RE 14.04.2010
còpia 906

DUELO NEBOT ARQUITECTURA, SL
m.duelo@coac.cat – T. 973361016

TEXT REFÓS
MEMÒRIA
PLA PARCIAL SUD-1.
SECTOR LES MORERES - L'ALLAU DEL SAGRISTÀ.

Generalitat de Catalunya
Departament [illegible]
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel [illegible]

EMPLAÇAMENT: Terrenys per sobre i sota la carretera N-260, en l'accés de llevant

MUNICIPI: La Seu d'Urgell

PROVÍNCIA: Lleida

PROMOTOR: Habitatge i Urbanisme La Seu, SL

REDACTOR: Miquel Duelo Nebot, arquitecte

Data: Febrer 2010

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

907

DUELO NEBOT ARQUITECTURA, SL
m.duelo@coac.cat – T. 973361016

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 6
1.1. SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES NATURALS 7
1.2. ÀMBIT. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL 7
1.3. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS 8
1.4. INFORME AMBIENTAL 10
1.4. INFORME AMBIENTAL 11
1.5. AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA 11
1.6. ESTUDI D'INUNDABILITAT 12
1.7. PLANEJAMENT VIGENT 12
1.8. MARC LEGAL APLICABLE 15
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 17
2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA 18
2.1.1. JUSTIFICACIÓ DEL INTERESSOS PÚBLICS DERIVATS DE L'IMPERATIU D'UTILITZACIÓ RACIONAL DEL TERRITORI 19
2.2 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ 20
2.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ 21
2.3.1.- LA XARXA VIARIA 23
2.3.2. L'ESTRUCTURA DELS ESPAIS LLIURES 24
2.3.2.1 Sistema de parcs i Jardins Urbans 25
2.3.2.2. Sistema hidrològic. 26
2.3.3. ELS EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS 26
2.3.3.1 Sistema d'equipaments comunitaris 27
2.3.3.2. Sistema d'infraestructures de Serveis Tècnics 27
2.3.4. ELS APROFITAMENTS PRIVATS 28
2.3.5 LES XARXES DE SERVEIS 32
2.3.5.1.- Traçat en planta i en alçat dels elements de les xarxes de serveis. 32
2.3.5.2.- Xarxa d'aigua potable i de reg. 32
2.3.5.3. Xarxa de Sanejament. 33
2.3.5.4. Electricitat 34
2.3.5.5. Enllumenat públic. 34
2.3.5.6. Comunicacions. 34
2.3.5.7. Gestió dels residus. 35
2.4 DIVISIÓ POLIGONAL 36
2.5 SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT 36
3. QUADRES DE DADES 39
Q-I-1.-ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 40

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària

Aprovat pel Ple/Junta de Govern en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

Q.O.1.- COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES AMB EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA40
Q.O.2.- COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES AMB LA LLEI D'URBANISME 40
Q.O.3.- SISTEMES. XARXA VIARIA..... 41
Q.O.4.- SISTEMES. ESPAIS LLIURES..... 41
Q.O.5.- SISTEMES. EQUIPAMENTS 41
Q.O.6.- EDIFICABILITAT..... 42
Q.O.7.- APROFITAMENT PRIVAT 42
Q.O.8.- EDIFICABILITAT PER PARCEL·LES 42
Q.O.9.- ESTUDI DE DESPESES..... 43
Q.O.10 REPERCUSSIONS DESPESES..... 43
Q.O.11.-COST MANTENIMENT PÚBLIC..... 44
4. NORMES URBANÍSTIQUES 45
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 46
article 1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació..... 46
article 2. Contingut i interpretació..... 46
article 3. Vigència..... 47
article 4. Sistema d'actuació 47
article 5. Desenvolupament i execució del Pla parcial urbanístic 47
article 6. Projectes d'urbanització..... 48
article 7. Projectes de reparcel·lació..... 49
article 8. Divisió poligonal i Polígons d'actuació..... 49
article 9. Modificacions 49
article 10. Llicències..... 49
article 11. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic 50
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES 51
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS..... 51
article 12. Definició..... 51
article 13. Identificació dels sistemes 51
article 14. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes..... 51
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI 52
article 15. Definició i identificació 52
article 16. Tipus de vies..... 52
article 17. Titularitat..... 52
article 18. Règim general..... 52
article 19. Condicions d'urbanització del sistema viari..... 53
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS 53
article 20. Definició i identificació 53
article 21. Titularitat..... 54
article 22. Règim general..... 54

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
12 ABR. 2010
en sessió de .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,
910

article 23. Condicions d'ús 54
article 24. Condicions d'ordenació i edificació 54
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS 55
article 25. Els sistema d'equipaments comunitaris. Definició 55
article 26. Titularitat 55
article 27. Règim general 55
article 28. Condicions d'ús 55
article 29. Condicions d'ordenació i edificació 55
SECCIÓ QUINTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS 56
article 30. Definició i identificació 56
article 31. Titularitat 56
article 32. Règim general 56
article 33. Condicions d'ús 56
article 34. Condicions d'ordenació i edificació 56
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES 58
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 58
article 35. Definició i zonificació 58
article 36.condicions generals de parcel·lació, edificació i ús 58
article 37. Superfícies edificable i no edificable 58
article 38. Separacions mínimes de les edificacions. Limitacions d'ocupació de les parcel·les per l'edificació 59
article 39. Alçada Reguladora Màxima 59
article 40. Edificabilitat neta. Alçada de les plantes 60
article 41. Cobertes i elements per damunt el pla de la coberta i l'ARM 60
article 42. Materials de coberta i façanes. Criteris estètics 60
article 43. Espais no edificables 61
article 44. Accés: 61
article 45. Publicitat i retolació: 61
SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS 62
article 46. Determinacions per a la zona de serveis terciari - logístics, Clau 8b3: 62
article 47. Condicions d'ús de la zona 8b3: 65
5. PLA D'ETAPES 67
5.1 DEFINICIÓ D'ETAPES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ 68
5.1.1 TERMINIS 68
5.2 CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA 68
6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 70
6.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES INDEMNITZACIONS PREVISTES 71
6.2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 73
6.2.1. DADES BÀSIQUES PEL CÀLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE

911

MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN ELS SECTOR.....73

6.2.2. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE D'IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS. 74

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 29 ABR. 2010

DOCUMENTS ANNEXES:

Estudi mediambiental
Estudi de mobilitat generada
Estudi hidràulic del riu Segre i barrancs laterals

Aprovat pel Ple/Junta de ~~Govern Local~~ en sessió de 14 JUNY 2018
La Seu d'Urgell, 12 ABR. 2018

Raquel González Gállego El Secretari,

PLÀNOLS

PLÀNOLS DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

I1. Situació – Ortofoto	E: 1/5.000
I2. Emplaçament. Planejament vigent.	E: 1/3.000
I3. Planejament vigent	E: 1/1.000
I4. Topogràfic	E: 1/1.000
I5. Afectacions. Zona inundable segons PGOU	E: 1/1.000
I6. Estructura de la propietat	E: 1/1.000
I7. Infrastructures existents	E: 1/1.000

PLÀNOLS DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O1. Qualificació del sòl. Sistemes i aprofitament privat	E: 1/1.000
O2. Parcel·lació indicativa	E: 1/1.000
O3. Xarxa viaria. Traçats geomètrics.	E: 1/1.000
O4. Xarxa Viaria. Seccions.	E: 1/100
O5. Xarxa viària. Perfils longitudinals i transversals	E: varies
O6. Xarxa de serveis. Secció Tipus. Detalls	E: varies
O7.1. Traçat de serveis. Aigua, Clavegueram, Reg	E: 1/1000
O7.2. Traçat de serveis. Electricitat. Enllumenat	E: 1/1000
O7.3. Traçat de serveis. Gas, Telefonia	E: 1/1000

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018

La secretària

Raquel González Gálvez

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 17 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

1.1. SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES NATURALS

El sector es situa a la part urbana més a llevant de la població de la Seu d'Urgell i configurarà el seu accés venint de Cerdanya.

Conforma un sector discontinu que comprèn els terrenys situats per dessota de la carretera N-260, entre la ronda de circumval·lació i el torrent de la Morera i els terrenys situats per damunt de la carretera N-260, entre el barri de Sant Antoni i l'allau del Sagristà.

La superfície del sector, segons topogràfic realitzat amb motiu de la redacció del present Pla Parcial és de 62.150,38 m²

Actualment els terrenys estan dedicats a cultius farratgers i cereals de regadiu. Tenen una caiguda natural de nord a sud, amb una pendent mitjana del 8%. Per la part nord del sector discorre, pel seu límit de ponent, l'allau del Sagristà que està canalitzada i travessa la carretera N-260. Aquest sector nord també es travessat pel mig del sector i de nord a sud per un barranc a cel obert que recull les aigües d'aquesta part de la vall. El seu nom sembla ser Torrent del Carril, encara que en algunes informacions surt com Allau del Sagristà. La part Est d'aquest sector nord, limita amb el barri de Sant Antoni i aquest amb el torrent de la Morera, que un cop travessa la N-260 es converteix amb el límit del sector. El límit nord del sector be donat pel Rec del Frares.

El sector està travessat per diferents regs i afectat per la línia que marca els terrenys inundables definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Segre. Veure punt *1.6 Estudi d'inundabilitat*.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
de l'Alt Pirineu

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
i Aran en sessió de 20 ABR. 2010 i ajornada
la seva publicació a efectes
d'executivitat en sessió de 4 JUNY 2018

1.2. ÀMBIT. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

S'ha realitzat un aixecament topogràfic per l'empresa TAUP (Topògrafs Alt Urgell i Pirineus), resultant uns límits de propietats i del sector, similars a Cadastre, però amb algunes petites diferències per adequació als límits reals. Així, el sector segons el Pla General (que es basa sobre un aixecament 1/1000, resultat de la restitució d'un vol aeri) te una superfície total de *62.492 m².* La superfície que resulta del topogràfic realitzat és de 62.150,38 m². que serà la que es farà servir en aquest Pla Parcial.

La propietat no està massa fragmentada i te la relació següent:

Núm.	PROPIETARI	REF.CADASTRE	M2 SÒL	%
1	José Rebés Betriu	4412212	9.538,75	15,35%
2	Juan Galabert Sinfreu	4412211	10.668,44	17,17%
3	Hereus de Rosa Solé Vidal	4412210	13.872,80	22,32%
4	Orkla, SA	4311702	10.316,47	16,60%
5	Coll de Castell, SL	4311703	6.796,31	10,94%
6	Erenia Castells Boix	4311705	6.968,65	11,21%
7	José Armengol Masana	4311704	3.809,46	6,13%
8	Torrent del Carril		179,50	0,29%
			62.150,38	100,00%

Q-I-1.-Estructura de la propietat

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gállego

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari

Veure plànol d'informació *núm.I-6 –Estructura de la propietat*

1.3. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

No hi ha cap edificació en el sector.

Els terrenys estan dedicats al conreu d'alfals i d'altres cereals.

El sector queda dividit per la carretera N-260. Hi ha un projecte del Ministeri de Foment, per tal de millorar l'accés de llevant a la ciutat que donarà accés directe a aquest sector mitjançant una nova rotonda. Aquest projecte del Ministeri ja està contemplat en el Pla parcial.

En el sector existeixen diferents infrastructures que caldrà tenir en compte en el projecte d'urbanització del sector:

La canalització de la captació d'aigua de Bescaran, travessa el sector per la carretera N-260, fins la rotonda, per anar a buscar el Camí Ral. A la mateixa rotonda amb el Camí Ral, hi ha un pou de captació d'aigua potable, de on neix un altre canalització.

El gas natural travessa la carretera N-260 per la rotonda i va a buscar el barri de Sant Antoni.

A la part nord hi passa una línea elèctrica aèria, mentre que a la part sud hi passa una línia aèria de telèfon que caldrà desviar i soterrar.

La xarxa de sanejament del barri de Sant Antoni, travessa la N-260 i va a buscar el col·lector que discorre paral·lel al Segre.

L'aigua de pluja procedent del desguàs de la carretera N-260 i la canalització dels torrents del Carril i Sagristà, també passen soterrats fins el riu Segre.

També caldrà desviar i soterrar el reg de l'Eucata que passa transversalment pel sector sud.

Veure *Plànol I-7 - Infrastructures existents*

A continuació s'exposen algunes imatges del sector:

Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gallego







Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,







Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gallego





Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2019
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

1.4. INFORME AMBIENTAL

Tal i com determina l'article 66; 83.6 i disposició transitòria sisena, del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005), aquest Pla parcial incorpora l'estudi mediambiental (veure document annex: *Estudi Mediambiental del sector SUD-1*, realitzat per l'empresa *Alfa Tecnologies*).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària,
Raquel González Gállego

1.5. AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA

Aquest Pla parcial, desenvolupa un subsector d'una superfície total de 62.150,37 m^2, amb un sostre privat total de 28.122,08 m2 que es repartirà tot ell per a usos terciaris

El planejament urbanístic general, de la Seu d'Urgell no té cap determinació sobre mobilitat sostenible.

L'article 85 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (DECRET 305/2006, de 18 de juliol), en el seu article 85 diu que els plans parcials hauran de incloure en la seva documentació "*en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació.*"

La legislació sobre mobilitat vigent és la LLEI 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat. En el seu article 18 Estudi de la mobilitat generada diu:

1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

2. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.

