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

01 DES. 2008

PLA DE MILLORA URBANA DEL NUCLI DE CASTELLCIUTAT LA SEU D'URGELL

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

Octubre de 2008

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 29.10.2009, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
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

73

ÍNDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA 5

1.1. OBJECTE. 5
1.2. REDACCIÓ I PROMOCIÓ. 5
1.3 . RÈGIM DEL SOL 6
1.4. OBJECTIU GENERAL 6
1.5. SITUACIÓ I ÀMBIT. 7
1.6. PLANEJAMENT VIGENT 8
1.7. MORFOLOGIA DEL NUCLI. 8
1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. 8
1.9. DESCRIPCIÓ TOPOGRÀFICA. 8
1.10. DESCRIPCIÓ FOTOGRÀFICA. 10
1.11. ACCESSIBILITAT. 19
1.12. SERVEIS EXISTENTS. 19

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 19

2.1. MARC LEGAL. 19
2.2. JUSTIFICACIÓ DE CRITERIS. 20
2.2.1 Regulació de l'ocupació i de l'edificabilitat, per la qual s'estableix un màxim del 80% de la parcel·la existent. 20
2.2.2. Regulació de l'alçada i la volumetria 23
2.2.3. Cessió de vial arrel de les afectacions 26
2.2.4. Classificació del sòl 26
2.2.5. Qualificacions urbanístiques 26
2.2.6. Quadre de superfícies 26
2.2.7. Criteris dels paràmetres edificatoris substancials 27

3. NORMATIVA 28

3.1 DISPOSICIONS GENERALS 28
3.1.1. Àmbit 28
3.1.2. Contingut 28
3.2. ORDENANCES REGULADORES 28
3.2.1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ DE LA ZONA 1B 29
3.2.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ DE LA ZONA 1B 29

CAPÍTOL 4: PLÀNOLS 37

ANNEX 1: CATÀLEG DE LES EDIFICACIONS DEL NUCLI DE CASTELLCIUTAT 39

01 DES. 2008
La Seu d'Urgell,
El Secretari

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió de data ... amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,
29 OCT. 2009
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

74

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. OBJECTE.

L'objecte d'aquest Pla de Millora Urbana és regular els paràmetres bàsics recollits en el capítol setè del Pla General d'Ordenació de La Seu d'Urgell, pel sector residencial en edificació compacta, Clau 1b i de la Modificació puntual de l'article 250 del PG, en el nucli de Castellciutat, que complimenta la modificació puntual del Pla General que es tramita simultàniament al present document..

El present document de **Pla de Millora Urbana** es redacta en atenció al que estableix la Llei d'urbanisme i el seu Reglament i a l'empara del que estableixen els articles 68 i següents del Text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, de 26 de juliol (TRLU), per quant l'actuació de millora urbana suposa la regulació del paràmetres normatius de la clau urbanística 1b i resta condicionada l'executivitat del present document a l'aprovació de la modificació puntual de l'article 250 del Pla General en el nucli de Castellciutat de desembre de 2007.

La Modificació puntual de l'article 250 del Pla General d'ordenació de La Seu d'Urgell estableix la possibilitat d'aprovar un Pla de Millora Urbana específic per a tot o una part del nucli de Castellciutat que detalli i precisi les condicions d'aprofitament i ordenació en base a les previsions del plànol número 4 d'escala 1:500.

El Pla de Millora urbana estableix la ordenació detallada de llur àmbit, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades en els articles 80 a 83 del RLU. No son d'aplicació les determinacions de l'article 91.3 del RLU.

Aquest Pla de Millora té com a finalitat detallar normativament el plànol escala 1:500 incorporat per l'article 3 en la modificació puntual de l'article 250 del PG i que preval per sobre dels plànols de menor escala.

La documentació inclosa en aquest Pla de Millora Urbana és la determinada en l'article 68.7 del TRLU i els articles 91 i del 84 al 89 del RLU, d'acord a les finalitats del Pla i naturalesa de les actuacions o operacions previstes.

1.2. REDACCIÓ I PROMOCIÓ.

Tot i que, originàriament, l'objecte de l'encàrrec era una operació de Millora Urbana del casc antic de Castellciutat, tal com consta en títol I de la Memòria del Pla de Millora Urbana, mitjançant la redacció d'un pla de millora urbana, un cop realitzats els estudis previs corresponents i a la vista dels canvis a introduir, per l'equip redactor juntament amb l'Ajuntament ha valorat la necessitat de formular dues figures de planejament urbanístic: 1- Una modificació puntual de l'article 250 del PGO; i 2- Un Pla de Millora Urbana.

El present Pla de Millora Urbana és redactat per l'enginyeria Payject XXI, i està promogut per l'Ajuntament de La Seu d'Urgell.

01 DES. 2008

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

1.3 . RÈGIM DEL SOL

Segons la modificació puntual de l'article 250 del PGO les parcel·les afectades per les noves alineacions passaran de tenir la consideració de sòl urbà consolidat o solar, a la de sòl urbà no consolidat, tal com defineix l'article 31 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les parcel·les no afectades mantindran la consideració de sòl urbà consolidat.

...aquest document ...lament pel ple en sessió ... 01 DES. 2008 La Seu d'Urgell El Secretari

1.4. OBJECTIU GENERAL

L'objectiu de l'actuació consisteix en:

a. Preservar la zona històrica i artística de Castellciutat d'alteracions que disminueixin o anul·lin total o parcialment els seu interès cultural, històric o arquitectònic.

Identificar i regular l'edificació en l'àmbit definit.

b. Preveure les accions edificatòries que vulguin desenvolupar en aquesta zona vetllant que siguin efectuades en el concepte i idea principal de restaurar o condicionar el sector, sense perdre la seva imatge general.

c. Analitzar i proposar solucions a la circulació viària del nucli. (analitzat en la modificació puntual de l'article 250 de desembre de 2007).

En la modificació ja s'ha definit una xarxa viària estructural amb vials (tipus "A") amb una amplada mínima de 4 metres, que aconsegueixen el pas dels bombers a la major part de les finques. I vials d'amplada variable (tipus "B"). El criteri per a definir els 4 metres d'amplada dels vials, en la modificació ha estat primer marcar l'eix del carrer i segon, en aquells casos que hi havia edificacions consolidades afectant aquelles finques que restaven lliures d'edificació, aquelles finques que les edificacions construïdes estaven en les pitjors condicions d'edificació amb ús no consolidat i finalment les edificacions més antigues.

