

**PLÀ ESPECIAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL NO
URBANITZABLE PER A DESENVOLUPAR LA
CONSTRUCCIÓ D'UNA ESTACIÓ DE SERVEI I EDIFICI D'US
PER RESTAURACIÓ**

TEXT REFÓS

**EMPLAÇAMENT: PLA DE MONZÓ, POLIÓ 08, PARCEL·LA 5,
SUBPARCEL·LES a i b DE LLEIDA**

LLEIDA, octubre 2009

Promotora: Tierras y Campos de Lérida S.L.

Arquitectes:

Álvaro Casanovas Leal 32.910-1

Adrià Calvo L'Orange 53.138-3

Isabel Alabern Cortina 37254-4

Iván Pérez Bares 33.344-1

SUMARI:

1. MEMÒRIA	3
1.1. INICIATIVA.....	3
1.2. ANTECEDENTS	3
1.3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL	4
1.4. FONAMENT LEGAL	4
1.5. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI. Situació, àmbit i delimitació.....	5
1.6. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.....	5
1.7. ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIETAT	5
1.8. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN RELACIÓ AMB EL PLA GENERAL	6
1.9. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ	7
1.10. QUADRES.....	8
1.11. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.....	9
1.12. INFRASTRUCTURES I SERVEIS DE LA PROPOSTA	10
2. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.....	14
3. PLÀNOLS DE PROJECTE.....	14
4. ORDENANCES REGULADORES	15
4.1. GENERALITATS I TERMINOLOGIA	15
4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	16
4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ	16
4.4. USOS	17
4.5. PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....	17
5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	18
6. ANNEX A LA MEMÒRIA	20
6.1. Justificació de la necessitat d'urbanització	20
6.2. Relació de propietaris afectats.....	20
6.3. Determinació del promotor.....	20
6.4. Compromisos entre Promotor i Ajuntament.....	20
7. DOCUMENTS ANNEXES	21

**PLÀ ESPECIAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL NO
URBANITZABLE PER A DESENVOLUPAR LA
CONSTRUCCIÓ D'UNA ESTACIÓ DE SERVEI I EDIFICI D'US
PER RESTAURACIÓ**

TEXT REFÓS

**EMPLAÇAMENT: PLA DE MONZÓ, POLIÓ 08, PARCEL·LA 5,
SUBPARCEL·LES a i b DE LLEIDA**

LLEIDA, octubre 2009

Promotora: Tierras y Campos de Lérida S.L.

Arquitectes:

Álvaro Casanovas Leal 32.910-1

Adrià Calvo L'Orange 53.138-3

Isabel Alabern Cortina 37254-4

Iván Pérez Bares 33.344-1

SUMARI:

1. MEMÒRIA	3
1.1. INICIATIVA.....	3
1.2. ANTECEDENTS	3
1.3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL	4
1.4. FONAMENT LEGAL	4
1.5. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI. Situació, àmbit i delimitació.....	5
1.6. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.....	5
1.7. ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIETAT	5
1.8. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN RELACIÓ AMB EL PLA GENERAL	6
1.9. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ	7
1.10. QUADRES.....	8
1.11. INFRASTRUCTURES EXISTENTS.....	9
1.12. INFRASTRUCTURES I SERVEIS DE LA PROPOSTA	10
2. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.....	14
3. PLÀNOLS DE PROJECTE.....	14
4. ORDENANCES REGULADORES	15
4.1. GENERALITATS I TERMINOLOGIA	15
4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	16
4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ	16
4.4. USOS	17
4.5. PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....	17
5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	18
6. ANNEX A LA MEMÒRIA	20
6.1. Justificació de la necessitat d'urbanització	20
6.2. Relació de propietaris afectats.....	20
6.3. Determinació del promotor.....	20
6.4. Compromisos entre Promotor i Ajuntament.....	20
7. DOCUMENTS ANNEXES	21

1. MEMÒRIA

1.1. INICIATIVA

El present Pla Especial ha estat redactat per iniciativa de TIERRAS Y CAMPOS DE LERIDA S.L., amb domicili fiscal al carrer Santaló, núm. 147 - 149, 08021 de Barcelona, i amb NIF B-65008260, com a propietari de la finca de 16.884 m² situada al Pla de Monzó de Lleida.

1.2. ANTECEDENTS

Es tracta d'una porció de terreny de forma irregular, amb topografia en lleugera pendent, situada al Pla de Monzó, en el Polígon 08 , parcel·la 05 de Lleida que llinda amb la carretera N-240 (ara A-22) al voltants de les vies d'accés al nou Enllaç d'Alpicat. En la actualitat el seu aprofitament és de llavor i regadiu.

La finca està al mig del nou enllaç d'Alpicat entre la existent autovia A-2 i el traçat de la nova autovia A-22 de Lleida a Osca. La superfície cadastral original de la finca era de 52.667 m². S'afecten 35.783 m² de terreny per les obres de l'enllaç mencionat. Igualment, existia una construcció destinada a magatzem de 143 m².

La finca resultant d'aquesta actuació té una superfície de 16.884 m²

S'adjunten a l'apartat 7.Documents Annexes les Actes Prèvies i les Actes d'Ocupació realitzades pel "Ministeri de Foment" sobre aquesta finca i que justifiquen les superfícies reflexades anteriorment.

Segons la normativa urbanística del terme municipal de Lleida, els terrenys tenen una qualificació urbanística de Sòl No Urbanitzable R2 (Agrícola de Recs Antics).

L'accés a la finca es farà per una via de l'enllaç que dona accés a Alpicat, amb un ample de 9m que s'inicia en el enllaç abans esmentat.

La finca és paral·lela a la nova autovia A-22 i existeix en la finca la protecció de la façana màxima d'edificació a 50 m de la línia blanca de l'autovia o la de 25 m de la línia blanca de les vies de servei de la mateixa d'acord a la Llei de Carreteres de l'Estat.

S'ha presentat davant del Ministeri de Foment una Consulta Prèvia per determinar la viabilitat d'aquesta intervenció. S'adjunta a l'apartat 7.Documents Annexes l'Informe Favorable Ministeri de Foment a la Consulta Prèvia.

1.3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

L'objecte d'aquest Pla Especial es procedir a l'ordenació del sòl afectat pel mateix per tal de possibilitar la implantació de les construccions i serveis necessaris per acollir els usos d'una àrea de servei amb estació de subministre de carburants i edifici d'ús per a la restauració, donant compliment a les indicacions tècniques del servei d'enginyeria municipal per assegurar els accessos a la finca i el seu bon funcionament, d'acord al PGL i al Ministeri de Foment.

El Pla Especial es fonamenta en la previsió continguda en l'article 216 de les Normes Urbanístiques del Pla General que, en relació amb la "Zona agrícola de recs antics - clau R-2" estableix en el grup d'usos compatibles els "usos de serveis", i "els usos de tipus especials", estacions de servei, donant servei a la carretera "prèvia tramitació d'un Pla Especial sempre i quant es situïn a la zona de protecció de la carretera, i que compleixen els condicionats establerts per aquesta protecció.

Per les peculiaritats d'aquest Pla, tot i tractar-se d'una iniciativa privada, no s'estableixen els compromisos urbanístics previstos amb caràcter general en la normativa vigent, atès que es tracta d'una actuació en el sòl no urbanitzable.

1.4. FONAMENT LEGAL

Aquest Pla Especial es fonamenta en l'article 47.6.c del Decret Legislatiu 1/2005. de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, que entre altres actuacions d'interès públic admet de forma explícita en el sòl no urbanitzable:

- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

Norma desenvolupada per l'article 52 del Decret 305/2006 de 18 de juliol (aprovació del Reglament de la Llei d'urbanisme), en el següent sentit, pel que respecta als altres serveis diferents del subministrament de carburants:

- a) Caldrà justificar el dimensionat i característiques de les construccions per a la prestació de serveis en base a:
 - Intensitat i tipus de trànsit de la via.
 - Distància respecte dels nuclis urbans de l'entorn amb capaç tat d'oferir els mateixos serveis.
- b) Necessitat que les instal·lacions constitueixin un conjunt arquitectònic amb les instal·lacions de subministrament
- c) Exigència de dimensionat en quant als altres serveis admesos, que són:
 - Tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells electrònics de vehicles.
 - Bars - restaurants

- Neteja de vehicles
- Comerç de venda de premsa periòdica i d'articles ce primera necessita

I la regulació del Pla General de Lleida que s'ubica plenament en la previsió de l'article 47.4 de la Llei d'Urbanisme que permet actuacions específiques en el sòl no urbanitzable per destinar-lo a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural considerant, a aquest efecte, com d'interès públic, els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

1.5. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI. Situació, àmbit i delimitació.

