



PLA DE MILLORA URBANA
PER REGULAR LA COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA EN EL SÒL QUALIFICAT D'EQUIPAMENT DESTINAT A LA UBICACIÓ DELS
NOUS EQUIPAMENTS ASSISTENCIALS DEL GRUP ALIANÇA
LLEIDA



OCTUBRE 2009

ÍNDEX

Aquest pla de millora urbana consta dels documents següents:

a) Memòria

1. Objecte del planejament
2. Àmbit del planejament
3. Justificació i procedència del planejament
4. Promoció del planejament
5. Propietat del sòl
6. Situació física actual
7. Situació urbanística
8. Programa funcional de l'equipament
9. Descripció i justificació de la proposta
10. Superfícies
11. Justificació jurídica
12. Estudi mediambiental
13. Estudi de sostenibilitat econòmica
14. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències

b) Agenda i avaluació econòmica i financera

c) Normes

d) Plànols

1. Situació. Escala 1:40.000
2. Topogràfic. Escala 1:1.000
3. Zonificació. Escala 1:2.000
4. Condicions d'edificació vigents. Escala 1:2.000
5. Condicions d'edificació proposades. Escala 1:1.000
6. Unitats de projecte. Escala 1:1.000
7. Volumetria dels perímetres exposats

Annexos

- Programa funcional de la clínica
- Avantprojecte de la Nova Clínica de Ponent i estudi previ de nous equipaments
- Impacte visual dels nous equipaments de l'Aliança a la ciutat

Resum de l'abast de les des determinacions
Suspensió de llicències

MEMÒRIA

1. Objecte del planejament

L'objecte del present planejament és regular les condicions volumètriques d'edificació del sòl qualificat d'equipament destinat a la ubicació dels equipaments assistencials del Grup Aliança.



2. Àmbit del planejament

L'àmbit de planejament inclou la totalitat de l'illa triangular delimitada per les avingudes del President Josep Irla i de Miquel Batllori i el carrer de Marie Curie a la ciutat de Lleida.

La superfície total de l'àmbit de planejament és de 14.320,50 m².

3. Justificació de la procedència de la formulació del planejament

La redacció del present planejament es justifica per la necessitat de concretar la volumetria de l'edificació a l'ús a que es destina l'equipament a partir dels paràmetres definits pel Pla parcial SUR 5, Copa d'Or, de Lleida, que regula el sòl del seu àmbit.

4. Promoció del planejament

La iniciativa d'aquest planejament és de Clíniques Terres de Ponent, S.L. (NIF B-64526213) i de Quintàlia Agrupació S.L. (NIF B-64688757) del Grup Aliança.

5. Propietat del sòl

La totalitat del sòl és de propietat de l'Ajuntament de Lleida obtingut com a cessió en la reparcel·lació del sector Sur 5 Copa d'Or.



6. Situació física actual

Actualment els terrenys estan lliures de qualsevol edificació i ús. La urbanització del seu entorn està en fase d'acabament.

7. Situació urbanística

L'àmbit de planejament està inclòs en l'àmbit del Pla parcial SUR 5, Copa d'Or, de Lleida, aprovat definitivament amb prescripcions incorporades, en data de 12 de setembre de 2001, per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida. El seu text refós, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva, va ser conformat per l'esmentat organisme en data de 15 de maig de 2002. L'acord d'aprovació definitiva va ser publicat al DOGC núm. 3686, de data 26/07/2002.

Aquest pla parcial va qualificar com a equipament comunitari del sistema general d'equipaments amb la clau EC el sòl objecte del present planejament precisant en l'article 17 de les seves normes urbanístiques que en ell s'admetran els usos que s'especifiquen als articles del 135 al 138 del Pla general de Lleida i que les condicions de l'edificació resten regulades per l'apartat 12 de l'article 138 de les normes urbanístiques del Pla general de Lleida.

Els usos admesos, d'acord amb el que estableix l'article 138.5 són els següents: educatiu, socio-cultural, esportiu, sanitari-assistencial, residencial especial, públic-administratiu, religiós (culte) i cementiri-funerari.