També s'han definit alguns trams que tenen una amplada mínima de 3 metres. Aquests trams s'han pogut introduir a la xarxa viària creant unes afectacions mínimes a les parcel·les que hi donen front, bàsicament eliminant els retranquejos de les façanes, la seva ampliació té un gran interès per augmentar l'accessibilitat dins del nucli. També en aquests trams s'ha dibuixat una línia puntejada dins de la qual s'hauran de complir les condicions determinades en aquest Pla de Millora Urbana. Els trams de vials de 3 metres corresponen a trams del; Camí del Pou, Carrer de l'església, per la part est d'aquesta, el Camí de la Vinyeta, el carrer de la Bola i el Carrer de la Vila.

d. Millorar les infraestructures d'urbanització que serveixen de suport al nucli de Castellciutat.

e. En general, la recuperació i millora del paisatge urbà i l'ordenació de l'edificació del nucli històric de Castellciutat.

f. Atendre els principis de caràcter general que regula especialment la llei d'urbanisme, i que en el sentit que ens ocupa són:

a. Conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics històrics i culturals (art. 3.1).

Aprovat definitivament per la Comissió ... d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2008 ... prescripcions que han estat ... en l'esmentat acord La secretària,

Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques ... d'Urbanisme ... de Lleida

b. La preservació dels valors paisatgístics d'interès especial, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis i la protecció d'àrees o de restes arqueològiques, dins les directrius del planejament urbanístic (arts. 9.3 i 34.5)

c. Vetllar perquè les construccions i instal·lacions noves s'adaptin a l'ambient que els contextualitza i no desmereixer els edificis o les restes de caràcter històric, artístic arqueològic o tradicional (art.9.3).

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

El document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de La Seu d'Urgell, el dia 01 DES. 2008

Per a la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana 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.

1.5. SITUACIÓ I ÀMBIT.

El nucli de Castellciutat es troba a uns 600 metres a l'oest de la població de La Seu d'Urgell, per damunt del marge dret del Riu La Valira i a l'est de la carretera N-260 Lleida-Barcelona, flanquejat al nord pel Castell i al sud l'antiga caserna de la Ciutadella de Castellciutat. Al nord oest i al sud est, el nucli de Castellciutat, llinda amb les Unitats d'Actuació 5 i 6 respectivament.

Per la determinació de la superfície de l'àmbit s'ha realitzat un aixecament topogràfic detallat (corbes de nivell cada metre). En aplicació del punt 4 de l'article 3 de les Normes Urbanístiques s'ha transcrit l'àmbit a aquesta topografia més detallada. Això ha comportat que en algun punt l'àmbit hagi variat lleugerament per adaptar la línia del planejament a la realitat construïda.

L'àmbit té una forma allargada força irregular, ressegueix les edificacions existents corresponents al centre històric de Castellciutat qualificat amb la Clau 1b, engloba 3 petites zones verdes a l'oest del nucli, els vials corresponents al sistema local i els vials corresponents a la xarxa bàsica, d'accés a les Unitats d'Actuació 5 i 6. La línia de l'àmbit coincideix al nord amb la muralla del Castell i a sud amb el límit del Pla Especial de la Caserna de Castellciutat. El costat est del nucli es troba ocupat per sòl protegit de valor agrícola - ramader qualificat amb la Clau 9a.

La situació del nucli de Castellciutat definida a l'apartat d'antecedents del Plec de Condicions tècniques del contracte per a la redacció d'un Pla de Millora Urbana "és conserven les alineacions amb les seves irregularitats i reculades, que han de respectar els nous edificis. Tota la superfície privada és edificable en planta baixa i 2 plantes pis i sotacoberta, amb una alçada de 9,15 m, llevat de les edificacions situades el front de la plaça de l'Ajuntament que no podran superar en cap dels seus punts , l'alçada màxima d'1,00 m mesurat des del nivell del punt mig de la plaça.

Per altra banda el centre històric de Castellciutat està ubicat dalt d'un turó, amb la qual cosa molts dels carrers tenen una forta pendent, a la vegada que són molt estrets. L'edificació tradicional es basa en petites edificacions unifamiliars amb era.

Si ajuntem els dos paràgrafs anteriors es pot comprovar les distorsions que es poden produir al centre històric de Castellciutat i que cal evitar: **parcel·les amb forta pendent completament edificades, donant front a carrers estrets que comportaria una forta densificació i dificultats grans en circulació viària, a la vegada que a ben segur comportaria un greu impacte paisatgístic i de salubritat per als habitants**."

Aquest document
provisionalment pel
ple en sessió de
La Seu d'Urgell, 07 DES. 2008
El Secretari

1.6. PLANEJAMENT VIGENT.

És d'aplicació el Pla General d'Ordenació de La Seu d'Urgell. Revisió del Pla General d'Ordenació de 1980. Text refós que incorpora les prescripcions fixades per l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió del 10.07.2002. Aquests és modifica en la Modificació puntual de l'article 250 del PG de desembre de 2007.

L'article 250 de les NN.UU. regula la zona del centre històric de Castellciutat, aquest article té com origen les normes que regulen el centre històric de La Seu d'Urgell. I la Modificació puntual de l'article 250 del PG, en tràmit. **La vigència d'aquest Pla de Millora restarà condicionat a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de l'article 250 del Pla General de desembre de 2.007**.

1.7. MORFOLOGIA DEL NUCLI.

El nucli de Castellciutat està situat a la vessant est de la Costa de la Ciutadella, la acusada orografia ha fet que el creixement del nucli hagi estat desordenat. Té una forma allargada d'uns 400 metres en direcció N-S i una mica més de 150 metres en direcció E-O. La seva superfície es podria englobar en una el·lipse amb l'eix major situat en direcció N-S.

El nucli es pot dividir en dos zones segons la pendent del terreny. La zona nord que engloba els carrers d'accés al nucli des de la Plaça de l'Arbre fins aproximadament el carrer de l'Església, la orografia no és tant acusada (pendents del 15-16 %) com la zona sud on apareixen murs de fins a 5 metres d'alçada per salvar el fort desnivell.

L'amplada dels vials a la zona sud és inferior que a la zona nord, en alguns trams existeixen encorbades escales que fan impossible l'accés rodat a un bon nombre d'habitatges. No és el cas de la zona nord on els vials tenen l'amplada suficient per permetre el pas a vehicles de petites dimensions. El pas de camions de mitja i gran capacitat és pràcticament impossible en la totalitat del nucli. La única via per travessar el nucli de sud a nord és pel camí de Sant Sebastià, que voreja la vessant est per la part més inferior. Travessar el nucli d'est a oest només és possible pel carrer Mossèn Cinto Verdaguer al nord del nucli.

Com a concepte general es detecta que a mig termini, es produiran problemes de salubritat i accessibilitat si s'acaba construint tot el sostre i el que permet el vigent pla general.

1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Els terrenys inclosos en la qualificació 1b són de titularitat privada. Els vials son de titularitat municipal, i d'acord amb la informació cadastral facilitada no consta que les zones verdes siguin de titularitat privada.

1.9. DESCRIPCIÓ TOPOGRÀFICA.

S'ha realitzat una topografia detallada de la zona en coordenades U.T.M., A continuació s'adjunta les coordenades de les bases utilitzades per fer la topografia:

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT 2009 amb les prescripcions que s'hi fan, estan incorporades en l'esmentat acord

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

78

BASE	COORDENADES		
B1	X=371908.148	Y=4690785.668	Z=711,56
B2	X=371920.097	Y=4690716.327	Z=718,11
B3	X=371990.139	Y=4690737.484	Z=727,55
B4	X=372038.105	Y=4690740.196	Z=714,53
B5	X=371901.870	Y=4690697.437	Z=710,88
B6	X=371873.245	Y=4690706.470	Z=707,12
B7	X=371884.308	Y=4690659.758	Z=711,13
B8	X=371905.878	Y=4690665.501	Z=719,18
B9	X=371954.108	Y=4690674.787	Z=716,46
B10	X=371979.611	Y=4690688.727	Z=715,62
B11	X=371974.580	Y=4690652.899	Z=715,71
B12	X=371934.858	Y=4690634.773	Z=719,18
B13	X=371907.460	Y=4690635.585	Z=724,62
B14	X=371939.117	Y=4690614.884	Z=720,84
B15	X=371973.748	Y=4690621.046	Z=715,30
B16	X=371908.542	Y=4690600.190	Z=726,84
B17	X=371883.555	Y=4690578.688	Z=727,87
B18	X=371946.366	Y=4690570.324	Z=714,78
B19	X=371977.206	Y=4690577.431	Z=715,00
B20	X=371997.285	Y=4690596.935	Z=705,41
B21	X=371997.168	Y=4690551.091	Z=695,85
B22	X=371961.544	Y=4690540.159	Z=705,46
B23	X=371918.527	Y=4690523.364	Z=722,81
B24	X=371903.566	Y=4690548.449	Z=728,38
B25	X=371866.590	Y=4690546.967	Z=733,36
B26	X=371866.797	Y=4690486.200	Z=743,03
B27	X=371870.476	Y=4690473.755	Z=741,89
B28	X=371898.497	Y=4690458.692	Z=729,40
B29	X=371934.519	Y=4690473.930	Z=713,70
B30	X=371968.116	Y=4690507.906	Z=702,96
B31	X=371971.681	Y=4690463.565	Z=693,19
B32	X=371943.780	Y=4690431.378	Z=701,94
B33	X=371910.868	Y=4690437.711	Z=718,74
B34	X=371877.040	Y=4690418.198	Z=726,95

Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de La Seu d'Urgell, 01 DES. 2008 El secretari

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 AGO. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades a l'esmentat acord La secretaria,

En el plànol PI-4. s'inclou l'aixecament topogràfic de la zona.

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

1.10. DESCRIPCIÓ FOTOGRÀFICA.

S'adjunta el reportatge fotogràfic realitzat a la zona el mes de juny de 2006:



Fotografia 1



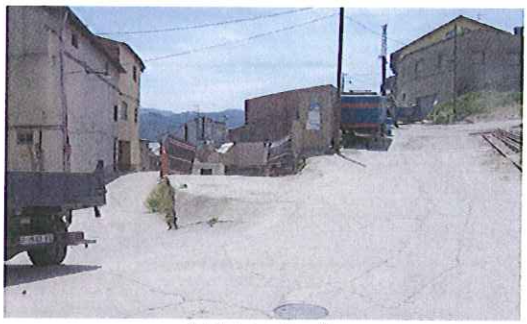
Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



Fotografia 5



Fotografia 6



Fotografia 7



Fotografia 8

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 2 5 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 01 DES. 2008
La Seu d'Urgell
El Secretari

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



Fotografia 9



Fotografia 14



Fotografia 10



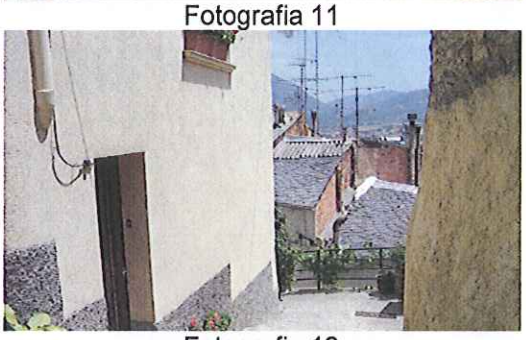
Fotografia 15



Fotografia 11



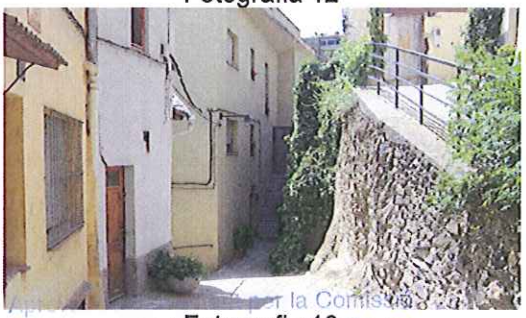
Fotografia 16



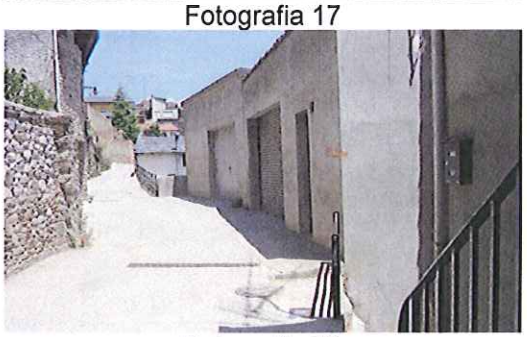
Fotografia 12



Fotografia 17



Fotografia 13



Fotografia 18

Aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La Secretària,

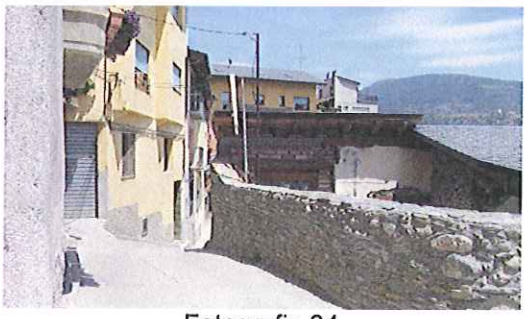
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
PAYJECT XXI

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

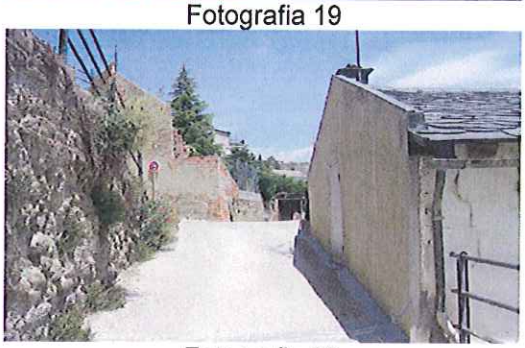
01 DES. 2008



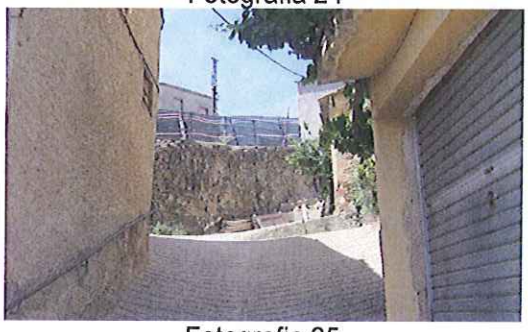
Fotografia 19



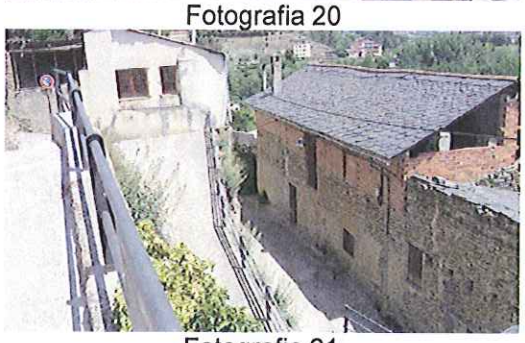
Fotografia 24



Fotografia 20



Fotografia 25



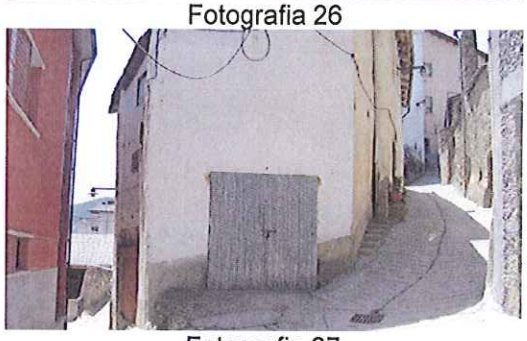
Fotografia 21



Fotografia 26



Fotografia 22



Fotografia 27



Fotografia 23



Fotografia 28

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 01 DES. 2008
La Seu d'Urgell
El Secretari



Fotografia 29



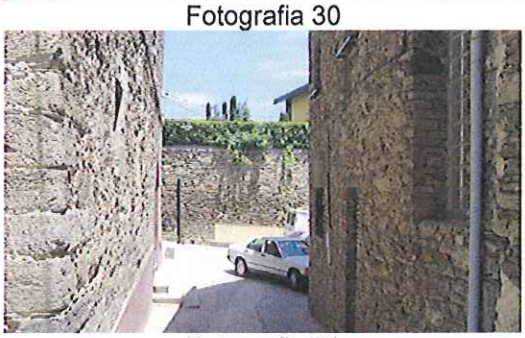
Fotografia 35



Fotografia 30



Fotografia 36



Fotografia 31



Fotografia 37



Fotografia 33



Fotografia 38



Fotografia 34



Fotografia 39

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

PAT/ECT XXI

...provisionalment pel ple de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell,
D 1 DES. 2008
El Secretari



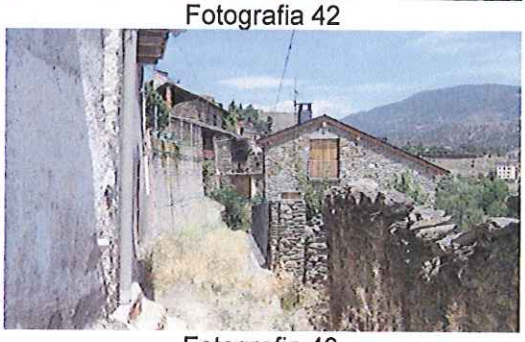
Fotografia 40



Fotografia 41



Fotografia 42



Fotografia 43



Fotografia 44



Fotografia 45



Fotografia 46



Fotografia 47



Fotografia 48



Fotografia 49

Territorial de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

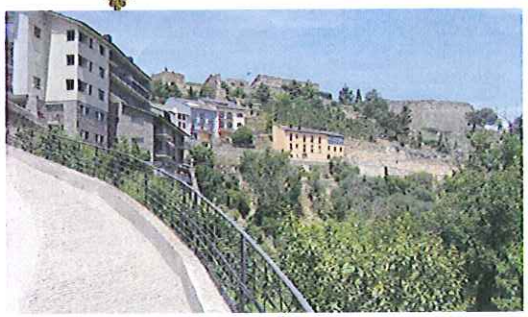
La secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

...document ...ment provisionalment pel ple en sessió de ... La Seu d'Urgell.

El Secretari

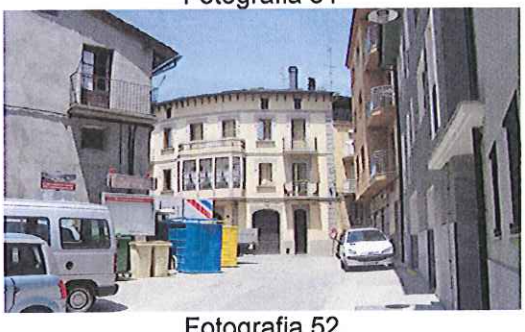
01 DES. 2008



Fotografia 50



Fotografia 51



Fotografia 52



Fotografia 53



Fotografia 54



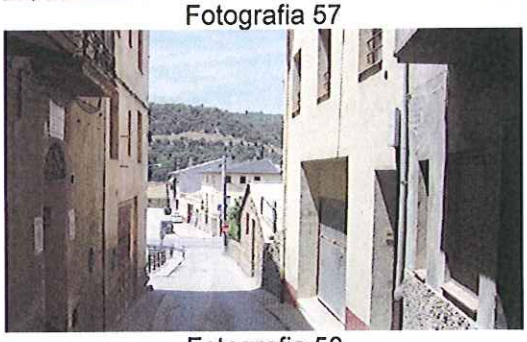
Fotografia 55



Fotografia 56



Fotografia 57



Fotografia 58



Fotografia 59

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària,

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

Aquest document [illegible] aprovat provisionalment pel ple en sessió de D 1 DES. 2008