La mateixa Llei 9/2003, de la mobilitat, diu en la seva disposició transitoria segona que:

Mentre no s'aprovin els plans de mobilitat urbana a què es refereix aquesta Llei, no es pot aprovar cap nou projecte urbanístic que comporti una inversió superior a 25 milions

Aprovat pel Ple/Junta de Govern/Comissió Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell
El Secretari,

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gálvez

d'euros, llevat dels projectes que tinguin un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que els avali.

El projecte d'aquest sector no comportarà una inversió tan elevada, com es justifica en el capítol 6. Estudi Econòmic, tot i així s'adjunta com annex, un estudi de la mobilitat generada. (Veure document annex: *"Estudi de la Mobilitat Generada del Pla Parcial SUD-1"* realitzat per l'empresa *Alfa Tecnologies*)

1.6. ESTUDI D'INUNDABILITAT

Segons els estudis realitzats per l'empresa *Euroestudios*, ("Estudio Hidrologico e hidráulico de cauces en La Seu d'Urgell") amb motiu de la redacció del Pla General d'Ordenació de la Seu, la part sud del sector es veu afectada per la línia que marca els terrenys inundables definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn del riu Segre. *(Veure plànol I-5- Elements Físics, Zona inundable segons PGOU)* Aquest fet, juntament amb l'existència del diferents torrents que, com hem vist, travessen el sector fa que sigui necessari el seu estudi més acurat que dictamini amb precisió les obres a realitzar i la cota de les futures edificacions, per tal que es pugui desenvolupar el sector amb plenes garanties de seguretat i sostenibilitat.

L'estudi d'inundabilitat que s'acompanya com annex a aquest pla parcial, l'ha realitzat l'enginyeria URBEG i es titula: *"Estudi hidràulic del riu Segre i barrancs laterals al seu pas pels terrenys del sector SUD-1"*

En aquest estudi es dictaminen una sèrie de mesures que aquest pla incorpora: cotes mínimes d'implantació del edificis, recreixement del terrenys del sector, construcció d'un mur o talús perimetral, desviament i canalització del torrent del Carril.

A tal efecte en el plànol d'ordenació *O-1 Qualificació del sòl*, s'han marcat les cotes modificades del terreny que haurà de tenir en compte la urbanització del sector.

1.7. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament general vigent per al sector és el *Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell*, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida (CTULL), el 10 de juliol de 2002 i publicat al DOGC, el 14 de març de 2003.

El 12 de juny de 2008, la CTULL va aprovar definitivament la modificació núm. 5 del Pla

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell
El Secretari

general d'ordenació urbanística, en l'àmbit dels sectors SUD-1 i SUD-2 de la Seu d'Urgell. Aquesta modificació consistia en agrupar dos sectors de sòl urbanitzable d'ús terciari, en un de sol. L'àmbit que resulta (SUD-1), és el que desenvolupa el present Pla Parcial.

Els paràmetres que fixa el Pla General, amb la modificació mencionada, són els següents:

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada
la seva publicació a efectes
d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gallego

article 159. SUD-1. Sector Les Moreres-L'Allau del Sagristà.

1. Àmbit

a. Conforma un sector discontinu que comprèn els terrenys situats per dessota de la carretera N-260, entre la ronda de circumval·lació i el torrent de la Morera i els terrenys situats per damunt de la carretera N-260, entre el barri de Sant Antoni i l'Allau del Sagristà.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 62.492 m².

c. L'àmbit exacte el delimitarà el Pla Parcial a la vista de la ubicació exacta de la nova rotonda d'accés a La Seu d'Urgell.

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector de llevant en base a la ubicació d'usos terciaris que configurin una nova porta urbana per a l'accés a la ciutat des de Cerdanya.

b. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments situada principalment sota l'actual ubicació de la caserna de bombers, en una zona de molt bona accessibilitat. També es reservarà una àrea d'equipaments en la part nord del sector que és l'antic SUD 2.

c. Creació d'un verd lineal al llarg de la carretera N-260 i del vial de circumval·lació per tal de completar el cinyell verd entorn de la ciutat de La Seu.

d. Resoldre la connexió del sector, mitjançant la rotonda sobre la carretera N-260.

e. Encarar la resolució definitiva per permetre l'accés directe des del Barri de Sant Antoni fins La Seu d'Urgell sense haver de creuar a nivell la carretera N-260.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,45 m²sostre/m²sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents (La suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui

el pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim):

RESERVES SÒL PÚBLIC	*Viari*	*15 %*
	Espais lliures	*20 %*
	Equipaments	*15 %*
	SÒL PÚBLIC mínim	*50 %*
SÒL PRIVAT	*D'APROFITAMENT Terciari*	*45 %*
	SÒL PRIVAT màxim	*45 %*

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2010
La secretària

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10 % d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

Pel que fa a la part situada al nord de la carretera N-260, caldrà efectuar un estudi hidràulic de l'Allau del Sagristà a fi de garantir el compliment dels criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Pel que fa a la part situada al sud de la carretera N-260, caldrà donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn - Q_{500}-. Les futures edificacions amb usos comparables al residencial (residencial especial, hoteler, educatiu, assistencial o sanitari) hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">0,4 m; "v">0,4m/seg o "y·v">0,08 m²/seg). La resta d'edificacions de caràcter terciari hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">1 m; "v">1m/seg o "y·v">0,50 m²/seg). En qualsevol cas caldrà especificar que les edificacions tindran especial cura en el disseny de les fonamentacions en estar aquestes situades sobre l'al·luvial.

La reserva d'equipament cal que se situï principalment a la banda sud de l'àmbit, per sota de la carretera N-260 i propera a la ciutat.

Es resoldrà la connexió amb la carretera N-260 mitjançant una rotonda adaptada a la solució fixada pel Ministeri de Foment.

Pel que fa als espais lliures, s'ordenarà, com a mínim, una franja verda lineal que complementi el cinyell verd entorn de la ciutat.

En la redacció del Pla Parcial s'estudiarà la possibilitat d'ubicar en zones properes als nuclis de Poble Sec i de Sant Antoni una part dels terrenys d'equipaments i de zona verda.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- *Zona de serveis terciariologístics de nova creació, clau (8b)*
- *Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.*

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de cooperació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins d'ell es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

Veure *plànol I-2 – Planejament Vigent*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretaria
Raquel González Gallego

1.8. MARC LEGAL APLICABLE

La legislació urbanística d'aplicació és:

- el DECRET LEGISLATIU 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. (en endavant LU)

L'article 65 del mencionat Decret, defineix els objectius i determinacions dels plans parcials urbanístics, com a instruments, en sòl urbanitzable, de desenvolupament del planejament urbanístic general ; mentre que l'article 66 determina el contingut que han de tenir els plans parcials urbanístics.

- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. (en endavant RLU)

En la seva secció quarta (articles 79 a 89) concreta les determinacions dels plans parcials, i la documentació que han de tenir.

- DECRET LLEI 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018

La secretària

Raquel González Gallego

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018

La secretària

Raquel González Cárdaba

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

DUELO NEBOT ARQUITECTURA, SL
m.duelo@coac.cat – T. 973361016

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

El present Pla Parcial té per objecte, com hem vist en les determinacions del Pla General de la Seu:

a. Ordenar aquest sector de llevant en base a la ubicació d'usos terciaris que configurin una nova porta urbana per a l'accés a la ciutat des de Cerdanya.

El Pla General d'Ordenació de la Seu, va possibilitar la creació de zones de terciari. Fins a quest moment no s'ha desenvolupat cap sector amb aquest ús. Mitjançant aquest pla parcial, es crearà aquest nou sòl terciari. D'aquesta manera es facilitarà la ubicació de noves activitats econòmiques que donin un nou impuls econòmic a la ciutat.

b. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments situada principalment sota l'actual ubicació de la caserna de bombers, en una zona de molt bona accessibilitat, deixant una part més petita d'equipaments de barri a la part nord.

La Seu d'Urgell, degut al creixement demogràfic dels darrers anys, té la necessitat imperiosa d'un nou Institut d'ensenyament secundari. La obtenció d'aquest gran solar d'equipaments, ben comunicat i amb unes condicions excel·lents d'ubicació, d'orientació i de posició respecte la trama urbana, compleix perfectament amb les condicions necessàries d'aquests equipaments.

c. Creació d'un verd lineal al llarg de la carretera N-260 i del vial de circumval·lació per tal de completar el cinyell verd entorn de la ciutat de La Seu.

Recentment s'ha urbanitzat una part important d'aquest cinyell verd (des del parc del Segre fins sota aquest sector SUD 1). La urbanització del tram del SUD-1, possibilitarà la unió de la part recentment urbanitzada amb el camí Ral de Cerdanya, tancant el cinyell verd per llevant.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme Alt Pirineu i Aran
en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada
la seva publicació a efectes
d'execució/vital en sessió 14 JUNY 2018
Raquel González Gallego

d. Resoldre la connexió del sector, mitjançant la rotonda sobre la carretera N-260.

El Ministeri de Foment està projectant la construcció d'una rotonda d'accés a la Seu en aquesta zona. Per tant, una bona col·laboració entre administracions indica que cal aprofitar l'ocasió per a fer el desenvolupament dels sector i evitar possibles disfuncions posteriors.

e. Encarar la resolució definitiva per permetre l'accés directe des del Barri de Sant Antoni fins La Seu d'Urgell sense haver de creuar a nivell la carretera N-260.

La vialitat que sorgeixi a la zona nord ha de permetre encarar la solució definitiva al problema de la connexió del nucli de Sant Antoni amb la Seu i que la construcció de la variant de las N-260 va agreujar. Per això, el nou vial, dit de Ronda en aquest PP, està dirigit a connectar amb la Seu a través del c. de Monturull.

2.1.1. JUSTIFICACIÓ DEL INTERESSOS PÚBLICS DERIVATS DE L'IMPERATIU D'UTILITZACIÓ RACIONAL DEL TERRITORI

Aquest Pla Parcial, desenvolupa el PGOU de la Seu d'Urgell, aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, per la qual cosa, seguint la disposició transitòria 5.3, justificarem els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 de la LU.

Generalitat de Catalunya
Direcció General d'Ordenació
Comissió Territorial d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La secretària

A l'article 3 de la LU, es defineix el desenvolupament sostenible com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. En aquest sentit aquest Pla Parcial ha estat objecte d'una avaluació ambiental estratègica. Aquesta s'ha centrat en aquells valors, vulnerabilitats i impactes significatius derivades de les noves accions produïdes pel pla. (Veure annex *Estudi mediambiental del sector SUD-1*).

El sector configura el final de la zona urbana per llevant i l'entrega amb sols no urbanitzables. A fi de realitzar aquesta "entrega" de sòl urbà, amb el no urbanitzable, d'una manera suau i a fi de preservar els valors naturals i paisatgístics de la mateixa, s'ha dissenyat l'ordenació de manera que es situen uns espais verds fent aquesta entrega i que faran de coixí entre els dos sols, urbà i no urbanitzable. Aquest espais s'urbanitzaran amb vegetació autòctona o de provada adaptabilitat, els seus paviments seran tous i totalment permeables a l'aigua de pluja.

L'estudi d'inundabilitat realitzat amb motiu de la redacció del PGOU de la Seu, marca la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 500 anys (Q_{500}) dins del sector (veure plànol *I-5.- Elements Físics. Zona inundable segons PGOU*). Per això, i per tal de concretar més precisament la zona inundable, així com les mesures a executar en el sector per tal de garantir la seguretat i el benestar de les persones, s'ha realitzat un estudi hidràulic (veure annex: *"Estudi hidràulic del riu Segre i barrancs laterals al seu pas pel terrenys del sector SUD-1"). Com a resultat d'aquest estudi cal destacar que per tal* de protegir el sector, cal aixecar el seu límit sud, aproximadament 1,60m respecte la seva cota actual. Això no representa cap perjudici, ja que per exemple el solar d'equipaments tindrà un pendent del 1% des del carrer fins aquest límit. Aquest augment de cota es resoldrà mitjançant un mur d'escullera, o a base d'un talús verd (relació 2:1) que entregarà amb el terreny natural.

L'estudi també identifica la taca inundable dels barrancs laterals del sector. Es proposa

una cota mínima sobre la que s'hauran de col·locar les edificacions per situar-se per sobre la cota d'inundació de període de retorn de 500 anys. D'aquesta manera, mitjançant l'execució d'aquest Pla, quedarà garantida la seguretat i el benestar de les persones, així com uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscs naturals.

En el sector no hi ha cap terreny amb pendent superior al 20%. En general té un pendent mig d'un 6% en direcció nord – sud. En la part sud del sector, també hi ha un pendent en direcció al torrent de la morera (est – oest) d'un 5%.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

2.2 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Els objectius principals són:

1. Adequar de la proposta a les determinacions fixades pel Pla General d'Ordenació de la Seu d'Urgell i a la legislació i reglamentació urbanística vigents.

2. Obtenir parcel·les suficientment grans que possibilitin l'assentament de diferents activitats econòmiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i acordada en sessió 29 ABR. 2010 la seva publicació a efectes reglamentaris en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

3. Aconseguir una peça de sòl destinat a sistema d'equipaments, ben comunicada i amb condicions de mida i posició que possibiliti la ubicació d'un gran equipament, com podria ser el segon Institut d'ensenyament secundari.

4. Ordenar el conjunt del sector, com a porta est de la ciutat, fent d'aquest sector la "locomotora" que estiri la ciutat cap a llevant.

5. Ordenar l'edificació i l'ocupació de les parcel·les de manera que s'obtingui una màxima integració en l'entorn, amb alçaries màximes de façanes vistes que no provoquin impactes visuals.

6. Aprofitar el desenvolupament del sector per completar infrastructures inacabades, com la canalització de torrents, soterrament de línies elèctriques, rotonda de la N-260, o completar el cinyell verd.

7. Permetre un repartiment equitatiu de les càrregues i dels aprofitaments urbanístics resultants entre el conjunt de propietaris del sector.

Els criteris que han de permetre assolir els objectius definits anteriorment són :

A.- de caràcter general:

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 MAR. 2018
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

1. Dissenyar les xarxes de serveis de manera que puguin suportar la demanda corresponent al total desenvolupament del sector.

2. Estructurar el viari de comunicació interna afavorint un trànsit rodat mínim i una adaptació a l'entorn màxima (vials en "cul de sac"; estudi acurat de la secció del vial; mínim moviment de terres; maximitzar recorreguts)

3. Aconseguir una peça d'equipaments amb una grandària suficient per permetre la ubicació de equipaments a nivell de ciutat (com el nou Institut d'Ensenyament Secundari); així com altre peça més petita per equipament a nivell de barri.

Generalitat de Catalunya
Direcció General d'Ordenació
Comissió Territorial d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran en sessió 29 ABR. 2019 acordada la seva publicació a efectes
14 JUNY 2018

B.- de caire ambiental

És objectiu d'aquest Pla parcial establir uns criteris d'ordenació que vetllin per la protecció del medi ambient, per la qual cosa, s'ha donat prioritat a l'assoliment dels següents objectius:

- Millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics (utilització de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, utilització de materials d'urbanització que garanteixin la permeabilitat dels sòls en els espais destinats als sòls lliures, proteccions solars a les obertures, doble xarxa de clavegueram...).

- Eficiència energètica (recomanació d'implantació de sistemes de captació solar tèrmica per aigua calenta sanitària, vidres dobles a les façanes a nord, incorporació de criteris de deconstrucció en els elements constructius...).

- Optimització de recursos naturals (recomanació d'instal·lació de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris, utilització de sistemes de rec per degoteig, implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades...).

- Incorporació de criteris de mobilitat sostenible (definició de seccions de carrers amb atenció a la vorera i espai del vianant, accions de pacificació de trànsit...).

2.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

El Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell, recull un principi d'ordenació proposada, amb caràcter indicatiu i unes reserves de sòl públic d'obligat compliment..

En el quadre de dades *Q.O.1 Comparativa de superfícies del PGOU* es descriuen les superfícies de les peces del sòl que aquest Pla parcial destina a vials, espais lliures, equipaments i serveis tècnics, comparant-ho amb els mínims que defineix el PGOU.

Com es pot veure el percentatge de cessions per sistemes és molt superior que el que determina el PGOU.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'execució en data 14 JUNY 2018
La secretària

Cal fer notar que el percentatge de vial verd (5,37%) podria haver estat comptabilitzat en espais lliures ja que es tracta de senders exclusivament per vianants i bicicletes, composats bàsicament per un pas envoltat de vegetació i arbrat.

			Pla Parcial Sud 1 m²	%	% Total	PGOU %
Sistemes	Viari	Vial verd	3.337,20	5,37%	22,36%	mín.15%
		Vials	10.561,54	16,99%		
	Equipament		11.244,65		18,09%	mín.15%
	Espais lliures		13.021,48		20,95%	mín.20%
	Serveis Tècnics		128,00		0,21%	
	TOTAL Sòl Públic		38.292,87		61,61%	mín.55%
Sòl privat		Parcel·la A	6.555,73	10,55%	38,39%	màx.45%
		Parcel·la B	9.300,07	14,96%		
		Parcel·la C	8.001,71	12,87%		
	TOTAL Subsector		62.150,38		100,00%	

Q.O.1 Comparativa de superfícies del PGOU

En el quadre de dades *Q.O.2.- Comparativa de superfícies Llei d'Urbanisme*, és fa una comparació entre les superfícies de cessió d'aquest Pla Parcial i les mínimes que determina la legislagió vigent en materia urbanística (LU.)

En el quadre s'observa que les superfícies destinades a Equipaments comunitaris i a Espais lliures en el Pla Parcial, són molt superiors als estandars que determina la Llei d'Urbanisme en el seu article 65.4

	Pla Parcial SUD-1 m²	**DL 1/2005 (Art.65.4)**	m²
Equipaments	**11.244,65**	5% sector	**3.101,12**
Espais lliures	**13.021,48**	10% sector	**6.202,24**

Q.O.2 Comparativa de superfícies Llei d'Urbanisme

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2018
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

Estructura general de l'actuació.

El sector objecte de desenvolupament del present Pla Parcial, està dividit en dues parts per la carretera N-260, cada part s'estructura a través de la seva vialitat. Així la part sud té un sol vial com a continuació del vial de vora, límit de la zona urbana de la part sud-est de la població. Aquest vial acaba en el sector mitjançant un cul de sac envoltat d'un

parc urbà.

A la part nord es realitza un sol vial que unirà el barri de Sant Antoni amb el nucli de la Seu.

El sòl comprès en l'àmbit del present Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes. Les zones són els espais d'aprofitament privat i els sistemes són espais de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament i, per tant, d'ús i titularitat pública una vegada lliurats a l'Administració.

Veure plànol *O.1. Ordenació. Zonificació. Sistemes. Aprofitament privat*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La secretària

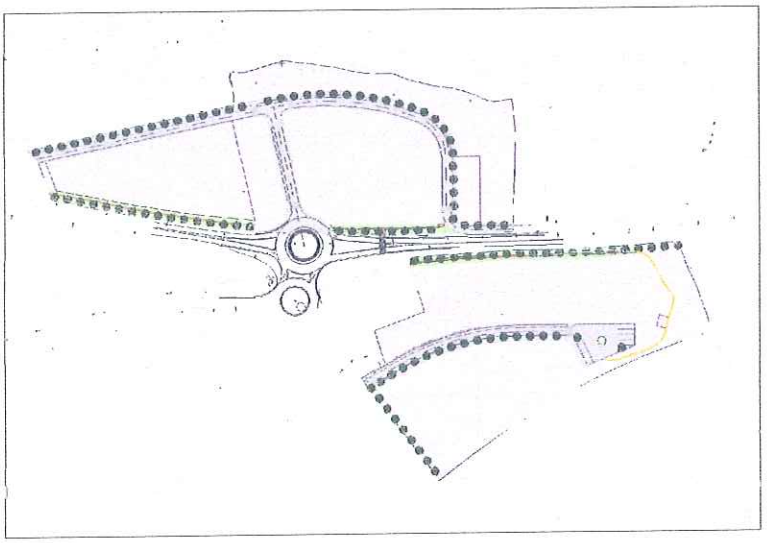
Aprovat per la Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

2.3.1.- LA XARXA VIARIA

La vialitat proposada segueix els criteris marcats pel Pla General d'Ordenació de la Seu.

Hi ha dos tipus de vialitat: una general, formada pels carrers (C), amb circulació rodada i peatonal i l'altre formada pels vials verds (Cv), només amb circulació peatonal i per bicicletes.

a.- La xarxa de nous carrers segueix les següents característiques:



La part sud del sector està travessada per un carrer, dit en aquest Pla Parcial carrer de l'Institut, que és continuació de la trama urbana existent i que acaba en cul de sac. En aquest es disposen aparcaments en bateria per turismes i autocars. Aquest carrer, amb una secció total de 13 metres, tindrà una vorera ample per la part de l'equipament, mentre que a la part nord es situaran aparcaments en línia.

A la part nord es traça un nou carrer, dit de Ronda en aquest PP, que enllaçarà el barri de Sant Antoni amb el nucli de la Seu, passant pel Poble Sec. Aquest carrer enllaça, per l'únic lloc que ho pot fer, amb el barri de Sant Antoni i enseguida s'enfila cap el nord per tal de separar-se de la carretera N-260 i possibilitar unes parcel·les de terciari de gran

dimensió. Aquest carrer va envoltat de verd pel costat nord, fent de límit del sector, amb el sòl no urbanitzable i recollint les irregularitats dels assentaments preexistents. Te una secció asimètrica de 12 metres, amb aparcament a una banda.

L'altre carrer, dit Central en aquest PP, divideix el sector nord en dues parts. Parteix de la nova rotonda i per tant, serà la seva entrada natural i va a buscar el carrer de ronda. Té una secció asimètrica de 12 metres, amb aparcament al costat del parc.

b.- La xarxa de vials verds

Són vials exclusivament per vianants o bicicletes, tindran un paviment tou (per exemple sauló) i envoltats de vegetació i arbrat. A la part sud neix del parc i bordeja el sector per la carretera N-260. A la part nord, separa el sector de la carretera N-260 i fa un recorregut de passeig de vianants entre el barri de Sant Antoni i el nucli de la Seu.

Veure plànol *O.3. Vials. Traçat geomètrics*

Alineacions i rasants.

Les seccions dels carrers anteriorment descrits tant longitudinals com transversals, es mostren en el plànol *O.5. Vials. Perfils transversals i longitudinals*, que hauran de concretar-se en el Projecte executiu d'urbanització que es tramitarà posteriorment.

Les seccions dels carrers varien de 12 a 13m. Veure plànol *O.4. Seccions vials*

		Nom		m^2	%
Vials	**Carrers**	de l'Institut	C-1	3.455,14	24,86%
		Cinyell verd	C-2	313,38	2,25%
		Central	C-3	1.664,05	11,97%
		de Ronda	C-4	5.128,97	36,90%
	Carrers Verds	Sud		1.417,46	10,20%
		Nord		1.919,74	13,81%
	TOTAL Vials			**13.898,74**	**100,00%**

Q.O.3.- Xarxa Viaria

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General de Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

2.3.2. L'ESTRUCTURA DELS ESPAIS LLIURES

El sistema d'espais lliures d'aquest Pla Parcial inclou una de següents categories:

- sistema de parcs i jardins urbans, clau V

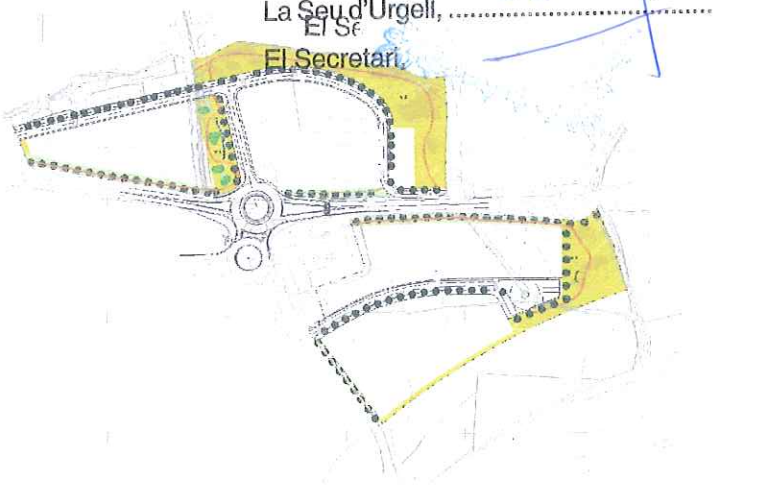
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY. 2018
La secretària

- sistema hidrològic, clau H

2.3.2.1 Sistema de parcs i Jardins Urbans

El sistema de parcs i jardins en els sectors d'activitat econòmica han d'exercir una funció ambiental bàsica tant per la qualitat de vida dels seus usuaris com per garantir un correcte cicle de l'aigua en el seu interior. A més, en aquest cas serveixen per articular les parts i oferir un espai de qualitat ambiental i paisatgística que incrementa el valor general del mateix sector.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,



S'han dissenyat tres tipus de zones verdes:

- La de la zona sud que envolta el cul de sac del vial de d'institut. Aquest parc és final de la zona urbana i entrega amb la zona no urbanitzable, fent de transició entre la zona edificada i els camps de conreu. Aquesta mateixa condició de separador permet realitzar una segona funció de connector ambiental. A la vegada, serveix també, com a zona de relaxació del torrent de la Morera. El límit sud està constituït per un talús verd que eleva la cota de la parcel·la de l'equipament com a protecció de la zona inundable.

- La de la zona nord és continuació del parc territorial marcat pel pla general, a la vegada serveix de coixí d'entrega d'aquesta nova zona urbana, amb els petits assentaments existents a la zona. Així, aquest parc envoltarà sempre el nou vial de vora, inclús quan voreja els edificis del barri de Sant Antoni, separant-se d'ells i creant un parc urbà que enllaça amb la zona verda existent en aquest barri.

- Per últim, hi ha un parc central, de caire més urbá per el que discorrerà a cel obert i integrat amb el disseny del propi parc, el torrent existent. Aquest parc farà, juntament amb els vials verds de connector verd entre els diferents espais.

Totes les zones verdes es proposa enjardinar-les amb vegetació i arbrat autòcton, o

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

932

de provada adaptabilitat.

		Clau	m²	%
Espais lliures				
	Parc Sud	V-1	4.285,68	32,91%
	Parc Nord	V-2	6.807,97	52,28%
	Parc Central	V-3	1.858,93	14,28%
			68,90	0,53%
	Total Espais lliures		**13.021,48**	**100,00%**

Q.O.4.- Espais lliures

2.3.2.2. Sistema hidrològic.

Aquesta tipologia d'espai lliure correspon als indrets que estan qualificats de Domini Públic Hidràulic.

