RE: 12.4.2012
DOC. APROVAT PROVISIONALMENT
12

Ajuntament de la Seu d'Urgell

EXP. NÚM SE-URB-2011/005

MODIFICACIÓ NUM. 19 DEL PGOU (VARIS)

Després de l'entrada en vigor del nou Pla General el dia 14.03.2003 (data de la publicació íntegra al DOGC) la gestió diària ha permès als serveis municipals detectar algunes disfuncions, lògiques en un document tan complex (incoherències o canvis que cal fer per a solucionar algun problema que s'ha plantejat amb posterioritat).

Per a facilitar l'estudi del document, s'estableix un índex de les modificacions:

1. Article 26. Innecessarietat de l'obtenció de llicència
2. Article 36. Seguiment de les obres sotmeses a llicència municipal.
3. Article 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme
4. Article 46. Llicències a edificis i instal·lacions incloses d'un àrea de planejament o d'execució.
5. Article 98. Celoberts
6. Article 270 i 271. Paràmetres dels establiments industrials (claus 7b i 7c).

La Seu d'Urgell, 26 de març de 2012.

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

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació 19 del Pla general d'ordenació urbanística, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, incorporant d'ofici el següent:
MOD 1:
Es modifica el redactat de l'article 26 proposat, primer paràgraf, de la següent manera:
"- Les obres d'urbanització, de nova construcció, enderroc, reforma, rehabilitació i canvi d'ús que s'executin d'acord amb un projecte promogut per l'Ajuntament".

MOD 4:
Se substitueix el redactat de l'article 46.1.a. que resta de la següent manera:
" Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, tret dels usos i obres de caràcter provisional que permet la llei d'urbanisme. No obstant, per als plans especials en sòl urbà es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del capítol primer del títol VI de les presents Normes"

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

1. Article 26. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

A. Justificació.

L'article 187.1 del Decret 1/2010 preveu que estan subjectes a llicència urbanística en els termes establerts per aquesta Llei, pel planejament urbanístic i per les ordenances municipals tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació de construcció o d'enderrocament obres.

S'ha detectat que l'article 26 del PGOU té una redacció millorable pel que fa als actes que no estan subjectes a llicència municipal. Entre les obres que no estarien subjectes a llicència estarien totes les obres de nova construcció, enderroc, reforma, rehabilitació i canvi d'ús, en edificis de titularitat municipal.

Per tant convé aclarir aquest concepte en el normes.

B. Modificació.

Es modifica l'article 26 del PGOU, que queda redactat de la forma següent.

On diu:

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, i les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la perceptiva llicència municipal.

Ha de dir:

No requeriran llicència municipal:

- ***Les obres d'urbanització, de nova construcció, enderroc, reforma, rehabilitació i canvi d'ús que s'executin d'acord amb un projecte aprovat per l'Ajuntament.***
- ***Les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal amb caràcter d'urgència, i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.***

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació 19 del Pla general d'ordenació urbanística, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, incorporant d'ofici el següent:
MOD 1:
Es modifica el redactat de l'article 26 proposat, primer paràgraf, de la següent manera:
"- Les obres d'urbanització, de nova construcció, enderroc, reforma, rehabilitació i canvi d'ús que s'executin d'acord amb un projecte promogut per l'Ajuntament".
MOD 4:
Se substitueix el redactat de l'article 46.1.a. que resta de la següent manera:
" Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, tret dels usos i obres de caràcter provisional que permet la llei d'urbanisme. No obstant, per als plans especials en sòl urbà es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del capítol primer del títol VI de les presents Normes"

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

2. Article 36. Seguiment de les obres sotmeses a llicència municipal

A. Justificació.

S'ha detectat que l'article 36.1 del PGOU té una redacció poc clara pel que fa a la obligatorietat o voluntarietat de realitzar l'acta d'assenyalament d'alineacions de les obres subjectes a llicència municipal.

