EDICTE

de 15 d'abril de 2010, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referent al municipi de la Seu d'Urgell.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 25 de març de 2010, va adoptar, l'acord següent:

Exp.: 2010 / 039844 / L
Modificació núm. 15 del Pla general d'ordenació urbana, al terme municipal de la Seu d'Urgell

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, vista la proposta de la Ponència Tècnica acorda:

—1 Aprovar definitivament la Modificació núm. 15 del Pla general d'ordenació urbana, promoguda i tramesa per l' Ajuntament de la Seu d'Urgell, incorporant, d'ofici, les prescripcions següents:

Respecte a la modificació puntual 1 (modificació dels articles 234 i 235 referent a equipaments):

1. Es substitueix la lletra a) del punt 4 de l'article 90 de la revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal pel següent:

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 pels sòls qualificats d'equipament".

2. S'elimina l'apartat 6 de l'article 233 de la revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal.

3. Es corregeix l'errada material de l'apartat primer del punt 2 de la proposta, de la següent manera:

"per al sol 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 la revisió del PGOU o planejament derivat".

Respecte a la modificació puntual 2 (modificació de l'article 256 referent a la zona d'edificació en filera tradicional, clau 3a):

1. L'ús de magatzem es deixa com a incompatible, i cal eliminar de la proposta les referències que es fan al respecte.

2. S'afegeix a la condició 4 que fa referència als usos condicionats de indústria I el següent: "s'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi la revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal i les ordenances reguladores corresponents".

3. Es substitueix les referències a "comerç petit" per "PEC" i al "Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials" per "Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials".

4. Es corregeix l'errada material consistent en haver omès, per error, els paràgrafs establerts en el PGOU que van a continuació del quadre 5, de manera que la redacció és la següent:

"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."

Respecte a la modificació puntual 3 (nou article 303 bis soterrament de línies):

1. Es modifica la redacció del punt 4 de l'article de nova creació 303 bis, amb el redactat següent:

"4. Als terrenys classificats 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".

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida (avinguda de Blondel, 54, tercera planta).

Lleida, 15 d'abril de 2010

M. Dolors Tella i Albareda
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

ANNEX

Normes urbanístiques de Modificació núm. 15 del Pla general d'ordenació urbana de la Seu d'Urgell

Annex:
Normativa urbanística de la Modificació núm. 15 del Pla general d'ordenació urbana del terme municipal de la Seu d'Urgell.

Article 234. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

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 la revisió del PGOU o planejament derivat.

- 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 sigui 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.

1

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.

4. En qualsevol cas l'edificabilitat màxima d'un equipament i la seva ocupació en un lloc concret, respectaran sempre la condició sobre aquella part de sòl qualificada d'equipament i identificada en els plànols amb la clau Eo que restarà lliure d'edificació. No obstant l'edificabilitat corresponent a aquest espai definit amb la clau Eo podrà ser acumulada sobre la resta de parcel·la qualificada d'equipament.

Article 235. Ordenació mitjançant plans especials

Queda sense contingut.

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	Condic.(4)	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	

(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, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Es limita a la planta baixa de les finques situades a l'av. de Guillem Graell.
(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 de perill que per a cada zona estableixi la revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal i les ordenances reguladores corresponents.

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.

Art. 303 bis. Soterrament de linies

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 classificats 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.

4

(10.106.072)