Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

Data: 2 de novembre de 2009
RV:/
N: 2009 / 038090 / L

Ajuntament de la Seu d'Urgell
Registre General d'Entrada
Registre: 2009/10405
Data: 04-11-2009 13:17

Sr. Alcalde
Ajuntament de la Seu d
25700 La Seu d'Urgell
Alt Urgell

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme
Núm. 037/10- 2896
Data 03.11.09 Hora 9:30
Registre de sortida

Assumpte: Pla de millora urbana de Castellciutat del terme municipal de la Seu d'Urgell.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 29 d'octubre de 2009, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte
Millora de la mobilitat i ordenació del nucli de Castellciutat.

Àmbit d'actuació
Tot el nucli de Castellciutat, ubicat a l'oest de La Seu d'Urgell, entre el riu Valira i la carretera N-260.
La línia de l'àmbit coincideix al nord amb la muralla del Castell i al sud amb el límit del Pla Especial de la Caserna de Castellciutat.

Tramitació municipal
Aprovació inicial: delegació de l'alcalde a la Junta de Govern Local, per Decret 1003/2007, acord de la Junta de Govern Local de 26.5.2008
Informació pública: BOP 14/6/2008. Diari el Segre 3/6/2008, i via telemàtica
Aprovació provisional: 1/12/2008 pel Ple

Al·legacions
Certificat conforme s'han presentat 4 al·legacions, que han estat desestimades , estimades i parcialment estimades i per tant incorporades parcialment en la redacció del document del PMU, segons informe tècnic en base al qual en l'acord d'aprovació provisional es resolen (acord del Ple de l'Ajuntament de 1 de desembre de 2008)

Informes organismes
Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments – Regió d'Emergències de Lleida de data 26.10.2009, favorable.

Av. de Blondel, 54
25071 Lleida
Tel. 973 26 62 22
Fax 973 26 07 73
http://www.gencat.cat/ptop

PAPER ECOLÒGIC
SG-12/07

Antecedents: planejament vigent
Revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal de La Seu d'Urgell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 10 de juliol de 2002 i publicat a efectes de la seva executivitat en data 14 de març de 2003:

- Sòl urbà: Zona del centre històric de Castellciutat. Clau 1b.

Modificació núm. 6 del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit del nucli de Castellciutat del terme municipal de La Seu d'Urgell, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió 9 de juliol de 2009.

- Es modifica l'article 250 de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana per tal de possibilitar la redacció d'un o diversos plans de millora urbana dins la zona del centre històric de Castellciutat, Clau 1b, per tal que es puguin detallar les condicions d'aprofitament, ordenació, vialitat i possibles equipaments del nucli de Castellciutat.

- Aquests possibles plans de millora urbana hauran de contenir com a mínim: volumetria, condicions d'ordenació, limitacions d'ocupació i edificabilitat com a màx. d'entre el 70 % i el 80% de la parcel·la existent, ubicació dels possibles equipaments, ubicació de possibles bosses d'aparcament i vialitat.

- Es modifiquen les alineacions dels vials per tal d'establir una xarxa viària principal amb un ample mínim de 4 m i una xarxa secundària de 3 m. Les parcel·les afectades, que en el PGOU estaven classificades com a sòl urbà consolidat, passen a ser sòl urbà no consolidat, fet que suposa la cessió gratuïta de les parts afectades de vials per tal d'aconseguir la condició de solar.

- El Pla de millora urbana justificarà que es manté el sostre màxim vigent en l'àmbit.

Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament en data 25 de juliol de 2006, pel Govern de Catalunya i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4714, de 7 de setembre de 2006, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Descripció de la proposta
L'objecte principal del Pla de millora Urbana (PMU) és el de millorar el paisatge urbà del nucli de Castellciutat, mitjançant l'ordenació de les seves edificacions.

Es mantenen, tret de petites diferències, les alineacions dels vials principals i secundaris que es van proposar en la modificació núm. 6 del PGOU per tal de millorar l'accessibilitat dins del nucli de Castellciutat.

Per a la redacció del PMU s'ha desenvolupat un estudi exhaustiu de tot el nucli. La gran variabilitat de morfologies de parcel·les, les pendents, la situació i estat de conservació de cadascuna d'elles ha fet necessari un anàlisi finca per finca. La proposta adjunta reportatge fotogràfic on es mostren les construccions situades dins l'àmbit del Pla.

S'esmenta que els vials i les zones verdes incloses dins l'àmbit del Pla de millora ja són de titularitat municipal.

La normativa proposada en el Pla de millora urbana, és la següent:

- Tipologia: Alineació a vial; Parcel·la mínima: 100 m2 Front mínim de parcel·la: 6,50 m; Fondària mínima de parcel·la: 12 m; NMP: PB+2PP+P sotacoberta; Fondària edificable: no s'estableix; DMH: 1hab/ 100 m2st; Ús dominant: habitatge unifamiliar; Usos compatibles: habitatge plurifamiliar, residencial especial, hoteler, comerç petit, restauració, educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, esportiu, etc.

- La proposta, respecte l'ocupació màxima de parcel·la fa una distinció entre les parcel·les inicials amb superfícies superiors o inferiors a 70 m2s. En les parcel·les inicials amb superfície superior a 70 m2s, l'ocupació màxima sobre rasant serà del 80% i en les de superfície inferior a 70 m2s l'ocupació serà del 100%, excepte les afectades per cessions viàries.

- L'edificabilitat màxima de parcel·la és la que resulta de multiplicar el 80% de la superfície de parcel·la inicial pel nombre màxim de plantes referit a carrer (PB+2PP+P sotacoberta), excepte en les parcel·les de superfície inferior a 70 m2s. En les parcel·les de superfície inferior a 70 m2s, serà la superfície de la parcel·la inicial pel nombre màxim de plantes, amb una reducció del 20%. El 20% d'edificabilitat es reduirà a les plantes superiors si no s'han realitzat cessions per vialitat. Les cessions per vial computaran en el 20%.

- S'estableix un mínim d'amplada de vial de 4m en les vies principals, tipus A i de 3 m. en les vies secundàries tipus B.

- També s'estableix que resten fora d'ordenació les construccions, instal·lacions i usos afectats per la vialitat establerta en la modificació núm. 6 del PGOU. La cessió viària computarà dins el 20% del sòl de parcel·la lliure d'edificació.

- El propietaris de finques afectades per la vialitat estaran obligats a cedir gratuïtament els terrenys destinats a carrers i a executar o garantir la urbanització amb caràcter previ a l'atorgament de llicència.

S'esmenta que els carrers del sector es troben formigonats i que hi ha carrers que pràcticament no són accessibles per vehicles convencionals.

També s'indica que el nucli no compta amb una xarxa de clavegueram acabada, però sí que disposa de la resta de serveis bàsics: aigua potable soterrada, cablejat elèctric, telèfon i xarxa d'hidrants.

En la memòria del pla s'estableix que el PMU no té una incidència significativa en usos residencials preexistents, no essent, per tant, d'aplicació l'article 91.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Tècnic redactor de la proposta és Josep Serra i Vicente, Enginyer de Camins, Canals i Ports.

Normativa urbanística
Ordenança del Pla estructurada en 30 articles.

Consideracions
El present PMU regula els paràmetres d'edificació, d'ordenació de volums i ús de les edificacions incloses dins el sector. També comporta afectacions sobre solars i edificacions amb la finalitat de donar major amplada als vials.

Tot i que en la modificació núm. 6 del PGOU abans indicada, ja es varen establir alineacions de carrers i edificacions, en el present PMU s'han portat a terme petites modificacions d'aquestes.

Es comprova que la proposta no supera el sostre màxim vigent en l'àmbit, donat que el sostre màxim admès es calcula sobre el 80% de la superfície inicial de la parcel·la.