L'article en concret fa servir el futur obligacional del castellà que no sempre indica una obligació, sinó que es pot interpretar com un fet que succeirà en el futur. Tampoc queda clar a qui pertany la iniciativa de realitzar l'acta, a l'Ajuntament o bé a l'interessat. Finalment no queda clar que passaria en cas de no fer-se l'acta.

El document de l'acta de l'assenyalament de l'alineació, entenem que es un document opcional i en alguns casos convenient per aclarir aquest aspecte concret de l'obra, però que no cal exigir de manera generalitzada, ja que els projectes objectes de llicència han d'incorporar la informació gràfica amb un nivell de detall suficient per fixar l'alineació sense dubtes.

Per altra banda l'apartat segon del mateix article es refereix a les inspeccions de l'obra quan estiguin els fonaments fets i quan s'assoleixi l'alçada autoritzada. Un cop més, no queda clar si és obligatori que l'interessat comuniqui a l'Ajuntament aquests dos moments de l'obra i que pot passar si no ha fa. En aquest cas interessa que l'Ajuntament, pugui fer inspeccions d'aquests dos moments per efectuar les comprovacions abans de que l'obra arribi al seu final. Per tant, la proposta es vol fer deixar clara la obligació de fer aquestes inspeccions per tal de no posposar totes les comprovacions al final de l'obra, moment en el qual és molt problemàtic corregir possibles errades o possibles infraccions urbanístiques.

Finalment, l'apartat tercer de l'article s'ha de referir a la inspecció que es realitza quan les obres s'han finalitzat. En aquest cas, la inspecció es pot fer per obtenir llicència de primera ocupació o bé per recuperar la fiança dipositada, si no s'escau la llicència de primera ocupació. Aquest apartat es refereix a les comprovacions dels serveis municipals sobre la via pública i també sobre possibles danys ocasionats de caràcter privat o a tercers. Aquests últims, tal com diu l'article 27, no implicaran responsabilitat a l'Ajuntament. Per tant, no és lògic que l'Ajuntament tingui que comprovar si s'han produït. Per altra banda, la redacció pot precisar millor els aspectes que s'han de comprovar amb aquesta inspecció.

Per tant cal refer la redacció de l'article per tal que sigui més clara.

B. Modificació.

Es modifica l'article 36.1. del PGOU, que queda redactat de la forma següent.

On diu:

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord La secretària Raquel Gonzalez Tallego

article 36. Seguiment de les obres

1. Abans de començar una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre que s'hagi ajustat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. L'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també aquells danys ocasionats de caràcter privat o a tercers.

Ha de dir:

article 36. Seguiment de les obres

1. El titular de la llicència podrà, abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, sol·licitar a l'Ajuntament que redacti una acta que assenyali les alineacions. Si no ho sol·licita, el promotor serà responsable únic de les conseqüències que es puguin derivar de la inadaptació de l'alineació de l'edifici en relació a les previsions del planejament urbanístic.

2. L'interessat ***ha de comunicar*** *a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en* ***què l'estructura estigui feta fins l'alçada autoritzada****, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals* ***s'haurà d'estendre l'acta corresponent en el termini de 10 dies hàbils, per tal que*** *consti el resultat d'aquella comprovació.* ***El contradir aquesta norma constituirà una infracció urbanística lleu, sens perjudici de les responsabilitats de tot tipus que es puguin derivar per haver executat malament l'obra.***

3. ***Quan les obres estiguin totalment finalitzades****, l'interessat ho* ***haurà de comunicar*** *a l'Ajuntament,* ***amb la sol·licitud de*** *la llicència de primera ocupació* ***o de la devolució de fiança dipositada, segons escaigui. Per tramitar aquesta llicència o la devolució de la fiança els serveis tècnics municipals hauran de disposar de les actes referides als apartats anteriors.*** *Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública:* ***ferms i***

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

***paviments, xarxes de serveis municipals, mobiliari urbà, vegetació** i qualsevol altre servei anàleg.*

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

3. Article 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

A. Justificació.

S'ha detectat que el règim jurídic aplicable segons planejament per als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme és lleugerament diferent al previst pel Text Refós de Llei d'urbanisme.