En l'apartat 12 de l'article 138 s'estableixen les condicions d'edificació de la manera següent:

Els sistemes generals d'equipaments es regiran per les condicions d'edificació de la zona de sòl urbà, si estan situats allí, i en cas alternatiu, o en tots els altres casos, i amb el tràmit d'Estudi de Detall, per les següents:

- L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²/m²s.*
- L'ocupació màxima sobre parcel·la serà del 80%.*
- L'alçària serà de 16 m. Sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.*

En els demés aspectes l'equipament, tal com s'indica en l'article 18 de les normes del pla parcial SUR 5, ve regulat igualment per les disposicions del Pla general municipal de Lleida sobre el sistema d'equipaments.

8. Programa funcional de l'equipament

L'equipament es preveu desenvolupar en dos unitats diferenciades. Una corresponent a una clínica en la que es desenvoluparan les activitats sanitàries pròpies d'aquest tipus d'establiment. En concret el programa funcional de la clínica s'exposa en el corresponent annex

L'altra unitat de l'equipament consisteix es preveu destinar-la als usos residencial especial, sanitari-assistencial, altres permessos i equipaments complementaris.

9. Descripció i justificació de la proposta

L'ordenació neix de la reflexió de dues qüestions fonamentals: la situació de l'equipament en un lloc estratègic en el desenvolupament actual de la ciutat i els requeriments funcionals, programàtics i tècnics d'una instal·lació hospitalària moderna i d'un equipament residencial. Harmonitzar les consideracions urbanes amb la solució dels problemes tècnics sanitaris i residencials és fonamental per a resoldre la formalització del nou edifici.

La parcel·la on se situa l'equipament està situada a la zona sud de Lleida, que és actualment una zona límit de la ciutat, al costat de la N-II i a l'encreuament amb la carretera de la Bordeta. Que es

converteix en un lloc clau per a consolidar una àrea de nova centralitat i donar continuïtat urbana a la ciutat cap a l'assentament del barri de la Bordeta i al canal.

La urbanització dels que han estat camps de cultiu serà la culminació del creixement de la ciutat a la ribera esquerra del Segre, que es va iniciar amb la construcció del campus universitari i va tenir continuació per l'avinguda Estudi General. En una visió més propera, la nova edificació haurà d'interpretar la complexitat de la parcel·la triangular i uns límits, les tres avingudes a les que donarà la façana, amb tres punts singulars d'obligat i delicat tractament:

- 1) L'encreuament de la N-II amb la Bordeta i la Rotonda,
- 2) La cantonada de la N-II en el seu límit est,
- 3) El xamfrà al vèrtex sud

Tot això planteja la dificultat d'implantar un complex hospitalari i un equipament residencial especial que completarà el conjunt edificatori. És evident el protagonisme dels nous equipaments assistencials del Grup Aliança com a peces arquitectòniques singulars i el seu paper d'exemple que marqui la pauta urbana de la zona.

El complex del Grup Aliança ha de ser un conjunt emblemàtic, però no ha de ser un edificació arbitrària i incapaç d'actuar amb la normalitat urbana del seu entorn. Haurà de resoldre les contradiccions que l'entorn provoca, com a edifici que pertany a la N-II, però també a la carretera de la Bordeta, entre edificis de caràcter públic i futures construccions de vivenda; entre illes tancades i edificis singulars aïllats.

L'ordenació ve determinada per l'idea d'un conjunt unitari que configura els tres costats del solar. Es preveu que la clínica n'ocupi dos formalitzada en dues ales, funcionalment independents però formalment solidàries entre si, per aconseguir un conjunt unitari, a la manera d'una mansana semitancada amb dos edificis, un destinat a l'hospital i l'altre a un futur equipament residencial especial i sanitari-assistencial. Es defineix, d'aquesta manera, una envoltant exterior i un pati interior que, a la vegada, unirà i separarà els dos edificis i les tres ales. L'Aliança se situa recolzada a la N-II i a la carretera de la Bordeta, potenciant el trobament entre els dos volums en un punt estratègic, l'encreuament de dos carrers, que comuniquen amb el centre de la ciutat i connecten amb les comarques veïnes.