El sector objecte de Pla Especial compren la finca situada entre el nou Enllaç d'Alpicat a la autovia A-22 (i que connecta amb la autovia A-2), la Via de Servei Marge Esquerre i el nou Accés a Alpicat a través del pas superior sobre l'autovia i que connecta el municipi d'Alpicat amb el Pla de Monzó.

Està per tant estratègicament situada en el territori metropolità de la ciutat de Lleida.

Des del punt de vista topogràfic, el sector és una finca que forma part de l'horta que envolta la ciutat, el conforma una plana natural sense desnivells acusats ni talussos, en l'interior.

Els usos del sector són els propis de l'activitat agrària amb cultius de fruiters sotmesos a innovadores tècniques d'irrigació, gràcies a la xarxa de recs, tot i que la finca objecte del present Pla Especial Urbanístic no es troba cultivada.

1.6. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

El Pla Especial afecta terrenys que el Pla General vigent classifica com sòl no urbanitzable del següent tipus:

Zona agrícola de recs antics clau R2: Les característiques principals d'aquesta zona són una parcel·laria petita, una dinàmica agrònoma tradicional, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i una baixa implantació d'usos i activitats urbanes.

1.7. ESTRUCTURA ACTUAL DE LA PROPIETAT

La finca objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic pertany a TIERRAS Y CAMPOS DE LÉRIDA S.L. i es correspon amb la següent Referència Cadastral 25900A008000050000LR.

Igualment, la finca està inscrita en el "Registro de la Propiedad de Lleida, en el tomo 2.481, libro 1.628, folio 224, finca 39.906, inscripción 5ª 16 – 6 - 2008"

1.8. JUSTIFICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC EN RELACIÓ AMB EL PLA GENERAL

Com ja s'ha apuntat, el fonament jurídic d'aquest Pla es troba en els articles 216.2 del Pla General l'aprovació del qual permetrà la implantació d'una benzineria i un hotel, donant compliment a la resta de normativa en allò que pugui afectar i entre la que podem fer menció de:

- La compatibilitat de l'ús agrícola, on realment existeixi de l'entorn, el qual no es veurà afectat per l'ús que s'ordena.
- La necessitat de disposar d'una finca mínima de 15.000 m2.
- L'obligació de justificar la utilitat pública o l'interès social i la necessitat d'emplaçament en el medi rural, aspectes sobre els que més endavant s'aprofundirà
- La inexistència en l'àmbit objecte de regulació, d'un règim especial de protecció del sòl.
- La no compatibilitat de l'ús de les instal·lacions amb els usos urbans.
- Complir les condicions d'edificació de l'article 214 del Pla d'aplicació a la tipologia corresponent a la "E" (equipaments i altres usos) que estableix les següents:

* Parcel·la mínima	15.000 m2
* Ocupació màxima	10%
* Alçaria màxima	10 m.
* Nombre total de plantes	2
* Distància a l·lindars	5 m.
* Distància a camins	10 m.
* Distància a canals/sèquies	10 m.

Igualment seran d'aplicació les condicions de projectació (article 212) i les de procediment pel que respecta a la inscripció d'indivisibilitat.

Per les especials característiques d'aquest Pla Especial Urbanístics, no és necessari establir un polígon d'execució ni determinar un sistema d'actuació.

Un cop aprovat el Pla, la seva execució es durà a terme mitjançant la tramitació dels corresponents projectes d'obres i d'activitat amb els condicionats o compromisos derivats de les prescripcions del propi Pla.

1.9. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

El Pla delimita el seu àmbit territorial en la totalitat de la finca resultant de la afecció d'expropiació de l'autovia A-22, de 16.884 m².

Es defineix l'ocupació de les construccions i de les altres instal·lacions vinculades als usos desitjats. Es defineix el sòl no edificable i el sòl que s'ha d'enjardinar.

Atenent a l'article 207.4.2 del PGL, es preveu l'enjardinament de bona part de la finca, de manera que la integració de les instal·lacions en el medi rural sigui més factible. No es faran moviment de terra importants, mantenint el perfil natural del terreny.

