



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/O0387/2011 / 043640 / L/2867933

Data: 15 d'abril de 2011

RV:/

RN: 2011 / 043640 / L

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



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

Núm. 0373S-

825

Data

18.04.11

12:50

Registre de sortida

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Registre General

ENTRADA 20936

DATA 20-4-2011

HORA 10:42:17



001E201100020936

Assumpte: Pla especial urbanístic per a la construcció d'un edifici per a usos complementaris de la benzinera existent a la partida d'Alpicat, núm. 15, polígon 9, parcel·la 605 del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 14 d'abril de 2011, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte

Construcció d'un edifici per a usos complementaris de la benzinera existent.

Àmbit d'actuació

Partida d'Alpicat, núm. 15, polígon 9, parcel·la 605.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 28.09.10, per la Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP núm. 150 de 26.10.10, diari Segre de 20.10.10 i web municipal de 27.10.10 fins 28.11.10 (1 mes).

Aprovació provisional: 28.01.11, pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

Certificat del fedatari públic de data 4.2.2011 on consta que no s'han presentat al·legacions durant el termini d'informació pública.

Informes organismes

- Direcció General de Carreteres, emès en data 24.1.2006, comunica que no afecta a matèries de la seva competència.
- Departament de Medi Ambient i Habitatge (OTAA) emès en data 27.2.2006, FAVORABLE.
- Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 27.02.2006, FAVORABLE amb condicions.
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Catalunya, emès en data 2. 05.2006, desfavorable pel tema del accessos des de la carretera N-240. En data 29.10.2010, el Ministerio de Fomento emet un nou informe en el sentit que no procedeix emetre informe per la transferència del tram a l'Ajuntament de Lleida.



- Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, emès en data 25.5.2010, FAVORABLE amb condicions.
- Institut Geològic de Catalunya, emès en data 7.5.2010, FAVORABLE (no afectació de jaciments paleontològics o punts d'interès geològic).
- Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, emès en data 10.5.2010, FAVORABLE (no afectació al patrimoni arqueològic i paleontològic).
- Secretaria per a la Mobilitat, emès en data 19.11.2010, FAVORABLE.
- Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General de Comerç, emès en data 16.12.2010, FAVORABLE.
- Servei de Paisatge del Departament de Territori i Sostenibilitat, emès en data 3.02.11, FAVORABLE amb recomanacions.
- Departament d'Economia i Finances, sol·licitat en data 23.06.10, no consta emès.

Planejament vigent

Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.07.2007 i publicat en el DOGC núm. 4982 de 05.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata:

- sòl de protecció preventiva.

Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller el 23.12.1998 i publicat al DOGC 2895 de 25.05.1999.

Text Refós del pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller el 16.01.2003 i publicat al DOGC 3924 de 14.07.2003:

Art 147 : zona de dotacions i serveis als eixos viaris, clau DSD. Correspon a àrees destinades a usos específics d'equipament. S'han de desenvolupar mitjançant pla especial d'ordenació. A part dels usos terciaris i els d'equipament comunitari, s'hi admet hotel·ler, recreatiu, restauració, petit comerç, estacions de servei i aparcament. Les condicions d'aparcament es regulen per l'annex 4 i a nivell d'edificació, per les condicions de l'art 138.8.

Descripció de la proposta

El pla especial té com a finalitat ordenar una sèrie d'usos complementaris a la benzinera existent. Es manté la qualificació i classificació del sòl existent com a sòl no urbanitzable, zona de dotacions i serveis clau DSD.

Dades generals:

Finca 9.484,69 m²

Ocupació màxima edificacions 13,45% (< 60% art 138.8 PGM)

Sostre edificable 1.323,08m² (0,1394 m²st/m²s < 0.6 m²st/m²s art 138.8 PGM)

Alçada 12m (= 12m art 138.8 PGM)

Plantes PB+1 (< PB+2 art 138.8 PGM)

Distància a l'indars 25m a front i 5m a la resta

Distància a camins >10m



Distància a canals i sèquies 10m

Previ a l'execució de les obres, es cediran 73,66m² que estan afectats per vialitat segons el Pla general municipal vigent.

S'acredita que la finca original tenia 13.265,53m² abans de dur-se a terme diverses actuacions en la N-240 que van suposar expropiacions.

