

Osakidetza

PRIMERA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA 18
HOSPITAL TXAGORRITXU
VITORIA - GASTEIZ

MAYO 2011



PROMOTOR:
ERAGILEA:
OSAKIDETZA.

ARQUITECTOS:
ARKITEKTUAK:
GÓMEZ PUENTE ARQUITECTOS S.L.P.

ÍNDICE

- MEMORIA:**
- 1.- ANTECEDENTES.
 - 1.1.- Promotor.
 - 1.2.- Autores del Plan Especial.
 - 1.3.- Objeto de la Modificación del Plan Especial.
 - 1.4.- Emplazamiento.
 - 1.5.- Justificación Urbanística.
 - 2.- SOLUCIÓN ADOPTADA.
 - 2.1.- Justificación de la solución adoptada.
 - 2.2.- Justificación y organización del Programa de necesidades.
 - 2.3.- Justificación del cumplimiento de estacionamientos mínimos.
 - 2.4.- Soleamiento.
 - 3.- PLAN DE ETAPAS.
 - 4.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.
- ANEXO 1: CALIFICACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ.**
- ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA HOSPITAL TXAGORRITXU ESTADO ACTUAL.**
- ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA NUEVO EDIFICIO CONSULTAS EXTERNAS.**
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

En noviembre de 2009, se redactó el Plan Especial de Txagorritxu. Dicho documento, elaborado por estos mismos técnicos, fue visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro el 26 de noviembre de 2009, con el número de expediente: 2009/B0066.

1.1.- Promotor.

El promotor del presente Plan Especial es la Subdirección de Arquitectura e Ingeniería de Osakidetza.

1.2.- Autores del Plan Especial.

Los autores del presente Plan Especial son Luis Gómez Puente y M. Carmen Gómez Puente, arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro con los números 1.249 y 1.088, respectivamente, de la empresa GOMEZ PUENTE ARQUITECTOS S.L.P.

1.3.- Objeto de la Modificación del Plan Especial.

Como ya se ha dicho, con fecha enero de 2009, se redactó la Aprobación Inicial del presente Plan Especial. Una vez finalizada la exposición pública del mismo, sin haberse producido ninguna alegación, se redactó el Plan Especial en el que se recogieron los requerimientos técnicos solicitados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 17 de septiembre de 2009 y documento nº 215646. En noviembre de 2009 se redactó el documento definitivo del Plan Especial.

El objeto inicial del mencionado Plan Especial, era resolver la viabilidad urbanística de la construcción del nuevo edificio de Consultas Externas en el interior de la parcela en la que está situado el edificio principal del Hospital Txagorritxu, en el cruce entre el Bulevar Euskal Herria y la calle José Atxotegi.

Posteriormente, Osakidetza ha previsto la construcción del Nuevo Hospital Universitario de Alava ampliando el Hospital Txagorritxu, para poder integrar otros servicios hospitalarios existentes en la ciudad.

El Hospital Universitario consolidaría el edificio hospitalario existente, ampliándolo en la zona oeste.

Por todo lo cual, Osakidetza ha considerado más oportuno que, el futuro edificio de Consultas Externas, estuviera situado más cercano a la zona de futuro crecimiento del Hospital.

Consultados los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Osakidetza planteó como más adecuada para la construcción del mencionado edificio, la parcela existente en el cruce del Bulevar Euskal Herria y la calle Francisco Leandro de Viana/ calle Pablo Neruda, colindante al Hospital Txagorritxu.

Por todo lo cual, se redacta la presente Modificación del Plan Especial, integrando en el mismo la parcela asignada para el edificio de Consultas Externas.

1.4.- Emplazamiento.

El Hospital Txagorritxu, está situado en el barrio del que toma su nombre, en el núcleo urbano de Vitoria – Gasteiz.

El edificio que será objeto de nueva construcción, se ubicará en la parcela colindante al Hospital Txagorritxu, entre el Bulevar Euskal Herria y la calle Francisco Leandro de Viana/ calle Pablo Neruda.