D'acord amb l'article 108.4 del Decret 1/2010 en les construccions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin en una situació de fora d'ordenació, s'hi ha d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament.

En canvi l'article 45.1 limitaria les obres autoritzables a les obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici, amb determinades condicions. Tanmateix, no hi hauria cap inconvenient en autoritzar les obres de rehabilitació i de canvi d'ús, en els edificis en situació de volum disconforme.

Per altra banda, es creu que es podrien fer les obres d'augment de volum que proposa el mateix article, mantenint els mateixos condicionants, sempre que això no generi una contradicció amb la Llei d'urbanisme.

B. Modificació.

Es modifica l'article 45.1 del PGOU en el sentit següent.

On diu:

1. Obres autoritzables:

S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici sempre que no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alineació de l'edifici, composició de façana, etc.)

...\...

Ha de dir:

1. Obres autoritzables:

***S'han d'autoritzar les obres de consolidació, rehabilitació i els canvis d'ús sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament. També es poden autoritzar** obres d'augment de volum de l'edifici sempre que no sobrepassin*

Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretaria
Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alineació de l'edifici, composició de façana, etc.)

...\...

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

4. Article 46. Llicències a edificis i instal·lacions incloses d'un àrea de planejament o d'execució.

A. Justificació.

L'article 46 del PGOU regula la possibilitat de fer obres i activitats per les edificacions i instal·lacions que estiguin incloses en un àrea o sector de planejament i en un polígon o unitat d'actuació.

En relació als edificis i instal·lacions inclosos dins d'un àrea o sector de planejament l'article 46.1 diu:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi:

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat. No obstant, per als plans especials en sòl urbà es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del Capítol Primer del Titol IV de les presents Normes.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

Pel que fa a aquesta redacció, el primer apartat es força restrictiu ja que no deixaria marge per fer cap obra o activitat en edificis existents. S'ha de dir que en diversos sectors urbanitzables (SUD) o de millora urbana (PERI i PEMU) podem identificar edificacions en ús que eventualment podem requerir obres de manteniment i de conservació. Més enllà de la conservació, s'han donat casos en els quals els propietaris han volgut rehabilitar les edificacions per tal de modernitzar-les o bé fer-hi noves activitats, sense que això tingui que suposar un obstacle per desenvolupar el planejament urbanístic derivat.

Atès que la redacció del planejament pot allargar-se en el temps i atès que no convé denegar totes les iniciatives particulars de manteniment i millora de les edificacions, cal admetre determinades llicències d'obres i d'activitats en els sectors de planejament, abans de la tramitació del planejament de desenvolupament. Aquestes obres i

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

activitats quedarien sota els règims de fora d'ordenació i de volum disconforme que es fixen als articles 43 i 45 del PGOU.

Aquesta modificació s'ha d'adaptar al que preveu l'article 108 la Llei d'Urbanisme (Decret 1/2010) i 102 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006).

B. Modificació.

Es modifica l'article 46.1 del PGOU en el sentit següent.

On diu:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi:

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat. No obstant, per als plans especials en sòl urbà es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del Capítol Primer del Titol IV de les presents Normes.

Ha de dir:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi:

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra nova, reconstrucció, ampliació de l'edificació o llicències per la creació de nous habitatges i/o establiments.

Per les edificacions i instal·lacions existents que puguin dificultar la futura ordenació del sector definida per l'article corresponent, s'han d'aplicar les normes sobre edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació d'aquest PGOU i de la Llei d'Urbanisme. En aquest cas, la llicència serà condicionada d'acord amb el que preveu l'article 43.c i 43.d.