El Pla General d'Ordenació de la Seu d'Urgell, qualifica de sistema hidrològic l'Allau del Sagristà que es troba fora del sector en el marge nord-oest i està canalitzada fins el riu Segre. Fent de límit al sector i fora d'ell, a la part sud-est, està el torrent de la Morera que discorre a cel obert pel barri de Sant Antoni, passa per sota la carretera N-260 i torna a passar acel obert, fent de límit del sector per l'est.

Pel centre del sector nord passa un torrent que no està qualificat com sistema hidrològic pel Pla General, però que sí que constitueix llera pública, per tant es qualificarà com a clau "H" sistema hidrològic. Actualment discorre a cel obert per la part nord del sector, fins la carretera N-260. En aquest punt es canalitza fins al riu Segre. Es proposa deixar-ho de la mateixa manera, es a dir, a cel obert, i com hem vist, formant part del parc central, que servirà a la vegada, com a zona de servitud de la llera pública (>5m). La seva superfície està inclosa en la del parc central.

Veure annex: Estudi hidràulic del riu Segre i barrancs laterals al seu pas pels terrenys del sector SUD-1 de la Seu d'Urgell

2.3.3. ELS EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

El sistema d'equipaments i serveis tècnics d'aquest Pla Parcial inclou les següents categories:

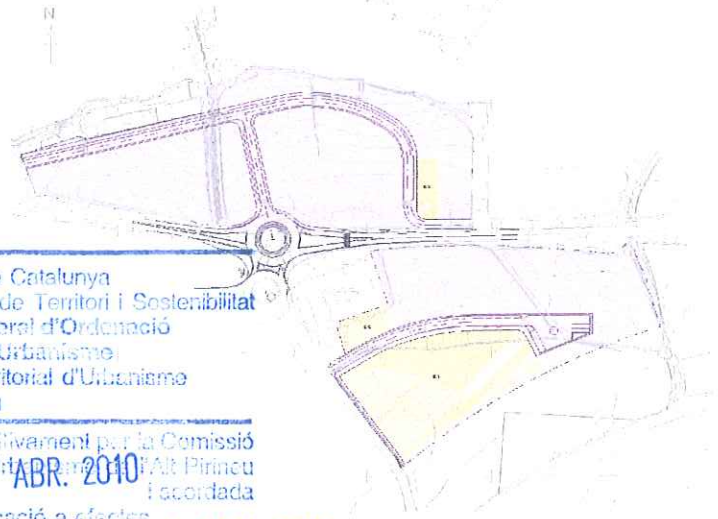
- sistema d'equipaments comunitaris, clau E

- sistema d'infraestructures de serveis tècnics, clau S

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

2.3.3.1 Sistema d'equipaments comunitaris

Un del objectius d'aquest pla parcial és obtenir una cessió d'una àrea concentrada d'equipaments a la zona sud del sector, com és l'àrea E-1 que posibilitarà un solar pel futur institut d'ensenyança secundaria i l'àrea E-2 que completarà aquesta zona d'equipaments comunitaris.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran
2 9 ABR. 2010
la seva publicació a efectes
14 JUNY 2010
La secretària

A la part nord es situa una zona d'equipaments més petita, lligada al barri de Sant Antoni i del Poble Sec. Aquesta àrea de petit equipament de barri, anirà envoltada de zona verda per tal que l'edifici s'integri en ella.

	Clau	m²	%
Equipaments Comunitaris			
	E-1	9.367,19	83,30%
	E-2	977,04	8,69%
	E-3	900,42	8,01%
Total Equipaments		**11.244,65**	**100,00%**

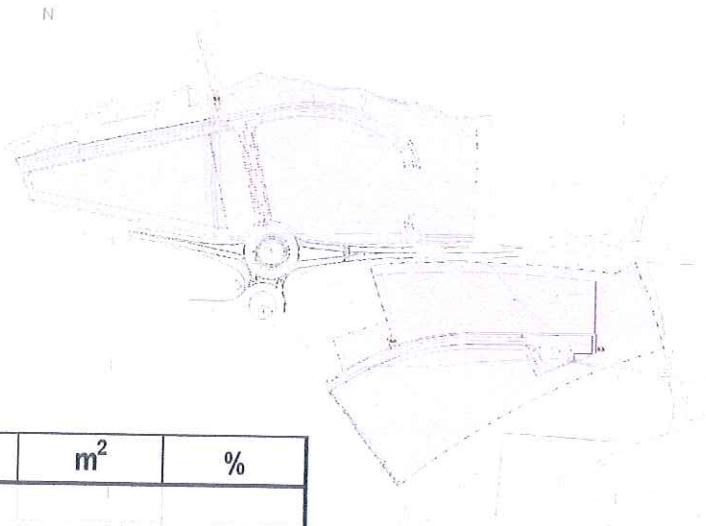
Q.O.5.1.1. Equipaments

2.3.3.2. Sistema d'infraestructures de Serveis Tècnics

S'han marcat, en el plànol d'ordenació *O-1 Qualificació del sòl* , amb aquesta qualificació

esl sòls necessaris per col·locar els centres de transformació de l'energia elèctrica.

S'han distribuït per el sector, un de doble a la part nord i 2 a la part sud.



	Clau	m²	%
Serveis Tècnics			
	S-1	64,00	50,00%
	S-2	32,00	25,00%
	S-3	32,00	25,00%
Total Serveis Tècnics		128,00	100,00%

Q.O.5.1.2. Serveis Tècnics.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretaria
Raquel González Gállego

2.3.4. ELS APROFITAMENTS PRIVATS

L'aprofitament privat d'aquest sector, s'ordenarà segons el que el Pla General d'Ordenació Urbana estableix per a les zones de serveis terciariologístics de nova creació.

Aquests sòls estan destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la ciutat i a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments de la ciutat.

Els usos terciaris-oficines tenen relacions d'un lloc de treball per 25-50 m2 de sostre, que es consideren òptims enfront dels usos de la logística amb ràtios d'un lloc de treball per cada 500-800 m2 de sostre. No obstant aquesta consideració, més del 80% del sòl de les activitats econòmiques es localitza tradicionalment en sòls allunyats dels centres urbans i destinats majoritàriament a activitats de producció industrial. No és aquest el nostre cas, on tot el sector es destina a usos treciaris i està situat a cavall entre zones residencials i sòl no urbanitzable.

L'edificabilitat bruta definida pel PGOU de la Seu, és de 0,45 $^{m2\ sostre}/_{m2\ sòl.}$ L'edificabilitat neta mitja que resulta de l'ordenació està al voltant de 1,17 $^{m2\ sostre}/_{m2\ sòl.}$

Superfície sector m2	Edificabilitat bruta m2st/m2sòl	Sostre màxim m2
62.150,38	0,45	27.967,67

Superfície parcel·les	Edificabilitat neta mitja m2st/m2sòl	Sostre màxim m2
23.810,52	1,17	27.967,67

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Q.O.6.- Edificabilitat

L'ordenació flexible que es vol donar al sector anirà directament vinculada a la seva gestió posterior, on l'estructura de la propietat inicial té una gran importància a l'hora de poder formalitzar parcel·les adjudicades de gran dimensió en el corresponent projecte de reparcel·lació. En aquest cas, es recomanable que l'ordenació final sigui de forma que pugui atendre a un ventall ampli de sol·licitacions, dins de cada illa d'activitat, defugint de les adjudicacions de sòl i parcel·la homogènies, tal i com s'ha fet tradicionalment.

La forma de la parcel·la:

La forma de la parcel·la vindrà molt condicionada per la relació superfície de sòl i perímetre de parcel·la. En aquesta relació incidiran clarament dos factors: el factor de forma i el factor de superfície. Pel que fa al factor de forma la relació que optimitza la superfície amb el menor perímetre són les formes que tendeixen a la relació 1:1 de manera que les parcel·les quadrades, a igualtat de superfície sempre tindran menys perímetre. Pel que fa a la superfície s'estableix una relació directament proporcional entre la superfície i l'anell perimetral de manera que en una relació entre superfície de l'anell perimetral i superfície central 1:1,l'amplada del perímetre sempre és menor com més gran és la superfície total de la parcel·la. En aquesta ordenació, es tendeix a la parcel·la quadrada que sempre serà l'optima per aquestes tipologies d'edificació que preveuen una banda no edificada al seu entorn.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'execució en sessió de 14 SET. 2010
La secretaria

Superfície de la parcel·la:

Les parcel·les són totes per a edificació aïllada. No seran inferiors a 2.000 m2 de sòl.

La posició de la parcel·la:

Parcel·la en cantonada. La posició en cantonada de la parcel·la té sempre una major significació en l'espai conjunt i, a la vegada, té sempre més perímetre que la resta i,per aquesta condició, té més penalitzada la seva ocupació,per la qual cosa la seva superfície serà superior a la resta de les parcel·les.

Front mínim de parcel·la:

936
Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 1.2. ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Per tal de donar cabuda als diferents usos admesos i possibilitar al màxim les diferents activitats, es situarà el front mínim en 30 metres.

Tipus d'objecte arquitectònic:

Edificació aïllada. Edificació separada de tots els seus límits per una franja lliure d'edificació.

El perímetre regulador. Inclou els diferents paràmetres i elements que tenen relació amb la forma i la dimensió de la projectació en planta de les edificacions.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada
la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió
La secretària
14 JUNY 2010

Posició de l'edificació. Determina l'espai on s'ha d'emplaçar l'edificació respecte dels seus límits a carrer i veïns. La posició podrà ser variable en tots i cadascun dels seus límits.

Ocupació màxima de la parcel·la i separacions mínimes:

La separació mínima respecte dels límits de parcel·la té una incidència directa sobre l'ocupació màxima. En aquest sector totes les parcel·les tenen ja "predefinida" una separació mínima de l'edificació que és la distància de 25m a la carretera N-260, definida en el Reglament de Carreteres com a línia límit de construcció. D'aquesta manera el percentatge d'ocupació sortirà molt baix.

L'ocupació màxima vindrà definida per aquesta línia i la separació de 5m a carrer i veïns que formaran un perímetre màxim d'ocupació.

El perfil regulador inclou els diferents paràmetres i elements que tenen relació amb la forma i la dimensió de la projectació en alçada de les edificacions:

Alçada reguladora i nombre de plantes:

Es defineix a la secció segona. El nombre màxim de plantes serà de planta baixa més dues planta pis.

Criteris d'uniformitat i projecte en l'edificació:

Integració dels elements arquitectònics funcionals en la concepció del projecte: climatització, alarmes, reixes de ventilació, antenes, rètols d'empresa...

Tanques:

Evitar-les en la mesura que es pugui. En el cas de posar-ne, visualment permeables. Preferiblement tancaments sense canvis formals i constructius i amb l'ús de vegetació com a expressió del verd vertical.

937

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ....13 ABR. 2010.....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Accessos i circulació interior de la parcel·la:

Espai d'accés a la parcel·la: Preferiblement tindran un únic accés per parcel·la de dimensió suficient per poder realitzar l'accés i en tot cas la càrrega i descàrrega a l'interior de la parcel·la. Podran tenir més d'un accés aquelles parcel·les que donin front a més d'un carrer o aquelles que demostrin que per la seva circulació o organització interna ho necessitin

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu i Aran
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada
la seva publicació a efectes
d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gálvez

Reserva d'espais per a aparcament de vehicles: depenent de l'ús de cada parcel·la s'haurà de reserva un nombre d'aparcaments en l'interior de la parcel·la. Es seguiran les directrius i mesures sobre la mobilitat i article 114 del PGOU de la Seu.

Urbanització i ús de l'espai lliure de parcel·la:

Es preveurà un percentatge mínim de sòl no pavimentat o que en el seu cas sigui permeable. Es prohibeix l'emmagatzematge exterior:

Cal que la il·luminació de la parcel·la i de l'edifici sigui neutra, no exalti les diferències i busqui la màxima integració amb el conjunt.

Complirà amb la funció de retenció d'aigües pluvials que s'assenyalin en el planejament.

En el plànol *O.2. Ordenació. Parcel·lació indicativa*, s'ha realitzat una parcel·lació indicativa, no vinculant. Serà el projecte de reparcel·lació qui defineixi una primera parcel·lació.

		m²	%
Sòl privat	Parcel·la A	6.555,73	10,55%
	Parcel·la B	9.300,07	14,96%
	Parcel·la C	8.001,71	12,87%
		23.857,51	38,39%

Q.O.7.- Aprofitament privat

Així doncs, aquest Pla parcial ordena el sòl d'aprofitament privat en base a una zona bàsica, seguint les característiques i nomenclatures del Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell:

Zona de serveis terciariologístics de nova creació, clau 8b3

Comprèn les parcel·les destinades a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

2.3.5 LES XARXES DE SERVEIS

Aquest Pla parcial segueix les indicacions del PGOU de la Seu d'Urgell. A continuació donem els criteris que haurà de seguir el projecte d'urbanització que es redacti posteriorment.

2.3.5.1.- Traçat en planta i en alçat dels elements de les xarxes de serveis.

El criteri a seguir en la definició del traçat en planta dels elements de les xarxes de serveis públics és que sempre discorrin per terrenys qualificats com de sistemes i, a ser possible, per la xarxa viària. En el cas de la xarxa de clavegueram, el traçat anirà per la calçada i per a la resta dels serveis, per les voreres.