La compatibilitat amb l'entorn resta garantida en la mesura que la utilització de la benzinera llandant a la carretera comporta una activitat de poca transcendència medi - ambiental com la que seguidament es descriu:

- El funcionament respondrà a: les instal·lacions de quatre sortidors per a cotxes i dos per a camions, amb un comerç de serveis d'urgència a l'automobilista i al consum, aixoplugat dins una gran coberta, quatre punts de rentador
- Les instal·lacions disposaran d'enjardinament al voltant del vial intern per a les places d'aparcament i en tot l'entorn per tal de no provocar molèsties acústiques i també assegurar-se la privacitat del recinte.
- Amb caràcter previ a l'atorgament de llicències d'edificació s'han de fer els estudis corresponents de determinació dels nivells sonors suposats, 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
- I finalment és important considerar que en la llicència ambiental es garantiran tots els condicionats, per assegurar el perfecte emmagatzematge de residus i altres aspectes amb incidència ambiental.

1.10. QUADRES

Quadre de condicions de l'edificació en sòl agrícola (art. 214 del P.G.L.)

DADES DE LA EDIFICACIÓ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ EN SÒL AGRÍCOLA	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	NO URBANITZABLE
QUALIFICACIÓ DEL SÒL	R2 RECS ANTICS
SUP. FINCA ORIGINAL	52.667 m ²
SUP. FINCA EXPROPIADA	35.783 m ²
SUP. FINCA RESULTANTE	16.884 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA	1.688,40 m ² (10.00%)
TIPUS D'EDIFICACIÓ	EDIFICACIÓ AÏLLADA
Nº DE PLANTES	2 PLANTES: PB + 1PP
ALÇADA MÀXIMA	10 m
DISTÀNCIA A LLINDARS	> 5 m
DISTANCIA A CAMINS	>10 m
DISTANCIA A CARRETERES	>25 m
DISTANCIA A AUTOVIA A-2	>50 m
DISTANCIA A VIES D'AIGUA	400,00 m

US DE L'EDIFICACIÓ

US	Ocupació de l'Edificació	% del Gàlib Total	Sostre en m ²	Alçada
Benzinera	960.40 m ²	56.88%	960.40 m ²	PB
Comerç	120.00 m ²	7.11%	120.00 m ²	PB
Taller de Vehicles	80.00 m ²	4.74%	80.00 m ²	PB
Rentat de Vehicles	108.00 m ²	6.40%	108.00 m ²	PB
Restauració	420.00 m ²	24.88%	840.00 m ²	PB+PP
	1,688.40 m²	100.00%	2,108.40 m²	

La justificació d'aquestes superfícies d'ús, es realitza a l'*Informe Justificatiu*, adjunt a la Documentació Annexa, d'acord amb les previsions de tràfic, vehicles i públic que faran ús de les instal·lacions. Aquestes dimensions han de garantir la comoditat, la funcionalitat i la viabilitat econòmica d'aquests espais d'utilitat pública.

SUPERFÍCIES

Superfície d'Edificacions	1.688,40 m ²
Superfície de Sauló Compactat	8,185.46 m ²
Superfície d'Asfalt	
(<10% finca = 16.884,00 m ²)	1,000.00 m ²
Superfície d'Enjardinament	6.010,14 m ²
Total:	16,884.00 m ²

1.11. INFRASTRUCTURES EXISTENTS

A) *Aigua*

A.1) L'aigua provindrà de l'empresa Aigües Lleida, concessionària del subministrament d'aigua al terme municipal de Lleida, disposa de xarxa de distribució a la urbanització Pla de Monsó. d'aigua potable a prop de la parcel·la.

B) *Drenatges*

Tota la zona, està en raó del seu ús agrícola, perfectament drenada per tal d'assegurar l'evacuació de les acumulacions d'aigua potencialment perilloses pels conreus i altra vegetació.

A més, s'han efectuat anàlisis del sòl que han acreditat la permeabilitat del mateix. S'acompanya l'informe del laboratori com annex d'aquest document.

C) *Electricitat*

L'energia elèctrica provindrà de la xarxa de distribució de la companyia elèctrica Fecsa - Endesa, ja sigui en baixa tensió des del transformador propietat de la mateixa i situat a la finca de Jardiland, o en Mitja Tensió (25 kV) per alimentar un transformador propi.

D) *Residus*

D.1) *Residus sòlids*: Els residus que generin les activitats de la benzinera i restauració són equiparables a domèstics, i seran retirats mitjançant recollida selectiva per l'empresa concessionària del municipi de Lleida. Els olis de cuina del bar - restaurant i les llaunes buides d'oli de la benzinera seran retirats per un gestor autoritzat.