Así el nuevo ámbito de esta Plan Especial Modificado comprenderá la parcela del Hospital Txagorritxu, la parcela colindante y la calle que separa estas dos parcelas, tal y como aparece en el plano nº 2 de la documentación gráfica adjunta.

Este nuevo ámbito de actuación, tiene una superficie de 76.451,91 m². (64.394,70 m² en la parcela nº 2, manzana 53, donde se ubica el Hospital actualmente, 5.349,28 m². en la parcela nº 999, manzana 53, destinada a viales públicos y 6.707,93 m². en la parcela 6, manzana 53, donde se pretende situar el nuevo edificio de Consultas Externas), de los cuales 69.011,41 m². están calificados como Equipamiento Comunitario Sanitario-Asistencial (63.265,77 m². parcela Hospital Txagorritxu y 5.745,64 m². la parcela triangular colindante).

1.5.- Justificación Urbanística.

La implantación urbanística del nuevo edificio de Consultas Externas, surge a partir del análisis de las posibilidades edificatorias de las parcelas, colindantes al Hospital Txagorritxu.

En dicho emplazamiento, se podrá resolver la relación con el edificio principal, y con los nuevos edificios previstos, mediante la posible construcción de un túnel, que pasará por

debajo de la calle ó una pasarela elevada sobre la misma, que uniría, tanto las edificaciones sanitarias, como el aparcamiento previsto.

Junto al nuevo emplazamiento, existirá la posibilidad de construir una zona de aparcamiento de superficie, que responda a las necesidades de las nuevas Consultas Externas. Asimismo, en el recinto del Hospital se construirá un edificio, bajo rasante, destinado a aparcamiento, donde se cubrirán las necesidades de este tipo generadas, tanto por el actual edificio hospitalario, como por los de futura creación.

Urbanísticamente, el edificio daría respuesta a la nueva estructura urbana de Vitoria-Gasteiz. El Hospital, construido hace más de 30 años, se proyectó situado en el perímetro del núcleo urbano, "volcado al mismo".

Estos años la ciudad ha crecido justo a partir de esa zona, modificándose la estructura urbana, tanto en cuanto a viario como en cuanto a focos de población.

El nuevo emplazamiento potenciará la imagen urbana de esta área de crecimiento de la ciudad.

El edificio proyectado resuelve la circulación interna, mediante un elemento de fachada acristalada, que dará fachada a la calle, en la que se ubica.



Con su estratégica situación, potenciará la imagen urbana de la parte posterior del Hospital, liberando al actual edificio de parte del intenso tráfico rodado que ahora soporta.

El nuevo emplazamiento constituye una parcela bien comunicada y que cuenta con todos los servicios urbanísticos, considerándose un espacio apto para el nuevo edificio de Consultas Externas, y es más adecuado de cara al futuro crecimiento del Hospital Txagorritxu para convertirse en el nuevo Hospital Universitario de Alava.



A continuación se realiza un estudio en la parcela del Hospital Txagorritxu, para comprobar las posibilidades edificatorias de la parcela:

SUPERFICIE DE PARCELA HOSPITAL TXAGORRITXU	64.394,70 m²s
SUPERFICIE CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE HOSPITAL TXAGORRITXU	1.128,93 m²s
SUPERFICIE CALIFICADA COMO EQUIPAMIENTO HOSPITAL TXAGORRITXU	63.265,77 m²s
SUPERFICIE CALIFICADA COMO EQUIPAMIENTO EDIFICIO CONSULTAS EXTERNAS	5.745,64 m²s
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO DE ACTUACION CALIFICADA COMO EQUIPAMIENTO	69.011,41 m²s
EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA: 2 m²c/m²s	138.022,82 m²c

