Ajuntament de la Seu d'Urgell

EXP. NÚM SE-URB-2011/006

RE: 11.3.13
CÒPIA

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ NUM. 20 DEL PGOU. CANVI D'UBICACIÓ D'UN EQUIPAMENT

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:

A. Modificacions que només afecten els plànols:

1. Canvi d'ubicació d'un equipament.

DILIGENCIA per fer constar que, en data 11 d'abril de 2013, el director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme ha adoptat la resolució següent:

DONAR CONFORMITAT al text refós de la modificació núm. 20 del Pla general d'ordenació urbanística de la Seu d'Urgell, d'un canvi d'ubicació d'un equipament, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 17 de maig de 2012, i **ORDENAR** la publicació d'aquesta resolució, de l'acord d'aprovació definitiva de 17 de maig de 2012 i de les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, als efectes de la seva executivitat de conformitat amb l'article 106.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

La secretària de la Comissió de
Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

M. Dolors Vergés i Fernández

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

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

1. Canvi d'ubicació d'un equipament.

A. Justificació.

A.1. Objecte de la modificació

En els plànols del Pla General apareix qualificada com d'equipaments una finca situada al camí de sota Palau. Aquesta finca no és propietat municipal i no està inclosa dins de cap sector de desenvolupament urbanístic, per la qual cosa, l'Ajuntament no en pot obtenir la cessió gratuïta. S'adjunta com **annex 1** plànol vigent del PGOU.

És important tenir present quina va ser la intenció del PGOU en qualificar aquesta finca com Equipaments. La finalitat de la qualificació d'aquest terreny com Equipament estava en la seva proximitat a l'edifici de l'Ajuntament, encara sigui una finca que no es pot aprofitar de forma immediata.

Per contra, l'Ajuntament sí que és propietari d'una finca situada al c. Major, 8, també a pocs metres de la casa consistorial que ja està edificada (pb + 4 + sc) i que avui ja té un ús públic. El més lògic és adaptar el planejament a la realitat, donar una protecció específica a aquesta finca i que passi a ser considerada com d'equipaments. La relació amb l'edifici de l'Ajuntament li atorga els mateixos avantatges que té la finca 1.

Així doncs, l'objecte de la modificació és fer un canvi en la qualificació d'equipaments que afecta les dues finques citades::

- La finca privada situada al camí de Sota Palau deixaria d'estar qualificada com Equipament.
- La finca municipal situada al c. Major, 8, passaria a ser d'Equipaments.

A.2. Prescripcions imposades per l'acord de la CTULL.

La Comissió Territorial d'urbanisme de Lleida, en sessió de 17.05.2012, va aprovar definitivament la modificació, per be que va reclamar un text refós que inclogués algunes prescripcions:

1. Cal calcular correctament el sostre màxim admès en els dos àmbits d'actuació, per tal de poder saber exactament l'increment de sostre i de densitat que es produeix en el sòl d'aprofitament privat i, en conseqüència, portar a terme les cessions i reserves pertinents.

2. Pel que fa a les parcel·les a les que es proposa canviar la qualificació passant d'equipament a clau 1a (àmbit 1) cal:

- a) En el cas que hi hagi un increment de sostre i de densitat en el sòl d'aprofitament privat, caldrà complir i aportar la documentació establerta en els articles 99 i 100 de la llei d'urbanisme, havent de delimitar un polígon d'actuació urbanística per repartir els beneficis i les càrregues de l'actuació.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya

- b) En el cas de reconèixer la servitud de pas com a definitiva, configurant una ordenació volumètrica en clau 1a que no permeti l'edificació en el pas, de manera que en el sòl d'aprofitament privat no es produeixi ni increment de sostre ni de densitat, i, per tant, no havent de portar a terme cap cessió derivada de l'increment de sostre i densitat ni les cessions addicionals de zones verdes i, si escau, d'equipaments públics, o el seu equivalent econòmic.

Per a complir aquestes prescripcions s'ha fet el següent:

1. S'ha calculat el sostre dels dos àmbits segons els criteris que consten a l'acord de la CTUL.

2. S'ha ajustat el sostre màxim de la finca del Camí Sota Palau, 5, tot ajustant la servitud de pas existent.

3. S'ha canviat la clau urbanística.

4. S'ha comprovat que no hi ha increment de sostre ni de densitat i, per tant, no cal delimitar un Polígon d'Actuació, ni realitzar cap tipus de cessió.

5. La part de la servitud s'ha marcat com a no edificable, per bé que, per tal de mantenir la configuració tradicional de l'edifici, es permet únicament cobrir aquest espai.

A.3. Sostre edificable

A.2.1. Carrer Major, 8

L'edificabilitat màxima que permet el Pla General d'Ordenació Urbana per el solar del carrer Major, núm. 8, es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. S'adjunta com **annex 2** el plànol de l'estat actual.

El nombre de plantes admeses és de planta baixa, més tres plantes pis, més sotacoberta. La planta baixa veu reduïda la seva edificabilitat al haver de deixar obligatòriament la superfície del porxo com a pas públic.
Així, l'edificabilitat màxima serà:

Planta	*Superfície (m2)*	*Núm. Plantes*	*Total parcial (m2)*
Baixa	114,00	1	114,00
Tipus	185,60	3	556,80
Sotacoberta	185,60/2=92,80	1	92,80
TOTAL			**763,60**

A.2.2. Camí Sota Palau, 5.

Actualment en la finca del Camí Sota Palau, núm.5, hi ha una franja situada al nord d'uns 3,00 m d'amplada per tota la fondària de la finca, que no és utilitzable. La raó és que aquest espai és per on transcorre una servitud de pas per a donar accés a la finca veïna. Aquesta servitud no es pot eliminar, ja que, altrament, la part baixa de la finca veïna quedaria sense accés a vial. S'adjunta com **annex 3** fotografia de la finca on s'aprecia la ubicació del pas i l'afecció que suposa sobre la finca. Aquest espai no és

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	

computable ni parcialment, ja que no és edificable i es marca en els plànols d'ordenació com 0p.
La diferència entre l'edificabilitat del carrer Major, 8 i la resultant del Camí Sota Palau, 5 és molt petita, així que, s'han ajustat les dimensions de la servitud de pas existent al Camí Sota Palau, 5, de manera que l'edificabilitat resultant de la finca coincideixi amb la del carrer Major, 8. S'adjunta com **annex 4** plànol topogràfic de la finca del Camí Sota Palau, 5, amb les dimensions de la zona edificable.

El nombre màxim de plantes és de planta baixa, una planta tipus i sotacoberta. La superfície que ocupa el dret de pas no és edificable en cap planta, podent cobrir-se amb coberta sense cap aprofitament.
Així, l'edificabilitat màxima serà:

Planta	*Superfície (m2)*	*Núm. Plantes*	*Total parcial (m2)*
Baixa	305,39	1	305,39
Tipus	305,39	1	305,39
Sotacoberta	305,39/2=152,70	1	152,70
TOTAL			**763,48**

Així doncs, no hi ha pèrdua de sostre construït i resulta una edificabilitat pràcticament idèntica per a les dues finques.
No hi ha increment de sostre ni de densitat en el sòl d'aprofitament privat.

S'adjunta com **annex 5** plànol del planejament modificat.

B. Modificació.

S'incorpora aquesta modificació als plànol d'escala 1/1000.

La Seu d'Urgell, 07 de gener de 2013.

El secretari de l'Ajuntament	L'arquitecte municipal
Ramon Miñambres Rebés	Miquel Duelo Nebot

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari	Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya
Ramon Miñambres Rebés	