

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN SOL NO URBANITZABLE PER LA  
ORDENACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA A LA PARTIDA TORRES  
DE SANUY, 147, POLÍGON, 30, PARCEL·LA, 15 DE LLEIDA.**



LLEIDA, MAIG DE 2013

PROMOTORA: MONTSERRAT TORNERO i LORENTE

ARQUITECTE: JOAN AGELET i GOMÀ

## ÍNDEX

- 1.1 MEMÒRIA
- 1.2 ANTECEDENTS
- 1.3 OBJECTE DEL PLA ESPECIAL
- 1.4 EMPARA LEGISLATIVA
- 1.5 SITUACIÓ GEOGRÀFICA
- 1.6 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
- 1.7 PROPIETAT I CADASTRE
- 1.8 JUSTIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL
- 1.9 ORDENACIÓ I PARÀMETRES
- 1.10 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
- 1.11 VALORACIÓ ECONÒMICA
  
- 2. NORMES URBANÍSTIQUES
  
- 3. ANNEXES
  - 3.1 L·LICÈNCIES I BUTLLETÍ
  - 3.2 FITXES CADASTRALS
  - 3.3 INFORMACIÓ REGISTRAL I ESCRITURES
  - 3.4 MEMÒRIA ACTIVITATS DE LA RESIDÈNCIA BON LLOC
  - 3.5 COMPAREIXENÇA ADMINISTRATIVA PER A DISTÀNCIES
  - 3.6 INFORME D'ADIF
  - 3.7 INFORME DE LA CONSELLERIA D'AGRICULTURA
  - 3.8 INFORME DEL DEPARTAMENT DE CULTURA I MITJANS DE COMUNICACIÓ
  - 3.9 INFORME AGÈNCIA CATALANA DE L'AIGUA
  - 3.10 INFORME INSTITUT GEOLÒGIC DE CATALUNYA
  - 3.11 INFORME MUNICIPAL DE CARTOGRAFIA
  - 3.12 REBUTS DE SERVEIS EXISTENTS
  - 3.13 PETICIÓ DE L·LICÈNCIA D'ABOCAMENT DE RESIDUS A L'ACA
  
- 4. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
  - 4.1 PLÀNOL SITUACIÓ
  - 4.2 PLÀNOL ACCESSIBILITAT
  - 4.3 PLÀNOL TOPOGRÀFIC
  - 4.4 PLÀNOL D'OCUPACIONS SUPERFICIALS I SERVEIS EXISTENTS
  - 4.5 PLÀNOL INFLUÈNCIA ESPAI AERI
  - 4.6 PLÀNOL DISTÀNCIES REDUÏDES DE L'ALTA VELOCITAT (INFORME D'ADIF)
  - 4.7 PLÀNOL D'OCUPACIÓ D'ACTIVITATS EN LA PARCEL·LA
  
- 5. PLÀNOL NORMATIU
  
- 6. DOCUMENT COMPRENSIU DELS EXTREMS DETALLATS A L'ART8.5.a) DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

# **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN SOL NO URBANITZABLE PER LA ORDENACIÓ D'UNA RESIDÈNCIA GERIÀTRICA A LA PARTIDA TORRES DE SANUY, 147, POLÍGON 30, PARCEL·LA 15 DE LLEIDA.**

## **1.1 MEMÒRIA**

Es redacta el present Pla Especial Urbanístic per iniciativa de na Montserrat Tornero i Lorente, com a propietària de la Residència Bon Lloc, Residència Assistida, Llar Residència i centre de dia, en endavant Residència Bon Lloc, amb domicili a la Partida Torres de Sanuy, 147 de Lleida (25193), amb DNI 40824909R, tel. 973 271 333, la qual finca està situada en la parcel·la cadastral polígon núm. 30, parcel·la núm. 15, ref. 030001503880320001HZ, i amb referència registral amb núm. de finca 34.404, llibre 998, foli 115, del registre de la propietat de Lleida núm. 1.

