



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL
PLA ESPECIAL D'ARQUITECTURA EN LES FAÇANES DEL CENTRE DE LLEIDA

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació del Pla General de Lleida en l'àmbit de les façanes del Pla Especial d'Arquitectura en les façanes del centre de Lleida, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

- 1.1 Antecedents i marc legal
- 1.2 Introducció
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Proposta
- 1.5 Objectius de la Modificació

2. NORMATIVA

- 2.1 Capítol I
- 2.2 Capítol II

3. PLÀNOLS

- | | |
|------------------------|-------|
| 1. Av. Prat de la Riba | 1/500 |
| 2. Av. Balmes | 1/500 |
| 3. Rambla d'Aragó | 1/500 |
| 4. Av. Catalunya | 1/500 |
| 5. Av. de Madrid | 1/500 |
| 6. Av. Blondel | 1/500 |
| 7. Av. Francesc Macià | 1/500 |
| 8. Rambla de Ferran | 1/500 |

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DESCRIPTIVA

1.1 Antecedents i marc legal

El planejament vigent al terme municipal de Lleida està provat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós reeditat, per la mateixa autoritat, segons Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva en el DOG núm. 2895 de data 25/5/1999, del qual en data 16/1/2003 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós, havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del Pla general en el DOG núm. 3924 de data 14/7/2003.

El Pla Especial d'Arquitectura de les façanes del Centre de Lleida, va ser aprovat definitivament en data 5 de febrer de 1982, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 24 de març de 1982 i publicat al Butlletí Oficial de la Província, en data 1 de maig de 1982 en el seu núm. 52.

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística.

1.2 Introducció

El Pla General vigent a la ciutat de Lleida, en la seva redacció, va introduir les determinacions del Pla Especial, en alguns casos, sense modificar les alçades respecte del planejament anterior, en altres amb petits errors materials.

El document que se'ns encarrega, intenta arribar a un consens entre el planejament general i el Pla Especial, per tal que tots dos treballin de manera unitària, tant en alçades com en aprofitaments i que en tots els punts d'aplicació, la nova proposta pugui tenir una construcció arquitectònica viable.

1.3 Situació i àmbit

El vigent Pla Especial, va definir com a àmbit d'actuació, alguns dels carrers més importants del centre de Lleida, com són, l'Avinguda de Prat de la Riba, l'Avinguda de Balmes, la Rambla d'Aragó, la Rambla de Ferran, l'Avinguda Catalunya, l'Avinguda de Madrid, l'Avinguda de Blondel, l'Avinguda Francesc Macià i el carrer Comerç.

La Modificació que aquí es proposa, es defineix sobre els mateixos fronts de façana, menys en el del carrer Comerç, deixant-lo sense aplicació degut a la mínima incidència que té aquest sobre la ciutat.

El carrer Comerç, constitueix un carrer paral·lel a la Rambla de Ferran, és un carrer molt estret, i de menys alçada que la rambla, per tant, serà impossible que sobrepassi l'alçada de la façana d'aquesta. Això, i el fet que l'amplada del carrer no permet cap perspectiva d'aquest en la seva totalitat, ha motivat el fet de suprimir de la regulació la façana del carrer Comerç. Així, passarà a regular-se'n l'alçada per l'article 44 com la resta de fronts de façanes de Lleida.

1.4 Proposta

En l'actualitat, hi ha façanes del centre de Lleida en les que hi són d'aplicació el Pla especial, i que degut als paràmetres del Pla General Municipal, es fa impossible arribar assolir, amb una proposta arquitectònica correcta, les prescripcions que aquest imposa.

a.- En general, la problemàtica més freqüent, es troba en l'adequació dels paràmetres del Pla Especial amb els definits pel Pla General respecte del número de plantes permès. En la redacció del Pla General, es va modificar, pel tema que sigui, l'aprofitament d'alguns fronts d'illa, cosa que hagués hagut d'implicar

automàticament la modificació de l'aplicació de les alçades del Pla Especial. Això, en la majoria de casos no va ser així, sinó que es va transcriure literalment el que aquest últim determinava. Això comporta casuístiques tant absurdes com que per un mateix nombre de plantes, existeixin tres alçades diferents, amb una diferència, de vegades de més de 10 m. entre elles. No és d'estranyar que hi hagi hagut propostes arquitectòniques en les que s'han hagut d'augmentar l'alçada entre forjats de manera important, o fins i tot fer una falsa façana per arribar a l'alçada obligada, o minimitzar al màxim els espais entre forjats i fins i tot haver de fer alguna zona enretirada respecte de la façana per tal de no sobrepassar el ràfec obligatori.