La Seu d'Urgell,

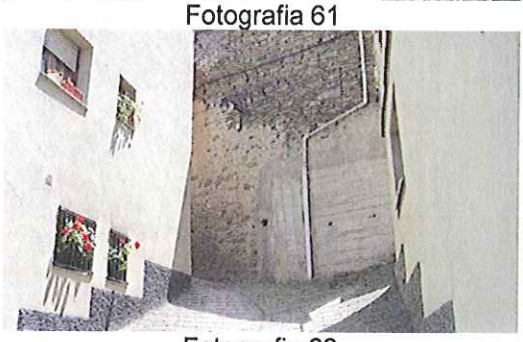
El Secretari



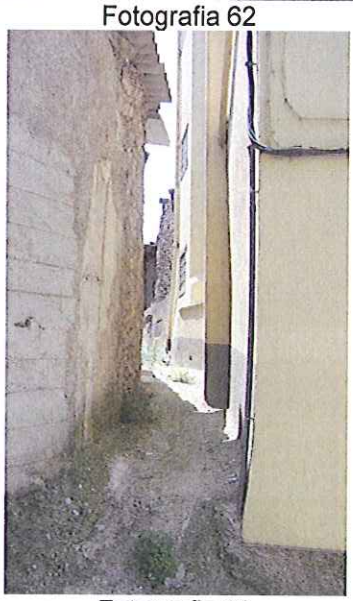
Fotografia 60



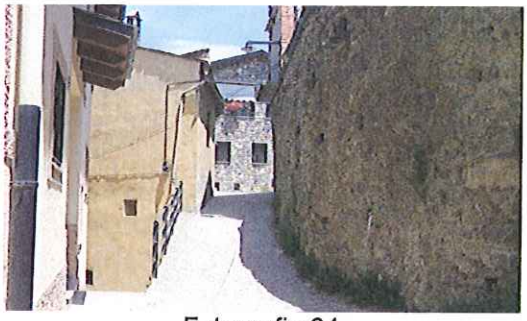
Fotografia 61



Fotografia 62



Fotografia 63



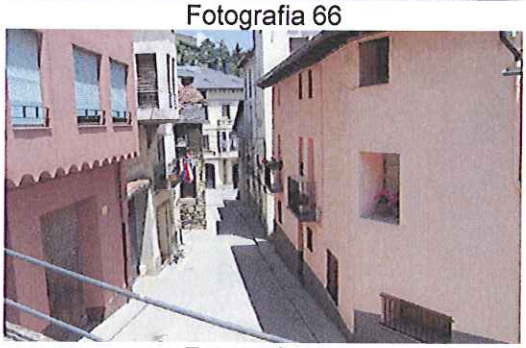
Fotografia 64



Fotografia 65



Fotografia 66



Fotografia 67



Fotografia 68

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

PAYJECT XXI

Aquest document
... provisionalment pel
... en sessió de 01 DES. 2008
La Seu d'Urgell,
El Secretari

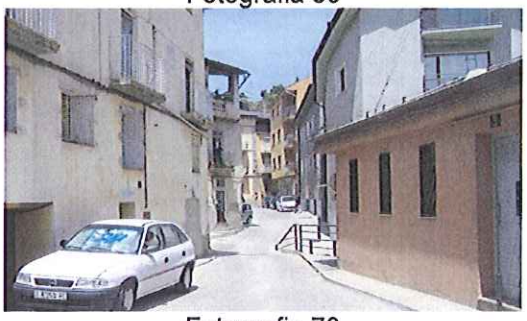
86



Fotografia 69



Fotografia 71



Fotografia 70

A continuació s'adjunta un plànol amb la situació de les fotografies.

DILIGÈNCIA: Aquest document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de 01 DES. 2008
La Seu d'Urgell,
El Secretari

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 29.10.2009, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

...ment per ...
...pla en sessió ...
La Seu d'Urgell, 01 DES. 2008
El Secretari

88

0 1 DES. 2008
pla en sessió de
La Seu d'Urgell,
El Secretari

1.11. ACCESSIBILITAT.

Actualment l'accés al nucli de Castellciutat des de la carretera N-260 Lleida-Barcelona es fa pels carrers Mossèn Cinto Verdaguer i el carrer de l'Hortal situats al nord-oest del nucli, pel nord-est s'accedeix des del camí de La Seu on s'ha inaugurat recentment un nou pont més ample. Des del sud s'accedeix al nucli des del camí de Sant Sebastià que es bifurca i dona accés fins a la meitat del camí de les Porques i la Costa de la Ciutadella que també es bifurca donant un accés fins a l'entrada del carrer dels Terrats.

Carrers com el camí de la Vinyeta, el camí de les Porques, el carrer dels Estudis, el carrer de la Vila, el carrer Estret de Castellciutat no son accessibles, pràcticament en la seva totalitat per vehicles convencionals.

1.12. SERVEIS EXISTENTS.

Actualment, el nucli compta amb un xarxa de clavegueram inacabada, ja que hi ha part del nucli, situada a la zona nord, on les aigües negres s'aboquen directament al Riu Valira sense tractar. El nucli, per altra banda, compta a la resta de serveis bàsics; aigua potable soterrada i cablejat elèctric i de telèfon. A més disposa d'una xarxa d'hidrants.

Els carrers estan formigonats i en general es troben en un estat que permeten l'ús dels mateixos.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'expedient
La Secretària,
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

2.1. MARC LEGAL.

Les Normes Urbanístiques del municipi de La Seu d'Urgell han estat redactades d'acord amb el Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, els Reglaments del Planejament, gestió i disciplina urbanística, aprovats respectivament, pels Reials decrets 2159/1978, 3288/1978 i 2187/1978, el Reglament de la Llei sobre protecció de la legalitat urbanística i de el de la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic a Catalunya, aprovats respectivament pels Decrets 308/1982 i 146/1984.

Aquests Pla de Millora Urbana es tramitarà d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

D'acord amb l'article 83.9 del TRLU, l'executivitat d'aquest document resta condicionat a l'aprovació de la Modificació Puntual de l'article 250 del Pla General d'Ordenació, que es tramita simultàniament i d'acord a aquest la implantació de la modificació, pel bé del interès públic, comporta afectacions sobre solars i edificacions consolidades amb la finalitat d'implantar les noves alineacions

Es realitza aquest Pla de Millora, en aplicació del DL 1/2005 TR d'Urbanisme i del Planejament General vigent, en concret:

"a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

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

b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social."

0 1 DES. 2008

L'article 68.4 del Text refós de la llei d'urbanisme estableix que quan els Plans de Millora Urbana "tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament , a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

L'article 90.5 del Decret 305/2006, de 26 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que "no hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el Pla de Millora Urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades al planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el Pla de Millora Urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització de l'àmbit territorial."

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretaria,
Generalitat de Catalunya
Obres Públiques

2.2. JUSTIFICACIÓ DE CRITERIS.

2.2.1 Regulació de l'ocupació i de l'edificabilitat, per la qual s'estableix un màxim del 80% de la parcel·la existent.

El nucli de Castellciutat està patint una forta densificació degut al canvi de tendència urbanística, que ha vist la substitució de les construccions tradicionals, formades per una edificació unifamiliar aïllada amb una era, per habitatges plurifamiliars que esgoten tota l'edificabilitat que actualment permet el planejament.

