERI es concreta en :

- Modificació de l'Art.12. Condicions d'ús de les edificacions.
- En cas d'edifici dotacional, supressió de la servitud de pas condicionada a la viabilitat funcional de l'edifici a construir.
- Precisió del sostre edificable computable.

3. PLÀNOLS

1. Delimitació de l'àmbit de la modificació i de suspensió de llicències.
2. PN-1 Zonificació i ordenació
3. PN-3 Parcel·lació

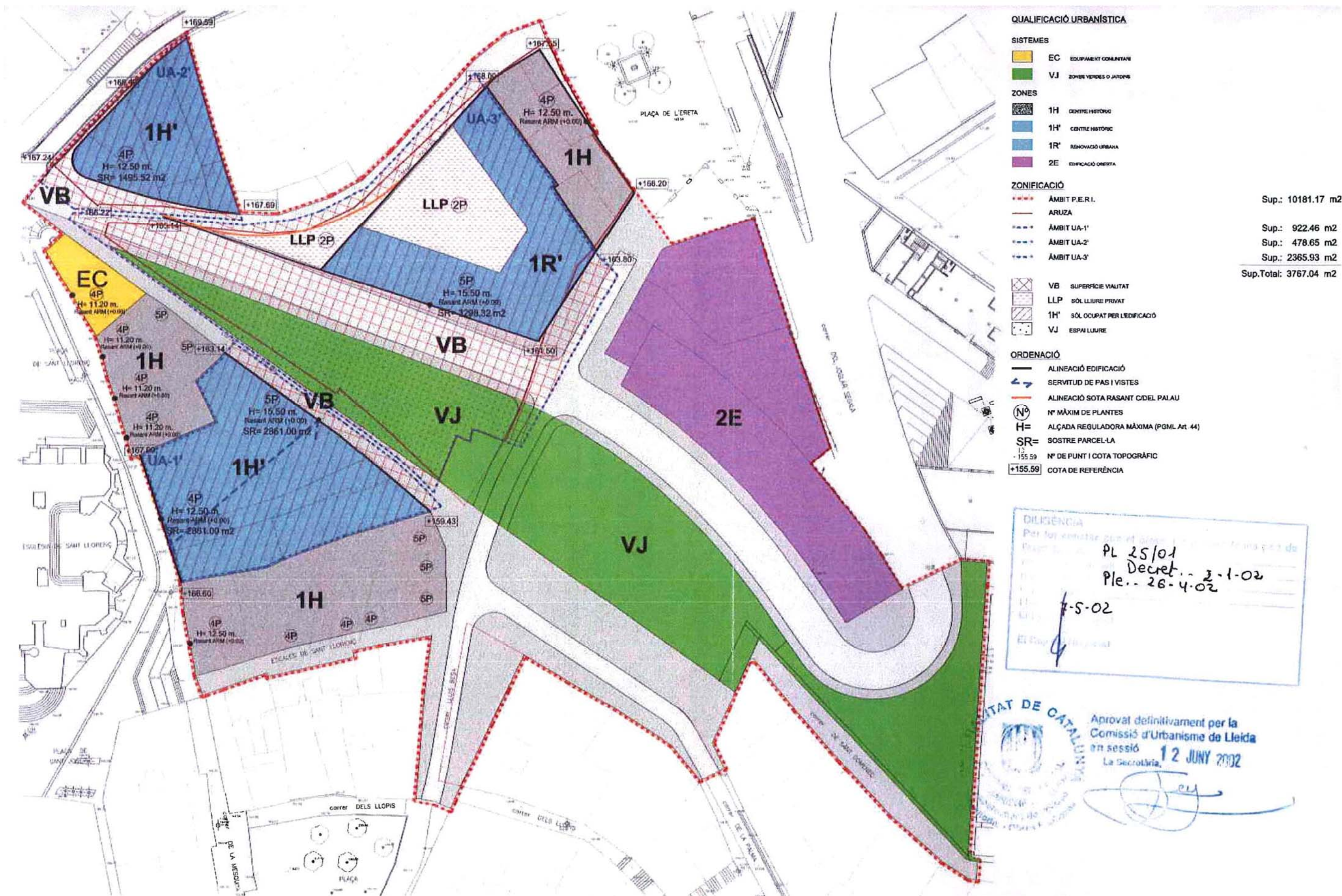
Lleida, juliol de 2011

Marta Puig Ballesteros
arquitectes

Ramon Maria Puig Andreu Josep Maria Puigdemasa Hospital



ULL DE



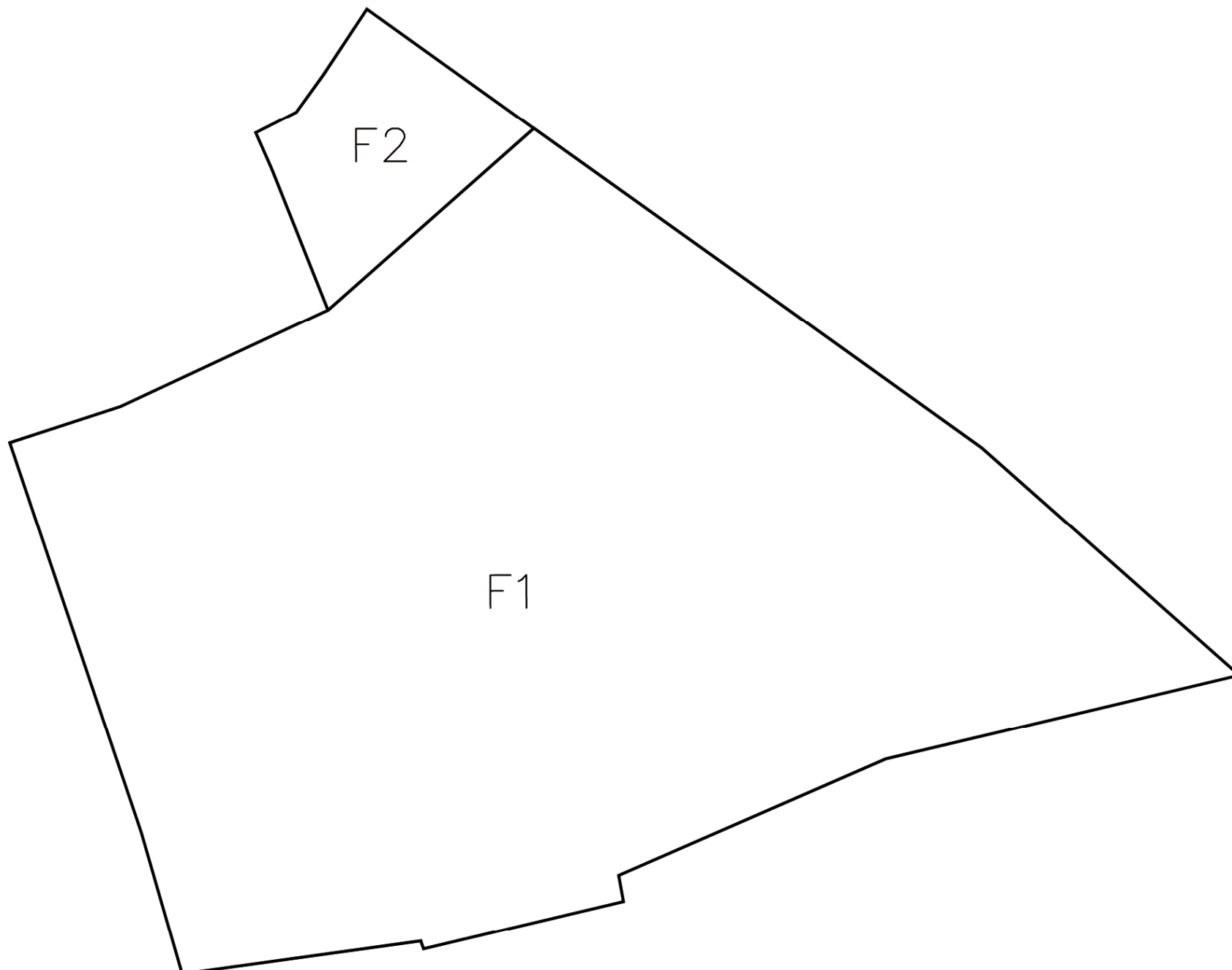
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRER LA PALMA SECTOR ALT

SITUACIÓ: ÀMBIT DELIMITAT PELS CARRERS DEL JOCLAR SECALÀ, SANT DOMÈNIC, LA PALMA, LLUÍS BESÀ, ESCALES DE SANT LLORENÇ, PLAÇA DE SANT LLORENÇ, DEL BISBE, DEL PALAU, PLAÇA DE L'ERETA, I