La voluntat d'integració amb l'entorn fa que les ales d'edificació es plantegin bàsicament amb una alçada de planta baixa més quatre pisos similar a la de les construccions veïnes (20 metres). Es disminueix l'alçada de l'edifici de la part nord per permetre una relació visual entre el pati i el conjunt històric de la Seu. Un volum singular de PB+13 PP situat a un extrem, marcarà un equilibri en tota la mansana, que donarà més interès a la volumetria del conjunt en un trobament amb el vèrtex est de la façana de la carretera LL-11.

Aquest volum de PB+13 PP, a part de les raons d'equilibri compositiu de la mateixa mansana, es apropiat pels motius següents:

- a) Dona una referència urbana a la part de la ciutat que es desenvolupa al marge esquerra del riu Segre ajudant, d'aquesta manera, a dotar d'una presència més activa a aquesta banda de la ciutat en ple desenvolupament però que històricament ha tingut un paper més marginal.
- b) Crea una fita clara de referència a la xarxa viària de la ciutat en situar-se en el punt de confluència de la carretera LL-11, que és actualment un dels principals accessos a la ciutat, amb les avingudes de l'Estudi General i de Catalunya que connecten amb el carrer de Lluís Companys i la Rambla d'Aragó.
- c) Marca una referència més en alçada al traçat de la carretera LL-11, un lloc d'espais oberts i de moviments ràpids, que es caracteritza per l'assentament de sitges de gran alçada en els

seus marges. En arribar aquesta carretera en el punt urbà més cèntric les torres de les sitges de caràcter rural es transformen en un edifici alt de caràcter urbà.

- d) Destina a un ús col·lectiu i equipamental a la significativa fita urbana que es crea com a conseqüència de la major alçada d'edificació.

L'impacte visual del volum de PB+13PP des de diferents punts de la ciutat es pot valorar en les vistes que s'adjunten com annex. En elles es pot apreciar que el volum, sent una referència urbana, no distorsiona en absolut la imatge de la ciutat ni rivalitza amb la torre de la Seu.

Com s'ha indicat anteriorment, el tercer costat de la mansana triangular es destina a desenvolupar en el futur un equipament residencial especial i sanitari-assistencial. La seva orientació nord-sud és òptima per qualsevol tipus de programa i les seves mides permeten la seva subdivisió en planta o en altura. La volumetria que es proposa permet un edifici complex, amb una base de (PB+1P ocupant tota la parcel·la sobre la que se superposa un edifici de 4 plantes fins una alçada de 20 metres, la mateixa alçada de l'edifici de la clínica. Un volum alt de PB+13P ocupa el vèrtex est de la parcel·la. Aquesta volumetria permet que, a les plantes baixes es pugui complementar amb altres usos equipamentals si així es requereix. Les quatre plantes pis poden donar cabuda al usos permesos equiparant l a seva altura a la de l'edifici de la clínica, donant una certa uniformitat al conjunt, i les plantes del volum de 14 plantes a un equipament residencial especial, amb unes magnífiques vistes sobre la ciutat i la Seu, o altres usos admesos.

La regulació de l'edificació es realitza mitjançant la determinació d'uns perímetres reguladors dins els quals s'ha de desenvolupar l'edificació. En cada perímetre s'indica el nombre de plantes edificables i l'alçada reguladora màxima. Alguns trams dels perímetres reguladors que donen front a la xarxa viària es determinen com alineacions obligatòries per assegurar la formalització de l'espai públic urbà.

