EDICTE
de 27 de juny de 2011, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referents al municipi de la Seu d'Urgell.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessions de 16 de setembre de 2010 i 19 de maig de 2011, va adoptar els acords següents:

Exp.: 2007 / 029877 / L
Pla de millora urbana en l'àmbit de la Ciutadella de Castellciutat, al terme municipal de la Seu d'Urgell

Acord de 19 de maig de 2011

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

—1 Donar conformitat a la nova documentació del Pla de millora urbana en l'àmbit de la Ciutadella de Castellciutat, promogut per Cevasa, SA i tramès per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, en relació amb la presentació de les garanties del 12% del pressupost de les obres d'urbanització en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 16 de setembre de 2010.

—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 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'ajuntament, al promotor i, si escau, a les persones propietàries afectades.

Acord de 16 de setembre de 2010

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

—1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana en l'àmbit de la Ciutadella de Castellciutat, promogut per Cevasa, SA i tramès per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 14.2.2008, establint, d'ofici, les prescripcions següents:

1. En l'article 7.2 de la normativa del Pla s'afegeix a la frase següent:

"El desenvolupament de les actuacions del Pla de millora urbana es farà sota control i seguiment arqueològic".

el redactat següent:

"El desenvolupament de les actuacions del Pla de millora urbana es farà sota control i seguiment arqueològic i s'adaptarà a les preexistències arqueològiques".

2. Es substitueix l'últim paràgraf de l'article 14.3.i) per la redacció donada pel del Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació consistent en:

"L'altura dels nous edificis no sobrepassarà la dels actuals edificis".

3. S'inclou un punt 6 a l'article 14, identificat com a "Condicions dels projectes executius dels edificis" on s'inclou la prescripció la Comissió de Patrimoni Cultural consistent en:

"Els projectes executius dels diversos edificis, caldrà que passin a consideració de la Comissió de Patrimoni Cultural".

4. S'inclou un apartat 4 a l'article 15, amb el redactat següent:

"Tampoc s'aplicaran a aquesta clau les consideracions indicades en l'article 14.2.f) relatiu al nombre màxim d'habitatges lliures en la clau 6c ni l'article 14.4 relatiu a paràmetres referits als usos".

5. En l'apartat 8 del document "Pla d'etapes" es substitueixen les frases següents:

"A partir de la inscripció al registre de la propietat del projecte de reparcel·lació,

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

dos anys per a les obres d'urbanització, supeditat a l'evolució del mercat immobiliari".

"La construcció dels habitatges de renda lliure es durà a terme en una o més etapes, preveient-se'n un màxim de dues de quatre anys cadascuna, supeditat a la realitat social i a l'evolució del mercat inmobiliari".

Per aquestes:

"A partir de la inscripció al registre de la propietat del projecte de reparcel·lació, dos anys per a les obres d'urbanització".

"La construcció dels habitatges de renda lliure es durà a terme en una o més etapes, preveient-se'n un màxim de dues de quatre anys cadascuna".

6. Se suprimeix de l'article 15.1 el segon paràgraf "densitat neta conjunta amb la clau 6: 97,12 habitatges / ha".

7. Se suprimeix de l'article 15.1 el tercer paràgraf: "no poden definir-se índex d'edificabilitat neta i densitat propis de la zona, ja que comparteix sòl amb la clau 6c".

8. Se substitueix l'apartat 3g) de l'article 14 i on diu:

"Densitat neta sobre zona: 81,47 habitatges / Ha"

Ha de dir:

"Densitat neta: Serà la resultant del màxim de 128 habitatges proporcionalment".

9. S'inclou un apartat K) al punt 3 de l'article 14 incloent la redacció de l'apartat "cobertes" del primer document aportat, essent el redactat el següent:

Les cobertes dels edificis no sobrepassaran en cap punt 60 cm per sobre del darrer forjat.

