



Data: 3 de desembre de 2009
RV:/
RN: 2009 / 038855 / L

Sr. alcalde
Ajuntament de Lleida
Pl. Paeria, 1

25007 Lleida **AJUNTAMENT DE LLEIDA**

Segrià Registre General

ENTRADA 52415

DATA 10-12-2009 HORA 12:12:56



001F2009000524150



Assumpte: Pla de millora urbana per concretar les condicions d'edificació en el sòl qualificat d'equipament comunitari situat a l'av. President Irla, 2 i els carrers Marie Curie, 2 i Miquel Batllori, 1-23 del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 3 de desembre 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

Pla de millora urbana d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat.

Àmbit d'actuació

Illa qualificada de sistema general d'equipament, clau EC, ubicada entre l'avinguda president Josep Irla i els carrers Marie Curie i Miquel Batllori.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Decret d'alcaldia de 29.07.2009.

Informació pública: BOP 20.08.2009, Diari Segre 11.08.2009, web 24.08.2009.

Aprovació provisional: Ple de 30.10.2009.

Al·legacions

Certificat conforme no s'han presentat fins el 21.10.2009, a efectes de donar compliment a la Disposició addicional 7a del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Informes organismes

Agència Catalana de l'Aigua, demanat el 14.08.2009. No consta emès

Agència de Protecció de la Salut, emès el 17.09.2009. Favorable.

Antecedents: planejament vigent

Text Refós del Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 16.01.2003 i publicat al DOGC 3924 de 14.07.2003.

Modificació del Pla general municipal dels articles 11 i 15, aprovada definitivament pel





conseller de Política Territorial i Obres Públiques en sessió de 13.01.2005 i publicada a efectes de la seva efectivitat el 1.12.2005.

Pla parcial del SUR 5, Copa d'Or, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 12.09.2001 i publicat al DOGC 3686 de 26.07.2002 a efectes de la seva executivitat:

- equipament comunitari, clau EC, article 17 del Pla parcial remet als articles 135 i 138 del Pla general vigent.
- article 138.12 del Pla general, condicions d'edificació dels equipaments: segons la zona de sol urbà i, alternativament, o en tots els altres casos, estudi de detall amb IEN 2m2st/m2s, ocupació màx. 80%, alçada 16 m i cos singular 18 m.

Descripció de la proposta

Es redacta el Pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes de la parcel·la on s'implantarà la nova clínica hospitalària de l'Aliança, dins el SUR 5 Copa d'Or.

Actualment, la parcel·la és propietat municipal. No obstant això, es tramita simultàniament un pla especial per possibilitar el canvi de titularitat pública a privada, motivat per un conveni entre l'Ajuntament i CARSA (Clíniques de Ponent, SL i Quintàlia Agrupació, SL) que regula la permuta de les edificacions i el solar actuals pel solar on es construiran les noves instal·lacions.

Dades del Pla :

Superfície 14.320,5 m²

Sostre total 28.640 m² (2m2st/m2s)

Espai lliure 7.529 m² (52,57%) que suposa una ocupació del edifici del 47,4% (< 80%)

S'aporta el programa funcional dividit en 2 unitats, la primera composta per la clínica amb activitat sanitària i la segona per a usos residencials especials, sanitari-assistencial i altres permesos complementaris.

Es planteja un edifici amb tres ales que defineix un gran espai interior de relació i un espai exterior d'acollida. Les tres ales poden assolir fins a planta baixa i 4 plantes pis amb una alçada màxima de 20 m. A més, es planteja un volum singular en forma de torre ubicat en el vèrtex est de l'illa, de planta baixa i 13 plantes pis i 56 m d'alçada màxima.

El Pla de millora regula les condicions d'edificació en els plànols i la normativa, mitjançant perímetres reguladors, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima i alineacions obligatòries. També identifica dues fases amb projectes unitaris i un sostre màxim assignat, les quals poden arribar a ser parcel·les independents i es pot traslladar sostre de l'una a l'altra.

La superació de l'alçada màxima determinada en l'article 138.12 del Pla general vigent (16 i 18 m), es justifica en els cossos de PB+4 i 20 m d'alt, per la conveniència d'ajustar l'alçada de l'edificació a les necessitats funcionals i de manteniment pròpies de





l'equipament, alhora que s'integra en un entorn que s'edificarà amb alçades de PB+5 (18,5 m) i PB+6 (21,5 m).

Pel que fa la construcció de la torre, es justifica per la ubicació estratègica de l'equipament en la cruïlla entre dos eixos rodats importants com són la carretera N-II i la connexió amb el barri de la Bordeta a través l'avinguda Miquel Batllori. La torre genera un nou punt d'interès, que, per una banda, posiciona la nova clínica en relació amb la ciutat i, per l'altra, afavoreix la consolidació del creixement de la ciutat en aquest àmbit i potencia l'ocupació del buit urbà que hi havia entre la ciutat creixent i el barri històric de la Bordeta.

S'aporten fotomuntatges amb vistes del conjunt des de diversos punts de la ciutat, per tal d'avaluar l'impacte visual del mateix.

S'aporta un pla d'etapes on es preveu l'inici de les obres en 4 anys.

S'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica en base al qual s'acredita que el pla no té impacte en les finances i el resum de l'abast de llurs determinacions.

S'aporta la certificació sobre el suport informàtic digital.

S'aporta el document tècnic del Pla de millora redactat per l'arquitecte Xavier Sust.

Normativa urbanística

Articulat normatiu del Pla en 2 articles.

Consideracions

Es tramita el Pla de millora en base al Pla general municipal vigent, el qual requereix en l'article 138.12 la tramitació d'estudis de detall per l'ordenació dels sistemes generals d'equipament que no estan inserits en cap zona de sòl urbà. Aquests estudis de detall, transposats a la legislació urbanística actual serien plans de millora urbana d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat segons l'article 68.1.b del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Entenem que es tracta d'un sòl urbà consolidat, tot i que encara no estan rebudes les obres d'urbanització del SUR 5, atès que ja s'han assolit els requeriments objectius per considerar-lo com a tal.

El Pla general estableix per aquests plans de millora, un IEN de 2m2st/m2s, una ocupació màxima del 80% i una alçada reguladora màxima 16 m amb la possibilitat d'un cos singular de 18 m.

No obstant, el punt 14 de l'article 138 permet la modificació dels paràmetres esmentats mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat sempre i quan es garanteixi l'adequació a l'entorn i es justifiquin les necessitats de les entitats públiques concurrents.

En aquest sentit, com a pla de millora, entenem que no li seria d'aplicació l'article 15 del Pla general vigent, que limita la tolerància quantitativa en els paràmetres secundaris al 5%,



atès que el Pla no afecta la ubicació del sistema general ni altera paràmetres de cap zona de sòl urbà.

El Pla de millora aportat dona compliment als paràmetres d'edificabilitat i ocupació màxima, però sobrepassa en escriu les alçades reguladores màximes.

En aquest sentit, l'Ajuntament valora favorablement la justificació de l'increment de les alçades de plantes per necessitats de l'ús concret, la construcció de la torre en base a la seva ubicació estratègica de referència visual dins el teixit urbà i l'ocupació del 100% de la planta soterrània per necessitats de l'ús hospitalari.

Es recorda que el projecte objecte de llicència municipal haurà de justificar la reserva de les places d'aparcament necessàries, segons els càlculs indicats en l'Annex 4 del Pla general.

També cal tenir en consideració que el Pla general limita l'ús residencial especial al 15% de la superfície i del sostre edificable de la parcel·la (article 138.13). Per tant, en aquest cas, tot i que el Pla de millora no assigna ni superfície ni sostre determinat per aquest ús, com a màxim, s'hi podran destinar 2.148,07 m² de sòl i 4.296 m² de sostre.

En l'articulat normatiu del Pla de millora s'especifica que es podran situar fora dels perímetres reguladors les ventilacions del soterrani, un edicle de control i un pavelló de bar restaurant de 60 m². En el tràmit de llicència municipal del projecte concret caldrà computar l'edicle de control i el bar restaurant a efectes d'edificabilitat i ocupació màxima.

A més, el projecte concret haurà de donar compliment, si s'escau, al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Fonaments de dret

Articles 8.5.a), 66, 90 i 91 i disposició addicional 20a del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 79 a 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana per concretar les condicions d'edificació en el sòl qualificat d'equipament comunitari situat a l'avinguda President Irla, 2 i els carrers Marie Curie 2 i Miquel Batllori 1-23, del municipi de Lleida, promogut per Clínicas de Ponent, SL i Quintàlia Agrupació, SL i tramès per l'Ajuntament.

Segon. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament.



Serveis Territorials a Lleida

Servei Territorial d'Urbanisme

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida



M. Dolors Tella i Albareda