R.E. 16.04.2010 114

Ajuntament de la Seu d'Urgell

EXP. NÚM SE-URB-2009/003

MODIFICACIÓ NUM. 12 DEL PGOU (PERI 2 . SECTOR CARRER DE RONDA)

A. Justificació

L'Ajuntament ha aprovat inicialment el PERI 2 (Sector carrer de Ronda). Aquest pla preveu, dins del conjunt de l'ordenació una franja de zona verda de 8 m d'amplada que separa els edificis del límit sud del sector. S'adjunta com annex 1 plànol de la situació actual del PGOU. Posteriorment a aquesta aprovació s'ha sabut que hi ha un criteri de la Comissió d'Urbanisme que comporta que les zones verdes d'amplada inferior a 12 m no es comptabilitzen.

Cal explicar que l'amplada de 8 m ve marcada per diverses circumstàncies:

a. És l'amplada que té el vial verd que ve del camí de la Palanca i del qual el del PERI 2 és continuació.
b. És l'amplada mínima del Cinyell Verd a la zona del Parc del Segre.
c. La distribució interna de vials del PERI 2 té una lògica que fa que no sigui viable establir una major amplada.

- El vial nord és la continuació natural del c. de Ronda.
- El vial central, de més amplada, és la sortida natural del CEIP Albert Vives i la bossa d'aparcaments mínima necessària. No és convenient passar el seu traçat a un altre lloc més al sud (opció indicativa del PGOU), ja que la notable diferència de cotes el faria inviable o inapropiat.
- El via central dóna accés a una filera d'edificis i esponja les edificacions del sector.
- Els espais de vialitat i zones verdes marcats pel PGOU estan complerts exactament i no és possible reduir la vialitat.

Posteriorment a aquesta aprovació, s'ha sabut que hi ha un criteri de la Comissió d'Urbanisme que comporta que les zones verdes d'amplada inferior a 12 m no es comptabilitzen. Malgrat que no es tracta d'un criteri legal, és convenient fer les correccions necessàries per a complir el criteri citat. No és possible canviar l'ordenació i, per tant, cal acudir a canviar els límits del sector. Amb aquesta finalitat, es pot apreciar que hi ha un espai sense titularitat coneguda situat a la vora del riu que té la mateixa superfície que seria necessària per a ampliar la zona verda fins els 12 m. Possiblement es tracta d'un espai creat per les crescudes del riu. De fet, per la seva ubicació vora el riu no és ni tan sols apta per a format part útil del nou parc. Per això, el PERI 2 preveu deixar-lo sense actuar-hi i mantenir les condicions de bosc de ribera.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 12.04.2010.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 17 de juny de 2010 a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Donar conformitat al Text refós de la Modificació núm. 12 del Pla general d'ordenació urbanística (PERI 2), promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de data 13.4.2010, establint, d'ofici, la prescripció següent:
"En l'àmbit B, és manté el límit nord vigent del sector definit pel Pla General".

Així doncs, la modificació té per objecte canviar el límit del PERI 2 per a excloure'n les finques de vora el riu citades i ampliar el límit sud en una superfície igual. S'adjunten els plànols annexos següents:

- Annex 1 plànol emplaçament
- Annex 2 plànol de parcel·lari actual i justificació dels canvis.
- Annex 3 plànol de parcel·lari modificat i justificació dels canvis.
- Annex 4 plànol de característiques del nou vial.
- Annex 5 plànol del PGOU d'escala 1.1000 amb la situació resultant.

Aquesta ampliació no afecta les condicions essencials de l'ordenació ni els paràmetres del propi PGOU, ja que no es canvia la superfície i la zona de creixement se situa en zona no inundable.

Per altra banda, s'ha plantejat la possibilitat de permetre-hi habitatges unifamiliars aïllats. No hi ha inconvenient a permetre-ho, ja que dóna una major varietat tipològica i adaptació a les necessitats sense afectar negativament la vista sobre el sector des del sud ni a les visuals d'altres edificis propers. Tampoc ha de generar més densitat ni sostre. Per a permetre-ho, cal modificar la redacció de l'art. 127 del PGOU.

La comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 03/12/2009 va aprovar definitivament la Modificació Puntual núm.12 del PGOU (PERI 2) condicionada a la presentació d'aquest text refós i d'una sèrie de requeriments. Seguidament s'analitza el tractament de cada un d'aquests aspectes:

Inclusió de la parcel·la 01 del límit oest del sector i que es qualifiqui de zona verda en el Pla de Millora Urbana.

El sòl a que es refereix aquest apartat és necessari qualificar-lo com a viari per millorar l'accessibilitat a l'Escola Albert Vives, segons queda justificat als plànols del PERI2, i possibilitar una futura millora en els accessos a la citada escola,.

Exclusió de l'àmbit dels terrenys indicats en la proposta amb la zona B.

L'acord de la CTUL proposava no excloure aquests terrenys de l'àmbit mantenint l'alineació del vial principal classificat de sòl urbà, indicada en el Pla general d'ordenació urbana municipal, per garantir una bona connexió viària del sector i zones llindants. Sobre aquest aspecte cal fer les següents apreciacions:

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 12.04.2010.
El secretari,

Ramon Miñambres Rebés

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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

a) Els terrenys indicats com a zona B ja formen part d'un total de 758,74 metres quadrats de sòl urbà consolidat d'una mateixa titular i es van segregar d'una finca més gran amb acord de la comissió municipal de Govern de l'Ajuntament de la Seu d'Urgell en sessió de 8 de setembre de 2003. Aquest terreny no és necessari per al desenvolupament coherent del sector, ja que forma un reclau incompatible amb qualsevol de les alternatives de planejament proposades, d'acord amb el què determina el capítol corresponent del PERI2.

b) La diferència d'alineació entre els eixos del carrer Segre i el passeig principal del PEMU2 no implica que no hi hagi una bona connexió viària. En tot cas, depèn del disseny viari que s'hi doni en el moment de projectar els nous accessos a l'Escola Albert Vives i que no queda condicionada per la solució actualment proposada. Cal també afegir que el vial principal dibuixat inicialment s'ha modificant seguint els requeriments de la CTUL en el Pla Especial de Millora Urbana PERI-2, complint la funció d'eix viari principal segons es mostra en els plànols. Aquesta previsió s'adapta al que determina el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla Especial de Millora Urbana nº2 i a l'informe favorable de data 20 de juliol de 2009 de la Secretaria per a la Mobilitat del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

c) Els terrenys indicats com a zona B, no són residuals ni tampoc són tanques, sinó que constitueixen una franja de terreny vinculada a una finca existent, tal com es mostra en la fotografia annexa

Reclau, situat a la zona nord-centre de l'àmbit

Aquesta franja de terreny presenta un relleu on tècnicament és molt complicat construir un vial. La cota d'aquesta feixa, en sòl urbà consolidat, és molt superior a la cota del terreny afectat pel PEMU2, i damunt d'un mur d'aproximadament quatre metres d'alçada que venç aquest desnivell. S'adjunta una fotografia que ho acredita. Per tant, la inclusió afectaria zones de sòlurbà consolidat i generaria uns costos molt elevats amb la construcció de nous murs de contenció de grans dimensions.

Vial Sud per configurar un passeig que no tingui un darrera d'edificacions.

La incorporació exacta del vial proposat per la CTUL resulta molt complicada per dues raons essencials.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 12.04.2010.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009; acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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

- En primer lloc, generaria un pendent excessiu ja que partiria d'un punt més baix que el vial central actual. Cal recordar que, en la tramitació del Pla de Millora PERI 2 es va presentar una al·legació que indicava que el vial central ja tenia un pendent excessiu. En fer l'aprovació provisional es va estimar aquesta al·legació i, per tant, es va variar el pendent d'aquest vial per tal de suavitzar-lo. El nou vial situat encara en un punt més baix generaria de nou un vial amb un pendent excessiu.
- Per altra banda, part del vial amb aquest traçat proposat ocuparia un espai en què caldria replenar el terreny i sustentar-lo amb un mur. Aquestes actuacions són incompatibles amb els criteris de l'ACA i esdevindrien inviables.

Per això, i amb la finalitat de recollir el sentit de l'acord de la CTUL s'ha previst un vial de servei entre el límit de les finques privades i la zona verda a l'hora que es manté el vial central. Així, el nou vial ja pot complir les indicacions de l'ACA. S'adjunta un nou plànol annex que explica les característiques essencials del vial. Per tant, la nova ordenació sorgida del requeriment de mantenir el vial sud ja recull aquest vial com a vial de servei a la zona del sud tal i com es dibuixa en el plànol número 4.

Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'incendis i Salvaments.

S'incorpora a la redacció la frase de l'Informe de Direcció General de Prevenció, Extinció d'incendis i Salvaments com a punt g de l'apartat 3.

B. Modificació.

A.

Es modifica l'article 127 del PGOU en el sentit següent:

On diu:

article 127. PERI-2. Sector Carrer de Ronda

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

.../...

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 12.04.2010.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 17 de juny de 2010 a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Donar conformitat al Text refós de la Modificació núm. 12 del Pla general d'ordenació urbanística (PERI 2), promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de data 13.4.2010, establint, d'ofici, la prescripció següent:
"En l'àmbit B, és manté el límit nord vigent del sector definit pel Pla General".

aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 17 de juny de 2010 a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Donar conformitat al Text refós de la Modificació núm. 12 del Pla general d'ordenació urbanística (PERI 2), promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de data 13.4.2010, establint, d'ofici, la prescripció següent:
"En l'àmbit B, és manté el límit nord vigent del sector definit pel Pla General".

Ha de dir:

article 127. PERI-2. Sector Carrer de Ronda

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

.../...

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 4a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

g. En aquella zona propera al riu reservada a bosc de ribera caldrà donar compliment al punt 6 de l'apartat 1.2. Entorn dels edificis (CTE DB SI5 Intervenció dels bombers)

B.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 12.04.2010.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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

Ajuntament de la Seu d'Urgell

EXP. NÚM SE-URB-2009/003

Es modifiquen els plànols d'escala 1:1.000 de delimitació de l'àmbit del PERI 2 (Sector carrer de Ronda).

La Seu d'Urgell, 12 d'abril de 2010.

El secretari de l'Ajuntament	L'arquitecte municipal
Ramon Miñambres Rebés	Jordi Ramírez de Arellano Benito

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 12.04.2010. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

ANNEX FOTOGRAFIES

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 12.04.2010.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés



Ap[illegible] definitivament per la Comissió Te[illegible] en sessió 03 DES. 2009 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.

La secretària,

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

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local

en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....

La Seu d'Urgell, ...

El Secretari,

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 03 DES. 2009 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 17 JUNY 2010 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord, que han estat incorporades d'ofici.
La secretària,

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



Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,