Per poder solucionar aquest tema, s'ha cregut convenient buscar una alçada homogènia, per totes les façanes, adequant els espais entre forjats a les noves tecnologies i noves necessitats d'acord a les normatives vigents.

Aquestes alçades, amb caràcter general, són les següents, tot i que en alguns fronts de façana, i per raons de tipologia o preexistències, s'ha cregut modificar-les:

2P	9.00 m
3P	12.00 m
4P	15.00 m
5P	18.00 m
6P	21.00 m
7P	24.00 m
8P	27.00 m
9P	30.00 m
10P	33.00 m
11P	36.00 m
12P	39.00 m

b.- La resta de modificacions corresponen a errades materials o petits ajustos sense més interès, que s'han portat a terme per un millor enteniment i funcionalització de les dades i de l'aplicació del paràmetres.

1.5 Objectius

Els objectius generals, tant del Pla Especial vigent com de la present modificació del Pla General, corresponen a regular les condicions arquitectòniques dels fronts dels vials que configuren els carrers i avingudes de que és objecte el pla, incidint sobre les noves actuacions amb el fi d'aconseguir una definició d'alçada de ràfec que doni unitat i a la vegada sigui un ajut per a entendre els diferents carrers i avingudes del centre de la ciutat.

L'alçada del ràfec, grafiada en els plànols, s'ha anat motivant en funció de les particularitat topogràfiques pròpies dels vials, de les mateixes configuracions dels trams i de les edificacions singulars que completen els actuals alçats.

L'objectiu principal, és l'adaptació dels paràmetres vigents a la legalitat actualment vigent. És a dir, l'alçada proposada del ràfec, és conseqüència de l'anàlisi de la pròpia configuració de l'edificació existent, i les condicions normatives actuals.

El Pla Especial vigent, definia les alçades en concordança amb les alçades de planta baixa i tenia en compte les possibilitats de la construcció d'altells o de les diferents tipologies. En la present modificació, i tenint en compte que l'altell en la normativa vigent correspon a un desdoblament de la planta baixa i que aquesta ha de fer entre 3.25 i 5.20 m d'alçada, la possibilitat d'altell o no en la façana, no ha implicat augment o disminució de l'alçada general, ja que, a priori, no implicarà en l'alçada de la planta baixa.

La proposta de Modificació del Pla General, no integra els solars qualificats d'Equipament, ja que en l'actualitat es troba en tràmit una modificació de planejament general en la que es perimetrà l'adequació dels paràmetres urbanístics d'aquests, a les necessitats de les entitats públiques. Aquesta modificació permetrà flexibilitzar les alçades i volumetries, a través d'un Pla de Millora Urbana que haurà de garantir l'adequada volumetria i alçada respecte dels veïns, d'acord als criteris del present document.

Per una altra banda, el fet que moltes de les construccions existents estiguin incloses dins del catàleg dels bens d'interès històric-artístic, i que la protecció d'aquests, d'acord al Pla Especial del Catàleg, queden obligats a mantenir la estructura i tipologia de les edificacions existents, ha motivat la adequació de les alçades als edificis existents que tenen més alçada que la permesa, i la definició de ràfec a les que en tenen menys, per tal de definir les possibles remuntes. En l'actualitat s'està redactant una revisió del Pla Especial del Catàleg d'elements d'interès històric-artístic, de manera que caldrà incorporar directament des de la executivitat d'aquest, els paràmetres que l'integrin.

