

(CPPE 37/02)

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 26 GEN. 2007
Text refós

23 JUNY 2005

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Dono de
El Secretari

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

Prescripció d'ofici de l'acord d'aprovació del text Refós:
"L'ús de l'edifici que s'identifica amb la clau 4 de l'àmbit B2 restarà restringit a
l'ús de bar-restaurant "

- 2n TEXT REFÓS -

TREBALL

MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIÓ
DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ DEL POLÍGON
INDUSTRIAL DE TORREFARRERA AMB LA ROTONDA DE LA
VARIANT DE LA CARRETERA N-II

SITUACIÓ

CRTA. N-II, P.K. 462 + 200 ESQ.
LLEIDA - EL SEGRIÀ -
JUNY 2005

ARQUITECTES

JESÚS RAFART I CORTÉS
CRISTINA FORTUNY I FARRÚS
PROMOTOR

TOP OIL, S.A.

PROJECTES I GESTIÓ URBANÍSTICA
C/ General Britos, 2n 3r. Telf: 973 24 44 57 25007 LLEIDA E-mail: projectegestiourbanistica@infonegoci.com

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i
bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462.200, marge esquerre, promoguda per TOP
OIL, S. i tramessa per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, la consideració següent:
La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el plànol número 5,
de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar - restaurant, amb un sostre
màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió
La secretaria: 3 MAIG 2007



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

SUMARI

1. MEMÒRIA

- 0.- Compliment de la prescripció imposada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió de data 4 de juny de 2003.
- 1.- Antecedents
- 2.- Objecte
- 3.- Emplaçament
- 4.- Règim de propietat i d'ús
- 5.- Obligacions específiques que assumeix la propietat
- 6.- Planejament vigent
- 7.- Divisió poligonal i sistema d'actuació
- 8.- Objectius i criteris de l'ordenació
- 9.- Justificació de l'emplaçament
- 10.- Disposició, descripció i característiques de les instal·lacions
- 11.- Sistemes
- 12.- Quadres
- 13.- Accessos
- 14.- Infraestructura

2. PLÀNOLS

3. ORDENANCES REGULADORES

4. PLA D'ETAPES

5. ESTUDI ECONÒMIC - FINANCER

- ANNEXES:
- Informe Ministerio de Fomento.
 - Informe Junta de Sequiatge.
 - Autorització pas sobre sèquia
 - Full de la Unitat de Carreteres de Lleida sobre IMD
 - Informació relativa a l'activitat de la benzinera.

1. MEMÒRIA

0.- Compliment de la prescripció imposada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió de data 4 de juny de 2003.

Compliment de la prescripció imposada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió de data 4 de juny de 2003.

La prescripció en qüestió deia el següent:

“Cal justificar quantitativament que l'ampliació de l'edifici d'us hotel·ler destinat a bar-restaurant, està dimensionat com una instal·lació de servei a la xarxa viària, d'acord amb el que estableix l'article 47.6 c/ de la Llei 2/2002, d'urbanisme.”

Un primer intent de compliment de l'esmentada prescripció fou rebutjat per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 26 de novembre de 2003 “fins que s'aporti la justificació quantitativa de la proposta d'ampliació en base a la intensitat i al tipus de trànsit de la via a la qual es dona servei i en base a la distància respecte els nuclis urbans existents en l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis”

Cal destacar, d'entrada, que l'exigència de la CTU es correspon, gairebé literalment, amb el contingut de l'article 86.1 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, que fou publicat al DOG del dia 2 de desembre de 2003, uns quants dies després de la resolució en qüestió.

El contingut d'aquesta prescripció posa de manifest:

- a) Que no hi ha cap mena d'objecció en relació amb la implantació a la zona ordenada pel projecte dels usos de bar-restaurant i hotel·ler.
- b) Que tampoc n'hi ha en relació amb les característiques de les construccions per a prestar aquests serveis, que, òbviament, s'hauran d'ajustar a la normativa constructiva del sol no urbanitzable.
- c) Que, en el mateix sentit, tampoc es qüestiona l'aplicació dels paràmetres dimanants del Pla General que permeten una ocupació màxima de 1.757 m² (843 m² en la zona B-1 i 914 m² en la zona B-2) i que considerem segueixen vigents.

Per tant, justificarem el dimensionat de la instal·lació hotelera (inclòs bar-restaurant) sense anar unes enllà dels 914 m² d'ocupació i 1.828 m² d'edificabilitat en base a la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i segons la distància respecte dels nuclis urbans existents en l'entorn amb capacitat d'oferir els mateixos serveis.

Intensitat i tipus de trànsit

Disposem de les següents dades facilitades per la Unitat de Carreteres de Lleida del Ministerio de Fomento:

- Tram de la A-2 comprès entre la N-240 i la N-230:

IMD	-----	23.303	-----	23.303
% M	-----	0,21	-----	49
% L	-----	61,76	-----	14.392
% P	-----	38,03	-----	8.862

- Tram de la N-230 comprès entre Torrefarrera i Rosselló:

IMD	-----	16.174	-----	16.174
% M	-----	0,53	-----	85
% L	-----	89,19	-----	14.426
% P	-----	10,28	-----	1.663

Per raó de l'emplaçament del complex resulta obvi que la promotora dona ja servei a les carreteres esmentades i, en aquest sentit, la benzinera ofereix les següents dades d'activitat relatives al primer trimestre de 2005:

- Litres venuts de gasoil	2.665.444
- Litres venuts de benzina	444.200
- Nombre de camions repostats	22.212
- Mitjana diària de camions	185
- Nombre de vehicles lleugers repostats	14.806
- Mitjana diària de vehicles lleugers	164

Distància respecte dels nuclis urbans existents en l'entorn

Pel que respecta als usuaris de vehicles lleugers es indubtable que la ciutat de Lleida (a tant sols 7 km) ofereix diverses alternatives d'allotjament si be, cal tenir present la tendència existent a no allunyar-se de la via per pernoctar si no es té prevista la visita a ciutats.

L'hotel Fórmula I situat a la vora de les nostres instal·lacions en el terme municipal de Torrefarrera, no constitueix una alternativa viable d'allotjament atès que el seu règim d'ocupació es pràcticament del 100%.

La promotora considera que els camioners no disposen de cap hotel de carretera ajustat a les seves possibilitats econòmiques (dos estrelles) entre Torrefarrera i Barcelona.

En la direcció Saragossa, l'única alternativa es troba a Alfajarin a una distància de 110 Km.

I en la N-230 en la direcció França, caldria arribar fins a Vielha.

En definitiva; la pretensió de disposar d'unes instal·lacions hoteleres complementaries de la benzinera existent per donar servei a la xarxa viària, es fonamenta en:

- a) La intensitat i tipus de trànsit abans exposades les quals varen ser estudiades en el seu moment per la

promotora com a estudi de viabilitat econòmica de la benzinera.

- b) La constatació de l'encert d'aquella opció que permet repostar una mitjana diària de 185 camions i 164 vehicles lleugers.
- c) El fet constatat per la promotora que un percentatge aproximat d'un 70% dels vehicles de transport als que s'efectua subministrament tenen la seva base logística entre 500 i 1000 Km de distància mentre que només un 30% la tindria per sota de 500 km.
- d) Les constants peticions rebudes d'allotjament que no poden ser ateses.
- e) La total inexistència d'alternatives pel que respecta als camions fins als voltants de Barcelona, Alfajarin o Vielha.
- f) Les reduïdes opcions pels usuaris de vehicles lleugers en la pròpia ciutat de Lleida ateses les reticències generalitzades a allunyar-se de la ruta de viatge.

Dimensionat de la construcció

Com ja s'ha avançat es tracta de justificar unes instal·lacions que no superin els 1.828 m² d'edificabilitat que es composarien de bar-restaurant i us hoteler.

- Bar - Restaurant

Es proposa una instal·lació de 384,00 m² situats en planta baixa.

Aquesta superfície es la requerida per un aforament màxim de 100 persones que poden confluïr en un moment determinat del dia (per exemple, a les 14 hores) a raó de:

- Un 15% dels xofers de camions subministrats al dia - - - - -	28
- Un 10% dels vehicles lleugers subministrats al dia (amb dos persones) - - - - -	32
- Un 1% dels vehicles lleugers que circulen per la N-230 - - - - -	14
- Un 1% dels vehicles lleugers que circulen per la A-2 - - - - -	14
- Estimació d'altres usuaris - - - - -	12

- Us hotel·ler

Es proposa una instal·lació de 1.444 m² situats en planta baixa (530 m²) i en planta alta (914 m²).