Per al traçat en planta i en alçat s'haurà de tenir en compte, a l'hora de fixar les separacions i els encreuaments entre els diversos serveis, el que disposen les disposicions (Decrets i Ordre) del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat i el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, a més a més del que indiquin les companyies de serveis corresponents (electricitat i enllumenat públic, comunicacions, i gas propà) i l'Ajuntament de la Seu d'Urgell (aigua potable, clavegueram i de reg).

També, per motius estètics i de conservació i per a respectar el que indica el PGOU, es soterren tots els serveis.

Veure plànols *O.6. Xarxa de serveis. Secció Tipus. Detalls Urbanització* i *O-7 Traçat serveis projectats.*

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gallego

2.3.5.2.- Xarxa d'aigua potable i de reg.

Es preveuen dues xarxes de distribució d'aigua : la potable i la de reg. També hi ha dues categories de xarxa : en alta (del punt de subministrament al d'emmagatzemament) i en baixa (distribució des dels punts d'emmagatzemament). Que serà la nova xarxa a realitzar dins el sector.

L'aigua potable prové de la captació de Bescaran. Segons informes municipals, aquesta és suficient per garantir el subministrament a aquest nou sector. La canalització de portada d'aigua de Bescaran passa pels límits del sector.

La xarxa de distribució és del tipus ramificat i per un o dos costats del carrer, depenent de si disposa d'edificacions. S'estableix els passos protegits necessaris per sota dels vials per tal que permetin la seva substitució sense aixecar el paviment del carrer.

DUELO NEBOT ARQUITECTURA, SL
m.duelo@coac.cat – T. 973361016

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

L'aigua de reg serà independent de la potable.

Es col·locaran hidrants contra incendis a una distància de 100m entre cadascun d'ells.

Els càlculs facilitats per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell i signats per l'enginyer tècnic Joan Farras Reguart, conclouen que l'actual abastament d'aigua potable i amb l'ampliació de la capacitat del dipòsit de 2.600m^3 a 8.600m^3 és suficient per abastar la nova zona urbanitzable del sector SUD-1, amb un consum calculat d'aigua potable de 115,104 m^3/dia (1,33 l/seg)

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
del Territori i Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
en sessió 29 ABR. 2010 i acordada
la seva publicació a efectes
d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

2.3.5.3. Xarxa de Sanejament.

Es preveurà una xarxa del tipus separatiu, per aigües residuals i de pluja, amb els sobreeixidors necessaris per garantir un cabal màxim de 400 m3/dia al col·lector de recollida i transport a l'EDAR de Montferrer (on es tractaran les aigües residuals dels sector).

La xarxa s'estructura seguint el viari i no es preveu cap bombament en clavegueres.

El projecte d'urbanització avaluarà la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat, definint les xarxes i col·lectors, la connexió a sistema públic de sanejament, així com la destinació/connexió de les aigües pluvials a col·lector de pluvials i/o a llera, etc.

La xarxa de clavegueram de l'àmbit connectarà al sistema públic de sanejament, per la qual cosa i tal i com està establert en el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el TRLLU, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infrastructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de l'EDAR, emissaris terrestres, etc..

Per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament d'aquest nou creixement urbanístics, caldrà signar un conveni entre Ajuntament de la Seu d'Urgell, ACA i promotors amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a què pugui ser recepcionat per l'Ajuntament.

La xarxa de sanejament estarà adaptada al PSARU-2005, al Reglament del serveis públics de sanejament (RSPS) (Decret 130/2003, de 13 de maig), i al PSARI-2003.

Actualment hi ha una canonada de sanejament que ve del barri de Sant Antoni, passa per sota la N-260 i travessa el sector de nord a Sud per anar a buscar el col·lector que

segueix el riu Segre fins l'EDAR de Montferrer. Caldrà desviar-lo i portar-lo per sòl públic.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 1 2 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

2.3.5.4. Electricitat.

La xarxa es dissenyarà d'acord amb l'assessorament de la Companyia Peusa, que és la responsable del subministrament al sector.

En el projecte d'urbanització, caldrà fer els càlculs i l'assessorament de la companyia per comprovar si cal fer arribar una línea de mitja tensió fins una estació transformadora, o simplement seguir la distribució i subministrament amb la línia de baixa tensió que arriba al sector.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

La totalitat de la xarxa de distribució en mitja i baixa tensió anirà soterrada pel sistema viari.

2.3.5.5. Enllumenat públic.

Es definirà l'enllumenat públic del sistema viari i zones verdes a partir de les indicacions de l'Ajuntament de la Seu i de la utilització de lluminàries homologades. En els espais lliures s'il·luminaran les places, parcs, jardins i recorreguts interiors de vianants.

Es preveu que els circuits d'enllumenat públic estiguin connectats als quadres de comandament ubicats a prop de les estacions transformadores.

L'estesa de línies serà sempre subterrània, dins de tub de polietilè amb cinta de senyalització de polietilè i discorrerà sota la vorera. Es disposarà una arqueta de 30x30 cm a cada punt de llum en el que s'hi localitzarà la piqueta de connexió a terres i una arqueta de 40x40 cm. En els encreuaments de calçada per facilitar-ne l'estesa i reposició del cablejat.

Per motiu de consum elèctric mínim es preveuen làmpades de vapor de sodi (VSAP) i una alimentació elèctrica dels punts de llums de manera que permeti fer la mitja encesa des dels quadres de maniobra, control i protecció amb un rellotge astronòmic.

Les possibles estacions transformadores que puguin haver en el sector es col·locaran sempre soterrades.

2.3.5.6. Comunicacions.

La xarxa de telecomunicacions es dissenya seguint les indicacions de l'Ajuntament de la Seu d'Urgell i de la companyia i punts de connexió facilitats per Telefònica. La nova xarxa projectada es connectarà amb la xarxa existent que es troba al camí Ral de Cerdanya, i a partir d'aquí es distribuirà ajustant-se als diversos vials proposats fins a connectar amb les parcel·les.

La totalitat de la xarxa de comunicacions anirà soterrada pel sistema viari.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La secretària

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local en sessió de 2010
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

2.3.5.7. Gestió dels residus.

En el municipi de la Seu d'Urgell, està implantat el sistema de recollida selectiva de residus. La recollida selectiva consisteix a recollir diferenciadament diferents fraccions dels residus municipals amb la finalitat de poder-les reciclar. La recollida selectiva i el reciclatge permeten estalviar recursos escassos i part de l'energia necessària per a la fabricació dels productes a partir de matèries primeres verges.

L'aspecte bàsic de la recollida selectiva és la selecció que els ciutadans i els comerços realitzen dels productes recuperables i que, posteriorment, l'administració s'encarrega de gestionar. L'orgue gestor en el municipi de la Seu d'Urgell, és la Mancomunitat d'Escombraries de l'Urgellet.

Les diferents fraccions que composen els residus municipals i que per tant disposaran de diferents contenidors són: vidre; paper / cartró; envasos lleugers; matèria orgànica; rebuig.

Aquest sector és exclusivament per usos terciaris. Donat que els possibles usos són molt diferents (hoteler, comerç, oficines, restauració, recreatiu...etc) i per tant són susceptibles de generar diferent quantitat de residus, s'ha optat per reservar, en l'espai púbic, sobre els vials i ocupant places d'aparcament unes zones a ocupar pels contenidors. Aquestes reserves es podran modificar atenent a la posterior gestió.

Dins de l'espai privat, però mai en el pati doncs està prohibit qualsevol tipus d'emmagatzematge en l'espai qualificat com lliure d'edificació, és reservarà l'espai suficient pel magatzem interior de residus. Es seguirà el que especifica el Codi Tècnic de l'Edificació CTE DB HS Salubritat; HS-2: Eliminació de residus

En el projecte de la urbanització, així com a la posterior edificació caldrà assegurar l'acompliment del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció.

En el plànol *O -1 Qualificació del sòl*, s'han marcat els espais de reserva per contenidors.

En el plànol *O.6 Xarxa de serveis. Secció tipus*, s'indica la secció esquemàtica dels carrers, amb la situació que ocupen els diferents serveis.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ....1 2 ABR. 2010.....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

2.4 DIVISIÓ POLIGONAL

Ateses les característiques i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació i en una sola etapa.

De tota manera, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en dues o més etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.

En el cas que les obres d'urbanització es vulguin executar en dues o més etapes s'haurà de portar a terme la modificació del present pla parcial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 2 9 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 1 4 JUNY 2018
La secretària

2.5 SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L'administració actuant, serà en aquest cas, la societat municipal Habitatge i Urbanisme la Seu, SL (HIULS,SL) com a societat de gestió urbanística i com a tal serà adjudicatària del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

Les cessions gratuïtes de sòl a favor de l'Ajuntament, es realitzaran, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

L'Ajuntament, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmico -financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin. (art. 115 DL 1/2005).

En aquest cas es proposa com a sistema d'actuació el de reparcel·lació, amb la modalitat de cooperació.

En la modalitat de cooperació, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i repercuteix el seu cost a les persones propietàries.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018

La secretària

Raquel González Gallego

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

Raquel González Gállego

945

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018

La secretària

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 2 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

3. QUADRES DE DADES

Q-I-1.-ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Núm.	PROPIETARI	REF.CADASTRE	M2 SÒL	%
1	José Rebés Betriu	4412212	9.538,75	15,35%
2	Juan Galabert Sinfreu	4412211	10.668,44	17,17%
3	Hereus de Rosa Solé Vidal	4412210	13.872,80	22,32%
4	Orkla, SA	4311702	10.316,47	16,60%
5	Coll de Castell, SL	4311703	6.796,31	10,94%
6	Erenia Castells Boix	4311705	6.968,69	11,21%
7	José Armengol Masana	4311704	3.809,46	6,13%
8	Torrent del Carril		179,50	0,29%
			62.150,38	100,00%

Aprovat per la Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Q.O.1.- COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES AMB EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

			Pla Parcial Sud 1 m²	%	% Total	PGOU %
Sistemes	Viari	Vial verd	3.337,20	5,37%	22,36%	mín.15%
		Vials	10.561,54	16,99%		
	Equipament		11.244,65		18,09%	mín.15%
	Espais lliures		13.021,48		20,95%	mín.20%
	Serveis Tècnics		128,00		0,21%	
	TOTAL Sòl Públic		38.292,87		61,61%	mín.55%
Sòl privat		Parcel·la A	6.555,73	10,55%	38,39%	màx.45%
		Parcel·la B	9.300,07	14,96%		
		Parcel·la C	8.001,71	12,87%		
	TOTAL Subsector		62.150,38		100,00%	

Q.O.2.- COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES AMB LA LLEI D'URBANISME

	Pla Parcial SUD-1 m²	DL 1/2005 (Art.65.4)	m²
Equipaments	**11.244,65**	5% sector	**3.101,12**
Espais lliures	**13.021,48**	10% sector	**6.202,24**

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

947

DUELO NEBOT ARQUITECTURA, SL
m.duelo@coac.cat – T. 973361016

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 201
La secretària
Raquel González Gállego
Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

Q.O.3.- SISTEMES. XARXA VIARIA

		Nom		m²	%
Vials	**Carrers**	de l'Institut	C-1	3.455,14	24,86%
		Cinyell verd	C-2	313,38	2,25%
		Central	C-3	1.664,05	11,97%
		de Ronda	C-4	5.128,97	36,90%
	Carrers Verds	Sud		1.417,46	10,20%
		Nord		1.919,74	13,81%
	TOTAL Vials			**13.898,74**	**100,00%**

Q.O.4.- SISTEMES. ESPAIS LLIURES

		Clau	m²	%
Espais lliures				
	Parc Sud	V-1	4.285,68	32,91%
	Parc Nord	V-2	6.807,97	52,28%
	Parc Central	V-3	1.858,93	14,28%
			68,90	0,53%
	Total Espais lliures		**13.021,48**	**100,00%**

Q.O.5.- SISTEMES. EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

	Clau	m²	%
Equipaments Comunitaris			
	E-1	9.367,19	83,30%
	E-2	977,04	8,69%
	E-3	900,42	8,01%
Total Equipaments		**11.244,65**	**100,00%**

	Clau	m²	%
Serveis Tècnics			
	S-1	64,00	50,00%
	S-2	32,00	25,00%
	S-3	32,00	25,00%
Total Serveis Tècnics		**128,00**	**100,00%**

Q.O.6.- EDIFICABILITAT

Superfície sector m2	Edificabilitat bruta m2st/m2sòl	Sostre màxim m2
62.150,38	0,45	27.967,67

Superfície parcel·les	Edificabilitat neta mitja m2st/m2sòl	Sostre màxim m2
23.857,51	1,17	27.967,67

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Q.O.7.- APROFITAMENT PRIVAT

		m²	%
Sòl privat	Parcel·la A	6.555,73	10,55%
	Parcel·la B	9.300,07	14,96%
	Parcel·la C	8.001,71	12,87%
		23.857,51	38,39%

Q.O.8.- EDIFICABILITAT PER PARCEL·LES

PARCEL·LA	SUPERFÍCIE m2	SOSTRE m2
A	6.555,73	7.685,15
B	9.300,07	10.902,28
C	8.001,71	9.380,24
TOTAL	**23.857,51**	**27.967,67**

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

Q.O.9.- ESTUDI DE DESPESES

Qualificació	*Superficie m2*	*Cost unitari €/m2*	*Pressupost parcial*	Pressupost Total
Vials	10.561,54	150,00	1.584.231,00	
Vial verd	3.337,20	60,00	200.232,00	
zones verdes	13.021,48	40,00	520.859,20	
Cost d'urbanització de vials i zones verdes				**2.305.322,20 €**
Escollera i canalització torrent			224.580,00 €	
Conveni ACA			109.640,00 €	
Imprevistos			115.266,11 €	
Costos addicionals				**449.486,11 €**
Cost total de les obres d'urbanització				**2.754.808,31 €**
Honoraris de projecte i direcció de les obres (6%)			165.288,50 €	
Despeses de gestió (4%)			110.192,33 €	
				275.480,83 €
Cost total d'urbanització				**3.030.289,14 €**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i acordada en sessió 29 ABR. 2010 la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

Q.O.10 REPERCUSSIONS DESPESES

Repercussions cost total			
Superfície Ha bruta:	6,22	Cost €/Ha:	**487.573,71 €**
Sup. M² parcel·les:	23.857,51	Cost €/m² parcel·la:	**127,02 €**
Sostre privat M²	27.967,67	Cost €/m² sostre:	**108,35 €**

Nota: a tots els imports cal afegir l'impost de l'IVA vigent

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABRIL 2010
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Q.O.11.-COST MANTENIMENT PÚBLIC

Qualificació	*Superficie m2*	*Cost unitari €/m2*	*Pressupost parcial*	*Pressupost Total*
Vials	10.561,54	2,60	27.460,00	
Vial verd	3.337,20	2,20	7.341,84	
zones verdes	13.021,48	2,10	27.345,11	
Cost manteniment de vials i zones verdes				62.146,95 €

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010

La secretària

Raquel González Gállego

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~

en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....