Donat que en les parcel·les amb afectacions viàries superiors al 20% i per tal d'esgotar el sostre màxim permès per aplicació de la normativa proposada pel Pla, podria comportar l'augment de l'alçada de les plantes sotacoberta, és necessari fixar un punt d'arrencada de la coberta. En aquest sentit, per a preservar la unitat formal del Pirineu i d'acord amb els criteris habituals de les regulacions normatives del Pirineu, es fixa l'arrencada de la coberta en 1 m, aspecte que es pot esmenar d'ofici per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en aquesta resolució o proposta.

La proposta fa una major precisió en l'ocupació de les parcel·les respecte l'establerta en la modificació núm. 6 del PGOU (ocupació com a màx. del 80% de la parcel·la inicial). En aquest sentit indicar que el fet d'haver establert per les parcel·les inicials amb superfície inferior a 70 m2s una ocupació sobre rasant del 100%, respon a un anàlisi més acurat portat a terme en el present Pla de millora urbana.

Donat que la proposta no s'estableix alçada reguladora màxima, s'entén que aquesta està regulada en l'article 250.4 de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana.

La proposta no ha establert cap mecanisme de gestió en el sòl destinat a equipaments i zones verdes, considerant, per tant, que es tracten de sòl urbà consolidat. Els sòls classificats de sòl urbà no consolidat són aquells que han de cedir terrenys per a destinar-los a l'eixamplament dels vials.

Malgrat que en la memòria del PMU s'assenyalen deficiències d'urbanització en l'àmbit, aquest no aprofita per gestionar aquest aspecte d'una forma adequada. No obstant, l'Ajuntament podrà o bé delimitar polígons d'actuació urbanística per acabar la urbanització o bé projecte/s d'urbanització complementari/s que repercutirà/an els costos d'urbanització sobre els propietaris.

Donat que no s'han establert proporció d'usos, s'entén que aquests són al 100%.

Tot i que no es justifica la sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'Ajuntament, s'entén que en base a l'article 91 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament ha considerat innecessària aquesta documentació ateses les finalitats del Pla i la naturalesa de les actuacions. D'altra banda, l'esmentada justificació es va aportar en la modificació núm. 6 del PGOU, respecte a la qual només hi han hagut petites variacions en el present PMU.

Per les determinacions del Pla tampoc és necessari l'informe ambiental.

S'han detectat les següents errades materials, aspectes que s'esmenen d'ofici:

1. 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.

2. En l'article 6 "alineació de carrer" s'estableix que resten fora d'ordenació les construccions, instal·lacions i usos afectats per la vialitat establerta en la modificació núm. 6 del PGOU. En aquest sentit, indicar que en la proposta de vialitat i afectacions que s'inclou en el Pla de millora urbana hi han hagut petites variacions respecte les alineacions de carrer i afectacions indicades en la modificació abans establerta i, per tant, la vialitat i afectacions seran les indicades en el plànol 2.1 del Pla de millora urbana.

3. En l'article 21 "planta soterrani" on es fa referència a l'article del PMU que regula l'edificabilitat, ha de dir "article 12" en comptes de dir l'article 31.

4. Es repeteix l'article 29 de les Ordenances del Pla. En aquest sentit indicar que l'article 29 anomenat "compatibilitat d'usos" passa a ser l'article 30.

S'aporta la documentació per donar compliment a l'obligació que estableix l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

S'aporta la certificació sobre el Suport Informàtic Digital.

Fonaments de dret
Articles 8.5.a), 68 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
Disposició Adicional 20a del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
Articles 91-92 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Primer. 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.

Segon. 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.

Tercer. 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 recepció d'aquesta notificació. 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.

La Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella Albareda

Av. de Blondel, 54
25071 Lleida
Tel. 973 26 62 22
Fax 973 26 07 73
http://www.gencat.cat/ptop

SG-12/07

PAPER ECOLÒGIC