La superfície proposada respon a la següent hipòtesi:

- L'allotjament va adreçat fonamentalment als conductors de camió que reposten a la benzinera diàriament, s'estima un 15% - - - -	28
- Complementàriament als usuaris de vehicles lleugers subministrats diàriament, s'estima 8% - - - - -	13
- Estimació d'altres usuaris al dia - - - - -	9

Conseqüentment, es proposa un establiment d'unes 50 habitacions d'us doble amb bany incorporat (senzill amb dutxa).

A la planta baixa s'hi situaria l'accés (des del restaurant o no), zona de serveis de l'instal·lació, sala petita de descans, nucli de comunicacions i algunes habitacions.

A la planta pis, s'hi ubicarien la majoria dels dormitoris i la corresponent zona de serveis.

1.- Antecedents.

El DOG núm. 3.396 de data 25-5-2001 publicà l'anunci d'aprovació definitiva del Pla Especial del complex d'estació de servei i bar a la via d'enllaç del polígon industrial de Torrefarrera amb la carretera N-II, de Lleida promogut per TOP OIL, S.A.

L'aprovació definitiva acordada per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 28-3-2001 ho fou amb la prescripció que la zona verda prevista restarà com a zona verda privada.

2.- Objecte.

Aquest Projecte té la finalitat de modificar el Pla Especial vigent per tal d'ordenar la totalitat del terreny comprès entre la sèquia, la carretera N-230 i el Camí d'enllaç al polígon industrial de Torrefarrera atès que l'esmentat document deixava una superfície carent d'ordenació (zona B-2 del plànol de zonificació i ordenació).

Pel que respecta al usos, es manté íntegrament la previsió del Pla vigent en el sentit que únicament es possibilita la MODIFICACIÓ DE LA IMPLANTACIÓ del bar-restaurant i l'ús hotel·ler que contemplava el Pla Especial aprovat.

De les edificacions definides en aquell Pla Especial tan sols s'han realitzat les obres relatives a l'estació de servei, marquesina i botiga amb la petita caseta per les instal·lacions.

A efectes merament formals, aquest document manté la sistemàtica del Pla Especial objecte de modificació introduint on correspongui els apartats afectats per l'esmentada modificació.

3.- Emplaçament.

El Pla afecta la finca situada a la Partida Cunillàs de Lleida, concretament ubicada entre l'enllaç del Polígon Industrial de Torrefarrera amb la rotonda de la variant de la carretera N-II, la carretera N-230 i la sèquia "Reg del mig".

4.- Règim de propietat i d'ús.

La finca parcialment afectada per aquest Pla Especial pertany a la Sra. Carmen Aguilà Solé i té una superfície total de 25.322 m².

Als efectes urbanístics derivats del Pla en divideix en tres àmbits diferenciats:

- | | | |
|----|--|-------------------------|
| a/ | Vial públic d'enllaç del Polígon Industrial de Torrefarrera amb la rotonda de la carretera N-II | 1.350 M ² . |
| b/ | Superfície no afectada pel Pla
(a l'esquerra del vial enllaç amb el polígon de Torrefarrera). | 6.397 M ² . |
| c/ | Superfície ordenada pel Pla | 17.575 M ² . |

Al marge del règim de propietat descrit, la condició urbanística de promotor l'assumeix l'entitat mercantil TOP OIL, S.A. amb domicili social a Guareña (Badajoz) 06470, Carretera de Don Benito, s/n. Amb C.I.F. núm. A-79.216.420.

Aquesta entitat és titular d'un dret d'arrendament sobre una superfície total de 17.575 m². de la finca en la qual s'ordenaran els usos i instal·lacions previstos.

5.- Obligacions específiques que assumeix la propietat.

La Sra. Carmen Aguilà Solé com a propietària en ple domini de la finca registral núm. 55.113 del Registre de la Propietat núm. 1 de Lleida accepta l'obligació d'admetre:

La inscripció del corresponent assentament registral d'indivisió de la finca com un condicionant de la llicència d'obres que en el seu moment s'atorgui a la promotora.

6.- Planejament vigent.

Pel que respecta a la normativa específica d'aplicació, es conté en l'article 215 del PGL que estableix com a condició pels usos de serveis (hoteler i recreatiu) i pels usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques que "sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció."

I pel que fa a les condicions d'edificació (article 213) es d'aplicació la tipologia corresponent a la "E" (equipaments i altres) que estableix les següents:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| • Parcel·la mínima | 15.000 m ² . |
| • Ocupació màxima en planta | 10% |
| • Alçària màxima (ràfec) | 10 m. |
| • Nombre total de plantes | 2 |
| • Distància a l'indars | 5 m. |
| • Distància a camins (aresta) | 10 m. |
| • Distància a canals i sèquies | 10 m. |

Igualment seran d'aplicació les condicions de projectació (article 211) i les de procediment pel que respecta a la inscripció d'indivisibilitat.

7.- Divisió poligonal i sistema d'actuació.

Es configura un polígon únic pel desenvolupament del qual no cal determinar un sistema d'actuació.

8.- Objectius i criteris de l'ordenació.

La modificació del Pla Especial aprovat ja, en sòl no urbanitzable té per únic objectiu, com ja s'ha apuntat, possibilitar la modificació de l'implantació d'un bar-restaurant i esgotar la possible ocupació com complement a l'ús d'estació de servei ja autoritzada al Pla Especial aprovat, que ja contemplava també la edificació d'un bar restaurant però dintre de l'àmbit B1. Com sigui que la finca és de dimensions superiors, s'ha optat, independentment de la seva impossibilitat d'indivisió en un futur, per ordenar únicament el sòl sobre el qual s'ha de desenvolupar l'activitat de TOP OIL, S.A., deixant la resta de finca en la seva condició natural de sòl no urbanitzable situació en la qual es podrien donar, en endavant, les dos següents possibilitats:

- a/ En cas d'usos que exigeixin Pla Especial, caldrà redactar un nou document com aquest o
- b/ en cas d'implantació d'altres usos propis de la zona agrícola R-2, s'haurien de sotmetre al percentatge d'ocupació restant i a la resta de normativa d'aplicació en la zona.

En els plànols es reflecteix també la línia d'afecció de les carreteres així com de la línia d'alta tensió que travessa la finca.

Pel que fa a les cessions, s'apliquen, per analogia les establertes en l'article 65 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, si bé, el 5% d'equipament es tractarà com a zona verda.

No obstant, seguint la prescripció de la Comissió d'Urbanisme en l'acord d'aprovació del Pla Especial, la

zona verda (d'igual forma i superfície que l'existent) tindrà el caràcter de zona verda privada.

9.- Justificació de l'emplaçament.

9.1 La utilitat pública i l'interès social.

La regla general és que en sòl no urbanitzable no es pot construir, l'excepció que ens ocupa, contemplada a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, permet fer-ho en supòsits d'utilitat pública o interès social conceptes que s'interpreten amb major amplitud que els recollits a la legislació expropiatòria.

Així, la possibilitat d'aquest tipus d'edificacions no es deriva d'una específica atribució legal sinó de l'àmbit objecte de la modalitat de construccions de que es tracti. Per tant, l'execució d'aquest tipus de construccions no es limita als supòsits als que el promotor sigui un ens públic o un concessionari de serveis públics sinó que la "praxis" de les Comissions d'Urbanisme i dels Tribunals han anat configurant un ventall de possibilitats (realment d'usos) que per les raons que siguin (no necessàriament les mateixes en cada cas) mereixen l'atribució d'un caràcter d'utilitat pública o interès social. Per exemple; "càmping", hipermercats, certes indústries, alguns equipaments comunitaris, etc.

Per el que respecta a una gasolinera aquest caràcter es indiscutible ja que el servei es presta directament als usuaris de la carretera. Tant es així que les pròpies Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida ho recullen de forma explícita.

I es que inclús aquests usos podrien tenir cabuda al epígraf de l'article 44 del RGU relatiu a "instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques" donat que una gasolinera i les seves activitats menors annexes constitueixen un vincle

directe amb la carretera ja que la seva implantació va dirigida a l'oferiment d'un servei (per el demás necessari e imprescindible) als usuaris de la via. Des d'aquesta perspectiva, es podria inclús prescindir del procediment establert per als usos d'utilitat pública o interès social el que únicament s'anuncia als efectes de potenciar la justificació de la implantació de l'activitat.

9.2 Necessitat d'emplaçament en medi rural.

L'acreditació de tal necessitat és un aspecte complementari de la utilitat pública o l'interès social i deu ser considerada en el sentit de que es precisa una relació directa de la instal·lació amb el territori fins el punt de conformar una vinculació funcional que opera també en un sentit excloent: la instal·lació pot no ser susceptible de implantació a altres classes de sòl.

Doncs be, en el cas que ens ocupa la susdita vinculació apareix de forma nítida amb tots els avantatges amb un simple examen de l'emplaçament i la seva relació amb el territori circumdant ja que es donen les següents característiques:

- a/ Sòl no urbanitzable situat entre un polígon industrial i una rotonda d'accés i enllaç entre dos carreteres Nacionals (CN-II i CN-230).
- b/ Accés no perillós per la pròpia existència de la rotonda.
- c/ No possibilitat de transformació urbanística del territori doncs es tracta de l'únic espai lliure entre les carreteres i el polígon.
- d/ Oferiment d'un servei públic als usuaris de les carreteres i del polígon.

En definitiva, que essent consubstancial en una estació de servei de carretera l'emplaçament al medi

rural, (o en el sòl no urbanitzable) no sols es compleix el requeriment legal sinó que s'ha aconseguit un emplaçament immillorable en sentit positiu (per la bondat i oportunitat del servei que ofereix) i en sentit negatiu (per no perjudicar en absolut el medi territorial al que s'ubica).

En la nova Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, els usos objecte d'aquest Pla es preveuen explícitament en l'article 47.6.c/.

10.- Disposició, descripció i característiques de les instal·lacions.

S'accedeix a les instal·lacions mitjançant el vial d'enllaç del Polígon Industrial de Torrefarrera amb la rotonda entre les carreteres N-II i N-230. Les zones d'entrada i sortida es preveuen separades.

Les instal·lacions s'ubiquen en el sòl d'aprofitament privat de forma tal que no resultin afectades per les nombroses servituds que graven la finca, motiu pel qual es concentren en la part central.

- Illetes de subministrament: es concentren en la part frontal i formen en grup de tres sortidors dobles amb dos mànegues per a gas-oil A i un altre de dos sortidors quàdruples de vuit mànegues per a gas-oil A i benzina 97 i 95, benzina sense plom i benzina sense plom 98. Hi ha els corresponents dipòsits soterrats.

La superfície total ocupada per la marquesina existent ja autoritzada, es de 650 m². L'edifici d'instal·lacions complementàries ocupa una superfície en planta de 13,00 m², amb els equips de bombeig, quadres de mecanismes i comandament.

- Edifici Botiga: Existent i ja autoritzat en el Pla Especial aprovat. Ocupa una superfície en planta de 180 m².

i es destina a tenda, serveis públics, serveis per a treballadors, zona d'instal·lacions, oficina i magatzem.

- Bar-restaurant: modificació de l'emplaçament autoritzat en el Pla Especial aprovat, amb les funcions que li són pròpies i instal·lacions al servei dels usuaris. S'ubica en la zona nord B2. Té una previsió d'ocupació màxima en superfície de 914 m².
- Sòl lliure privat: la resta dels terrenys es destinen al servei de l'usuari. Els aparcaments de camions es situaran al llarg de la sèquia i límit zona verda i els de cotxes, en bateria, al costat del bar. Aquest espai es d'extensió suficient pel normal funcionament de les instal·lacions.

11.- Sistemes.

Seguint les determinacions de la CULL en l'acord aprovatori de Pla es preveu una zona verda de caràcter privat de la mateixa superfície de l'existent (2.676 m²) ja que supera el 15% de la superfície total ordenada.

El manteniment dels espais verds serà a càrrec de la promotora.

12.- Quadres

1/ Finca subjecta a indivisibilitat:

Superfície ordenada de l'àmbit.

Vial d'enllaç	1.350 m ² .
Superfície sector A (No s'ordena)	6.397 m ² .
Superfície sector B (ordenada: Pla especial aprovat + modificació)	<u>17.575 m².</u>
Superfície total finca	25.322 m ² .

2/ Àmbit afectat pel Pla Especial (ARUZA)

Superfície sector B 17.575 m².

3/ Sòl susceptible d'aprofitament privat.

Ordenació Àmbit –B1-

Sol lliure privat S= 7.208 m²

	Núm. Plantes	Ocupació Edificacions	Alçada
1.- Botiga	P.B.	180 m ²	4,00 m.
2.- Marquesina	P.B.	650 m ²	6,50 m.
3.- Instal·lacions Complementàries	P.B.	13 m ²	3,00 m.
Total		843 m ²	

Ordenació Àmbit –B2-

Sol lliure privat S= 5.934 m²

	Núm. Plantes	Ocupació Edificacions	Alçada
4. Bar-Restaurant- Hoteler-	PB+1PP	914 m ²	6,50 m
Total		914 m ²	

Ocupació màxima: 10% superfície aruza= 1.757 m²

Ocupació àmbit –B1- (existent)	843 m ²
Ocupació àmbit – B2- (proposada)	914 m ²
Total Ocupació Proposta Modificació Pla Especial	1.757 m ²

4/ Comparació normativa vigent.

	<u>PGL</u>	<u>P. Especial</u>
Parcel·la mínima	15.000 m ² .	--
Parcel·la indivisible	15.000 m ² .	25.322 m ²
Ocupació màxima	10 %	10%

13.- Accessos.

Amb data 25-09-98 l'entitat promotora va sol·licitar autorització per a realitzar les obres pròpies d'aquestes instal·lacions a la Unitat de Carreteres de Lleida del Ministeri de Foment.

Es va dictar la corresponent resolució autoritzatòria en data 17-06-99 relativa al Projecte d'estació de servei en l'emplaçament que ens ocupa.

S'acompanya, com annex, còpia dels escrits abans esmentats.

En el supòsit que l'augment del tràfic en aquest vial d'enllaç ho fes aconsellable, es podria estudiar la conveniència de prohibir els girs a l'esquerra, establint d'aquesta forma l'entrada per la rotonda i la sortida a través del sistema viari del Polígon de Torrefarrera fins a tornar a enllaçar a la N-230.

14.- Infraestructura.

- Aigua potable i sanejament.- La promotora ha negociat un conveni amb l'Ajuntament de Torrefarrera en virtut del qual el darrer autoritza la connexió del servei d'aigua potable de la xarxa existent en el veí polígon incloent, si cal, autorització per l'emplaçament d'una

estació de bombeig. Totes aquestes dotacions ja estan en funcionament.

- Energia elèctrica.- No es planteja cap problema per la proximitat de les xarxes. Es comença amb les oportunes previsions ja executades dintre l'àmbit.
- Drenatge de pluvials.- Es durà a terme a la mateixa clamor que es vessa actualment segons indicacions de la Junta de Sequiatge. S'acompanya informe. Obres en el recinte ja executades.
- Vialitat interior.- En tot sòl d'aprofitament privat lliure d'edificacions es preveu una pavimentació asfàltica sobre zahorres compactades amb les pendents adequades per la recollida de pluvials. Executat en tot l'àmbit B1. I amb el mateix criteri s'actuarà en l'àmbit B2.

2. PLÀNOLS

- 1.- Situació i emplaçament.
- 2.- Topogràfic finca.
- 3.- Àmbit del Pla Especial.
- 4.- Planta general: afeccions.
- 5.- Plànol d'ordenació i zonificació.
- 6.- Definició d'accessos.
- 7.- Xarxes de serveis.

3. ORDENANCES REGULADORES

- **Article 1. Objecte.**
Aquest Pla Especial té per objecte modificar la ordenació i l'implantació de l'ús de servei d'establiment hotel·ler (classe bar-restaurant) i l'ús d'estació de servei en l'àmbit territorial delimitat en el corresponent plànol d'ordenació del propi Pla ja aprovat.
- **Article 2. Naturalesa.**
El Pla Especial es fonamenta en la previsió de l'article 215 del Pla General i la seva aprovació no implicarà cap

modificació de la classificació del sòl de l'àmbit afectat que mantindrà la vigent de no urbanitzable (zona agrícola de recs antics-clau R-2)

- **Article 3. Indivisibilitat.**

La finca registral núm. 55.113 del Reg. de la Propietat núm. 1 de Lleida parcialment ordenada per aquest Pla, manté el seu caràcter d'indivisible.

- **Article 4. Zona verda privada**

El manteniment de la zona verda (ZV) disposada en forma de franja a la vora de la carretera N-230, serà a càrrec de la promotora.

- **Article 5. Supletorietat.**

En tot allò no previst en les presents Ordenances, serà d'aplicació al Pla General de Lleida.

4. PLA D'ETAPES.

La implantació de l'estació de servei ja s'ha dut a terme.

Pel que respecta al bar, es farà en un termini de sis mesos.

5.- ESTUDI ECONÒMIC – FINANCER.

No hi ha despeses d'urbanització a càrrec de la promotora.

LLEIDA, Juny de 2005.

EL PROMOTOR

ELS ARQUITECTES

TOP OIL, S.A.

Jesús Rafart Cortés

Cristina Fortuny Farrús

23 JUNY 2005

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió - 3 MAIG 2007
La secretària,



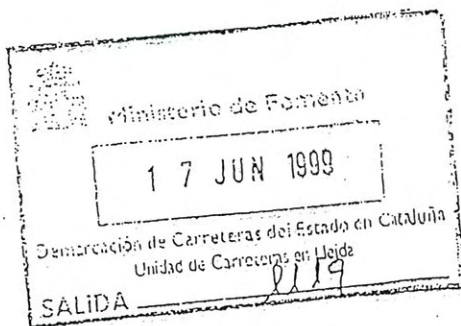
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

ANNEXES



Demarcación de Carreteras del Estado en Cataluña
Unidad de Carreteras de Lleida

Lleida, 17 de Junio de 1999
S/R: N/R: T.III.1.303/98



EZEQUIEL FLORES ALVAREZ
Representante legal TOP OIL, S.A.
Ctra. Don Benito, s/n.
06470 GUAREÑA (Badajoz)

ASUNTO: RESOLUCIÓN SOBRE AUTORIZACION DE OBRAS,
Construcción de estación de servicio.
Carretera: N-II, P.K.462+200, margen izquierdo.
Término Municipal: LLEIDA.

AUTORIZACION SOLICITADA

Construcción de estación de servicio.

ANTECEDENTES DE HECHO

- 1.- Solicitud de fecha 25 de Septiembre de 1998, presentada por el mismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. nº 285 de 27 de Noviembre de 1992).
- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras (B.O.E. nº 182 de 30 de Julio de 1988).
- Real Decreto 1.812/1.994 de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (B.O.E. nº 228 de 23 de Septiembre de 1994).
- Real Decreto Legislativo 1/90, de 12 de Julio, por el que se aprueba la reforma de los textos legales vigentes en Cataluña en materia de Urbanismo (D.O.G.C. nº 1317 de 13 de Julio de 1990).
- Real Decreto 2.680/1985 de 9 de Octubre sobre servicios provinciales y regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (B.O.E. nº 33 de 7 de Febrero de 1986).
- Resolución de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sobre delegación de funciones en los Jefes de las Unidades que se expresan (B.O.E. nº 101 de 28 de Abril de 1986).
- Orden de 24 de Abril de 1992 sobre delegación de atribuciones (B.O.E. nº 116 de 14 de Mayo de 1992).

RESOLUCION

En vista de cuanto antecede, esta Unidad de Carreteras, por delegación del Director General de Carreteras (B.O.E. nº 78 de 1 de Abril de 1993),

RESUELVE: Autorizar por lo que a la carretera se refiere, la ejecución de las obras que se indican en el apartado 1 de las Condiciones Particulares de esta Resolución, con sujeción a las siguientes:

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial de Lleida en
sessió - 3 MAIG 2007
La secretaria,

CONDICIONES PARTICULARES

- 1.- Obras que se autorizan: las solicitadas en escrito de 25.09.98 al que acompaña tres ejemplares del "Proyecto de estación de servicio en la vía de enlace del Polígono Industrial de Torrefarrera con rotonda de la variante de la CN-II, en su confluencia con la carretera N-230, T.M. de Lleida", firmado por el Ingeniero Industrial Fernando Gómez Fernández-Aguado y visado por el Colegio profesional de Lleida con el nº 017941 el 21.09.98.



Con fecha 06.10.98 esta Unidad de Carreteras remitió un escrito a Don Ezequiel Flores Alvarez como representante legal de TOP OIL S.A. en el que se comunicaba que el proyecto tenía que estar firmado por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas, sin advertir que no se solicitaba la autorización de acceso sino la construcción de unos edificios fuera del límite de edificación de la Autovía N-II y la carretera N-230, pero dentro de la zona de influencia de la misma. Advertido este error, la Unidad de Carreteras de Lleida prosigue la tramitación del expediente con la presente Resolución.

- 2.- Serán de aplicación las Condiciones Generales que se adjuntan.
- 3.- De acuerdo con lo estipulado en las Condiciones Generales se hará un depósito previo de
- 4.- Las obras deberán ser ejecutadas en el plazo de doce (12) meses contados a partir de la notificación de concesión de la autorización, transcurrido este plazo sin que se haya solicitado prórroga, esta autorización no tendrá validez ni efecto.
- 5.- Los trabajos deberán realizarse entre las horas diurnas y los días laborables, y en ningún momento podrán afectar al tráfico.
- 6.- La distancia mínima de la edificación a la arista exterior de la calzada más próxima de la autovía N-II será de 100 metros y 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera N-230 de acuerdo con lo indicado en el plano nº 2 del proyecto.
- 7.- Serán de cuenta del peticionario la buena conservación y limpieza permanente de la obra y del terreno situado entre ésta y la carretera, debiendo retirar a la terminación de las obras todos los materiales sobrantes y escombros.
- 8.- Queda prohibido el empleo de explosivos para ejecutar los desmontes, derribos o explanación que puedan ser necesarios para el emplazamiento o ejecución de las obras solicitadas, salvo autorización expresa de esta Demarcación.
- 9.- Cualquier otro tipo de obras que se precise realizar dentro de la zona de afección de la carretera, aunque sean complementarias de la solicitada, como pasos de cunetas, cercas, accesos, desagües, saneamientos, conducciones, etc. que no figuran explícitamente en este condicionado, requerirán autorización independiente.
Asimismo, requerirá autorización expresa el cambio de uso de la construcción.
No se autoriza el aparcamiento de vehículos en la carretera, arcones, ni en terrenos de dominio público.
- 10.- No podrán verse a la calzada, arcones, cunetas, desmontes o terraplenes de la carretera, las aguas de lluvia u otras procedentes de la construcción autorizada.
- 11.- En cuanto afectan a la carretera estas condiciones serán mínimas y vincularán la concesión de la licencia municipal correspondiente.
- 12.- Las obras se ejecutarán de acuerdo con las siguientes prescripciones:
 - 12.1.- El saneamiento y drenaje se resuelve conduciendo las aguas negras a una fosa séptica con filtro biológico y las pluviales a un desagüe de riego de la Comunidad de Regantes del Canal de Pinyana, de acuerdo con el escrito que con fecha 02.06.99 presenta el interesado en esta Unidad al que acompaña autorización de la Junta de Sequiatge, signada por el Presidente de la misma el 6 de mayo de 1999, a la que acompaña un plano nº 1, Planta de Saneamiento del Ingeniero Industrial Fernando Gómez Fernández-Aguado en fecha marzo del 99, en el que se aprecia que tanto las aguas pluviales de la marquesina como las de la superficie de la estación de servicio, se recogen en un pozo existente para el desagüe de la finca.
 - 12.2.- La instalación del alumbrado deberá construirse siempre fuera de la zona de servidumbre de la carretera, o sea, a más de ocho (8) metros de la arista exterior de la explanación.
 - 12.3.- El monolito-precio, deberá instalarse a una distancia no inferior a la línea de edificación.
 - 12.4.- De acuerdo con el punto 35.3.5.d) de la O.M. de 16.12.97 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio (B.O.E. nº 21 de 24.01.88), no se podrá señalizar la estación de servicio ni en la carretera N-230 ni en la Autovía N-II.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa (artículo 3.3 del Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto), cabe interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la práctica de esta notificación, y previa comunicación de su interposición a esta Demarcación de Carreteras (artículos 37.1 y 57.2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956).

