RE: 10.8.12
CÒPIA

Ajuntament de la Seu d'Urgell

EXP. NÚM SE-URB-2012/004

MODIFICACIÓ NÚM. 23 DEL PGOU. (article 257)

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 257. Zona d'edificació en filera desenvolupada. Clau 3b

La Seu d'Urgell, 10 de maig de 2012.

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

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 sessió 11 OCT. 2012

La secretària

Raquel González Gállego

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 14.05.2012. El secretari	DILIGENCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 09 JUL. 2012 La Seu d'Urgell El Secretari
Ramon Miñambres Rebés	

A. Justificació.

Recentment l'Ajuntament va rebre una sol·licitud d'un informe urbanístic sobre la possibilitat d'instal·lar un restaurant als baixos d'un edifici situat en la zona 3b2. la regulació d'aquesta zona està en l'article 257, que considera aquest ús com incompatible.

Per a poder comprendre les raons, s'ha analitzat la regulació que feia el Text refós del PGOU de 1991 i s'ha comparat amb la regulació actual. El resultat és el següent:

a. La zona 3b2 es correspon amb la zona 7B del Text refós del PGOU de 1991. S'adjunta com **annex 1** còpia del plànol del TRPGOU 1991 on hi ha les zones 7A, 7B i 7C i de l'actual PGOU de la mateixa part de la ciutat.
b. La classificació dels usos que feia l'art. 141 TRPGOU no fa una referència específica a la restauració. No és possible incloure-la en l'ús d'*Hostaleria* (apartat 2 d'aquest article), ja que aquest és refereix únicament a l'allotjament i no fa cap menció a les activitats de bar restaurants, bars restaurants...La inclusió d'aquestes ha de fer-se, doncs, en la classificació que li sigui més propera i aquesta és la d'*activitats recreatives* (apartat 13 de l'article 141).
c. L'art. 143.1 considera que és permès l'ús recreatiu a diverses zones entre les que hi ha les zones 7B i 7C. No hi ha contradicció amb l'article 143.2, que recull els usos prohibits. Encara que amb una redacció una mica confusa, diu que l'ús recreatiu és prohibit *"...tret de l'especificat al punt anterior"*. En el punt anterior ja hem vist aquest ús és permès si no contradiu l'Ordenança sobre locals de pública concurrència. Aquesta ordenança no conté cap impediment que faci incompatible aquest ús. S'adjunta com **annex 2** còpia de la part del text del TRPGOU 1991 referida als articles citats.
d. En el document de la revisió del PGOU partia de la base de que la regulació de les zones consolidades s'havia d'incorporar al nou document. Per això no queda justificat aquest canvi de criteri en les previsions d'usos per a aquesta zona. Pot ajudar a comprendre l'origen del canvi l'índex del document aprovat provisionalment (s'adjunta còpia com **annex 3**). Així, quan cita l'article 257, conté el títol següent: *article 257. Zona d'edificació en filera desenvolupada.* ***Clau 3b=7A***. La part que hem marcat en negreta indica que la nova clau 3b és la que en el document de 1991 era la 7A, però, com hem vist en la comparació dels plànols actuals i de 1991, això no és del tot cert perquè no té en compte la subclau 3b2, que correspon a la clau 7B del TRPGOU 1991.
e. L'art. 143 TRPGOU 1991 no permet que a la resta de la illa (zona 7A) s'hi faci ús recreatiu, igual que passa actualment amb la zona 3b. Per tant, en aquest apartat la regulació no canvia i segueix el criteri d'incorporar la regulació.
f. Tampoc canvia la regulació per a l'altra zona de la mateixa illa (abans 7C i actualment 5b2): l'actual article 264 considera l'ús de restauració com a compatible, igual que feia l'article 43.1 TRPGOU.
g. Tant el TRPGOU 1991 com el PGOU actual permeten en la zona 3b2 l'ús comercial. Això indica que en aquesta zona es permet que s'hi faci una activitat econòmica de forma compatible amb l'habitatge.

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 sessió 11 OCT. 2012
La secretària

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 14.05.2012.
El secretari

Ramon Miñambres Rebés

DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 09 JUL. 2012
Ramon Gonzalez Gállego
La Seu d'Urgell,
El Secretari

Del que s'ha dit se'n pot concloure que hi va haver una errada en la identificació de l'equivalència de regulació entre les claus de l'antiga zona 7B i les de l'actual 3b2. Cal aclarir que aquesta errada afecta únicament a la clau 3b2 i no a la resta de la clau 3b.