FAÇANA POSTERIOR DE L'EDIFICI DEL ROSER, PLAÇA SANT ANTONI MARIA CLARET I CARRER DE LES MONGES. CENTRE HISTÒRIC DE LLEIDA - LLEIDA.
AJUNTAMENT DE LLEIDA - OFICINA DEL CENTRE HISTÒRIC
Arquitecte: JAUME TRÈS ARMILLAS Ref: 12/2001 Juny 2001 PN-1 ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ Esc. 1/500



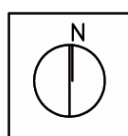
PLÀNOLS NORMATIUS

PN-1_ZON500.DWG



F1-	754,92 m2
F2-	53,84 m2
TOTAL	808,76 m2

AQUESTA PARCEL·ACIÓ SERÀ OBLIGATÒRIA



PROMOTOR		EQUIP ARQUITECTURA	PUIGDEMASA ARQUITECTES SLPU RAMON MARIA PUIG ANDREU MARTA PUIG BALLESTEROS JOSEP MARIA PUIGDEMASA HOSPITAL	TÍTOL DEL PROJECTE	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARRER LA PALMA SECTOR ALT	CLAU	07.10	ESCALES A3: 1/200 A1: 1/100 ORIGINALS	 GRÀFIQUES	NOM DEL PLÀNOL:	PN-3 PARCEL·LACIÓ	DATA: JULIOL 2011	CAPÍTOL
												NOM FITXER:	FULL.....DE.....