## **1.2 Antecedents.**

L'edificació bàsica de la Residència es va fer a l'empara de la llicència urbanística núm. 271/77, aprovada en data de 4 de maig de 1977 i que s'acompanya en annex 3.1; de la llicència d'activitats que es va tramitar segons expedient núm. A-2074/94, en data de 4 d'abril del 1996 i la qual llicència d'obertura s'acompanya també en annex 3.1; es va presentar un projecte d'ampliació de data de març de 2008 amb núm. de visat 2008500731 de data 9 d'abril de 2008, que fou aturat en la seva tramitació administrativa per quan no es va poder acreditar la llicència d'una antiga ampliació del projecte inicial. Documents que consten en els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Lleida, davant els quals es va fer les esmentades tramitacions.

### 1.3 Objecte del Pla Especial Urbanístic.

L'objecte del present Pla Urbanístic és procedir a l'ordenació de la parcel·la residència Bon Lloc a fi i efecte de justificar la necessitat de la implantació de l'esmentada residència en sol no urbanitzable, al temps que ordenar i dictar la implantació d'unes mesures reguladores que garantiran l'acompliment de la vigent normativa urbanística, en especial del Pla General de Lleida (1995-2015), on d'acord amb els articles 206, de desenvolupament del Pla General i el 216, de zona agrícola de recs antics Clau R2, on està enclavada la Residència Bon Lloc, es donarà compliment de la prescripció de la necessitat de la tramitació d'un Pla Especial que justifiqui la necessitat de l'esmentat emplaçament d'aquest equipament en sol rural.

També cal fer esment especial a la disposició transitòria tercera del vigent POUM, edificacions i instal·lacions en sol no urbanitzable, ja que malgrat que per error u omisió no es va incloure en el llistat d'edificis i instal·lacions existents en sol no urbanitzable, en el moment de l'aprovació definitiva del Pla General, en data de 25 de maig de 1999, tant l'immoble inicial i la seva primera ampliació, com l'activitat de residència de la 3<sup>a</sup> edat, estaven fets i l'activitat estava donada d'alta, en 4 d'abril de 1996, com s'explica en el capítol d'antecedents.

En quant es referit al compliment del Pla Territorial de Ponent (Terres de Lleida), aprovat en data de 5 d'octubre de 2007, es compleix la seva normativa ja que el seu Article 2.14, Regim dels usos i edificacions existents en els espais oberts, en el seu punt 1, *diu que "les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del planejament general urbanístic a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixen la legalització urbanística i el Pla."*, el quals supòsits es complirien en la edificació i ús que es planteja en el present Pla Especial.

En el punt 2 del Pla Territorial, també diu que *"les edificacions degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002 que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos pel text refós de la Llei d'urbanisme(Decret legislatiu 1/2005) i que, per tant, actualment no serien*

*autoritzables, es podran mantenir, però només podran autoritzar-se'n ampliacions en sòl de protecció territorial o de protecció preventiva en els termes previstos per la Llei d'urbanisme i pel seu reglament (Decret 305/2006) si el planejament urbanístic municipal aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 ho preveu expressament. En aquest cas, les ampliacions possibles no podran superar el percentatge previst pel planejament urbanístic i com a màxim el 50% de la superfície construïda i del volum edificat que hi havia en la data d'entrada en vigor de la Llei 2/2002. L'establiment d'aquest límit màxim no comporta cap nova opció d'ampliació en aquells casos en què aquesta ja s'hagi realitzat i hagi exhaurit les possibilitats assenyalades en el planejament urbanístic. En tot cas caldrà que les obres d'ampliació sigui imprescindible per al manteniment de l'activitat per a la qual es va construir i l'edificació objecte d'ampliació i que aquesta es trobi en plena utilització.”*, com s'ha dit, i en referència al punt 2, l'ampliació de l'edificació que suposa el present Pla especial, no supera el 50% de la superfície construïda ni el volum edificat que hi havia a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ja que la superfície construïda de la residència en data de 2 de juny del 2002 era de 290,40m<sup>2</sup> i la superfície construïda a que dona empara el present Pla Especial es de 382,98m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Empara Legislativa.**

En el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme , en el seu article 47, en el seu apartat núm. 4, diu *“El sol no urbanitzable pot ser objecte d'actuacions específiques pera destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural”*.