D.2) *Residus líquids*: Els olis de cuina del bar - restaurant i les llaunes buides d'oli de la benzinera seran retirats per un gestor autoritzat.

E) *Servei de Telefonia.*

Es dotarà de serveis de telefonia a partir de les instal·lacions existents en la pròpia parcel·la que en l'actualitat és creuada per una xarxa soterrada en un prisma de serveis de telefonia fins arribar al límit de la finca al costat de la N-240 on passa a ser soterrada.

La xarxa actual serà traslladada, si es necessari, atesa la tramitació del present Pla Especial.

1.12. INFRASTRUCTURES I SERVEIS DE LA PROPOSTA

Criteris de valor:

Els criteris socials i el respecte per l'entorn natural, són els criteris que han servit per la valoració de les alternatives. A més, el desenvolupament d'un projecte d'aquestes característiques, vinculat al desenvolupament paral·lel d'una activitat de serveis, amb una despesa d'inversió, fa que sigui necessari estudiar el factor econòmic com a clau per assolir, posteriorment, la fi proposada.

La proposta respon al compliment de l'article 207, condicions de protecció mediambiental en sòl rural; amb especial atenció als residus (punt 2) a la protecció del paisatge (punt 4) i a l'ajustament de la pavimentació als requisits del punt 8è.

Serveis:

a) Aigua

a.1) *Aigua potable* :En base a la sol·licitud per part de l'Agència Catalana del Aigua en el seu informe tècnic d'avaluació del Pla especial es calcula de manera detallada l'increment de demanda d'aigua que suposaran les noves instal·lacions definides en el Pla Especial.

El càlcul s'ha efectuat en base a les indicacions i les dotacions facilitades per l'Agència Catalana del aigua en el seu informe.

Les dotacions facilitades per l'Agència Catalana del Aigua son:

Abastament població permanent (litres/hab·dia)			
Habitants	Activitat industrial comercial		
	Alta	Mitja	Baixa
Entre 50.000 i 250.000 habitants	360	330	300

Abastament industrial	
Tipus d'ús	Equivalència
Industrial d'ús general	150 habitants/Ha neta
Industrial d'ús terciari	50 habitants/Ha neta
Equipaments	50 habitants/Ha
Reg zona verda	100 habitants/Ha
Neteja vials	75 habitants/Ha

Per indicacions de la mateixa Agència Catalana del Aigua s'equiparen les instal·lacions del Pla a un us terciari i a una activitat industrial comercial entre Alta i Mitjana (345 litres/hab·dia)

Així el càlcul resulta:

Us definit en el Pla	Ocupació	
	En m2	En Ha
Benzinera	960.4	
Taller	120.0	
Rentador	80.0	
Botiga	108.0	
Restauració	420.0	
TOTAL OCUPACIÓ	16.884,0	1.69

Del càlcul anterior resulta un increment de demanda d'aigua:

1,69 Ha x 50 habitants/Ha neta x 345 litres/hab·dia = 2.912 litres / dia

Amb aquest càlcul s'ha demanat a Aigües de Lleida la viabilitat del abastament d'aigua a la parcel·la i el seu cost aproximat.

S'adjunta informe d'Aigües de Lleida (*An. Document nº13*)

a.2) *Aigua de reg* : L'aigua de reg s'obindrà de la conducció de reg de la Comunitat de Regants 124 d'Alpicat.

S'ha demanat un certificat a la Comunitat de regants 124 d'Alpicat conforme la parcel·la te disponibilitat d'aigua de la comunitat de regants.

S'adjunta informe de la comunitat de regants 124 d'Alpicat (*An. Document nº14*)

b) Drenatge

Les característiques edàfiques dels sòls de la zona no fan necessari la previsió d'una xarxa de drenatge d'aigua de reg.

c) Xarxa viària :

La necessitat de moviment de trànsit que l'activitat comporta, és l'entrada i la sortida de vehicles, la qual es soluciona, d'acord amb la "Consulta Prèvia" realitzada al Ministeri de Foment, mitjançant un accés que deixa l'espai necessari per la maniobra dels vehicles, l'accés i l'aparcament, tant a la nova activitat que es projecta.

d) *Enllumenat públic :*

En el accés a Alpícat es preveu en el nostre lateral posar dos fanals del mateix tipus que els existents en el nou enllaç d'Alpícat a la A-22.