La Seu d'Urgell, ...

El Secretari,

951

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

4. NORMES URBANÍSTIQUES

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

952

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article **1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació**

1. Aquest Pla parcial urbanístic té per objecte desenvolupar el sector de sòl urbanitzable *SUD-1. Sector Les Moreres-L'Allau del Sagristà*

2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes correspon a la totalitat de l'àmbit inclòs dintre dels límits assenyalats en els plànols del mencionat Pla parcial urbanístic del sector SUD-1

article **2. Contingut i interpretació**

1. El contingut d'aquest Pla parcial urbanístic "*SUD-1. Sector Les Moreres - L'Allau del Sagristà.*" està integrat pels documents següents:

Documents escrits.

- *a. Memòria de la informació*
- *b. Memòria de l'ordenació*
- *c. Quadres de dades*
- *d. Normes urbanístiques*
- *e. Pla d'etapes*
- *f. Estudi econòmic i financer*

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~ en sessió de ..... 12 APR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Annexes.

- *g. Informe ambiental*
- *h. Estudi de mobilitat*
- *i. Estudi hidràulic*

Plànols:

a. Plànols de la informació urbanística

I-1. Situació – àmbit – Ortofoto	*E: 1/5000*
I-2. Planejament Vigent	*E: 1/1000*
I-3. Topogràfic	*E: 1/1000*
I-4. Elements físics. Zona Inundable segons PGOU	*E: 1/2000*
I-5. Estructura de la propietat.	*E: 1/1000*
I.6. Infrastructures existents	*E: 1/1000*

b. Plànols de l'ordenació urbanística:

O.1. Qualificació del sòl. Sistemes i Aprofitament privat	*E: 1/1000*
O.2. Zonificació. Parcel·lació indicativa	*E: 1/1000*
O.3. Xarxa viaria. Traçat Geomètric	*E: 1/1000*
O.4. Xarxa Viaria.Seccions	*E: 1/100*

O.5. Xarxa viària. Perfils longitudinals i transversals	*E: 1/1000*
O.6. Xarxa de serveis. Secció Tipus. Detalls	*E: Varies*
O.7.1. Traçat dels serveis projectats. Aigua, Clavegueram, Reg	*E: 1/1000*
O.7.2. Traçat dels serveis projectats. Electricitat, Enllumenat	*E: 1/1000*
O.7.3. Traçat dels serveis projectats. Gas Propà, Telefonia	*E: 1/1000*

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic del Pla parcial urbanístic i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla parcial urbanístic s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.

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

4. La Memòria de la informació urbanística i els annexes, així com els plànols d'informació urbanística, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gallego

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 FEB. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

article **3. Vigència**

La vigència d'aquest Pla parcial urbanístic s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

article **4. Sistema d'actuació**

El sistema d'actuació urbanística del Pla, donada la iniciativa pública del mateix, serà el de reparcel·lació en modalitat de cooperació.

article **5. Desenvolupament i execució del Pla parcial urbanístic**

1. Per a tot el que no quedi especificat en aquestes Normes, s'entén que és d'aplicació el que figura en el Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell.

2. Per al desenvolupament d'aquest Pla parcial urbanístic es redactaran els seus projectes d'urbanització i de reparcel·lació corresponents.

3. El desenvolupament del pla parcial urbanístic s'haurà d'ajustar a la legislació sectorial vigent en els aspectes de qualitat ambiental següents:

a. Regulació del soroll i de les vibracions.

b. Regulació lumínica.

c. Regulació electromagnètica.

d. Regulació atmosfèrica.

e. Gestió de residus.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

4. Les fases de desenvolupament posteriors hauran d'incorporar les mesures correctores previstes en l'apartat 5 de l'informe de sostenibilitat ambiental que acompanya aquest document.

article **6. Projectes d'urbanització**

1. D'acord amb el que determina l'article 65.2.e del DL 1/2005, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

2. Les obres d'urbanització han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, així com el dimensionament de totes les xarxes d'instal·lacions, aigua potable, sanejament, reg, electricitat, gas propà, telecomunicacions, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents i companyies subministradores, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades.

3. El projecte d'urbanització s'adaptarà a l'establert per l'estudi d'inundabilitat que acompanya aquest Pla parcial. L'execució de les obres necessàries (recreixement del terrenys del sector, mur o talús perimetral, desviament i canalització del torrent del Carril, etc) hauran de constituir una càrrega d'urbanització del sector.

4. En tot cas, les despeses relatives al finançament de les noves infrastructures d'abastament d'aigua o de sanejament (o be a l'ampliació de les ja existents), correspondran als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització.

5. En el projecte d'urbanització es justificarà que les fonamentacions del mur o talús perimetral de la zona sud del sector estan protegides convenientment front les possibles erosions en avinguda.

6. La canalització del torrent del Carril s'haurà de dimensionar per a Q500.

7. L'obra de pas per travessar el torrent del Carril amb el vial anomenat carrer de Ronda, s'haurà de dimensionar d'acord amb l'establert a l'efecte a les *"Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial"* (ACA, juny – 2006)

955

DUELO NEBOT ARQUITECTURA, SL
m.duelo@coac.cat – T. 973361016

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local MESURES URBANÍSTIQUES
en sessió de .....
La Seu d'Urgell, 12 ABR. 2010
El Secretari,

article **7. Projectes de reparcel·lació**

1. Es redactarà un Projecte de reparcel·lació per tot el sector del Pla parcial urbanístic.

2. L'aprovació definitiva del Pla parcial i del corresponent Projecte de reparcel·lació serà, per a totes les parcel·les, el reconeixement a la seva aptitud per a poder ser edificades sense cap més tràmit que l'atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació, d'acord amb el procediment d'urbanització que determina la legislació vigent.

6. La redacció del Projecte de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació tindrà en compte els criteris establerts en els articles 115 al 135 de la LU, i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatal.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

article **8. Divisió poligonal i Polígons d'actuació**

Donada la continuïtat de la xarxa viària proposada i la necessitat d'obtenció de les peces destinades a espais lliures i equipaments, el Pla parcial urbanístic estableix un únic polígon d'actuació que inclou la total superfície delimitada en els plànols d'ordenació.

article **9. Modificacions**

1. Les modificacions del Present Pla parcial urbanístic hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell i s'ajustaran al que prescriu els articles 92 al 95 de la LU.

2. En qualsevol cas no suposaran modificació del Pla parcial urbanístic aquells ajustos o canvis que es puguin introduir en el desenvolupament del mateix i que suposin una millora de l'ordenació o de la integració paisatgística definida en aquest document i que compleixin els supòsits de tolerància del Pla General.

3. La configuració de les parcel·les, podran redistribuir el seu aprofitament sempre que es respecti la normativa d'aquest Pla Parcial, i el seu sostre màxim.

article **10. Llicències**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 de la LU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell.

2. En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes del Pla parcial urbanístic i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

3. Els projectes d'edificació hauran de complir amb l'establert an el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els

edificis.

4. En el projecte es justificarà que les fonamentacions dels edificis estan protegides convenientment front les possibles erosions en avinguda.

article **11. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic**

1. D'acord amb l'article 45.1.a de la LU, els propietaris inclosos dintre del sector de planejament delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2. El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic i la seva ponderació es realitzarà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article **12. Definició**

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infrastructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La secretària

2. Aquest Pla parcial urbanístic estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article **13. Identificació dels sistemes**

1. Els sistemes previstos per aquest Pla i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

Sistema viari	
- Carrers	clau **C**
- Carrers verds	clau **Cv**
Sistema d'espais lliures:	
- Zona Verda	clau **V**
- Sistema Hidràulic	clau **H**
Sistema d'equipaments comunitaris	
- Equipaments generals	clau **E**
- Serveis Tècnics	clau **ST**

2. Aquests sistemes es delimiten i s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla amb la seva clau corresponent.

article **14. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla parcial urbanístic.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

article **15. Definició i identificació**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins de l'àmbit del Pla parcial urbanístic.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb les claus C i Cv.

article **16. Tipus de vies**

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell, sobre el sistema viari, en aquest Pla parcial urbanístic formen part del sistema viari:

La xarxa viària urbana. Claus C, Cv:

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees al intern del Pla parcial urbanístic. Formen part d'ella:

a. Les vies urbanes, clau C, destinades a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la ciutat.

b. Les vies verdes clau Cv, destinades als itineraris per a vianants, recorreguts de bicicletes, sendes verdes, etc...Combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants, amb les de la circulació rodada.

article **17. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema viari, serà de titularitat pública.

article **18. Règim general**

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes, el Pla General d'Ordenació

959

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
4. NORMES URBANÍSTIQUES
en sessió de ..... 12 ABR. 2010
Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

Urbana de la Seu d'Urgell i la legislació sectorial vigent.

2. Els Projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La secretària

article **19. Condicions d'urbanització del sistema viari**

1. Sobre les condicions de mobilitat sostenible de tot el sector:

Amb l'objectiu d'incorporar criteris de mobilitat sostenible, es defineixen les seccions dels carrers del sector, amb atenció prioritària a la vorera i espai del vianant, integració de la bicicleta, paviments amb material sonoreductor, accions de pacificació de trànsit, etc.

2. Sobre les condicions bàsiques d'urbanització de les diferents vies del Pla parcial urbanístic.

Amb l'objectiu de garantir una imatge unitària del conjunt per tal d'ajustar l'ordenació de les diferents vies a aquesta imatge general, el projecte d'urbanització que es realitzi posteriorment, en execució d'aquest Pla parcial urbanístic, ha d'ajustar-se als següents criteris de secció:

Carrer de l'Institut. Tindrà una amplada de 13m i secció segons plànols de detall.

Carrer Central i de Ronda. Tindran una amplada de 12m i secció segons plànols de detall.

En qualsevol cas, aquests hauran de donar compliment al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis.

3. Sobre els usos:

a. Ús dominant: comunicacions, bàsicament trànsit rodat, per a vianants i aparcament en superfície.

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari.

- Malgrat el punt anterior, sota els sòls identificats amb la clau Cv podran situar-se passos soterrats de domini públic. Els elements de protecció de les rampes d'accés hauran de tenir un nivell de disseny i qualitat acord amb el del viari al qual complementen.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article **20. Definició i identificació**

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situats dins de l'àmbit d'aquest Pla parcial, la funció principal dels quals és el descans i l'esbarjo de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i declarada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La Secretària

article **21. Titularitat**

El sòl qualificat com a parc i jardí urbà, clau V, serà de titularitat pública.

article **22. Règim general**

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en el Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell i en aquestes Normes.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

article **23. Condicions d'ús**

1. Ús dominant: espais lliures

2. Usos compatibles:

Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sociocultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

article **24. Condicions d'ordenació i edificació**

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat, jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. Es considera prioritari que els parcs i jardins d'aquest sector mantinguin, en lo possible, la coberta de vegetació autòctona. La seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques, integrant-la dins del projecte d'urbanització corresponent.

3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran de complir les següents determinacions:

a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions destinades a la pràctica esportiva, educativa, jocs infantils o als serveis i infrastructures necessàries per al bon funcionament del parc, que no ocupin més del 5,00 % de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 m.

b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització, i s'ordenin convenientment per a aquesta utilització.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

article **25. Els sistema d'equipaments comunitaris. Definició**

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 2 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

article **26. Titularitat**

1. Els sòls que el present Pla parcial urbanístic qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris, seran de titularitat pública.

2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

article **27. Règim general**

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

article **28. Condicions d'ús**

1. Usos dominants: equipaments que tinguin interès públic social o comunitari.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.

article **29. Condicions d'ordenació i edificació**

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'edificabilitat màxima del sistema d'equipaments, serà de 1,50 m²sostre/m²sòl, excepte que un Pla especial d'equipaments posterior permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos.

SECCIÓ QUINTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS

article **30. Definició i identificació**

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn en aquest Pla Parcial les instal·lacions i els espais reservats pel serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, subestacions elèctriques i línies que les alimenten, centres de producció de gas i la seva xarxa de distribució.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau S

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

article **31. Titularitat**

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

article **32. Règim general**

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

article **33. Condicions d'ús**

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.