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió - 3 MAIG 2007
La secretària,

CONDICIONES GENERALES

- 1.- Esta autorización se otorga sin perjuicio de otras competencias concurrentes, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- 2.- El beneficiario de la autorización deberá exhibir una copia de la misma, cuando se le requiera por personal afecto al Servicio de Carreteras del Estado.
- 3.- Las obras se efectuarán sin interrumpir el tránsito por las carreteras y sin ocupar ningún elemento de la misma (calzada, arcones o cunetas) con materiales, andamios, maquinaria o vehículos, salvo en las circunstancias y con las prescripciones que expresamente se indiquen en las condiciones particulares.



- 4.- Durante la ejecución de las obras, se tomarán las precauciones necesarias para garantizar la seguridad de la circulación en dicha zona, colocando la señalización y balizamiento reglamentarios en la 8-3 I.C. de 18 de Septiembre de 1987, Código de la Circulación y otras disposiciones vigentes, siendo el peticionario el único responsable de los accidentes a que pudiera dar lugar una insuficiente señalización o mal estado de conservación o colocación de la misma, debiendo retirarla tan pronto como se terminen las obras.
- 5.- El peticionario será responsable de todos los daños y perjuicios que, con motivo de las obras, puedan ocasionarse en la carretera, a su zona de influencia, a terceros o en la propia construcción quedando obligado a repararlos por su cuenta.
- 6.- En ningún caso se podrá entorpecer el libre curso de las aguas procedentes de la carretera, cunetas, obras de desagüe o saneamiento de la misma, y a estos efectos el peticionario queda obligado a realizar a su costa todas las obras que para ello se consideren necesarias a juicio del Servicio de Conservación.
- 7.- La no ejecución de las obras dentro del plazo concedido para su terminación será causa suficiente, sin más trámite, para la anulación de la misma con pérdida de todos los derechos.
- 8.- En garantía del cumplimiento de las condiciones impuestas y para responder a la correcta ejecución de las obras, el peticionario habrá presentado en esta Demarcación de Carreteras, resguardo acreditativo de haber constituido en la Caja General de Depósitos, el depósito previo que se establezca en las Condiciones Particulares.
Una vez terminadas las obras y, en su caso, el plazo de garantía vigente, el peticionario lo comunicará a esta Demarcación de Carreteras, que procederá a su reconocimiento, devolviéndose el depósito previo constituido si las obras se han realizado de acuerdo con las condiciones impuestas, o el sobrante que hubiera si la Administración estima necesario realizar por cuenta del peticionario reparaciones o acondicionamiento de elementos o terrenos afectados por las obras realizadas.
- 9.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones impuestas, será causa de anulación de esta autorización, pudiendo instruirse el expediente de sanción a que hubiere lugar.
Estas condiciones dan por supuesto, que son ciertos cuantos datos ha suministrado el peticionario, por lo que cualquier falsedad o alteración, podrá ser causa de anulación de la misma.
- 10.- Las obras se ejecutarán cumpliendo todas las condiciones de garantía y seguridad impuestas por las disposiciones vigentes, y además de éstas, el peticionario aceptará las especiales que se puedan imponer para seguridad de la carretera y del tráfico, debiendo atender en todo momento las indicaciones que a este respecto le sean hechas por la Demarcación de Carreteras.
- 11.- El peticionario deberá comunicar a la Demarcación de Carreteras, la fecha del comienzo de los trabajos.
- 12.- Esta autorización se concederá a título precario, en consecuencia el peticionario o quien de él traiga causa, no adquirirá derecho alguno sobre los bienes de dominio público respecto de los cuales la Administración por causas de interés general, podrá modificar la autorización, suspenderla o extinguirla, sin que adquiera aquél por ello derecho a indemnización alguna.

EL INGENIERO JEFE DE LA UNIDAD



Fdo. Vicente Vilanova Martínez-Falero

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió - 3 MAIG 2007
La secretària,



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



CENTRO GESTOR
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

CÓDIGO

1 7 0 3 8

TASA
INFORMES Y OTRAS ACTUACIONES

CÓDIGO

1 7 0 0 5

MODELO

950

N.º DE JUSTIFICANTE
950005083410 2

Ejercicio 9 5

Período 0 6

N.I.F. / D.N.I.
A-79216420

Apellidos y nombre o Razón Social del obligado al pago
TOP OIL S.A.

Calle, Plaza, Avda.
Ctra.

Nombre de la vía Pública
Don Benito

Número
/B.

Esc.

Piso

Puerta

Teléfono

Municipio

GUAREÑA

Provincia

Badajoz

Código Postal

0 6 4 7 0

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CATALUÑA

UNIDAD DE LLEIDA - Plaza San Juan 22 - 25071 LLEIDA

EXPEDIENTE :

T III 1 303/98

CONCEPTO :

Construcción de estación de servicio

Aprobat definitivament per la Comissió
territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió
La secretària, 3 MAIG 2007

CARRETERA :

N-II

TÉRMINO MUNICIPAL :

Lleida

BASE DE LIQUIDACIÓN :

Informes y otras actuaciones (Decreto de convalidación 140/60)

TIPO DE GRAVAMEN :

Epígrafe b)

Idem.

Idem.

Idem.

4.170

0

0

0

IMPORTE DE LA TASA :

4.170

17-06-99

CAIXA DE CATALUNYA

17 JUNY 1999

2013 0085

Ingreso efectuado a favor del TESORO PÚBLICO cuenta
restringida de la A.E.A.T. para la recaudación de Tasas

Importe:

I

4.170 Ptas.



ITA DE SEQUIATGE

C.I.F. G-25039595

Plaça Dipòsit, 1 - Telèfon 26 69 47
25002 LLEIDA

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria General

- 4 GEN. 1999

Registre d'Entrada

amb el núm. 78
Assa + Indústria i Comerç

Visto que va a procedirse a la instalació de una area de servicio en el tramo que discurre entre la carret. N-II, y la carretera N-230, con la construcción de una gasolinera, un comercio, y un bar-restaurant.

Visto que por los terrenos donde van a construirse los mencionados servicios, discurre lindante la acequia denominada del Medio, y una clamor que cruza por el interior de la zona afectada, ademas de diferentes desagues de brazales.

Por la presente me es grato comunicarle que esta Junta reunida en sesión ha acordado comparecer en dicho expediente y hacer constar las siguientes alegaciones al proyecto:

1º.- Con relación a la Acequia segunda deberá dejarse junto a la misma la distancia reglamentaria del camino de servicio de 4 metros como minimo mas el correspondiente talud.

2º.- Con relación a las aguas pluviales podran ser vertidas a la misma clamor que van en la actualidad, debiendo ser unicamente aguas de lluvia, siendo de su responsabilidad el vertido de cualquier otra indole que pudiera realizarse a dicha clamor.

3º.- Con relación a las aguas contaminadas, aparece en el proyecto que seran recogidas por un separador de grasas que vertira a la red de aguas negras, y asimismo esta previsto que las aguas negras viertan al alcantarillado que discurrirá por el centro del camino del Poligono, estas aguas bajo ningun concepto podran verter a ningun brazal, clamor, desagüe, o cauce de riego.

4º.- Con relación a los cauces afectados por las obras no figura en el proyecto la clamor que discurre entubada por el interior de la zona de construcción, asi como tampoco los desagues de brazales que son afectados. Por lo que deberá recabarse y obtener la correspondiente autorización de esta Junta de Cequiaje para proceder al desplazamiento de dichos servicios, de acuerdo con las normas que se dicten por los servicios tecnicos de esta entidad.

Lo que a Vd. comunico para su conocimiento y efectos, significandole que el incumplimiento de la normas señaladas en este escrito será responsabilidad de la persona juridica que los ocasione.