S'ha realitzat un estudi exhaustiu de cadascuna de les parcel·les i illes on s'han treballat diversos criteris per tal de reduir la elevada densitat d'edificacions, des de establir una fondària màxima edificable de 8, 10 o 12 metres, establir posicions dels patis, mantenir les eres existents com a sòl no edificable o reduir el volum permès pel planejament, en funció de la tipologia edificatòria o la situació de la parcel·la, calculant tot el sostre potencial que pot edificar cada parcel·la, per tenir una visió de com pot ser un possible estat final del nucli amb tota l'edificabilitat esgotada. Tots aquests criteris tenen un inconvenient i és la gran variabilitat de parcel·les i illes, això fa que alguns d'aquests criteris encaixin molt bé en segons quines illes i sigui impossible d'implantar en d'altres. El desenvolupament de qualsevol d'aquests criteris crea greus diferències d'afectació entre les parcel·les, ja que gairebé cada illa rebria un tractament diferent depenent de la seva situació, orografia, fondària, estat de conservació de les edificacions existents, etc.

Finalment i després d'aquest detallat estudi s'ha estimat que la millor opció per reduir l'edificabilitat al nucli i que tractés a cadascuna de les parcel·les per igual, és la regulació de

0 1 DES. 2008

La Seu d'Urgell,
El Secretari

90

l'ocupació. S'ha considerat, mitjançant la comprovació amb diferents valors, que la ocupació idònia és del 80 % de la parcel·la, deixant un 20% de pati de parcel·la lliure d'edificació.

Algunes de les parcel·les del nucli, veuran reduïda la seva edificabilitat per dos vessants, l'ocupació, per un costat i que és igual per totes les parcel·les, i l'afectació viària. Per què aquestes parcel·les estiguin en les mateixes condicions que les parcel·les que no tenen afectació viària, s'ha establert que les dues afectacions es compensin entre elles, i que la suma de les dues no sobrepassi el 20 %.

En algunes parcel·les, degut a la seva situació, reben una afectació viària superior al 20%. Per equilibrar la seva situació, l'excés d'afectació es compensa en sostre a la planta sotacoberta.

S'estableix, doncs, una ocupació màxima del 80 % de la superfície de la parcel·la existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla de Millora, amb independència del seu ús, deixant el 20 % restant com a superfície lliure d'edificació i tindrà els paràmetres que es determinen en aquestes normes. El 20 % de la superfície lliure d'edificació serà compensable amb l'afectació viària.

Per les finques amb una superfície de parcel·la menor als 70 m^2 no se'ls aplicarà el percentatge d'ocupació del 80 %, a canvi es reduirà el sostre a les plantes superiors de l'edifici limitant l'edificabilitat al 80% del total potencial. En canvi s'aplicarà la compensació de l'afectació viària amb sostre a la planta sotacoberta si aquesta afectació és superior al 20 %.

S'ha situat el llindar d'aplicació de la ocupació per finques inferiors als 70 m^2, per criteris compositius i d'aprofitament no convé reduir la superfície en planta, però si l'alçada de l'edificació. Amb 70 m^2 de parcel·la es pot aconseguir una edificació més proporcionada amb aproximadament 50 m^2 útils d'habitatge per planta (un habitatge de 50 m^2 útils amb un nucli d'escala i ascensor de 12m^2 fa 62m^2 útils, més el 15% dels tancaments i envans (aproximadament) dona 68,77m^2 construïts). Els 70 m^2 també és una superfície llindar entre un edifici unifamiliar i edifici plurifamiliar, ja que per sota d'aquesta superfície, el càlcul de la densitat d'habitatges (1 habitatge/100 m^2 edificables) només permet fer un habitatge unifamiliar (65m^2x80%=52m^2 x 3,5 plantes = 182 m^2 sostre /100m^2 hab.= 1 habitatge). La tipologia d'habitatge unifamiliar és més coherent amb una reducció del nombre de plantes.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el document ha estat aprovat provisionalment pel ple de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell.
0 1 DES. 2008
El Secretari

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

A continuació s'adjunta una taula amb la relació de parcel·les que tenen una superfície menor als 70 m^2, en el moment d'aprovació d'aquest Pla de Millora Urbana:

Referència cadastral	superfície en planta actual
1904104	48.54
1904201	46.85
1904202	67.63
1904301	53.35
1904302	69.95
1904303	42.97
1904304	68.87
1904402	51.00
1905002	33.93
1905005	34.80
1905301	53.92
1905302	46.27
1905305	33.18
1905306	59.93
1905307	31.71
1905311	45.21
1905403	52.11
1905505	62.74
1905603	48.92
1905605	69.32
1906201	33.07
1906807	66.73
1907003	52.57
1907602	65.14
1907605	59.73
2004103	62.66
2004801	64.64
2004803	14.40
2005201	62.59
2005205	63.61
2005207	41.10
2006803	62.59
2007704	54.55
2007705	45.88
2007707	33.16
2007708	49.90
2007716	53.95

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 25 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

Aprovat definitivament
pel Ple en sessió de
La Seu d'Urgell, 01 DES. 2009
El Secretari

En total son 37 parcel·les en tot el nucli de Castellciutat que no arriben a la superfície mínima dels 70 m^2. Aquestes hauran de cedir per vial la part que indiqui el plànol d'ordenació. Si amb això no s'arriba al 20% de l'edificabilitat es reduirà l'edificabilitat de les plantes superiors. Si es supera el 20%, es compensarà amb edificabilitat a la planta sotacoberta.

El 20% de sòl lliure d'edificació serà la suma de les cessions obligatòries del sistema viari i el pati de parcel·la. Per tant les finques amb una afectació viària del 20 % o superior (que se'ls hi

92

haurà compensat amb sostre) no estaran obligades a deixar part de la superfície de pati de parcel·la, però si els possibles patis per donar compliment a la normativa sectorial que reguli, entre d'altres paràmetres, els d'habitabilitat i de salubritat. El pati de parcel·la es regularà amb els següents criteris:

- a. 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.
- b. El pati d'edificació es podrà situar al interior de la parcel·la, de manera que no totalment envoltat per l'edificació de la mateixa parcel·la, per tal que pugui formar part d'un pati d'illa.
- c. No es permetrà cap tipus de construcció, amb l'objectiu de millorar les condicions d'habitabilitat i de salubritat i fomentar unes condicions de vegetació i arbrat mínimes.
- d. Es prohibeix la utilització del pati de parcel·la com a magatzem, traster o estacionament de vehicles.
- e. Els patis s'hauran d'ajustar a les determinacions de la normativa sectorial aplicable.