2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

article **34. Condicions d'ordenació i edificació**

963

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.

2. Tanmateix es respectaran les següents condicions:

a. Els centres de transformació elèctrics seran soterrats.

b. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

c. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010

La secretària

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

En aquest capítol, la regulació de les zones s'adapta a la normativa vigent en el municipi de la Seu d'Urgell que és el Pla General d'Ordenació Urbana

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

article **35. Definició i zonificació**

1. El sector de desenvolupament delimitat per aquest Pla parcial urbanístic, te una única zona, en la que es regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

2. Aquest Pla parcial urbanístic estableix una única zona de tipologia aïllada.

Zona de serveis terciarilogistics de nova creació. Clau 8b3

Comprèn els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la ciutat i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

article **36.condicions generals de parcel·lació, edificació i ús**

1. La definició de la major part dels paràmetres i condicions de parcel·lació, edificació i ús es remeten a les definicions establertes en el Pla General de La Seu d'Urgell en el Títol II, en concret en els capítols primer, segon, tercer i quart de les Normes Urbanístiques de l'esmentat Pla General. En aquest sentit, les condicions generals de les zones, així com les definicions del conceptes generals cal que s'entenguin remesos al document del Pla General de La Seu d'Urgell.

2. Malgrat el que es diu en el primer paràgraf d'aquest article, aquest Pla parcial introdueix algunes precisions en els següents articles.

article **37. Superfícies edificable i no edificable**.

L'ocupació màxima de la superfície de la parcel·la per l'edificació serà mesurada per la projecció ortogonal en un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els cossos sortints.

L'ocupació màxima vindrà definida per les separacions a llindars, segons plànol d'ordenació detallada.

La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació s'haurà d'enjardinar preferentment i aprofitar-se per a ús exclusiu de l'edificació de la parcel·la, no s'hi permet cap tipus d'edificació aïllada de l'edifici principal. Es prohibeix l'emmagatzematge exterior.

article **38. Separacions mínimes de les edificacions. Limitacions d'ocupació de les parcel·les per l'edificació.**

Es defineix com a separació mínima de l'edificació al límit de la parcel·la a la menor distància al pla vertical que té per directriu el límit de parcel·la més proper des dels punts més exteriors de les edificacions, incloent tot tipus d'elements i cossos sortints. Les separacions mínimes es defineixen, a la *Secció Segona. Regulacions Particulars*.

Les plantes soterrani podran sobrepassar l'ocupació màxima en un 25%, però mai envairan la línia de distància mínima a la carretera N-260 de 25m.

article **39. Alçada Reguladora Màxima.**

Es defineix l'alçada reguladora màxima (ARM) d'un edifici com la diferència de cota del paviment de la planta definible com a planta baixa i la cota del punt més alt d'intersecció de coberta amb façana d'aquesta planta.

La cota mínima de planta baixa serà la que marqui l'estudi d'inundabilitat en el centre de la parcel·la.

En el cas que a causa de la pendent de parcel·la, l'edificació es desenvolupi esgraonadament en diferents volums i que diversos d'aquests es puguin considerar planta baixa, l'ARM s'aplicarà a cada un d'aquests seguint el criteri definit anteriorment a la zona de coberta en la seva projecció horitzontal. La cota de qualsevol planta baixa estarà sempre per sobre de la definida al centre de parcel·la.

En cap cas podrà prendre's la cota de referència de la planta baixa (cara superior del seu forjat) amb una variació absoluta de +1 metre en relació a la cota del terreny natural al centre de la parcel·la. En el cas que hi hagi més d'un nivell edificatori que pugui prendre's com a planta baixa (que estigui a +1 metre en relació de la cota del terreny), tindrà la consideració de planta baixa aquell que tingui la cota més baixa.

S'entén per cota de terreny natural, la línia que uneix dos carrers oposats perpendicularment.

Per sobre l'ARM només es permetran els elements constructius de coberta i els indicats en l'article 41.

L'ARM es fixa en la *Secció Segona. Regulacions Particulars* d'aquestes Ordenances.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

article **40. Edificabilitat neta. Alçada de les plantes.**

L'edificabilitat neta és l'índex que, multiplicat per la superfície de la parcel·la en m², dóna el total de m² de sostre que hom pot construir a cada parcel·la. En el present pla parcial no es dóna edificabilitat neta sinó el límit de sostre construïble en funció de la parcel·la en la *Secció Segona. Regulacions Particulars* de les presents Ordenances.

Seran considerats m² de sostre edificat el total de la superfície edificada, inclosa la planta sotacoberta amb alçada igual o superior a 1,50m.

Aquest Pla parcial defineix la planta soterrani com a tota planta situada per dessota de la planta baixa. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. En qualsevol cas serà d'aplicació l'article 82.2 del PGOU.

article **41. Cobertes i elements per damunt el pla de la coberta i l'ARM**

Cal entendre la coberta com a generadora d'un nou paisatge, que pot ser suport d'elements i usos, mes enllà de la seva funció de simple protecció de l'espai exterior.

Així es permet tot tipus de coberta plana amb bona eficiència energètica, preferentment enjardinades i que integrin els sistemes passius de captació d'energia i sistemes de captació i aprofitament de l'aigua de pluja.

En quan els usos, s'admet en coberta, l'ús esportiu o de lleure lligat a l'activitat de l'edifici.

També s'admet la coberta inclinada, amb un pendent màxim del 40%.

Per sobre de la coberta només s'admetrà, per coberta plana, els elements tècnics i de instal·lacions: caixes d'escala, d'ascensor, xemeneies, parallamps i antenes de TV-FM, baixants, captadors solars o fotovoltaics. Tots aquest elements es dissenyaran de manera integrada en el conjunt de la coberta. Si la coberta és inclinada només podran sobresortir les xemeneies de ventilació, parallamps i antenes de TV-FM i els elements de captació solar o fotovoltaic, que restaran integrats a la coberta amb la seva mateixa inclinació

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària

article **42. Materials de coberta i façanes. Criteris estètics.**

Les edificacions es projectaran i realitzaran amb cura i respecte a l'entorn, dominant els materials naturals de la zona. No s'admetran construccions que per la seva composició o forma suposin una variació i/o impacte visual sobre el paisatge o sobre l'ordenació homogènia del sector.

Els materials a emprar en el tractament de façanes quedarà limitat en relació al color. Caldrà buscar en tot cas la integració colorista amb els materials tradicionals de la zona (colors terrosos i càlids principalment) o del propi paisatge, i estarà prohibit el blanc i colors llampants.

article **43. Espais no edificables.**

Es defineix com espai no edificable aquell que està lliure d'edificació.

Els espais lliures d'edificació podran ser utilitzats per a estacionaments, i accessos a soterrani, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta. Es prohibeix l'emmagatzematge de qualsevol tipus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors, que serà d'especial fiscalització per obtenir la llicència d'obres. El projecte concretarà materials, mobiliari urbà, paviments, jardineria, amb el tipus d'arbrat i vegetació

Es distingeix especialment la franja paral·lela a la carretera N-260 que es qualifica amb la clau 8b3-0p. Encara que aquesta franja no edificable comptarà com la resta de parcel·la a efectes de paràmetres urbanístics (edificabilitat, parcel·la mínima, etc), haurà de tenir un tractament especial per tal de preservar una imatge de qualitat des de la carretera N-260.

El tractament d'aquesta franja serà unitari. Les diferents parcel·les privades podran establir un règim comú pel seu manteniment. Com a mínim un 25% d'aquest espai serà enjardinat. Si l'activitat ho permet no es realitzaran tanques. De fer-se'n, seran completament transparents.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Àrea Territori Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
Pirineu Occidental
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran
en sessió 29 ABR. 2010 i acordada
la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

article **44. Accés:**

L'accés rodat a la parcel·la es realitzarà mitjançant gual convenientment senyalitzat. Serà obligatori que els propietaris es facin el seu propi gual segons model de l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesats. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la, previ obtenció de la llicència municipal.

article **45. Publicitat i retolació:**

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. El projecte arquitectònic definirà la reserva d'espai, composició, materials, colors i volum del rètol en façana. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2018
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS

article **46. Determinacions per a la zona de serveis terciari - logístics, Clau 8b3:**

1. *Tipus edificatori:*

La zona està destinada a serveis terciari - logístics, amb l'edificació aïllada

2. *Parcel·lació:*

S'admet la subdivisió de parcel·les a fi d'obtenir-ne altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima. En el plànol O-2. *Parcel·lació indicativa*, s'ofereix una possible parcel·lació.

El projecte de reparcel·lació definirà les parcel·les definitives.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació que complirà amb els següents paràmetres:

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran de 29 ABR. 2018 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

Parcel·la mínima: 2.000 m^2.

Front mínim de parcel·la: 30,00 m.

Es permetrà la compartimentació de la propietat, segons punt 14 d'aquest apartat.

3. *Ocupació de parcel·la:*

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibs màxims, resultants de les separacions a partions.

Aquesta línia que defineix el perímetre màxim dins el qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació, no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació, tampoc per cossos volats.

4. *Separació de partions:*

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la, en general 5 metres de carrer, veïns o altres límits.

Caldrà respectar també la separació de 25 metres de la carretera N-260

5. *Edificabilitat neta:*

L'edificabilitat màxima neta mitja d'edificació de la parcel·la és de 1,17 $m^2st/m^2sòl$.

L'edificabilitat màxima de tot el sector és de 27.967,67 m^2, que resulta de multiplicar la superfície del sector (62.150,38 m^2) per l'edificabilitat bruta 0,45 $m^2st/m^2sòl$.

En el Quadre *Q.O.8 Edificabilitat*, es fixa el sostre màxim de cada parcel·la.

PARCEL·LA	SUPERFÍCIE m2	SOSTRE m2
A	6.555,73	7.685,15
B	9.300,07	10.902,28
C	8.001,71	9.380,24
TOTAL	**23.857,51**	**27.967,67**

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

El projecte de reparcel·lació definirà les parcel·les definitives que podran ser diferents a aquestes, sempre que el seu sostre total no sobrepassi al màxim del sector.

En cas de noves parcel·lacions, la suma de l'edificabilitat de les noves parcel·les no sobrepassarà mai el sostre adjudicat a la parcel·la inicial.

El nou sostre serà proporcional a la superfície de la nova parcel·la.

6. *Alçada màxima:*

L'alçada màxima edificable es fixa en 12,50 m. a comptar des del paviment de la planta baixa i fins al punt superior d'arrencada de la coberta o part superior de forjat pla. Equival a la planta baixa i dues plantes pis.

Si per l'activitat que es vol desenvolupar, fos necessari un major nombre de plantes o composició volumètrica diferent, es presentarà per la seva aprovació, un Pla de millora que ho justifiqui. Mai es sobrepassarà l'edificabilitat màxima admesa.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gálvez

7. *Alçada entre plantes:*

Alçada lliure mínima de planta baixa:	3,50m
Alçada lliure mínima entre plantes:	2,60m
Alçada lliure mínima soterranis:	2,30m

8. *Soterranis:*

Es permet la construcció de soterranis amb un 25% més d'ocupació que l'ocupació màxima de l'edificació, però mai envairan la línia de distància mínima a la carretera N-260 de 25m

9. *Tanques:*

Si l'activitat ho permet no es col·locarà tanca, especialment en la façana a carrer.

En cas de haver-ne de col·locar aquesta tindrà una alçada màxima de 2,00m dels quals com a màxim 0,50m seran opacs i la resta calats, transparents o vegetals.

En la franja qualificada com 8b3-0p, la tanca tindrà una alçada màxima de 2m i serà tota ella transparent.

10. *Edificacions auxiliars*

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

No s'admeten edificacions auxiliars.

11. *Aparcament:*

Es preveurà dins de cada parcel·la segons l'ús de l'edifici les següents places d'aparcament:

a.- Oficines i serveis: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda

b.-.Hotels, residències i similars:

b.1. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.

b.2. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.

b.3. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.

c.- Comercial:

c.1. En general: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

c.2. Grans establiments comercials: Mínim dues places per cada 100m² edificats. Si la tipologia específica no requereix una dotació superior.

d.- Restauració: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

e.- Recreatiu: Una plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.

f.- Industrial: Una plaça per a cada 300 m² o fracció de superfície construïda.

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària

12. *Construccions auxiliars:*

No s'admeten construccions auxiliars.

13. *Espais no edificables:*

Són els espais lliures d'edificació. Dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de qualsevol tipus, inclús deixalles o residus.

Es permetrà l'ús d'aparcament, rampes d'accés, tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

Es tindrà especial cura de la franja lliure d'edificació que dona a la carretera N-260 i que es qualifica expressament amb la clau 8b3-0p. El seu tractament serà preferentment enjardinat

Com a mínim un 25% d'aquest espai ha d'estar enjardinat i definit el seu programa de manteniment. Els paviments seran preferentment filtrants.

Si l'activitat ho permet no es realitzarà cap tanca de parcel·la. En cas d'existir aquesta serà totalment transparent (segons apartat 9)

971

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de ... 12 ABR. 2010 ...
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari

Es definirà acuradament en el projecte arquitectònic per tal de tenir un control d'aquesta zona. Definició de paviments, material, mobiliari urbà, vegetació definint espècies arbòries.