Aquest efecte son d'interès públic: *.(.....) b) els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans*. En l'apartat 5, es prescriu que l'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a que es refereix l'apartat 4 han de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un regim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, cosa que s'acreditarà en la present memòria.

En el mateix article, també es prescriu en el apartat 7, que l'autorització d'obres i usos en sol no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sol respecte al procés de desenvolupament urbà i la manera d'integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, que comporta a la persona propietària tot un seguit de deures.

En aquest sentit, cal dir que no cal preveure noves actuacions per a la conservació del sol i la massa vegetal per quant la parcel·la objecte del pla especial està ja enjardinada i gaudeix d'una important massa arbrada tant de fulla perenne com de fulla caduca per tal de millorar els espais d'ombra a l'estiu, que no cal connectar altres serveis urbanístics per quan té els serveis municipals d'abastament d'aigua potable i de recollida d'escombreries, els serveis de telefonia i abastament elèctric a peu de parcel·la. En quant és referit a la necessitat de mesures correctores es justifica en l'estudi d'impacte, que s'adjunta, la preservació actual i futura de la qualitat del paisatge que no s'altera amb la nova ordenació prevista en el present pla especial.



L'esmentat article núm. 47, no ha sofert canvis deguts a la Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, en quant és referit als apartats que donen empara a la redacció del present Pla Especial.

En quant es referit a la proximitat del sistema ferroviari, s'adjunta informe d'ADIF que empara l'ampliació de l'edificació.

### **1.5 Situació Geogràfica.**

L'àmbit del present Pla Especial es circumscriu a la parcel·la del cadastre de rústica de Lleida polígon núm. 30, parcel·la núm. 15, aquesta és

situada al peu d'un camí de veïns, on dona la seva llarga façana, l'edificació està muntada en la seva part mes alta. De la part enjardinada, té una suau pendent que proporciona una perspectiva dels residents al jardí i del seu mini parc d'aus, realment agradable i interactua a aquests espais oberts. En l'altra banda de la finca hi han finques agrícoles de conreu i per la seva banda nord, hi ha la pantalla acústica de protecció i delimitació de la línia de l'AVE, en el seu tram de Barcelona - Madrid.



## **1.6 Qualificació Urbanística.**

La parcel·la i l'edifici que es pretén ordenar amb el Pla Especial està situada en sol que es qualificat pel vigent PGM de Lleida (1995-2015) en sol no urbanitzable, zona de recs antics Clau R2, i que com defineix l'article 216 de les normes urbanístiques, les seves característiques especials i principals és una parcel·lació petita, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una bona xarxa de camins rurals i per la presencia d'abundants edificacions.

Segons l'apartat 2 de l'esmentat article, en aquesta zona rural es consideren usos compatibles i entre d'altres, els equipaments, que es poden autoritzar només, prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sol rural, el qual motiu es objecte del present Pla Especial.

## **1.7 Propietat i Cadastre.**

La finca objecte d'aquest Pla Especial es propietat de na Montserrat Tornero i Lorente, és la finca registral núm. 34.404, del Registre de Propietat

núm. 1 de Lleida, i és inscrita en el tomo 1.766 de l'arxiu, llibre 998 de l'Ajuntament de Lleida, foli 115, inscripció 5<sup>a</sup>.

