



Data: 17 de desembre de 2010

RV: /

RN: 2010 / 042769 / L

Sr. alcalde  
 Ajuntament  
 Pl. Paeria, 1  
 25007 Lleida  
 Segrià



Assumpte: Pla de millora urbana d'ordenació de volums en sòl qualificat d'equipament comunitari, situat a l'avinguda de la Canadiense, 26-30 i els carrers Enginyer Antoni Llobet, 40-42 i Cal Bernet, 23-29 del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 9 de desembre de 2010, 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**

Ordenació de volums d'un centre de salut mental.

**Àmbit d'actuació**

Al sud-est de la ciutat, la parcel·la s'ubica dins de l'àmbit del SUR 5 sector Copa d'Or, concretament en l'extrem sud d'una illa qualificada d'equipament comunitari, amb façana a l'avinguda de la Canadiense i els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet.

**Tramitació municipal**

Aprovació inicial: 19.5.2010 per la Junta de Govern Local per delegació de competències de l'alcalde.

Informació pública: BOP de 5.6.2010, diari Segre d'1.6.2010 i via telemàtica.

Aprovació provisional: 8.10.2010 pel Ple de l'Ajuntament.

**Al·legacions**

Certificat conforme no se n'han presentat.

**Informes organismes**

- Agència de Protecció de la Salut, de 2.6.2010, favorable amb una consideració.
- Agència Catalana de l'Aigua, de 13.10.2010, favorable amb consideracions.

**Planejament vigent**

Text refós del Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 16.1.2003 i publicat al DOGC 3924 de 14.7.2003.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació per ordenar l'illa delimitada del passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, i la delimitació del PAU UA





93:

Article 138.14. Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'equipaments de titularitat pública, sempre i quan es garanteixi que la proposta s'adequa a l'entorn i restin totalment justificades les necessitats de les entitats públiques concurrents.

Pla parcial del SUR 5, Copa d'Or, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 12.9.2001 i publicat al DOGC 3686 de 26.7.2002 a efectes de la seva executivitat:

Article 17. Equipament comunitari, clau EC. Condicions d'edificació del sistema local d'equipaments :

IEN 1,5 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s  
Ocupació màxima 50%  
Alçada màxima 16m per damunt de la cota natural del terreny  
Parcel·la mínima 5.000 m<sup>2</sup>  
Reserva aparcaments 1pl/150 m<sup>2</sup> solar  
Separació a llinars 6 m  
Separació a alineacions de façana 3 m  
Per la resta remet al Pla general vigent.

Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la dotació d'aparcaments privats en els edificis, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 14.1.2010 i publicada a efectes de la seva efectivitat el 8.2.2010:

Article 34.3. Aparcament en equipament

La dotació obligatòria d'aparcament en el sistema d'equipament comunitari serà d'una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de solar d'equipament.

### **Descripció de la proposta**

Es redacta un Pla de millora urbana per la ordenació i concreció volumètrica del projecte de la Unitat Polivalent de Salut Mental de Lleida.

La parcel·la és propietat de l'Ajuntament de Lleida, el qual ha acordat una cessió gratuïta del dret de superfície per 50 anys a l'Ordre hospitalari de Sant Joan de Déu, atesa la necessitat d'un hospital públic psiquiàtric a la ciutat (segons el Pla director de salut mental i addiccions 2006).

L'àmbit està qualificat de sistema d'equipaments comunitaris locals, amb Clau EC i la parcel·la es troba totalment urbanitzada.

Es proposa una ordenació del conjunt amb la part principal edificada a la façana principal a l'avinguda de la Canadiense, per tal d'alliberar els patis interiors enjardinats necessaris pel



funcionament de la instal·lació.

L'edifici en forma de planta consta de planta baixa i tres plantes pis en la façana a l'avinguda de la Canadiense, de planta baixa i quatre plantes pis en la façana posterior que dona al pati privat i de planta baixa i una planta pis els volums que donen als dos carrers laterals.

L'alçada màxima de l'edifici en la façana principal a l'avinguda de la Canadiense és de 16 m i l'alçada màxima de l'edifici respecte a la cota natural del terreny (146,29) és de 19,7 m.

Es possibilita l'ampliació del soterrani respecte límit d'edificació en un 10% i l'ocupació fora del límit d'edificació en un 5% per accessos, ventilacions i altres serveis.