La superació de l'alçada màxima de l'edificació determinada per l'apartat 12 de l'article 138 del Pla general de Lleida es justifica per la necessitat de que la diferència d'altura entre plantes sigui superior per la formació de terres i sostres tècnics i, com ja s'ha exposat anteriorment, per la conveniència d'ajustar l'alçada de la major part de l'edificació de l'equipament, situat amb un lloc clau del desenvolupament urbà de la ciutat, a la de l'edificació del seu entorn. El volum de 14 plantes d'alçada permetrà que el conjunt equipamental constitueixi una fita ciutadana i sigui una referència en els espais oberts sobre els que s'aboca, sense que això comporti perjudicis a l'edificació situada a l'altra banda de la LL-11.

L'alçada de quatre metres que es considera entre plantes respon a les necessitats tècniques dels edificis hospitalaris i assistencials. Per garantir el bon funcionament i el manteniment de les instal·lacions en aquest tipus de centres es fa necessària una reserva d'espai en el sostre d'un metre d'alçada lliure aproximadament. Aquesta cambra permet el pas dels conductes de climatització i calefacció, les safates d'electricitat, veu i dades, i les xarxes d'aigua calenta i freda d'una manera ordenada, accessible i funcional. Sumant-hi l'alçada lliure mínima de treball -2,50 metres- i el gruix del forjat –entre 0,30 i 0,40 metres- assolim els 4 metres entre plantes indicada en el pla.

La superfície interior als perímetres és de 7.529 m², el 53% de la superfície de la parcel·la amb la qual cosa es compleix la prescripció de que l'edificació ocupi com a màxim el 80% de la seva superfície.

10. Superfícies

El present planejament no comporta cap modificació en la qualificació del sòl ni proposa un augment del sostre edificable. Tot l'àmbit de planejament de 14.320,50 m² de superfície segueix qualificat de sistema general d'equipaments. El sostre edificable segueix sent de 28.640 m².

11. Justificació jurídica

Aquest planejament s'empara amb les disposicions de l'article 68 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme que regula els plans de millora urbana i per les disposicions dels articles 90 i 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme determinat pel decret 305/2006. L'article 68.1.b) de la Llei d'urbanisme i l'article 90.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme determinen com un dels objectes dels plans de millora urbana en el sòl urbà consolidat la regulació de la composició volumètrica i de façanes.

Igualment es basa també en la possibilitat que determina l'article 138.12 de les Normes Urbanístiques del Pla General de modificar les condicions generals d'edificació dels sistemes generals d'equipament mitjançant la corresponent tramitació de la figura de planejament que es concreta en un estudi de detall. En no contemplar actualment la llei d'urbanisme vigent la redacció d'estudis de detall aquest planejament s'ha substituït per un pla de millora urbana que admet com un dels seus objectius la regulació de la volumetria de l'edificació.

Com sigui que l'alçaria d'un cos de l'edificació supera l'alçaria de 18 metres fixada com a màxim en l'esmentat article 138.12, el present planejament s'acull al que determina l'apartat 14 del mateix article en el sentit que es possible modificar el paràmetre de l'alçaria mitjançant la tramitació d'un planejament derivat com és el present. Les necessitats de les entitats públiques concurrents, en aquest cas les municipals, venen justificades per la seva voluntat de dotar a la ciutat de Lleida de fites arquitectòniques que ajudin a marcar el territori en transformar-se en punts de referència de l'espai urbà especialment en un sector que s'incorpora ara a l'estructura urbana.

12. Estudi mediambiental

El sòl qualificat d'equipament forma part de terrenys que havien estat anteriorment destinats a conreus que han passat a integrar-se en el teixit urbà de la ciutat de Lleida mitjançant el corresponent desenvolupament urbanístic legalment establert. El terreny és pla i no disposa de cap característica mediambiental natural especial que exigeixi una atenció específica.

La principal preocupació mediambiental és la d'aconseguir una ordenació de l'edificació que sigui respectuosa una vegada inserida en el teixit urbà de la ciutat. Això és el que pretén el present planejament tal com s'exposa en l'apartat de descripció i justificació de la proposta.