Per les edificacions i instal·lacions existents que no dificultin la futura ordenació del sector definida per l'article corresponent, s'han d'aplicar les normes sobre edificis i instal·lacions en situació de volum disconforme d'aquest PGOU, amb excepció de les obres d'augment de volum a les quals es refereix l'article 45.1 que no seran autoritzables. També s'estarà al que diu la Llei d'Urbanisme.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament la modificació 19 del Pla general d'ordenació urbanística, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, incorporant d'ofici el següent:
MOD 1:
Es modifica el redactat de l'article 26 proposat, primer paràgraf, de la següent manera:
"- Les obres d'urbanització, de nova construcció, enderroc, reforma, rehabilitació i canvi d'ús que s'executin d'acord amb un projecte promogut per l'Ajuntament".
MOD 4:
Se substitueix el redactat de l'article 46.1.a que resta de la següent manera:
" Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, tret dels usos i obres de caràcter provisional que permet la llei d'urbanisme. No obstant, per als plans especials en sòl urbà es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del capítol primer del titol VI de les presents Normes"

Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

5. Article 98. Celoberts

A. Justificació.

El 16.02.2006 La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar, a proposta de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell, una modificació puntual de l'article 98 del PGOU que feia referència als celoberts i pous de ventilació.

Aquesta modificació recuperava el requisit de ventilació de les escales comunitàries directament a façana o a través de pous de ventilació de dimensions determinades. Aquest requisit provenia del Text Refós de 1991 del PGOU. Amb aquest requisit les escales havien de disposar d'una obertura a totes les plantes.

El Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, regulava a l'apartat 2.2.8 de l'Annex I que les escalen havien d'estar ventilades de manera que, si es desenvolupaven a més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguessin una obertura de ventilació no inferior a 1,00 m².

Posteriorment, el vigent Decret 55/2009 de 7 d'abril, va suprimir aquesta condició i l'apartat 2.3 de l'Annex I proposa que la ventilació de les escales correspongui a la normativa de seguretat en cas d'incendi i seguretat en la utilització.

El Codi Tècnic de l'Edificació en els seus documents no te previsions específiques pel que fa a la ventilació d'escales no protegides, i no hi hauria cap requisit normatiu per la ventilació de les escales d'edificis residencials de menys de 14 metres d'alçada d'evacuació descendent. Per tant

Per altra banda, els nous requeriments sobre accessibilitat introduïts pel Document Bàsic de Seguretat en la utilització i Accessibilitat del Codi Tècnic de l'Edificació, suposen una ampliació dels espais comuns dels edificis plurifamiliars.

En diferents casos s'ha pogut veure que l'aplicació de l'article 98 del PGOU comporta dificultats en aquells casos en que la finca és de superfície reduïda o disposa d'alguna dimensió reduïda (poca façana o poca fondària).

Aquestes dificultats s'han detectat sovint a parcel·les del Centre Històric, de dimensions reduïdes. Per aquets motiu el Pla de Millora del Centre Històric proposa eliminar el requisit de ventilació de l'escala de l'article 98 del PGOU.

A la resta del sòl urbà, s'han detectat casos de parcel·les amb poca superfície construïda per planta, que podrien admetre fins a dos habitatges per planta i per les quals la ventilació de l'escala suposa un inconvenient per al bon funcionament de l'edifici o dels habitatges, sigui perquè es redueix la façana útil o sigui perquè la seva superfície queda molt reduïda. La superfície dels habitatges contemplada seria de 65 m², que és una superfície recomanable per fer un habitatge amb sala-menjador, cuina,

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord La secretària Raquel González Gállego

bany i dos habitacions. A partir d'aquest programa es determinaria una superfície construïda de planta per sota de la qual no serà necessari que l'escala sigui ventilada:

Superfície útil recomanable per dos habitatges nous	130 m² (2 x 65 m²)
Superfície útil mínima d'un nucli d'escala i ascensor adaptat	12 m²
Superfície útil total de cada planta tipus	142 m²
Superfície construïda de cada planta tipus	163,30 m² (142 m²+15%)

Aplicant un arrodoniment per excés, es pot dir que les finques amb una superfície construïda de planta pis inferior a 165 m² no caldrà que compleixin amb el requisit general de ventilació de l'escala a façana o a un pou de ventilació.

En aquest supòsit és convenient mantenir una ventilació mínima de l'escala, per millorar les condicions de salubritat i de sostenibilitat, ja que es plantejaria com una solució de ventilació natural. Per fer-la s'haurien de preveure dos obertures de ventilació als dos extrems de l'escala: planta baixa i planta més alta. Aquestes dues finestres no haurien de ser inferiors a 1,00 m² de superfície practicable, tal i com es requeria en el derogat Decret 259/2003 de condicions mínimes d'habitabilitat.