Te la següent descripció:

*“Pieza de tierra, regadio, en el termino de Lerida, partida Torres de Sanuy, que integra la parcela numero dieciseis del plano de parcelacion de la total finca, de superficie total treinta y una areas y setenta y siete centiareas, y siete miliareas, de las que una area y cuarenta centiareas y ochenta y miliareas deberan ser destinadas a camino o accesos. Sobre dicha finca existe construída una casa de dos plantas, con una vivienda unifamiliar entre ambas, con una superficie total construida, entre ambas plantas, de ciento sesenta y seis metros y cinco decímetros cuadrados, y útil de ciento treinta metros diecisiete decímetros cuadrados, la cual se compone de varias dependencias. Linda: Norte, linea férrea de Lerida a Zaragoza; Este, camino vecinal, y con otro camino; Sur, con parcela trece de Celia Labella y Oeste, parcela quince vendida a Miguel Sanchez Mellado.”*

En quant es referit al cadastre, la finca està cadastrada en el Cadastre de Rústica de l'Ajuntament de Lleida, amb referència alfanumèrica: 25900A030000150000L0, corresponent al polígon núm. 30, parcel·la núm. 15, situada a la Partida Torres de Sanui núm. 147. La seva superfície cadastral es de 3.438 m<sup>2</sup>. En quant es referit al Cadastre d'Urbana te la referència alfanumèrica: 030001503880320001HZ, amb el núm. 147 de la Partida Torres de Sanuy amb una total superfície de sol de 147,00m<sup>2</sup> i construïda de 197,00m<sup>2</sup>.

Pel fet que hi ha disparitat de superfície en quant és referit a les superfícies registrals i cadastrals, s'ha fet un aixecament per part de l'enginyer tècnic en topografia Sr. Emili Pascual Giné, en la qual resulta una superfície real de **3.255,00m<sup>2</sup>**, que és la que es dona per vàlida en el present Pla Especial, tant la copia de la nota simple del registre de la propietat com les fitxes cadastrals s'annexen al present document de memòria, i el plànol topogràfic s'adjunta en la relació de plànols del Pla Especial.

Cal dir també que la propietat de la parcel·la es complementa amb una finca en règim de comunitat de propietaris on esta situat un embassament per

tal de garantir la continuïtat del reg, la finca on la registral nº80063, del Registre de la Propietat nº1, de Lleida, i és inscrita en el tomo 2140 de l'arxiu, llibre 1325, de l'Ajuntament de Lleida, en el foli nº36, inscripció nº1 i següents la propietat es indivisa entre vint-i-nou propietaris i com s'ha dit és per tal de facilitar l'acumulació i posterior distribució del reg, que procedent de Pinyana dona servei a tot un seguit de finques de la partida.

### **1.8 Justificació del Pla Especial.**

La redacció del present Pla Especial Urbanístic es justifica des del fet de la necessitat i la voluntat de la implantació d'una residència geriàtrica interactiva amb la natura i de teràpies naturals que inclouen equinoteràpia, teràpia assistida amb animals domèstics, ja siguin oques, ànecs, gallines, gossos, gats o el recurs de la natura terapèutica, amb cultiu d'espècies florals, participació en la recollida de fruits i horticultura, i així neix també la necessitat d'una tipologia de sol, en sol no urbanitzable, que a l'ensembl que la residència ja està activa, que participa d'aquestes activitats, com es comprova en dossier annex, de les necessitats pròpies, cal donar compliment a la normativa vigent, que en l'apartat 1.3 i 1.4 de la present memòria es descriuen tant en quant es referit al PGM de Lleida (1995-2015) com en quant es referit a la legislació urbanística vigent.



La necessitat de la implantació en sol no urbanitzable no neix només, i com s'ha dit per que la residència des del 2008 ja està donada d'alta com a centre d'activitats, que es vol mantenir, sinó i també de quan un centre d'aquestes característiques no pot encabir-se en un sol urbà, en primer lloc, per la superfície que es necessita no és sols de la pròpia construcció, sinó i també de l'àmbit del jardí i del complement d'altres activitats, que generen una incompatibilitat d'usos en sol urbà, amb presència dels animals, i complements de tipus rural d'activitats del tot alienes al sol urbà, i de qual s'acompanya un plànol de la parcel·la visualitzant la distribució d'activitats.