14. *Possibilitat de compartimentació:*

Es permetrà la compartimentació de l'edificació construïda o en projecte, en una parcel·la, en diversos establiments, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte edificatori serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments precisarà la corresponent llicència municipal.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Si es realitzen vials interns tindran una amplada mínima de 5,00 m i condicions homogènies de traçat.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Generalitat de Catalunya
Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Comissió Territorial d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a creure d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària
Raquel González Gallego

article **47. Condicions d'ús de la zona 8b3:**

- *Ús terciari - logístic:*

Seguint les determinacions del Pla General de la Seu d'Urgell i els usos en ell definits, l'ús terciari com a ús general comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics següents: residencial especial, hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.

Dins de les zones qualificades com serveis terciari - logístics es defineixen els usos compatibles, condicionats i incompatibles:

Compatibles: Residencial especial, hoteler, comerç petit, oficines i serveis, restauració, recreatiu, educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament

Condicionats: Comerç mitjà i gran (1), Indústria (2), Magatzems (3).

(1) Es consideren compatibles els destinats a la venda de qualsevol mena de producte, excepte del sector alimentari en tant que no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de La Seu d'Urgell i adopti les mesures de foment pertinents. Restarà subjecte a allò que determini la llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009 o normativa que les substitueixi. Li és d'aplicació l'article 4.8 del PTSEC 2006-2009 o normativa que el substitueixi.

(2). Es consideren compatibles únicament aquells usos industrials que no impliquin, en cap cas, processos de transformació i en els quals primin les activitats

representatives de les empreses (investigació, formació, exposició, comercialització i oficines centrals) o aquells lligats a una activitat comercial principal (concessionaris de cotxes, maquinària agrícola, distribució de materials,...).

(3). Només es considera compatible l'ús de magatzem quan està lligat a una activitat principal admesa. L'ús de magatzem no superarà en cap cas el 40% de la superfície construïda de la parcel·la.

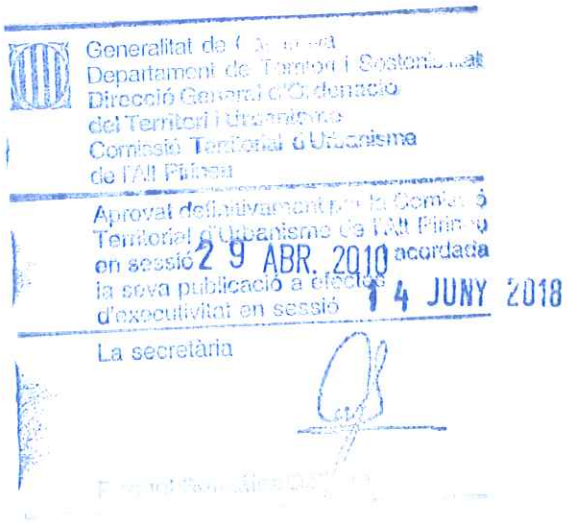
El percentatge d'ús compatible serà com a mínim del 60% del sostre qualificat com terciari, mentre que els usos condicionats seran com a màxim el 40%.

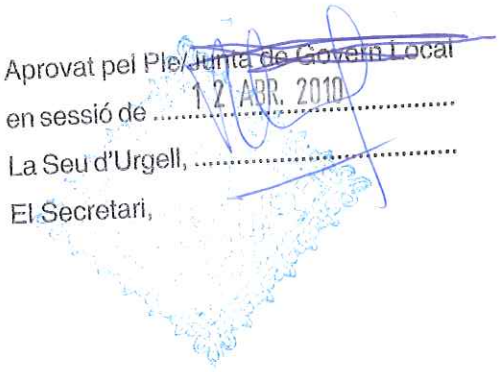
Incompatibles: Habitatge Unifamiliar, Habitatge Plurifamiliar Habitatge rural, Residencial mòbil, Indústria II, Indústria III, Agrícola, Ramader, Forestal.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ..... 12 ABR. 2010 .....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària





5. PLA D'ETAPES

DUELO NEBOT ARQUITECTURA, SL
m.duelo@coac.cat – T. 973361016

Aprovat per Ple
en sessió de
La Seu d'Urgell, 12 ABR. 2010
El Secretari

5.1 DEFINICIÓ D'ETAPES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Ateses les característiques i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació i en una sola etapa.

De tota manera, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en dues o més etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.

En el cas que les obres d'urbanització es vulguin executar en dues o més etapes s'haurà de portar a terme la modificació del present pla parcial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu i Aran en sessió de 29 ABR. 2013 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 14 JUNY 2018
La secretària

5.1.1 TERMINIS

Un cop aprovat definitivament aquest planejament i el projecte d'urbanització, es licitaran les obres i començaran en el termini màxim de 6 mesos. El termini per acabar les obres d'urbanització s'estima en 12 mesos.

Les obres d'edificació, al tractar-se d'edificacions privades de terciari, cal donar un termini ampli: no seran superiors als 7 anys per a l'inici d'obres, a comptar des que la parcel·la obtingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

El termini per l'execució de la urbanització no serà mai superior a 8 anys.

5.2 CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

L'Ajuntament de la Seu d'Urgell, es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part del promotor de l'acta de cessió corresponent. Si, transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna d'elles, procedint, únicament, a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

975

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018

La secretària

Raquel González Gállego

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local 12 ABR. 2018

en sessió de .....

La Seu d'Urgell, ...

El Secretari,

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018

La secretària

Raquel González Gallego

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de
La Seu d'Urgell,
El Secretari

Tot procés de planejament ha de verificar la viabilitat econòmica de les determinacions del Pla, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles.

Aquest requisit és indispensable en els documents de planejament derivat, en el que la legislació sectorial vigent, determina que s'haurà de realitzar una avaluació econòmica dels costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i en la que s'inclourà també una aproximació a les indemnitzacions procedents de l'enderroc, destrucció de plantacions i altres obres i instal·lacions que exigeixi l'execució del Pla.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
en sessió 29 ABR. 2010 i acordada
la seva publicació a efectes
La secretària
4 JUNY 2018

6.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES INDEMNITZACIONS PREVISTES

Es realitza la valoració de l'execució de les obres d'urbanització i implantació de tots els serveis i infraestructures descrits de forma indicativa en el present Pla Parcial i que s'hauran de detallar en el corresponent projecte d'urbanització.

Per tal d'obtenir una primera aproximació de les despeses d'urbanització s'ha emprat el sistema creat per l'ITEC "Sistema ràpid d'avaluació dels costos d'urbanització". Aquest consisteix en fixar un cost mitjà per metre quadrat de superfície urbanitzada en funció de l'amplada del vial i de superfície de zona verda, el seva tipologia i característiques concretes del sector objecte d'estudi.

En el preus unitaris i parcials que s'adjunten a continuació es consideren inclosos els honoraris dels tècnics del planejament urbanístic. No estan, però, incloses les despeses en honoraris dels assessors jurídics i fiscals, ni les de finançament, estimant que el seu total serà un 10 % del cost de les obres.

A.- Despeses comptabilitzables

-Cost de vial: Atenent a que són vials de secció mitja, amb totes les infraestructures soterrades, arbrat i mobiliari urbà, tenen un cost per metre quadrat aproximat de: 145€/m^2.

- Cost de vial verd: Aquest tipus de vial s'acosta més al preu de zona verda que el de vial, ja que no porta infrastructures (en tot cas una petita il·luminació) i la seva configuració és a base de paviments de sauló i enjardinament amb arbres. El seu preu mig, s'estima en 60€/m^2.

- Cost d'espai lliures: En aquest Pla Parcial les zones verdes seran totes "toves", es a dir

sense places pavimentades, enjardinades amb espècies autòctones o de provada integració. Així el cost mig per metre quadrat s'estima en 40€/m^2

- Cost de l'aportació al sanejament en alta. S'ha realitzat un conveni entre l'Ajuntament de la Seu, l'Agencia Catalana de l'Aigua i la societat Habitatge i Urbanisme la Seu, com a promotora del sector. Aquest conveni fixa, d'acord amb la legislació vigent, l'aportació econòmica que garanteix l'adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades pel nou desenvolupament urbanístic. L'import, que constituirà una càrrega per la urbanització del sector és de 109.640.-€.

B.- Quadre de despeses (Q.O.9) i repercussió de costos (Q.O.10)

Qualificació	*Superficie m2*	*Cost unitari €/m2*	*Pressupost parcial*	Pressupost Total
Vials	10.561,54	150,00	1.584.231,00	
Vial verd	3.337,20	60,00	200.232,00	
zones verdes	13.021,48	40,00	520.859,20	
Cost d'urbanització de vials i zones verdes				**2.305.322,20 €**
Escollera i canalització torrent			224.580,00 €	
Conveni ACA			109.640,00 €	
Imprevistos			115.266,11 €	
Costos addicionals				**449.486,11 €**
Cost total de les obres d'urbanització				**2.754.808,31 €**
Honoraris de projecte i direcció de les obres (6%)			165.288,50 €	
Despeses de gestió (4%)			110.192,33 €	
				275.480,83 €
Cost total d'urbanització				**3.030.289,14 €**

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

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2018 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

979

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària
Raquel González Gallego

Aquest costos representen les següents repercussions:

Repercussions cost total			
Superfície Ha bruta:	6,22	Cost €/Ha:	**487.573,71 €**
Sup. M² parcel·les:	23.857,51	Cost €/m² parcel·la:	**127,02 €**
Sostre privat M²	27.967,67	Cost €/m² sostre:	**108,35 €**

Nota: a tots els imports cal afegir l'impost de l'IVA vigent

Que són perfectament assumibles per la promoció.

Aprovat pel Ple/~~Junta de Govern Local~~
en sessió de ...12 ABR. 2010.....
La Seu d'Urgell, ...
El Secretari,

6.2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 66, modifica l'apartat 1.d), que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans parcials urbanístics l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 66.1.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

La ponderació de l'impacta de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

6.2.1. DADES BÀSIQUES PEL CÀLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN ELS SECTOR.

La justificació de la sostenibilitat econòmica, vindrà donada per l'equilibri entre despeses i ingressos de l'administració, resultat directe de la nova implantació urbanística.

El cost de les obres de construcció dels nous sistemes, com ja s'ha explicat, va a càrrec del propietaris del sòl i s'entrega a l'Administració lliure de càrregues i gravàmens. Per tant l'Ajuntament no participa d'aquesta despesa (ni tant sols en la part corresponent al 10% d'aprofitament, que tampoc participa en el repartiment de despeses). Llavors, el

potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració, vindrà donat pel posterior manteniment dels sistemes que passen a titularitat pública, que en aquest cas serà pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat.

Aquesta despesa en manteniment ha de venir compensada pels ingressos que l'Ajuntament obtindrà en la recaptació de nous impostos, bàsicament es tindrà en compte el Impost de Bens Immobles.

Per tant les dades que farem servir seran en l'apartat despeses:

		m^2
Viari	Vial verd	3.337,20
	Vials	10.561,54
Espais lliures		13.021,48

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

En l'apartat ingressos es realitzarà una ponderació de l'impost de Bens Immobles segons els metres quadrats edificables i al ús, que en aquest cas està tot dedicat a terciari:

PARCEL·LA	SUPERFÍCIE m2	SOSTRE m2
A	6.555,73	7.685,15
B	9.300,07	10.902,28
C	8.001,71	9.380,24
TOTAL	**23.857,51**	**27.967,67**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió 29 ABR. 2010 acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2018
La secretària

6.2.2. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE D'IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS.

En total, i tal i com s'ha explicitat anteriorment, en l'actuació d'aquest Pla Parcial hi haurà espais lliures, en una quantitat de **13.021,48** m^2 de sòl, i espais de vialitat, entorn als **13.898.74** m^2 de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,20 i 2,80 euros /m2 i any, per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m2 i any pels espais lliures.

Com s'ha vist les característiques de les zones verdes d'aquest Pla Parcial són a base de vegetació autòctona, i d'aspecte natural, per tant tindran un cost de manteniment dins de la franja baixa, que s'estima en un cost de 2,10 euros/ m2 any.

Els vials verds, s'aproximen més a una zona verda que a un vial pròpiament dit, per la qual cosa el seu manteniment el considerem a 2,20 €/m2 any. Per els vials es

considerarà un cost mig de 2,60 €/m2 any, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitats d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Qualificació	*Superficie m2*	*Cost unitari €/m2*	*Pressupost parcial*	*Pressupost Total*
Vials	10.561,54	2,60	27.460,00	
Vial verd	3.337,20	2,20	7.341,84	
zones verdes	13.021,48	2,10	27.345,11	
Cost manteniment de vials i zones verdes				62.146,95 €

Q.O.11. Quadre cost manteniment

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen es compensaran, entre d'altres fons d'ingressos, amb la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas el import del Impost d'Obres i Serveis, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en aquest municipi, per sòls destinats a usos terciaris i en situacions com les d'aquest Pla Parcial (parcel·les d'ús terciari dins del nucli de població) dins de la franja alta de l'Impost per aquest ús, situant-se entre els 2,70 i els 3,50€/m2 sostre i any

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre del sector de desenvolupament urbanístic, amb una mitjana situada en 2,75 €/m2 sostre i any, s'obtenen uns ingressos de 76.911,09 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 61.751,57 €/any.

La Seu d'Urgell, febrer de 2010

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Comissió Territorial d'Urbanisme
de l'Alt Pirineu
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en sessió de 29 ABR. 2010 i la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió 14 JUNY 2010
La secretària

Aprovat pel Ple/Junta de Govern Local
en sessió de 12 ABR. 2010
La Seu d'Urgell,
El Secretari,

Miquel Duelo Nebot

arquitecte