DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

EDICTE

de 18 de novembre de 2009, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referent al municipi de la Seu d'Urgell.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 29 d'octubre de 2009, va adoptar, l'acord següent:

Exp.: 2009 / 038090 / L
Pla de millora urbana de Castellciutat, al terme municipal de La Seu d'Urgell

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

—1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de Castellciutat, promogut i tramès per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, establint, d'ofici, les prescripcions següents:

1. En l'article 22 "Planta coberta" s'afegeix un punt 4 on es fixa l'arrencada de la coberta en 1 m.

2. S'esmenen les següents errades materials:

El plànol de planejament vigent és el plànol d'ordenació PP2. Nucli de Castellciutat. escala 1:500, de la modificació núm. 6 del Pla general d'ordenació urbanística en l'àmbit del nucli de Castellciutat (exp 2008/32272), en comptes del plànol 1.3 aportat en el PMU anomenat plànol de planejament vigent.

Es modifica l'article 6 "alineació de carrer" que quedarà de la següent manera:

S'estableix segons plànol normatiu escala 1:500. Resten fora d'ordenació les construccions, instal·lacions i usos afectats per la vialitat establerta en el present PMU. La cessió viària computarà dins el 20% de sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Es modifica l'article 21 "planta soterrani" que quedarà de la següent manera:

"No es permet l'ús residencial en plantes soterrani excepte en els solars amb desnivell que es podrà compensar el sostre; en cap cas, no pot suposar un increment de l'edificabilitat destinat a aquest ús regulada per l'article 12 d'aquest Pla de millora urbana."

L'article 29 anomenat "compatibilitat d'usos" passa a ser l'article 30.

—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 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, 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, 18 de novembre de 2009

M. Dolors Tella i Albareda
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla de millora urbana de Castellciutat, del terme municipal de la Seu d'Urgell

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

Normativa:
3.2 ORDENANCES REGULADORES:
Article 1. CRITERIS D'APLICACIÓ. En tot allò que no estigui especificat en el present Pla de Millora Urbana, s'estarà a tot allò disposat en el vigent Pla General Municipal d'ordenació de la Seu d'Urgell. Text refós CTUL 10/07/02 i la Modificació puntual de l'article 250 del PG del PGOU.

Article 2. ÀMBIT. Comprèn tota la zona del nucli històric de Castellciutat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1b.

3.2.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ DE LA ZONA 1B
Article 3. PARCEL·LA MÍNIMA: La parcel·la mínima hauria de tenir una superfície de 100 m^2.
Article 4. FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA: El front mínim de parcel·la haurà de tenir 6,50 mts.
Article 5. Fondària mínima de parcel·la: 12 metres.

3.2.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ DE LA ZONA 1B
Paràmetres referits al carrer de la zona 1b
Article 6. Alineació de carrer:
S'estableix segons plànol normatiu escala 1:500. Resten fora d'ordenació les construccions, instal·lacions i usos afectats per la vialitat establerta en el present PMU. La cessió viària computarà dins el 20% de sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Article 7. Amplada de carrer o vial
1. L'ample del vial és el que es determina en el plànol d'ordenació detallat del sòl urbà per les línies de gàlib.
2. En les vies principals (vies tipus "A") s'estableix un mínim de 4 metres.
3. En les vies secundàries tipus "B" per les quals pugui passar un cotxe serà de 3 metres mínim.

Article 8. Alineació de l'edificació
1. S'estableix segons plànol d'ordenació a escala 1:500.
2. En cap cas es pot envair el domini públic per construir l'accés a la planta baixa.

Article 9. Nombre de plantes referit al carrer
1.El número màxim de plantes és, en qualsevol cas, de planta baixa, dos plantes pis i planta sotacoberta (3p/te)

Paràmetres referits a l'illa de la zona 1b
Article 10. Fondària edificable:
1. No es regula una fondària degut a la gran heterogeneïtat de les illes.
2. Les condicions d'habitabilitat i salubritat estan regulades per la normativa sectorial aplicable.

Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1b

Article 11. Solar

1. Els propietaris de finques afectades per la vialitat estan obligats a cedir gratuïtament els terrenys destinats a carrers i a executar o garantir, en qualsevol cas, la urbanització amb caràcter previ a l'atorgament de llicència.

Article 12. Edificabilitat màxima de la parcel·la

1. És la que resulta de multiplicar el 80% de la superfície de parcel·la existent pel nombre de plantes referit a carrer (PB +2PP+ PST), excepte les parcel·les de superfície inferior a 70 m^2.

2. Les finques de superfície inferior a 70 m^2, en el moment d'aprovació d'aquest Pla l'edificabilitat serà la superfície de la parcel·la existent, pel nombre de plantes amb una reducció del 20%. El 20% l'edificabilitat es reduirà a les plantes superiors si no s'han realitzat cessions per vialitat. Les cessions per vial computaran en el 20%.