A més, la continuïtat de la parcel·la pròpia amb la resta del sòl rural possibilita una continuïtat de les activitats com pot ser la equinoteràpia que generarien unes dificultats i serveis difícilment compatibles amb un caràcter de qualsevol altre tipus de sol urbà.

El fet que la parcel·la pròpia estigui situada en la zona de recs antics, Clau R2, i com especifica 'article 216 de les normes urbanístiques del pla general, que es descriu literalment, (...) *Comprèn les unitats de paisatge de l'horta de Pinyana i de l'horta del Canal d'Urgell. Aquesta zona inclou, majoritàriament, les àrees dels recs antics de l'horta i dels recs iniciats el segle passat, que són testimoni de la implantació històrica dels usos agrícoles en aquest territori. Les característiques principals són una parcel·lació petita, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i per la presència d'abundants edificacions. (...).*

Es conforma un ambient que no ha de sofrir cap mena d'impacte nociu per causa de la implantació de la residència, que amb la seva minvada capacitat, d'un màxim de 22 places, no genera ni moviment circulatori i de mobilitat distorsionador per l'existència de múltiples camins rurals i d'accessos en aquest sector de l'horta, ni genera activitat que distorsioni el propi ambient rural.

Com a complement del present Pla Especial, s'acompanya un estudi d'impacte i integració paisatgística redactat per GAB6 / Sr. Ruben Maurici i Carrillo, Enginyer de la forest, on es procedeix a l'anàlisi i comprovació dels esmentats paràmetres i de la total compatibilitat de la implantació en el sòl rural.

En el mateix sentit s'acompanya l'estudi de mobilitat generada per la implantació de la residència redactat per l'arquitecte Sr. Sergi Valls i Manzano, que també conclou en la innecessàrietat de mesures correctores en l'aspecte referit a la mobilitat i també en la possibilitat manifesta del complement d'informació gràfica en respecte als itineraris possibles.

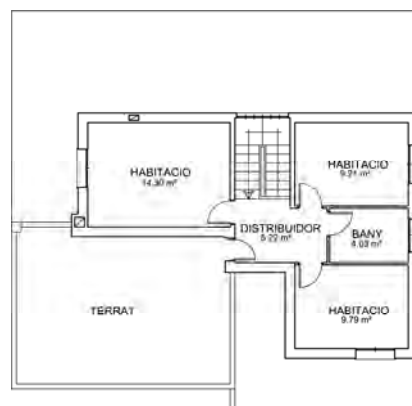
En quant es referit a l'ampliació de la residència Bon Lloc de la qual es pretén la seva legalització mitjançant l'aprovació del present Pla Especial Urbanístic, cal dir que es el resultat d'un procés d'evolució, en bona part forçat, de la residència geriàtrica ja existent des d'abans de l'any 1994, en que es va demanar la seva llicència d'activitats la qual es va concedir al 1996.

La residència inicial de la qual es fa la presentació de la planta baixa i de planta primera, tenia un programa tan reduït d'habitacions que difícilment podia donar compliment als estàndards mínims de nivell del programa del Decret 27/1987, d'ordenació dels Serveis Socials a Catalunya i del requeriments i atenció social i assistencial per a residències geriàtriques de la ordre de 15 de juliol de 1987, degut a que en la primera planta hi havia 3 habitacions de dos llits amb un accés per una escala que dificultava fortament la seva utilització per les especials característiques dels residents, ja que molts d'ells tenen un especial nivell de mobilitat reduïda.