13. Estudi de sostenibilitat econòmica

La concreció de les condicions d'edificació del sòl qualificat d'equipament mantenint els mateixos paràmetres de sostre edificable assignats pel Pla general de Lleida no té efectes directes sobre la viabilitat econòmica de l'equipament. El planejament no intervé en absolut en l'espai públic ja delimitat i que, per tant, manté exactament el mateix espai. En conseqüència l'impacte de l'actuació en la Hisenda Pública de l'Ajuntament de Lleida, pel que fa al manteniment de les infraestructures públiques és el següent:

Xarxa viària:	0,00 m2 x 7,75 €/m2 = 0,00 € anuals
Zones verdes:	0,00 m2 x 4,38 €/m2 = 0,00 € anuals
TOTAL COST MANTENIMENT	0,00 € anuals

14. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències

El present document de planejament no incorpora el plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències que prescriu el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, atès que per l'abast del present planejament no es necessari ni procedent determinar cap àmbit subjecte a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, ni concreció del termini de suspensió ni l'abast de les llicències i tramitacions que es suspenen.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

El planejament es desenvoluparà en diverses etapes iniciant-se per l'execució de la clínica en el termini de quatre anys.

El cost dels equipaments variarà en funció del disseny i dels costos vigents a l'inici de l'execució estimant-se el cost de construcció de la clínica en uns 35 milions d'euros.

NORMES REGULADORES

Art.1. Objecte i àmbit del Pla de millora urbana

1. L'objecte del Pla de millora urbana és regular les condicions volumètriques d'edificació del sòl qualificat d'equipament a l'illa delimitada per elsavingudes del President Josep Irla i de Miquel Batllori i el carrer de Marie Curie destinat a la ubicació dels equipaments assistencials.
2. Per a tot allò no regulat expressament en aquesta normativa seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla Parcial Copa d'Or. SUR 5 i del Pla General de Lleida.

Art. 2. Regulació de les condicions d'edificació del sòl qualificat d'equipament comunitari

1. La superfície de sostre total del sostre edificable és de 28.640 m2.
2. El tipus d'edificació és oberta en bloc.
3. L'edificació s'ha de desenvolupar obligatòriament dins els perímetres reguladors indicats en el plànol de condicions d'edificació. En cada perímetre regulador s'indica l'alçada màxima i el nombre màxim de plantes que pot tenir l'edificació dins seu.

A l'exterior dels perímetres reguladors podran sobresortir cossos i elements volats si volen sobre el propi solar i/o limiten la seva volada a 1,50 metres sobre la superfície viària.

Igualment podran situar-se en els espais lliures fora dels perímetres reguladors els accessos i ventilacions necessàries per a les plantes d'aparcament soterrades, un edicle de control d'entrades i sortides de l'equipament amb la condició que, com a màxim, ocupin el 5% de l'espai lliure de la parcel·la i un pavelló destinat a bar i restauració que disposi, com a màxim, una superfície de sostre de 60 m2.

L'edificació s'ha d'alinear en els trams indicats en el plànol de condicions d'edificació.

4. La cota de referència de la planta baixa és la de 148,70 per a totes les façanes menys per la de l'Avda. President Irla, que serà de 148,30.
5. Per sobre de l'alçada màxima admesa per a l'edificació podran situar-se els elements tècnics de les instal·lacions que requereixi el complex edificatori.
6. En la totalitat del sòl podran construir-se plantes soterrani.
7. L'edificació haurà de desenvolupar-se en dues unitats de projecte de manera que cadascuna d'elles compregui, com a mínim, un dels àmbits delimitats en el corresponent plànol. El sostre assignable a cadascun dels àmbits s'indica igualment en el mateix plànol. No obstant podrà fer-se un transvasament sempre que aquest transvasament no sigui superior al 10% del sostre assignat però caldrà que es realitzi un avantprojecte unitari de les dues unitats de projecte.
8. El sòl qualificat d'equipament podrà dividir-se en dues parcel·les independents de manera que cadascuna d'elles compregui, com a mínim, l'àmbit sencer d'una unitat de projecte.
9. Els espais lliures situats entre l'edificació i el vial seran d'ús privatiu però no podran tancar-se.