S'ha realitzat una valoració de les expectatives de substitució de les actuals edificacions o de l'edificació de noves, en funció de l'antiguitat, del seu ús, de la seva propietat, de les plusvàlues pròpies de la zona i del possible interès a adaptar-se a la normativa.

1.6 Notes d'aclariment.

Normativa aclariment : Les mesures indicades als plànols del Pla Especial de Façanes de Lleida han estat preses de la realitat en zones on s'ha pogut mesurar amb els aparells de mesurament laser, per la qual cosa en alguns punts pot ser que les mesures reals difereixin de la mostrada en els plànols. Cas que hi hagin discrepàncies al respecte aquestes hauran de ser resoltes d'acord amb els Serveis Tècnics Municipals i adequant-se en tot moment a la realitat física dels immobles existents, amb els criteris i objectius expressats anteriorment.

Qualsevol dubte al respecte o bé discrepàncies amb la realitat caldrà estudiar-les conjuntament amb els Serveis Tècnics Municipals i prenent novament les mides amb els aparells tècnics idonis per a la presa de dades correctes a la mesura que es vulgui realitzar.

Advertiment legal : Queda prohibida la reproducció total o parcial d'aquest document per qualsevol mitjà sense el consentiment explícit dels seus autors.

1.7 Autors.

Els autors d'aquesta modificació del Pla General en l'àmbit de les façanes del Pla Especial d'Arquitectura en les façanes del centre de Lleida, són en Francesc Coit Bonet i Na Cristina Fortuny Farrús amb domicili professional al carrer cavallers nº 9 1r de Lleida i amb nº de col·legiat 28494/7 i 33225/9 respectivament de la Demarcació de Lleida del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, que són qui signen aquest document.

Francesc Coit Bonet
Arquitecte Col·legiat 28494/7
Lleida a 14 de març de 2008

Cristina Fortuny Farrús
Arquitecte Col·legiada 33225/9

2. NORMATIVA

CAPITOL I

Article 1: Objecte

La Modificació del Pla General en l'àmbit de les façanes del Pla Especial d'Arquitectura de les façanes de Lleida, és un document d'ordenació urbanística que té per objecte la regulació de les condicions de l'edificació dins del seu àmbit, respectant el planejament urbanístic vigent, i seguint la situació urbanística real, les orientacions tècniques i urbanístiques actuals i els criteris legals vigents.

Article 2: Àmbit

L'àmbit del treball de la Modificació del Pla General, és el definit per les edificacions dels següents carrers i Avingudes:

Avinguda de Prat de la Riba
Avinguda de Balmes
Rambla d'Aragó
Avinguda de Catalunya
Avinguda de Madrid
Avinguda de Blondel
Av. Francesc Macià
Rambla de Ferran

S'ha cregut convenient de suprimir la regulació respecte del carrer Comerç, ja que aquest constitueix un carrer paral·lel a la Rambla de Ferran, molt estret, i de menys alçada que la rambla, per tant, serà impossible que sobrepassi l'alçada de la façana d'aquesta. Això, i el fet que l'amplada del carrer no permet cap perspectiva d'aquest en la seva totalitat, ha motivat el fet de suprimir de la regulació la façana del carrer Comerç. Així, passarà a regular-se'n l'alçada per l'article 44 com la resta de fronts de façanes de Lleida.

Article 3: Vigència i obligatorietat

La vigència d'aquesta Modificació del Pla General, s'inicia en el mateix moment de la seva publicació de l'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província i el Diari Oficial de la Generalitat.

Les determinacions contingudes en aquestes normes, obliguen per igual als particulars i a l'Administració Pública, i a qualsevol de les seves personalitzacions. No limiten, però les facultats que corresponen als diferents Departaments Ministerials o de la Generalitat de Catalunya, per l'exercici, d'acord amb el Pla, de les seves competències institucionals.

Article 4: Revisió

La vigència de la Modificació del Pla General, i la possible revisió d'aquest, ve lligada al marc legal actual i al Pla General Municipal.