B. Modificació.

Es modifica l'article 98 del PGOU en el sentit següent

On diu:

article 98. Celoberts

.../...

2. La ventilació de la peça principal d'un habitatge, sala d'estar i menjador ha de ser obligatòriament al carrer o a pati interior d'illa. La ventilació d'habitacions que no ventilin directament a façana ha de ser a través de celoberts de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes. La ventilació de cuines independents i caixes d'escala comunitàries que no ventilin directament a façana ha de ser a través de celoberts que anomenarem pous de ventilació per diferenciar-los dels anteriors, de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.

.../...

Ha de dir:

article 98. Celoberts

.../...

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

2. La ventilació de la peça principal d'un habitatge, sala d'estar i menjador ha de ser obligatòriament al carrer o a pati interior d'illa. La ventilació d'habitacions que no ventilin directament a façana ha de ser a través de celoberts de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes. La ventilació de cuines independents i caixes d'escala comunitàries que no ventilin directament a façana ha de ser a través de celoberts que anomenarem pous de ventilació per diferenciar-los dels anteriors, de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes. ***Per les parcel·les amb una superfície construïda inferior a 165 m2 construïts de planta pis, la ventilació de l'escala es podrà resoldre amb dues finestres practicables de superfície no inferior a 1,00 m², situades a la planta baixa i a la planta superior.***

.../...

Conforme

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

6. Article 270 i 271. Paràmetres dels establiments industrials

A. Justificació.

L'any 1987 es va aprovar el Pla parcial del sector Zona Industrial (SUP 3). Per tal d'atendre millor la demanda de sòl, en funció de les de les necessitats de les industries, aquest Pla parcial definia tres tipus de zones:

Zona A. Mitjana indústria amb edificació Aïllada. Parcel·la mínima de 1.750 m².
Zona B. Mitjana indústria amb edificació entre mitgeres. Parcel·la mínima de 1.000 m².
Zona C. Petita indústria amb edificació entre mitgeres. Parcel·la mínima de 589 m².

S'adjunta les característiques de la zonificació urbanística com **annex 1**.

El projecte de reparcel·lació del sector Zona Industrial va crear 25 finques adjudicades amb superfícies que oscil·laven entre els 589 m² i els 16.293,00 m². S'adjunta el llistat de parcel·les resultant com **annex 2.**

Posteriorment, quan es va redactar el Text Refós del Pla General d'Ordenació del 2002, encara vigent aquestes tres tipologies d'indústria van quedar incorporades en les següents qualificacions:

Zona d'indústria aïllada. Clau 7c. Parcel·la mínima 2.000 m².
Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7b. Parcel·la mínima 1.000 m².
Zona d'indústria entre mitgeres tipus 1 (tipus II). Clau 7b1. Parcel·la mínima 600 m².

Les condicions i paràmetres d'aquestes tres qualificacions s'estableixen els articles 270 i 271 del PGOU vigent.

L'apartat condicions d'ús dels articles 270 i 271 diu:

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Segons això, només es podria una activitat a cada una de les parcel·les, ja que cada activitat requereix d'un establiment independent. No hi hauria l'opció tampoc d'establir un règim de propietat horitzontal per generar més d'un establiment en una mateixa parcel·la.

Si mirem el paràmetre de parcel·la mínima de les zones d'indústria del municipi trobem les següents:

Zona urbanística	Parcel·la mínima PGOU
Zona d'indústria urbana. Clau 7a	500 m²
Zona d'indústria urbana tipus 1 / N-260. Clau 7a1	450 m²
Zona d'indústria urbana tipus 2 / Lleteries. Clau 7a2	350 m²
Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7b	1.000 m²

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Generalitat de Catalunya
Dept. Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

Zona d'indústria entre mitgeres tipus 1. Clau 7b1	600 m²
Zona d'indústria entre mitgeres tipus 2. Clau 7b2/ Lleteries	300 m²
Zona d'indústria aïllada. Clau 7c	2.000 m²

Per les Zones 7b, 7b1, 7b2 i 7c, aquestes parcel·les mínimes serien també les superfícies mínimes dels establiments que es poden crear, considerant que l'establiment conté una edificació i una part no edificada o pati de parcel·la.