## Planta Residència Inicial



PL. BAIXA



PL. PRIMERA

El seu programa complet era doncs, d'una habitació per a tres llits, una habitació per a dos llits i tres d'individuals també en planta baixa i de tres habitacions per a dos llits en planta primera, amb un total de 14 residents. Els espais de relació complien però i sobradament amb els “ratios” que es demanaven en l'esmentat decret regulador i de l'ordre de 15 de juliol de 1987.

Després, amb l'aprovació del decret 135/1995, del codi d'accessibilitat de Catalunya i donant compliment també a l'annex 2 de la esmentada Ordre on es prescriu que els centres “ *hauran d'estar adaptats en funció del grau de disminució que presentin els seus usuaris, per tal de poder utilitzar tots els serveis fonamentals*”, es van agreujar les necessitats d'adaptació del centre, que no es podrien resoldre sinó amb una ampliació, la mínima ampliació que complís els requeriments de dotació d'habitacions en planta baixa i de dotació de serveis de sanitat també mínims, amb el despatx polivalent de metge i de

farmàcia que també venien sent requerides per unes necessitats de servei que en definitiva poguessin garantir unes dotacions adaptades a la normativa vigent, a un centre geriàtric adaptat a unes característiques específiques i obertes a la natura, i en definitiva una actualització física que pogués garantir també la seva necessària rendibilitat econòmica.



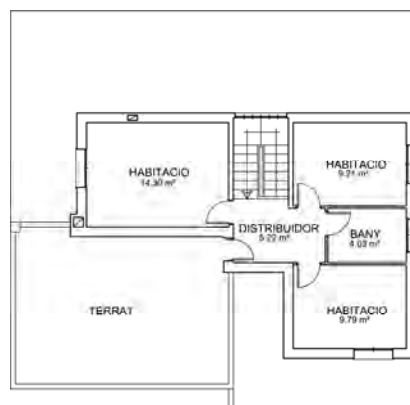
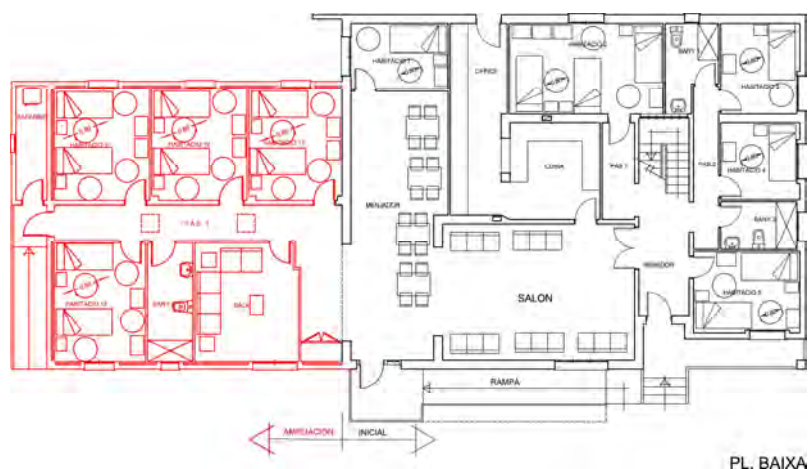
És en aquest sentit que es va proposar i fer la que creien justificada ampliació per a les necessitats estrictes d'un centre geriàtric que si be estava en funcionament, no complia amb uns estàndards mínims de qualitat assistencials.

L'obra va consistir en una ampliació d'habitacions en planta baixa, que es va limitar a 4 habitacions dobles, un bany geriàtric que dona servei al conjunt d'aquesta ampliació i que millora el servei d'atenció de requeriments sanitaris per als espais de relació i de menjador, ja que no n'hi havia una saleta que es converteix amb l'espai sanitari de despatx per a les visites mèdiques i a la vegada fa les funcions d'infermeria i farmaciola, el despatx també pot atendre les visites personalitzades de psicòleg per als residents i per a les pròpies famílies. En definitiva es converteix en un espai que representen unes dotacions i control que no eren possibles en el centre inicial.