En les instal·lacions es preveu uns nivells mitjans d'il·luminació corresponents a l'enllumenat viari (10 a 15 lux).

e) *Electricitat*

L'energia elèctrica se subministrarà des de la xarxa de mitja tensió existent a les proximitats de la finca (amb la conseqüent instal·lació d'un transformador propi) o bé des del centre de transformació propietat de la companyia elèctrica existent a la finca propera del Jardiland. Aquest transformador està actualment infrautilitzat i la companyia ja ha donat el seu vist-i-plau al subministrament des de qualsevol d'aquests punts.

Es preveu una potència màxima a instal·lar de:

Enllumenat públic	15 kW
Benzinera	25 kW
Botiga	15 kW
Rentador de Vehicles	40 kW
Restaurant	100 kW
Cafeteria	100 kW

f) *Residus*

f.1) *Aigües residuals :*

El tractament d'aigües residuals es realitzarà mitjançant connexió al sistema de sanejament del EDAR del Sistema Lleida.

La connexió es realitzarà a través dels pericons, ja construïts dintre de la parcel·la, de la xarxa de sanejament, tant de pluvials com de aigües brutes, que està construint el *Ministerio de Fomento* en el Plà de Monsó, a petició del Ajuntament de Lleida com actuació complementaria a serveis afectats per les obres de l'autovia A22.

Aquestes xarxes corresponen a la xarxa de serveis que l'Ajuntament de Lleida desenvolupa en l'Horta de Lleida fora del cinturó de l'autovia A2

S'adjunta informe del Ministerio de Fomento (*An. Document nº15*)

f.2) Residus sòlids :

Es farà la previsió d'instal·lació de papereres i contenidors per la recollida selectiva de deixalles, atenent les normes generals i específiques del Consell Comarcal del Segrià. La recollida general i la selectiva es faran per part de la concessionària corresponent. En el cas de la cafeteria i el restaurant s'ha de contemplar la separació del residus orgànics.

L'enjardinament que es realitzarà de l'entorn, serà ornamental, essent la incidència ambiental, quasi inexistent, de totes maneres, qualsevol possible residu químic que es pugui produir degut a aquest enjardinament serà recollit pels centres nodals al sòl rural. No es permetrà l'abandó de qualsevol tipus d'envàs.

El projecte de legalització de l'activitat, preveurà que qualsevol residu plàstic o de vidre, serà dipositat en contenidors de recollida selectiva per la seva recollida posterior de manera que no quedin abandonats.

f.3) Residus específics de les diferents activitats:

Les especificacions pel tractament dels diferents residus quedaran definides en els projectes de llicència ambiental de cada activitat. Tot i que serà necessari un estudi de detall cal destacar que segons la caracterització del catàleg Europeu de residus hauran de contemplar la gestió dels següents residus:

- Benzinera: Olis i Greixos i restes d hidrocarburs, que es tractaran per empresa gestora autoritzada.
- Rentador vehicles : Fang procedents de fosa i Olis i greixos. Amb tractament per empresa gestora autoritzada.
- Restaurant i Cafeteria: Olis procedents de cuina, recollits per empresa gestora autoritzada.

g) Servei de telefonia

La xarxa actual que està soterrada per la Companyia i passa per l'indar de la finca. Aquesta permetrà donar els serveis de telefonia i comunicació a partir dels corresponents emplaçaments realitzats en les arquetes disposades al efecte.

h) Xarxa contra incendis

S'adoptarà la normativa vigent: Norma Bàsica NBE-CPI/96 de protecció contra incendis als edificis i el reglament d instal·lacions de Protecció contra incendis en establiments industrials RD 2267/2004. També el Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

2. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1. Plànol d'emplaçament i cadastral
- I.2. Topogràfic, Àmbit, fitxa urbanística i regim de propietat.
- I.3. Infraestructures existents i perfils de la finca.
- I.4. Plànol Pla General de Lleida d'Ordenació Urbana i Territorial 1995 - 2015
- I.5. Plànol Pla Territorial de Ponent – Juliol 2007

3. PLÀNOLS DE PROJECTE

- P.1. Zonificació i ordenació de l'aprofitament privat.
- P.2. Accessos i pavimentacions.
- P.3. Infraestructures
- P.4. Proposta edificació privada - estudi paisatgista.