Lleida, 29 de Diciembre de 1.998
EL PRESIDENTE



Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió - 3 MAIG 2007
La secretaria,

[Signature]

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

TOP OIL S.A. Expediente de apertura. L L E I D A
Industria y comercio A-395/98



JUNTA DE SEQUIATGE

C.I.F. G-25039595

Plaça Dipòsit, 1 - Telèfon 26 69 47

25002 LLEIDA



conforme amb l'original

3.6.1999

EL SECRETARI

[Handwritten signature]

Vista la petició formulada interesando autorització para poder verter las aguas de lluvia procedentes de la marquesina, y las plataformas no contaminadas a los desagües existentes en la finca.

Visto que del proyecto puede comprobarse que estan bien delimitadas las aguas que deben ir a los cauces de riego, de las contaminadas que pasaran a las diferentes fosas septicas, asi como las de saneamiento del edificio y restaurante que seran conducidas igualmente a la fosa septica.

Por la presente me es grato comunicarle que esta Junta reunida en sesión, ha acordado acceder a lo solicitado, y autorizar que las aguas de lluvia procedentes de las marquesinas y plataformas, puedan verter al cauce de riego. Esta autorización se otorga sin perjuicio de terceros, a sus costas, y debiendo ser dirigidas las obras por personal de esta Junta, que podrá parar las mismas en el caso de incumplimiento de las Ordenanzas vigentes, y quedando terminantemente prohibido el vertido del resto de aguas a los cauces de riego por ningun concepto.

Lo que a Vd. comunico para su conocimiento y efectos.

Lleida, 6 de Mayo de 1.999

EL PRESIDENTE

[Handwritten signature]



aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió
3 MAIG 2007
La secretaria

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



C/ Juan Ramón Jiménez, 8 - 1º
28036 Madrid
Telf : 913506039 Fax: 913454299

Ctra. Don Benito S/n
06470 Guareña (Badajoz)
Telf : 924350300 Fax: 924350570

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Madrid a 16 de junio del 2005

PROJECTES I GESTIO URBANÍSTICA
D.FRANCESC ROSICH
C/ GENERAL BRITOS, 2
25007 - LLEIDA

Muy Señor nuestro:

En relación con la solicitud datos sobre movimientos de trafico en la EESS de Torrefarrera, para justificar la necesidad de implantación de un establecimiento hotelero junto a la gasolinera, les informamos de lo siguiente:

Litros vendidos en el primer trimestre del 2005 - Gasoil 2.665.444

Litros vendidos en el mismo periodo pero de gasolinas 444.200

Media de suministro por gasoil 120 litros que nos dará un total de camiones y autobuses repostados de 22.212, con una media de 185 vehículos pesados por día

Media de suministro de gasolina 30 litros, que nos dará un promedio de 14.806 vehículos ligeros, con una media de vehículo ligeros de 164 por día.

Les adjuntamos hojas de control que se construyen en la Central partiendo de los vales diarios, que pertenecen a esta EESS, y por el periodo de enero a marzo y acumulado, que puede ser de interés para su informe.

Sin otro particular, reciban nuestro mas cordial saludo.

Firmado: Ezequiel Flores Álvarez
Administrador Unico.

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió - 3 MAIG 2007
La secretària,

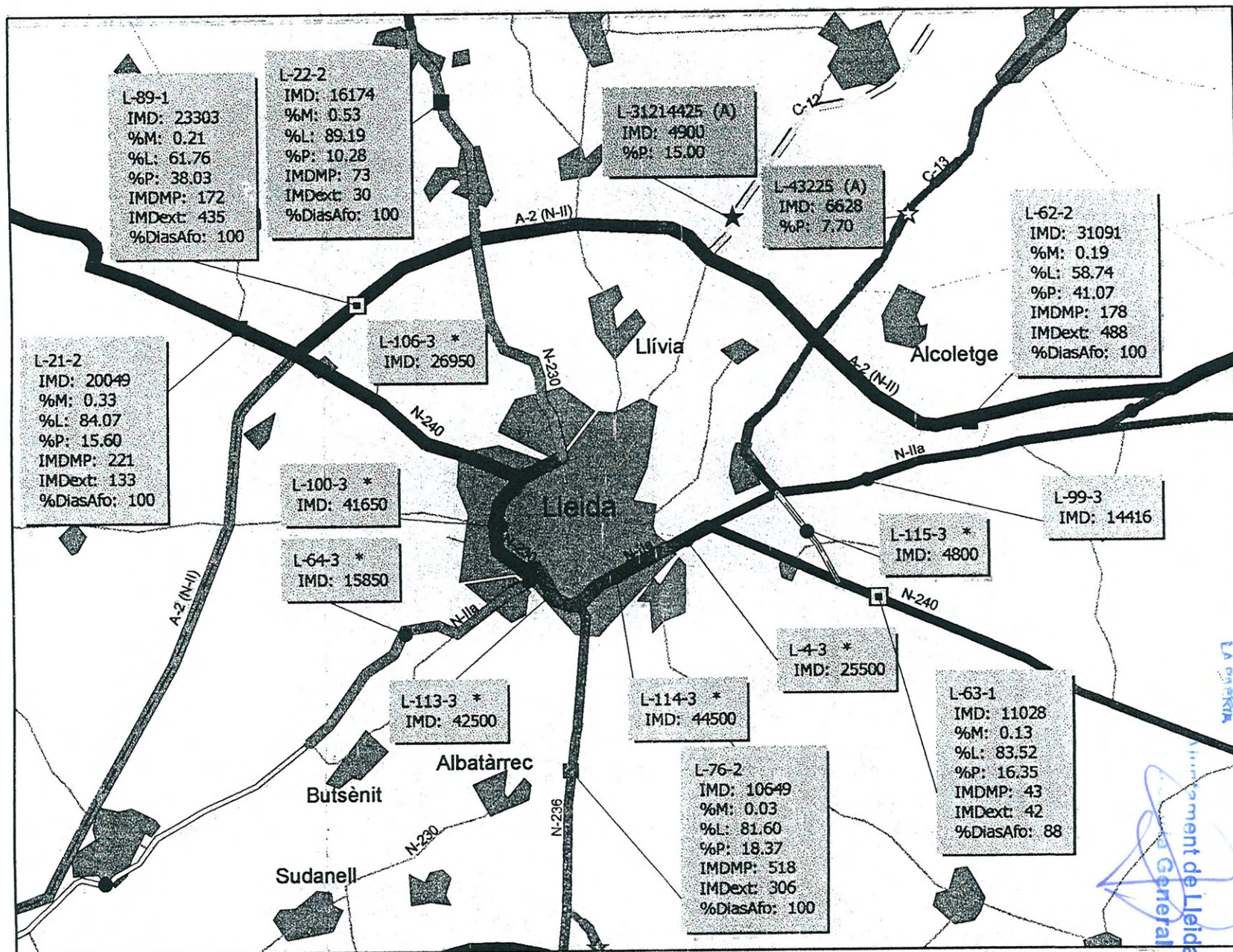


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

DATOS DEZ
AÑO 2003

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

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió - 3 MAIG 2007
La secretaria,