Article 5: Interpretació

Aquestes Normes, s'han d'interpretar d'acord amb el seu contingut i amb els fins i objectius del la especial prevalent, en cas de dubte, respecte de les determinacions contradictòries de la Modificació del Pla General, s'entendrà com a vàlida, la solució més restrictiva, és a dir la que provoqui menys edificabilitat.

Article 6: Lectura

Tots els plànols venen amb el número de relació del carrer al que pertanyen i en diferents casos, existeixen més d'un plànol, degut a la dimensió del carrer.

En cada plànol, queda grafiat el Pla Especial existent, així com el Pla General amb la qualificació i paràmetres urbanístics.

A més, de manera superposada, es grafien els nous paràmetres de la Modificació del Pla General.

En cada solar, la proposta defineix:

- Profunditat edificable i número de plantes d'acord al Pla General
- Alçada al ràfec, grafiada en alçat i acotada en planta. Es grafia de manera que el símbol indica des de quin punt s'ha de comptabilitzar l'alçada, i fins on cal perllongar-la atenent a les pendents dels carrers i els diferents solars.
- Els regiraments en els edificis de cantonada venen grafiats en els plànols, com a norma general, i com a excepció, en el final de cada parcel·la.

Article 7: Desenvolupament del Pla

Els edificis, tant de nova construcció com de remunta, s'hauran d'ajustar als paràmetres del present document, tant en l'alçada al ràfec com en l'àmbit d'aplicació.

Així, els solars qualificats d'Equipament Comunitari, tot i que resten fora de l'àmbit d'aplicació, caldrà que com a màxim s'ajustin a l'alçada dels edificis veïns, de manera que si els paràmetres es modifiquessin d'acord a la Modificació Puntual que en l'actualitat es troba en tràmit, caldria realitzar un Pla de Millora Urbana per tal de garantir la coherència i viabilitat de la proposta.

Els edificis que d'acord al document que s'entrega restin en volumetria disconforme, es regiran d'acord a l'article 102 del decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme i concordants.

Es podrà ajustar l'alçària reguladora assenyalada als plànols, mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana, per ordenar un conjunt de façanes que abasti tot el tram comprés entre dos carrers transversals. El Pla de Millora Urbana garantirà la continuïtat i la coherència formal de les façanes i respectarà la resta de paràmetres del Pla General.

Article 8: Intervenció de les activitats dels particulars

En qualsevol de les activitats que precisin llicència, es farà constar en la memòria del projecte:

- Que el solar estigui dins de l'àmbit de la Modificació del Pla General.
- Que compleixi les determinacions de la Modificació del Pla General, és a dir, l'alçada al ràfec, i les determinacions del Pla General vigent.

CAPITOL II

Article 9: Alçada de la edificació

1.- L'alçada de ràfec grafiat en els plànols, s'acollirà al concepte d'alçada reguladora definida en el Pla General per les seves edificacions i addicions.

2.- Ràfec obligatori: La definició de ràfec als plànols, entesa com a visualització globalitzada del tram de vial, normalitza, amb caràcter obligatori les noves construccions, assimilant l'esmentada cota al concepte d'alçada reguladora, però es pot aconseguir formalitzar el ràfec amb elements de tancament, que poden ser pèrgoles o elements singulars, per tal de garantir el compliment del present document.

Article 10: Ràfec dels edificis destinats a equipaments segons el PGM i que formin una illa

Els equipaments comunitaris, es regularan d'acord al Pla General vigent tant en l'alçada com en la resta de paràmetres urbanístics.

Francesc Coit Bonet
Arquitecte Col.legiat 28494/7
Lleida a 14 de març de 2008

Cristina Fortuny Farrús
Arquitecte Col.legiada 33225/9

3. PLÀNOLS

1.	Av. Prat de la Riba	1/500
2.	Av. Balmes	1/500
3.	Rambla d'Aragó	1/500
4.	Av. Catalunya	1/500
5.	Av. de Madrid	1/500
6.	Av. Blondel	1/500
7.	Av. Francesc Macià	1/500
8.	Rambla de Ferran	1/500