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 estació de serveis i d'un edifici d'ús per restauració, Partida Torres de Sanui, polígon 8. parcel·la número 5, 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 atindrà 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% de la superfície de la parcel·la, en edificació fixa.
2. Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 10 metres al front de vial i 5 a la resta de l'indars sempre que es mantinguin dins l'evolvent de 45° des dels l'indars mesurats a la cota natural del terreny.
3. L'alçada màxima serà de 10 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.
4. L'alçada màxima de la coberta de la benzinera serà de 10 m. es mesurarà com l'anterior.
5. És permesa la construcció de soterranis que ocupin una superfície superior a la de la planta baixa sense que s'invalidin les distàncies lliures als l'indars i amb un màxim del 10 % de l'àmbit.

4.4. USOS

Article 11. Usos.

Son admissibles els següents:

- a) Estacions de Subministrament de Carburant. Serveis i unitats de subministrament de carburants i similars.
- b) Restauració. Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliment per a consum directe, permanent o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants bars, cafès i similars. Existeixen dos grups genèrics: Bars o similars i restaurants o similars.
- c) Comercial. Locals de conveniència oberts al públics destinats a la venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat.
- d) Industrial. Tallers de vehicles de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles.
- e) Neteja de vehicles

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 benzineria 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 aconseguir amb el que determina el Pla Especial, s'especificaran en el projecte de les edificacions, quan es sol·liciti la llicència municipal pertinent

4.5.1 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.

5. **ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

Aquest estudi ha d'avaluar entre altres, les despeses de l'accés a la parcel·la (d'acord amb l'Informe Favorable de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, Ministeri de Foment). També la construcció de les connexions a les xarxes d'aigua potable, electricitat, telefonia, etc, a més de la resta d'actuacions que es relacionen.

El detall de les despeses es el següent:

- a) **Abastament d'aigua**
Abastament d'aigua potable des de la xarxa general, vàlvules, hidrants i connexió a la parcel·la.

Cost 3.600 euros
- b) **Xarxa general reg.**
Instal·lació de reg amb comptador d'aigua, difusors, conductes de polietilè de baixa densitat, electrovàlvula i programador de reg. Inclou instal·lacions a tota la parcel·la.

Cost 7.200 euros
- c) **Conveni de sanejament**
Utilització dels col·lectors públics en alta i del EDAR del sistema Lleida

Cost 80.885 euros
- d) **Abastament d'electricitat**
Inclou el subministrament elèctric des de la xarxa de mitja tensió més el transformador i la distribució interna cap als diferents subministres, l'obra civil i les connexions.

Cost 62.750 euros
- e) **Enllumenat accessos**
Xarxa d'enllumenat viari, inclòs l'obra civil i les connexions.

Cost 4.000 euros
- f) **Xarxa de telefonia.**
Inclou la construcció d'un prisma de 2 tubs de 125 mm, l'obra civil i les connexions.

Cost 5.100 euros

g) Accessos a la finca, des de el vial existent

Tall, regularització del paviment existent, i pavimentació. Inclou l'excavació, esplanada i reomplentat amb TOT-U, compactació. Pavimentació amb mescla bituminosa en calent formada per capa base MBC tipus G-20. capa intermèdia MBC tipus S-20 i capa de trànsit MBC tipus D-12. amb les respectives imprimacions ECI i ECR-1.

Cost 21.000 euros

h) Drenatges.

Inclou excavació de rases trasllat d'arquetes existents, canalitzacions de drenatge amb tubs de formigó sobre solera de formigó. Imbomals, arquetes i interceptors. Connexió a canalitzacions de desguàs existents.

Cost 9.200 euros

i) Construcció d'enjardinament

Franja de llambordí d'un metre d'ample paral·lel als vials, inclòs la sorra de base, limitada per un bordo americà remuntable. Enjardinament amb plantacions autòctones. inclòs col·locació de terra vegetal i preparació del sòl.

Cost 2.400 euros

El cost estimatiu de les despeses ascendeix a la quantitat de. CENT NOVENTA SIS MIL CENT TRENTA CINC EUROS (196.135,00 €).