Les parcel·les qualificades com a Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 2 (clau 3b2) es situen a l'Avinguda Salòria i a Passeig del Parc, a la façana oest del tram comprés entre el C. Germandat de Sant Sebastià, Passeig de Pasqual Ingla i C. Joaquim Viola. L'ús de restauració en aquestes finques pot ser compatible perquè es tracta d'un entorn urbà edificat en la intersecció de vies principals, en el qual és bo que hi hagi activitat econòmica de restauració, sense perjudici del compliment de la normativa sectorial específica per aquest tipus d'establiments.

Per tant, cal modificar l'article 257 per a fer que l'ús de restauració es pugui fer a la clau 3b2. No es fa referència a l'Ordenança sobre locals de pública concurrència perquè la regulació dels usos que fa el planejament no pot dependre d'una ordenança que no te la naturalesa urbanística, que no està sotmesa a la mateixa tramitació que el planejament i que, per tant, pot modificar-se de forma independent a aquest. La determinació de que un ús sigui o no permès, condicionat, compatible, incompatible etc, és pròpia del planejament, no d'una ordenança. En canvi sí que és propi d'una ordenança determinar les condicions concretes que indiquen com ha de poder fer-se aquest ús (alçades lliures, sorolls, serveis, capacitat...). Amb tot cal limitar la compatibilitat d'aquest ús a l'interior dels edificis ja que, altrament, es podrien generar molèsties als veïns que serien difícils de controlar i podrien ocasionar greus problemes de gestió.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 11 OCT. 2012
La secretària
Raquel González Gállego

B. Modificació

Es modifica l'article 257. Zona d'edificació en filera desenvolupada. Clau 3b. 5. Condicions d'ús de la zona 3b de la forma següent:

On diu:

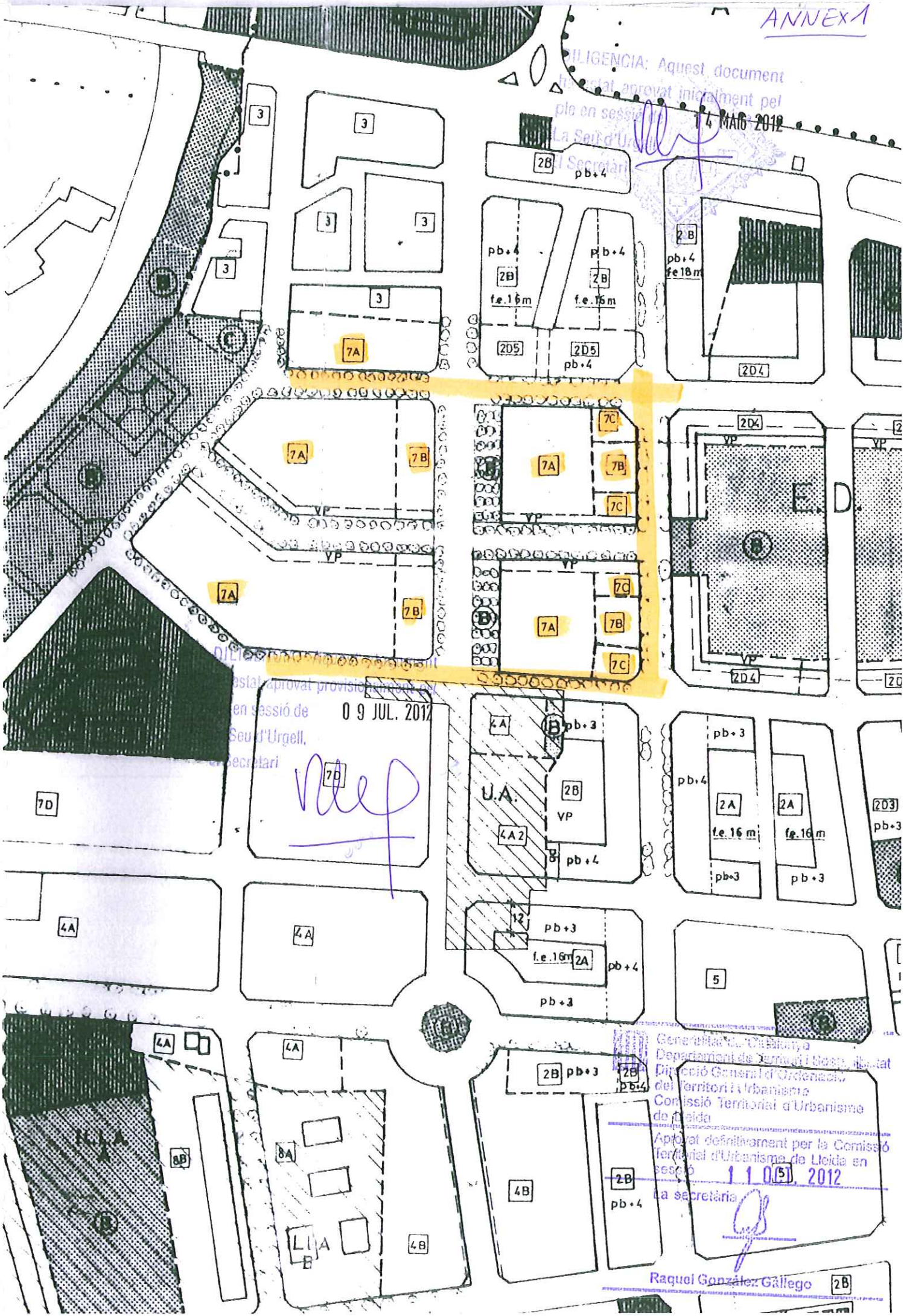
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (3)