EDIFICABILIDAD EXISTENTE (sobre y bajo rasante)	
HOSPITAL TXAGORRITXU	53.497,41 m ² c
FACULTAD DE MEDICINA Y ODONTOLOGIA	1.334,03 m ² c
ESCUELA UNIVERSIDAD ENFERMERIA	1.669,92 m ² c
RESONANCIA MAGNETICA	1.117,58 m ² c
EDIFICIO DE INSTALACIONES	1.157,27 m ² c
TXOKO	194,86 m ² c
EDIFICABILIDAD EXISTENTE TOTAL	58.971,07 m²c

EDIFICABILIDAD CONSUMIDA ESTADO ACTUAL	0,85451 m²c/ m²s
---	---

1ª FASE	1. EDIFICIO CONSULTAS EXTERNAS (sobre y bajo rasante)	20.000,00 m ² c
	2. APARCAMIENTO (bajo rasante)	15.922,91 m ² c
	3. USO SANITARIO-ASISTENCIAL	300,00 m ² c
AMPLIACION DE EDIFICABILIDAD 1ª FASE		36.222,91 m²c

EDIFICABILIDAD CONSUMIDA 1ª FASE	1,37939 m²c/ m²s
---	---

La edificabilidad del edificio de uso aparcamiento, no genera superficie de aparcamiento, por lo que, para la previsión de aparcamiento en la 1ª fase, se tendrá en cuenta la edificabilidad: $36.222,91 \text{ m}^2\text{c} - 15.922,91 \text{ m}^2\text{c} = 20.300,00 \text{ m}^2\text{c}$.

2ª FASE	4. USO SANITARIO-ASISTENCIAL	1.125,00 m ² c
	5. USO SANITARIO-ASISTENCIAL	1.875,00 m ² c
	6. USO SANITARIO-ASISTENCIAL	4.680,00 m ² c
	7. USO SANITARIO-ASISTENCIAL	33.800,00 m ² c
	8. USO SANITARIO-ASISTENCIAL	1.348,84 m ² c
AMPLIACION DE EDIFICABILIDAD 2ª FASE		42.828,84 m²c

EDIFICABILIDAD CONSUMIDA TOTAL	2,00 m²c/ m²s
---------------------------------------	--

EDIFICABILIDAD TOTAL (EXISTENTE + 1ª FASE + 2ª FASE)	138.022,82 m²c
---	----------------------------------

Por lo tanto, la Edificabilidad Total es igual a la Edificabilidad máxima permitida, ya que EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA: $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 138.022,82 \text{ m}^2\text{c}$.

La justificación urbanística queda establecida por los siguientes parámetros:

	PLAN GENERAL ORDENACION URBANA	NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA Según PLAN ESPECIAL	PROYECTO EJECUCION 1ª FASE	PROYECTO EJECUCION 2ª FASE
Retranqueo mínimo a Zona Verde, Espacios Libres.	3 m	3 m	3 m	3 m
Retranqueo de su altura al eje viario, Zona Verde ó Espacios Libres	2/3 h	En la parcela oeste que recogerá el edificio de Consultas Externas: 1/3 h = 15 m Resto: 2/3 h	1/3 (45 m) = 15 m 17 m > 15 m 33,00 > 15 m	2/3 h
Altura máxima	15,5 m	Hasta 15,50 m= 100%	Hasta 15,50 m = 87,52% < 100%	Hasta 15,50 m = 43,13% < 100%
		15,50 m – 35 m= 50%	15,50 m – 35 m. = 8,67% < 50%	15,50 m – 35 m. = 48,64% < 50%
		35 m – 45 m. = 15%	35 m – 45 m. = 3,81 < 15%	35 m – 45 m. = 8,23 < 15%
Edificabilidad	2 m ² c/m ² s (sobre 69.011,41 m ² s = 138.022,82 m²c)	2 m ² c/m ² s Respecto a las 2 parcelas afectadas	1,37939 m ² c/m ² s ≤ 2 m ² c/m ² s	2 m ² c/m ² s ≤ 2 m ² c/m ² s
Ocupación	60%	60%	32% < 60%	40% < 60%
Uso	Equipamiento Sanitario-Asistencial	Equipamiento Sanitario-Asistencial	Equipamiento Sanitario-Asistencial	Equipamiento Sanitario-Asistencial
Sótanos	-	4	3	3

