

4. ORDENANCES REGULADORES

4.1. GENERALITATS I TERMINOLOGIA.

Article 1. Naturalesa i objecte.

El present Pla Especial Urbanístic té per objecte possibilitar la construcció d'una benzinera i serveis, Partida Torres de Sanui, polígon 8, parcel·les números 822 i 16, de Lleida.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Pla és el delimitat en el plànol d'informació número I-2 a escala 1/500.

Article 3. Vigència.

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

Article 4. Documentació.

La documentació de que consta aquest Pla Especial és la següent:

1. Memòria
2. Plànols d'informació.
3. Plànols de Projecte.
4. Ordenances Reguladores.
5. Estudi Econòmic - Financer.

Article 5. Interpretació dels documents.

La interpretació dels documents del Pla Especial atendrà conjuntament les determinacions escrites i gràfiques.

Article 6. Supletorietat.

En tot el no previst en les presents Ordenances seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida.

4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7. Qualificacions del sòl.

Aquest Pla Especial delimita una zona a l'únic efecte de possibilitar la implantació dels usos permesos sense incidència respecte de la classificació del sòl que es manté com a no urbanitzable.

Article 8. Execució del Pla Especial.

Aquest Pla desenvoluparà les seves determinacions mitjançant la tramitació dels projectes d'obres i d'activitat per implantar els usos admesos.

Article 9. Exercici de la facultat d'edificar

L'aprovació d'aquest Pla Especial legitimarà a l'Ajuntament per a l'atorgament de la llicència de les edificacions que es projectin.

4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ

Article 10. Condicions fonamentals d'edificació.

1. L'ocupació màxima serà del 10%, incloent tots els elements proposats, fixes i desmuntables
2. Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 10 metres al front de vial i 5 a la resta de l'indors sempre que es mantinguin dins l'envolvent de 45° des dels l'indors mesurats a la cota natural del terreny.
3. L'alçada màxima serà de 10 metres corresponent a planta semisoterrani, planta baixa i una planta pis. Aquesta alçada s'ha de complir en el ràfec, que és la sortida de la coberta i s'ha de mesurar des de la cota del terreny al forjat inclinat o pla.
4. L'alçada màxima de la coberta de la benzina serà de 10 m. es mesurarà com l'anterior.
5. Els soterranis no poden sobrepassar l'ocupació màxima, i s'han d'incloure en la justificació del dimensionat.
6. Els usos del soterrani han de ser exclusivament d'aparcament de vehicles i d'instal·lacions que no suposin l'ocupació permanent de persones
7. Tanques.- Es construiran en una franja d'alçada no superior a 50 cm de materials opacs preferentment de pedra, opcionalment es poden plantar setos de xiprers o similars i en cap cas es podrà superar l'alçada de 2,00 m. D'acord al PGL es col·locaran a tres metres de l'aresta del camí.

8. Amb caràcter previ a l'atorgament de llicències d'edificació s'han de fer els estudis corresponents de determinació dels nivells sonors esperables, així com l'obligació de disposar dels medis de protecció acústica imprescindible, en cas de superar els límits recomanables, d'acord a la normativa vigent.

4.4. USOS

Els usos permesos han de ser únicament els relacionats en l'article 52.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 52. Construccions per la prestació de serveis de la xarxa viària.

52.2 Els altres serveis de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable als què es refereix l'apartat 1 d'aquest mateix article són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics de vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.

4.5. PROTECCIÓ DEL PAISATGE

S'acompleix l'article 207 del PGL, en concret, l'apartat 4.2 sobre l'adequació paisatgística de les edificacions.

L'aprovació del present pla especial per la construcció d'un edifici aïllat i una gran coberta, no comporta grans moviments de terres que puguin modificar l'entorn en el que s'enclava, ni estructures de grans dimensions, sinó que són edificacions d'acord amb el planejament vigent, de dues plantes, l'alçada de la coberta de la benzinera es igual a una edificació de planta baixa i planta pis. El Pla Especial preveu l'enjardinament de bona part de la parcel·la, de manera que la integració de les instal·lacions en el medi rural sigui més factible. Les condicions de l'enjardinament, les espècies, la tipologia del rec i tot el necessari per acomplir amb el que determina el Pla Especial, s'especificaran en el projecte de les edificacions, quan se sol·liciti la llicència municipal pertinent.

Pavimentació de superfícies

Atenent a l'article 207.8 del PGL, el Pla Especial determina els paviments de materials no impermeable i d'asfalt. Així, en el plànol P-2, ja queden definides les superfícies i ubicacions de les superfícies pavimentades i les enjardinades de manera que els materials d'acabat, com el sauló, permetin l'escolament de l'aigua de pluja a les capes freàtiques i la difusió de gasos.