Les cobertes seran planes. Per sobre de l'alçada reguladora màxima podrà elevar-s'hi una barana o tancament perimetral d'alçada màxima 1,00 m i que no superi 1,80 m per sobre del darrer forjat.

El recinte de cobert així delimitat no es podrà cobrir, i admetrà instal·lacions del propi edifici no visibles des del terreny exterior.

10. En l'article 13, s'inclou el redactat següent:

"Zona d'habitatge sotmès a règim de protecció oficial (clau 6c-hp): Es regula per la present normativa".

A efectes de completar la tramitació i documentació administrativa, cal indicar que el Text refós aportat no inclou l'informe mediambiental inclòs en el primer document i a efectes de diligència s'haurà d'aportar.

I, amb aquesta mateixa finalitat, cal rectificar el punt 2 del certificat de l'acord de Ple de data 7.6.2010, atès que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 14.2.2008, va suspendre l'aprovació definitiva.

—2 Indicar a l'Ajuntament que l'eficàcia de l'acord d'aprovació definitiva està condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, tal com estableixen els articles 106.3 i 107.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

—3 Supeditar, també, la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a la presentació per part de l'ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de l'esmentada garantia.

—4 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Contra aquest acord que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest sentit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, 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, 27 de juny de 2011

Raquel González Gállego
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

Generalitat de Catalunya
http://www.gencat.cat/dogc
ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

ANNEX

Normes urbanístiques de Pla de millora urbana en l'àmbit de la Ciutadella de Castellciutat, de la Seu d'Urgell

Annex:
Normativa urbanística del Pla de millora urbana de la Ciutadella de Castellciutat del municipi de la Seu d'Urgell.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Marc legal i objectius del Pla de millora urbana (PMU).
1. El marc legal de referència el constitueixen la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), Llei 10/2004, de 24 de desembre, refosa per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i la modificació puntual del Pla General d'Ordenació (PGO) de la Seu d'Urgell a la Ciutadella de Castellciutat.
2. L'objectiu del PMU és desenvolupar les condicions urbanístiques per a la implantació de l'edificació prevista a l'esmentada Modificació.

Article 2. Àmbit.
És el delimitat en el plànol N1, i es correspon amb l'àmbit de gestió urbanística previst a la Modificació esmentada a l'article 1.

Article 3. Contingut del Pla.
El Pla de millora urbana està integrat pels següents documents:
- Memòria descriptiva i justificativa, que integra l'estudi econòmic i financer.
- Normes urbanístiques.
- Plànols d'informació, normatius i orientatius.
- Informe mediambiental.

Article 4. Vigència del Pla.
La vigència del present PMU és indefinida.

Article 5. Obligatorietat de les determinacions del Pla.
Aquest Pla obliga a l'Administració i als particulars des de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

Article 6. Determinacions físiques i qualificacions urbanístiques.
Són les que consten als plànols d'ordenació corresponents, i es regulen mitjançant la present normativa.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PMU.

Article 7. Iniciativa. Control i seguiment arqueològic.
1. El present PMU es tramita per iniciativa de "CEVASA PROYECTOS INMOBILIARIOS SLU", com a propietària dels drets d'edificació residencial dintre de l'àmbit, en col·laboració amb l'Ajuntament de conformitat amb el conveni urbanístic signat.
2. El desenvolupament de les actuacions del Pla de millora urbana es farà sota control i seguiment arqueològic i s'adaptarà a les preexistències arqueològiques Amb aquesta finalitat el promotor designarà per a les obres un tècnic encarregat

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

d'aquest control, comunicarà la identitat d'aquest a l'Ajuntament i informarà a aquest de totes les incidències que puguin aparèixer en el decurs de les obres. L'Ajuntament podrà designar un tècnic que també faci un seguiment arqueològic de les actuacions.

Article 8. Projectes d'urbanització.

1. Caldrà redactar els corresponents projectes d'urbanització pel desenvolupament de les determinacions del present PMU.
2. Els projectes d'urbanització justificaran el compliment del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionats urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Article 9. Projectes d'edificació.