Amb aquesta ampliació es compleixen els estàndards mínims de la ja esmentada ordre i annex 2, que demana uns mínims referits per als centres amb capacitat inferior als 25 residents, d'una superfície útil de  $16+10n$  ( $n^{\circ}$  de residents) que representa un mínim de 236,00m<sup>2</sup> de superfície útil, i per als 22 residents que ja es compleix, ja que el centre té una total superfície útil 288,31m<sup>2</sup>, sense comptar amb l'annex instal·lacions i de 245,76m<sup>2</sup> sense comptar amb la superfície de la planta primera, que com s'ha dit té un deficient accés i també unes possibilitats mínimes per a poder ampliar-lo.

Com s'ha dit el estàndards superficials mínims per aquest centre residencial ampliat es quantifiquen en 236,00m2 útils i l'ampliació que s'ha fet i es justifica, ho ha estat fins a una superfície útil de 245,76m2 en quant és referit a la planta baixa que és accessible, “ l'excés” de superfície útil de 9,76m2 és el mínim que pot resultar d'una ampliació en un immoble ja construït.

### Plànol de la Residència Ampliada



En quant és referit a la superfície construïda, l'ampliació es va limitar a una superfície total de 103,00m2 en relació amb els 188,00m2 existents de la planta inicial, es a dir una ampliació raonadament reduïda enfront a una millora absoluta de la instal·lació, no es va ampliar ni el magatzem ni es va ampliar el nombre d'habitacions més que en les imprescindibles donant compliment als estàndards superficials, malgrat que es podria haver fet ja que es complien la resta d'aquests exigits per als serveis de menjador i estar, de cuina, espais

exterior etc., l'obra d'ampliació doncs, es va limitar al mínim raonable de supervivència per al centre i amb una notable millora en el tema d'accessibilitat per al conjunt de la residència (veure annex 3.4).

Com a conclusió, es considera la necessitat i suficiència de la redacció del present Pla Especial per donar cabuda a la nova ordenació de la parcel·la on esta situada la residència geriàtrica Bon Lloc, ja que queda justificada la necessitat de la seva situació en sòl no urbanitzable, que queda justificada la immersió de la edificació en la trama rural que l'envolta, que queda justificada la seva accessibilitat i que queda justificada la contenció i mesura de la edificació proposada des dels estàndards urbanístics del vigent Pla General de Lleida i del Pla Territorial de Ponent, en definitiva, la conveniència i idoneïtat per a la seva gestió i aprovació.

## **1.9 Ordenació i Paràmetres.**

Per tal de donar compliment a les normes urbanístiques del vigent Pla General de Lleida, es fixen uns paràmetres previs que són els que després conformaran les ordenances reguladores del present Pla Especial.

Bàsicament aquests paràmetres venen informats per l'article 214 de condicions de l'edificació en el sòl rural, on es defineix que entre d'altres *“es l'objecte del present Pla el fonamentar la reforma, la rehabilitació o el canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració a l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi ambient.”*

Per als equipaments es prescriuen les següents condicions de l'edificació, que a mes deuran complir les condicions de procediment i de projecció.

- En quant es referit a la parcel·la o finca mínima, es deurà estar a l'aplicació del decret 169/1983.

Pel fet que la parcel·la te una total superfície cadastral de 3.438,00 m<sup>2</sup>, te la condició d'indivisible. Com s'acredita mitjançant l'escriptura de compravenda, l'antiguitat de la compra per part de l'actual propietat és de l'any 1.989 i ja era finca independent des de l'any 1977, any en que es va atorgar la llicència d'obres de la construcció inicial existent

- L'ocupació màxima de planta permesa és del 40%, (disposició transitòria 3<sup>a</sup> PGM 1995-2015, activitats econòmiques concretes) i del 10% definida en l'article 214, de les normes urbanístiques del PGM, per a equipaments, l'actual construcció de la finca objecte del Pla Especial és de 325,04m<sup>2</sup>, amb un 9,98%, és a dir inferior a un i altre percentatge admesos.