En el caso de los edificios de: Escuela Universitaria de Enfermería, Facultad de Medicina y Odontología, etc..., si bien se tratan de un Uso Educativo, por sus especiales

características, dado que están muy vinculados al edificio del Hospital (prácticas de alumnos, profesorado, etc...), se considera que tienen un uso que se contempla dentro del Uso de Equipamiento Sanitario-Asistencial.

Se permiten vuelos de 1 m., como máximo, que sobresalgan de la línea que define la calificación como equipamiento.

El retranqueo mínimo a zona verde y espacios libres será de 3 m., tal y como se establece en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

En la parcela situada al oeste (de forma sensiblemente triangular) que acogerá el nuevo edificio de Consultas Externas, se permitirá que el retranqueo de su altura sea de 1/3 al eje viario, zona verde o espacio público, respecto de zonas calificadas como tales.

El cómputo de las alturas será, respecto al acceso principal del nuevo edificio de Consultas Externas, por la calle Francisco Leandro de Viana. Este acceso se sitúa a la cota 515,90 m., por lo que esa será la cota de referencia.

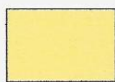
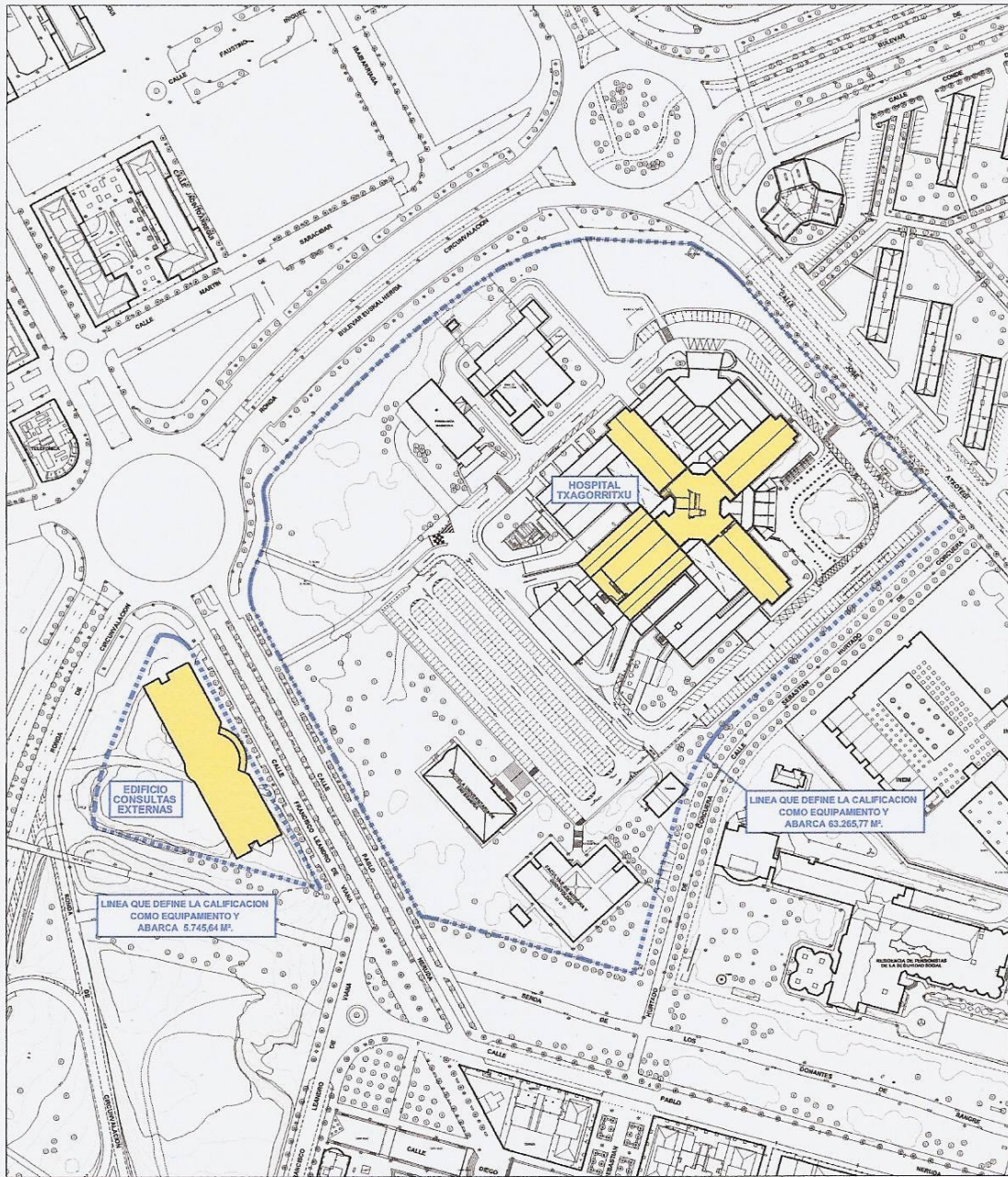
La altura del edificio en su parte central tendrá un máximo de 45 m.