Ha de dir:

Comerç mitjà	*Comerç gran*	*Oficines i serveis*	***Restauració***	*Recreatiu*	*Magatzems*	*Indústria I*
Incompatible	*Incompatible*	*Condic. (2)*	***Condicionat (5)***	*Incompatible*	*Incompatible*	*Condic. (3)*

(5) És permés únicament per a la subzona 3b2 i queda limitat exclusivament a l'interior dels edificis.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 14.05.2012. El secretari Ramon Miñambres Rebés	DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 09 JUL. 2012 La Seu d'Urgell, El Secretari


ANNEX 1
DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat inicialment pel ple en sessió de 14 MAIG 2012 La Seu d'Urgell, El Secretari
DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 09 JUL. 2012 La Seu d'Urgell, El Secretari
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 sessió 11 OCT. 2012
La secretària
Raquel González Gallego
U.A.
pb+3
pb+4
VP
f.e.16m
f.e.18m

ANNEX 1

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 en sessió 11 OCT. 2012
La secretària
Raquel González Gallego

CARRER DE SEGA
CARRER DE BOIXADERA
CARRER DEL PASSATGE
CARRER DEL PASSATGE DEL ROMANI
CARRER DE LA GERMANDAT
CARRER DE PONENT
CARRER DEL COMTAT SANT SEBASTIA
CARRER DELS V/Ca
CARRER DE LA
CARRER CIRCUNVAL·LACIO
CARRER JOAQUIM
PASSEIG
PASCUAL
AVINGUDA DE SALORIA
CARRER D'URGELL
INGLA
VIOLA
LAFUERZA
CARRER SETURIA
PASSATGE DEL
CARRER JOAQUIM

13

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 14.05.2012
El secretari
RAMON MIÑAMBRES REBÉS

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 07.09.2012
El secretari
RAMON MIÑAMBRES REBÉS

Ajuntament de La Seu d'Urgell

TECNIC AUTOR PLANOL:
JORDI RAMIREZ DE ARELLANO
ARQUITECTE

TITOL DEL PROJECTE:
MODIFICACIÓ NUM. 23 DEL PLA GENERAL

EMPLAÇAMENT:
Zona d'edificació filera desenvoupada 2
Clau 3b2

TITOL DEL PLANOL:
PARCEL·LES AFECTADES PER LA MODIFICACIÓ

N DE PLANOL: 1
DATA: ABRIL 2012
ESCALA: 1/1.000
REF:

cúbic per metre quadrat de sòl), aplicada sobre la superfície total afectada al Pla Especial. L'alçada màxima sera de planta baixa.

2.- Els edificis no seran visibles ni desfiguraran les qualitats a preservar. Totes les construccions se situaran en posició que eviti l'impacte en el paisatge tot buscant la màxima difusió amb l'entorn natural en l'aspecte cromàtic i amb el material. Se situaran en cotes baixes i emplaçaments que mai no provoquin que la construcció es projecti en els perfils de la carena.

TITOL VIII.- REGULACIO D'USOS

CAPITOL 1.- REGULACIO DELS USOS DE LES ZONES

Art. 140.- Classificació dels usos

1.- Per la seva adequació a cada zona i amb la finalitat d'ordenar-los, els usos es divideixen en admesos i prohibits.

