

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 |