

1.10.4 Reg agrícola: La parcel·la esta donada d'alta de reg de tipus agrícola del qual s'adjunta rebut de la junta de sequiatge de Lleida, pel cànon de Pinyana.

1.10.5 Desguassos: Actualment la parcel·la disposa d'una EDAR emparada per l'antiga llicència d'obres corresponents a l'habitatge unifamiliar, que es buida periòdicament mitjançant un camió cisterna a depuradora per part d'una entitat autoritzada segons rebut que s'adjunta.

1.11 Valoració econòmica.

1.11.1 Pel fet que hi ha totes les infraestructures de serveis a peu de l'àmbit objecte d'aquest Pla Urbanístic, es considera que no hi haurà cap cost especial per part de la propietat de la residència i promotora del present Pla Especial llevat dels condicionaments que puguin sorgir de la revisió dels serveis existents i segons els requeriments dels organismes que deguin informar el present tràmit d'aprovació i la posterior actualització de la llicència d'obres i d'activitats, els quals costos si n'hi ha, deuran esser assumits per l'esmentada propietat.

1.11.2 Pel fet que no hi ha cap requeriment especial que degui gestionar-se per o des de l'administració ordenant, no es calcula cap cost i per tant la total indemnitat per la hisenda pública.

2. NORMES URBANÍSTIQUES.

Capítol 1. Naturalesa, abast territorial i vigència.

Art.1.- Naturalesa i objecte

El present Pla Especial Urbanístic te per objecte l'establiment en el seu àmbit de la compatibilitat de l'ús d'equipaments i per tant la possibilitat de garantir la viabilitat de la Residència Geriàtrica Bon Lloc, a la Partida Torres de Sanuy, 147, al polígon 30, parcel·la 15, del cadastre de rústica de Lleida.

Art.2.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla és el delimitat en el plànol normatiu núm.6 a escala 1/400

Art.3.- Marc legal

El Pla Especial Urbanístic es redacta d'acord amb el regim urbanístic vigent i en especial en aplicació de les següents disposicions:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.

- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificacions del text refós de la llei urbanística, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme (llevat dels articles derogats per la llei 3/2012).

- El Pla territorial de Ponent (Terres de Lleida)

- El Pla General de Lleida, Municipal d'Ordenació Urbana i Territorial, 1995-2015.

- Altra normativa Sectorial.

Art.4.- Vigència.

1. La vigència del Pla Especial Urbanístic es indefinida.
2. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Art.5.- Modificació del Pla Especial Urbanístic.

La modificació del qualsevol dels elements d'aquest Pla Especial Urbanístic es regirà pel que disposen els articles 94 i següents del text refós de la llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost, de la llei 3 de 2012, del 22 de febrer, de

modificació del text refós de la llei d'urbanisme, que en modifica dels elements preceptes dels esmentats articles i dels reglaments que siguin d'aplicació.

Art.6.- Interpretació normativa i supletòrietat

Aquestes Normes Urbanístiques s'interpretaran d'acord amb el seu contingut, i les finalitats del Pla Especial Urbanístic i en cas de dubte, prevaldrà la interpretació més favorable a la major protecció ambiental.

En tot allò no previst en les presents ordenances, serà d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida 1995-2015, i la legislació urbanística vigent.

Capítol 2. Regim Urbanístic del Sòl.

Art.8.- Qualificacions del Sòl.

Aquest Pla Especial Urbanístic delimita un àmbit per tal de possibilitar l'activitat de l'ús de l'equipament que es regula sense que es presentin incidències respecte la classificació del sòl que es manté com a no urbanitzable, Clau R2, de Zona de Recs Antics.

Art.9.- Titularitat.

La titularitat es manté de caràcter privat, d'acord amb els objectius de la Residència Geriàtrica Bon Lloc.

Art.10.- Execució del Pla Especial.

Aquest Pla desenvoluparà les seves determinacions mitjançant la tramitació del projecte de legalització de les obres d'ampliació de l'edifici

existent i de l'ampliació de l'activitat actualment existent de la Residència Geriàtrica.

Art.11.- Exercici de la facultat d'edificar.

L'aprovació d'aquest Pla Especial legitimarà a l'Ajuntament per a l'atorgament de la llicència urbanística de l'ampliació existent d'acord amb les normes d'edificació del mateix.

Capítol 3. Normes d'edificació.

Art.12.- Condicions fonamentals d'edificació.

1.- L'ocupació màxima permesa serà del 10,00%.

2.- Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 10 mts al front del vial i es podrà mantenir la distància d'un metre a la resta de lindars en l'actual edificació, per l'aportació de l'autorització dels veïns confrontants mitjançant escriptura pública o compareixença administrativa.

3.- L'alçaria màxima permesa serà de 10 mts, al ràfec, corresponent a una planta baixa i una planta pis, mesurada d'acord amb les normes urbanístiques del PGM de Lleida 1995-2015.

4.- Els soterranis no poden sobrepassar l'ocupació màxima, i s'han d'incloure en la justificació del seu ús i dimensionat en cas de renovació de l'edifici existent.

5.- Tanques. Es podran construir en una franja d'obra no superior a 50cms, preferentment de pedra, i ó alternativament es podran plantar espècies vegetals protegides amb tanca metàl·lica sense que se superi l'alçaria de 2 mts.

6.- En la petició de llicència d'obres, i en projecte corresponent, s'incorporaran les prescripcions a l'Agència Catalana de l'Aigua, que es contenen en l'informe de data 12 de maig de 2009 que s'adjunta com a document annex al present Pla Especial.

Pel fet que es preveu que les aigües residuals siguin aconduïdes a un nou dipòsit estanc, prèvia la petició de la llicència d'obres de la legalització de l'ampliació, s'iniciaran en tot cas, els tràmits corresponents a l'abocament mitjançant camió cisterna a una estació depuradora d'aigües residuals.

Havent iniciat ja el tràmit, se'n presenta una copia del corresponent ofici d'entrada de la sol·licitud d'autorització d'abocament amb la documentació annexa del present Pla Especial.

7.- Pavimentació. Pel fet de les especials característiques del ús previst de l'equipament de residència geriàtrica, els paviments de caràcter impermeable per a facilitar la deambulació o passeig de persones amb mobilitat reduïda es fixen es un màxim de 800,00m² de la total superfície de la parcel·la.

Capítol 4. Protecció del Paisatge.

Art. 13.- La llicència d'obres que possibiliti la legalització del conjunt immobiliari existent, deurà condicionar el seu atorgament al manteniment de les unitats arbòries que hi ha a la parcel·la i a la seva reposició o increment per tal de mantenir l'actual protecció i integració del paisatge natural.

Lleida, juliol de 2013

L'Arquitecte,



Joan Agelet i Gomà.

Col·legiat 5782-7

La Propietat,



Montserrat Tornero i Lorente