- L'alçària màxima del ràfec no potser superior a 10 mts. i l'actual edifici te una alçària de 6,40 mts.

- El total nombre de plantes no pot superar les dues plantes, que és el que te l'actual construcció.

- En respecte a la distància màxima als lindars, la distància de les edificacions es superior als 10 mts. en quant respecte als camins, i d'un metre en quant es referit al llindar del veí de la banda Nord Oest de l'immoble, l'edificació que fou construïda amb anterioritat a l'aprovació de les normes urbanístiques del PGM de Lleida 1995-2015. En quant es referit a la distància a la línia de l'AVE, s'adjunta en annex l'autorització de l'ADIF per la reducció de les distàncies i s'adjunta la compareixença administrativa d'un dels veïns que presenta també conformitat a la reducció de distàncies als lindars propis.

En quant es referit a les condicions de projectació, l'edifici actual esta fet amb obra vista i arrebossat i pintat de color blanc, estucat de color beig en l'ampliació, no hi ha dipòsits o altres elements que alterin el sentit de la coberta, que és plana en un sector i inclinada en un altre sector de l'edifici amb pendents inferiors al 30%, amb teula de formigó de llom, de color gris en la part inicial de l'immoble i de teula ceràmica de llom, en l'ampliació ja executada.

Els quadres resum de la implantació existent i que no es preveu ampliar són els següents:

#### Dades de l'edifici existent

---

|                        |                                                                                                                 |                                                      |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Us/Sostre:             | Residència Bon Lloc.....                                                                                        | 353,06m <sup>2</sup>                                 |
|                        | Magatzems, serveis i instal·lacions .....                                                                       | 29,92m <sup>2</sup>                                  |
|                        | Total Sostre .....                                                                                              | 382,98m <sup>2</sup>                                 |
| Tipus d'edifici:       | Edificació Aïllada                                                                                              |                                                      |
| Núm. de plantes:       | PB+1PP                                                                                                          |                                                      |
| Alçada màxima          | 6,40 mts. <10 mts.                                                                                              |                                                      |
| Distàncies a l'indar:  | >10 mts a camí, 1 mts a veïns, 25 mts de l'edif. residencial a pantalla AVE (annex ADIF reducció de distàncies) |                                                      |
| Ocupació de l'edifici: | Total conjunt Residència Bon Lloc                                                                               | 325,04 m <sup>2</sup> <10%(3.255,00 m <sup>2</sup> ) |
|                        | Total superfície pavimentada                                                                                    | 789,92 m <sup>2</sup> (*)                            |
|                        | Total superfície enjardinada                                                                                    | 2.140,04 m <sup>2</sup>                              |
|                        | Total superfície de la parcel·la                                                                                | 3.255,00 m <sup>2</sup>                              |

(\*) Es dona compliment a l'article 207, de condicions de protecció que en el seu punt 8, només prescriu per a superfícies de més de 1.000,00m<sup>2</sup>, que no es el cas, la necessitat de permeabilitat dels paviments.

#### 1.10 Infraestructures existents.

Com a comentari general, es pot dir que actualment l'immoble i parcel·la de la residència gaudeixen dels serveis que s'expliciten tot seguit i que no necessita una ampliació del mateix ja que cobreixen les seves necessitats i no es possible cap nova ampliació.

1.10.1 Aigua: La parcel·la disposa d'abastament municipal del qual en annex s'adjunta rebut d'Aigües de Lleida.

1.10.2 Electricitat: La parcel·la disposa d'abastament, del qual s'adjunta rebut de subministrament d'Endesa.

1.10.3 Telefonia: La parcel·la disposa de servei de telefonia, del qual s'adjunta el rebut de Vodafone.