0 1 DES. 2008

La Seu d'Urgell,

2.2.2. Regulació de l'alçada i la volumetria

En aquest Pla de Millora Urbana es proposa que la coberta sigui inclinada amb una pendent mínima del 35% i una pendent màxima del 50%, i que la seva arrencada sigui des de tots els plans de façana. Això comporta la prohibició de la construcció de terrats.

En aquells casos de parcel·les amb afectacions inferior al 20% del total de la parcel·la i que amb aquest percentatge restant no es pugui crear un pati de parcel·la que doni compliment a la normativa aplicable, es reduirà el sostre computable de la planta sotacoberta, reduint l'alçada de part o de tota de la coberta. En aplicació d'aquest punt no es podran fer cobertes planes o terrats.

Per altra banda, arrel de les afectacions generades per la creació de vials, aquelles finques que tenen una afectació superior al 20 % es compensarà el percentatge que sobrepassi d'aquest 20 % amb sostre en alçada a la planta sotacoberta. Aquesta compensació no suposarà mai la creació d'una altra planta pis per sobre de les establertes en la normativa. Simplement es deixarà augmentar l'alçada de la planta sotacoberta per què es generi més sostre computable, concretament la mateixa superfície corresponent al increment d'afectació. La superfície computable és la que té una alçada igual o superior a 1,5 metres.

Les finques que reben aquesta condició son:

Referència cadastral	Increment d'afectació	Sostre a compensar
1904104	25,65%	2,74 m2
1904109	36,57%	18,63 m2
1905801	18,69%	2,83 m2

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

No es generen diferències d'aprofitaments entre les finques amb aquestes condicions i la resta ja que les compensacions de les afectacions amb sostre son mínimes.

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

A continuació s'adjunta una taula de les parcel·les que es veuen afectades per la inserció de la nova xarxa viària introduïda per la modificació i que en aquest Pla de Millora s'adjunta una ampliació de l'estudi realitzat:

Referència cadastral	m^2 afectació vials	sup. en planta actual	% afectació de la parcel·la	Increment d'afectació % (> al 20%)	Increment compensable en sostre (mts)
1904004	0.9832	213.84	0.46%		
1904102	0.2835	212.55	0.13%		
1904104	12.45	48.54	25.65%	-5.65%	2.74
1904105	20.31	165.42	12.28%		
1904106	12.78	134.19	9.52%		
1904107	18.60	382.74	4.86%		
1904109	41.13	112.48	36.57%	-16.57%	18.63
1904202	0.4	67.63	0.59%		
1904401	15.14	101.74	14.88%		
1905002	2.006	33.93	5.91%		
1905003	3.14	105.63	2.97%		
1905004	4.64	148.76	3.12%		
1905301	0.48	53.92	0.89%		
1905303	7.96	118.90	6.69%		
1905304	0.9	464.15	0.19%		
1905401	22.312	574.72	3.88%		
1905402	3.52	89.35	3.94%		
1905403	1.33	52.11	2.55%		
1905404	2.27	141.33	1.61%		
1905405	15.82	311.85	5.07%		
1905501	8.57	91.98	9.32%		
1905504	21.558	209.52	10.29%		
1905601	3.188	93.82	3.40%		
1905606	1.54	87.52	1.76%		
1905701	7.9	85.35	9.26%		
1905702	1.44	287.26	0.50%		
1905703	52.78	312.22	16.90%		
1905704	47.55	292.11	16.28%		
1905801	40.265	215.46	18.69%	1.31%	-2.83
1906102	133.34	683.98	19.49%		
1906301	11.73	369.05	3.18%		
1906302	3.47	177.38	1.96%		
1906303	3.62	129.73	2.79%		

DILIGÈNCIA. Aquest document ha estat aprovat definitivament pel ple en sessió de data [illegible] 2008
La Seu d'Urgell
El Secretari

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT 2008 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

Referència cadastral	m^2 afectació vials	sup. en planta actual	% afectació de la parcel·la	Increment d'afectació % (> al 20%)	Increment compensable en sostre (mts)
1906306	0.3	169.45	0.18%		
1906503	16.02	722.19	2.22%		
1906504	8.63	543.78	1.59%		
1906505	19.72	376.86	5.23%		
1906801	32.06	302.37	10.60%		
1906802	21.36	174.84	12.22%		
1906803	15.3	168.43	9.08%		
1907001	2.37	1005.33	0.24%		
1907002	5.41	152.59	3.55%		
1907003	10.4	52.57	19.78%		
1907004	1.99	88.82	2.24%		
1907604	0.7	149.54	0.47%		
2004101	22.93	486.02	4.72%		
2004103	2.42	62.66	3.86%		
2004104	10.65	183.70	5.80%		
2004804	35.2	250.75	14.04%		
2004805	10.43	110.79	9.41%		
2005201	2.62	62.59	4.19%		
2005202	1.39	82.65	1.68%		
2005203	6.27	565.31	1.11%		
2005204	6.93	497.28	1.39%		
2005206	2.6	302.18	0.86%		
2005801	0.94	325.32	0.29%		
2005802	9.78	239.32	4.09%		
2005805	27.67	299.05	9.25%		
2005806	17.57	185.52	9.47%		
2006101	1.85	186.96	0.99%		
2006805	2.71	555.96	0.49%		

D 10 ES. 2006

DILIGÈNCIA: Amb el document ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de La Seu d'Urgell. El Secretari

L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:

- trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- 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.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades d'acord amb l'acord. La secretària.

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

- En aquelles parcel·les, amb un percentatge d'afectació superior al 20% (llistat de la taula de la pàgina 23), es podrà utilitzar el sotacoberta com a part computable.
- En edificis plurifamiliars, la darrera parada de l'ascensor no pot arribar mai a la planta sotacoberta.

2.2.3. Cessió de vial arrel de les afectacions

D'acord amb les determinacions del DL 1/2005 els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar. Els propietaris han de costejar, i si s'escau, executar la urbanització un cop s'hagi realitzat la cessió.

En tant no es formalitzi la cessió, els edificis i instal·lacions que estiguin subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici quedaran en situació de fora d'ordenació i comportarà el règim jurídic corresponent.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que hi consten incorporades en l'acord.
La secretària,
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida
ple en sessió de
La Seu d'Urgell
El Secretari
SIDES 2008

2.2.4. Classificació del sòl

Arrel de la tramitació de la Modificació puntual de l'article 250 del PG de desembre de 2007, les parcel·les afectades per les noves alineacions proposades passen de tenir la consideració de sòl urbà consolidat o solar, a la de sòl urbà no consolidat, tal com defineix l'article 31 del Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005).