2.- Es consideren admesos aquells usos a què s'han de destinar els edificis de nova construcció i/o els actes de rehabilitació en general. Durant el procés de reforma urbana i manteniment de les condicions de seguretat i salubritat dels edificis hom pot efectuar actuacions de consolidació o millora d'edifici o instal.lacions no admesos, sempre que no estiguin prohibits en els article següents.

3.- Es consideren prohibits tots els usos no admesos, dels quals no es permet ni tan sols la seva consolidació, per aplicació de l'article 23, i que tenen les limitacions de fora d'ordenació estricta de l'article 93 del Text Refós (Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol).

Art. 141.- Classificació per la seva funció

Per raó de la seva funció, es distingeixen els usos següents:

1.- Habitatge: Són els que es refereixen a l'allotjament familiar. Es distingeix entre ús unifamiliar i plurifamiliar; així mateix, per les peculiaritats de la seva ubicació i del seu entorn, es defineix l'ús d'habitatge rural.

1.1.- S'entén per habitatge unifamiliar el corresponent a cada unitat familar, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment.

1.2.- S'entén per habitatge plurifamiliar el de diversos allotjaments corresponents a diverses unitats familiars, situats en un mateix edifici amb accés i elements comuns. Aquest ús no comprèn en cap cas el d'hostaleria , tal com queda definit al punt següent.

1.3.- Habitatge rural és el que s'admet en sòl no urbanitzable, com a vinculat a l'explotació agro-pecquària de la terra.

2.- Hostaleria: L'ús d' hostaleria correspon a aquells edificis que es destinen a l'allotjament temporal de transeünts , com són hotels, motels, pensions, apartament i, en general, d'altres establi ments d'hostaleria.

3.- Residència especial: L'ús de residència especial comprèn aquells edificis destinats a residències d'una pluralitat de persones no compresos en l'ús d' hostaleria ni en el sanitari-assitencial, com són albergs de joventut, residències religioses, residències religioses, residències militars i el servei de seguretat o similars.

4.- Residència mòbil: Lús de residència mòbil correpon a espais no edificats on es realitzen funcions d'allotjament i estatge temporal o permanet, com són càmpings i similars.

5.- Els usos d'habitatge, hostaleria, residencial especial i residencial mòbil s'identifiquen genèricament com a ús residencial.

6.- Comercial: L'ús comrcial comprèn els locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals.

7.- Magatzems: L'ús de magatzem comprèn els locals destinats al dipòsit de mecaderies o a la venda a l'engròs.

8.- Comercial concentrat: L'ús comercial concentrat comprèn les grans instal.alcions integrades de comerç com ara hipermecarts, etc.

9.- Oficines: L'ús d'oficines comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb l'activitat normal d'oficines i

ANNEX 2

14 MAIG 2012

09 JUL. 2012

11 OCT. 2012

despatxos. També hi són incloses les petites acadèmies d'ensenyament privat fins a un límit de 25 persones de capacitat màxima.

10.- Educatiu: L'ús educatiu comprèn les activitats formatives i d'ensenyament, excepte els casos regulats a l'apartat d'oficines.

11.- Sanitari-assistencial: L'ús sanitari-assitencial comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene assitencial i la geriatria.

12.- Sòcio-culturals: L'ús sòcio-cultural comprèn les activitats culturals i de relació política i social com són museus, biblioteques, centres socials, etc. S'hi consideren compreses, així mateix, les activitats de caràcter religiós.

13.- Recreatiu: L'ús recreatiu comprén les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

14.- Esportiu: L'ús esportiu comprèn l'ensenyament i la pràctica de l'educació física i l'esport en general.

15.- Estacionaments i aparcaments.

16.- Industrial: L'ús industrial comprèn les indústries de qualsevol tipus, els magatzems connexos i els tallers de reparació. La seva definició detallada és la que s'estableix en els articles 155 a 176.

17.- Petita artesania: Comprèn les activitats productives de petita entitat caracteritzades per no ocupar més de 95 m2 ni més de 8 persones. Comprèn també les activitats professionals efectuades pel morador d'un habitatge en dependències integrades en la pròpia unitat funcional. No s'assimilarà a aquesta categoria qualsevol petita activita que per qualsevol raó sigui objecte de classificació com a molesta pel procediment reglamentari corresponent i requereixi mesures extraordinàries per a evitar l'impacte a l'entorn.