Des de l'aprovació del PGOU s'ha pogut comprovar que hi ha una demanda d'establiments de mides variades. L'economia local no es caracteritza per un sector industrial creixent sinó per una terciarització de la economia. Aquesta factor introduiria la necessitat de majors espais expositius i de vendes, tal i com es requereixen per concessionaris de vehicles, els magatzems per la venda de mobles i altres de similars. Usos que són compatibles amb el planejament urbanístic i que convé potenciar. Per altra banda, la nova activitat industrial ve donada per tallers de formats petits o mitjans: serralleries, fusteries, magatzems d'empreses constructores locals, tallers de reparació de vehicles i d'altres similars.

En aquest context, i a la vista d'aquesta demanda, les superfícies industrials de 1.000 m² i 2.000 m², serien excessivament grans per poder desenvolupar les activitats que s'estan proposant. Per tant, seria d'interès general una modificació de normes que redueixi les dimensions mínimes dels establiments industrials per tal de generar una oferta ajustada a la demanda. També és d'interès municipal, que existeixi una oferta ajustada a la demanda, per facilitar que s'estableixin noves activitats al polígon La Seu Industrial.

Entre les zones industrials existents, entenem que s'han de poder fer establiments de dimensions inferiors a la parcel·la mínima a les Zones 7b i 7c (indicades amb color al quadre anterior). De la mateixa manera, les parcel·les d'aquestes qualificacions amb edificacions ja acabades, es podrien dividir per fer obtenir més d'un establiment. Aquestes divisions, es podrien formalitzar pel règim de divisió horitzontal. En aquest cas, no caldria modificar les condicions de parcel·lació que s'estableix a cada zona amb els paràmetres de parcel·la mínima, front mínim i fondària mínima. Tanmateix si caldria fixar la superfície mínima i l'amplada mínima dels establiments resultants de les divisions. L'accés als establiments es podria donar directament des del carrer o a través d'espais comunitaris de la pròpia parcel·la. La superfície es mirarà en relació a la superfície de les parcel·les existents definides en la reparcel·lació del Pla parcial i al cadastre del sòl urbà. Es mirarà també la relació amb l'amplada mínima útil que ha de tenir cada establiment. Finalment es té en compte la superfície d'establiment amb demanda actualment.

S'ha mirat una relació de les parcel·les cadastre urbana a la Zona Industria 7b, de la qual se'n desprèn que les superfícies de parcel·la oscil·len entre 991 m² i 6.288 m². També es mira una relació de les parcel·les cadastre urbana a la Zona Industria 7c de la qual se'n desprèn que les superfícies de parcel·la oscil·len entre 1.750 m² i 5.837 m².

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

A la Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7b es proposa una superfície mínima de 450 m² per cada establiment. Aquesta superfície mínima inclou els patis no edificables, que faran com a mínim les dimensions de les separacions mínimes que fixa la normativa. L'amplada mínima dels establiments serà de 10 metres. Aquesta amplada es mesurarà en paral·lel a la façana del carrer de cada establiment.

A la Zona d'indústria aïllada. Clau 7c es proposa una superfície mínima de 800 m² per cada establiment. Aquesta superfície mínima inclou els patis no edificables, que faran com a mínim les dimensions de les separacions mínimes que fixa la normativa. L'amplada mínima dels establiments resultants serà de 15 metres. Aquesta amplada es mesurarà en paral·lel a la façana del carrer.