1. Es redactaran els corresponents projectes d'edificació per la implantació dels edificis residencials i l'edifici hoteler previstos.
2. Els projectes d'edificació justificaran el compliment del CTE.DB.SI.5.
3. Els projectes d'edificació justificaran el compliment dels art. 8 a 11 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionats urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PMU.

Article 10. Polígons d'actuació urbanística i sistema d'actuació.

1. Es delimita un únic polígon d'actuació coincident amb l'àmbit del PMU.
2. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica, prevista a la LUC.

Article 11. Actuacions aïllades.

Aquest Pla es complementa amb una actuació aïllada de vialitat, que caldrà desenvolupar prèvia o simultàniament. Aquesta actuació suposa la redacció, tramitació i execució dels Projectes d'urbanització de millora de l'accés des de la carretera C-14.

CAPÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC.

Article 12. Classificació del sòl.

Els terrenys inclosos dins l'àmbit del present PMU mantenen la seva classificació com a sòl urbà.

Article 13. Qualificacions urbanístiques.

1. Sistema viari (clau C): es regula pels articles 202 a 210 del PGO de la Seu d'Urgell.
2. Sistema d'espais lliures (clau V): es regulen pels articles 211 a 218 del referit PGO.
3. Sistema d'equipaments comunitaris (clau E): es regula pels articles 229 a 239 del referit PGO.

ISSN 1988-298X
DL B-38014-2007

4. Zona d'habitatge (clau 6c): es regula per la present Normativa.
5. Zona hotelera (clau 6d): es regula per la present Normativa.
6. Zona d'habitatge sotmès a règim de protecció oficial (clau 6c-hp): Es regula per la present normativa.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DE LES ZONES.

Article 14. Regulació del sòl qualificat de zona d'habitatge plurifamiliar (clau 6c).

1. Generalitats.

L'ordenació dels paràmetres específics es realitza d'acord amb les següents determinacions:

a) Paràmetres referits al terreny on se situa aquest sistema.
b) Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions pròpiament dites a l'interior de la finca.
c) Paràmetres referits a l'ús. Inclou aquelles condicions que afecten la regulació dels usos.

L'edificació es regirà per aquesta normativa escrita i els plànols normatius d'avantprojecte, quines mides, cotes, distàncies, etc... podran ser ajustats i concretats en desenvolupament del projecte, a través de la llicència d'obres, sense excedir mai el sostre i el nombre de plantes previstos.

2. Paràmetres referits al terreny.

a) Adaptació topogràfica al terreny.
Es formaran plataformes d'anivellació a les quals la planta cota +/- 0,00 definida a l'apartat 3 a) d'aquest article, podrà situar-se, en la seva alineació exterior, segons les seccions dels plànols orientatius N-9.1 i N-9.2, i per tant amb un marge de fins a +12 m. respecte de les cotes del terreny natural, atesa la dimensió de l'edifici, i la configuració de notables pendents del terreny lateral de la Ciutadella.
b) Tanques.
En cas de ser necessàries, no superaran 1,00 m. d'alçada amb materials opacs, i 0,80 m. més (en total 1,80 m.) amb materials translúcids, transparents o vegetals.
c) Sòl lliure d'edificació.
Es considera sòl lliure d'edificació aquell no ocupat per la construcció.
Aquests sòls podran ser tractats amb elements de jardineria i/o pavimentar-se.
d) Espai no ocupat de la cota +/- 0,00 (definida a l'apartat 3 a) d'aquest article).
Aquest sòl estarà pavimentat, amb elements de jardineria, i pot admetre l'accés públic.
e) Parcel·la mínima: Es consideren dues unitats de zona, la de Llevant i la de Ponent. El projecte de reparcel·lació pot dividir cadascuna d'elles en parcel·les complint les condicions següents:
- Podran aparèixer tantes parcel·les com escales de veïns es preveuen al plànol N-8 (sis per l'unitat de Llevant i quatre per la de Ponent).