2.2.5. Qualificacions urbanístiques

No s'alteren les condicions de la clau E, equipaments. S'alteren les condicions del subsòl, si aquest es destina a aparcament.

No s'alteren les condicions de la clau V, zones verdes. S'alteren les condicions del subsòl, si aquest es destina a aparcament.

No s'alteren les condicions que regulen els espais públics. S'alteren les condicions del subsòl, si aquest es destina a aparcament.

Es modifiquen les condicions que regulen la clau 1b per la zona del centre històric de Castellciutat.

2.2.6. Quadre de superfícies

Quadre de superfícies general del nucli de Castellciutat: Actualitzar taula amb els plànols fets.

SUPERFÍCIE	m^2	%
SISTEMES		
VIALS	14.289,42	33,68%
ZONES VERDES	1.450,83	3,42%
EQUIPAMENTS	430,62	1,01%
ZONES		
Clau 1b	26.261,36	61,89%
SUPERFÍCIE TOTAL	42.432,23	100%

2.2.7. Criteris dels paràmetres edificatoris substancials

- **a. Alçada de la planta baixa**: 2,50 metres mínim. No es regula un màxim de l'alçada interior lliure per permetre una major versatilitat arquitectònica per projectar espais de doble alçada.
- **b. Definició de l'alçada reguladora i punt d'aplicació**. Es manté la definició i la regulació de l'ARM present en el PGOU.
- **c. Balcons.** No podran ocupar l'espai, de gàlib, marcat per la línia puntejada que determina els vials de tipus A (vials de 4 metres). Els balcons que ocupin aquest espai s'hauran de situar deixant un gàlib lliure de 4,5 metres d'alçada mínima per garantir l'accés dels vehicles d'emergència, com bombers. Tots els balcons inclosos els de les finques amb front a vials de tipus B (amplada variable) i vials de 3 metres, tindran un vol màxim de 30 cm.

  També es proposa que es permeti el vol de les plantes pis (a partir d'un gàlib de 4,5 metres mínim permeten el pas dels vehicles d'emergència, com bombers) tot i això el voladís no podrà ocupar l'espai del vial determinat per la línia de gàlib.
- **d. Tractaments de façana**. 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.

  Els safarejos i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. 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 del PVC i similars. 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.
- **f. Protecció d'elements estructurals o façanes singulars.** L'ajuntament per tal de preservar en bon estat, façanes o elements estructurals podrà determinar un 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.

D 1 DES. 2009

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

No està aprovat provisionalment pel ple en sessió de
La Seu d'Urgell,
El Secretari

3. NORMATIVA

3.1 DISPOSICIONS GENERALS

3.1.1. Àmbit

L'àmbit d'aplicació és el sector residencial en edificació compacta, de la zona del nucli de Castellciutat.

3.1.2. Contingut

Un cop aprovada definitivament la modificació puntual de l'article 250 del PG que regula l'amplada de vials i l'alineació de façana, aquest Pla de Millora Urbana pretén establir les condicions i paràmetres edificatoris necessaris per acabar d'ordenar el nucli de Castellciutat per aconseguir els objectius fixats en l'apartat 2.2.i l'ocupació màxima dels sòls edificables:

- Preservar la zona històrica i artística de Castellciutat d'alteracions que disminueixin o anul·lin total o parcialment els seu interès cultural, històric o arquitectònic.
- Identificar i regular l'edificació en l'àmbit definit.
- Preveure les accions edificatòries que vulguin desenvolupar en aquesta zona vetllant que siguin efectuades en el concepte i idea principal de restaurar o condicionar el sector, sense perdre la seva imatge general.
- Analitzar i proposar solucions a la circulació viària del nucli. (analitzat en la modificació).
- Millorar les infraestructures d'urbanització que serveixen de suport al nucli de Castellciutat.
- En general, la recuperació i millora del paisatge urbà i l'ordenació del centre històric de Castellciutat.
- Atendre els principis de caràcter general que regula especialment la llei d'urbanisme, i que en el sentit que ens ocupa són:
    - Conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics històrics i culturals (art. 3.1).
    - La preservació dels valors paisatgístics d'interès especial, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis i la protecció d'àrees o de restes arqueològiques, dins les directrius del planejament urbanístic (arts. 9.3 i 34.5)
    - Vetllar perquè les construccions i instal·lacions noves s'adaptin a l'ambient que els contextualitza i no desmereix els edificis o les restes de caràcter històric, artístic arqueològic o tradicional (art.9.3).

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.

0 1 DES. 2008
Territorial d'Urbanisme de Lleida en
prescripcions que han estat
incorporades en l'esmentat acord
La secretària,
Generalitat de Catalunya

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

Paràmetres referits al carrer de la zona 1b

Article 6. Alineació de carrer:

S'estableix segons plànol normatiu escala 1:5
instal·lacions i usos afectats per la vialitat est
viària computarà dins el 20% de sòl de parcel·la

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.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de
0 1 DES. 2008

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 29.10.2009, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de
2 9 OCT. 2009
amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

Ha estat aprovat provisionalment pel ple en sessió de La Seu d'Urgell, 0 1 DES. 2008
El Secretari

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/100m^2 edificables amb l'aplicació d'aquesta normativa inclosa, la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

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 70m^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 si hauran 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.

100

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.

D 1 DES. 2008

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 n

2. Es permeten espais de doble alçada.

Article 21. Planta soterrani

1. No es permet l'ús residencial en plantes sote
podrà compensar el sostre; en cap cas, no pot
aquest ús regulada per l'article 31 d'aquest Pla

Article 22. Planta coberta

1. La coberta tindrà una pendent mínima del 35

2. La coberta serà de pissarra, teula de ciment gris molt fosc.

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 29.10.2009, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
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

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

3. Es prohibeixen les cobertes planes o terrats.

...provisionalment pel
ple en sessió de 01 DES. 2008
La Seu d'Urgell,
El Secretari

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.

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme
data 29 OCT. 2009 amb les
prescripcions que han estat
incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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 mts 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 0,60m. 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.

102

La Seu d'Urgell
El Secretari

01 DES. 2008

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.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 29.10.2009, a proposta de la Ponència Tècnica, acord

29 OCT. 2009

Diligència per fer constar que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 29.10.2009, a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
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

3.2.3 CONDICIONS D'ÚS DE LA ZONA 1B

Article 29. 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

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

01 DES. 2008

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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

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.

104

(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.

NO HA VARIAT

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

Signatures

Autor del Pla de Millora Urbana

BUREAU VERITAS 1828

PAYJECT XXI

01 DES. 2008

Sr. Josep Serra i Vicente
Enginyer de Camins, Canals i Ports
Director General de l'empresa PAYJECT XXI S.A
Vist-i-plau de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell

Octubre de 2008

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 29 OCT. 2009 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La secretària,

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