Lleida, octubre de 2009

Els arquitectes

La Propietat

Álvaro Casanovas Leal 32.910-1

**Tierras y Campos de Lérida S.L.
B-65008260**

Adrià Calvo L'Orange 53.138-3

Isabel Alabern Cortina 37254-4

Iván Pérez Bares 33.344-1

6. ANNEX A LA MEMÒRIA

6.1. Justificació de la necessitat d'urbanització

D'acord al Decret Legislatiu 1/2005 i els articles del PGL.

6.2. Relació de propietaris afectats

No existeixen.

6.3. Determinació del promotor

Iniciativa de TIERRAS Y CAMPOS DE LERIDA S.L., amb domicili fiscal al carrer Santaló núm. 147 - 149, 08021 de Barcelona, i amb C.I.F. B-65008260, tal com s'ha identificat en l'apartat 1.1 de la Memòria.

6.4. Compromisos entre Promotor i Ajuntament

d.1) Constitució de la garantia. L'aprovació d'aquest Pla Especial comportarà la prestació de garantia que s'haurà de disposar, preceptivament, amb caràcter previ a l'inici de l'obra d'urbanització en una quantia del 12 % (sobre l' import de les obres d'accés a la parcel·la), mitjançant aval bancari o dipòsit en metàl·lic a l'Ajuntament.

d.2) Compromís de no procedir a la parcel·lació urbanística i a preservar d'indivisibilitat de la finca.

Es farà la inscripció d'indivisibilitat de la finca d'acord amb l'article 188 de la Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme.

Per les especials característiques d'aquest Pla en relació amb la indivisibilitat de les parcel·les, no és factible efectuar cap mena de parcel·laria.

d.3) Compromís de sol·licitar un informe previ del Departament d'Agricultura, ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

S'ha d'aportar a l'esmentat departament de la Generalitat de Catalunya una còpia del projecte per tal que emeti l'informe oportú i pugui ser aportat a l'expedient el més aviat possible.

d.4) Compromís d'adequar els edificis a les prescripcions que puguin derivar-se de la corresponent llicència d'activitats que cal obtenir prèviament al seu funcionament.

7. **DOCUMENTS ANNEXES**

- **Document nº1:** Plànols d'Informació
 - I.1. Plànol d'emplaçament i cadastral
 - I.2. Topogràfic, Àmbit, fitxa urbanística i regim de propietat.
 - I.3. Infraestructures existents i perfils de la finca.
 - I.4. Plànol Pla General de Lleida d'Ordenació Urbana i Territorial 1995 - 2015
 - I.5. Plànol Pla Territorial de Ponent – Juliol 2007
- **Document nº2:** Plànols de Projecte
 - P.1. Zonificació i ordenació de l'aprofitament privat
 - P.2. Accessos i pavimentacions
 - P.3. Infraestructures
 - P.4. Proposta edificació privada - estudi paisatgista
- **Document nº3:** Acta Prèvia d'Ocupació de la Finca (Expropiació del Ministeri de Foment)
- **Document nº4:** Acta d'Ocupació de la Finca (Expropiació del Ministeri de Foment)
- **Document nº5:** Cèdula urbanística municipal
- **Document nº6:** Nota simple informativa del cadastre
- **Document nº7:** Informe Favorable Ministeri de Foment: Consulta Prèvia
- **Document nº8:** Informe d'Impacte Ambiental
- **Document nº9:** Informe Justificatiu de la Construcció de l'Estació de Servei
- **Document nº10:** Estudi d'impacte i integració paisatgística.
- **Document nº11:** Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- **Document nº12:** Informe desfavorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- **Document nº13:** Certificat favorable d'Aigües de Lleida sobre l'abastament d'aigua.
- **Document nº14:** Certificat favorable de la comunitat de regants nº124 d'Alpicat sobre l'abastament d'aigua de reg.
- **Document nº15:** Informe del Ministeri de Foment sobre la xarxa de sanejament existent al solar i el seu futur us.
- **Document nº16:** Càlcul dels costos del conveni de sanejament.
- **Document nº17:** Sol·licitud a l'Agència Catalana de l'Aigua del inici dels tràmits per a la firma del conveni de sanejament.
- **Document nº18:** Informe favorable del Institut Geològic de Catalunya.
- **Document nº19:** Informe favorable del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació
- **Document nº20:** Informe favorable del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
- **Document nº21:** Informe favorable del Departament d'Economia i Finances.
- **Document nº22:** Informe favorable del Departament de Medi Ambient i Habitatge.