MODIFICACIÓ NUM. 15 DEL PGOU (VARIOS)

Aquest expedient inclou les modificacions següents:

1. Art. 234 i 235 (Equipaments)
2. Art. 256 (Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a)
3. Art. 303.bis (soterrament de línies)

Incorpora el text amb les correccions aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 25.03.2010.

1. ART. 234 I 235 (EQUIPAMENTS)

Article 234, on diu

.../...

2. L'edificabilitat màxima serà:

- *Per als sòls provinents de l'execució d'un pla parcial, pla especial o unitat d'actuació serà de 1,50 m²sostre/m²sòl, excepte que un pla especial d'equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos.*

- *En els altres casos, en sòl urbà, serà el de la zona confrontant de més alta densitat. Per a aquells equipaments que ocupin una illa sencera serà de 1,50 m²sostre/m²sòl.*

- *En altres casos, en sòl no urbanitzable, serà la que el pla especial determini en funció de l'equipament d'interès social. Aquells equipaments en sòl no urbanitzable reconeguts per aquest Pla General, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20 %, acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.*

- *Per als sòls en els quals hi ha ubicat un Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), segons consta en el llistat de l'article 290 d'aquestes Normes, aquest Pla General no fixa edificabilitat. Aquesta caldrà fixar-se mitjançant pla especial en cada cas.*

3. En els casos en què els usos i l'edificabilitat no estiguin definits, es redactarà un Pla Especial que justifiqui l'edificabilitat, defineixi la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.

Ha de dir:

.../...

2. L'edificabilitat màxima serà:

- *Per al sòl urbà consolidat, ja sigui perquè ho és en la data d'aprovació d'aquest PGOU o ho esdevingui com a conseqüència dels desenvolupaments urbanístics, l'edificabilitat màxima i condicions d'edificació seran els de la zona confrontant de més alta densitat que compleixi els paràmetres de PGOU o planejament derivat. Si la zona confrontant de més alta densitat està en situació de volum disconforme o fora d'ordenació es prendrà com a referència el màxim previst al PGOU.*

- *En sòl no urbanitzable, serà la que el pla especial determini en funció de l'equipament d'interès social. Aquells equipaments en sòl no urbanitzable reconeguts per aquest Pla General, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20 %, acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.*

- *Per als sòls en els quals hi ha ubicat un Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), segons consta en el llistat de l'article 290 d'aquestes Normes, aquest Pla General no fixa edificabilitat. Aquesta caldrà fixar-se mitjançant pla especial en cada cas.*

- *Si el projecte de les obres ho justifica per necessitats d'aparcament o instal·lacions vinculades a l'equipament, es podrà fer fins a un màxim de 3 plantes subterrànies.*

3. *Abans d'aprovar el projecte per a la construcció d'un equipament, caldrà redactar un Estudi volumètric en els casos i amb les condicions següents:*

a. *Es redactarà quan es vulgui edificar en una finca d'equipaments sencera que siguin veïna d'altres d'equipaments no edificades. També es redactarà quan es vulgui edificar en part d'una finca d'equipaments sense exhaurir l'ocupació màxima o sense exhaurir l'edificabilitat màxima o quan l'entorn a la finca això ho demani.*
b. *L'Estudi plantejarà diverses opcions possibles considerant que s'exhaureix l'ocupació màxima i que s'exhaureix l'alçada màxima.*
c. *L'Estudi inclourà els documents següents:*
    a. *Memòria justificativa.*
    b. *Plànols de planta, secció i alçat d'escala 1:200*
    c. *Fotomuntatge de l'equipament sobre la finca.*
    d. *Incidència en l'entorn immediat.*
    e. *Altres plànols o documents complementaris que complementin l'estudi i que ajudin a poder apreciar el possible resultat final.*
    f. *Opció preferent d'entre les diverses plantejades.*

d. L'Estudi serà sempre d'iniciativa municipal, però podrà incloure previsions procedents d'altres Administracions Públiques.
e. L'Estudi l'haurà d'aprovar la Junta de Govern Local abans de redactar el projecte de l'equipament que es vulgui construir.
f. L'estudi inclourà les previsions essencials de l'equipament a construir i les previsions generals per a la finca o la part de finca no inclosa dins del projecte.
g. Les previsions essencials son: edificabilitat, ocupació de parcel·la, volumetria, accessos, aparcaments i tractament d'espais lliures.
h. Les previsions generals son: edificabilitat, ocupació de parcel·la, volumetria i accessos.
i. Si s'identifiquen els usos concrets, l'Estudi haurà de fer les previsions essencials de dos edificis equipaments.
j. Aquest Estudi és orientatiu per la redacció del projecte i només vincula per a les previsions essencials. Malgrat això, en la redacció del projecte es podran modificar o ajustar de manera justificada.
k. L'Estudi Volumètric es tramitarà d'acord amb el procediment següent:

- *L'aprovarà inicialment la Junta de Govern Local. Si aquesta atribució no està delegada en la Junta de Govern Local, abans d'aprovar-lo haurà de rebre el seu informe. Si a la Junta de Govern Local no hi ha regidors de l'oposició (ja sigui amb vot o amb veu i sense vot) l'informe haurà de fer-lo la comissió informativa corresponent.*
- *Un cop aprovat se sotmetrà a informació pública mitjançant publicació al BOP; tauler d'anuncis i a la plana web de l'Ajuntament durant el termini d'un mes.*
- *Si durant aquest termini hi ha al·legacions, caldrà un acord d'aprovació definitiva amb les mateixes condicions que el d'aprovació inicial.*

Article 235.

Queda sense contingut.

Article 90. Planta soterrani

On diu

.../...

4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:

a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de dos nivells, equivalent a 6,00 m de profunditat, i serà ampliable mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.

Ha de dir

.../...

4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:

a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de dos nivells, equivalent a 6,00 m de profunditat, i serà ampliable mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl, ***excepte en els sòls qualificats d'equipaments.***.

Article 233.

S'elimina l'apartat 6.

2. ART. 256 (ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA TRADICIONAL. CLAU 3A)

On diu:

article 256. Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a

…/…

5. Condicions d'ús de la zona 3a

Habitatge Unifamiliar	*Habitatge Plurifamiliar*	*Habitatge rural*	*Residencial especial*	*Residencial mòbil*	*Hoteler*	*Comerç petit*
Dominant	*Condic. (1)*	*Incompatible*	*Condic. (1)*	*Incompatible*	*Incompatible*	*Incompatible*

Comerç mitjà	*Comerç gran*	*Oficines i serveis*	*Restauració*	*Recreatiu*	*Magatzems*	*Indústria I*
Incompatible	*Incompatible*	*Condic. (1)*	*Incompatible*	*Incompatible*	*Incompatible*	*Incompatible*

Indústria II	*Indústria III*	*Educatiu*	*Assistencial*	*Sanitari*	*Sociocultural*	*Esportiu*
Incompatible	*Incompatible*	*Compatible*	*Compatible*	*Compatible*	*Compatible*	*Compatible*

Administrat.	*Serveis tècnics*	*Estac. i aparcament*	*Agrícola*	*Ramader*	*Forestal*	
Compatible	*Incompatible*	*Condic. (2)*	*Incompatible*	*Incompatible*	*Incompatible*	

.../...

Ha de dir,

article 256. Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a

…/…

Habitatge Unifamiliar	*Habitatge Plurifamiliar*	*Habitatge rural*	*Residencial especial*	*Residencial mòbil*	*Hoteler*	*PEC*

Dominant	*Condic. (1)*	*Incompatible*	*Condic. (1)*	*Incompatible*	*Incompatible*	***Condic.(3)***

Comerç mitjà	*Comerç gran*	*Oficines i serveis*	*Restauració*	*Recreatiu*	*Magatzems*	*Indústria I*
Incompatible	*Incompatible*	*Condic. (1)*	*Incompatible*	*Incompatible*	*Incompatible*	***Condic. (4)***

Indústria II	*Indústria III*	*Educatiu*	*Assistencial*	*Sanitari*	*Sociocultural*	*Esportiu*
Incompatible	*Incompatible*	*Compatible*	*Compatible*	*Compatible*	*Compatible*	*Compatible*

Administrat.	*Serveis tècnics*	*Estac. i aparcament*	*Agrícola*	*Ramader*	*Forestal*	
Compatible	*Incompatible*	*Condic. (2)*	*Incompatible*	*Incompatible*	*Incompatible*	

…/…

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest Pla General i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats.

(3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats i restaran subjectes a allò que determini el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

(4) Només s'admetrà la renovació de llicències d'activitats concedides amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General. Per tant no s'admetran les noves activitats, les ampliacions ni les modificacions substancials de l'activitat. Resten condicionats a la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants. Es limita a la planta baixa. S'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i perill que per a cada zona estableixi la revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal i les ordenances reguladores corresponents.

…/…

3. ARTICLE 303.BIS (SOTERRAMENT DE LÍNIES)

A. Justificació

L'antic text refós del PGOU de 1991 contenia una certa regulació que permetia obligar a soterrar les línies de serveis de nova implantació. El PGOU no va incorporar aquesta previsió amb la suficient contundència. Per tant, cal establir previsions en aquest sentit, de forma similar a la que contenia el TRPGOU 1991.

Es fa incorporant un article 303.bis al capítol quart del Tïtol VI (proteccions urbanístiques).

B. Modificació.

S'afegeix al Capítol quart (protecció del paisatge urbà) un article 303.bis amb la redacció següent.

Art. 303 bis

1. *Els serveis públics bàsics estan constituïts per les xarxes de sanejament, aigua potable, electricitat d'alta i baixa tensió, enllumenat, gas, fibra òptica i telefonia i per aquelles altres que en un futur puguin sorgir i per les reserves de sòl necessàries per a instal·lar els seus serveis tècnics.*

2. *El traçat de les xarxes respectives ha d'ajustar-se l'ordenació que marqui la normativa vigent o a la més racional atenent a les dimensions del carrer.*

3. *Tant les noves línies com la modificació o substitució de les ja existents en els terrenys de sòl urbà han d'estar soterrades o encastades. Si no és possible cap d'aquestes dues opcions, caldrà minimitzar l'impacte negatiu de la visió des dels espais públics.. S'entendrà que no hi ha modificació o substitució, sinó només manteniment, quan es facin canvis o actuacions puntuals en els seus components. Quan successius canvis o actuacions puntuals permetin considerar que no es tracta d'operacions aïllades s'entendrà que hi ha una modificació o substitució de la línia.*

4. *Als terrenys de sòls urbanitzables delimitats, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació es podran concedir llicències provisionals (només poden ésser admesos com a usos provisionals els indicats en l'article 53.2 de la Llei d'urbanisme i 61 del reglament de la llei d'urbanisme) per a instal·lar conduccions aèries de serveis, amb les obres mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables sense ometre cap de les garanties de*

seguretat establertes per la legislació sectorial, que el titular haurà de substituir per línies soterrades sense cap indemnització quan es faci la urbanització.

5. *En els edificis de nova construcció totes les escomeses de serveis públics i altres instal·lacions i elements tècnics, excepte els baixants d'aigües pluvials, han de soterrar-se o bé encastar-se dins les façanes dels edificis. En aquests edificis s'ha de preveure un encaix de dimensió suficient per a encastar i/o allotjar les instal·lacions vistes ja existents, formant una composició harmònica amb la resta de l'edifici i no hauran de ser visibles des de cap espai d'us públic.*

6. *Les noves escomeses que es facin a edificis ja construïts també estan sotmeses a les obligacions indicades, excepte que el promotor justifiqui documentalment que és impossible o molt dificultós complir-les tècnicament o per aplicació de la normativa tècnica vigent. En aquest darrer cas es podrà concedir llicència fixant les condicions que l'Ajuntament consideri necessàries.*