Ampliación Escala 1 : 100.000

23 JUNY 2005

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió

La secretaria, 3 MAIG 2007



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

PLÀNOLS

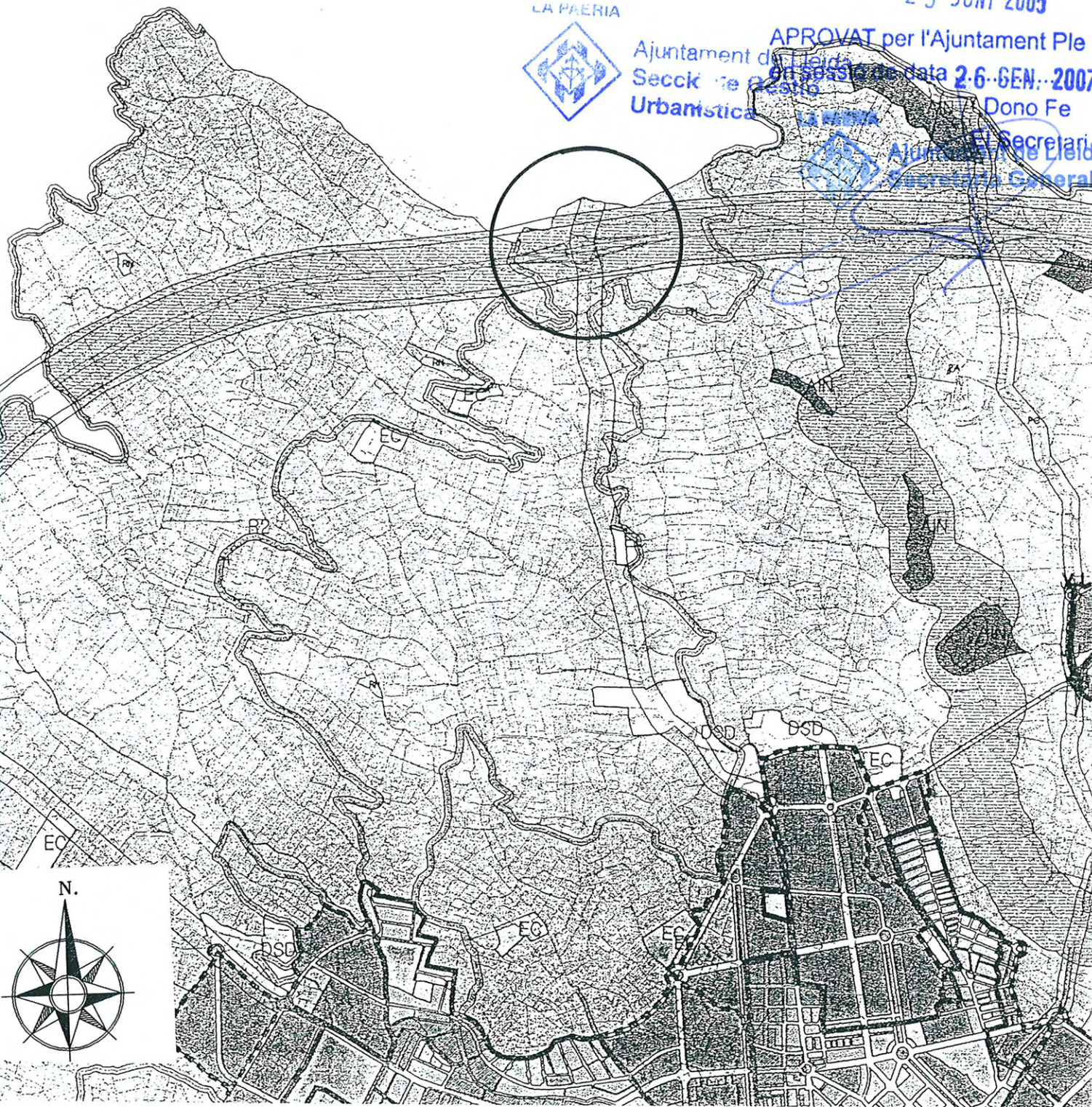
23 JUNY 2005

LA PAERIA



APROVAT per l'Ajuntament Ple
Ajuntament de Lleida
Secció de Planejament
Urbanística
Dono Fe

Ajuntament de Lleida
Secretaria General



SITUACIÓ

VIA D'ENLLAÇ DEL POLÍGON
DE TORREFARRERA AMB LA
ROTONDA DE LA VARIANT DE
LA CTRA. N-II, A LLEIDA.

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió
La secretària,

3 MAIG 2007

JESÚS RAFART CORTÉS - CRISTINA FORTUNY FARRÚS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i
bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462,200, marge esquerre, promoguda per TOP
OIL, S. i tramesa per l'Ajuntament de Lleida; incorporant, d'ofici, la consideració següent:

La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el plànol número 5,
de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar - restaurant, amb un sostre
màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

[illegible]

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 2.6.GEN..2007

LA PAERNA

El Secretari
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

- 2 n TEXT REFÓS -

TREBALL

MODIFICACIO DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIO DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLAÇ DEL POLIGON INDUSTRIAL DE TORREFARRERA AMB LA ROTONDA DE LA VARIANT DE LA CARRETERA N-II.

SITUACIÓ

URBA CRTA.N-II, P.K.462+200 ESQ
LLEIDA - EL SEGRIÀ -
PLÀNOL

☒ SITUACIO

EMPLAÇAMENT

~~JUNY 2005~~

W ~~ARQUITECTES~~

JESÚS RAFART I CORTÉS

CO
E
2

CRISTINA FORTUNY I FARRÚS
PROMOTOR

TOP OIL, S.A.

23 JUNY 2005

Acordat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462,200, marge esquerre, promoguda per TOP OIL, S. i tramessa per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, la consideració següent:

La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el planol número 5, de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar – restaurant, amb un sostre màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 26 GEN. 2007

Dono Fe

LA PAERIA

El Secretari
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

- SUPERFICIE FINCA = 25322 M2

- 2 n TEXT REFÓS -

➤ TREBALL

MODIFICACIO DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIO DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ DEL POLIGON INDUSTRIAL DE TORREFERRERA AMB LA ROTONDA DE LA VARIANT DE LA CARRETERA N-II.

SITUACIÓ

3 A CRTA.N-II. P.K.462+200 ESO

URB LLEIDA - EL SEGRIÀ -
PLANOL

○ ESTAT ACTUAL
— TOPOGRÀFIC PLANTA

TOP-OIL

§
= ARCHITECTES

5 ~~ARQUITECTOS~~

JESÚS RAFART I CORTÉS

CRISTINA FORTUNY I FARRÚS
PROMOTOR

TOP OIL, S.A.

23 JUNY 2005

SECTOR -A- 6397 M2.
SECTOR -B- 17575 M2.
VIAL ENLLAÇ -V- 1350 M2.
TOTAL 25322 M2.

ÀMBIT PLA ESPECIAL
ARUZA 17575 M2.

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió - 3 MAIG 2007
La secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i
bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462,200, marge esquerre, promoguda per TOP
OIL, S. i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, la consideració següent:
La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el plànol número 5,
de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar - restaurant, amb un sostre
màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

POLÍGON INDUSTRIAL
TORREFARRERA

SECTOR-B

SECTOR-A

Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 2-6-GEN-2007
Dono Fe
El Secretari

Ajuntament de Lleida
Secretaria General

- 2n TEXT REFÓS -

URBANÍSTICA TREBALL
MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIÓ
DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ DEL POLÍGON
INDUSTRIAL DE TORREFARRERA AMB LA ROTONDA DE LA
VARIANT DE LA CARRETERA N-II.
SITUACIÓ
CRTA. N-II, P.K.462+200 ESQ.
LLEIDA - EL SEGRIÀ -
PLÀNOL

3
AMBIT DEL PLA ESPECIAL E 1:1000
JUNY 2005 TOP-OIL
ARQUITECTES

PROJECTES I GESTIÓ
JESÚS RAFART I CORTÉS
CRISTINA FORTUNY I FARRÚS
PROMOTOR
TOP OIL, S.A.

— ÀMBIT PLA ESPECIAL
ARUZA 17575 M2.

POLÍGON INDUSTRIAL
TORREFARRERA

23 JUNY 2005



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

SECTOR-B-

SECTOR-A-

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió 3 MAIG 2007
La secretària,

[Signature]

de Catalunya
Departament de Política Territorial

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i
bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462+200, marge esquerre, promoguda per TOP
OIL, S. i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, la consideració següent:
La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el plànol número 5,
de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar - restaurant, amb un sostre
màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 26 GEN. 2007
Dono Fe

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

El Secretari

-2n TEXT REFÓS-

URBANÍSTICA TREBALL
MODIFICACIO DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIO
DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ DEL POLIGON
INDUSTRIAL DE TORREFARRERA AMB LA ROTONDA DE LA
VARIANT DE LA CARRETERA N-II.
SITUACIÓ
CRTA. N-II, P.K. 462+200 ESQ.
LLEIDA - EL SEGRIÀ -
PLÀNOL

PLANTA GENERAL: AFECCIONS E. 1:1000
JUNY 2005 TOP-OIL
ARQUITECTES

PROJECTES I GESTIÓ
JESÚS RAFART I CORTÉS
CRISTINA FORTUNY I FARRÚS
PROMOTOR

TOP OIL, S.A.