En la mesura que les divisions seran voluntàries, les activitats que requereixin d'una superfície superior hauran de mantenir la superfície inicial o agrupar diversos establiments. En tots dos casos, caldrà garantir que la divisió en establiments permet mantenir una unitat compositiva de les façanes de l'edifici. Per això es proposa que només es pot admetre la divisió horitzontal per més d'un establiment, a partir d'un projecte de divisió horitzontal o un projecte d'obres, que justifiqui la unitat de façanes de tota la parcel·la. Per tant, amb la sol·licitud caldrà portar el plànol de façanes corresponent.

La modificació no afecta a cap paràmetre que no sigui les característiques bàsiques dels establiments industrials. Pel que fa a l'adequació d'aquesta modificació al Decret 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, s'ha de dir que no hi hauria cessió obligatòria de l'aprofitament. L'article 96.c del Decret 1/2010 diu que les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la intensitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, resten subjectes a les particularitats a que estableixen els articles 99 i 100.

L'article 99.3 es refereix als supòsits dels article 43.1 i 45.1.a. El primer supòsit es refereix a sòl urbà no consolidat, i en el cas que ens ocupa, es tracta d'un sòl urbà consolidat, ja que reuneix els requisits de l'article 30 de la Llei d'Urbanisme. En relació al segon supòsit es refereix als deures dels propietaris de sòl urbanitzable, que no seria aquest cas, com ja s'ha dit en el punt anterior el planejament urbanístic ja es va executar i és sòl urbà consolidat.

L'article 100 regula diferents supòsits de modificació de figures de planejament. No es donaria el supòsit d'increment de sostre edificable, ja que no es modifica el paràmetre d'edificabilitat. No hi hauria augment de la densitat de l'ús residencial, ja que la modificació afecta a sòls de qualificació industrial, en els quals tan sols s'admet l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació i guarda de l'establiment, i està limitat a un habitatge per parcel·la. El paràmetre de parcel·la mínima no es modifica, per tant no hi hauria augment de densitat residencial. Tampoc hi hauria una transformació global dels usos previstos pel planejament doncs es manté l'ús industrial com a compatible i dominant. En relació a les actuacions aïllades de dotació, no hi hauria transformació dels usos preexistents i no hi hauria increment de sostre

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

edificable o de la densitat residencial. A la vista de la legislació s'entendria que el concepte densitat va associat a l'ús residencial i el concepte d'intensitat va associat a l'ús industrial. La Disposició addicional segona de la Llei 1/2010 i la Disposició transitòria segona de la Llei 2/2008, semblen confirmar aquesta distinció.

Cal indicar que l'abast territorial d'aquesta modificació no es limita a unes parcel·les concretes. Ben al contrari té per finalitat cobrir tot el sòl industrial i, per tant, no genera una règim específic ni discriminatori que beneficiï únicament algunes parcel·les industrials. Per aquesta raó, es considera que no respon a la finalitat de la previsió de l'article. 97.2.a del Text refós de la Llei d'Urbanisme sobre la necessitat d'identificar totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades. La finalitat de la previsió d'aquest article és evitar que sota la modificació s'amaguin operacions que beneficien favorablement a un nombre restringit i seleccionat de propietaris de forma discriminatòria. Com s'ha dit, la finalitat d'aquesta modificació no és aquesta ni permet deduir que hi hagi cap tracte discriminatori. En conseqüència, no cal incorporar els documents que preveu l'article 97.2.a citat.

B. Modificació.

D'acord el que s'ha exposat anteriorment, els articles 270 i 271 del PGOU es modificarien de la següent manera.

On diu:

article 270. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7b
.../...
5. Condicions d'ús de la zona 7b
A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.
.../...

article 271. Zona d'indústria aïllada. Clau 7c
.../...
5. Condicions d'ús de la zona 7c
A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.
.../...
Ha de dir:

article 270. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7b
.../...
5. Condicions d'ús de la zona 7b
A cada parcel·la s'admetrà més d'un establiment industrial amb les següents condicions:

- ***Superfície no inferior a 450 m² per establiment, inclosa la part proporcional de patis.***

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gallego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

- *L'amplada mínima dels establiments resultants (construcció més pati) serà de 10 metres mesurats en la direcció paral·lela al front del carrer al qual afronti cada establiment.*
- *Per fer més d'un establiment per parcel·la cal presentar un projecte de divisió horitzontal o un projecte d'obres, que justifiqui la unitat de façanes de tota la parcel·la.*

.../...

article 271. Zona d'indústria aïllada. Clau 7c
.../...
5. Condicions d'ús de la zona 7c.