La altura de 35 metros se alcanzará en un máximo del 50% de la superficie construida del edificio en esas parcelas, además en el 15% de esta superficie construida, se podrá llegar hasta 45 metros.

Es decir, la altura máxima prevista en este Plan Especial es de 45 m., en un máximo de un 15% de la superficie construida, siendo superior a la establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Sin embargo en éste área, en el que se sitúa el proyecto, los edificios colindantes del Hospital Txagorritxu, tienen una altura similar a la propuesta en este Plan Especial.

La ocupación actual del ámbito de actuación es del 29%. Esta ocupación se verá incrementada al desarrollar el nuevo edificio de Consultas Externas, por lo tanto, la ocupación total será del 32%, siendo menor que el 60% posible según el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

El uso de las parcelas especificadas en el Plan General de Ordenación Urbana es de Equipamiento Comunitario Sanitario-Asistencial. Este uso se mantiene en el Plan Especial y, por lo tanto, en el Proyecto realizado para el nuevo Edificio de Consultas Externas.



ALTURA DEL EDIFICIO ENTRE 15-35 M. = 5.988,88 M²., 8,67 % SOBRE LA PARCELA.



ALTURA DEL EDIFICIO ENTRE 35-45 M. = 2.631,73 M²., 3,81 % SOBRE LA PARCELA.

2.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.1.- Justificación de la solución adoptada.

El edificio se proyecta como una pieza clara y compacta que se articula con un elemento singular de planta circular, a través del cual se produce la entrada al mismo y resuelve la comunicación vertical, entre las distintas plantas del edificio.

De acuerdo al programa de necesidades, parece adecuado que el edificio se desarrolle en altura, cuestión ésta que también interesa, con el fin de que el mismo sea un elemento claro de referencia, tanto desde el entorno urbano, más inmediato, como desde el interior del recinto hospitalario.

Esta proporción vertical hará más visible el edificio desde el Bulevar de Euskal Herria, viario que estos últimos años ha adquirido mucha importancia.

El acceso principal al edificio, se producirá a través de esta zona del edificio, en cuya entrada se desarrolla un amplio distribuidor.

El edificio se desarrolla en planta baja, nueve plantas y dos plantas de sótano.

2.2.- Justificación y organización del Programa de necesidades.

A través de la planta baja del edificio, se accederá al vestíbulo general donde se situará el núcleo de comunicación vertical, que distribuirá todas las plantas.

Para resolver las plantas de consultas, se ha hecho un estudio tipológico, de dicho espacio de consulta, planteando una pieza que se adapte a las distintas especialidades.

En la zona asistencial de dicha planta baja, se situarán las áreas destinadas a personas con menor movilidad, esto es: Aparato Locomotor y Pediatría.

En el resto de plantas, manteniendo una tipología similar, se distribuirán las consultas de las distintas especialidades médicas con áreas de consultas polivalentes, que responderán a las necesidades de las futuras especialidades.

La planta novena se destinará a instalaciones

En esta planta, en la zona de cubierta plana, se instalarán paneles captadores de energía solar.

En la planta sótano-1, se situará el área de extracciones y de Diagnóstico por imagen.

La planta sótano -2, se destinará a espacios auxiliares de personal: vestuarios, archivo, almacén,... así como a instalaciones.

El edificio contará, en todas sus plantas, con espacios destinados a aseos públicos, todos ellos adaptados para el uso de personas con "movilidad reducida", aseos para el personal sanitario, oficios de limpieza y almacén de residuos para futuro reciclaje, áreas de máquinas de refrescos para los usuarios, y áreas de descanso y oficio de café, para el personal sanitario.

2.3.- Justificación del cumplimiento de estacionamientos mínimos.

PLAZAS DE APARCAMIENTO NECESARIAS (SEGÚN DEMANDA)		CRITERIO	Nº PLAZAS
CAMAS	450	1 cada 2	225
TRABAJADORES: Plantilla estructural: 1.546 Limpieza y vigilancia: 100 Residentes: 110	1.756	1 cada 2 (3 turnos)	293
ASISTENTES CONSULTAS EXTERNAS	312.147	Anuales: 213 laborables (1 cada 5)	147
ASISTENTES HOSPITAL DE DIA	23.716	Anuales: 213 laborables Estancia media: 2 h (1 cada 5)	11
ASISTENTES U.C.S.I.	3.719	Anuales: 213 laborables Estancia media: 3h (1 cada 5)	2
ASISTENTES URGENCIAS	104.522	Anuales: 365 laborables	15
ESTUDIANTES FACULTAD MEDICINA	60	(1 cada 5)	12
ESCUELA ENFERMERIA: Estudiantes Pregrado: 216 Estudiantes Postgrado: 40	256	(1 cada 5)	52
PLAZAS APARCAMIENTO NECESARIAS			757
PLAZAS APARCAMIENTO EXISTENTES			496

PRIMERA FASE:		
EDIFICIO CONSULTAS EXTERNAS (20.000 m ²)	1 cada 100 m ² .	200
EDIFICIO SANITARIO-ASISTENCIAL (300 m ²)	1 cada 100 m ² .	3
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO NECESARIAS (757+203)		960
DEFICIT PLAZAS (960 - 496)		464

Para solucionar el déficit de plazas de aparcamiento, se prevé la ampliación del existente. Este emplazamiento es el más adecuado, ya que la comunicación con el mismo está ya resuelta, y además desde esta área se accede, cómodamente, a todos los equipamientos de la parcela. Esta ampliación abarcará una mayor superficie en planta (sobre rasante) y, bajo esta superficie, se desarrollarán 3 sótanos destinados, exclusivamente, a uso aparcamiento. (859 plazas, de las cuales 207 plazas en superficie y 652 plazas bajo rasante en los tres sótanos).

En esta primera fase se realizará, obligatoriamente, el déficit de plazas generado en esta primera fase y el existente en la actualidad, ya que a día de hoy existen 496 plazas y son necesarias 757 plazas. Por lo tanto, esta primera fase se compromete a realizar un total de 464 nuevas plazas de aparcamiento (261 plazas necesarias + 203 plazas primera fase).

Además, se podrá realizar un mayor número de plazas hasta completar las 1.355 plazas de aparcamiento previstas. Estas plazas pueden ubicarse en un emplazamiento distinto al propuesto, sin que para ello modifique los parámetros establecidos por este Plan Especial.