4

ZONIFICACIÓ		
SUP. APROFITAMENT PRIVAT	SISTEMES	
PARCEL·LA - SUP.	DENOMINACIÓ	SUPERFICIE
B1 8051 M2.	ZONA VERDA -ZV-2676>14% S.ARUZA	ARUZA 17575 M2.
B2 6848 M2.		
TOTAL 14899 M2.	TOTAL 2676 M2.	

SUP. ORDENADA DE L'ÀMBIT

B1	8051 M2.
B2	6848 M2.
ZV	2676 M2.
15575 M2.	
— ÀMBIT PLA ESPECIAL ARUZA	
— PERÍMETRE EDIFICACIÓ P.B.	

ORDENACIÓ ÀMBIT -B1-

SOL LLIURE PRIVAT S= 7208 M2.			
OCUPACIÓ EDIFICACIONS	N.PLANTES	OCUPACIÓ	ALÇADA
① BOTIGA	P.B.	180 M2	4.00 M.
② MARQUESINA	P.B.	650 M2	6.50 M.
③ INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES	P.B.	13 M2	3.00 M.
TOTAL		843 M2	

ORDENACIÓ ÀMBIT -B2-

SOL LLIURE PRIVAT S= 5934M2.			
OCUPACIÓ EDIFICACIONS	N.PLANTES	OCUPACIÓ	ALÇADA
④ BAR-RESTAURANT -HOTELER-	P.B.	914 M2	6.50 M.
TOTAL		914 M2	

OCUPACIÓ MAXIMA: 10% SUPERFICIE ARUZA=1757 M2

OCUPACIÓ ÀMBIT -B1-	843 M2
OCUPACIÓ ÀMBIT -B2-	914 M2
TOTAL OCUPACIÓ PROPOSTA=1757 M2	

Prescripció d'ofici de l'acord d'aprovació del text Refós:
"L'ús de l'edifici que s'identifica amb la clau 4 de l'àmbit B2 restarà restringit a l'ús de bar-restaurant"

23 JUNY 2005

Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 26 GEN. 2007
Dono Fe
El Secretari

Ajuntament de Lleida
Secretaria General

-2n TEXT REFÓS-

TREBALL
MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIÓ DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ DEL POLÍGON INDUSTRIAL DE TORREFARRERA AMB LA ROTONDA DE LA VARIANT DE LA CARRETERA N-II.

SITUACIÓ
CRTA. N-II, P.K. 462+200 ESQ.
LLEIDA - EL SEGRIÀ -
PLÀNOL

ZONIFICACIÓ I ORDENACIÓ E. 1:1000
JUNY 2005
ARQUITECTES

JESÚS RAFART I CORTÉS

CRISTINA FORTUNY I FARRÚS
PROMOTOR

TOP OIL, S.A.

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió
3 MARÇ 2007
La secretària,

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462,200, marge esquerre, promoguda per TOP OIL, S. i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, la consideració següent:
La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el plànol número 5, de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar - restaurant, amb un sostre màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

23 JUNY 2005

Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 26 GEN 2007

LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

- 2n TEXT REFÓS -

URBANÍSTICA TREBALL
MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIÓ
DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ DEL POLÍGON
INDUSTRIAL DE TORREFARRERA AMB LA ROTONDA DE LA
VARIANT DE LA CARRETERA N-II.
SITUACIÓ
CRTA. N-II, P.K. 462+200 ESQ.
LLEIDA - EL SEGRIÀ -
PLÀNOL

DEFINICIÓ ACCESSOS E. 1:1000
JUNY 2005 TOP-OIL
ARQUITECTES

PROJECTES I GESTIÓ
JESÚS RAFART I CORTÉS
CRISTINA FORTUNY I FARRÚS
PROMOTOR
TOP OIL, S.A.

ÀMBIT PLA ESPECIAL
ARUZA

← ACCÉS AUTORIZAT PEL MINISTERI DE FOMENT 17-6-99
ACCÉS DES DE LA ROTONDA N-II PEL VIAL D'ENLLAÇ
AL POLÍGON I SORTIDA A VIAL D'ENLLAÇ POLÍGON
ROTONDA

← ACCÉS ALTERNATIU

ACCÉS DES DE LA ROTONDA N-II PEL VIAL D'ENLLAÇ
AL POLÍGON I SORTIDA DE L'ESTACIÓ EVITANT GIR
A L'ESQUERRA I OBLIGATORI SORTIR PEL VIAL A LA
DRETA.

EDIFICACIONS ÀMBIT B-1

- 1 BOTIGA
- 2 MARQUESINA
- 3 INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES

EDIFICACIONS ÀMBIT B-2

- 4 BAR-RESTAURANT-HOTELER-

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió 3 MAIG 2007
La secretaria

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acordada
Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i
bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462,200, marge esquerre, promoguda per TOP
OIL, S. i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, la consideració següent:
La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el plànol número 5,
de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar - restaurant, amb un sostre
màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

POLÍGON INDUSTRIAL
TORREFARRERA

CARRER NUM. 6

CARRER NUM. 1

CARRER NUM. 2

ACCÉS POLÍGON

SEQUIA

AUTOVIA N-II
SARAGOSSA

LÍNIA BLANCA AUTOVIA

LA PAERIA

LÍNIA BLANCA

CTRA. N-230 A LA VALL D'ARÁN

CANÍ D'ENLLAÇ AL POLÍGON

Línia elèctrica aèria

SEQUIA

23 JUNY 2005

Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 26 GEN 2007

Dono Fe
El Secretari

LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

- 2n TEXT REFÓS -

TREBALL
MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL DEL COMPLEX D'ESTACIÓ
DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ DEL POLÍGON
INDUSTRIAL DE TORREFARRERA AMB LA ROTONDA DE LA
VARIANT DE LA CARRETERA N-II.

SITUACIÓ
CRTA. N-II, P.K. 462+200 ESQ.
LLEIDA - EL SEGRIÀ -
PLÀNOL

GESTIÓ
XARXA INSTAL·LACIONS E. 1:1000
JUNY 2005 TOP-OIL
ARQUITECTES

PROJECTES
JESÚS RAFART I CORTÉS

PROMOTOR
CRISTINA FORTUNY I FARRÚS

TOP OIL, S.A.

- ÀMBIT PLA ESPECIAL ARUZA
- SANEJAMENT AIGÜES BRUTES A FOSA SEPTICA
- SANEJAMENT AIGÜES NETES
- SANEJAMENT AIGÜES NEGRES A CASETA BOMBEIG
- BOMBEIG AIGÜES NEGRES DE LA CASETA A LA XARXA POLIGON
- ⊗ HIDRANTS EXISTENTS EN EL POLÍGON DE TORREFARRERA
- GRUP DE PRESIÓ CONTRA INCENDIS

EDIFICACIONS ÀMBIT B-1

- ① BOTIGA
- ② MARQUESINA
- ③ INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES

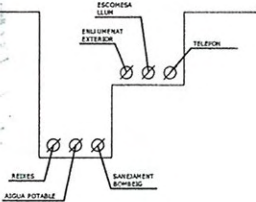
EDIFICACIONS ÀMBIT B-2

- ④ BAR-RESTAURANT-HOTELER-

③ DETALL CASETA INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES



DETALL RASA XARXES INSTAL·LACIONS



Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
sessió 3 MAIG 2007

La secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla especial del complex d'estació de servei i
bar a la via d'enllaç amb la carretera N-II, pk 462,200, marge esquerre, promoguda per TOP
OIL, S. i tramessa per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, la consideració següent:
La unitat de zona número 4, situada en l'àmbit B2 indicada en el plànol número 5,
de zonificació del pla, restarà restringida a l'ús de bar - restaurant, amb un sostre
màxim de 384m2, i sense usos hotelers.

POLÍGON INDUSTRIAL
TORREFARRERA

CARRER NUM. 2

CARRER NUM. 1

CARRER NUM. 6

Accés Polígon

PAS SERVITUTS SEREIA

ESTACIÓ DE SERVEI
AUTORIZADA

-B2-

-B1-

LA PAERIA
LÍNIA BLANCA
CTRA. N-230 A LA VALL D'ARCA
ZONA DOMINI PÚBLIC

PAS SEQUIA APROVAT
JUNTA DE SEQUIATGE

CANÍ D'ENLLAÇ AL POLÍGON

Línia elèctrica aïllada

AUTOVIA N-II SARAGOSSA

LÍNIA BLANCA AUTOVIA