3. Totes les parcel·les amb afectació viària inferior al 20% de la superfície de la parcel·la podran reduir sostre computable de la planta sotacoberta si amb el percentatge restant no és possible obtenir un pati de parcel·la amb les dimensions mínimes de la normativa aplicable.

Article 13. Densitat màxima d'habitatges neta

1. La densitat màxima s'estableix amb un coeficient de 1 habitatge/100 m^2 edificables amb l'aplicació d'aquesta normativa inclosa, la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.

Article 14. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima sobre rasant és del 80%, excepte les parcel·les que tinguin menys de 70 m^2 en el moment de l'aprovació d'aquest Pla de Millora Urbana.

2. Les parcel·les de menys de 70 m^2 en el moment de l'aprovació d'aquest pla poden mantenir el 100% de la parcel·la, excepte les afectades per cessions viàries.

Article 15. Sòl de parcel·la lliure d'edificació o pati de parcel·la:

1. La seva superfície serà com a mínim, el 20% del total de la parcel·la existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla de Millora Urbana, menys la superfície d'afectació viària destinada a completar el viari. Les parcel·les que tinguin menys de 70 m^2 en el moment de l'aprovació d'aquest Pla de Millora Urbana no estan subjectes a deixar pati de parcel·la però sí hauran d'aplicar la reducció de sostre determinada en aquesta normativa.

2. El pati de parcel·la es situarà preferentment on havia estat abans, per tal de preservar la composició arquitectònica i per protegir les vistes existents des de les edificacions veïnes.

3. El pati de parcel·la es podrà situar al interior de la parcel·la, de manera que no quedi totalment envoltat per l'edificació de la mateixa parcel·la, per tal que pugui formar part d'un pati d'illa.

4. No es permet cap tipus de construcció en el pati de parcel·la, amb l'objectiu de millorar les condicions d'habitabilitat i de salubritat i fomentar unes condicions de vegetació i arbrat mínimes.

5. Es prohibeix la utilització del pati de parcel·la com a magatzem, traster o estacionament de vehicles.
6. Els patis s'hauran d'ajustar a les determinacions de la normativa sectorial aplicable.

Article 16. Tanques
1. Les tanques entre sòl de parcel·la lliure d'edificació de caràcter privat i l'espai públic seguiran els criteris del Pla General (article 84).
2. Les tanques de solars sense edificar hauran de ser massisses fins a 2,00 m d'alçada màxima mitjana i hauran d'acabar-se amb arrebossat i pintat d'algun dels colors admesos per la normativa.

Article 17. Adaptació topogràfica i moviment de terres
1. En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes i que en cap cas pot suposar un recrescut superior a 1m del terreny actual o en el seu defecte de la línia virtual resultat d'unir en qualsevol punt la rasant dels carrers oposats en una illa de cases.

Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1b
Article 18. Posició de l'edificació
1. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer o vial.

Article 19. Edificació principal i auxiliar
1. No es permeten edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la.

Article 20. Planta baixa
1. L'alçada lliure de la planta baixa serà com a mínim de 2,50 metres.
2. Es permeten espais de doble alçada.

Article 21. Planta soterrani
1. No es permet l'ús residencial en plantes soterrani excepte en els solars amb desnivell que es podrà compensar el sostre; en cap cas, no pot suposar un increment de l'edificabilitat destinat a aquest ús regulada per l'article 12 d'aquest Pla de Millora Urbana.

Article 22. Planta coberta
1. La coberta tindrà una pendent mínima del 35% i una pendent màxima del 50%.
2. La coberta serà de pissarra, teula de ciment o similar i de planxa metàl·lica de color negre o gris molt fosc.
3. Es prohibeixen les cobertes planes o terrats.
4. Es fixa l'arrancada de la coberta en 1 metre.

Article 23. Planta sotacoberta o cap de casa
1. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
a) Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
b) Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí

no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien. És a dir, l'habitatge de la planta inferior a la sotacoberta ha de poder complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat, sense necessitat de l'ampliació de la sotacoberta. En aquelles parcel·les, amb un percentatge d'afectació superior al 20%, es podrà utilitzar el sotacoberta com a part computable a efectes d'habitabilitat, per a desenvolupar el programa funcional de l'habitatge.
c) En edificis plurifamiliars, la darrera parada de l'ascensor no pot arribar mai a la planta sotacoberta".

Article 24. Regles sobre mitgeres
1. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats, puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb els materials de façana entenent-se sempre com una única composició.