Quadre resum de dades:

	<b>sistema equipaments SUR 5 (p. parcial)</b>	<b>PMU</b>
superfície edificabilitat ocupació	parcel·la mínima 5.000 m <sup>2</sup> 1,5 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s (12.019,5 m <sup>2</sup> ) 50% (4,006,5 m <sup>2</sup> )	8.013 m <sup>2</sup> 12.019,5 m <sup>2</sup> 4,006,5 m <sup>2</sup>
alçada màxima	16 m per damunt de la cota natural del terreny	16 m respecte la rasant del carrer i 19,70 m respecte la cota natural del terreny
aparcament	1p cada 100 m <sup>2</sup> sòl (80,13 places)	53 cotxes i 16 motos
separació a llinars	6 m	3 m
separació a alineacions de façana	3 m	3 m

La proposta de Pla de millora es justifica per la necessitat de possibilitar la construcció d'un centre hospitalari d'ús públic, que requereix un programa divers i separatiu amb àrees funcionals independents per personal, pacients i visitants, pròpies d'aquest tipus d'instal·lació. Amb aquesta finalitat el pla de millora proposa una ordenació de volums que modifica l'alçada màxima i les distàncies a llinars permeses pel pla parcial.

S'aporten fotomuntatges amb vistes del conjunt des de diversos punts de la ciutat, per tal d'avaluar l'impacte visual de l'edifici en el seu entorn.

En aquest sentit l'Ajuntament valora positivament la volumetria com adequada en la mesura que s'adapta a les determinacions urbanístiques, a l'entorn i al programa funcional concret per un equipament destinat a la salut mental.

S'aporta el resum de l'abast de les determinacions i l'informe de sostenibilitat econòmica.

Es justifica la no necessitat d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que no es tracta d'un Planejament derivat que té per objectiu implantar un nou ús o activitat en un àmbit no desenvolupat, sinó que és una operació d'ordenació de volums en un sector de pla parcial desenvolupat.



S'aporta certificació sobre el suport informàtic digital.

El document tècnic està subscrit pels arquitectes Carme Casals Serrano, Carles Sàez Llorca, Josep M<sup>a</sup> Mezquida Casasses i Pere Robert Sampietro.

### **Normativa urbanística**

Ordenances reguladores en 3 articles.

### **Consideracions**

Es tramita un Pla de millora d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat segons l'article 70.1.b del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Es tramita el Pla de millora en base a l'article 18 del pla parcial que remet al pla general i el Pla general municipal vigent, el qual permet en l'article 138.14 la modificació dels paràmetres mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'equipaments de titularitat pública, sempre i quan es garanteixi que la proposta s'adequa a l'entorn i restin totalment justificades les necessitats de les entitats públiques concurrents.

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

L'ús previst sanitari assistencial està permès en els sòls qualificats d'equipament públic pel Pla general vigent.

Com a Pla de millora, s'entén 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 el permès en l'alçada màxima i les distàncies a llindars de 6 a 3m.

Pel que fa l'alçada màxima, la proposta preveu una alçada de 16 m respecte la rasant de l'avinguda de la Canadiense, però degut a la diferència entre la cota natural del terreny dins la parcel·la i la rasant definitiva de la urbanització del carrer, l'alçada de 16 m suposa que l'edifici en la part posterior tingui una alçada màxima respecte la cota natural de 19,70 m.

Es pot dir que aquesta diferència de cota, igual que les distàncies a llindars, es valoren favorablement, atès que es justifica adequadament la integració de l'edifici tant en l'entorn immediat com en l'horitzó llunyà, a més de garantir la construcció d'un edifici sense esglaonaments que afavoreix la distribució funcional d'un programa tant específic i complex com el d'un centre de salut mental.



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 i article 34.3 del pla parcial segons el redactat de la Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la dotació d'aparcaments privats en els edificis.

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

Pel que fa l'Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, té sentit favorable amb condicions sobre permisos, consums i despeses que haurà de complir el projecte d'edificació concret.

S'ha detectat una errada material en la normativa del pla de millora en relació amb la nomenclatura dels plànols normatius que s'esmena d'ofici.

### **Fonaments de dret**

Articles 8.5, 66 a 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 110 i 117 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

### **Resolució**

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana d'ordenació de volums en sòl qualificat d'equipament comunitari, situat a l'avinguda de la Canadiense, 26-30 i els carrers Enginyer Antoni Llobet, 40-42 i Cal Bernet, 23-29, del municipi de Lleida, promogut per l'Ordre Hospitalària de Sant Joan de Déu i tramès per l'Ajuntament, incorporant, d'ofici, la correcció de l'errada material en la normativa segons el redactat següent:

- En l'article 3, on diu: "plànol d'ordenació "O.2.", ha de dir: "O.1.R." i on diu: "plànol de l'estudi volumètric "V.1.", ha de dir: "V.1.R."

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 106 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Contra aquest acord/resolució, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres



administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Giracció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella i Albareda