. PRIMERA FASE:

NUEVAS PLAZAS APARCAMIENTO SEGUN PROYECTO	859
DEFICIT PLAZAS APARCAMIENTO ACTUAL (960-496)	464
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO NECESARIAS (757+203)	960
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO PREVISTAS (496+859)	1.355
SUPERAVIT PLAZAS APARCAMIENTO (1.355-960)	395

De esta manera, en la primera fase, se generaría un superávit de 395 plazas de aparcamiento.

. SEGUNDA FASE:

PLAZAS APARCAMIENTO NECESARIAS (42.829,54 M ² -> 1CADA 100 M ²)	428
PLAZAS APARCAMIENTO ELIMINADAS DESARROLLO 2ª FASE	258
SUPERAVIT 1ª FASE	395
TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO PREVISTAS (428+258-395)	291

Estas 291 plazas de aparcamiento se ejecutarán en los dos sótanos del edificio nº 7, tal y como aparece en la documentación gráfica, cuando este se construya.

	Superficie (m ² c)	Plazas	Plazas actuales	Plazas requeridas	Plazas nuevas	Plazas previstas
Edificios existentes	58.971,07	757	496	-	-	496
Fase 1	36.222,91 (-15.922,91 aparcamiento)	203 (20.300 m ² -1/100 m ² c)	-	464 (757-496+203)	859	859
Fase 2	42.829,54	428 (42.829,54 m ² -1/100 m ² c) Se eliminan 258	-	686 (428+258)	295	295
Total	122.100,61	1.650	496	1.150	1.150	1.650

Por lo tanto, se prevé un total de 1.650 plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta las plazas existentes y las realizadas en la primera y segunda fase. De esta manera, queda cubierto el número de plazas, ya que **1.650 ≥ 1.650 plazas de aparcamiento**.

2.4.- Soleamiento.

El soleamiento es la capacidad de incidencia del sol, sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.

En áreas de nueva ordenación, como es nuestro caso, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los valores mínimos, tal y como aparece en el artículo 5.01.29 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

El factor de soleamiento en fachada será, como mínimo, 1 hora de sol diaria en orientación sur, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.

El factor de soleamiento del suelo será, como mínimo, 1 hora de sol diaria, medida en orientación sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados, trazado desde la altura máxima de coronación.

El edificio se sitúa en una parcela que no tiene edificios colindantes a su alrededor, por lo que, la sombra producida, será en zonas verdes y vía rodada, en ningún caso sobre edificios cercanos.

3.- PLAN DE ETAPAS.

Las obras del nuevo edificio de Consultas Externas tienen previsto comenzar en el año 2011 y se desarrollarán a lo largo de dos años y medio.

El aparcamiento a que hace referencia este Plan Especial se realizará conjuntamente con la ejecución del edificio de Consultas Externas. No se realizará el Final de Obra, del mencionado edificio de Consultas Externas, sin que se haya recibido previamente el edificio de aparcamiento.

Futuras primeras ocupaciones:

Las licencias de primera ocupación del ámbito correspondiente al presente Plan Especial, se concederán teniéndose en cuenta que los requerimientos de aparcamiento de este documento urbanístico habrán de haber sido cumplidos previamente, esto es, que las correspondientes zonas o edificios destinados a aparcamiento se encontrarán en condiciones de uso contando con las correspondientes licencias de primera ocupación y actividad concedidas.

4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

El presupuesto estimado para el nuevo edificio de Consultas Externas es de 19.607.860,43 € (anualidades 2011, 2012 y 2013) y para el nuevo aparcamiento se prevé un presupuesto de 5.000.000 €. (anualidades 2012 y 2013).

En Vitoria-Gasteiz, mayo de 2011.

**Fmdo.: M^a Carmen Gómez Puente.
ARQUITECTO**

**Fmdo.: Luis Gómez Puente.
ARQUITECTO**