Article 25. Cossos sortints
1. Els cossos sortints només s'admeten en les plantes superiors a la planta baixa. S'admeten únicament balcons amb un vol màxim de 30 cm i amb barana calada.
2. Els cossos sortints no podran ocupar l'espai marcat per la línia puntejada que determina els vials de tipus A (vials de 4 metres), ni els tipus B de 3 metres. Els cossos sortints que ocupin aquest espai hauran de situar-se deixant un gàlib lliure de 4,5 metres sobre el vial d'alçada mínima. Tots els cossos sortints, inclosos els de les finques amb front a vials de tipus B, (amplada variable) tindran un vol màxim de 30 cm.
3. Es permet el vol de les plantes pis (a partir d'un gàlib de 4,5 metres mínim) però aquest no podrà ocupar la línia puntejada de gàlib que determina els vials de tipus A ni els tipus B de 3 metres d'amplada.

Article 26. Elements sortints
1. No es permeten el trencaments de ràfecs. El seu vol podrà igualar els existents en el front d'illa respectiu amb un vol màxim de 0,60 m. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen. Hauran de situar-se deixant un gàlib lliure de 4,5 metres sobre el vial d'alçada mínima.
2. Els elements sortints en planta baixa queden subjectes al compliment de les condicions del Pla General.

Article 27. Celoberts
1. Queden regulats per la normativa urbanística general, la normativa sectorial d'habitabilitat i de salubritat.

Article 28. Composició de façana
1. El tractament de les façanes es farà amb pedra natural o arrebossat, amb la proporció de forats pròpia de l'entorn. Els colors a emprar seran de la gamma dels torrats, ocres o calents i en cap cas seran vius o llampants. El mateix tractament que les façanes rebran les mitgeres que quedin vistes, encara que sigui provisionalment, i els edificis auxiliars. El mateix criteri d'obligatorietat en el

disseny amb el llenguatge tradicional serà aplicable en els altres elements exteriors de l'edifici com ara baranes i altres similars.
2. Els safarejos i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública situant-los en llocs no visibles (pati de parcel·la, celobert, etc.). Els elements singulars com baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. Es permet la utilització de l'alumini, com a material, sempre i quan sigui de colors foscos i s'adeqüi a l'entorn i mantenint una coherència amb les edificacions properes. Està expressament prohibit l'ús de l'alumini natural i blanc, del PVC i similars.
3. Per tal de garantir la unitat de conjunt en la sol·licitud de llicència s'haurà d'acompanyar un estudi de les façanes contigües i d'enfront per tal de justificar la solució arquitectònica de composició de façana (obertures, materials, colors, etc.)
4. L'ajuntament, per tal de preservar en bon estat, façanes o elements estructurals podrà determinar l'estudi de fronts edificats de tal manera que les determinacions seran vinculants en el moment de concessió de llicències o tramitació d'ordres d'execució.
5. El projecte d'un edifici de nova planta o de rehabilitació situat sobre una parcel·la, resultant de la unió de parcel·les contigües (agrupació de finques) i existents en el moment de l'aprovació d'aquest pla de millora, o directament sobre aquestes, haurà de realitzar una proposta de composició de façana que reflecteixi la divisió parcel·laria existent en el moment de l'aprovació del pla de millora.

Article 29. Connexions fora del nucli
Es realitzarà, per part de l'Ajuntament, un estudi específic de la connexió de la cara sud del nucli per completar possibles enllaços amb els carrers Terrats, camí de les Forques i Sant Sebastià.

3.2.3 CONDICIONS D'ÚS DE LA ZONA 1B
Article 30. Compatibilitat d'usos
Habitatge Unifamiliar: DOMINANT
Habitatge Plurifamiliar: COMPATIBLE
Habitatge Rural: INCOMPATIBLE

Residencial Especial: COMPATIBLE

Residencial Mòbil: INCOMPATIBLE
Hoteler: COMPATIBLE
Comerç petit: COMPATIBLE
Comerç mitjà: INCOMPATIBLE
Comerç gran: INCOMPATIBLE
Oficines i serveis: CONDICIONAT (1)
Restauració: COMPATIBLE
Recreatiu: CONDICIONAT (2)
Magatzems: CONDICIONAT (3)
Indústria I: CONDICIONAT (3)
Indústria II: INCOMPATIBLE
Indústria III: INCOMPATIBLE
Educatiu: COMPATIBLE
Assistencial: COMPATIBLE

Sanitari: COMPATIBLE
Sociocultural: COMPATIBLE
Esportiu: COMPATIBLE
Administratiu: COMPATIBLE
Serveis tècnics: INCOMPATIBLE
Estacionament i aparcament: CONDICIONAT (4)
Agrícola: INCOMPATIBLE
Ramader: INCOMPATIBLE
Forestal: INCOMPATIBLE

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest Pla General i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:
(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.112 i següents de les NNUU.

6

(09.323.017)