A cada parcel·la s'admetrà més d'un establiment industrial amb les següents condicions:

- *Superfície no inferior a 800 m² per establiment, inclosa la part proporcional de patis.*
- *L'amplada mínima dels establiments resultants (construcció més pati) serà de 15 metres mesurats en la direcció paral·lela al front del carrer al qual afronti cada establiment.*
- *Per fer més d'un establiment per parcel·la cal presentar un projecte de divisió horitzontal o un projecte d'obres, que justifiqui la unitat de façanes de tota la parcel·la.*

.../...

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretaria

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 02.04.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

SE URB. 2011/005.
APARTAT 6. ANNEX 1

28

ZONIFICACIO

Per tal d'atendre millor la demanda de sòl, en funció de les diferents necessitats de les indústries, en el que fa referència al seu volum, s'ha considerat oportú una petita redistribució de les parcelles en tres zones:

ZONA A

De mitjana indústria, amb edificació aïllada, amb parcelles que oscillen entre els 1750 M2 i 4128 M2. La parcel·lació que figura als plànols és orientativa i permet modificar-se, agrupant-les per adaptar-se millor a les necessitats de la damanda. Les separacions són de 7 M a façana i al fons de la parcel·la i de 4 M al límit de parcel·la amb els veïns.

ZONA B

De mitjana indústria, amb edificació entre mitgeres, amb parcelles que oscillen entre els 1000 M2 i 2688 M2. Tenen una franja lliure d'edificació de 7 M a façana i també de 7 M al fons de la parcel·la. La parcel·lació també és orientativa.

ZONA C

De petita indústria, amb edificació entre mitgeres, i amb parcelles que oscillen entre els 589 M2 i els 600 M2, tenen una franja lliure d'edificació de 7 M a la façana i també de 7 M al fons de la parcel·la. La parcel·lació en aquest cas, també és orientativa.

EDIFICABILITAT

D'acord amb l'article 135.2 de les Normes del Pla General d'Ordenació Urbana, l'índex d'edificabilitat net per les parcelles de les tres zones en què s'ha dividit l'ordenació és com a màxim 1,04 M2 de sostre per 1 M2 de parcel·la.

DILIGENCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 02 ABR. 2012 la Seu d'Urgell.
El Secretari

Generalitat de Catalunya
Departament de Governació i Administracions Públiques
Direcció General de Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gállego

SE-URB-2011/005. APARTAT 6. ANNEX 2

29

93

RELACIO DE FINQUES ADJUDICADES

PROPIETARI	FINQUES	US	SUPERFÍCIE EN m²
Comes Pal Cervós Serra Pasques Prats Julià Lacaya	10 indivís 4,84% 44,25% 25,51% 25,40%	A	2.214,00
Institut Català del Sòl	9	A	2.834,61
	14 16	B	11.218 5.075 16.293,00
	23 24	C	8.604 1.525 10.129,00
	5 18	D	5.400 1.200 6.600,00
Domingo Cerdà	22	C	2.452,00
Lacaya Bonet	11 12	A	5.011,39 3.740 8.751,39
	6	D	600,00
Urgellet Serveis,SA	3	A	1.750,00
Escaler Calva	1	E	5.331,00
Grau Betriu	2	B	2.680,00
	4	D	589,00
Coll Font	7	D	2.389,00
	25	C	5.000,00
Grau Alis	17	D	5.978,00
Hoste Isern	21	D	1.389,00
Esclusa Isús	20	D	1.389,00
	13	B	3.106,00
A.M.	8	A	1.980,00
	15	B	3.901,00
	19	D	2.000,00

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28 JUNY 2012 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Raquel González Gallego

DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment per/ pel Ple en sessió de La Seu d'Urgell, 02 ABR. 2012

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Institut Català del Sòl