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

- Caldrà establir entre elles les servituds necessàries per tal que l'aparcament resulti comú a totes elles.
- Es condiciona l'edificació de cada parcel·la a un avantprojecte conjunt per a cadascuna de les unitats de zona que en prefixi la volumetria, els acabats de façana i la configuració de l'aparcament comú.
- La unitat de Ponent és compartida amb la de zona d'habitatge plurifamiliar sotmès a règim de protecció oficial (clau 6c-hp), i per tant les parcel·les resultants també seran compartides en dues de les quatre possibles parcel·les resultants (les situades als extrems de l'unitat).

f) El total d'habitatges a la zona no superarà 128 unitats. A la parcel·la de Llevant se n'hi preveuen 85, i a la de Ponent 43, admetent-s'hi una variació de +/- 20% a cada parcel·la, sempre que en tota no se superin els 128 hbg abans indicats.

3. Paràmetres referits a l'edificació.

a) Definició de la cota zero (+/- 0,00).
És la cota de paviment de l'accés des del carrer a cadascun dels nuclis d'escala i ascensor. Per tant, és variable per a cada accés.

b) Sostre sobre rasant.
Constitueix el sostre sobre rasant:
- Tot aquell situat des de la cota +/- 0,00 cap amunt.
- El situat per sota de la cota +/- 0,00 o destinat a habitatges i/o activitat, i a vestíbul dels diferents departaments aquests usos.

c) Sostre sota rasant.
Constitueix el sostre sota rasant aquell que, situant-se per sota de la cota +/- 0,00, es destini a caixes d'escala i/o ascensor, garatge-aparcament, trasters, i patis de llums o celobert.

d) Posició de l'edificació.
La cota +/- 0,00 se situarà en alçat segons els criteris expressats a l'apartat 2 a) d'aquest article.
La ubicació en planta de l'edificació respon al que s'ha grafiat al plànol N.7, amb les toleràncies que pugui exigir el futur desenvolupament del projecte, però sense excedir en cap cas l'àmbit de zona grafiat al plànol N.1.

e) Separacions mínimes respecte del límit exterior de la zona 6c.
No es fixen, i per tant els edificis se situaran lliurement dintre de la zona, seguint la referència del plànol O.1.1.

f) Edificabilitat màxima.
L'edificabilitat neta màxima de la zona és de 17.003 m² de sostre sobre rasant. Els soterranis tal com es defineixen a l'anterior apartat 3 c) i les instal·lacions situades a coberta no queden inclosos en l'anterior xifra. L'índex d'edificabilitat neta corresponent és de 1,29 m² st/m² sòl.

g) Densitat neta: Serà la resultant del màxim de 128 habitatges proporcionalment.

h) Ocupació màxima.
L'ocupació màxima de l'edificació serà de l'ordre de la superfície grafiada al plànol N.7.

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

i) Alçada reguladora màxima i nombre de plantes.
- L'alçada reguladora màxima s'amidarà des de la cota del paviment de la planta d'accés (+/- 0,00) definida a l'apartat 3 a), ubicada respecte del terreny d'acord amb els criteris de l'apartat 3 d).
- El nombre màxim de plantes és de planta accés i tres pisos més per sobre de la cota +/- 0,00, i tres pisos per sota de la cota +/- 0,00.
- L'alçada reguladora màxima serà de 14,40 m. per sobre de la cota +/- 0,00, i de 10,80 m. per sota de la cota +/- 0,00.
- Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetrà la coberta terminal de l'edifici, i les construccions i elements que preveuen els art. 64 i 94 de les NNUU del PGO de la Seu d'Urgell.
- L'alçada dels nous edificis no sobrepassarà la dels actuals edificis.

j) Alçada mínima de plantes, de sobre paviment a sota forjat.
- 2,20 m. al sostre sota rasant (veure apartat 3 c).
- 2,60 m. al sostre sobre rasant (veure apartat 3 b).