S'aporta el conveni de gestió urbanística de 12.09.2006, subscrit pels anteriors propietaris i l'ajuntament, de cessió anticipada dels terrenys per la construcció de la nova rotonda a canvi de beneficiar-se d'un accés des de la mateixa.

L'accés es realitza des de la carretera N-240, en l'àmbit de la rotonda d'accés al SUR 2, davant l'església Montserrat. La sortida es podrà fer tant per l'accés existent de la benzinera com per la nova sortida que desemboca al nou vial perpendicular a la N-240.

Actualment la benzinera ocupa el següent::

benzinera	294,02m ²
bar - restaurant	197,86m ²
comerç	82,88m ²
Total	574,76m²

Es justifica la legalitat de l'existent segons llicència d'obertura de 26.11.1966.

El pla especial preveu implantar els usos següents:

- bar - restaurant
- taller de reparació de pneumàtics i aparells elèctrics dels vehicles
- rentador
- comerç d'articles de premsa i articles de primera necessitat
- zona enjardinada amb jocs infantils

Pel que fa els paviments previstos:

paviment permeable 1 (aglomerat asfàltic higroscòpic o adoquinat)	3.436,49m ²
paviment permeable 2 (sauló compactat o pavi-césped)	1.820,01m ²
paviment impermeable	586,22m ²
enjardinat	2.366,89m ²

Pel que fa les noves edificacions, es preveu:

ampliació bar restaurant i despatxos	387,65m ² de superfície 435,65m ² de sostre
taller de vehicles	127,85m ²



rentador	137,50m2
ampliació comerç	47,32m2
<u>total noves edificacions</u>	<u>700,32m2 de superfície i 435,65m2 de sostre</u>
<u>total conjunt</u>	<u>1.275,08m2 de superfície i 1.323,08m2 de sostre</u>

Es justifica el dimensionat dels serveis complementaris en base a índex d'intensitat mitja diari:

- IMD sentit OSCA any 2010 10.900 vehicles dia, dels quals paren 1% que son 109 vehicles
- IMD sentit Lleida, any 2010 10.400 vehicles dia, dels quals paren 1%, que son 104 vehicles

En total 213 vehicles dia que paren més una previsió de creixement: 255 vehicles dia.

Es determina que un 40% va per benzinera i comerç, un 30% per restauració, 20% al rentat de vehicles i un 10% al taller. Això genera el següent dimensionat:

- Restaurant: 76,5 vehicles dia, a 2 persones per vehicle són 153 comensals, valorant que hi pot haver dos torns i destinant 4m2 per comensal, dóna 308m2
- Taller 25 vehicles dia, que son uns 1,56 vehicles hora, 1278,85m2
- Comerç 102 vehicles hora, a raó de 2 persones per vehicle i considerant 4,5m2 per client.
- Rentador: 6 espais per a 20 vehicles hora.

Pel que fa els serveis, es grafien les xarxes existents i proposades de sanejament, abastament, electricitat i telefonia. Pel que fa l'aigua potable es tramitarà l'ampliació de consum fins a 7.575 l/dia. Pel que fa el sanejament, ja es disposa del permís d'abocament a la Sèquia del Mig i es tramitarà el permís d'abocament per les noves necessitats. En relació amb la energia elèctrica, es tramitarà una ampliació de potència per 90KW addicionals, així com s'ampliarà la recollida de residus mitjançant gestor autoritzat.

Es grafia també la xarxa i elements de mesures contra incendi, incloent els hidrants.

S'aporta estudi d'impacte paisatgístic, estudi de la mobilitat generada i resum de l'abast.

S'aportarà un 12% del pressupost del projecte dels accessos com a garantia.

S'aporta certificat del suport informàtic digital.

Documents tècnics subscrits per l'enginyer tècnic industrial Jordi Dalmau i Clua i l'enginyer



de camins, canals i ports, Rodrigo del Pozo i Gutierrez. Projecte visat pel CETILL amb núm. 20908087 de 30.11.2010.

Normativa urbanística

Articulat del pla especial en 15 articles.

Consideracions

La proposta està inclosa en els supòsits d'actuacions en sòl no urbanitzable previstos per la legislació urbanística vigent, com a estacions de subministrament de carburants i de prestació de d'altres serveis de la xarxa viària previstos en l'article 47.6.c del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. En l'article 52 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'estipula que com a d'altres serveis a la xarxa viària s'entén: tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics de vehicles, bar-restaurants, neteja de vehicles i comerç de premsa i articles de primera necessitat.

La normativa del pla especial recull explícitament tots els usos admesos per la llei.

Pel que fa el dimensionat, es justifica el dimensionat de les instal·lacions en base al trànsit previst per la via N240, una de les vies de sortida i entrada més importants de Lleida.

A més les instal·lacions formen un conjunt arquitectònic integrat amb la benzinera, (segons plànol ordenació) tal com s'indica en l'article 52 del reglament.

En aquest cas, si bé la llei estableix que correspon a l'interessat escollir la tramitació d'un pla especial o projecte segons tràmit article 48, és el planejament general de Lleida el que determina la necessitat de tramitar un pla especial en aquest àmbit. No obstant, a més de la documentació pròpia del pla especial, també s'aporta la documentació que requereix l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 57 del Reglament que la desplega.

Pel que fa el compliment del Pla general municipal, els usos a implantar son compatibles amb zona de dotacions i serveis als eixos viaris, clau DSD i es dona compliment als paràmetres d'edificació determinats per l'article 138.8.

Pel que fa a les condicions dels informes emesos pels diferents organismes:

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural: no alterar el normal funcionament de les explotacions agrícoles de l'entorn, prendre les mesures adients per no afectar el medi i especialment evitar els possibles vessaments de substàncies contaminants al sòl i la xarxa de reg, dur una correcta gestió dels residus generats i respectar les incompatibilitats, distàncies i normativa aplicable.
- Secretaria per a la Mobilitat, tenir cura en que l'accés dels vehicles no entorpeixi el transit de la N-240 i que la sortida disposi d'una visibilitat adequada.
- Agència Catalana de l'Aigua:
 - o abastament: condicionat a que se sol·liciti la viabilitat de la connexió del nou



abastament a la xarxa municipal, a Aigües de Lleida, el qual serà el responsable de concedir el Permís de Connexió per l'ampliació. En cas que l'òrgan assumeixi aquesta nova connexió, serà el responsable d'assegurar-ne el subministrament.

- o sanejament: condicionat a que se sol·liciti la viabilitat del nou abocament al clavegueram municipal a Aigües de Lleida, el qual serà el responsable de concedir el Permís de Connexió per l'ampliació. A més, CIELSA ha d'assumir els costos econòmics proporcionals de la EDAR, operació que es concretarà via conveni subscrit per l'Ajuntament, el promotor i l'Agència Catalana de l'Aigua.
- o S'incorporarà un sistema de gestió i reutilització de pluvials per reutilitzar-les pel reg.

Les condicions dels informes emesos pels diferents organismes referides a l'actuació no afecten aspectes bàsics del projecte i, per tant, es tindran en consideració en el moment de la presentació del projecte executiu de l'obra, objecte de la llicència municipal, i en el desenvolupament de l'activitat.

Les recomanacions del Servei de Paisatge són optar per un disseny senzill de les zones verdes, substituir la plantació de balandres per espècies arbòries i arbustives del lloc, preveure plantacions arbòries perimetrals i mantenir el màxim nombre de pins adults de la parcel·la assegurant-ne un bon manteniment.

Fonaments de dret

Articles 47.6.c), 67, 68, 69, 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Disposició transitòria 15a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 52 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic per a la construcció d'un edifici per a usos complementaris de la benzineria existent a la partida d'Alpicat, núm. 15, polígon 9, parcel·la 605, del municipi de Lleida, promogut per Alimentpecuar, SL i tramès per l'Ajuntament, amb les condicions dels informes del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural, de la Secretaria per a la Mobilitat, de l'Agència Catalana de l'Aigua i les recomanacions del Servei de Paisatge.

Segon. Indicar a l'Ajuntament que l'eficàcia de l'acord d'aprovació definitiva està condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, tal com estableixen els articles 100.3 i 101.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.




Tercer. Supeditar, també, la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la presentació per part de l'ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de l'esmentada garantia.

Quart. Comunicar-ho a l'Ajuntament i als interessats.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida


Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Lleida

Raquel González Gállego