18.- Públic-adminsitratiu: L'ús públic-adminsitratiu comprèn els centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers...

19.- Extractiu

20.- Agrícola

21.- Forestal

Art. 142.- Regulació d'usos en el Nucli Antic

A les àrees qualificades a la zona 1, 1A, i 1B:

1.- Hi són admesos els usos: residencial, excepte residencial mòbil; oficines; comerç amb un sostre màxim de la meitat de l'edificabilitat permesa, educatiu; sanitari-assistencial , sòcio-cultural; públic-adminitratiu; recreatiu,sempre que no contradigui l'ordenança sobre locals de pública concurrència; estacionament, limitat a la planta baixa i al subsòl; petita artesania i industria de primera categoria, limitades a la planta baixa.

2.- Hi són prohibits els usos industrials diferents dels de primera categoria, els magatzems i els recreatius que contradiguin l'ordenança.

Art. 143.- Regulació d'usos a l'Eixample

A les àrees qualificades a la zona 2A, 2B, 2C i 2D, 7B i 7C:

1.- Hi són admesos els usos: residencial; oficines; comerç; educatiu, sanitari-assistencial, esportiu; sòcio-cultural; públic-adminstratiu; recreatiu que no contradigui l'ordenança sobre locals de pública concurrència; estacionament; petita artesania i indústria de primera i segona categories en les situacions A i B.

2.- Hi són prohibits els usos: industrial, comercial concentrat, recreatiu i magatzems i garatges, tret de l'especificat al punt anterior.

Art. 144.- Regulació d'usos en els zones semiintensives

A les àrees qualificades de zona 3:

1.- Hi són admesos els usos: residencial, excepte residencial mòbil; oficines; educatiu; sanitari-assistencial; sòcio-cultural; públic-administratiu; petita artesania; garatges, limitats al subsòl i d'ús propi de l'habitatge.

2.- Hi són prohibits els usos: industrial, comercial, recretatiu, magatzems i garatges, tret de l'especificat al punt anterior.

Art. 145.- Regulació d'usos en les zones extensives.

A les àrees qualificades a la zona 4 (totes les subzones), 7A, 7D, 8A i 8B.

ANNEX 2

Raquel González Gállego
La secretària
sessió 11 OCT. 2012
Territorial i Urbanisme de Lleida en
14 MAIG 2012
09 JUL. 2012

ANNEX 3

ÍNDEX

NORMES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ TERCERA. ZONA DELS BARRIS DE VESSANT DE MUNTANYA 165
article 251. Zona dels barris de vessant de muntanya. Clau 1c 165
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EIXAMPLE. CLAU 2 168
article 252. Definició i zones 168
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA TANCADA 169
article 253. Zona d'eixample en illa tancada. Clau 2a 169
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA OBERTA 172
article 254. Zona d'eixample en illa oberta. Clau 2b 172
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU 3 175
article 255. Definició i zones 175
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA TRADICIONAL 176
article 256. Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a = 4B 176
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA DESENVOLUPADA 180
article 257. Zona d'edificació en filera desenvolupada. Clau 3b = 7A 180
CAPÍTOL DESÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU 4 185
article 258. Definició i zones 185
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA PETITA 186
article 259. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 4a = 4A 186
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA MITJANA 190
article 260. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 4b 190
SECCIÓ TERCERA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA GRAN 193
article 261. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran. Clau 4c 193
CAPÍTOL ONZÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 5 196
article 262. Definició i zones 196
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AMB ESPAIS LLIURES 197
article 263. Zona d'edificació plurifamiliar amb espais lliures. Clau 5a 197
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA 200
article 264. Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica. Clau 5b 200
CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 6 205
article 265. Definició i zones 205
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS DE BAIXA DENSITAT 206
article 266. Zona de conjunts unitaris de baixa densitat. Clau 6a 206
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS PLURIFAMILIARS 210
article 267. Zona de conjunts unitaris plurifamiliars. Clau 6b 210
CAPÍTOL TRETZÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 7 213
article 268. Definició i zones 213
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA URBANA 214
article 269. Zona d'indústria urbana. Clau 7a 214

DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 05-06-2002
La Seu d'Urgell, 06-06-2002
El Secretari

DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 09 JUL. 2012
La Seu d'Urgell,
El Secretari

DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat definitivament pel ple en sessió de 14 MAIG 2012
La Seu d'Urgell,
El Secretari

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 sessió 11 OCT. 2012
La secretària
Raquel González Gállego