A les plantes baixa i pis és admissible que puntualment l'alçada mínima pugui reduir-se fins a 2,20 m. per motius estructurals o de pas d'instal·lacions.

k) Cobertes.
- Les cobertes dels edificis no sobrepassaran en cap punt 60 cm per sobre del darrer forjat.
- Les cobertes seran planes. Per sobre de l'alçada reguladora màxima podrà elevar-s'hi una barana o tancament perimetral d'alçada màxima 1,00 m i que no superi 1,80 m per sobre del darrer forjat.
- El recinte de cobert així delimitat no es podrà cobrir, i admetrà instal·lacions del propi edifici no visibles des del terreny exterior.

4. Paràmetres referits als usos.

a) L'ús dominant o global és el d'habitatge.
b) Són usos admesos l'hostaleria i restauració, sanitari, assistencial, socio-cultural, esportiu, residencial especial, oficines i consultoris professionals.
c) També comerç i petita artesania restringit a la planta d'accés, cota +/- 0,00.
d) Els usos diferents al d'habitatge no superaran en conjunt el 20% del sostre total de la zona.

5. Dotació de places d'aparcament.

Complirà simultàniament les exigències dels art. 113 i 114 de les Normes urbanístiques del PGO de la Seu, i dels Annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

6. Condicions dels projectes executius dels edificis.

Els projectes executius dels diversos edificis, caldrà que passin a consideració de la Comissió de Patrimoni Cultural.

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007

Article 15. Regulació del sòl qualificat de zona d'habitatge plurifamiliar sotmès a règim de protecció oficial (clau 6c-hp).

1. Es regeix per allò que regula l'anterior art. 14, excepte els apartats 3 f) i g), que queden com segueix:
   - L'edificabilitat neta màxima de la zona és de 1.497 m² de sostre sobre rasant. Els soterranis tal com es defineixen a l'apartat 3 c) de l'article anterior i les instal·lacions situades a coberta no queden inclosos en l'anterior xifra. L'índex d'edificabilitat neta conjunt amb la clau 6 és de 1,4036 m² st/m² sòl.
2. El màxim d'habitatges de protecció serà de 32 unitats, com preveu la Modificació del PGO. El projecte d'edificació en concretarà la xifra final en funció del sostre previst per a aquest tipus d'habitatge. Tots els habitatges de protecció se situaran a la parcel·la de Ponent, definida a l'art 14, 2, e).
3. Els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar i 3 anys per la finalització des de l'atorgament de la llicència d'obres.
4. Tampoc s'aplicaran a aquesta clau les consideracions indicades en l'article 14.2.f) relatiu al nombre màxim d'habitatges lliures en la clau 6 c ni l'article 14.4 relatiu a paràmetres referits als usos.

Article 16. Regulació del sòl qualificat de zona hotelera (clau 6d).

1. Les instal·lacions hoteleres se situaran a l'edifici existent, amb un sostre màxim de 5.600 m². L'índex d'edificabilitat neta corresponent és de 2,2123 m² st/m² sòl.
2. No podrà incrementar-se el número de plantes de l'edificació existent (PB+3P) ni el volum actual.
3. Les cobertes seran planes, o tindran la forma de teulada a quatre aigües similar a l'existent, amb el carener paral·lel a la façana de majors dimensions, i un pendent màxim del 35%.
4. L'ús admès és l'hoteler, i aquells que hi resultin complementaris per al propi ús hoteler.
5. Es tracta de parcel·la única i indivisible.
6 Dotació de places d'aparcament: Complirà simultàniament les exigències dels art. 113 i 114 de les Normes urbanístiques del PGO de la Seu, i dels Annexos 2 i 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, re regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

6

(11.178.024)

Generalitat de Catalunya http://www.gencat.cat/dogc ISSN 1988-298X DL B-38014-2007