



Data: 18 de desembre de 2014

RV:/

RN: 2014 / 054192 / L

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

Assumpte: Pla especial urbanístic per l'ordenació d'una residència geriàtrica al polígon 30, parcel·la 15 de la partida Torres de Sanui, del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 17 de desembre de 2014, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 23 de juliol de 2014, va adoptar l'acord següent :

-1 Suspendre l'aprovació definitiva del Pla especial urbanístic per l'ordenació d'una residència geriàtrica al polígon 30, parcel·la 15 de la partida Torres de Sanui, al terme municipal de Lleida, promogut per la sra. Montserrat Tornero Lorente i tramés per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- Cal adaptar el sostre de la proposta a l'ampliació que es pugui justificar en funció de la legalitat urbanística de les edificacions existents.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 18 del Decret, 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Tramitació municipal

Conformitat al Text refós: Ple de l'Ajuntament, en sessió de 31.10.2014.

Descripció de la proposta

S'aporta un text refós que manté les característiques del document valorat en la sessió de la comissió indicada anteriorment, que justifica amb els següents documents:



- 1- En un annex 3.4 es justifica les obres realitzades, en el transcurs del temps, en base a les necessitats de mobilitat, exigències sectorials, necessitats funcionals, viabilitat econòmica i en general millora del servei i atenció als usuaris.

En relació amb la justificació de la dimensió del centre i les exigències mínimes de superfície dels espais determinades per la legislació sectorial (Decret 27/1987 i Ordre 15 de juliol de 1987, segons indica pla i informe municipal), la primera implantació del centre, amb 14 places els complia, però el posterior decret d'accessibilitat 135/1995 va suposar que la planta superior no fos vàlida per habitacions, per la qual cosa es va ampliar la planta baixa.

Aquesta legislació sectorial determina unes places mínimes per dotar serveis sanitaris i una superfície mínima, que per a centres de menys de 25 places, és de 236m² útils (16+10n). La proposta és de 245,76m² útils en planta baixa i, per tant, només excedeix en 9,76m².

El Pla indica que la superfície inicial executada era de 188m².

- 2- S'aporten còpies de les declaracions tributàries anuals de IRPF dels exercicis 2007, 2008 i 2009, en les quals s'indica que el nombre de treballadors és de 8 l'any 2007, 11 l'any 2008 i 10 l'any 2009.
- 3- Es detalla el plànol general d'usos de la resta de parcel·la no ocupada per les edificacions:

- Estenedor bugaderia:	39,70 m ²
- Àrea passeig cadira rodes:	458,60 m ²
- Àrea d'atenció i hort:	23,60 m ²
- Aparcament:	201,30 m ²
- Àrea d'atenció, observació animals:	436,50 m ²
- Àrea de passeig teràpies equines:	1.018,70 m ²
- Accessos, edificacions i serveis:	776,60 m ²
- Total àmbit PEU i parcel·la:	3.255,00 m ²

- 4- Es completa l'apartat 1.8 de la memòria justificativa del pla especial urbanístic, on es justifica que l'activitat s'ha d'implantar en sòl no urbanitzable per necessitats de superfície de les teràpies amb animals i dels complements d'usos rurals i perquè s'integra adequadament en el paisatge i mobilitats rurals.

Així mateix, es justifiquen les diferents ampliacions per les necessitats d'adequació a la normativa sectorial, a la millora dels usuaris per espai i mobilitat i a les necessitats funcionals, dins dels paràmetres del planejament general vigent.

S'indica que la superfície de l'edificació inicial era de 188m² de sostre i que l'ampliació de la planta baixa és de 103m²st.

Tècnic redactor: Joan Agelet Gomà, Arquitecte.

Normativa urbanística
13 articles.

Consideracions

La justificació que conté la proposta en l'annex 3.4 en la memòria o en plànols no indica ni acredita el grau de legalitat urbanística de les edificacions que es van construir després de la primera llicència atorgada l'any 1977.

La justificació de la proposta es fonamenta en què l'ús proposat és admissible en sòl no urbanitzable, per les particularitats de l'activitat d'interès públic col·lectiva que s'ha d'emplaçar en medi rural i la necessitat d'ampliació derivada per les exigències mínimes determinades per la legislació sectorial, així com la preexistència d'aquesta activitat i la necessitat d'ampliació.

Igualment, l'informe municipal valora positivament la proposta per la funcionalitat mínima requerida en la legislació sectorial, per la viabilitat econòmica de la dimensió actual del centre ja que, altrament, la supressió de places faria perillar el total de l'actuació, i per l'adequació de l'activitat als usos permesos en el sòl no urbanitzable. No indica el grau de legalitat de les edificacions.

Tal i com es va valorar en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, es va considerar que els usos proposats eren compatibles amb el sòl urbà i que calia plantejar la proposta en base a la Disposició transitòria 15.3 de la Llei i, per tant, es valora en aquest context.

Així, la proposta justifica que l'activitat no ha cessat i que l'ampliació és necessària per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats i l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball.

No obstant, en relació amb el Pla territorial parcial vigent, la proposta no s'ajusta a l'article 2.14.2, ja que el sostre existent legalment implantat que es pot acreditar és de 188m², i la proposta en suma un total de 382,98m²; és a dir, suposa una ampliació del 103%, superior a la màxima del 50% de la superfície construïda que estableix aquest article.

En aquest sentit, cal valorar que es tracta d'una activitat social, de molt escassa dimensió en relació amb el context territorial de l'entorn, i que en base a l'article 19 del mateix pla territorial parcial, es pot entendre que el conjunt de la proposta no és contradictori amb els objectius del Pla territorial parcial, pel que fa amb els vectors territorials, urbanístics, paisatgístics i especialment els socials en el context econòmic actual.

En tot cas, es recorda que ja no es podrà proposar cap nova opció d'ampliació i que l'autorització de l'activitat requerirà que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es



destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4 de la Llei d'urbanisme.

S'aporta certificat del contingut dels suports informàtic digitals (1 en PDF i 1 Word).
Els suports informàtics digitals estan correctament diligenciats
La documentació tècnica està degudament diligenciada.

Fonaments de dret

Articles 47.4.b , 48, 80, 85, 67, 69 i 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Articles 57, 92-94 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Resolució

-1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic per l'ordenació d'una residència geriàtrica al polígon 30, parcel·la 15 de la partida Torres de Sanui, del municipi Lleida, promogut per la senyora Montserrat Tornero Lorente i tramés per l'Ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i, si escau, 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, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la promotora.

Contra aquest acord, 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.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida