MODIFICACIÓ NUM. 024 DEL PGOU. Article 278

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 a la normativa:

1. Paràmetres parcel·la 9c1 > 10.000m2.

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 de 20.06.2013

La secretària suplent

Marina González Moro

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 08 ABR. 2013 El secretari Ramon Miñambres Rebés

12.1

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 08 ABR. 2013 El secretari Ramon Miñambres Rebés

1. Canvi de qualificació.

A. Justificació.
A.1. Objecte de la modificació

S'ha detectat que en el Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell aprovat definitivament per la CTULL. el 10 de juliol de 2002 i en les parcel·les més grans de 10.000 m2 qualificades com zona d'entorn fluvial, subzona d'horts familiars, clau 9c1, es produeixen certes disfuncions al aplicar els paràmetres urbanístics d'aquesta clau. Com veurem, històricament i per lògica funcional, sembla més adequat l'aplicació dels paràmetres de la zona 9c per aquestes parcel·les més grans de 10.000 m2.

A.2. Antecedents

A conseqüència de les riuades de l'any 1982 i per aconseguir els terrenys necessaris per poder dur a terme la canalització del riu Segre, l'IRYDA va realitzar una reparcel·lació de les parcel·les afectades. Els terrenys que resultaren de la reparcel·lació els va agrupar segons superfície:

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

Tipus 1: Terrenys de més de 10.000 m2
Tipus 2: Terrenys entre 5.000 i 10.000 m2
Tipus 3: Terrenys entre 2.000 i 5.000 m2
Tipus 4: Terrenys entre 1.000 i 2.000 m2
Tipus 5: Terrenys entre 500 i 1.000 m2
Tipus 4: Terrenys de menys de 500 m2

I la superfície construïda màxima de les edificacions admeses eren en funció de la superfície de la parcel·la:

Tipus 1: Segons normativa del Pla General per a la zona 11
Tipus 2: Superfície menor de 60 m2
Tipus 2: Superfície menor de 50 m2
Tipus 2: Superfície menor de 40 m2
Tipus 2: Superfície menor de 30 m2
Tipus 2: Superfície menor de 20 m2

La normativa del Pla General de 1980 (article 146.1), per la zona 11, en quant a l'edificabilitat diu el següent:

"...per edifici destinat a granges, estables, bordes o instal·lacions agrícoles, el seu volum màxim serà de 600 metres cúbics per cada hectàrea; a més s'admet una vivenda per l'ús del propietari, de volum màxim de 300 metres cúbics per cada hectàrea. Si ja hi havia construïda una part d'aquest volum, podrà afegir-s'hi la diferència."

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013 El secretari Ramon Miñambres Rebés	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 08 ABR. 2013 El secretari Ramon Miñambres Rebés

El Text Refós del Pla General de 1991, recull exactament el que deia la reparcel·lació de l'IRYDA, en la zona qualificada com "Horts Familiars. Zona 14", i en el seu article 137.1, indica el sostre màxim segons superfície de la parcel·la:

14

Art. 137. Condicions d'edificació.

1. *Dimensió de les edificacions: es regularà en funció de la superfície de les parcel·les d'acord amb el quadre següent:*

TIPUS	*SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA*	*SOSTRE MÀXIM*
1	*S > 10.000 m2*	*Aplicar Art. 130.1*
2	*5.000 < S < 10.000*	*60 m²*
3	*2.000 < S < 5.000*	*50 m²*
4	*1.000 < S < 2.000*	*40 m²*
5	*500 < S <1.000*	*30 m²*
6	*S < 500*	*20 m²*

L'article 130.1 diu exactament:

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

Art. 130. Condicions d'edificació

1. El volum màxim dels edificis destinats a granges, estables, bordes o instal·lacions agrícoles, serà de 600 metres cúbics per cada hectàrea; a més s'hi admet una vivenda per a l'ús del propietari, de volum màxim de 300 metres cúbics per cada hectàrea. Si ja hi havia construïda una part d'aquest volum, s'hi podrà afegir la diferència.

És a dir que en tots els casos, Reparcel·lació, Pla General de 1980 i Text Refós de 1991, quan la superfície de la parcel·la és més gran de 10.000 m2 passa a regular-se com a la zona general de sòl no urbanitzable de valor agrícola "Propietat de valor agrícola. Zona 11.

En la redacció de la Revisió del Pla General d'Ordenació de 1980, Pla General d'Ordenació Urbana de 2002, es van revisar totes les zones, canviant els seus noms i claus urbanístiques, per be que els seus paràmetres pràcticament no van variar.

En el cas de la zona d'horts familiars, es va anar més enllà, doncs ara es disposava d'un estudi d'inundabilitat que en el 1980 no es tenia. Així es va crear una zona d'entorn fluvial, Clau 9c, que comprèn aquells sols que resultaren de la delimitació de les àrees inundables pel cabal de 100 anys de període de retorn dels rius Segre i Valira. Dins d'aquesta zona es crea un altre subzona corresponent a la reparcel·lació de l'Iryda amb clau 9c1.

Els paràmetres urbanístics per aquesta zona són pràcticament els mateixos que recollia el Text Refós de 1991, excepte per les parcel·les més grans de 10.000m2:

- Per una banda s'ha eliminat per tota la zona d'entorn fluvial la possibilitat (que sí recollia el text refós de 1991 per parcel·les més grans de 10.000 m2) d'edificació de qualsevol habitatge. Fet que sembla lògic, doncs cal protegir la seguretat de les persones i es tracta d'una zona inundable.
- Per altra banda l'edificabilitat per parcel·les clau 9c1 més grans de 10.000m2 s'estableix en 200m2/ha que ve a ser el mateix que els 600m3/ha de la zona 9c

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 08 ABR. 2013 El secretari Ramon Miñambres Rebés

i la que ja deia el text refós de 1991. La resta de paràmetres, però segueix sent de la clau 9c1 (i no com feia el TR'91 que el referia a la zona general de valor agrícola). Això fa que es produeixin diverses incongruències en els paràmetres de separacions mínimes, alçada màxima, composició de la façana i fondària edificable.

15

Per visualitzar aquestes incongruències és millor posar un exemple i aplicar els paràmetres:

- Suposem una parcel·la de 20.000m2 (n'hi ha de bastant més grans)
- Aplicant els paràmetres de la zona 9c1, es podria fer una edificació alineada al camí de 400m2, amb una alçada de 2,75m al ràfec, amb una fondària de 5m i façana a camí de pedra vista.
- És a dir, una edificació de 80 metres de llarg, per 5m de fons, per 2,75 d'alçada, alineada al camí.

Queda clar, amb l'exemple, l'impacte que causaria una edificació d'aquest tipus.

Per tant, cal recuperar el que ja deia el TR'91 per aquestes parcel·les més grans de 10.000 m2.
La manera més senzilla, i donat que el PGOU de 2002 te una zona general d'entorn fluvial, clau 9c on es recullen els paràmetres que interessen, només cal modificar que en les parcel·les més grans de 10.000m2 s'apliquin els paràmetres de la zona 9c.

Cal indicar que aquesta modificació no suposa cap increment de l'edificabilitat (ni m2 ni m3) en les parcel·les afectades.

* S'adjunta com **annex** el plànol amb les parcel·les afectades.

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

B. Modificació article 278

On diu:

.../...

4. Paràmetres referits a les edificacions de la zona 9c

Separacions mínimes	Camins: 10 m Sistema hidrològic: 10 m Partions amb finques veïnes: 10 m 9c1: Se situarà en l'alineació del camí i tocant a una de les mitgeres, excepte si la superfície de la parcel·la és superior a 2.000 m², supòsit aquest en què l'edifici s'haurà de situar al mig de la façana de la parcel·la. La seva fondària serà de 5,00 m, amb la coberta de dues vessants amb carenera paral·lela al camí. Fora d'aquesta edificació no se n'autoritzaran més ni a títol provisional.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 8 ABR. 2013 El secretari Ramon Miñambres Rebés

16

Edificabilitat màxima	600 m³/ha. 9c1: En funció de la superfície de la finca: sup > 10.000 m² 200 m²/ha. 5.000 m² < sup < 10.000 m² 60 m². 2.000 m² < sup < 5.000 m² 50 m². 1.000 m² < sup < 2.000 m² 40 m². 500 m² < sup < 1.000 m² 30 m². sup < 500 m² 20 m².
Ocupació màxima d'una finca	2 % 9c1: segons condicions particulars.
Alçada màxima i nombre de plantes	7,00 m = 2p (pb+1pp). 9c1: Al ràfec = 2,75 m, corresponents a planta baixa sense planta sota coberta ni altells, mesurats al punt d'intersecció del pla de façana amb el pla superior de coberta.
Composició de la façana i volum	9c1 La façana a camí serà de pedra vista. La resta seran de pedra vista o arrebossades i pintades de color verd fosc..
Altres paràmetres	9c1: La seva fondària serà de 5,00 m, amb la coberta de dues vessants amb carenera paral·lela al camí. Fora d'aquesta edificació no se n'autoritzaran més ni a títol provisional.

.../...

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

Ha de dir:

.../...

4. Paràmetres referits a les edificacions de la zona 9c
Per les parcel·les qualificades 9c1 i de superfície > 10.000m2 seran d'aplicació tots els paràmetres generals referits a l'edificació de la zona 9c

Separacions mínimes	Camins: 10 m Sistema hidrològic: 10 m Partions amb finques veïnes: 10 m 9c1: Se situarà en l'alineació del camí i tocant a una de les mitgeres, excepte si la superfície de la parcel·la és superior a 2.000 m², supòsit aquest en què l'edifici s'haurà de situar al mig de la façana de la parcel·la. La seva fondària serà de 5,00 m, amb la coberta de dues vessants amb carenera paral·lela al camí. Fora d'aquesta edificació no se n'autoritzaran més ni a títol provisional.

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari Ramon Miñambres Rebés	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 08 ABR. 2013 El secretari Ramon Miñambres Rebés

Edificabilitat màxima	600 m³/ha. 9c1: En funció de la superfície de la finca: 5.000 m² < sup < 10.000 m² 60 m². 2.000 m² < sup < 5.000 m² 50 m². 1.000 m² < sup < 2.000 m² 40 m². 500 m² < sup < 1.000 m² 30 m². sup < 500 m² 20 m².
Ocupació màxima d'una finca	2 % 9c1: segons condicions particulars.
Alçada màxima i nombre de plantes	7,00 m = 2p (pb+1pp). 9c1: Al ràfec = 2,75 m, corresponents a planta baixa sense planta sota coberta ni altells, mesurats al punt d'intersecció del pla de façana amb el pla superior de coberta.
Composició de la façana i volum	9c1 La façana a camí serà de pedra vista. La resta seran de pedra vista o arrebossades i pintades de color verd fosc..
Altres paràmetres	9c1: La seva fondària serà de 5,00 m, amb la coberta de dues vessants amb carenera paral·lela al camí. Fora d'aquesta edificació no se n'autoritzaran més ni a títol provisional.

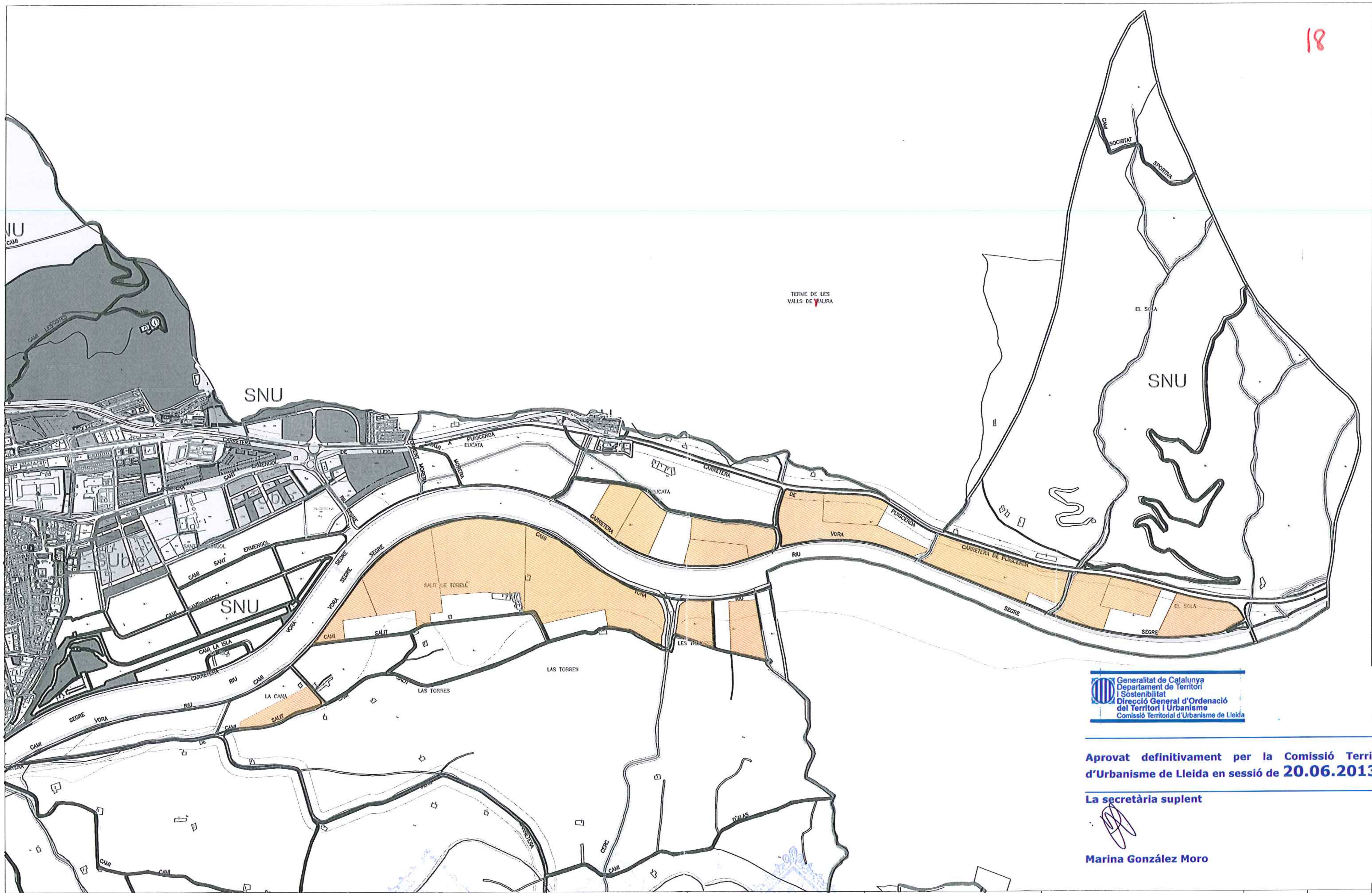
17

La Seu d'Urgell, 11 de febrer de 2013.

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

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

DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013. El secretari	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de El secretari 08 ABR. 2013
Ramon Miñambres Rebés	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 sessió de 20.06.2013

La secretària suplent

Marina González Moro

Ajuntament de La Seu d'Urgell	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat inicialment el ple en sessió de 11.02.2013 El secretari RAMON MIÑAMBRES REBÉS	DILIGÈNCIA: Aquest document l'ha aprovat provisionalment el ple en sessió de 08.04.2013 El secretari RAMON MIÑAMBRES REBÉS	TECNIC AUTOR PLANOL: MIQUEL DUELO NEBOT ARQUITECTE	TITOL DEL PROJECTE: MODIFICACIÓ NUM. 24 DEL PLA GENERAL EMPLAÇAMENT: Zona d'entorn fluvial. Subzona Horts familiars. Clau 9c1	TITOL DEL PLANOL: PARCEL.LES AFECTADES PER LA MODIFICACIÓ PARCEL.LES 9c1 > 10.000m2	N DE PLANOL: 1 ESCALA: 1/10.000	DATA: GENER 2012 REF: