PLA DE MILLORA URBANA DEL CENTRE HISTÒRIC DE LA SEU D'URGELL

NORMES URBANÍSTIQUES

PLA DE MILLORA URBANA DEL CENTRE HISTÓRIC. TEXT REFÓS 20/10/2021

Inclou la modificació del Pla de Millora núm. 1 (febrer-2021)



TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 5

CAPÍTOL PRIMER. OBJECTIUS, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA 5

article 1. Objecte 5
article 2. Marc legal 5
article 3. Àmbit 6
article 4. Obligatorietat 6
article 5. Contingut i documentació 6
article 6. Interpretació 9
article 7. Vigència 9
article 8. Modificacions 9

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA 10

article 9. Determinacions generals 10
article 10. Desenvolupament 10
article 11. Execució i terminis 11
article 12. Àmbits d'actuació urbanística **(M1)** 11
article 13. Àrees clau 12
article 14. Tipus d'intervenció en l'edificació 12
article 15. Llicències 14

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES 17

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 17

article 16. Definició 17
article 17. Identificació dels sistemes 17
article 18. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes 17

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI 18

article 19. Definició i identificació 18
article 20. Tipus de vies 18
article 21. Titularitat 18
article 22. Condicions d'ús 18
article 23. Règim particular i condicions d'urbanització 19

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES 21

article 24. Definició, tipus i identificació 21
article 25. Titularitat 21
article 26. Règim general 21
article 27. Condicions d'ús 21
article 28. Condicions d'ordenació i edificació 22

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS 23

article 29. Definició, tipus i identificació 23
article 30. Titularitat 23
article 31. Règim general 23
article 32. Condicions d'ús 23
article 33. Condicions d'ordenació i edificació 24

TÍTOL III. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS 25

article 34. Regulació paramètrica general 25
article 35. Paràmetres que regulen la parcel·lació 25
article 36. Paràmetres que regulen l'edificació 25
article 37. Paràmetres que regulen l'habitabilitat 27
article 38. Paràmetres que regulen l'accessibilitat 28
article 39. Paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà 28
article 40. Paràmetres reguladors d'usos i activitats 31

TÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES ZONES 33

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL 33

article 41. Definició i zonificació 33

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC 34

article 42. Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell, clau 1a **(M1)** 34

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LA RESTA DE ZONES 46

article 43. Zona d'eixample en illa tancada. Clau 2a 46
article 44. Zona d'eixample en illa oberta. Clau 2b 46
article 45. Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a 46
article 46. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 4a 46
article 47. Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica. Clau 5b 46
article 48. Zona de conjunts unitaris plurifamiliars. Clau 6b 46
article 49. Zona de serveis terciariologístics existents. Clau 8a 47

TÍTOL V. NORMES DE PROTECCIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI I DEL PAISATGE URBÀ 49

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 49

article 50. Objecte i naturalesa de la protecció i gestió 49
article 51. Precatàleg de béns i elements protegits 49
article 52. Identificació dels béns precatalogats 49
article 53. Instruments de desenvolupament i execució 50
article 54. Obligatorietat i compliment. Gestió del patrimoni 50
article 55. Intervencions permeses. Procediment 51
article 56. Procediment en el cas d'estat ruïnós 51
article 57. Comissió consultiva municipal del Patrimoni 52

CAPÍTOL SEGON. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC 53

article 58. Objectius i naturalesa de la protecció 53
article 59. Jaciments arqueològics 53
article 60. Àrees de protecció arqueològica 53
article 61. Nivells de protecció arqueològica 54
article 62. Nivell de protecció arqueològica 1 54
article 63. Nivell de protecció arqueològica 2 55

CAPÍTOL TERCER. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICOARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC 56

article 64. Objectius i naturalesa de la protecció 56
article 65. Nivells de protecció del patrimoni 56
article 66. Nivell de protecció A. Béns culturals d'interès nacional 56
article 67. Nivell de protecció B. Béns culturals d'interès local o assimilables 57
article 68. Nivell de protecció C. Elements inventariats d'interès municipal 58

CAPÍTOL QUART. PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ 60

article 69. Objectiu i naturalesa de la protecció 60
article 70. Caràcter comú de les intervencions 60
article 71. Criteris d'aplicació als carrers i places 60
article 72. Senyalètica i retolació 61
article 73. Il·luminació 61
article 74. Instal·lacions 62
article 75. Conservació de la façana de Llevant 62
article 76. Conservació del front del carrer dels Canonges 62
article 77. Conservació del front del carrer Major 63
article 78. Conservació del front del carrer Sant Ot 64
article 79. Conservació del front del carrer Sant Ermengol 64
article 80. Carta del color del Centre històric 65

ALTRES DISPOSICIONS 67

DISPOSICIONS ADDICIONALS 67

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 67

DISPOSICIONS FINALS 67

CRÈDITS 69

ANNEXES 71

Fitxes normatives dels àmbits d'actuació urbanística **(M1)** 73

Fitxes de les àrees clau 99

Fitxes normatives de la Zona del Centre històric, clau 1a i clau 1a Major 111

Carta del color del Centre històric de La Seu d'Urgell 117

Paràmetres comuns d'ordenació i ús del Pla General d'Ordenació Urbanística de la Seu d'Urgell 130

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. OBJECTIUS, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

article 1. Objecte

1. Els objectius del present Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell són:

- establir els criteris, directrius i normes a l'hora d'intervenir en la millora del Centre històric, així com definir les actuacions i projectes que les concretin, i la seva priorització a l'hora de desenvolupar-les;
- identificar els diferents àmbits urbans i teixits del inclosos en el seu àmbit i regular les condicions d'ordenació de les edificacions i els usos que els integren amb la finalitat d'establir un nou conjunt normatiu que preservi els valors tradicionals i patrimonials de les arquitectures i els teixits urbanístics, que es consideren identitaris del Centre històric de la Seu d'Urgell; i
- iniciar una 'Agenda' del conjunt de projectes i actuacions que més ràpida transcendència han de tenir en la millora del Centre històric de la Seu d'Urgell, per tal d'assolir un màxim de sostenibilitat econòmica basada en els valors patrimonials i en les noves funcions d'habitabilitat del mateix, a partir de la participació social d'implicació amb el projecte.

2. El document del Pla de millora urbana es proposa, també, altres objectius complementaris com ara:

- nodrir a l'Ajuntament d'una documentació que constitueixi 'Arxiu de ciutat' per la gestió del Centre històric de la Seu d'Urgell;
- afavorir un 'espai participatiu' de tots i totes les interessades en el projecte de ciutat i del Centre històric, tant pel que fa al nivell tècnico-polític, com al veïnal i socioeconòmic;
- documentar i estructurar les propostes a presentar en la convocatòria del Programa de millora de barris i àrees urbanes d'atenció especial (Llei de barris), així com la declaració de l'àmbit com Àrea de Rehabilitació Integral (ARI).
- servir de base, si s'escau, per la declaració de conjunt històric d'interès nacional, seguint el procediment previst en la Llei *9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català* i continuant, d'aquesta manera, la tramitació iniciada l'any 1988.

article 2. Marc legal

1. Aquest Pla de millora urbana s'ha redactat a l'empara del que disposa l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant, TRLU) i de conformitat amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant, RLU) i demés preceptes concordants, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal i de la legislació sectorial d'aplicació.

2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes urbanístiques, seran d'aplicació complementària les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de la Seu d'Urgell, aprovades definitivament el 27 de novembre de 2002 i publicades en el DOGC número 3843 del 14 de març de 2003, i les seves modificacions successives (d'ara endavant, NNUU PGOU).

3. La legislació a que es fa menció concreta en aquestes Normes urbanístiques ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.

article 3. Àmbit

1. L'àmbit territorial del present Pla de millora urbana és el que es grafia en els plànols d'ordenació que formen part d'aquest document.

2. Els seu límits estan definits per: l'avinguda Guillem Graell; el carrer Bellavista; la Llar de Sant Josep; el carrer Vescomtat de Castellbó; el camí Ral de Cerdanya; el sector urbanitzable SUD-4,; el camí Sota Palau; el Parc Olímpic del Segre; el carrer Circumval·lació (Cinyell Verd); el pont de la Palanca; el camí de la Palanca; el carrer Josep Maria Sostres; el carrer Mare Janer; el carrer Bisbe Guitart; el carrer de l'Orri; el carrer Josep de Zulueta; la plaça Catalunya; el carrer Sant Ermengol; el carrer Llorenç Tomàs i Costa; el carrer Regència d'Urgell; l'avinguda Pau Claris; el carrer Joaquim Viola; el passeig Pasqual Ingla; i la plaça Bisbes Prínceps.

3. La seva superfície és de 25,70 hectàrees i inclou la totalitat del perímetre de protecció arqueològica del Centre històric de 11,80 hectàrees.

article 4. Obligatorietat

Les determinacions contingudes en aquest Pla de millora urbana obliguen, per igual, els particulars i les administracions públiques en l'exercici de les seves competències.

article 5. Contingut i documentació

El contingut d'aquest Pla de millora urbana està integrat pels documents següents:

- Memòria de la informació. Diagnosi prèvia, març 2010.

  Annexes:
  - Seminari - taller d'exploracions projectuals.
  - Estudi de les obres majors realitzades entre els anys 2002 - 2009.

- Memòria de l'ordenació.

- Normes urbanístiques.

  Annexes:
  - Fitxes normatives dels àmbits d'actuació urbanística.
  - Fitxes de les àrees clau.
  - Fitxa normativa zona del Centre històric carrer Major, clau 1a Major.
  - Carta del color del Centre històric.
  - Paràmetres comuns d'ordenació i ús del Pla general d'ordenació urbanística de la Seu d'Urgell.

- Avaluació econòmica i financera - Pla d'etapes.

- Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell

- Plànols d'informació i plànols d'ordenació:

  > Plànols d'informació en format DIN-A3:

  0. Objecte i àmbit
     Àmbit del Pla de millora urbana E. 1:2.500

1. Encaix territorial del Centre històric de la Seu

Encaix territorial	
Encaix territorial pirinenc	E. 1:10.000
Morfogènesi i història urbanística	
Imatges històriques	
Imatges actuals: Al voltant de la Seu	
Població	
Nombre d'habitatges per parcel·la	E. 1:2.500
Nombre d'habitants per parcel·la	E. 1:2.500
Nombre d'habitants per zona i procedència	

3. Espai públic i espai col·lectiu

L'espai públic col·lectiu	
Espai públic i col·lectiu, abast territorial	E. 1:10.000
Espai públic col·lectiu	E. 1:2.500
Identificació de l'espai lliure segons secció	E. 1:2.500
Estat i fases de la urbanització	E. 1:2.500
Serveis	
Enllumenat públic	E. 1:2.500
Xarxa d'aigua	E. 1:2.500
Xarxa de clavegueram	E. 1:2.500
Xarxa elèctrica	E. 1:2.500
Xarxa de fibra òptica	E. 1:2.500
Equipaments	
Equipaments, abast territorial	E. 1:10.000
Sistemes. Planejament vigent	E. 1:2.500
Equipaments Centre històric	E. 1:2.500

4. Mobilitat, accessibilitat, activitat

Accessibilitat	
Estructura viària	E. 1:10.000
Classificació de vies i circulació	E. 1:2.500
Accessibilitat vianants. Punts conflictius	E. 1:2.500
Identificació de l'aparcament existent en el Centre històric	E. 1:2.500
Activitat	
Ús predominant	E. 1:2.500
Activitat. Tipus	E. 1:2.500
Activitat. Temporalitat	E. 1:2.500
Activitat. Índex d'activitat al carrer	E. 1:2.500
Activitat. El mercat setmanal	E. 1:2.500

5. Patrimoni

Elements protegits (PGOU i proposta PE 2007)	E. 1:2.500
Patrimoni. Vista d'elements protegits	
Façanes carrer Major i Canonges	E. 1:1.000
Xarxa d'espais urbans i teixit edificat	E. 1:2.500
Patrimoni. La façana de llevant	E. 1:1.000
Patrimoni. Elements de la memòria	
Patrimoni. Canonges	

6. Estructura de la propietat i edificacions

Estructura de la propietat	
Dimensió de les parcel·les	E. 1:2.500
Tipologies del parcel·lari	E. 1:2.500
Profunditat de les parcel·les	E. 1:2.500
Dimensió del front de les façanes	E. 1:2.500
Propietat pública del sòl i edificis	E. 1:2.500

Estudi de l'estat i evolució de l'edificació	
Localització obres majors 2002-2009	E. 1:2.500
Localització obres menors 2002-2009	E. 1:2.500
Estudi obres majors realitzades entre 2002-2009 (fitxes)	
Estat edificació. Mostreig visites	E. 1:2.500
Estudi de les alçades de l'edificació	
Alçades PGOU 2002	E. 1:2.500
Alçades de l'edificació (referides al carrer)	E. 1:2.500
Anàlisi normativa. Detecció de punts conflictius	E. 1:1.000
7. Estudi de les façanes del carrer dels Canonges	
Estudi de les façanes del carrer dels Canonges	E. 1:2.500
8. Marc normatiu	
Planejament vigent. PGOU 2002	E. 1:2.500
9. Diagnosi i criteris	
Límits i portes del Centre històric amb la ciutat i el territori.	E. 1:10.000
Comparativa (normativa - parcel·lari - edificació - secció carrer)	E. 1:2.500
Fortaleses, Debilitats i Estratègies	E. 1:1.000
Estratègia i eixos estructuradors de la proposta	E. 1:2.500
Subàmbits d'ordenació	E. 1:2.500
Camí Sota Palau i la relació amb el territori	
Actuacions	E. 1:2.500
> Plànols d'informació	**format DIN-A1**
Àmbit del Pla de millora urbana	E. 1:1.000
Nombre d'habitants per parcel·la	E. 1:1.000
Espai públic col·lectiu	E. 1:1.000
Activitat. Tipus i temporalitat	E. 1:1.000
Patrimoni. La façana de llevant	E. 1:500
Estudi de les façanes del carrer dels Canonges	E. 1:500
Planejament vigent. PGOU 2002	E. 1:1.000
> Plànols explicatius de la proposta (DIN-A3):	
Àmbit del Pla de millora urbana	1/ 2.500
Identificació dels patis d'illa zona Centre històric	1/ 2.500
Nombre de plantes zona Centre històric	1/ 2.500
Ordenació dels equipaments, els serveis i l'espai d'activitat	1/ 2.500
Eixos principals i connexions	1/ 2.500
Classificació de les vies i sentits de circulació	1/ 2.500
Localització de l'aparcament públic i privat	1/ 2.500
Ordenació de l'espai públic	1/ 2.500
Ordenació indicativa del Centre Històric	1/ 2.500
Zonificació, desenvolupament i execució	1/ 2.500
Manteniment del nombre de plantes existent	1/ 2.500
Àrees Clau i Àmbits d'Actuació Urbanística	1/ 2.500
Proteccions del patrimoni i del paisatge urbà del Centre històric	1/ 2.500
Ordenació i regulació del Carrer Major	1/ 1.000
Ordenació i regulació del carrer dels Canonges	1/ 1.000
Programació - prioritat d'urbanització	1/ 2.500
> Plànols d'ordenació (DIN-A1):	
O.01. Àmbit del Pla de millora urbana	E. 1:1.200
O.02. Zonificació, desenvolupament i execució	E. 1:1.200
O.03. Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística	E. 1:1.200
O.04. Protecció del patrimoni i del paisatge urbà del Centre històric	E. 1:1.200
O.05. Ordenació i regulació del carrer Major	E. 1:500
O.06. Ordenació i regulació del carrer Canonges	E. 1:500
O.07. Ordenació indicativa del Centre històric	E. 1:1.200

- Procés de participació ciutadana.

article 6. Interpretació

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

2. Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació, dins del seu àmbit específic.

3. Els documents d'aquest Pla de millora urbana s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació. En cas de contradiccions entre diferents documents del mateix rang normatiu, s'aplicarà les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del TRLU.

4. La Memòria de la informació i els plànols d'informació tenen caràcter informatiu i justificatiu.

5. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com a propostes indicatives sense valor normatiu.

article 7. Vigència

La vigència d'aquest Pla de millora urbana s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i tindrà una vigència indefinida, sens perjudici de la seva modificació.

article 8. Modificacions

1. Les modificacions del present Pla de millora urbana hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla general de la Seu d'Urgell i s'ajustaran al que prescriuen els articles 94 al 100 del TRLU.

2. En qualsevol cas, no suposaran modificació del Pla de millora urbana aquells ajustos o canvis dels paràmetres complementaris que es puguin introduir en el desenvolupament del mateix per raons justificades, sempre que suposin una millora de l'ordenació o dels criteris definits en la Memòria d'aquest Pla. La modificació, adaptació o ajust dels paràmetres o de l'ordenació han de donar compliment als requeriments de l'article 188 del TRLU i de l'article 251 del RLU.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA

article 9. Determinacions generals

Els sòls compresos en el present Pla de millora urbana es subjectaran, pel que fa al seu desenvolupament i execució, al següent:

a) Sòls inclosos en àmbits d'actuació urbanística. Correspon als sòls privats als quals aquest Pla proposa una actuació concreta per tal de gestionar millores d'habitabilitat o accessibilitat en el teixit edificat i en el seu entorn. N'hi ha de tres menes:

- **Sectors de millora urbana:** Correspon als sòls inclosos en un sector de sòl urbà no consolidat subjecte a un pla de millora urbana pendent del desenvolupament de planejament derivat. Respecte a aquests sòls es fa necessària la tramitació del corresponent pla de millora urbana, així com la redacció dels projectes de reparcel·lació oportuns i els projectes d'urbanització

- **Polígons d'actuació urbanística:** Correspon als sòls inclosos en un àmbit de sòl urbà consolidat subjecte a una gestió. Per a la seva execució es fa necessària la redacció dels projectes de reparcel·lació oportuns.

- **Actuacions urbanístiques aïllades:** Correspon a aquells sòls privats en els que el Pla de millora proposa algun canvi d'ordenació que ha de comportar una millora de l'ordenació del teixit edificat o de la mobilitat en el Centre històric, mitjançant la definició de noves ordenacions que comporten nous porxos o passos en planta baixa. En alguns casos comportaran la necessitat d'establir convenis o expropiar la servitud de pas.

Les condicions de desenvolupament, gestió i execució per a cadascun d'aquests àmbits s'estableixen en l'0 d'aquestes Normes i en les fitxes normatives annexes.

b) Sòls inclosos en àrees clau. Correspon als sòls públics inclosos en àmbits delimitats pel Pla amb l'objecte de fomentar millores en l'accessibilitat i en la mobilitat, mitjançant la seva reurbanització. El Pla delimita les àrees clau amb l'objectiu d'identificar els projectes de millora en el conjunt de l'espai públic del Centre històric de la Seu d'Urgell i la seva articulació amb la resta de la ciutat i el territori. Inclou la millora de les connexions, tant transversals com puntuals. Respecte a aquests sòls es fa necessària la redacció dels projectes d'urbanització oportuns, que es podran executar per fases. Les condicions per a l'execució d'aquestes àrees clau s'estableixen en l'article 13 d'aquestes Normes.

c) Sòls amb ordenació directa. Correspon a aquells sòls, qualificats de zones o sistemes, que constitueixen el sòl urbà consolidat, d'acord amb el concepte establert per l'article 30 del TRLU. En tant que aquets sòls no estan inclosos en cap sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament, per a l'execució de qualsevol de les intervencions previstes en l'article 14 d'aquestes Normes, únicament caldrà sol·licitar la llicència amb les condicions establertes en l'article 15 d'aquestes Normes.

article 10. Desenvolupament

1. Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell s'inclou un únic àmbit d'actuació urbanística a desenvolupar mitjançant la redacció i tramitació d'un pla de millora urbana que ja estava previst pel planejament general vigent: l'àmbit del Seminari (PEMU-01).

2. Independentment d'això, es podran redactar altres plans de millora urbana per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 70 del TRLU.

3. Així mateix, es podran redactar plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 del TRLU, sempre que siguin compatibles amb el Pla general de la Seu d'Urgell amb les condicions establertes per l'article 68 del mateix TRLU.

article 11. Execució i terminis

1. Per a l'execució dels àmbits d'actuació urbanística es redactaran projectes de reparcel·lació i/o d'expropiació que hauran de complir la legislació urbanística vigent.

2. Per a l'execució de les obres d'urbanització de l'espai públic es redactaran projectes d'urbanització, l'àmbit dels quals serà establert, en cada cas, per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell atenent els criteris expressats en aquest Pla.

3. Per a l'execució de les actuacions edificatòries es redactaran projectes d'edificació que, a més de complir les disposicions d'aquest Pla de millora urbana i del Pla general, hauran de complir la legislació sectorial que els hi sigui d'aplicació.

4. D'acord amb l'article 175 i següents del TRLU, es fixa un termini de 3 anys per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars inclosos en la totalitat de l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana. A aquets efectes, tenen la consideració de solars les finques susceptibles d'ésser edificades immediatament (no edificades o amb construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret). El termini de 3 anys podrà ser prorrogat per 1 any, fina a un màxim de dues vegades, per causes que ho justifiquin.

L'Ajuntament de la Seu d'Urgell podrà crear el registre municipal de solars sense edificar, de conformitat amb les disposicions del TRLU i el RLU. El registre municipal de solars sense edificar tindrà per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.

La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa. En aquest expedient s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.

article 12. Àmbits d'actuació urbanística (M1)

1. El present Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell delimita àmbits d'actuació urbanística en aquelles àrees en les que han estat detectades situacions crítiques en el teixit edificat respecte la seva habitabilitat i accessibilitat.

2. Aquests àmbits d'actuació urbanística es delimiten i s'identifiquen en el plànol d'ordenació *O.03. Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, amb el codi **AAU**.

3. En concret, es delimiten els següents àmbits d'actuació urbanística:

- A desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat:
    - AAU-2. Seminari (PEMU-1).
- A executar mitjançant un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat:
    - AAU-14. Carrer Regència (UA-8).
- A executar mitjançant una actuació urbanística aïllada d'expropiació forçosa:
    - AAU-10. Canonges - Major.

- AAU-11. Galeries.

- A executar mitjançant llicència d'obra nova:
  - AAU-1. Guillem Graell.
  - AAU-3. Senda del Rec - Guillem Graell.
  - AAU-4. Sant Domènech.
  - AAU-5. Carrer la Creu.
  - AAU-9. Canonges - Plaça Sant Roc.
  - AAU-12. Font - Lluís Sabater.
  - AAU-13. Major - Jueus.

4. Les determinacions generals i específiques que fan referència a les àrees d'actuació urbanística es defineixen en les *Fitxes normatives dels àmbits d'actuació urbanística (AAU)* annexes. En concret, es regulen els aspectes següents: àmbit; objectius; condicions d'ordenació, edificació i ús; condicions de gestió i execució; règim transitori d'edificació i usos.

article 13. Àrees clau

1. Amb l'objectiu de definir les actuacions prioritàries respecte l'espai públic, la dinamització de l'activitat econòmica, la mobilitat i les relacions del Centre històric de la Seu d'Urgell amb el territori, el present Pla de millora proposa, en primer lloc, la consolidació dels portals del Centre històric i, en segon lloc, la redefinició del paper de les franges de contacte, per tal de potenciar i millorar l'articulació del Centre històric amb l'Eixample i l'Horta.

2. Aquestes àrees clau es delimiten i s'identifiquen en el plànol d'ordenació *O.03. Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, amb el codi **AC**.

3. En concret, es delimiten les següents àrees clau:

- AC-1. Articulació Centre - Eixample.
- AC-2. Camí de Sota Palau - Façana de Llevant.
- AC-3. Senda del Rec.
- AC-4. Connexió transversal Jueus.
- AC-5. Connexió transversal Estudis.
- AC-6. Sant Domènech.
- AC-7. Eix del Pati Palau.
- AC-8. Antics Jutjats.
- AC-9. Entorns Santa Maria.

4. Les determinacions generals i específiques que fan referència a les àrees clau es defineixen en les *Fitxes de les àrees clau (AC)* annexes. En concret, es regulen els aspectes següents: àmbit; objectius; condicions d'urbanització; fases.

article 14. Tipus d'intervenció en l'edificació

Dins de l'àmbit del Pla de millora urbana es consideren els següents tipus d'intervencions en l'edificació:

1. Obres de reforma:

a) De consolidació: tenen per objecte esmenar i reformar aquells indrets de l'edifici que es considerin com a punts dèbils, per on es pugui soscavar la seva durabilitat. Els mínims termes en què s'entendrà aquesta actuació són: garantir l'estabilitat estructural i garantir l'estanquitat als agents, tant exteriors com interiors. Es distingeixen dos tipus:

a.1. Consolidació parcial i/o provisional: destinada a garantir de manera temporal l'estanquitat i estabilitat de l'edifici. Aquesta actuació generarà la immediata posada en marxa de manera obligada de la consolidació definitiva, o d'altres formes d'actuació, dins de les condicions permeses en aquestes Normes urbanístiques, en un termini de temps determinat, en cada cas, per l'Ajuntament i que mai podrà ser superior a un any.

a.2. Consolidació general i/o definitiva: destinada a garantir de manera perdurable l'estanquitat i estabilitat de l'edifici.

b) De conservació o manteniment: tenen per objecte impedir la degradació de l'estat original de l'edifici sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg del temps i la cura pròpia per a prolongar la seva vida sense alterar les seves característiques. La conservació no suposarà cap modificació de les qualitats de l'edifici. Els termes en què s'entendrà la conservació, són:

b.1. Seguretat: A més de la seguretat cap a la via pública, s'han de mantenir les condicions d'estabilitat estructural i d'accés a l'immoble.

b.2. Salubritat: L'acompliment de les normes higièniques mínimes.

b.3. Ornat públic: És la conservació de la forma adequada dels elements estilístics i/o decoratius i/o funcionals de l'obra original (revestiments de façana, pintures, fusteries i altres elements).

c) De restauració: tenen per objecte retornar la fisonomia formal, material i cromàtica que tenia l'edifici originalment sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història. Aquestes intervencions han de preservar la memòria arquitectònica que tenia originalment l'edifici sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història. No es consideraran dins d'aquest concepte les intervencions que no siguin recolzades per l'anàlisi de testimonis gràfics i/o documentals de les parts a restaurar.

d) De canvi d'ús o modernització: tenen per objecte dotar a l'edifici d'una funcionalitat en les condicions més idònies, encara que el seu ús no sigui l'original. Per això poden ser necessàries obres de diversa envergadura; aquestes obres no podran malmetre valors reconeguts de l'edifici.

2. Obres de rehabilitació:

a) De rehabilitació parcial: conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica. Poden comportar la substitució o reforç d'alguns elements però no de tots.

b) De gran rehabilitació: conjunt d'obres que consisteixen en l'enderrocament d'un edifici salvant-ne, únicament, les façanes o que constitueixen una actuació global que afecta l'estructura o l'ús general de l'edifici rehabilitat.

3. Obra nova:

a) D'augment de volum o ampliació: tenen per objecte incrementar el volum construït dins d'una parcel·la o l'ocupació en planta a partir d'edificacions existents.

b) De reconstrucció: tenen per objecte la reposició, total o parcial, d'un edifici preexistent, reproduint la

totalitat o part de les seves característiques morfològiques, a partir de parts originals. Si hi ha enderroc previ, es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en que s'actua.

c) De nova planta: tenen per objecte la construcció de solars o espais buits dins de parcel·les considerades com a conjunts i en les quals es tenen en compte les característiques morfològiques generals del sector.

4. Enderrocs:

De demolició: suposa la desaparició, total o parcial, de l'edificació en els casos contemplats i d'acord amb el procediment específic establert. Prèviament es procedirà a la documentació exhaustiva de l'element en que s'actua.

article 15. Llicències

1. Estan subjectes a llicència municipal prèvia tots els actes referits a l'article 187 del TRLU. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en la Normativa del Pla general de la Seu d'Urgell.

2. Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposa en el Capítol quart del Títol I del Pla general de la Seu d'Urgell i les ordenances municipals que el complementin.

3. En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les Normes del present Pla de millora urbana de l'*ordenança reguladora del Color del Centre històric* i de totes les disposicions específiques que el pugessin afectar.

4. Independentment de la documentació necessària per sol·licitar la llicència d'obres preceptiva, els projectes a executar dins l'àmbit del Pla de millora urbana hauran d'aportar la documentació següent:

a) Les actuacions de rehabilitació parcial, gran rehabilitació, reconstrucció i demolició, d'acord amb les definicions de l'article 14 d'aquestes Normes, han d'incorporar la documentació següent:

- Identificació de l'edifici en relació als elements veïns inclosos en el Catàleg de béns i elements protegits.

- Memòria descriptiva i constructiva de l'edifici, amb explicació del sistema estructural i del programa funcional actuals, i amb justificació expressa de la necessitat de les obres a realitzar. A la memòria, es justificarà l'elecció dels materials i dels colors, en base a les preexistències i a l'entorn de l'actuació.

- Plànols a escala mínima 1:100 de totes les plantes, alçats i seccions de l'edifici i detalls constructius i ornamentals.

- Fotografies en color de l'edifici que descriguin, de forma suficient: les façanes (tant del carrer com del pati d'illa), els interiors, la caixa d'escala i tots els detalls necessaris.

- Relació d'elements constructius o artístics d'interès aprofitable, que passaran a propietat municipal o seran reutilitzats en el nou edifici.

b) Les actuacions de rehabilitació parcial, gran rehabilitació, augment de volum o ampliació, reconstrucció i nova planta, d'acord amb les definicions de l'article 14 d'aquestes Normes, que afectin el tractament d'una façana, es presentaran incorporant a l'alçat de la façana sobre la que es proposa intervenir, l'aixecament de les façanes del conjunt del front, o façana d'illa si es tracta de fronts discontinus, per tal de justificar la integració de la nova façana en el conjunt del paisatge urbà. S'aportaran també fotografies en color de les façanes dels edificis contigus en ambdós costats.

Caldrà especificar, tant en la memòria com en els plànols, els detalls constructius de tots els elements arquitectònics de la façana a escala adequada i relacionar els materials i els acabats projectats.

5. Malgrat l'anterior, aquesta documentació extraordinària no serà d'aplicació per a les llicències de les edificacions situades al nord de l'avinguda Joan Garriga Massó i el carrer Bisbe Belloch ni per a les qui hi donen front.

TÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 16. 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 infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

2. El Pla general d'ordenació urbanística de la Seu d'Urgell estableix les determinacions generals dels sistemes per ell definits. Aquest Pla de millora urbana estableix les determinacions particulars dels sistemes inclosos dins del seu àmbit, 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 17. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes inclosos en l'àmbit d'aquest Pla i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

Sistema viari:

Sistema viari	clau **C**

Sistema d'espais lliures:

Sistema de parcs i jardins urbans	clau **V**

Sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics:

Sistema d'equipaments comunitaris	clau **E**

2. En aquells casos en què aquest Pla contempla la coexistència de dos usos diferents en un mateix terreny qualificat com a sistema, aquests s'identifiquen amb la doble clau corresponent i separades per una barra inclinada (N/N). En aquests casos, la primera clau serà identificativa del sistema assignat al sòl i situat en un nivell topogràfic superior, i la segona clau es correspon amb l'ús compatible situat en un nivell topogràfic inferior.

3. En aquells casos en que aquest Pla contempla la coincidència de funcions corresponents a dos sistemes diferents en un mateix terreny qualificat com a tal, aquests s'identifiquen amb doble clau corresponent i separades per un guió (N-N).

article 18. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.

2. 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, d'acord amb el que preveu el Pla general, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

article 19. 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 de millora urbana.

2. El sistema viari s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau **C**.

article 20. Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla general de la Seu d'Urgell sobre el sistema viari, en aquest Pla de millora urbana formen part del sistema viari:

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

b) Aparcaments, clau **Ca**, complementaris del sistema viari, per a millorar el dèficit actual existent.

c) Carrers i les places del Centre. Es diferencien dos tipus:

- Carrers cívics, clau **Cc**. Comprèn la majoria dels carrers del Centre històric que ja tenen o han de tenir plataforma única. També inclou el carrer Major, encara que el paviment dels porxos és a diferent nivell i hi ha vorera a la façana de ponent.

- Carrers pacificats, clau **Cc20**. Comprèn aquells carrers en els que el Pla proposa mesures per a garantir la segregació de modes de mobilitat.

d) 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. Amb la clau específica **Cv/a** s'identifiquen aquells sòls sota els quals s'admet la construcció de rampes i altres solucions d'accés als aparcaments privats situats en el subsòl d'aquests espais o en zones veïnes.

article 21. Titularitat

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

2. El sòl qualificat amb la clau **Cv/a** serà de domini públic. El subsòl podrà ser de titularitat pública o privada, per tal d'admetre la construcció d'aparcaments i/o rampes i altres solucions d'accés als aparcaments soterranis situats en zones veïnes o constituir aquelles servituds de pas necessàries per a aquesta finalitat.

article 22. Condicions d'ús

D'acord amb la classificació d'usos establerta en el Pla general de la Seu d'Urgell les condicions d'ús, segons el tipus de vies, seran les que segueixen a continuació:

a) Usos dominants: comunicacions, d'acord amb el que estableix l'article 101 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

- trànsit rodat.

La seva regulació es regirà segons l'ordenança de circulació vigent.

- trànsit per a vianants.

  La seva regulació es regirà segons l'ordenança de circulació vigent.

- aparcament en superfície.

  La seva regulació es regirà segons les ordenances vigents següents:

  - ordenança de guals i reserves d'estacionament;
  - ordenança d'estacionament controlat de vehicles a la via pública.

b) Usos compatibles:

- serveis tècnics vinculats al viari, xarxes de serveis.

  Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

- aparcament en subsòl.

  Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

- activitats comercials i fires esporàdiques.

  El Mercat de venda ambulant (que es realitza dos dies a la setmana), la Fira de Sant Ermengol (que inclou la Fira de formatges artesans del Pirineu i el Concurs de formatges artesans del Pirineu), el Mercat Medieval dels Canonges, i d'altres ocupacions temporals o ocasionals de l'espai públic es regularan mitjançant les corresponents ordenances municipals.

c) L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies d'aquest sector, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projecte necessari.

article 23. Règim particular i condicions d'urbanització

1. El Pla de millora urbana estableix un règim particular dels diferents carrers del Centre històric, en funció de la posició i el paper que els mateixos han d'exercir en el conjunt de la ciutat. En els projectes de pavimentació o repavimentació, es tindran en compte els criteris següents:

a) Als carrers cívics, clau **Cc**: se suprimiran les voreres i s'uniformarà el paviment de tot el carrer amb materials que mantinguin les textures i cromatisme tradicionals. Abans de qualsevol actuació, s'estudiarà la possibilitat de conservar i mantenir el paviment original i la secció del carrer, amb les millores que siguin necessàries, per tal d'evitar la desaparició total de models tradicionals en matèria de pavimentació urbana.

Es podran implementar mesures per a restringir l'accés dels vehicles motoritzats. Aquestes mesures hauran de garantir l'ús de l'espai a vehicles residents, serveis públics (recorregut del bus urbà i emergències), operacions de càrrega i descàrrega. Es senyalitzarà la zona de trànsit restringit amb una imatge homogènia i identificativa.

b) Als carrers pacificats, clau **Cc20**: s'establiran les mesures oportunes per a garantir l'ús prioritari dels vianants; reduir la presència dels vehicles motoritzats i, en tot cas, limitar la seva velocitat. Es senyalitzarà la zona pacificada amb una imatge homogènia i identificativa.

c) A la resta de carrers, clau **C**: s'ampliaran les voreres, es resituaran els aparcaments i s'uniformarà el paviment de tot el carrer amb materials que mantinguin les textures i cromatisme tradicionals.

2. Tal i com s'ha establert en l'article 13 d'aquestes Normes urbanístiques, aquest Pla de millora urbana delimita vàries àrees clau dins del seu àmbit, amb l'objectiu de definir les actuacions prioritàries respecte l'espai públic, la dinamització de l'activitat econòmica, la mobilitat i les relacions del Centre històric de la Seu d'Urgell amb el territori.

Per a cadascuna d'aquestes àrees clau aquest Pla de millora urbana ha establert, en les fitxes que s'incorporen en els annexes d'aquestes Normes, determinacions que afecten a les condicions bàsiques d'urbanització dels carrers inclosos en cadascuna d'elles. En el plànol d'ordenació *O.07. Ordenació indicativa del Centre històric*, a escala 1:1.200, es proposen les condicions de reurbanització dels carrers inclosos en aquestes àrees clau atenent, en base als criteris de mobilitat sostenible, el tipus de secció (amb plataforma única o amb segregació de modes de mobilitat), l'amplada de les voreres, la situació dels aparcaments, etc.

3. Així mateix, en el plànol d'ordenació *O.07. Ordenació indicativa del Centre històric*, a escala 1:1.200, s'indiquen les propostes d'itineraris ciclables dins de l'àmbit del Pla. Es diferencia entre els carrils bici segregats i els recorreguts integrats.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

article 24. Definició, tipus i identificació

1. El sistema d'espais lliures de la Seu d'Urgell inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionada a través dels carrers urbans, camins rurals i el "cinyell verd" que envolta la ciutat. Aquest sistema ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

2. Els sòls que el Pla general d'ordenació urbana de la Seu d'Urgell destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- sistema de parcs i jardins urbans.
- sistema de parcs territorials.
- sistema hidrològic.

3. Tots els sòls que aquest Pla de millora urbana destina a sistema d'espais lliures s'inclouen en la categoria de sistema de parcs i jardins urbans.

4. El sistema de parcs i jardins urbans inclou els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

5. El sistema de parcs i jardins urbans s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau **V**.

article 25. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema de parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.

article 26. Règim general

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

article 27. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 101 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

2. Usos compatibles:

a) 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.

b) Es podran admetre, temporalment i provisional, la instal·lació de mercats, fires, circs i atraccions

sempre que no malmetin els espais enjardinats.

c) S'admet l'aprofitament del subsòl qualificat de sistema de parcs i jardins urbans només en aquells casos en què aquest Pla preveu la coexistència d'aquest ús amb el sistema d'aparcament, d'acord amb el que estableix l'article 17 d'aquestes Normes, i s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau **V/Ca**. Els aparcaments situats en el subsòl de superfícies destinades a sistema d'espais lliures seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

article 28. 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, l'arbrat, la jardineria, l'aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional del paisatge rural propi del territori en aquests espais.

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 infraestructures necessàries per al bon funcionament del parc, que no ocupin més del 5,00 % de la superfície total del sòl qualificat com a sistema de parcs i jardins urbans 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. En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquests parcs i jardins urbans amb la construcció d'un aparcament públic (clau **V/Ca**) caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per la ubicació d'un gruix mínim de terres de 0,60 m.

5. 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.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

article 29. Definició, tipus i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics de la Seu d'Urgell inclou aquells sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

2. Els sòls que el Pla general d'ordenació urbana de la Seu d'Urgell destina a sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics s'inclouen en una de les categories següents:

- sistema d'equipaments comunitaris.
- sistema de serveis tècnics.

3. Tots els sòls que aquest Pla de millora urbana destina a sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics s'inclouen en la categoria de sistema d'equipaments comunitaris.

4. 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.

5. El sistema d'equipaments comunitaris s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

article 30. Titularitat

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

2. No obstant el que s'estableix en el punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'executivitat del Pla general de la Seu d'Urgell podran conservar la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que vénen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual el Pla ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

3. 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.

article 31. 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 32. Condicions d'ús

1. Usos dominants: equipaments, d'acord amb el que estableix l'article 101 de les Normes del Pla general de la

Seu d'Urgell.

2. Usos compatibles:

- aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.

  El Pla reconeix com a compatibles els usos ja existents en els equipaments que compleixin aquesta vinculació.

  Els usos compatibles amb l'ús de l'equipament que no requereixin la permanència de persones podran ocupar, també, les plantes soterrani.

- aparcament.

  En els equipaments propers als eixos principals d'accés de la Seu, en concret en aquells situats en la franja nord i en la sud de l'àmbit del Pla de millora del Centre històric, s'admet l'ús de la planta baixa i de les plantes soterrani, per a la instal·lació d'aparcaments col·lectius. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau **E***.

  Aquesta possibilitat s'estableix indistintament pels equipaments de titularitat pública i privada.

3. De manera excepcional s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

article 33. 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 i condicions d'edificació seran els de la zona confrontant de més alta densitat que compleixi els paràmetres d'aquest Pla. Si la zona confrontant de més alta densitat està en situació de volum disconforme o fora d'ordenació, es prendrà com a referència el màxim previst al Pla.

3. Si el projecte de les obres ho justifica, per necessitats d'aparcament o instal·lacions vinculades a l'equipament, es podrà fer fins a un màxim de 3 plantes soterrani.

4. Per als sòls en els quals hi ha ubicat un Bé cultural d'interès nacional (BCIN), segons consta en el llistat de l'article 66 d'aquestes Normes, aquest Pla no fixa edificabilitat. Aquesta caldrà fixar-se mitjançant un pla especial en cada cas.

5. En qualsevol cas, l'edificabilitat màxima d'un equipament i la seva ocupació en un lloc concret, respectaran sempre la condició sobre aquella part de sòl qualificada d'equipament i identificada en els plànols amb la clau **Eo**. En aquests espais únicament s'hi admetran construccions o instal·lacions regulades d'acord amb les condicions que s'estableixen a l'article 28.3 per al sistema de parcs i jardins urbans. Aquests espais tampoc seran ocupables en planta soterrani. No obstant això, l'edificabilitat corresponent a aquest espai definit amb la clau **Eo** podrà ser acumulada sobre la resta de parcel·la qualificada d'equipament.

6. Abans d'aprovar el projecte per a la construcció d'un equipament, caldrà redactar un estudi volumètric en els casos i amb les condicions que estableix l'article 234 de les Normes del Pla general d'ordenació urbanística de la Seu d'Urgell.

TÍTOL III. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES D'ORDENACIÓ I ÚS

article 34. Regulació paramètrica general

1. Els paràmetres d'ordenació i ús de les zones incloses dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es remeten a les definicions establertes pel planejament general de la Seu d'Urgell. En aquest sentit, els articles referits en les condicions generals de les zones cal que s'entenguin remesos als inclosos en el *Títol II. Paràmetres comuns d'ordenació i ús* de les Normes urbanístiques del Pla general de la Seu d'Urgell. Per tal de facilitar la seva consulta s'inclouen com a Annex a aquestes Normes.

2. Els paràmetres d'ordenació i ús definits pel Pla general de la Seu d'Urgell es divideixen en:

a) Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació.

c) Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent la seva funció urbanística o la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar.

3. Malgrat l'anterior, aquest Pla de millora urbana introdueix la definició de nous paràmetres per tal d'establir les condicions d'**habitabilitat, accessibilitat i qualitat del paisatge urbà**, d'aplicació en les zones del Centre històric, clau **1a.**

article 35. Paràmetres que regulen la parcel·lació

Els paràmetres que regulen la parcel·lació són els següents:

- **Parcel·lació i reparcel·lació**: Segons la definició de l'article 50 de les NNUU PGOU.
- **Parcel·la**: Segons la definició de l'article 51 de les NNUU PGOU.
- **Parcel·la mínima**: Segons la definició de l'article 52 de les NNUU PGOU.
- **Front de parcel·la**: Segons la definició de l'article 53 de les NNUU PGOU.
- **Fons de parcel·la**: Segons la definició de l'article 54 de les NNUU PGOU.
- **Fondària de parcel·la**: Segons la definició de l'article 55 de les NNUU PGOU.

article 36. Paràmetres que regulen l'edificació

Els paràmetres que regulen l'edificació es divideixen segons la referència específica que, en cada cas, es determina: el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

• Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions:

- **Alineació del carrer o vial**: Segons la definició de l'article 59 de les NNUU PGOU.
- **Rasant de l'alineació de carrer o vial**: Segons la definició de l'article 60 de les NNUU PGOU.
- **Rasant de carrer o vial**: Segons la definició de l'article 61 de les NNUU PGOU.

- **Amplada de carrer o vial**: Segons la definició de l'article 62 de les NNUU PGOU.

- **Alineació de l'edificació**: Segons la definició de l'article 63 de les NNUU PGOU.

- **Alçada reguladora referida al carrer**: Segons la definició de l'article 64 de les NNUU PGOU.

- **Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer**: Segons la definició de l'article 65 de les NNUU PGOU.

- **Nombre de plantes referit al carrer**: Segons la definició de l'article 66 de les NNUU PGOU.

- **Planta baixa referida al carrer**: No és d'aplicació l'article 67 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Front principal i front secundari**: Segons la definició de l'article 68 de les NNUU PGOU.

• Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat:

- **Fondària edificable**: Segons la definició de l'article 69 de les NNUU PGOU.

- **Pati d'illa**: Segons la definició de l'article 70 de les NNUU PGOU.

• Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la:

- **Solar**: Segons la definició de l'article 71 de les NNUU PGOU.

- **Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la**: Segons la definició de l'article 72 de les NNUU PGOU.

- **Edificabilitat màxima de parcel·la**: Segons la definició de l'article 73 de les NNUU PGOU.

- **Coeficient de volum edificable net o de parcel·la**: Segons la definició de l'article 74 de les NNUU PGOU.

- **Densitat màxima d'habitatges neta**: Segons la definició de l'article 75 de les NNUU PGOU.

- **Ocupació màxima de la parcel·la**: Segons la definició de l'article 76 de les NNUU PGOU.

- **Sòl de parcel·la lliure d'edificació**: Segons la definició de l'article 77 de les NNUU PGOU.

- **Pati davanter i posterior de parcel·la**: Segons la definició de l'article 78 de les NNUU PGOU.

- **Alçada reguladora referida a la parcel·la**: Segons la definició de l'article 79 de les NNUU PGOU.

- **Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la**: Segons la definició de l'article 80 de les NNUU PGOU.

- **Nombre de plantes referit a la parcel·la**: Segons la definició de l'article 81 de les NNUU PGOU.

- **Planta baixa referida a la parcel·la**: Segons la definició de l'article 82 de les NNUU PGOU.

- **Separacions mínimes**: Segons la definició de l'article 83 de les NNUU PGOU.

- **Tanques**: Segons la definició de l'article 84 de les NNUU PGOU.

- **Adaptació topogràfica del terreny**: Segons la definició de l'article 85 de les NNUU PGOU.

- **Unitat mínima de projecte**: Segons la definició de l'article 86 de les NNUU PGOU.

• Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la:

- **Posició de l'edificació**: Segons la definició de l'article 87 de les NNUU PGOU.

- **Edificació principal i edificació auxiliar**: Segons la definició de l'article 88 de les NNUU PGOU.

- **Planta baixa**: No és d'aplicació l'article 89 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels

paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Planta soterrani**: No és d'aplicació l'article 90 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Plantes pis**: No és d'aplicació l'article 91 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres referits a l'habitabilitat.

- **Planta coberta**: No és d'aplicació l'article 92 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Planta sotacoberta o cap de casa**: No és d'aplicació l'article 93 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Volum màxim d'un edifici**: No és d'aplicació l'article 94 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Mitgeres**: No és d'aplicació l'article 95 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Cossos sortints**: No és d'aplicació l'article 96 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Elements sortints**: No és d'aplicació l'article 97 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

- **Celoberts**: No és d'aplicació l'article 98 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres referits a l'habitabilitat.

- **Composició de la façana**: No és d'aplicació l'article 99 de les NNUU PGOU. Aquest paràmetre es regula dins dels paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà.

article 37. Paràmetres que regulen l'habitabilitat

1. El present Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell és coherent amb les determinacions que, en matèria d'habitabilitat dels habitatges, regulen la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (d'ara endavant, DH 55/2009).

2. El DH 55/2009 regula les condicions d'habitabilitat que han de tenir els habitatges diferenciant:

a) Habitatges de nova construcció, incloent els d'obra nova i els resultants de la reconversió d'una edificació existent o d'obres de gran rehabilitació. Han de complir, com a mínim, les condicions que es determinen en el seu annex 1.

b) Habitatges usats o preexistents. Han de complir, com a mínim, les condicions que es determinen en el seu annex 2.

3. Per tal de concretar els paràmetres que regulen l'habitabilitat s'incorporen les següents definicions:

a) **Patis de ventilació**: són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes a l'edifici.

b) **Alçada lliure construïda**: és la distància entre la cara superior del paviment de la planta i la cara inferior del forjat; es mesura en metres (m).

4. En el cas que la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* i/o *el Decret 55/2009, de 7 d'abril,*

sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat siguin modificats o derogats, aquests paràmetres s'entendran substituïts pels que determini la legislació sectorial vigent.

article 38. Paràmetres que regulen l'accessibilitat

1. El present Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell és coherent amb les determinacions que, en matèria d'edificació, regula el Reial Decret 173/2010, de 19 de febrer, pel que es modifica el Codi tècnic de l'edificació en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat (d'ara endavant CTE).

2. El CTE és d'aplicació per a totes les obres de reforma, rehabilitació i nova construcció que comportin nous habitatges. Aquest tipus d'actuacions en les edificacions incloses en l'àmbit d'aquest Pla hauran de complir les exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat del citat CTE (d'ara endavant SUA), en especial les condicions d'accessibilitat d'accés a l'edifici, entre les plantes del mateix i en les pròpies plantes fixades en la secció 9 accessibilitat (SUA 9).

3. Per tal de concretar els paràmetres que regulen l'accessibilitat s'incorporen les següents definicions:

a) **Ascensor accessible**: Ascensor que compleix la norma UNE EN 81-70:2004 i amb les condicions establertes en l'annex A del SUA 9 o aquella altra disposició que el substitueixi.

b) **Escales**: Les escales d'ús general hauran de complir l'apartat 4.2 del SUA 1 o aquella altra disposició que el substitueixi.

4. En el cas que el *Codi tècnic de l'edificació en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat* sigui modificat o derogat, aquests paràmetres s'entendran modificats o substituïts pels que determini la legislació sectorial vigent.

article 39. Paràmetres que regulen la qualitat del paisatge urbà

El Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell afegeix referències específiques que regulen els paràmetres que configuren el paisatge urbà, tant per a les actuacions sobre l'espai públic com per a les actuacions sobre l'espai privat.

Les actuacions sobre l'espai públic es regulen en el *Capítol Quart. Protecció del paisatge urbà* del Títol V d'aquestes Normes.

Els paràmetres que regulen les actuacions sobre l'espai privat que incideixen en la qualitat del paisatge urbà es divideixen segons la referència específica a quatre espais característics de les edificacions del Centre històric de la Seu d'Urgell: el soterrani, la planta baixa, el cos de casa i el cap de casa.

1. Planta soterrani:

És la planta situada a sota de la planta baixa i, per tant, per sota de la rasant del carrer.

En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni aquells que comportin la permanència de persones.

En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.

Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00 %. En qualsevol cas, l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.

Els paràmetres que es regulen en cadascuna de les subzones de la Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell són els següents:

a) **Nivells**: és el nombre de plantes soterrani permeses per sota de la planta baixa.

b) **Ocupació**: es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa el soterrani amb la superfície de la parcel·la.

c) **Alçada lliure construïda**: és la distància entre la cara superior del paviment de la planta i la cara inferior del forjat; es mesura en metres (m).

d) **Cellers**: són petits locals subterranis de les cases del Centre històric on hom solia guardar vi, menjar, etc. El Pla de millora urbana del Centre històric en determina la seva conservació.

2. Planta baixa:

És la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer. Presenta dues variants:

- amb un únic pla de façana coincident amb el pla de façana de la resta de l'edificació.
- amb un pla de façana de la planta baixa enretirat del pla de façana del cos de casa, mitjançant porxos.

El paviment de la planta baixa estarà situat entre 20 cm per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.

No s'admet la planta entresolat, entesa com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

Els paràmetres que es regulen en cadascuna de les subzones de la Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell són els següents:

a) **Alçada lliure construïda**: és la distància entre la cara superior del paviment de la planta baixa i la cara inferior del forjat; es mesura en metres (m).

Per a les edificacions del carrer Major i del carrer Canonges es defineix, també:

APBD: Alçada de la planta baixa determinada.

b) **Pla de façana**: és el pla vertical exterior de l'edifici la posició del qual coincideix amb l'alineació del carrer i/o amb la del porxo.

c) **Porxos**: són els espais coberts, generats a partir d'una enretirada del pla de la façana en la planta baixa, relacionats amb el carrer mitjançant columnes o arcades.

d) **Obertures**: són aquelles parts de la façana de l'edifici que tenen unes característiques diferents de la resta, amb l'objectiu d'aconseguir donar resposta a uns requeriments diferents: permetre el pas a través seu; ventilar el recinte interior; il·luminar el recinte interior amb la llum natural del dia; i/o permetre les vistes. En aquest paràmetre també s'indiquen les propietats de les portes, fusteries i proteccions solars que, normalment, van lligades a aquests elements. Les seves dimensions es mesuren en metres (m).

e) **Cossos sortints**: són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten del pla de façana; les seves dimensions es mesuren en metres (m).

f) **Elements sortints**: són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (sòcols, pilastres, etc.). Els elements no permanents (tendals i altres elements anàlegs) també tenen la consideració d'elements sortints. Les seves dimensions es mesuren en metres (m).

g) **Elements tècnics**: són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú (escomeses i canalització de serveis, baixants,...) i d'altres que normalment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar de forma independent; les seves dimensions es mesuren en metres (m).

3. Cos de casa:

Té aquesta consideració el pla de façana entre la part inferior del forjat de la primera planta pis i la part superior del forjat de la darrera planta pis.

Els paràmetres que tenen incidència en aquest espai defineixen estèticament el del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. En concret:

a) **Pla de façana**: és el pla vertical exterior de l'edifici la posició del qual coincideix amb l'alineació del carrer.

b) **Obertures**: són aquelles parts de la façana de l'edifici que tenen unes característiques diferents de la resta, amb l'objectiu d'aconseguir donar resposta a uns requeriments diferents: permetre el pas a través seu; ventilar el recinte interior; il·luminar el recinte interior amb la llum natural del dia; i/o permetre les vistes. En aquest paràmetre també s'indiquen les propietats de les fusteries i proteccions solars que, normalment, van lligades a aquests elements. Les seves dimensions es mesuren en metres (m).

c) **Cossos sortints**: són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten del pla de façana; les seves dimensions es mesuren en metres (m).

d) **Elements sortints**: són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (pilastres, cornises, etc.). Els elements no permanents (tendals i altres elements anàlegs) també tenen la consideració d'elements sortints. Les seves dimensions es mesuren en metres (m).

e) **Elements tècnics**: són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú (escomeses i canalització de serveis; baixants; filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió) i d'altres que normalment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar de forma independent.

f) **Mitgera**: és la paret que, d'acord amb la normativa civil, serveix de límit entre dues o més propietats sigui quina sigui l'alçada a la que es troba i encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

4. Cap de casa:

Comprèn els diferents espais situats entre el darrer forjat de l'edifici i la seva coberta.

Per sobre del volum màxim només es podrà construir:

- La teulada de l'edifici, segons l'alçada reguladora.

- Les terrasses que restin integrades en un buit de la teulada.

- Les separacions entre terrasses quan no sobrepassin el pla de teulada.

- Les baranes de les "solanes" o dels patis interiors.

- Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real, i les xemeneies situades per sobre de la teulada.

Els paràmetres que es regulen en cadascuna de les subzones de la Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell són els següents:

a) **Coberta**: és la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics.

b) **Sotacoberta o solana**: és l'espai habitable creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.

c) **Pla de façana**: és el pla vertical exterior de l'edifici la posició del qual coincideix amb l'alineació del carrer.

d) **Alçada de façana màxima (AFM)**: de forma general, és la distància entre la rasant del carrer i la intersecció del pla de façana amb el pla inferior de la coberta, mesurada en el punt mig de la façana (en els carrers amb porxos, com és el cas del carrer Major, es mesurarà des de la rasant del porxo). La dimensió total coincideix amb la suma de l'alçada reguladora màxima més una alçada de 1,80 metres per a permetre l'obertura de la solana. Es mesura en metres (m).

Per a les edificacions del carrer Major i del carrer Canonges es defineixen, també:

- **AFD**: Alçada de la façana determinada.

- **AFE**: Alçada de la façana existent.

e) **Obertures**: són aquelles parts de la façana o de la coberta de l'edifici que tenen unes característiques diferents de la resta, amb l'objectiu d'aconseguir donar resposta a uns requeriments diferents: permetre el pas a través seu; ventilar el recinte interior; il·luminar el recinte interior amb la llum natural del dia; i/o permetre les vistes. Les seves dimensions es mesuren en metres (m).

f) **Cossos sortints**: són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació; les seves dimensions es mesuren en metres (m).

g) **Elements sortints**: són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (gàrgoles, ràfecs, barbacanes, etc.); les seves dimensions es mesuren en metres (m).

h) **Elements tècnics**: són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú (plaques solars; filtres d'aire; dipòsits de reserves d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i safareig en general) i d'altres que normalment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar de forma independent. Les seves dimensions es mesuren en metres (m).

article 40. Paràmetres reguladors d'usos i activitats

1. El Pla general de la Seu d'Urgell estableix els següents criteris de classificació d'usos:

a) Segons la seva **funció urbanística**, classifica els usos com a: generals o específics.

b) Segons el diferent grau de **permissibilitat**, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.

2. Els usos generals són aquells que el Pla general estableix genèricament per al sector, entès com a àmbit de planejament o com a agrupació d'un conjunt de zones o sistemes. En concret:

a) Residencial.

b) Terciari.

c) Industrial.

d) Agrari.

e) Comunicacions.

f) Equipaments i serveis tècnics.

g) Espais lliures.

3. El Pla general de la Seu d'Urgell estableix els següents usos específics per a les zones i sistemes per ell definides:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Habitatge plurifamiliar.

c) Habitatge rural.

d) Residencial especial.

e) Residencial mòbil.

f) Hoteler.

g) Comercial.

h) Oficines i serveis.

i) Restauració.

j) Recreatiu.

k) Magatzems.

l) Industrial.

m) Educatiu.

n) Sanitari.

o) Assistencial.

p) Sociocultural.

q) Esportiu.

r) Administratiu.

s) Serveis tècnics.

t) Estacionament i aparcament.

u) Agrícola.

v) Ramader.

w) Forestal.

4. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el Pla estableix la següent classificació per a cada zona:

a) Usos dominants.

b) Usos compatibles.

c) Usos condicionats.

d) Usos incompatibles.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL

article 41. Definició i zonificació

D'acord amb el Pla general de la Seu d'Urgell, aquest Pla de millora urbana del Centre històric estableix la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones i subzones. Dins del seu àmbit trobem les següents zones i subzones:

Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell, clau **1a**.

Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Major, clau **1a Major**.

Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges, clau **1a Canonges**.

Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, Passatges, clau **1a Passatges**.

Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, Eixample, clau **1a Eixample**.

Zona d'eixample en illa tancada, clau **2a**.

Zona d'eixample en illa oberta, clau **2b**.

Zona d'edificació en filera tradicional, clau **3a**.

Zona d'edificació en filera tradicional Bisbe Benlloch I, clau **3a1**.

Zona d'edificació en filera tradicional Bisbe Benlloch II, clau **3a2**.

Zona d'edificació en filera tradicional Camí Ral, clau **3a4**.

Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau **4a**.

Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau **5b**.

Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica tipus 1, clau **5b1**.

Zona de conjunts unitaris plurifamiliars, clau **6b**.

Zona de serveis terciariologístics existents, clau **8a**.

Subzona de serveis terciariologístics existents tipus 2 / Parador, clau **8a2**.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC

article 42. Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell, clau 1a (M1)

1. Definició. Comprèn el perímetre de la ciutat històrica de la Seu d'Urgell. En l'àmbit delimitat s'inclouen la major part dels edificis i àmbits catalogats que constitueixen el patrimoni cultural de la ciutat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau **1a**.

2. Subzones. El Pla general no estableix subzones. El Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell, en la mesura que regula de forma més precisa els paràmetres establerts per als diversos teixits identificats en aquesta zona, estableix quatre subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia el present Pla són les següents:

Subzones del Pla de millora urbana	Clau
Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Major	**1a Major**
Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges	**1a Canonges**
Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, Passatges	**1a Passatges**
Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, Eixample	**1a Eixample**

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PGOU	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	article 50	Ha de ser compatible amb la preservació de les restes arqueològiques i les delimitacions de l'estructura urbanística del conjunt històric.
Parcel·la	article 51	-
Parcel·la mínima	article 52	Les parcel·les resultants d'una subdivisió, compliran la dimensió de 100 m² de parcel·la mínima. En el cas d'agrupació de finques, la parcel·la resultant podrà ser inferior a 100 m².
Front mínim de parcel·la	article 53	6,50 m.
Fons de parcel·la	article 54	-
Fondària mínima de parcel·la	article 55	12 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona 1a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PGOU	Condicions particulars
Alineació de carrer	article 59	Segons s'indica en el plànol d'ordenació *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200. Excepte en els casos en què s'assenyala expressament, es conserven les alineacions actuals amb les seves irregularitats i reculades que hauran de respectar els nous edificis. Les alineacions interiors dels porxos existents tenen, també, la consideració d'alineació i s'hauran de respectar en qualsevol intervenció d'obra nova.

Rasant de l'alineació de carrer	article 60	-
Rasant de carrer o vial o vial	article 61	-
Amplada de carrer o vial	article 62	-
Alineació de l'edificació	article 63	Segons s'indica en el plànol d'ordenació *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200. Els porxos nous seran admesos per a parcel·les amb front superior als 20,00 m. Hauran de tenir una llum mínima, entre pilars i façana, de 3,00 m i l'alçada lliure mínima que s'estableixi per a la planta baixa. El paviment estarà a cota igual o superior a la vorera, amb un desnivell màxim de 0,30 m.
Alç. reguladora referida al carrer	article 64	ARM per pb+1 = 7,00 m ARM per pb+2 = 10,10 m ARM per pb+3 = 13,20 m ARM per pb+4 = 16,30 m • **1a Major**: No és d'aplicació. Cal respectar l'alçada de façana determinada (AFD) especificada en el plànol d'ordenació *O.05 Ordenació i regulació de la clau 1a carrer Major*, a escala 1:500, per alguns edificis concrets. • **1a Canonges**: No és d'aplicació. Cal respectar l'alçada de façana determinada (AFD) especificada en el plànol d'ordenació O.06. *Ordenació i regulació de la clau 1a carrer Canonges, a escala 1:500*, per alguns edificis concrets.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	article 65	-
Nombre de plantes referit al carrer	article 66	En el plànol d'ordenació *O.02 Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, s'identifiquen el nombre de plantes màxim referit a carrer. En els carrers on el Pla defineix pel mateix front diferent nombre de plantes, la qualificació de zona o subzona indica la separació entre diferents alçades.
Front principal i secundari	article 68	Segons plànol d'ordenació *O.02 Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PGOU	Condicions particulars
Fondària edificable	article 69	En els plànols d'ordenació es grafia la fondària edificable, d'acord amb l'estructura parcel·lària actual; es grafia, també, la fondària edificable màxima en el cas d'agrupació de parcel·les.
Pati d'illa	article 70	Segons plànol d'ordenació *O.02 Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PGOU	Condicions particulars
Solar	article 71	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica A, estan supeditades a l'informe i estudi arqueològic corresponent, segons s'especifica en el Capítol segon del Títol V d'aquestes Normes.
Edificabilitat màxima de parcel·la	article 73	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer.

		Dins dels límits l'àrea de protecció arqueològica A el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993, de 30 de setembre).
Densitat màx. d'habitatges neta	article 75	Per al càlcul de la densitat, el sostre construït inclou els elements comuns i la planta sotacoberta o cap de casa. Les edificacions que es destinin en la seva totalitat a ús residencial especial no estaran subjectes a limitacions derivades de l'aplicació d'aquest paràmetre. Les que incloguin de forma parcial aquest ús calcularan el nombre màxim d'habitatges excloent el sostre construït destinat a ús residencial especial. En els casos d'agrupació de finques que es determinen en les fitxes de les àrees d'actuació urbanística AAU-5, AAU-9, i AAU-10, la densitat es calcularà a raó de 1 habitatge/60 m² construïts, sempre que es demostri que el projecte edificatori de l'agrupació garanteix les condicions d'habitabilitat i accessibilitat, exigibles per obra nova.
Ocupació màxima de la parcel·la	article 76	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	article 77	L'ocupació dels patis en planta baixa ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'article 70 del PGOU. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	article 78	Segons s'indica en el plànol d'ordenació *O.02 Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200.
Tanques	article 84	Les tanques dels solars sense edificar hauran de complir amb les condicions de materials i colors fixades per a la planta baixa de la zona respectiva. La seva alçada serà la que es fixa com a alçada lliure mínima per a la planta baixa. Caldrà mantenir els murs i les tanques històriques que delimiten els patis i els horts identificats com a 0p en el front de llevant del Centre històric.
Adapt. togràf. i mov de terres	article 85	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes. Els patis i horts identificats com a 0p en el front de llevant del Centre històric hauran de mantenir les rasants actuals.
Unitat mínima de projecte	article 86	-

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PGOU	Condicions particulars
Posició de l'edificació	article 87	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	article 88	-

5. Condicions d'habitabilitat de la zona 1a.

Paràmetre	Cond. gral. PMU	Condicions particulars
Patis de ventilació	art. 37.3.a)	S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3,00 m de diàmetre tangent a les seves cares, amb una separació mínima entre paraments de 2,00 m. Els patis, si són coberts amb una claraboia han de tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície no inferior a la de la seva superfície en planta. No podran utilitzar-se per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses.

Alçada lliure construïda	art. 37.3.b)	L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,70 m o aquella altre que fixi la legislació sectorial vigent.

6. Condicions d'accessibilitat de la zona 1a.

Paràmetre	Cond. gral. PMU	Condicions particulars
Ascensor accessible	art. 38.3.a)	Les edificacions d'obra nova que tinguin una alçada de pb + 2 o més plantes, hauran de disposar d'ascensor accessible.
Escales	art. 38.3.b)	El nombre, dimensions, ventilació i característiques de les escales han de donar compliment a la regulació específica de seguretat amb cas d'incendis i a la de seguretat i accessibilitat que determinin les normatives vigents.

7. Condicions de qualitat del paisatge urbà de la zona 1a

7.1. Paràmetres referits a la planta soterrani de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PMU	Condicions particulars
Nivells	39.1.a)	El nombre de plantes soterrani no excedirà els 2 nivells, equivalent a 6,00 m de profunditat. Per a les parcel·les incloses en el front de Llevant únicament s'admetrà una planta soterrani, equivalent a 3,00 metres de profunditat.
Alçada lliure construïda	art. 39.1.b)	S'estableix una alçada lliure construïda mínima de 2,50 m per a tots els usos. S'estableix una alçada lliure construïda màxima de 3,00 metres. Únicament podrà sobrepassar-se en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
Ocupació	art. 39.1.c)	En els patis d'illa lliures d'edificació (clau **0p**) els soterranis podran excedir en un 40 % la superfície de l'edificació principal, excepte en els patis de la façana de Llevant que no podran sobrepassar-la, en cap cas. En els patis d'illa amb ocupació total (clau **1p**) es permet l'ocupació en soterrani de la totalitat del pati interior d'illa.
Cellers	art. 39.1.d)	• **1a Carrer Major - 1a Carrer Canonges**: qualsevol actuació haurà de conservar els cellers existents, ja que es consideren elements protegits per aquest Pla. Els cellers que ocupin l'espai del porxo o del carrer també hauran de ser conservats.

7.2. Paràmetres referits a la planta baixa de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PMU	Condicions particulars
Alçada lliure construïda	art 39.2.a)	S'estableix una alçada lliure construïda mínima de 2,70 m per el conjunt de la clau **1a**, excepte per als fronts de la plaça del Carme, la plaça del Pati Palau, el carrer Sant Domènech, el Passeig, i el carrer

		Sant Josep de Calassanç (front oest), on l'alçada mínima que s'estableix és de 3,50 m. Aquests fronts s'identifiquen en el plànol d'ordenació *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200. S'estableix una alçada lliure construïda màxima de 4,50 m. • **1a Major**: S'estableix una alçada lliure construïda mínima de 3,50 m. Cal respectar l'alçada de la planta baixa determinada (APBD) especificada en els plànols d'ordenació O.05. i O.06, per alguns edificis concrets. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis que tenen la seva façana catalogada. • **1a Canonges**: Cal respectar l'alçada de la planta baixa determinada (APBD) especificada en el plànol d'ordenació els plànols d'ordenació *O.05. i O.06* a escala 1:500, per alguns edificis concrets. Aquesta obligació també és d'aplicació per als edificis que tenen la seva façana catalogada. • **1a Eixample:** L'alçada lliure construïda mínima serà de 3,50 m.
Pla de façana	art 39.2.b)	S'admet qualsevol material amb acabat arrebossat i pintat amb qualsevol de les tonalitats de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla. En el cas que el pla de la planta baixa coincideixi amb el pla de la resta de la façana podrà tenir una altra tonalitat que aquest. En el cas que el pla de la planta baixa coincideixi amb el pla de la resta de la façana s'haurà d'incorporar, sota la llossa del balcó de la planta primera, un perfil metàl·lic UPN entre 10 i 16 cm, de color fosc, per la conducció i el pas d'instal·lacions que ocupi tot l'ample de façana.
Porxos	art 39.2.c)	En el plànol d'ordenació *O.02 Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest Pla i que s'han de mantenir o respectar. S'admet qualsevol material amb acabat arrebossat i pintat amb qualsevol de les tonalitats de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla, excepte en les preexistències amb valor patrimonial, que mantindran el seu estat original. Es prohibeix el pas de baixants a l'interior dels porxos. Caldrà incorporar un perfil metàl·lic UPN entre 10 i 16 cm, de color fosc, en el pla de façana interior del porxo, arran del forjat de la planta primera (o de les seves bigues), per la conducció i el pas d'instal·lacions, que ocupi tot l'ample de façana. Les actuacions contindran un projecte d'il·luminació conjunt d'aquest espai, en tres nivells: façana, entrebigat, aparadors. • **1a Major**: Caldrà mantenir els porxos i passos existents. De forma excepcional es podran substituir, conservant les dimensions i proporcions dels actuals. • **1a Canonges**: Els porxos i passos existents s'han de mantenir conservant els elements, els materials i la posició, que els conformen.
Obertures	art 39.2.d)	Les portes de botigues seran vidrieres amb estructura de fusta o metàl·lica. Els vidres seran transparents i incolors o vidres rentats a l'àcid. El tancament de seguretat d'aquestes obertures es farà amb portes enrotllables metàl·liques pintades. Les portes de garatge seran perforades per a garantir la ventilació. En el seu moviment no podran sobresortir del pla de façana.

		Totes les fusteries, tancaments i portes de la planta baixa estaran pintades amb una única tonalitat de l'apartat *Fusteries. Serralleria* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla.
Cossos sortints	art 39.2.e)	Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa, inclosos els aparadors avançats sobre la via pública i les terrasses tancades adossades als edificis. En el cas de remodelacions de locals, s'eliminaran els aparadors que desharmonitzen amb l'edificació antiga, producte d'intervencions inadequades al llarg del temps, llevat dels casos que aquests aparadors tinguin la consideració de valor patrimonial.
Elements sortints	art 39.2.f)	No s'admet cap mena d'element sortint en carrers d'amplada inferior a 6,00 m. Els elements podran ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,15 m. Els rètols publicitaris estaran sotmesos a les següents limitacions: a) S'integraran dins dels forats arquitectònics de la façana, d'acord a la composició originària de l'element en el qual s'incorpori. No s'admeten rètols perpendiculars a façana (banderoles). b) En aquelles edificacions existents en què els forats arquitectònics siguis menors de 2,70 m², el rètol es podrà instal·lar en el pla de la façana, sense superar l'alçada de la planta baixa. c) S'admetran plaques al costat de la porta de l'edifici. Les seves dimensions no excediran els 0,30 x 0,30 metres. d) En la sol·licitud de llicència per a la col·locació de rètols s'haurà de definir la ubicació i mides del rètol en la façana. Els tendals podran ocupar l'ample dels forats arquitectònics de l'edifici. Hauran d'estar situats de manera que la seva estesa es situï per sobre dels 3:00 m de la rasant del carrer en tot el seu pla i, en cap cas, no sobresurti més de 2 metres o de 1/3 de l'amplada del carrer. Seran plegables, de lona o teixits similars i, per la seva disposició, forma, color i mida, s'integraran a l'edifici. Un cop plegats no podran sobresortir més de 0,15 m. No s'admeten marquesines de cap tipus.
Elements tècnics	art 39.2.g)	Les instal·lacions de serveis d'ús comú (aigua, electricitat, telefonia, gas, etc) hauran d'anar soterrades o encastades en el mur de façana. Aquelles que, inevitablement, hagin de passar per l'exterior de la façana es disposaran convenientment en els trams horitzontals a dins del perfil metàl·lic UPN situat per sota el nivell del forjat de la primera planta i previst, expressament, per a la seva conducció. En els trams verticals s'hauran de disposar a les vores de l'edificació. Les instal·lacions de serveis d'ús individual, així com les d'extracció de fum, no podran passar per la façana principal que dóna al carrer. Si no hi ha cap altra alternativa es disposaran com s'especifica per a les instal·lacions d'ús comú. Els baixants s'hauran de disposar a les vores de l'edificació. Hauran de ser metàl·lics pintats amb una única tonalitat de l'apartat *Fusteries. Serralleria* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla. Els elements de zinc o coure es podran mantenir sense pintar.

7.3. Paràmetres referits al cos de casa de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PMU	Condicions particulars

Pla de façana	art 39.3.a)	En el cas de l'agregació de parcel·les, les façanes hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació cadastral existent. S'admet qualsevol material amb acabat arrebossat i pintat amb pintures de silicats o estucats a la calç amb pigments naturals de qualsevol de les tonalitats de l'apartat *Paraments* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla. S'haurà d'incorporar sota la llossa del balcó de la planta primera un perfil metàl·lic UPN entre 10 i 16 cm per la conducció i el pas d'instal·lacions que ocupi tot l'ample de façana. Es pintarà utilitzant una única tonalitat de l'apartat *Fusteries. Serralleria* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla.
Obertures	art 39.3.b)	La relació ple / buit ha de garantir la verticalitat. Amb aquest objectiu, es prohibeixen les façanes que tinguin una relació inferior a 2 parts de ple per 1 de buit (2:1). Les obertures tindran una proporció vertical, excepte en les finestres de petites dimensions (fins a 1,00 metre) en les que s'admetrà la relació 1:1. La separació de les obertures entre elles i amb la mitgera serà superior a 1,00 m. Les fusteries de les finestres i balconeres seran de fusta o metall pintat utilitzant una única tonalitat de l'apartat *Fusteries. Serralleria* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla. Els vidres de les finestres i balconeres seran obligatòriament transparents i incolors o bé rentats a l'àcid. Les persianes podran ser enrotllables (de fusta pintada, en qualsevol cas) o de llibret de fusta pintada sempre que, en obrir-les, quedin dintre del forat de la finestra sense sobresortir del pla de façana o que s'abatin sobre el pla de façana en un ample no superior a 40 cm. També podran ser enrotllables amb guia, de fusta per pintar o d'alumini, sempre que el bombo o caixó no s'acusi en façana.
Cossos sortints	art 39.3.c)	Els únics cossos sortints permesos són els oberts en forma de balcó. Malgrat l'anterior, s'admetrà el manteniment de les tribunes de valor patrimonial en els fronts de façana protegits. El vol dels balcons dependrà de l'alçada a la que estiguin situats respecte a la rasant del carrer: a) Balcons situats per sobre els 3,50 m: vol màxim de 1/10 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,80 m. b) Balcons situats per sobre els 2,70 m i per sota els 3,50 m: el seu vol serà inferior als 0,20 m. Els balcons podran ser correguts en la planta primera, sense ocupar l'amplada total de l'edificació. Al resta de plantes seran senzills o embeguts. La separació mínima a mitgera, cantonada de carrer i entre balcons d'una mateixa façana serà de 1,00 m. Les baranes dels balcons tindran l'alçada mínima que es fixi en el Codi tècnic d'edificació. Seran obligatòriament de barrots verticals de ferro, de secció inferior o igual a 12 x 12 mm i una separació màxima de 10 cm, pintats amb la gamma de grisos o negres. Es prohibeixen les baranes dels balcons amb acabats opacs, de vidre, fusta, pedra o xapa metàl·lica. La llosa dels balcons podrà ser de pedra en tot el seu gruix; de formigó vist encofrat amb fusta; o amb motlle vist llis, o revestida amb un dels materials permesos en els paraments de façana.
Elements sortints	art 39.3.d)	S'admeten els elements sortints per damunt de 3,50 m respecte a la rasant del carrer, amb un vol màxim de 1/10 part de l'amplada del carrer i sempre inferior a 0,80 m.

		No s'admeten els rètols de cap mena. No s'admeten els tendals ni elements tèxtils similars.
Elements tècnics	art 39.3.e)	Els elements tècnics de les instal·lacions i els baixants s'hauran de disposar a les vores de l'edificació. Hauran de ser metàl·lics pintats amb una única tonalitat de l'apartat *Fusteries. Serralleria* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla. Els elements de zinc o coure es podran mantenir sense pintar.
Mitgera	art 39.3.f)	Quan, a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats o enderrocs puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Quan, a conseqüència de les situacions o actuacions citades en el punt anterior apareguin parts no mitgeres vistes des del carrer, se seguiran els criteris següents: - En el cas d'enderrocs, el propietari de la finca on s'ha fet l'enderroc haurà de construir una paret amb nivell de qualitat d'una façana que tanqui la seva finca en el límit amb la finca veïna fins a l'alçada màxima edificable o l'alçada que tenia l'edifici, si aquesta és major. També podrà fer l'acabat de façana sobre la paret del veí, si aquest ho autoritza. - Si, per sobre d'aquesta alçada, queda alguna paret vista, sigui quina sigui l'alçada màxima, el seu tractament correspondrà al propietari de la paret.

7.3. Paràmetres referits al cap de casa de la zona 1a

Paràmetre	Cond. gral. PMU	Condicions particulars
Coberta	art 39.4.a)	Haurà de ser inclinada, amb un pendent màxim del 45% i mínim del 30%. Per als edificis entre mitgeres, el carener de la coberta serà paral·lel a la façana principal. Per als edificis en cantonada prevaldrà l'orientació preexistent, tret que es justifiqui que la seva modificació comporti una millora en el paisatge urbà. S'admeten, únicament, les cobertes de pissarra, teula àrab de color terrós, i planxa metàl·lica de color negre o gris molt fosc. • **1a Major:** En els plànols d'ordenació O.05. i O.06, s'identifiquen els casos concrets en que l'orientació de la coberta es fixa en el front secundari. • **1a Canonges:** Es mantindrà l'orientació de la coberta, segons l'edificació existent.
Sotacoberta o solana	art 39.4.b)	Es pot fer planta sotacoberta o planta solana amb les alçades de façana màxima que preveu aquest Pla. En cap cas l'alçada màxima entre el paviment de planta sotacoberta o solana i la cara inferior del forjat de la coberta no pot superar els 4,50 m (veure Fitxes normatives annexes). La planta sotacoberta i solana es podran destinar a: - trasters vinculats als habitatges de les altres plantes, - espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici, - ampliació de l'habitatge o habitatges situats a la planta immediatament inferior. En aquest cas l'ascensor no podrà tenir parada en aquesta planta.

		Les dimensions mínimes de la terrassa de la planta solana s'estableixen en funció del tipus d'intervenció: - Obra nova: 3,00 m de fondària a la façana principal i 1,00 m de fondària a les altres façanes (secundàries o patis d'illa). - Obra de rehabilitació: 1,00 m de fondària a la façana principal i 1,00 m de fondària a les altres façanes. - Obra de reforma: la solana serà opcional. En tots els casos la terrassa ocuparà tot l'ample de façana. Si l'amplada de la façana principal és inferior a 5,00 m no caldrà fer terrassa a les altres façanes. En els casos d'elements protegits, el Pla especial i Catàleg del patrimoni cultural de La Seu d'Urgell, podrà modificar aquestes condicions.
Pla de façana	art 39.4.c)	El pla de façana coincident amb el del cos de casa es tractarà amb els mateixos materials i tonalitats que aquest. El pla de tancament de la solana podrà tenir qualsevol de les tonalitats de l'apartat *Solana* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla.
Alçada de façana màxima	art 39.4.d)	AFM per pb+1+solana = 8,80 m AFM per pb+2+solana = 11,90 m AFM per pb+3+solana = 15,00 m AFM per pb+4+solana = 18,10 m Per a aquelles edificacions que no tinguin solana sinó sotacoberta l'alçada de façana màxima serà: AFM per pb+1+sotacoberta = 8,00 m AFM per pb+2+sotacoberta = 11,10 m AFM per pb+3+sotacoberta = 14,20 m AFM per pb+4+sotacoberta = 17,30 m • **1a Major**: En els plànols d'ordenació O.05. i O.06 s'estableix l'alçada de façana determinada (AFD) que cal respectar en qualsevol tipus d'intervenció. També s'indiquen els edificis que, tenint una alçada de façana existent (AFE) inferior a l'alçada de façana màxima (AFM) establerta, podran assolir aquesta segona. En aquests casos: AFM per pb+3+solana = 15,00 m. AFM per pb+2+solana = AFE + 1,80 m. AFM per pb+3+sotacoberta = 14,20 m. AFM per pb+2+sotacoberta = AFE + 1,00 m. • **1a Canonges**: En els plànols d'ordenació O.05. i O.06 s'estableix l'alçada de façana determinada (AFD) que cal respectar en qualsevol tipus d'intervenció. També s'indiquen els edificis que, tenint una alçada de façana existent (AFE) inferior a l'alçada de façana màxima (AFM) establerta, podran assolir aquesta segona. En aquests casos: AFM per pb+3+solana = 14,20 m. AFM per pb+2+solana = AFE + 1,80 m. AFM per pb+3+sotacoberta = 13,40 m. AFM per pb+2+sotacoberta = AFE + 1,00 m.
Obertures	art 39.4.e)	No es podran fer obertures en façana en l'espai de la sotacoberta,

		únicament en el cas de constituir solana. Les obertures en façana hauran d'ocupar tota la seva amplada deixant, com a màxim, 0,80 m del pla de façana a cada banda. Les baranes de protecció de les solanes podran ser de fusta o metàl·liques, en tots dos casos pintades amb una única tonalitat de l'apartat *Fusteries* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla. Les baranes metàl·liques hauran de complir les mateixes condicions que les que s'estableixen per a les dels cossos sortints del cos de casa. Les obertures en la façana interior de la solana tindran una proporció predominantment vertical. Es permeten les finestres tipus velux en la coberta, sobre l'espai habitable de la solana. No s'admeten obertures de la coberta sobre l'espai de la terrassa de la solana. No es permeten les llucanes.
Cossos sortints	art 39.4.f)	No s'admeten.
Elements sortints	art 39.4.g)	El ràfec serà obligatori en totes les façanes (tant a front principal, com a secundari, com a patis interiors), amb una volada mínima de 50 cm respecte el pla de façana i una volada màxima de 1 metre. És obligatori el trencament de ràfecs. La distància mínima entre els ràfecs enfrontats d'un carrer no podrà ser inferior a 1 metre. Tota l'estructura de suport de la coberta, incloent l'entrebigat, ha de ser vista, de fusta o de formigó. Són obligatoris els trenca neus i les canaleres.
Elements tècnics	art 39.4.h)	Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis s'hauran de situar sota la coberta real, a excepció dels elements següents: - les xemeneies de conductes de fums, gasos o ventilacions. - les antenes de telecomunicacions. - les claraboies (aquestes tindran la mateixa inclinació que la coberta). - les plaques solars fotovoltaiques o altres instal·lacions d'energia solar s'hauran d'integrar paral·lelament al pla inclinat de la coberta. Hauran de seguir la inclinació establerta per a la coberta. La separació màxima respecte a aquesta és de 20 cm. També es poden instal·lar a la solana sempre que no siguin visibles des del carrer. Els elements tècnics hauran de ser metàl·lics pintats amb una única tonalitat de l'apartat *Fusteries. Serralleria* de la *Carta del color del Centre històric* inclosa en els Annexes d'aquest Pla. Els elements de zinc o coure es podran mantenir sense pintar. En els projectes d'obres dels edificis de nova construcció, s'hauran de preveure conduccions de secció suficient perquè tots i cadascun dels locals comercials i habitatges de l'edifici puguin connectar i evacuar, en un futur, la instal·lació d'aire condicionat. Els aparells condensadors hauran d'estar a la coberta, sempre de forma que no siguin visibles des del carrer i integrats amb el volum de l'edifici, en la qual s'haurà de preveure una bancada amb dispositius que no transmetin vibracions a l'estructura i, preferentment, adossada al cos d'escala general de l'edifici, a la façana posterior o als patis de parcel·la, i col·locada a l'interior d'una caseta insonoritzada, i amb

		una previsió de superfície de 2 m² per habitatge o local.

8. Condicions d'ús de la zona 1a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible (1)	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (5)	Condic. (6)	Condic. (7)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Condic. (8)	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (9)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En caràcter general, els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla general per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest Pla general i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) Les edificacions que es destinin, en la seva totalitat, a ús residencial especial no estaran subjectes a limitacions derivades de l'aplicació del paràmetre de densitat màxima d'habitatges.

(2) Condicionat a la integració arquitectònica dels establiments, les condicions de reserva de places d'aparcament i la mobilitat generada en els carrers d'accés. En qualsevol cas, el sostre màxim serà del 50 % del total permès per a tota l'edificació.

(3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(4) Condicionat al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels establiments de pública concurrència.

(5) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(6) Resten condicionats segons la superfície (que no podrà ser superior a 100 m²), el trànsit i la càrrega - descàrrega que puguin generar. Seran incompatibles per a la subzona del carrer Canonges.

(7) S'ademtran, únicament, petits tallers d'oficis i construcció (fusters, serrallers i similars), tallers d'artesania i d'elaboració d'aliments, amb una superfície construïda màxima de 200m².

(8) Seran incompatibles les activitats que, per la seva intensitat de concurrència pública, puguin generar problemes d'accessibilitat i mobilitat en espai públic, com és el cas dels serveis funeraris.

(9) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats. Seran incompatibles els que requereixin accedir des de carrers cívics, claus **Cc** i **Cc20**.

9. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 112 i següents de les NNUU PGOU Les edificacions en carrers de secció inferior a 3 metres, quedaran exemptes de la previsió d'aparcament. • **1a Canonges:** no s'admet l'ús d'aparcament a les plantes baixes ni a les plantes soterrani. Les llicències estaran exemptes de les previsions d'aparcament. • **1a Passatges:** les obres de gran rehabilitació i obra nova estaran exemptes de les previsions d'aparcament.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LA RESTA DE ZONES

article 43. Zona d'eixample en illa tancada. Clau 2a

Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'inclouen sòls qualificats com a Zona d'eixample en illa tancada, clau **2a**. La seva regulació es farà d'acord amb l'article 253 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

article 44. Zona d'eixample en illa oberta. Clau 2b

Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'inclouen sòls qualificats com a Zona d'eixample en illa oberta, clau **2b**. La seva regulació es farà d'acord amb l'article 254 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

article 45. Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a

Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'inclouen sòls qualificats com a Zona d'edificació en filera tradicional, clau **3a**. En concret s'inclouen les següents subzones:

Subzona del Pla general	Clau
Zona d'edificació en filera tradicional Bisbe Benlloch I	**3a1**
Zona d'edificació en filera tradicional Bisbe Benlloch II	**3a2**
Zona d'edificació en filera tradicional Camí Ral I	**3a4**

La seva regulació es farà d'acord amb l'article 256 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

article 46. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 4a

Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'inclouen sòls qualificats com a Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita, clau **4a**. La seva regulació es farà d'acord amb l'article 257 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

article 47. Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica. Clau 5b

Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'inclouen sòls qualificats com a Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau **5b**. En concret s'inclou la següent subzona:

Subzona del Pla general	Clau
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 1	**5b1**

La seva regulació es farà d'acord amb l'article 264 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

article 48. Zona de conjunts unitaris plurifamiliars. Clau 6b

Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'inclouen sòls qualificats com a Zona de conjunts unitaris plurifamiliars, clau **6b**. La seva regulació es farà d'acord amb l'article 267 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

article 49. Zona de serveis terciariologístics existents. Clau 8a

Dins l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana s'inclouen sòls qualificats com a Zona de serveis terciariologístics existents, clau **8a**. En concret s'inclou la següent subzona:

Subzona del Pla general	Clau
Subzona de serveis terciariologístics existents tipus 2 / Parador	**8a2**

La seva regulació es farà d'acord amb l'article 273 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

TÍTOL V. NORMES DE PROTECCIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI I DEL PAISATGE URBÀ

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 50. Objecte i naturalesa de la protecció i gestió

1. En coherència amb el *Títol VI. Proteccions urbanístiques* de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell, aquest Pla de millora incorpora i integra, a nivell urbanístic, els valors del patrimoni cultural dels elements d'interès arqueològic, d'interès historicoartístic i arquitectònic i del paisatge urbà inclosos en el seu àmbit, per la seva conservació i revalorització, en relació a l'ordenació territorial i urbana.

2. L'objecte de la protecció s'estructura en els següents apartats:

- protecció del patrimoni arqueològic.
- protecció del patrimoni historicoartístic i arquitectònic.
- protecció del paisatge urbà.

3. Aquestes Normes de protecció s'han formulat d'acord amb les normes jurídiques que regulen específicament el patrimoni: la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català (d'ara endavant LPCC 9/1993); i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de Protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (d'ara endavant RPPAP 78/2002).

4. El Pla general de la Seu d'Urgell preveu expressament la formulació d'un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i incorpora un precatàleg en el que s'enumeren i identifiquen els béns immobles que són objecte de protecció, sens perjudici de l'ampliació del catàleg que es pugui produir amb motiu de la formulació i aprovació de l'indicat pla especial. Aquest Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell revisa aquest precatàleg en el seu àmbit d'aplicació, actualitzant el nombre d'elements, en base al coneixement més detallat.

article 51. Precatàleg de béns i elements protegits

1. El Precatàleg de béns i elements protegits que incorpora aquest Pla de millora identifica els béns immobles singulars o de conjunt del Centre històric de la Seu d'Urgell que han de ser objecte de protecció pel seu valor arqueològic, arquitectònic o paisatgístic.

2. El Precatàleg de béns i elements protegits, juntament amb les normes de protecció d'aquest Títol V, constitueixen l'instrument per atorgar un règim jurídic als béns delimitats als plànols d'ordenació i relacionats a les fitxes de protecció corresponents i que formen part del patrimoni cultural i del paisatge del Centre històric de la Seu d'Urgell.

3. Aquest Precatàleg i les seves normes específiques s'hauran de desenvolupar per mitjà del Pla especial i catàleg del patrimoni cultural de la Seu d'Urgell previst pel Pla general d'ordenació urbanística vigent.

article 52. Identificació dels béns precatalogats

1. Els béns inclosos en el Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell estan

localitzats en el plànol d'ordenació *O.04. Protecció del patrimoni i del paisatge urbà del Centre històric*, a escala 1:1.200, i en la resta dels plànols d'ordenació del Pla, amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.

2. Així mateix, s'ha elaborat una fitxa per cadascun dels elements inclosos en el Precatàleg que s'adjunta com a document annex. Aquesta fitxa conté les dades següents:

- Codi de l'element.
- Identificació (denominació, emplaçament, referència cadastral, superfície, i qualificació urbanística).
- Descripció (dades històriques, situació actual, valoració general de l'edifici).
- Documentació gràfica (plànol d'emplaçament, situació, fotografies de la façana).

3. Les indicacions respecte al nivell de protecció són merament indicatives i no tenen cap valor normatiu. El nivell de protecció i el seu abast és el que s'indica en els articles 64 i següents d'aquestes Normes urbanístiques.

article 53. Instruments de desenvolupament i execució

Per al desenvolupament i execució de les determinacions de la protecció del patrimoni historicoartístic i arquitectònic es contemplen els següents instruments:

a) Plans especials urbanístics per l'ordenació i millora de determinats indrets, entorns o conjunts urbans arquitectònics.

b) Plans de millora urbana per a regular la composició volumètrica d'elements catalogats i els seus entorns.

c) Projectes d'obra i/o d'urbanització.

En els plans especials urbanístics i plans de millora urbana l'edificabilitat resultant no serà més gran que la que assenyali el present Pla per a la zona.

article 54. Obligatorietat i compliment. Gestió del patrimoni

1. Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament de les determinacions de protecció, sense perjudici de les atribucions municipals en ordre de tramitació i aprovació d'aquestes iniciatives.

2. L'administració pública desenvoluparà les determinacions de protecció establertes per aquestes Normes mitjançant:

a) La formulació del Pla especial urbanístic i Catàleg del patrimoni cultural de la Seu d'Urgell.

b) La formulació de plans especials urbanístics per l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per la recuperació i la millora del paisatge urbà, i revalorització del patrimoni respecte als béns catalogats, d'acord amb l'article 68 del TRLU.

c) La inclusió en la programació municipal de les previsions necessàries per al desenvolupament de les obres, serveis i inversions tendents al compliment d'aquestes Normes de protecció.

d) L'expropiació dels béns catalogats quan concorrin circumstàncies que la justifiquin o legitimin l'exercici dels drets de tempteig i retracte previstos legalment.

e) La col·laboració amb els ens públics o privats que portin a terme activitats coincidents amb l'acció

municipal de protecció i valoració, i amb els propietaris dels béns catalogats.

f) L'establiment dels mecanismes de foment, cooperació i ajut econòmic i tècnic amb els propietaris dels béns catalogats, per a la seva protecció i millora.

g) La regulació de l'atorgament de llicències en els béns catalogats, d'acord amb la legislació vigent i amb allò que determina aquest Pla.

3. Les persones propietàries o usuàries legítimes dels béns catalogats han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts en l'article 197 del TRLU i en aquestes Normes de protecció. Sens perjudici d'això, podran instar a l'Ajuntament, de forma raonada i d'acord amb les ordenances reguladores que s'aprovin, als següents ajuts o col·laboracions:

a) Auxilis econòmics per a la conservació del patrimoni quan les despeses a fer amb aquesta finalitat excedeixin d'aquelles a les quals estaria obligat en virtut del deure general de conservació i rehabilitació que correspon a la propietat, d'acord amb l'article 197 del TRLU i de l'article 21 de la LPCC 9/93.

b) La col·laboració en l'exercici d'obres i embelliment o millora dels béns catalogats, quan siguin degudament justificades, i en la mesura i ordre que permeten els plans municipals d'inversions en aquest sector.

c) La prestació d'assessorament tècnic i artístic per a l'elaboració i execució de projectes d'obres i urbanització tendents a la protecció i millora dels béns catalogats.

d) El reconeixement d'exempcions i bonificacions tributàries pels immobles catalogats, dins els límits que permeti la legislació, sempre que es donin les condicions previstes en aquestes Normes i es recullin en les corresponents ordenances fiscals.

article 55. Intervencions permeses. Procediment

1. Les intervencions permeses i els procediments corresponents es precisaran, de forma detallada per cada immoble declarat, en el Pla especial i Catàleg del patrimoni cultural de la Seu d'Urgell.

2. En tant que no estigui redactat el document esmentat les determinacions s'han d'interpretar d'acord amb els fins i objectius generals de protecció i s'ha de considerar, en cas de dubte, la interpretació d'aquestes en el sentit de dotar de la major protecció als elements del present Precatàleg.

3. Els propietaris o promotors hauran de sol·licitar un informe previ a la redacció del projecte. La sol·licitud haurà d'adjuntar una explicació detallada de l'abast de l'actuació inclosos els plànols generals i de detall necessaris especificats a l'article 15 d'aquestes Normes. Sobre aquesta documentació, els serveis tècnics municipals determinaran l'abast de la protecció indicant les precisions necessàries. Si no se segueixen aquestes indicacions en el projecte que es presenti amb la sol·licitud de llicència, es podrà denegar la llicència.

4. Les úniques actuacions permeses sobre els béns i elements inclosos en els nivells de protecció A i B d'aquest Precatàleg són les de reforma (consolidació, conservació o manteniment, restauració i canvi d'ús o modernització) i les de rehabilitació parcial identificades en els apartats 1 i 2a) de l'article 14 d'aquestes Normes. S'admetran, de forma excepcional, les obres de gran rehabilitació que justifiquin que no malmeten les parts de l'edifici que han estat objecte de la protecció. En cap cas està permesa l'obra nova ni l'enderroc. En cas que es declari l'estat ruïnós d'algun element, s'haurà de restituir l'edificació a l'estat original.

article 56. Procediment en el cas d'estat ruïnós

1. En el cas que l'Ajuntament, seguint el procediment establert en l'article 198 del TRLU, declari l'estat ruïnós

d'algun dels elements inclosos en el Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell en els nivells de protecció A i B, haurà de determinar els efectes d'aquesta declaració, sens perjudici de l'obligació de les persones propietàries d'adoptar les mesures urgents i imprescindibles per mantenir-lo en condicions de seguretat.

2. L'Ajuntament podrà iniciar expedient d'expropiació, segons els termes legals vigents a fi de traspassar la propietat de l'element al patrimoni municipal i procedir amb els mitjans necessaris a la seva salvaguarda física.

article 57. Comissió consultiva municipal del Patrimoni

1. El Pla general de la Seu d'Urgell preveu la creació d'un òrgan de caràcter tècnic, la Comissió consultiva municipal del Patrimoni (d'ara endavant, CCMP), que ha d'exercir un control àgil, obert i correcte de les actuacions que afectin els elements protegits pel i els seus entorns.

2. Es preveu que la CCMP actuï, preceptivament, en els següents casos:

- Informes previs a la concessió de llicència d'obres o realització d'actuacions municipals o d'altres administracions en els elements del Precatàleg i els seus entorns.
- Observació i control de l'adequació de les obres executades a l'objecte de la concessió de llicència als projectes aprovats.
- Informes sobre noves catalogacions i inventariat d'elements.
- Informes sobre totes aquelles qüestions que afectin als elements del Precatàleg.
- Informe o proposta sobre actuacions en matèria de protecció del patrimoni arqueològic.
- Informe o proposta sobre actuacions en matèria de protecció del paisatge urbà.

3. La seva composició i funcionament es regularan mitjançant una ordenança, que garantirà la presència de la diversitat de tècnics necessària per a un bon coneixement i estudi dels casos en què ha d'intervenir.

CAPÍTOL SEGON. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

article 58. Objectius i naturalesa de la protecció

1. Aquest Capítol comprèn les normes de protecció referents als àmbits on es localitza el patrimoni arqueològic del Centre històric de la Seu d'Urgell.

2. L'objecte de la protecció del patrimoni arqueològic del Centre històric de la Seu d'Urgell implica:

a) Definir els jaciments arqueològics existents.

b) Regular les possibles actuacions en aquests jaciments.

3. El patrimoni arqueològic del Centre històric de la Seu d'Urgell el configuren el conjunt dels jaciments amb vestigis humans de l'àmbit, però també el conjunt de les peces (ceràmiques, armes, joies i altres) que s'hi han trobat.

article 59. Jaciments arqueològics

1. Les zones on s'han produït troballes arqueològiques superficials són considerades jaciments arqueològics, els quals són objecte de protecció.

2. La relació de jaciments arqueològics inclosos en el Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell és la següent:

J1 - Plaça Espanya (antiga plaça Patalín).

J2 - Plaça del Pati del Palau.

J3 - Plaça del Carme.

J4 - Plaça dels Oms.

J5 - Claustre de la Catedral. Declarat BCIN el 3 de juny de 1931.

J6 - Santa Eulàlia.

J7 - Cal Serrano.

El seu emplaçament està localitzat i delimitat en els plànols d'ordenació del Pla amb el codi que figura a la llegenda corresponent.

3. Entorn dels jaciments arqueològics identificats en els plànols d'ordenació es defineix un àmbit de protecció de 50 metres d'amplada. Qualsevol intervenció dins aquest àmbit es regularà a través del procediment fixat per al nivell de protecció arqueològica 1 en l'article 62 d'aquestes Normes.

4. El coneixement de l'existència de restes arqueològiques en altres indrets determinarà la protecció de l'àrea on es troben ubicades les restes, aplicant-se la regulació especificada en aquest article.

article 60. Àrees de protecció arqueològica

Dins l'àmbit del present Pla de millora es defineixen dos àrees de protecció arqueològica:

- Àrea de protecció arqueològica A, que abasta l'interior del perímetre del Centre històric de la Seu d'Urgell, on s'inclouen la totalitat dels jaciments arqueològics identificats. El seu límit està grafiat en els plànols d'ordenació del Pla.

- Àrea de protecció arqueològica B, que abasta, per exclusió, la resta de l'àmbit d'aquest Pla, sense constància documentada de restes i valors arqueològics, sense que això pressuposi la seva no existència.

article 61. Nivells de protecció arqueològica

1. Aquest Pla de millora estableix dos nivells de protecció arqueològica, en base a l'estat de coneixement de l'arqueologia del terme municipal:

- nivell de protecció arqueològica 1: s'aplicarà als jaciments arqueològics especificats a l'article 59 d'aquestes Normes i al seu entorn de protecció.

- nivell de protecció arqueològica 2: s'aplicarà a la resta d'elements inclosos en l'àrea de protecció arqueològica A.

2. En casos excepcionals, no previstos en la normativa, seran d'aplicació els preceptes corresponents de la LPCC 9/93 i, en qualsevol cas, els que pugui determinar, per via legalment preceptiva, la CCMP.

article 62. Nivell de protecció arqueològica 1

En cas d'actuacions en els elements amb nivell de protecció arqueològica 1 se seguirà el procediment següent:

1. Realització d'obres que impliquin moviments de terra sota nivell de rasant:

a) En els solars on es vulguin realitzar obres que impliquin moviments de terres sota nivell de rasant el promotor de l'obra té l'obligació de demanar a l'Ajuntament un informe previ a la sol·licitud de la llicència.

b) En tots aquells casos en què el coneixement del solar de què es tracti ho aconselli, per a emetre aquest informe caldrà portar a terme sondejos arqueològics, a càrrec del promotor, sota la direcció del tècnic municipal pertinent.

c) En el cas que aquests sondejos resultin negatius, s'emetrà el corresponent informe, que no condicionarà la concessió de llicència.

d) En el cas que els sondejos resultin positius, però les característiques del solar no permetin l'excavació en extensió, els serveis tècnics municipals i la CCMP emetran informes amb les condicions que hauran de regir la corresponent llicència.

e) En el cas que aquests sondejos resultin positius i les condicions del solar ho permetin, es procedirà a l'excavació sota la direcció del tècnic en arqueologia i, si és necessari, les administracions competents en la matèria.

f) En aquells casos que, dels resultats de l'excavació, i a criteri de la CCMP, es desprengui la impossibilitat de concedir llicència d'edificació es promourà la incoació d'expedient de bé d'interès cultural i/o la redacció del corresponent pla especial.

2. Realització d'obres que no impliquin moviments de terra sota nivell de rasant:

g) En els solars on es vulguin realitzar obres que no impliquin moviments de terres sota nivell de rasant -com pavimentació o d'altres- el tècnic municipal pertinent emetrà informe sobre la necessitat o no de realitzar sondejos i/o excavacions.

h) En cas que s'hagin de fer sondejos caldrà que siguin realitzats en un termini màxim de dos mesos a comptar

des del moment que el promotor posi el solar a disposició, tindran una durada màxima de vint dies i aniran a càrrec del promotor, i sota la direcció del tècnic municipal pertinent.

i) En cas que es realitzin excavacions es faran dins del termini màxim de sis mesos. El nivell i cost de les obres sempre vindrà determinat per l'Ajuntament.

article 63. Nivell de protecció arqueològica 2

En cas d'actuacions en les àrees amb nivell de protecció arqueològica 2 se seguirà el procediment següent:

a) En els solars afectats per aquest nivell de protecció on s'hagin de realitzar obres que impliquin moviments de terra sota nivell de rasant, l'expedient de llicència d'obra haurà d'incloure un informe del tècnic municipal pertinent, que s'ha d'emetre en 10 dies, que indicarà si l'obra està condicionada a sondejos arqueològics previs o, si s'escau, a inspecció.

b) En cas que s'hagin de realitzar sondejos es portaran a terme dins d'un termini màxim de dos mesos a partir que el promotor posi el solar a disposició, tindran una durada màxima de vint dies i aniran a càrrec del promotor, i sota la direcció del tècnic municipal pertinent.

c) Si el resultat d'aquests sondejos és negatiu, el tècnic municipal pertinent emetrà informe favorable per a la concessió de la llicència.

d) Si el resultat és positiu se seguirà el procediment indicat als apartats d), e), i f) del nivell de protecció arqueològica 1.

CAPÍTOL TERCER. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICOARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

article 64. Objectius i naturalesa de la protecció

1. Aquest Capítol comprèn les normes de protecció referents als elements arquitectònics de valor patrimonial del Centre històric de la Seu d'Urgell.

2. L'objecte de la protecció del patrimoni històricoartístic i arquitectònic del Centre històric de la Seu d'Urgell implica:

a) La protecció integral dels immobles declarats béns culturals d'interès nacional (BCIN).

b) La protecció de façanes, volums, formalització arquitectònica, materials, textura i cromatismes, estructuració funcional i estructura portant, pels elements considerats i no catalogats com BCIN.

2. El Pla estableix un Precatàleg de béns i elements protegits, deixant per al Pla especial i Catàleg del patrimoni cultural de la Seu d'Urgell, a redactar posteriorment, el llistat definitiu d'elements i la precisió definitiva de proteccions. En tant que no estiguin redactats aquests documents les precisions les establiran els serveis tècnics municipals i la CCMP.

article 65. Nivells de protecció del patrimoni

Per a cadascun dels elements inclosos en el Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell es fixen tres nivells de protecció. En concret:

a) Elements catalogats:

- Nivell de protecció A. Béns culturals d'interès nacional.
- Nivell de protecció B. Béns culturals d'interès local o assimilables.

b) Elements inventariats:

- Nivell de protecció C. Elements inventariats d'interès municipal.

article 66. Nivell de protecció A. Béns culturals d'interès nacional

1. Correspon a aquells elements que ja han estat declarats Béns culturals d'interès nacional (d'ara endavant BCIN), d'acord amb la LPCC 9/1993.

2. El Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell inclou els següents elements amb nivell de protecció A:

Codi	Element	Fitxa	Nivell de protecció	Abast de la protecció
01	Església de Santa Maria MH declarat per Decret de 03.06.1931	52/18	A	TOTAL
05	El Deganat MH declarat segons Reglament 01.08.1980	28/16	A	TOTAL

3. Els elements amb nivell de protecció A s'identifiquen en els plànols d'ordenació a escala 1:1.200, amb el símbol ■ 00.

4. Per la concessió de llicències d'obres en un BCIN cal l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 34.1 de la LPCC 9/1993. Aquest informe no és preceptiu en cas que estiguin aprovats plans especials de patrimoni d'acord amb els articles 33.2 i 34.2 de la mateixa Llei.

article 67. Nivell de protecció B. Béns culturals d'interès local o assimilables

1. Correspon a aquells elements que ja han estat declarats Béns culturals d'interès local (d'ara endavant BCIL), d'acord amb la LPCC 9/1993. També inclou altres elements susceptibles d'incorporar-se al Catàleg del patrimoni cultural català.

2. El Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell inclou els següents elements amb nivell de protecció B:

Codi	Element	Adreça	Numeració PE 2007	Nivell de protecció	Abast de la protecció
01	Palau Episcopal	plaça Pati del Palau, 1-5	29/05	B	TOTAL
02	Seminari Conciliar	carrer del Bisbe Benlloch, 9		B	TOTAL
03	Ajuntament	plaça dels Oms, 1	40/01	B	TOTAL
04	Santa Eulàlia	plaça dels Oms, 1		B	TOTAL
05	Cal Mossèn Andreu	plaça Patalín, 1	20/01	B	TOTAL
06	Cal Don Llorens	carrer Major, 28	17/28	B	TOTAL
07	Elements de façana dels antics Jutjats	plaça del Pati del Palau, 6	29/06	B	PUNTUAL (elements façana)
08	Convent de Sant Agustí Declarat BCIL 2995-03.05.2010	carrer de Lluís Sabater, 10	50/10	B	TOTAL
09	Convent de Sant Domènec Declarat BCIL 424-07.03.2005	plaça dels Oms, 3	40/03	B	TOTAL
10	Sant Miquel	plaça del Deganat, 17	29/17	B	TOTAL
11	La Pietat	carrer Santa Maria, 16	52/16	B	TOTAL
14	Mesures de la bladeria	carrer Major, 14	17/14	B	TOTAL ELEMENT
15	Cal Moncasi	avinguda Joan Garriga i Massó, 28 (18)	01/18	B	TOTAL (edificació + entorn)
16	Ca l'Armenter	carrer dels Canonges, 19	53/02	B	TOTAL
17	Claustre de Sant Domènec	carrer Sant Domènec, 6	24/06	B	PARCIAL (claustro)
18	Cal Rogé	carrer dels Canonges, 13	21/13	B	TOTAL
19	Font del Carrer Capdevila	carrer Capdevila, 40		B	TOTAL (element)
20	Molí Vell i el seu entorn	baixada del Molí		B	TOTAL (edificació + entorn)
22	Cal Mossèn Poldo	carrer Major, 8	17/08	B	TOTAL
23	Cal Benet de Gósol (Cal Ganyet)	plaça del Pati del Palau, 7	29/07	B	TOTAL
24	Cal Patalín	plaça Patalín, 2	20/02	B	TOTAL
25	Hotel Andria	passeig Joan Brudieu, 24	05/24	B	TOTAL
26	La Missió	carrer Sant Josep de Calassanç, 4	43/01	B	TOTAL
27	La Immaculada Declarat BCIL 1292-03.03.2003	placeta de les Monges, 13	08/13	B	TOTAL
29	Torre Alsina (Seu CCAU) Declarat BCIL 1806-08.05.2006	passeig Joan Brudieu, 15		B	TOTAL (edificació + entorn)
31	Cal Duró	carrer Sant Ermengol, 2		B	TOTAL
33	Convent de la Sagrada Família	passeig Joan Brudieu, 1		B	TOTAL (edificació + entorn)
34	Capella dels Dolors (26/15)	carrer Ramon Llambart, 15	26/15	B	TOTAL
37	Cal Boets / Cal Rispa	carrer Capdevila, 16	07/16	B	TOTAL
39	Cal Tarragona	carrer Major, 24	13/14	B	TOTAL
40	Cal Serrano	carrer Major, 25	52/02	B	TOTAL
41	Can Fiter	carrer Major, 6	17/06	B	TOTAL
42	Cal Fornesa	carrer Portal de Cerdanya, 3	42/03	B	TOTAL
43	Taula de vendre cam	carrer Major, 38	17/38	B	TOTAL ELEMENT (taula de vendre carn)
44	Cal Llangort	passeig Joan Brudieu, 7		B	TOTAL (edificació + entorn)
45	Cal Nequí	passeig Joan Brudieu, 5		B	TOTAL (edificació + entorn)
46	Cal Llanes	carrer Major, 4	17/04	B	TOTAL
47	Portal Antic d'Andorra	carrer Major, 9	17/09	B	TOTAL
48	Cal Tarragona 2	carrer Major, 26	17/26	B	TOTAL
49	Cal Calçot	carrer Major, 42-44	17/42	B	TOTAL
50	Cal Bundacieta	carrer Sant Agustí, 12	30/12	B	TOTAL
51	Cal Llorenç	carrer Canonges, 57	21/57	B	TOTAL
52	Façanes de la Rectoria	carrer Canonges 1-3-5	52/12	B	PARCIAL (conjunt façanes)
53	Porxos de Cal Perich	carrer Capdevila, 3	07/03	B	PARCIAL (porxos)
54	Façana i cap de casa de Cal Sobrer	carrer Capdevila, 6	07/06	B	PARCIAL (cap de casa + façana)
55	Façana i cap de casa de Cal Solanelles	carrer Capdevila, 13	07/13	B	PARCIAL (cap de casa + façana)
56	Façana de Cal Barça / Ca l'Escribà	plaça del Carme, 19	13/20	B	PARCIAL (façana)
57	Façana de Cal Sabater Llangort	carrer Sant Josep de Calassanç, 19	14/19	B	PARCIAL (façana)
58	Façana i cap de casa de Cal Mossèn Soldevila	carrer Sant Domènec, 1	24/01	B	PARCIAL (cap de casa + façana)
59	Cal Gasparin	carrer Canonges,9	21/09	B	PARCIAL (interior)
60	Façana i porxos de Cal Silvestre Ric	carrer Canonges,12	21/12	B	PARCIAL (façana + porxos)
61	Façana i porxos de Cal Pop del Julià	carrer Canonges,14	21/14	B	PARCIAL (façana + porxos)
62	Façana i porxos de Ca la Palanca	carrer Canonges, 55	21/55	B	PARCIAL (façana + porxos)

63	Façana de Forn de Manresa	carrer Canonges, 15	21/15	B	PARCIAL (façana)
64	Façana, murs de pedra i coberta de Hort del Morgó	carrer de Les Eres, 5	34/05	B	PARCIAL (façana + coberta)
65	Planta baixa de la façana Cal Sastre d'Alas	carrer Major, 11	17/11	B	PARCIAL (façana)
66	Elements de façana de Cal Diligent	carrer de Les Eres, 17	34/17	B	PUNTUAL (pedres façana i altres elements)
67	Cellers	carrer Major		B	PARCIAL
68	Cellers	carrer Canonges		B	PARCIAL

3. Els elements amb nivell de protecció B s'identifiquen en els plànols d'ordenació a escala 1:1.200, amb el símbol ▲00.

4. En el moment de redacció d'aquest Precatàleg, han estat declarat BCIL per acord de Ple de l'Ajuntament de la Seu d'Urgell quatre elements: La Immaculada (en data 03.03.2003), el convent de Sant Domènec (en data 07.03.2005), la Torre Alsina (en data 08.05.2006), i el convent de Sant Agustí (en data 03.05.2010) . Els altres elements podran seguir el procediment establert en l'article 17 de la LPCC 9/1993 per a ser declarats béns culturals d'interès local. La seva declaració comporta la tramitació de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural. En aquest cas, haurà de fer la declaració l'Ajuntament i comunicar-la al Departament de Cultura, perquè en faci la inscripció en el Catàleg de patrimoni cultural català.

article 68. Nivell de protecció C. Elements inventariats d'interès municipal

1. Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.

2. El Precatàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell inclou els següents elements amb nivell de protecció C:

Codi	Element	Adreça	Numeració PE 2007	Nivell de protecció	Abast de la protecció
1	Hotel Mundial	carrer Sant Ot, 2	03/02	C	TOTAL
2	Enjardinament del claustre de Santa Maria	catedral		C	TOTAL
4	Parador Nacional de Turisme	carrer Sant Domènec, 6	24/06	C	TOTAL
7	Casa de la Perdiu	carrer de la Perdiu, 1	39/01	C	TOTAL
8	Llar de jubilats	placeta del Pati del Palau, 18	29/18	C	TOTAL
10	Estació d'autobusos	avinguda de Joan Guriga, 20-28		C	TOTAL
12	Casa Sunyer (Cal Mallol)	carrer Sant Josep de Calassanç, 3	14/03	C	TOTAL
14	Església de la Sagrada Família	passeig Joan Brudieu, 1		C	TOTAL
17	Façana de Cal Courer	carrer Sant Josep de Calassanç, 14	14/14	C	PARCIAL (conjunt façana tres edificacions)
18	Façana de Cal Rectora	carrer Sant Josep de Calassanç, 16	14/16	C	PARCIAL (conjunt façana tres edificacions)
19	Façana d'Assegurances Estanyol	carrer Sant Josep de Calassanç, 18	14/18	C	PARCIAL (conjunt façana tres edificacions)
20	Façana de Cal Cerdà	carrer la Palma, 11	16/11	C	PARCIAL (façana)
21	Façana de Cal Sabater	carrer Sant Emigdi, 10	19/10	C	PARCIAL (façana)
22	Façana de Cal Formenti	carrer Escorxador, 17	25/17	C	PARCIAL (una façana)
23	Façana de Cal Xamberg	carrer de Les Eres, 25	34/25	C	PARCIAL (façana)
24	Façana de Cal Maula	carrer de Sant Nicolau, 6	36/06	C	PARCIAL (façana)
25	Façana i golfes de Cal Garrofa	carrer de la Creu, 3	38/03	C	PARCIAL (façana + golfes)
26	Cap de biga de Ca la Lleona	carrer la Palma, 4	16/04	C	PUNTUAL (cap de biga)
27	Elements classicistes de la façana de Cal Gispert	carrer Major, 43	17/43	C	PUNTUAL (elements classicistes)
28	Elements de la façana de Peixateria	carrer la Roda, 2	18/02	C	PUNTUAL (elements de la façana)
29	Restes del mur a Cal Sans	carrer Escorxador, 7	25/07	C	PUNTUAL (restes mur)
30	Edificació sobre el mur a Cal Víctor	carrer Escorxador, 15	25/15	C	PARCIAL (edificació sobre mur)
31	Cal Real	plaça del Pati del Palau, 9	29/09	C	PUNTUAL (elements de la façana)
32	Elements de pedra de l'antiga fàbrica de fideus	carrer Sant Agustí, 23	30/23	C	PUNTUAL (elements de pedra antiga façana)
33	Façana de pedra de Cal Titet	carrer de Sant Nicolau, 4	36/04	C	PARCIAL (mur de pedra)
34	Fàbrica de xocolata	carrer de Sant Nicolau, 12	36/12	C	TOTAL
35	Façana de Ca la Conxita	carrer de la Creu, 5	38/05	C	PARCIAL (façana)
36	Impremta Fornesa	portal de Cerdanya, 5	42/05	C	TOTAL
37	Centre Cívic	carrer Lluís Sabater, 2	50/02	C	TOTAL
38	Edifici Canigó	carrer Sant Ot, 3		C	PARCIAL (façana)
39	Aparadors carrer Major	carrer Major 14, 16, 44, 64 i 66		C	PUNTUAL (elements aparador)
40	Aparadors carrer Canonges	carrer Canonges 25 i 65		C	PUNTUAL (elements aparador)

3. Els elements amb nivell de protecció C s'identifiquen en els plànols d'ordenació a escala 1:1.200, amb el símbol ● 00.

4. En les llicències d'enderroc i obra nova, ja siguin parcials o totals, s'adjuntarà la següent informació gràfica de l'edificació existent:

- Identificació de l'element en relació als elements veïns inclosos en el Precatàleg de béns i elements protegits.

- Memòria descriptiva i constructiva de l'element a enderrocar, amb justificació expressa de la necessitat de les obres a realitzar.

- Plànols a escala mínima 1:100 de totes les plantes, alçats i seccions de l'element i detalls constructius i ornamentals.

- Fotografies en color de l'element, façanes, interiors, caixa d'escala i detalls.

- Relació d'elements constructius o artístics d'interès aprofitable, que seran reutilitzats en el nou edifici o passaran a propietat municipal.

5. L'Ajuntament, d'acord amb els criteris de protecció i gestió del patrimoni i paisatge urbà, podrà exigir el manteniment de determinats elements arquitectònics, ràfecs, llindars, muntants i ampits de portes i finestres, que siguin definidors de la construcció del lloc o proposar l'adquisició de la seva titularitat.

CAPÍTOL QUART. PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ

article 69. Objectiu i naturalesa de la protecció

1. Aquest Capítol comprèn les normes de protecció del paisatge urbà d'aplicació al Centre històric de la Seu d'Urgell el qual, per les seves característiques físiques, d'imatge, d'origen, d'edificació o funcionals, constitueix part del patrimoni de la població, sent el reflex de l'evolució urbana i l'expressió de l'actual caràcter i imatge de la ciutat.

2. L'objecte d'aquestes normes és regular les intervencions sobre el Centre històric de la Seu d'Urgell i preservar els valors que el caracteritzen com a conjunt urbà d'interès. Es defineixen els objectius següents:

a) Establir les condicions i criteris d'urbanització en les intervencions en els carrers i places del Centre històric de la Seu d'Urgell.

b) Precisar les característiques estètiques i de composició de les edificacions i dels fronts urbans a conservar.

3. La documentació que forma part d'aquest Pla de millora urbana justifica el valor patrimonial dels elements del Centre històric de la Seu d'Urgell i del seu paisatge urbà i evidencia que aquest àmbit constitueix una unitat coherent, amb entitat pròpia, i que és mereixedor de ser declarat "Conjunt històric d'interès nacional" raó per la qual es proposa que es continuï l'expedient iniciat l'any 1988.

article 70. Caràcter comú de les intervencions

1. Les intervencions en el Centre històric de la Seu es realitzaran sota l'òptica del manteniment i del respecte dels valors físics i funcionals que el caracteritzen.

2. En totes les edificacions existents en l'àmbit del Centre històric de la Seu d'Urgell, l'Ajuntament vetllarà per mantenir una correcta imatge del paisatge urbà que conformen.

3. El deure de conservació de les edificacions del Centre històric de la Seu correspondrà als seus propietaris. En aquells elements que siguin de domini públic correspondrà a l'administració corresponent, que haurà d'assumir-ne el deure de la conservació.

article 71. Criteris d'aplicació als carrers i places

1. En els projectes de pavimentació o repavimentació, es tindran en compte els criteris establerts a l'article 23 d'aquestes Normes.

2. En els projectes d'instal·lacions urbanes i en les obres parcials de millora o de nova instal·lació, es tendirà progressivament a la substitució de les actuals xarxes aèries per conduccions soterrades (o en casos justificats, adossades a les façanes), amb els criteris següents:

a) En els projectes d'urbanització, es deixaran previstes les corresponents canals registrables per a instal·lacions soterrades.

b) En els projectes d'edificació, es deixarà prevista una canalització encastada o vista (coincidint amb el primer forjat o per sota de la línia de balcons), on es puguin allotjar les conduccions tècniques. En els

recorreguts verticals, se situaran seguint la línia mitgera de separació d'edificacions. En qualsevol cas, aquestes instal·lacions en façana no perjudicaran els valors estètics de l'edifici ni implicaran la destrucció total o parcial d'elements arquitectònics, com ara cornises, línies d'imposta, obertures o peces escultòriques.

c) Les conduccions que quedin vistes es pintaran amb colors adients al cromatisme de façana, excepte les de zinc o coure, que podran deixar-se amb el seu color.

3. El mobiliari urbà tindrà un caràcter homogeni en tot el Centre històric de la Seu d'Urgell i compliran amb els criteris que estableix la Instrucció d'Alcaldia relativa als Elements urbans del Centre històric de la Seu d'Urgell que preveu aquest Pla.

4. Les obres d'urbanització es portaran a terme mitjançant projectes d'urbanització o plans especials, que afectin aspectes totals dels carrers i places. En les diferents àrees claus delimitades per aquest Pla i identificades a l'article 13 d'aquestes Normes caldrà donar compliment al que s'estableix en les fitxes normatives annexes.

article 72. Senyalètica i retolació

1. La situació de la senyalització, el retolament de carrers, plafons informatius, etc., de la trama viària, respectarà al màxim la composició i visualització de l'edificació. En especial la dels edificis catalogats, els inventariats i els fronts tradicionals.

2. El retolament i numeració de carrers es realitzarà mitjançant una única placa, adherida en quatre punts, per tal de perjudicar al mínim el revestiment de la façana. Les plaques se situaran respectant al màxim la composició de la façana.

3. En el pla de façana sols s'admeten les plaques de retolació i numeració dels carrers. Els rètols dels comerços hauran d'estar incorporats en les obertures de la planta baixa amb les condicions d'integració que es fixen en l'article 42.7.2 d'aquestes Normes. Les plaques de gual permanent es col·locaran en l'interior de les corresponents obertures.

4. Malgrat l'anterior, es podran mantenir els rètols antics que tinguin valor patrimonial o històric. Els nous cartells es col·locaran alineats horitzontal o verticalment a aquests.

article 73. Il·luminació

1. Cal establir un criteri homogeni d'il·luminació pel conjunt de l'espai públic del Centre històric de la Seu d'Urgell, que proporcioni la il·luminació necessària per cada tipus d'espai: els eixos viaris principals; les sendes i els camins; els carrers i les places del centre. Amb aquest objectiu, s'estableix:

- A l'eix del Passeig: al nord caldrà situar les lluminàries a la vorera oest, amb un llum dirigit a la circulació rodada i un segon a la vorera; a la vorera est aniran penjades als edificis. Al sud, les lluminàries es situaran a l'interior del passeig Joan Brudieu.

- Al camí de Sota Palau i la senda del rec la il·luminació haurà de ser amb bàculs dirigida a terra o a nivell del paviment, evitant projectar llum cap amunt.

- Als carrers i les places del centre es proposa: situar les lluminàries suspeses a l'eix i a una alçada mínima de 5,5 metres; il·luminar les voltes i entrebigat interiors dels porxos; possibilitar, de forma excepcional, la il·luminació puntual que destaqui la presència de determinats elements patrimonials.

- A les places o espais de grans dimensions les lluminàries podran ser suspeses entre façanes o penjades dels edificis. També es podran situar bàculs amb la llum dirigida cap a terra.

En el punt *3.3 Accessibilitat, mobilitat i espai públic* de la Memòria d'ordenació d'aquest Pla de millora urbana s'adjunten figures que il·lustren aquestes determinacions.

2. La situació dels elements de la il·luminació viària, com els fanals adherits a la façana o penjats, respectaran al màxim la composició i visualització de l'edificació, especialment els edificis catalogats, els inventariats i els conjunts arquitectònics.

article 74. Instal·lacions

1. Els elements tècnics d'instal·lacions no seran visibles des de l'alçat del carrer. La instal·lació d'aparells de diversa mena es farà en llocs adients i especials, com ara patis interiors d'illa o en patis de ventilació.

2. No s'admeten antenes ni aparells de climatització vistos en cap obertura ni parament de les façanes de carrer. Les caixes de les instal·lacions d'alarma es col·locaran en els brancals interiors de les obertures.

3. Les caixes de les escomeses d'entrada d'aigua i electricitat que, segons la normativa de les corresponents companyies subministradores, hagin de situar-se en façana, es col·locaran protegides en l'interior d'armaris tancats per marcs i portes metàl·liques de fulles batents. Es pintaran de tal manera que quedin integrades en el tractament del revestiment de la façana. Els armaris, en cas de ser necessaris, quedaran reflectits en el projecte de façana.

article 75. Conservació de la façana de Llevant

Aquest Pla de millora urbana determina la conservació dels espais i els elements arquitectònics que configuren la façana de Llevant del Centre històric de la Seu d'Urgell. En concret:

- Les restes de la **muralla** del Centre històric: s'han de conservar i integrar en el projecte de la façana, adaptant les connexions entre els dos nivells (Centre històric i horta) al manteniment de les restes.

- Els **murs** que delimiten el camí de Sota Palau: Les actuacions amb incidència sobre els murs perimetrals, hauran de mantenir les dimensions i els materials que els conformen.

- Els **horts** i els **patis**: Caldrà respectar les seves rasants i s'hauran de mantenir enjardinats amb plantacions autòctones.

- Les obertures - miradors cap al Parc del Segre.

- Les **edificacions**: La diferència de nivell entre els carrers de l'Escorxador i de Sant Agustí i el camí de Sota Palau és considerable, raó per la qual el Pla estableix per a les edificacions del front de llevant la possibilitat de generar una única planta soterrani que, en cas de ser vista des de la façana de llevant, haurà de complir els criteris de les façanes principals, pel que respectar la relació del ple i el buit, proporció dels forats, materials i colors, etc,

Tots quests elements, la regulació dels quals s'estableix a l'article 42 d'aquestes Normes, es consideren inclosos en el Precatàleg de béns protegits amb el nivell de protecció B.

article 76. Conservació del front del carrer dels Canonges

Aquest Pla de millora urbana determina la conservació dels espais i dels elements arquitectònics que

configuren el front del carrer dels Canonges. En concret:

- La **secció variable** del carrer, determinada en els plànols d'ordenació.

- Els **cellers**. Aquells cellers dels quals es te coneixement estan identificats en el plànol d'ordenació 05. amb el símbol ▲68. D'altres que puguin existir es consideren inclosos en la protecció. Les intervencions en l'edificació, en qualsevol cas, hauran d'integrar en el projecte tant els plànols originals com la proposta per a la millora i conservació dels cellers.

- Els **porxos**. Els elements, materials i alçada dels porxos són una característica especial d'aquest carrer que es considera necessari mantenir.

- Les **plantes baixes**. Cal respectar l'alçada de la planta baixa determinada (APBD) especificada en el plànol d'ordenació *O.06 Ordenació i regulació del carrer dels Canonges*, a escala 1:500, per alguns edificis concrets.

- Les **alçades de les façanes**. Cal respectar l'alçada de façana determinada (AFD) especificada en el plànol d'ordenació *O.06 Ordenació i regulació de la clau 1a carrer dels Canonges*, a escala 1:500, per alguns edificis concrets.

- Els **ràfecs**: La irregularitat de les façanes del carrer dels Canonges també es dona en els ràfecs i les barbacanes. La volada d'aquests elements és variable i discontínua respecte les edificacions veïnes. El Pla estableix la obligatorietat del trencament de ràfecs. El ràfec serà obligat en tots els casos, amb una volada mínima de 50 centímetres respecte el pla de façana i una volada màxima de 1 metre. La distància mínima entre els ràfecs enfrontats d'un carrer no podrà ser inferior a 1 metre. L'estructura de suport de la coberta haurà de ser vista.

- El **cap de casa**: La formació del cap de casa característica del carrer dels Canonges és la solana, generalment oberta, si bé també se'n troben de tancades. L'altre tipus de cap de casa són les cobertes amb terrassa. El Pla proposa mantenir i potenciar les intervencions de reforma i rehabilitació dirigides a generar un cap de casa amb formació de solana oberta.

Tots quests elements, la regulació dels quals s'estableix a l'article 42 d'aquestes Normes, es consideren inclosos en el Precatàleg de béns protegits amb el nivell de protecció B.

article 77. Conservació del front del carrer Major

Aquest Pla de millora urbana determina la conservació dels elements arquitectònics que configuren el front del carrer Major. En concret:

- Els **cellers**. Aquells cellers dels quals es te coneixement estan identificats en el plànol d'ordenació 05. amb el símbol ▲67. D'altres que puguin existir es consideren inclosos en la protecció. Les intervencions en l'edificació, en qualsevol cas, hauran d'integrar en el projecte tant els plànols originals com la proposta per a la millora i conservació dels cellers.

- Els **porxos**. Les dimensions dels porxos, tant d'alçada com d'amplada, són una característica especial d'aquest carrer que es considera necessari mantenir. Per aquesta raó la normativa d'aquest Pla estableix que, els porxos i passos existents s'han de mantenir, conservant les dimensions i proporcions actuals.

- Les **plantes baixes**. Cal respectar l'alçada de la planta baixa determinada (APBD) especificada en el plànol d'ordenació *O.05 Ordenació i regulació del carrer Major*, a escala 1:500, per alguns edificis concrets.

- Les **alçades de les façanes**. Cal respectar l'alçada de façana determinada (AFD) especificada en el plànol d'ordenació *O.05 Ordenació i regulació de la clau 1a carrer Major*, a escala 1:500, per alguns edificis

concrets.

- El **cos de casa**: El ritme del parcel·lari del carrer Major està format per edificacions d'amples de façana generosos. Algunes de les edificacions arriben a tenir una proporció horitzontal del cos de casa, que distorsiona la imatge general del paisatge urbà d'aquest carrer. El Pla determina que en el cas d'agregació de parcel·les, la composició de les façanes haurà de reflectir l'estructura de la parcel·lació cadastral existent, per tal de mantenir els valors del paisatge urbà del carrer Major

- El **cap de casa**: La formació del cap de casa característica del carrer Major és la solana, generalment oberta, si bé també s'hi troben de tancades. L'altre tipus de cap de casa són les cobertes amb terrassa. El Pla proposa mantenir i potenciar les intervencions de reforma i rehabilitació dirigides a generar un cap de casa amb formació de solana oberta.

- Els **ràfecs**: La irregularitat de les façanes del carrer Major també es dona en els ràfecs i les barbacanes. La volada d'aquests elements és variable i discontínua respecte les edificacions veïnes. El Pla estableix la obligatorietat del trencament de ràfecs. El ràfec serà obligat en tots els casos, amb una volada mínima de 50 centímetres respecte el pla de façana i una volada màxima de 1 metre. La distància mínima entre els ràfecs enfrontats d'un carrer no podrà ser inferior a 1 metre. L'estructura de suport de la coberta haurà de ser vista.

Tots quests elements, la regulació dels quals s'estableix a l'article 42 d'aquestes Normes, es consideren inclosos en el Precatàleg de béns protegits amb el nivell de protecció B.

article 78. Conservació del front del carrer Sant Ot

Aquest Pla de millora urbana determina la conservació dels elements arquitectònics que configuren el front del carrer Sant Ot. En concret:

- La **planta baixa**: les edificacions amb alçades de planta baixa superior a la mínima i 3 plantes hauran de mantenir l'alçada de la planta baixa.

- El **cos de casa**: les intervencions en l'edificació de parcel·les amb façanes estretes que mantenen el gra parcel·lari petit del Centre històric, hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació cadastral existent en la composició de façana.

- El **cap de casa**: La formació del cap de casa característica de les edificacions del Centre històric és la solana, generalment oberta, si bé també s'hi troben de tancades. L'altre tipus de cap de casa són les cobertes amb terrassa. El Pla proposa mantenir i potenciar les intervencions de reforma i rehabilitació dirigides a generar un cap de casa amb formació de solana oberta.

Tots quests elements, la regulació dels quals s'estableix a l'article 42 d'aquestes Normes, es consideren inclosos en el Precatàleg de béns protegits amb el nivell de protecció B.

article 79. Conservació del front del carrer Sant Ermengol

Aquest Pla de millora urbana determina la conservació dels elements arquitectònics que configuren el front del carrer Sant Ermengol. En concret:

- La **planta baixa**: les edificacions amb alçades de planta baixa superior a la mínima i 3 plantes hauran de mantenir l'alçada de la planta baixa.

- El **cos de casa**: les intervencions en l'edificació de parcel·les amb façanes estretes que mantenen el gra parcel·lari petit del Centre històric, hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació cadastral existent en

la composició de façana.

- El **cap de casa**. La formació del cap de casa característica de les edificacions del Centre històric és la solana, generalment oberta, si bé també s'hi troben de tancades. L'altre tipus de cap de casa són les cobertes amb terrassa. El Pla proposa mantenir i potenciar les intervencions de reforma i rehabilitació dirigides a generar un cap de casa amb formació de solana oberta.

Tots quests elements, la regulació dels quals s'estableix a l'article 42 d'aquestes Normes, es consideren inclosos en el Precatàleg de béns protegits amb el nivell de protecció B.

article 80. Carta del color del Centre històric

1. Aquest Pla de millora urbana regula els diferents elements que configuren les edificacions del Centre històric de la Seu d'Urgell. Estableix les seves dimensions, els materials admesos.

2. En tots els casos, els colors dels elements que configuren els elements de l'edificació seran els característics de la zona i seguiran els criteris que estableix l'ordenança reguladora de la Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell.

ALTRES DISPOSICIONS

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

En el termini de dotze mesos des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla de millora urbana del Centre històric, l'Ajuntament de la Seu d'Urgell haurà d'aprovar, com a complement d'aquest, els instruments següents:

- Ordenança reguladora de la Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell.
- Instrucció d'Alcaldia relativa als Elements urbans del Centre històric de la Seu d'Urgell.

Segona

En el termini de 3 mesos des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla de millora urbana del Centre històric, l'Ajuntament de la Seu d'Urgell constituirà la Comissió consultiva municipal del Patrimoni (CCMP) Aquesta comissió informarà les actuacions i projectes que es prevegin en el futur dins l'àmbit del Pla de millora urbana.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

En tant no s'aprovi definitivament el Pla especial i Catàleg del patrimoni cultural de la Seu d'Urgell, es consideren sotmesos a algun tipus de protecció els elements inclosos al Precatàleg de béns i elements protegits d'aquest Pla de millora urbana.

Segona

En tant no s'aprovi definitivament Ordenança reguladora de la Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell, s'aplicaran els criteris establerts en la Carta del color que adjunta aquest Pla de millora urbana com a document Annex.

Tercera

En tant no s'aprovi definitivament la Instrucció d'alcaldia relativa als Elements urbans de la Seu d'Urgell, s'aplicaran els criteris establerts pels Serveis tècnics municipals.

DISPOSICIONS FINALS

Única

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

CRÈDITS

JORNET-LLOP-PASTOR SLP, arquitectes

Arquitectes associats

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte
Carles Llop i Torné	doctor arquitecte
Joan Enric Pastor i Fernández	arquitecte

Equip

Núria Garcia Soto	arquitecte
Gabriel Jubete i Andreu	arquitecte
María Ríos Carballeira	arquitecte
Marcela Caldas Mantilla	estudiant
Mònica Beguer i Jornet	arquitecte
Eduard Antorn i Monseny	arquitecte
Albert Mampel i Cava	estudiant
Maria Camila Acosta Amador	arquitecte
Lorena Rius i Verdaguer	arquitecte
Anna Pastor i Fernández	arquitecte
Xavier Matilla i Ayala	arquitecte
Paula Sirvent i Raga	arquitecte
Mireia Valls i Gil-Vernet	arquitecte
Miriam Germeno	arquitecte
Claudia Peñaranda Fuentes	arquitecte
Luca Mirandola	arquitecte
Èlia Hernando Navarro	arquitecte
Josep Cullell i Maynou	arquitecte
Anna Jubete i Bascompte	estudiant
Joan Ferré i Lou	estudiant

Secretariat

Isabel Lacasa i Til	administrativa

Signatura

Joan Enric Pastor i Fernández, arquitecte
en nom de Jornet-Llop-Pastor, SLP.

AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL

Albert Batalla Siscart	alcalde
Jesús Fierro Rugall	regidor d'urbanisme
Miquel Caminal	regidor de medi ambient
Miquel Colom	regidor de via pública
Joan Travé	regidor
Jordi Mas Ortega	regidor
Josep Mª Carles	regidor
Oscar Ordeig	regidor
Santiago Mallol	regidor
Ramon Miñambres	secretari ajuntament
Jordi Ramirez de Arellano	arquitecte municipal
Albert Villaró	arxiver municipal
Assumpció Roca	administrativa serveis tècnics
Carles Martin	cap de brigada de jardineria
Carli Farràs	tècnica de joventut i infància
Carme Galindo	tècnica de turisme
David Vallvé	tècnic d'esports
Enric Mañà	cap oficina padró
Esther Canturri	tècnica de medi ambient i activitats
Joan Farràs	tècnic de serveis públics
Jordi Tuset	tècnic de via pública
Lourdes Bringué	administrativa serveis tècnics
Maria Ramírez	secretària alcaldia
Meri Collel	treballadora social
Montse Eroles	tècnica gent gran i solidaritat
Montse Ferrer	tècnica de promoció econòmica
Núria Pubill	secretària
Roser Espanyol	tècnic de via pública
Tito Galindo	tècnic de cultura
Xavi Escribà	coordinador OAC
Yolanda Maya	tècnica borsa d'habitatge jove

HABITATGE I URBANISME LA SEU, HIULS

Núria Obiols	HIULS
Miquel Duelo	arquitecte de HIULS

ANNEXES

Fitxes normatives dels àmbits d'actuació urbanística

AAU-1. Guillem Graell

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl urbà consolidat situat entre l'avinguda Guillem Graell, el carrer Bellavista i la senda del Rec, que s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) Els sòls inclosos són de titularitat privada i corresponen a les parcel·les 11 i 12 de l'illa 33110 del cadastre.

c) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 2.298 m².

2. Objectius:

a) Configurar un espai porta del Centre, ampliant el carrer Bellavista des de l'avinguda Guillem fins la senda del Rec.

b) Definir la nova edificació, en coherència amb la seva posició i en relació amb els espais lliures existents.

c) Preveure un espai destinat a aparcament, en un o dos soterranis, per tal de cobrir les necessitats internes de l'edificació com les de l'entorn.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa tancada. clau 2a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 253 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol O.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) S'estableixen les següents condicions particulars:

- L'edificació haurà de deixar un pas lliure en planta baixa (porxo) de 5 metres d'amplada a la façana del carrer Bellavista, tal i com queda reflectit en el plànol O.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

- L'accés a l'aparcament es podrà preveure des de l'avinguda Guillem Graell, ocupant part del viari qualificat amb la clau Cv/a.

- La urbanització d'aquest espai donarà compliment als criteris per a la urbanització de les franges de contacte del Centre històric establerts en la fitxa *AC-2 Àrea clau camí de Sota Palau - Façana de Llevant* que s'inclou en els annexes de les Normes urbanístiques d'aquest Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell i, si s'escau, al projecte d'urbanització que el precisi.

4. Condicions de gestió:

a) L'execució de l'ordenació prevista pel Pla de millora urbana per a aquesta àrea d'actuació urbanística s'efectuarà mitjançant la tramitació de l'oportuna llicència d'obra nova i la seva construcció.

b) La concessió de la llicència restarà condicionada a la cessió i urbanització de la part de la finca qualificada com a sistema viari (que no està comptabilitzada en la superfície de l'àmbit). La urbanització d'aquest espai donarà compliment als criteris per a la urbanització establerts en les fitxes *AC-2 Àrea clau camí de Sota Palau - Façana de Llevant* i *AC-3 Àrea clau Senda del Rec* que s'inclouen en els annexes de les

Normes urbanístiques d'aquest Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell i, si s'escau, als projectes d'urbanització que els precisin.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Fins que no s'executi el projecte d'obra nova amb les condicions establertes per aquesta fitxa urbanística, únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-2. Seminari (PMU-01)

Es desenvoluparà d'acord amb el que s'estableix en l'article 132 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de la Seu d'Urgell i amb el que determini la legislació urbanística que li sigui d'aplicació.

AAU-3. Senda del Rec Guillem Graell

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl urbà consolidat situat a l'avinguda Guillem Graell números 32 i 34, que s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) Els sòls inclosos són de titularitat privada i corresponen a les parcel·les 6 i 7 de l'illa 33110 del cadastre.

c) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 545 m².

2. Objectius:

Generar un pas que connectarà la senda del Rec amb l'avinguda Guillem Graell.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa tancada. clau 2a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 253 de les Normes del Pla general de la Seu d'Urgell.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol O.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) S'estableixen les següents condicions particulars:

- L'edificació haurà de deixar un pas lliure de 5 metres d'amplada en planat baixa i en planta primera, tal i com queda reflectit en el plànol O.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

- En el pas, les plantes superiors podran ocupar el 50% de la profunditat edificable, evitant generar un passatge cobert molt llarg.

- La urbanització d'aquest espai donarà compliment als criteris per a la urbanització establerts en la fitxa *AC-3 Àrea clau Senda del Rec* que s'inclou en els annexes de les Normes urbanístiques d'aquest Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell i, si s'escau, al projecte d'urbanització que els precisin.

4. Condicions de gestió:

a) L'execució de l'ordenació prevista pel Pla de millora urbana per a aquesta àrea d'actuació urbanística s'efectuarà mitjançant la tramitació de l'oportuna llicència d'obra nova i la seva construcció.

b) El pas podrà mantenir la titularitat privada, sempre que la propietat es comprometi a mantenir-lo obert, com a mínim, en horari comercial. En aquest cas, la propietat serà l'encarregada d'obrir i tancar el pas.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Fins que no s'executi el projecte d'obra nova amb les condicions establertes per aquesta fitxa urbanística, únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-4. Sant Domènech

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl urbà consolidat situat a la cruïlla entre els carrers Sant Domènech i Bisbe Benlloch, corresponent a la parcel·la 7 de l'illa 34090 del cadastre, i que s'especifica en el plànol d'ordenació 0.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 1.348 m^2.

2. Objectius:

a) Definir una nova façana front al Parador, ajudant així a reforçar l'entrada cap al Centre, potenciant l'eix Seminari - Catedral, pel carrer Sant Domènech.

b) Incloure un espai destinat a aparcament, per tal de cobrir les necessitats internes de l'edificació com les de l'entorn.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell, clau 1a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol 0.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) S'estableixen les següents condicions particulars:

- L'edificació haurà de deixar un pas lliure en planta baixa (porxo) de 5 metres d'amplada, a la façana del carrer Sant Domènech, i un pas cap al carrer de les Eres.

4. Condicions de gestió:

a) L'execució de l'ordenació prevista pel Pla de millora urbana per a aquesta àrea d'actuació urbanística s'efectuarà mitjançant la tramitació de l'oportuna llicència d'obra nova i la seva construcció.

b) La concessió de la llicència restarà condicionada a la cessió i urbanització de la part de la finca qualificada com a sistema viari (que no està comptabilitzada en la superfície de l'àmbit). La urbanització d'aquest espai donarà compliment als criteris per a la urbanització establerts en la fitxa *AC-6 Àrea clau Sant Domènech* que s'inclou en els annexes de les Normes urbanístiques d'aquest Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell i, si s'escau, als projectes d'urbanització que els precisin.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Fins que no s'executi el projecte d'obra nova amb les condicions establertes per aquesta fitxa urbanística, únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-5. La Creu

1. Àmbit:

a) Inclou les parcel·les situades al carrer de la Creu, números 5 i 7, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 150 m².

2. Objectius:

a) Facilitar l'agrupació de finques de dimensió inferior als 100 m², situades en carrers de secció molt estreta, en una actuació conjunta.

b) Millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat de les edificacions d'aquest àmbit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) Intervenció individual: El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell, clau 1a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol O.02. Zonificació, desenvolupament i gestió, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) Intervenció conjunta: El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona del Centre històric de la Seu d'Urgell, clau 1a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol O.02. Zonificació, desenvolupament i gestió, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

S'estableixen les següents condicions particulars:

- Densitat: per al càlcul de la densitat d'habitatges s'estableix un coeficient de 1 hab/60 m² construïts -inclosa la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.

- Caldrà generar un pati de parcel·la, on es pugui inscriure una circumferència de 3 metres de diàmetre i d'una superfície de 15 m².

4. Condicions de gestió:

a) L'execució de l'ordenació prevista pel Pla de millora urbana per a aquesta àrea d'actuació urbanística s'efectuarà mitjançant la tramitació de l'oportuna llicència d'obra nova i la seva construcció.

b) Per a qualsevol actuació de nova planta en qualsevol de les finques incloses en aquest àmbit d'actuació urbanística caldrà seguir el procediment següent:

- De forma prèvia a la petició de llicència municipal d'edificació, caldrà comunicar a l'Ajuntament el propòsit de demanar-la. L'Ajuntament, si no ho ha fet prèviament el peticionari, donarà trasllat d'aquest escrit a la resta de veïns inclosos en l'àmbit, a fi i efecte de poder concertar amb el peticionari les oportunes condicions de cara a l'agrupació de les seves finques.

- Si en el termini màxim de 2 mesos no s'obté resposta conjunta dels afectats, quedarà oberta la possibilitat de sol·licitar llicència municipal d'edificació amb les condicions especificades en el punt 3.a).

- Si hi ha acord entre la propietat de les dues finques, la llicència podrà acollir-se a les condicions especificades en el punt 3.b).

- Si havent-se manifestat interès per agrupar les finques no es sol·licités llicència en un termini de 6 mesos o, posteriorment els interessats desistissin del seu propòsit, l'Ajuntament podrà acordar la incoació d'un procediment administratiu per la inclusió de les finques en el Registre de solars d'edificació forçosa.

c) En el cas que es sol·liciti llicència d'enderroc i obra nova de l'edifici situat al carrer de la Creu 5, inclòs en el *Catàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell* amb nivell de protecció C (Elements inventariats d'interès municipal) amb el número *35. Façana de pedra Ca la Conxita*, s'adjuntarà la informació gràfica de l'edificació existent que s'indica en l'article 69.3 de les Normes urbanístiques d'aquest Pla de millora. L'Ajuntament, d'acord amb els criteris de protecció i gestió del patrimoni i paisatge urbà, podrà exigir el manteniment de determinats elements arquitectònics, ràfecs, llindars, muntants i ampits de portes i finestres, que siguin definidors de la construcció del lloc o proposar l'adquisició de la seva titularitat.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Fins que no s'executi el projecte d'obra nova amb les condicions establertes per aquesta fitxa urbanística, únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-6. Carreronet - Hèrcules (PAU-1)

DEROGAT PER LA MODIFICACIÓ NÚM.1 DEL PLA DE MILLORA DEL CENTRE HISTÒRIC.

~~1. Àmbit del polígon d'actuació urbanística:~~

~~a) Inclou el sòl urbà consolidat corresponent a cinc parcel·les, dues situades al Carreronet números 8 i 10, i tres al carrer Hèrcules, números 7, 9 i 11, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació plànol d'ordenació O.02. *Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.~~

~~b) La superfície d'aquest polígon d'actuació urbanística és de 152 m².~~

~~2. Objectius:~~

~~a) Agrupar finques de dimensió inferior als 50 m², situades en carrers de secció molt estreta, en una actuació conjunta. En aquestes edificacions no s'ha intervingut amb grans rehabilitacions en els darrers 8 anys.~~

~~b) Millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat de les edificacions d'aquest àmbit.~~

~~3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:~~

~~a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació urbanística seran els següents:~~

~~SÒL DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA~~			
	~~Sistema viari~~	~~16 m²~~	~~10,53 %~~
	~~SÒL PÚBLIC~~	~~16 m²~~	~~10,53 %~~
~~SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT~~	~~Residencial~~	~~136 m²~~	~~89,47 %~~
	~~SÒL PRIVAT~~	~~136 m²~~	~~89,47 %~~

~~b) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:~~

~~- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, Passatges, clau 1a Passatges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.~~

~~- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol O.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.~~

~~c) S'estableixen les següents condicions particulars:~~

~~- Caldrà generar una reculada de l'edificació al carrer Hèrcules. Aquesta reculada serà de 2 metres de fondària i tindrà una amplada de 8 metres.~~

~~- Densitat: per al càlcul de la densitat d'habitatges s'estableix un coeficient de 1 hab/60 m² construïts inclosa la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.~~

~~4. Condicions de gestió:~~

~~a) Per al desenvolupament d'aquesta àrea d'actuació urbanística el Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell ha delimitat un polígon d'actuació en sòl urbà consolidat.~~

~~b) El polígon d'actuació urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats~~

d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació bàsica o per compensació per concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Mentre no s'executi el polígon d'actuació urbanística únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-7. Hèrcules - Na Panistrera, oest (PAU 2)

DEROGAT PER LA MODIFICACIÓ NÚM.1 DEL PLA DE MILLORA DEL CENTRE HISTÒRIC.

~~1. Àmbit del polígon d'actuació urbanística:~~

~~a) Inclou el sòl urbà no consolidat corresponent a cinc parcel·les, dues situades al carrer Hèrcules números 4 i 6, i tres al carrer na Panistrera, números 3, 5 i 7, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.02. *Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.~~

~~b) La superfície d'aquest polígon d'actuació urbanística és de 324 m².~~

~~2. Objectius:~~

~~a) Agrupar finques de dimensió inferior als 100 m², situades en carrers de secció molt estreta, en una actuació conjunta. En aquestes edificacions no s'ha intervingut amb grans rehabilitacions en els darrers 8 anys.~~

~~b) Millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat de les edificacions d'aquest àmbit.~~

~~3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:~~

~~a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació urbanística seran els següents:~~

~~SÒL DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA~~			
	~~Sistema viari~~	~~20 m²~~	~~6,17 %~~
	~~SÒL PÚBLIC~~	~~20 m²~~	~~6,17 %~~
~~SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT~~	~~Residencial~~	~~304 m²~~	~~93,83 %~~
	~~SÒL PRIVAT~~	~~304 m²~~	~~93,83 %~~

~~b) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:~~

~~- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, Passatges, clau 1a Passatges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.~~

~~- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol O.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.~~

~~c) S'estableixen les següents condicions particulars:~~

~~- Caldrà recular l'edificació al carrer na Panistrera. Aquesta reculada serà de 2 metres de fondària i tindrà una amplada de 10 metres, tal i com indiquen els plànols d'ordenació.~~

~~- El nombre de plantes s'estableix en 4p (corresponents a pb+3pp+sc) pel front del carrer na Panistrera, i en 3p (corresponents a pb+2+sc) pel front del carrer Hèrcules tal i com indiquen els plànols d'ordenació.~~

~~- S'haurà de respectar el pati d'illa definit en els plànols d'ordenació, ampliant-lo per tal de garantir una superfície total de 60 m².~~

~~- Densitat: per al càlcul de la densitat d'habitatges s'estableix un coeficient de 1 hab/60 m² construïts -inclosa la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.~~

4. Condicions de gestió:

a) Per al desenvolupament d'aquesta àrea d'actuació urbanística el Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell ha delimitat un polígon d'actuació en sòl urbà consolidat.

b) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació bàsica o per compensació per concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Mentre no s'executi el polígon d'actuació urbanística únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-8. Hèrcules - Na Panistrera, est (PAU 3)

DEROGAT PER LA MODIFICACIÓ NÚM.1 DEL PLA DE MILLORA DEL CENTRE HISTÒRIC.

~~1. Àmbit del polígon d'actuació urbanística:~~

~~a) Inclou el sòl urbà no consolidat corresponent a quatre parcel·les, dues situades al carrer Hèrcules números 8 i 10, una al carrer na Panistrera, número 9, més una part de la parcel·la del passatge del carrer Major, entre els números 56 i 58, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.02. *Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.~~

~~b) La superfície d'aquest polígon d'actuació urbanística és de 203 m².~~

~~2. Objectius:~~

~~a) Agrupar finques de dimensió inferior als 100 m², situades en carrers de secció molt estreta, en una actuació conjunta. En aquestes edificacions no s'ha intervingut amb grans rehabilitacions en els darrers 8 anys.~~

~~b) Millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat de les edificacions d'aquest àmbit.~~

~~3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:~~

~~a) Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació urbanística seran els següents:~~

~~SÒL DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA~~			
	~~Sistema viari~~	~~8 m²~~	~~3,94 %~~
	~~SÒL PÚBLIC~~	~~8 m²~~	~~3,94 %~~
~~SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT~~	~~Residencial~~	~~195 m²~~	~~96,06 %~~
	~~SÒL PRIVAT~~	~~195 m²~~	~~96,06 %~~

~~b) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:~~

~~- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, Passatges, clau 1a Passatges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.~~

~~- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol O.02. *Zonificació, desenvolupament i gestió*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.~~

~~c) S'estableixen les següents condicions particulars:~~

~~- Caldrà recular l'edificació al carrer na Panistrera. Aquesta reculada serà de 2 metres de fondària i ocuparà tota l'amplada de la façana.~~

~~- El nombre de plantes s'estableix en 4p (corresponents a pb+3+sc) pel front del carrer na Panistrera, i en 3p (corresponents a pb+2+sc) pel front del carrer Hèrcules.~~

~~- S'haurà de respectar el pati d'illa definit en els plànols d'ordenació.~~

~~- Densitat: per al càlcul de la densitat d'habitatges s'estableix un coeficient de 1 hab/60 m² construïts inclosa la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.~~

4. Condicions de gestió:

a) Per al desenvolupament d'aquesta àrea d'actuació urbanística el Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell ha delimitat un polígon d'actuació en sòl urbà consolidat.

b) El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU, ja sigui per compensació bàsica o per compensació per concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Mentre no s'executi el polígon d'actuació urbanística únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-9. Canonges - Plaça Sant Roc

1. Àmbit:

a) Inclou les parcel·les situades al carrer dels Canonges, números 52, 54 i 56. Aquesta última parcel·la té front també al carrer Major, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 212 m².

2. Objectius:

a) Facilitar l'agrupació de finques de dimensió inferior als 100 m² en una actuació conjunta. En cap de les edificacions existents no s'hi ha intervingut en els darrers anys.

b) Millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat de les edificacions d'aquest àmbit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) Intervenció individual: El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges, clau 1a Canonges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, *O.05. Ordenació i regulació del Carrer Major* i *O.06. Ordenació i regulació del carrer dels Canonges*, a escala 1:500 d'aquest Pla.

b) Intervenció conjunta: El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges, clau 1a Canonges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, *O.05. Ordenació i regulació del Carrer Major* i *O.06. Ordenació i regulació del carrer dels Canonges*, a escala 1:500 d'aquest Pla.

S'estableixen les següents condicions particulars:

- Densitat: per al càlcul de la densitat d'habitatges s'estableix un coeficient de 1 hab/60 m² construïts -inclosa la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.

4. Condicions de gestió:

a) L'execució de l'ordenació prevista pel Pla de millora urbana per a aquesta àrea d'actuació urbanística s'efectuarà mitjançant la tramitació de l'oportuna llicència d'obra nova i la seva construcció.

b) Per a qualsevol actuació de nova planta en qualsevol de les finques incloses en aquest àmbit d'actuació urbanística caldrà seguir el procediment següent:

- De forma prèvia a la petició de llicència municipal d'edificació, caldrà comunicar a l'Ajuntament el propòsit de demanar-la. L'Ajuntament, si no ho ha fet prèviament el peticionari, donarà trasllat d'aquest escrit a la resta de veïns inclosos en l'àmbit, a fi i efecte de poder concertar amb el peticionari les oportunes condicions de cara a l'agrupació de les seves finques.

- Si en el termini màxim de 2 mesos no s'obté resposta conjunta dels afectats, quedarà oberta la possibilitat de sol·licitar llicència municipal d'edificació amb les condicions especificades en el punt 3.a).

- Si hi ha acord entre la propietat de 2 o 3 finques, la llicència podrà acollir-se a les condicions especificades en el punt 3.b).

- Si havent-se manifestat interès per agrupar les finques no es sol·licités llicència en un termini de 6 mesos o, posteriorment els interessats desistissin del seu propòsit, l'Ajuntament podrà acordar la incoació d'un procediment administratiu per la inclusió de les finques en el Registre de solars d'edificació forçosa.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Fins que no s'executi el projecte d'obra nova amb les condicions establertes per aquesta fitxa urbanística, únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-10. Canonges - Major

1. Àmbit:

a) Inclou les parcel·les situades al carrer dels Canonges, números 68, 70 i 72. La parcel·la del carrer dels Canonges número 68, té front a dos carrers, correspon al número 63 del carrer Major, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 188 m².

2. Objectius:

a) Facilitar l'agrupació de finques de dimensió inferior als 100 m² en una actuació conjunta. En cap de les edificacions existents no s'hi ha intervingut en els darrers anys.

b) Millorar les condicions d'habitabilitat i accessibilitat de les edificacions d'aquest àmbit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) Intervenció individual: El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges, clau 1a Canonges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, *O.05. Ordenació i regulació del Carrer Major* i *O.06. Ordenació i regulació del carrer dels Canonges*, a escala 1:500 d'aquest Pla.

b) Intervenció conjunta: El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges, clau 1a Canonges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, *O.05. Ordenació i regulació del Carrer Major* i *O.06. Ordenació i regulació del carrer dels Canonges*, a escala 1:500 d'aquest Pla.

S'estableixen les següents condicions particulars:

- Densitat: per al càlcul de la densitat d'habitatges s'estableix un coeficient de 1 hab/60 m² construïts -inclosa la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis.

4. Condicions de gestió:

a) L'execució de l'ordenació prevista pel Pla de millora urbana per a aquesta àrea d'actuació urbanística s'efectuarà mitjançant la tramitació de l'oportuna llicència d'obra nova i la seva construcció.

b) Per a qualsevol actuació de nova planta en qualsevol de les finques incloses en aquest àmbit d'actuació urbanística caldrà seguir el procediment següent:

- De forma prèvia a la petició de llicència municipal d'edificació, caldrà comunicar a l'Ajuntament el propòsit de demanar-la. L'Ajuntament, si no ho ha fet prèviament el peticionari, donarà trasllat d'aquest escrit a la resta de veïns inclosos en l'àmbit, a fi i efecte de poder concertar amb el peticionari les oportunes condicions de cara a l'agrupació de les seves finques.

- Si en el termini màxim de 2 mesos no s'obté resposta conjunta dels afectats, quedarà oberta la possibilitat de sol·licitar llicència municipal d'edificació amb les condicions especificades en el punt 3.a).

- Si hi ha acord entre la propietat de 2 o 3 finques, la llicència podrà acollir-se a les condicions especificades en el punt 3.b).

- Si havent-se manifestat interès per agrupar les finques no es sol·licités llicència en un termini de 6 mesos o, posteriorment els interessats desistissin del seu propòsit, l'Ajuntament podrà acordar la incoació d'un procediment administratiu per la inclusió de les finques en el Registre de solars d'edificació forçosa.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Fins que no s'executi el projecte d'obra nova amb les condicions establertes per aquesta fitxa urbanística, únicament s'admetran intervencions de reforma i/o canvi d'ús en les edificacions existents.

AAU-11. Galeries

1. Àmbit:

a) Inclou la superfície corresponent al pas en planta baixa de l'edifici de la plaça Espanya número 2, que també correspon al número 18 del carrer dels Canonges, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 37 m².

2. Objectius:

Afavorir les connexions transversals del Centre, adequant el pas existent, per tal de connectar el carrer Major amb el carrer dels Canonges.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges, clau 1a Canonges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, *O.05. Ordenació i regulació del Carrer Major* i *O.06. Ordenació i regulació del carrer dels Canonges*, a escala 1:500 d'aquest Pla.

b) S'estableixen les següents condicions particulars:

- Caldrà adequar el pas existent, per tal de connectar el carrer Major amb el carrer dels Canonges.

4. Condicions de gestió:

a) Per al desenvolupament d'aquesta àrea d'actuació urbanística el Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell preveu una actuació urbanística aïllada d'expropiació forçosa. Es podrà mantenir la titularitat privada del pas, sempre que la propietat es comprometi a mantenir-lo obert en horari comercial. En aquest cas, la propietat serà l'encarregada d'obrir i tancar el pas.

b) En el primer supòsit, l'actuació urbanística aïllada es tramitarà d'acord amb el que preveu l'article 112 del TRLU.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Mentre no es produeixi l'expropiació forçosa o l'acord amb la propietat, en la planta baixa de l'edifici únicament s'admetran obres de reforma i/o canvi d'ús.

AAU-12. Carrer la Font - Lluís Sabater

1. Àmbit:

a) Inclou la superfície corresponent a la planta baixa de l'edifici del carrer de la Font número 8, que correspon amb el número 15 del carrer Lluís Sabater, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 34 m^2.

2. Objectius:

Generar l'obertura i continuïtat del carrer del Canonges amb la Biblioteca de Sant Agustí, realitzant un pas per la planta baixa de l'edifici.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Canonges, clau 1a Canonges, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) S'estableixen les següents condicions particulars:

- Caldrà generar un pas per la planta baixa de l'edifici existent, tal i com s'indica en el plànol *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

4. Condicions de gestió:

a) Per al desenvolupament d'aquesta àrea d'actuació urbanística el Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell preveu una actuació urbanística aïllada d'expropiació forçosa. L'abast d'aquesta expropiació es determinarà mitjançant un projecte que defineixi la compatibilitat entre l'accés a l'edifici i el pas de vianants.

b) L'actuació urbanística aïllada es tramitarà d'acord amb el que preveu l'article 112 del TRLU.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Mentre no es produeixi l'expropiació forçosa, en la planta baixa de l'edifici únicament s'admetran obres de reforma i/o canvi d'ús.

AAU-13. Major - Jueus

1. Àmbit:

a) Inclou el sòl urbà consolidat corresponent a la finca situada en el número 38 del carrer Major, tal i com s'especifica en el plànol d'ordenació O.03. *Àrees clau i Àmbits d'actuació urbanística*, a escala 1:1.200, d'aquest Pla.

b) La superfície de l'àrea d'actuació urbanística és de 120,46 m², segons projecte d'obres de l'any 2003 (137 m², segons cadastre). Malgrat això, es determinarà exactament en la tramitació de la llicència d'obres.

2. Objectius:

Establir les condicions d'ordenació que permetin la reposició de l'edificació que va ser enderrocada, per tal de recuperar la configuració del paisatge urbà del carrer Major.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a) L'edificació tindrà la consideració d'obra nova i s'ordenarà segons:

• Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Major, clau 1a Major, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús, de la qual es determinen a l'article 42 de les Normes del Pla de millora.

• Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol *O.02. Zonificació, desenvolupament i execució*, a escala 1:1.200.

- Alçada de la façana màxima (AFM): d'acord amb el plànol O.05. Ordenació i regulació del carrer Major, a escala 1:500, serà de 15 metres i es correspon a 4 plantes (pb+3pp+Solana).

- Soterrani: caldrà conservar els cellers existents, ja que es consideren elements protegits per aquest Pla.

- Planta baixa: s'estableix una alçada lliure construïda mínima de 3,50 m.

- Coberta: s'orientarà en direcció al carrer Major i al carrer dels Jueus.

- Solana: l'alçada màxima entre el paviment de la planta solana i la cara inferior del forjat de la coberta no pot superar els 4,50 m.

b) Malgrat l'anterior, s'estableixen les següents condicions particulars:

- Alçada de la façana màxima (AFM): els 15 metres es mesuraran en la cantonada del carrer Major amb el carrer Jueus.

- Planta solana: la terrassa coberta haurà de tenir, com a mínim, 1,00 metre de fondària a la façana del carrer Major i ocupar tot el front de la façana.

- S'admetrà la independència de les unitats funcionals entre la última planta i la planta solana, ja que els existents abans de l'enderroc de l'edificació ja eren independents.

- Densitat d'habitatges: el nombre d'habitatges serà el que resulti d'aplicar les condicions d'habitabilitat per habitatges de nova construcció, amb un màxim de 8 habitatges.

c) En qualsevol cas, el projecte de la nova edificació haurà de garantir la conservació i la integració de l'element inclòs al *Catàleg de béns i elements protegits del Centre històric de la Seu d'Urgell* amb nivell de protecció B (Béns culturals d'interès local o assimilables), corresponent al número 43. Taula de vendre carn. La memòria descriptiva i constructiva de l'edifici justificarà, de forma expressa, el procediment escollit per assolir aquesta integració.

4. Condicions de gestió:

a) Per a l'execució d'aquesta àrea d'actuació urbanística el Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell preveu l'establiment d'un conveni urbanístic entre la propietat i l'Ajuntament.

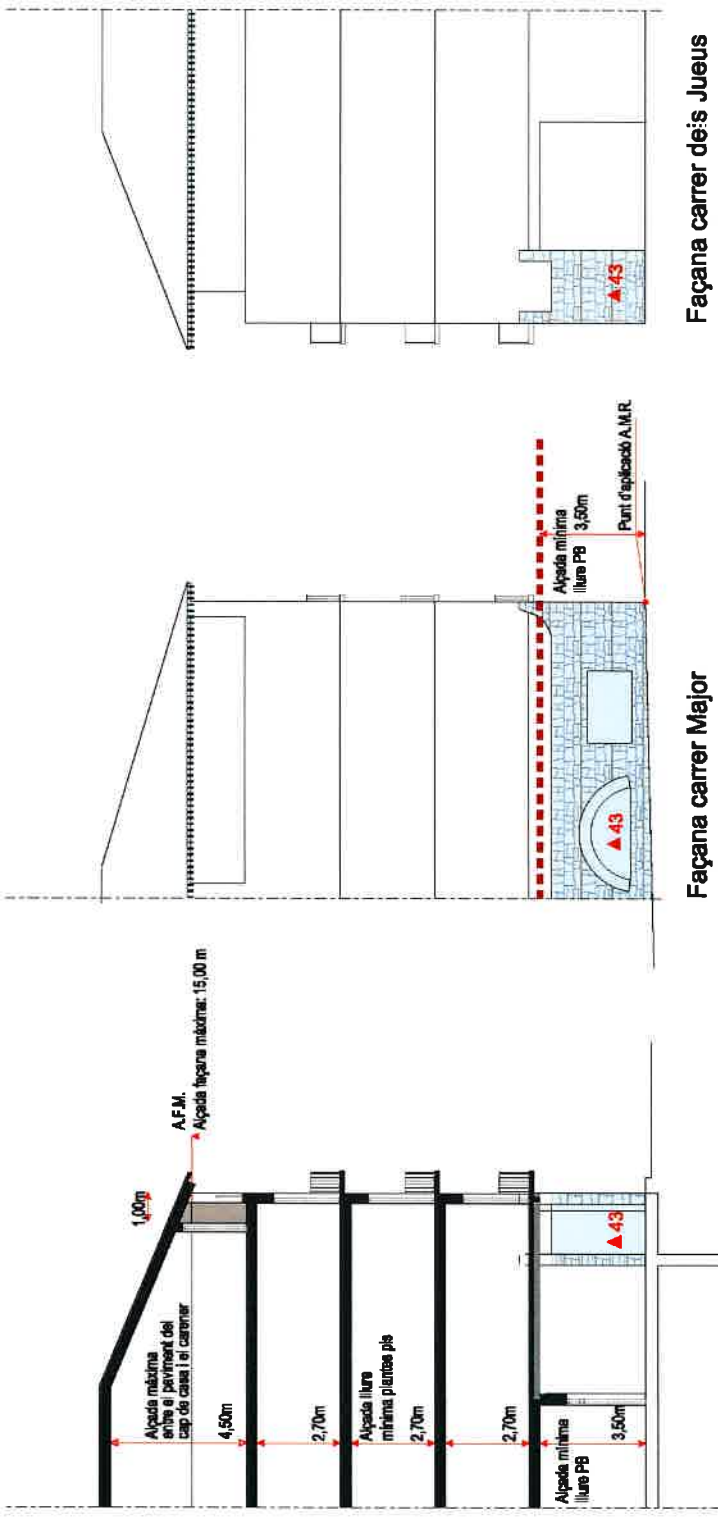
b) El conveni urbanístic complirà amb el que preveu l'article 104 del TRLU, definirà el termini d'execució i justificarà l'interès públic excepcional de l'ordenació.

c) En cas que el conveni no es formuli o que s'esgoti el termini establert, s'aplicaran les condicions generals de la Subzona del Centre històric de la Seu d'Urgell, carrer Major, clau 1a Major.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

No es contempla cap règim transitori, ja que actualment no hi ha cap edificació.

FITXA NORMATIVA
AAU-13 Major - Jueus



AAU-14. Carrer Regència (UA-8)

S'executarà d'acord amb el que s'estableix en l'article 143 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de la Seu d'Urgell i amb el que determini la legislació urbanística que li sigui d'aplicació.

Fitxes de les àrees clau

AC-1. ARTICULACIÓ CENTRE - EIXAMPLE

1. Àmbit:

a) Inclou els sòls del sistema viari i del sistema d'espais lliures situats al llarg de l'eix del Passeig, des de la plaça dels Bisbes Prínceps (portal d'Andorra) fins al camí de la Palanca, incloent el primer tram dels carrers horitzontals fins al carrer de Llorenç Tomàs i Costa.

b) La seva superfície aproximada és de 39.755 m².

2. Objectius:

a) Ampliar l'espai destinat als vianants de l'eix del Passeig, des de l'avinguda Guillem Graell fins el camí de la Palanca.

b) Redefinir la circulació de vehicles de l'eix del Passeig, per tal de millorar la relació entre el Centre i l'Eixample.

3. Condicions d'urbanització:

a) A la franja nord, des de l'avinguda Guillem Graell fins a al carrer de Sant Ot; caldrà ampliar les voreres, tot garantint que es pugui establir dos sentits de circulació. Els espais destinats a aparcament de vehicles, podran quedar embeguts a la franja de vorera. A les cantonades les voreres s'ampliaran, eliminant l'espai d'aparcament, per generar un pas còmode i segur als vianants. Aquesta ampliació de vorera ha de permetre la plantació d'arbres a la façana est, fins ara inexistents.

Es mantindrà la rotonda de l'avinguda de Pau Claris amb el carrer de Sant Ot per girs a l'esquerra (aparcament a les Monges, entrada al carrer de Joaquim Viola).

S'elevarà la calçada de l'avinguda de Pau Claris a l'alçada del carrer de Santa Joana de l'Estonac - passeig Pasqual Ingla, per donar continuïtat a l'itinerari de vianants i bicicletes (cinyell verd).

b) A la franja central, la plaça Catalunya: caldrà ampliar les voreres i eliminar els espais destinats a aparcament de vehicles. La calçada no s'elevarà, però s'utilitzarà un paviment diferenciat per donar continuïtat visual a la zona de vianants, que identificarà la singularitat d'aquest punt d'enllaç entre el Centre i l'Eixample.

Al passeig: caldrà ampliar les voreres mantenint l'aparcament embegut. En aquest punt els carrers de l'Eixample, Bisbe Guitart, passatge Alzina, de l'Orri i de Lluís Sabater, funcionaran com a viaris 20, amb pacificació del trànsit.

c) A la franja sud, el camí de la palanca: caldrà ampliar les voreres mantenint l'aparcament embegut. El camí de la Palanca des del pont fins a l'Hospital s'haurà de preveure de sentit ascendent per l'accés de les ambulàncies; a la part baixa del passeig Joan Brudieu caldrà implementar un doble sentit de circulació per tal de poder evitar de pujar fins a la plaça Catalunya.

d) Es defineix, en primer lloc la circulació amb doble sentit, entrada i sortida, de l'avinguda Pau Claris, que funcionarà com a eix principal de mobilitat. Aquest canvi permetrà la pacificació del trànsit de Joan Garriga Massó, que es transformarà en un vial 20, en sentit ascendent.

4. Fases. Es preveu l'execució de les intervencions previstes en aquesta àrea clau en diferents fases que poden coincidir amb la totalitat de cadascun dels següents projectes o en les fases que ells estableixin:

- Projecte d'urbanització de la part nord del l'eix, des de Guillem Graell fins la plaça Catalunya, incloent els carrers transversals fins al carrer Llorenç Tomas Costa.

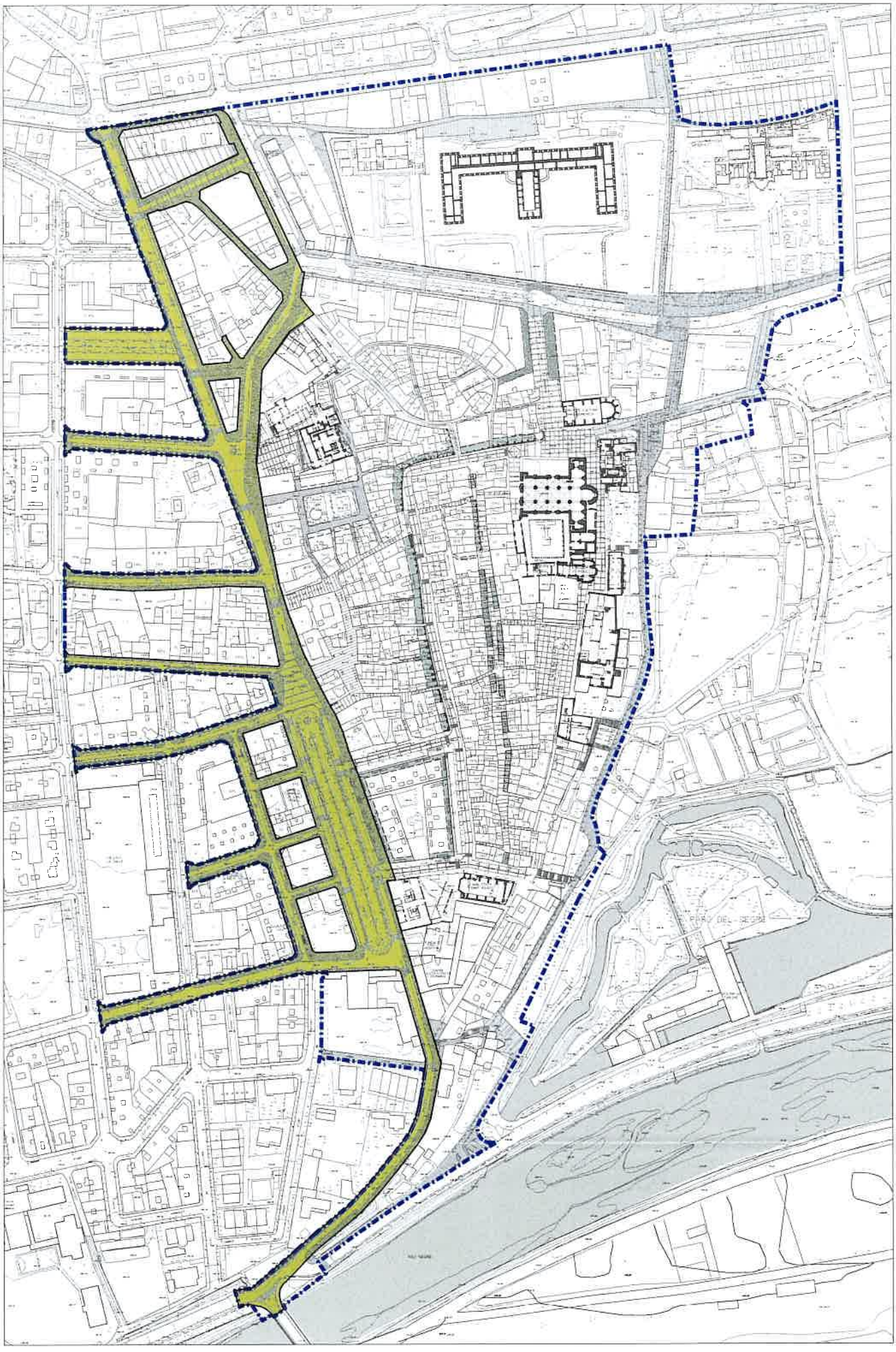
- Projecte d'urbanització de la part central de l'eix, a la plaça Catalunya.

- Projecte d'urbanització de la part sud, el camí de la palanca.

- Projecte d'urbanització dels carrers Bisbe Guitart, passatge Alzina, de l'Orri i de Lluís Sabater com a carrers pacificats.

- Projecte d'urbanització de l'avinguda Joan Garriga Massó des del Passeig fins a l'avinguda Guillem Graell.

- Projecte d'urbanització del carrer portal d'Andorra amb plataforma única, fins a l'avinguda Joan Garriga Massó.



AC-1. ÀREA CLAU ARTICULACIÓ CENTRE - EIXAMPLE

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-2. CAMÍ DE SOTA PALAU - FAÇANA DE LLEVANT

1. Àmbit:

a) Comprèn els sòls qualificats de sistema viari i sistema d'espais lliures situats entre la Circumval·lació i l'avinguda Guillem Graell.

b) La seva superfície aproximada és de 9.492 m².

2. Objectius:

a) Dotar de continuïtat el camí de Sota Palau, entre els dos extrems, el Seminari i el Parc del Segre.

b) Definir els punts de connexió transversal del territori amb la ciutat, alguns existents i alguns de nous.

3. Condicions d'urbanització:

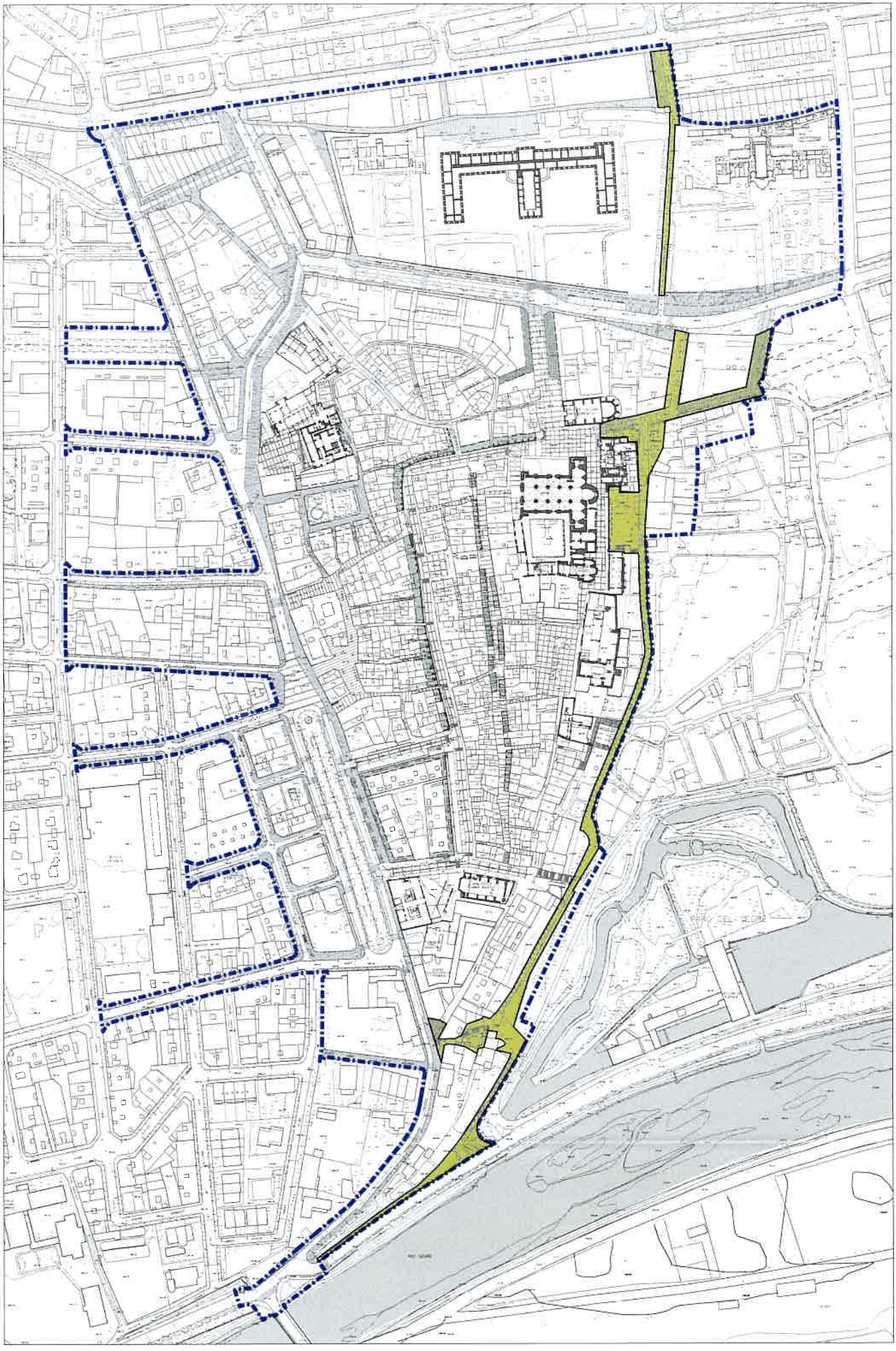
a) La urbanització tindrà en compte el pas de vehicles, prioritzant el tractament d'aquest camí fonamentalment com a via de passeig. El projecte d'urbanització tindrà en compte els murs protegits del carrer Bellavista. El projecte establirà criteris d'urbanització dels sòls destinats a aparcaments inclosos en el SUD-4. Es proposa enretirar la tanca del Parc del Segre des de les escales del carrer de Lluís Sabater fins la Circumval·lació.

b) Les infraestructures de les instal·lacions s'hauran de preveure a cota del paviment, per tal de mantenir els murs que limiten el camí i que tenen valor patrimonial.

c) La il·luminació haurà de ser baixa i dirigida a terra o a nivell del paviment, evitant projectar llum cap amunt.

4. Fases. Es preveu l'execució de les intervencions previstes en aquesta àrea clau en diferents fases que poden coincidir amb la totalitat de cadascun dels següents projectes o en les fases que ells estableixin:

- Projecte d'urbanització del camí de Sota Palau des de la Circumval·lació fins a l'avinguda Guillem Graell.
  - Projecte d'urbanització del carrer Bellavista des del carrer del Bisbe Benlloch fins l'avinguda Guillem Graell. Caldrà que estableixi els criteris d'urbanització dels sòls qualificats com a sistema viari de la finca inclosa en la AAU-1.
  - Projecte d'urbanització del camí de Sota Palau des del carrer Portal de Cerdanya fins la Baixada del Molí.
  - Projecte d'urbanització del carrer Portal de Cerdanya, connectant amb els camins de l'horta i la zona d'equipaments.
  - Projecte d'urbanització de la Baixada de l'antic Molí, des del camí de la Palanca fins la Circumval·lació.
- Projecte d'urbanització Parc del Cadí relacionat amb el carrer Ramon Llambart, obertura quarta connexió entre el Centre i el camí de Sota Palau, per la part sud del parc.



AC-2. ÀREA CLAU CAMÍ DE SOTA PALAU - FAÇANA DE LLEVANT

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-3. SENDA DEL REC

1. Àmbit:

a) Inclou els sòls del sistema viari i sistema d'equipaments comunitaris situats entre el carrer Bellavista i l'avinguda Joan Garriga Massó, que formen una franja de 300 m de longitud, al nord del Seminari.

b) La seva superfície aproximada és de 2.432 m^2.

2. Objectius:

Millorar la connexió transversal entre el carrer Bellavista i l'avinguda Joan Garriga Massó.

3. Condicions d'urbanització:

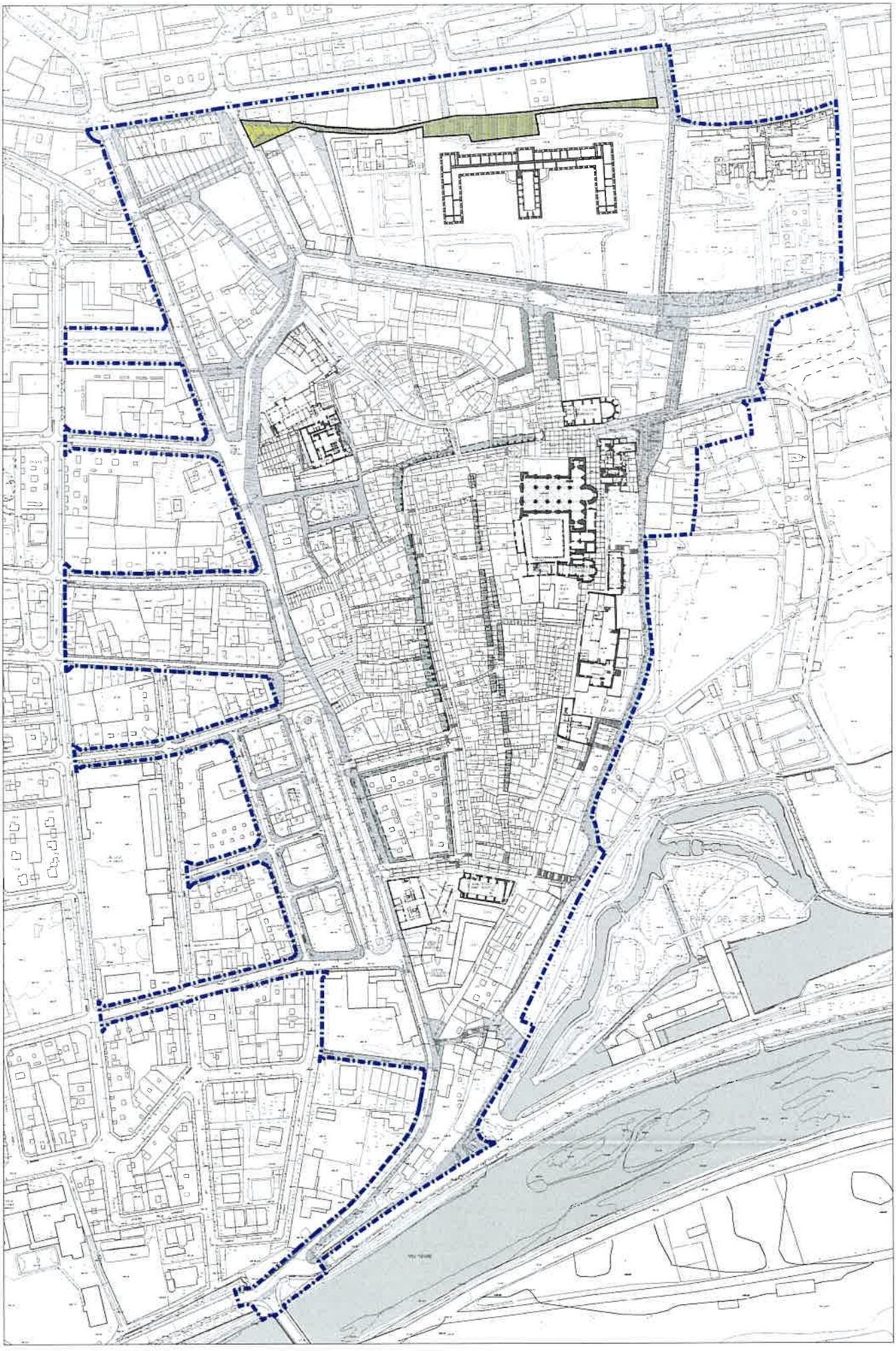
a) Ampliar la secció de la senda del Rec, en els seus extrems i a la part central, on es preveu l'obertura d'un nou pas cap al carrer del Perafita.

b) La urbanització tindrà en compte el tractament d'aquest camí fonamentalment com a passeig.

c) La il·luminació haurà de ser baixa i dirigida a terra o a nivell del paviment, evitant projectar llum cap amunt.

4. Fases. Es preveu un únic projecte d'urbanització que podrà establir les necessàries fases d'execució:

- Projecte d'urbanització de la senda del Rec. Caldrà que estableixi els criteris d'urbanització dels sòls qualificats com a sistema viari de la finques incloses en la AAU-1 i en la AAU-3.



AC-3. ÀREA CLAU SENDA DEL REC

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-4. CONNEXIÓ TRANVERSAL JUEUS

1. Àmbit:

a) Inclou els sòls del sistema viari, carrers cívics, dels carrers: Jueus, de Santa Maria, de la Roda i de Sant Emigdi.

b) La seva superfície aproximada és de 1.688 m².

2. Objectius:

Definir una proposta unitària d'urbanització de les connexions transversals del Centre.

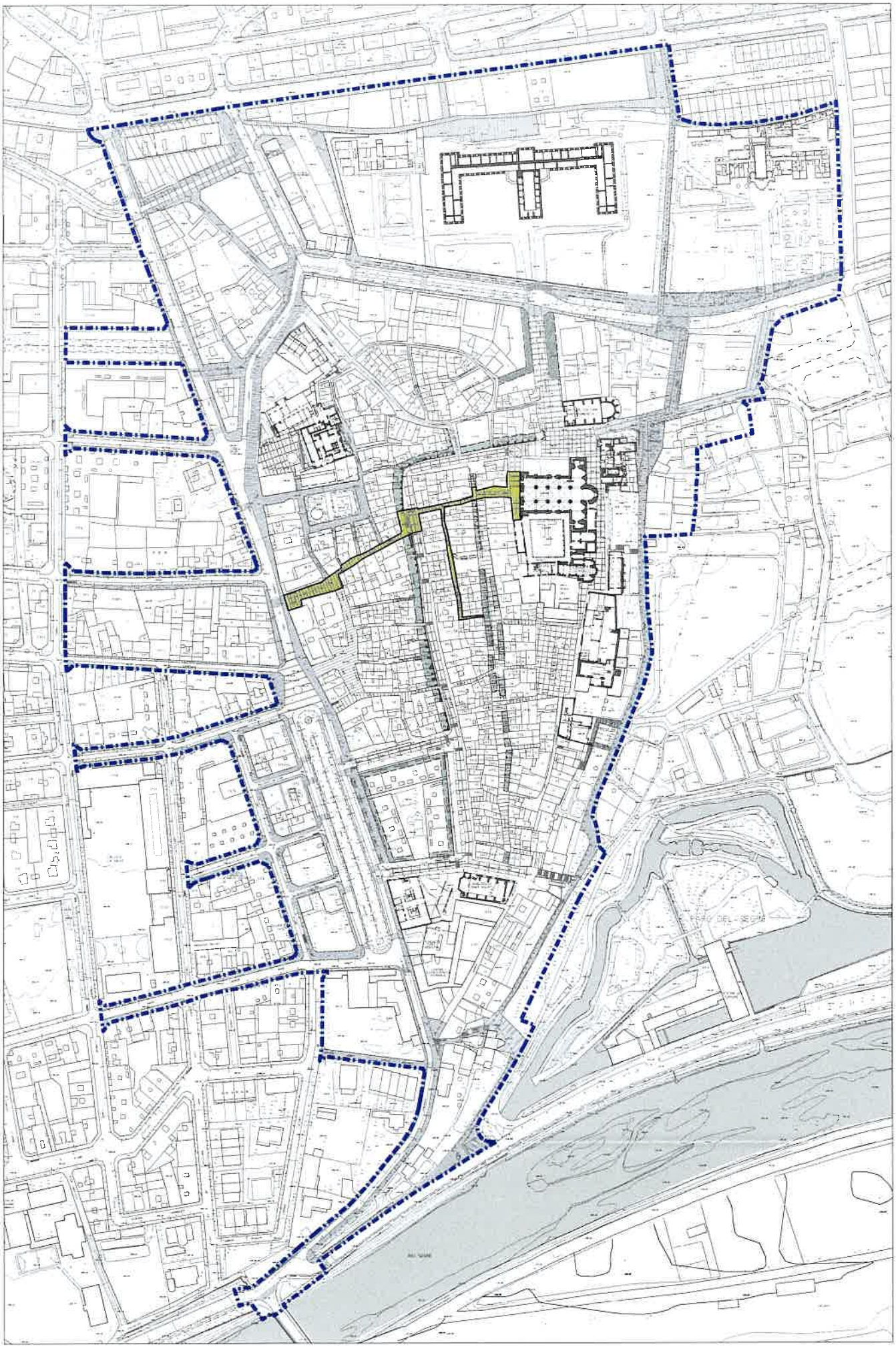
3. Condicions d'urbanització:

a) Caldrà que es segueixin els criteris a urbanització establerts en el projecte d'urbanització del carrer dels Canonges. Així mateix, les condicions d'urbanització hauran de ser coherents amb les de l'àrea clau AC-9 Entorns Santa Maria.

b) La il·luminació d'aquests carrers estrets serà amb lluminàries suspeses a l'eix i a una alçada mínima de 5,5 metres.

4. Fases. Es preveu un únic projecte d'urbanització que podrà establir les necessàries fases d'execució:

- Projecte d'urbanització carrers de Santa Maria, de la Roda i de Sant Emigdi.



AC-4. ÀREA CLAU CONNEXIÓ TRANVERSAL JUEUS

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-5. CONNEXIÓ TRANVERSAL ESTUDIS

1. Àmbit:

a) Inclou els sòls del sistema viari dels carrers dels Estudis i de la Sort.

b) La seva superfície aproximada és de 528 m².

2. Objectius:

Definir una proposta unitària d'urbanització de les connexions transversals del Centre històric.

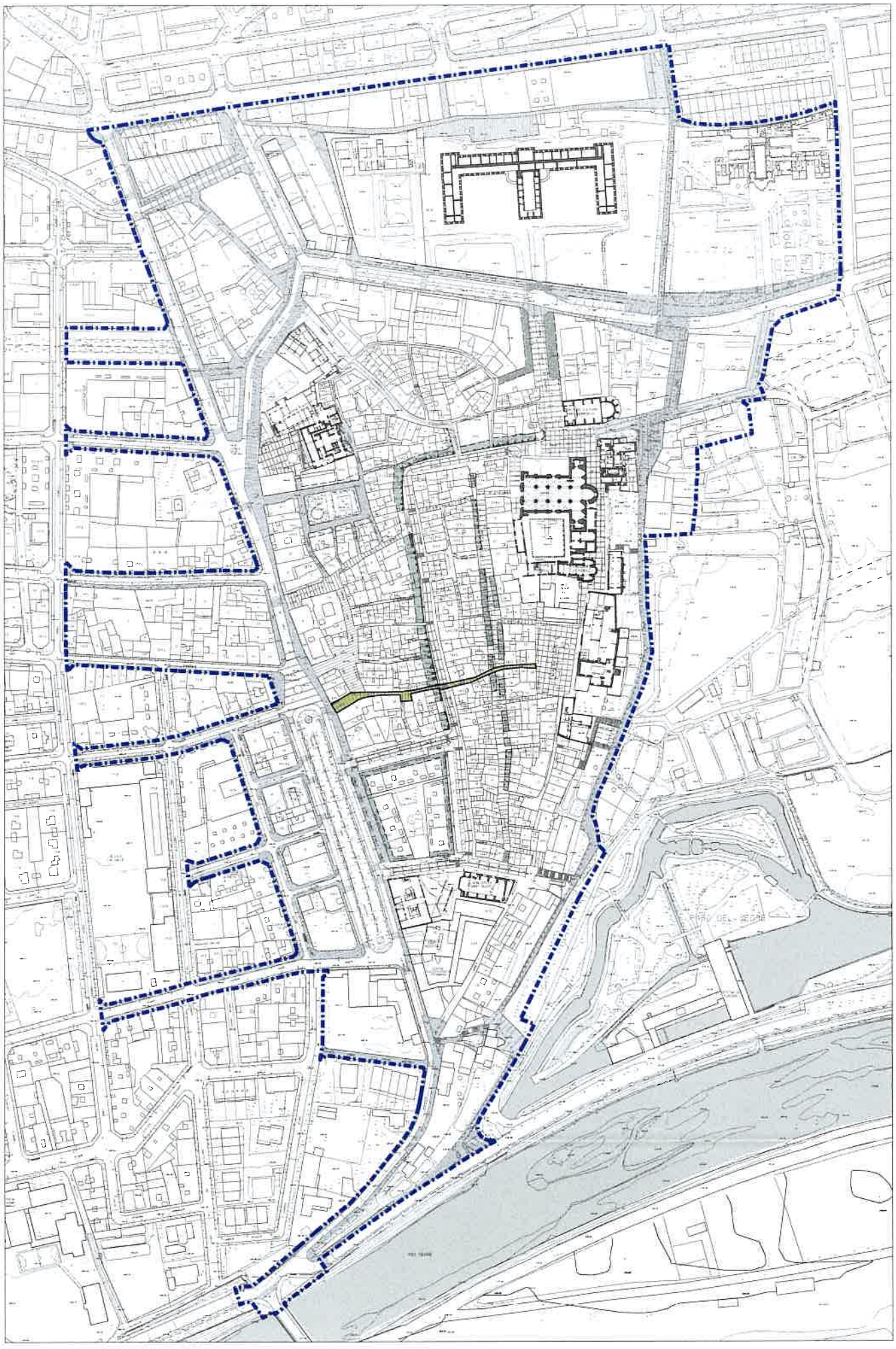
3. Condicions d'urbanització:

a) Caldrà que es segueixin els criteris a urbanització establerts en el projecte d'urbanització del carrer dels Canonges.

b) La il·luminació d'aquests carrers estrets serà amb lluminàries suspeses a l'eix i a una alçada mínima de 5,5 metres.

4. Fases. Es preveu un únic projecte d'urbanització que podrà establir les necessàries fases d'execució:

- Projecte d'urbanització del carrer dels Estudis i carrer de la Sort.



AC-5. ÀREA CLAU CONNEXIÓ TRANVERSAL ESTUDIS

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-6. SANT DOMÈNECH

1. Àmbit:

a) Comprèn els sòls del sistema viari entre el carrer del Bisbe Benlloch i la plaça dels Oms, front al Parador.

b) La seva superfície aproximada és de 1.231 m².

2. Objectius:

a) Adequar aquest carrer a les condicions de viari pacificat.

b) Eliminar les barreres arquitectòniques, per a les persones amb mobilitat reduïda.

3. Condicions d'urbanització:

a) La urbanització del carrer es farà amb plataforma única, amb segregació de modes.

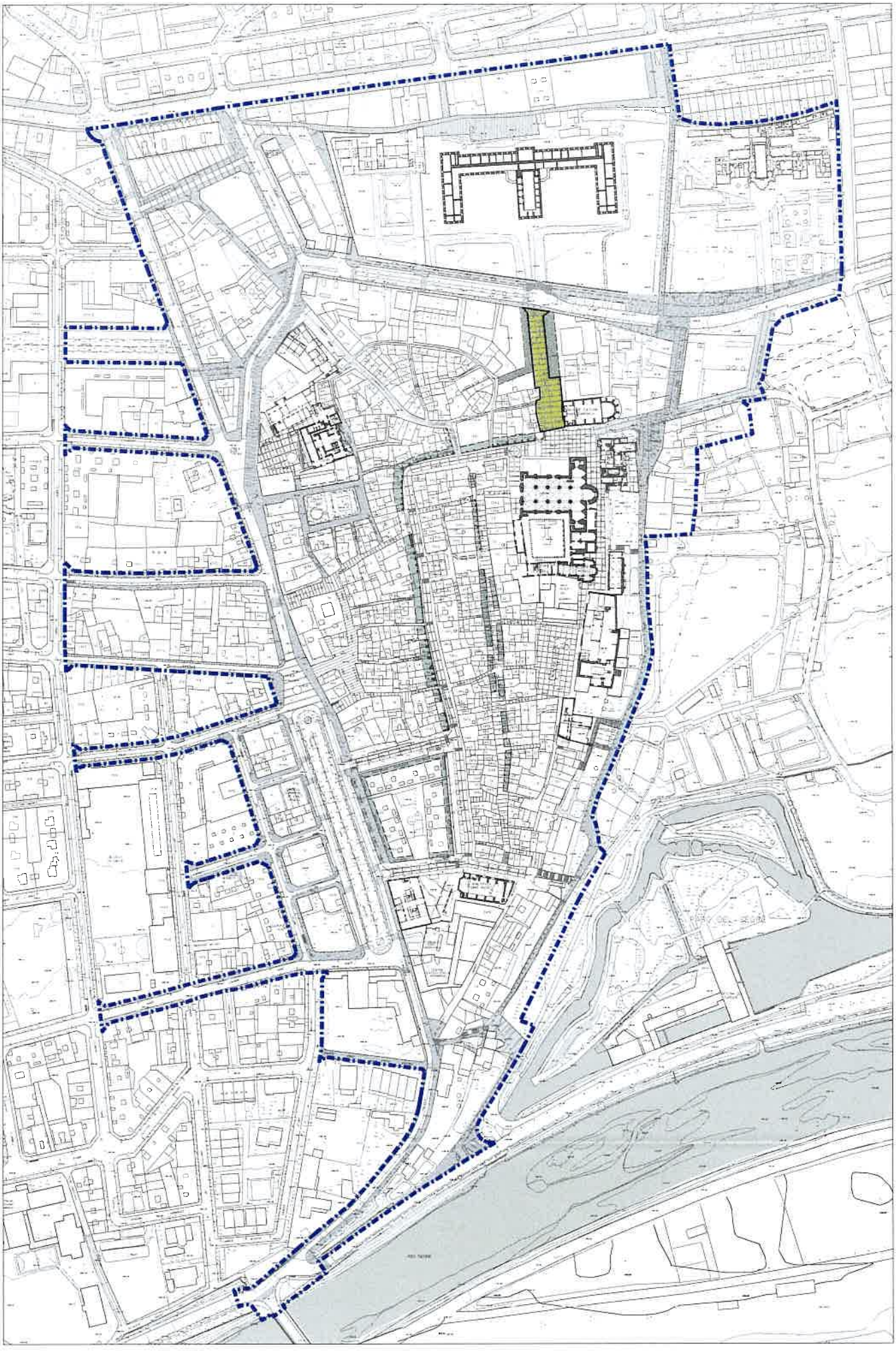
b) S'ha de preveure el pas de vehicles, es podrà asfaltar la part central per al trànsit de vehicles.

c) Revisar i modificar l'enllaç de les escales dels porxos del carrer Major amb el carrer Sant Domènech, per tal de millorar l'accés a les persones amb mobilitat reduïda.

d) La il·luminació d'aquest carrer tindrà en compte la presència del Parador, i la nova façana oest amb porxos.

4. Fases. Es preveu un únic projecte d'urbanització que podrà establir les necessàries fases d'execució:

- Projecte d'urbanització del carrer de Sant Domènech. Caldrà que estableixi els criteris d'urbanització dels sòls qualificats com a sistema viari de la finca inclosa en la AAU-4.



AC-6. ÀREA CLAU SANT DOMÈNECH

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-7. EIX DEL PATI PALAU

1. Àmbit:

a) Comprèn el conjunt de carrers que formen el tercer eix del Centre històric: la plaça del Pati Palau, el carrer de l'Escorxador i el carrer Sant Agustí.

b) La seva superfície aproximada és de 2.600 m².

2. Objectius:

Millorar les condicions d'urbanització del conjunt de carrers de l'eix.

Establir les condicions unitàries d'urbanització que vinculin aquest eix amb el conjunt de carrers del Centre.

3. Condicions d'urbanització:

a) La urbanització dels carrers de l'Escorxador i Sant Agustí,seguirà els criteris de la urbanització del carrer dels Canonges.

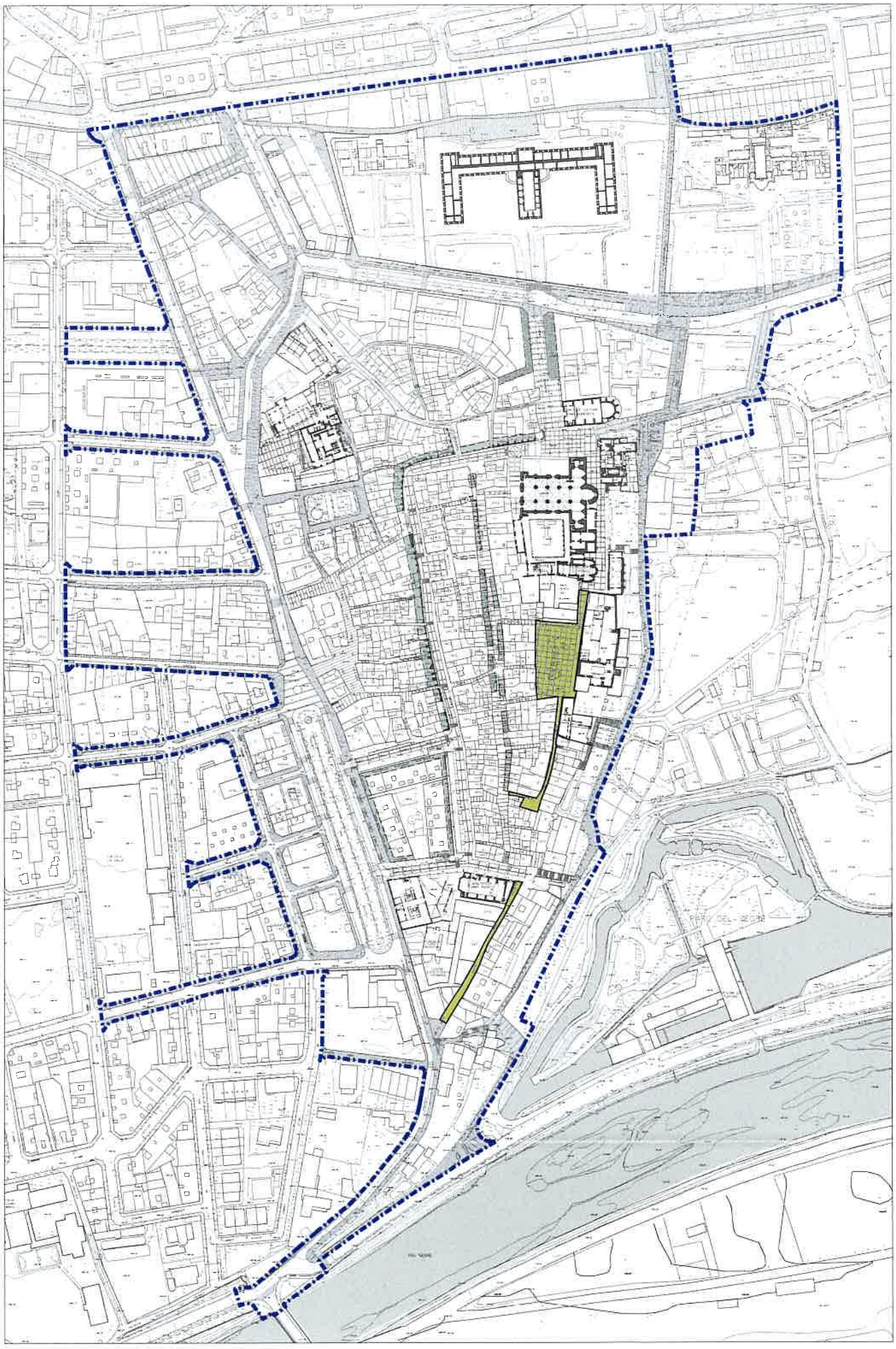
b) La il·luminació d'aquests carrers estrets serà amb lluminàries suspeses a l'eix i a una alçada mínima de 5,5 metres.

c) Identificar i senyalitzar els punts o espais que connecten actualment de forma visual, el Centre amb el territori, generant visuals cap a l'horta i el Cadí.

4. Fases. Es preveu l'execució de les intervencions previstes en aquesta àrea clau en diferents fases que poden coincidir amb la totalitat de cadascun dels següents projectes o en les fases que ells estableixin:

- Projecte d'urbanització plaça del Pati Palau i carrer de l'Escorxador, de forma conjunta.

- Projecte d'urbanització carrer Sant Agustí com a continuació de l'eix del carrer de l'Escorxador i que connecta amb el camí de la Palanca.



AC-7. ÀREA CLAU EIX DEL PATI PALAU

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-8. ANTICS JUTJATS

1. Àmbit:

a) Comprèn els sòls del sistema d'equipaments comunitaris on es troba l'edifici dels antics jutjats.

b) La seva superfície aproximada és de 1.219 m^2.

2. Objectius:

a) Dinamitzar l'eix del Pati Palau, localitzant una nova activitat a l'espai dels antics jutjats.

b) Generar una nova connexió entre el Centre i el camí de Sota Palau a través del nou edifici i/o dels horts de llevant.

3. Condicions d'urbanització:

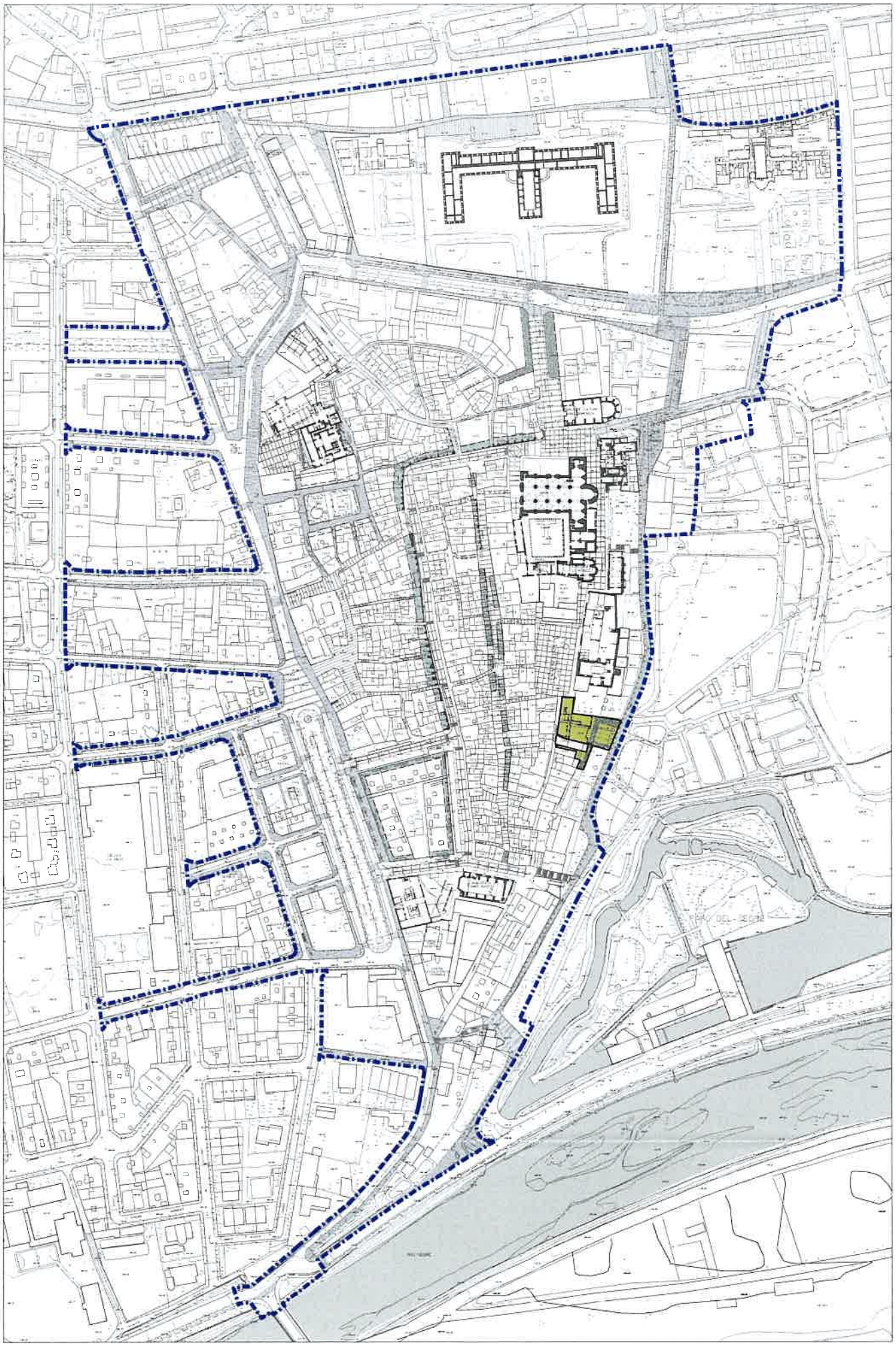
a) L'obertura de la nova connexió des del carrer de l'Escorxador fins al camí de Sota Palau, haurà de respectar, en la mesura del possible, els murs perimetrals del camí.

b) L'edifici podrà incloure un ascensor que connecti els dos nivells, el del carrer de l'Escorxador i el del camí de Sota Palau

4. Fases. Es preveu l'execució de les intervencions previstes en aquesta àrea clau en diferents fases que poden coincidir amb la totalitat de cadascun dels següents projectes o en les fases que ells estableixin:

- Projecte executiu del nou edifici d'equipaments als antics jutjats.

- Projecte d'urbanització de la connexió entre el carrer de l'Escorxador, els jutjats i el camí de Sota Palau.



AC-8. ÀREA CLAU ANTICS JUTJATS

Àmbit del Pla de Millora Urbana

AC-9. ENTORNS SANTA MARIA

1. Àmbit:

a) Inclou els sòls de sistema viari i sistema d'espais lliures situats que conformen la plaça dels Oms, Santa Maria i Ramon Llombart.

b) La seva superfície aproximada és de 2.762 m².

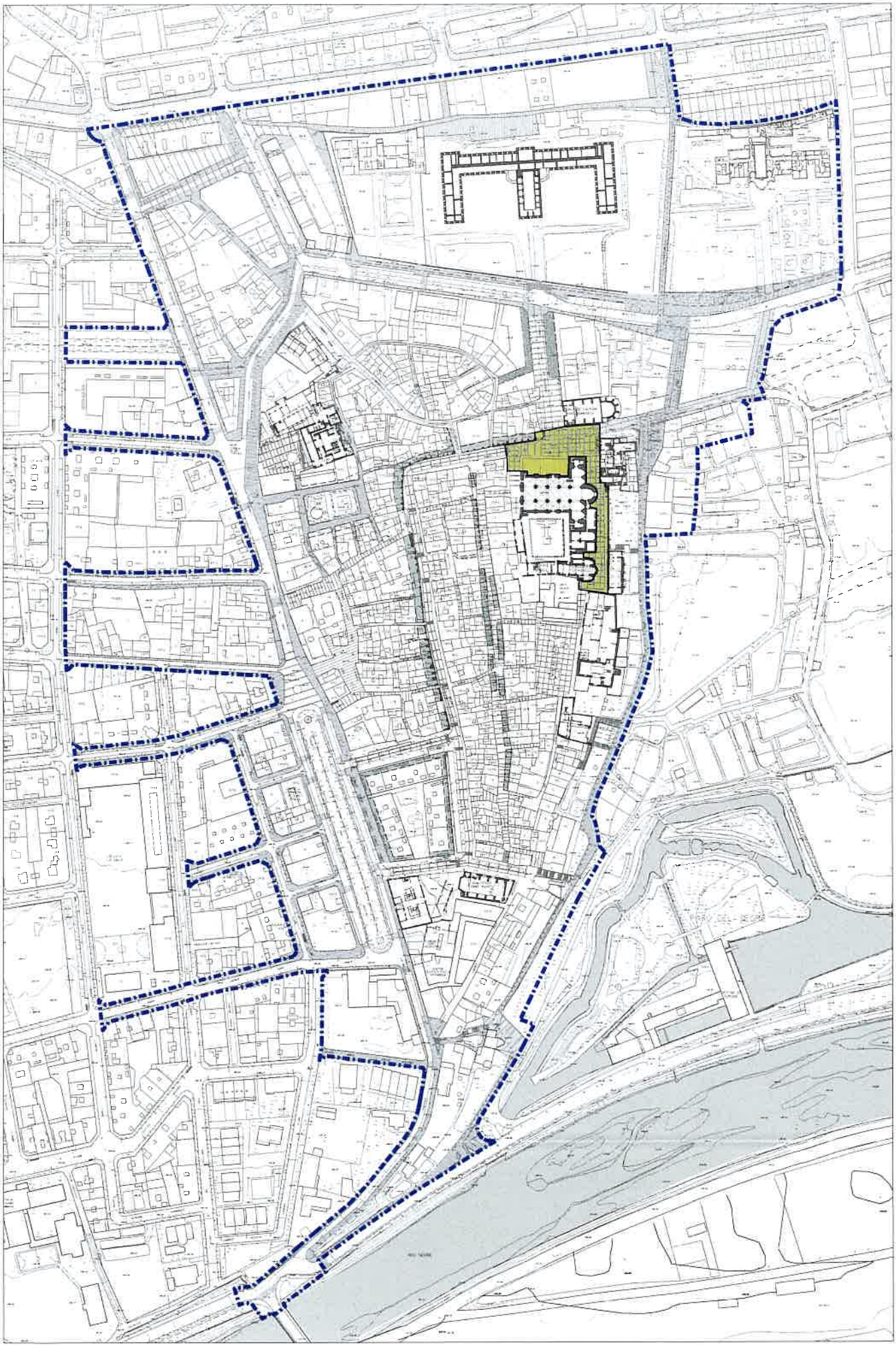
2. Objectius:

Restitució o substituir el paviment homogeni de llambordes i lloses de pedra natural actual, bastant deteriorat.

3. Condicions d'urbanització:

La urbanització mantindrà característiques similars a les actuals.

4. Fases. Es preveu un únic projecte d'urbanització que podrà establir les necessàries fases d'execució, en funció dels recursos disponibles.

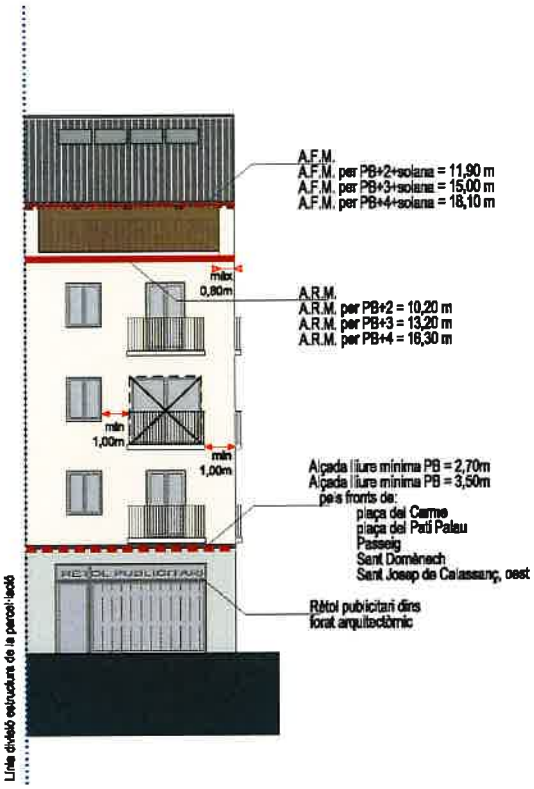


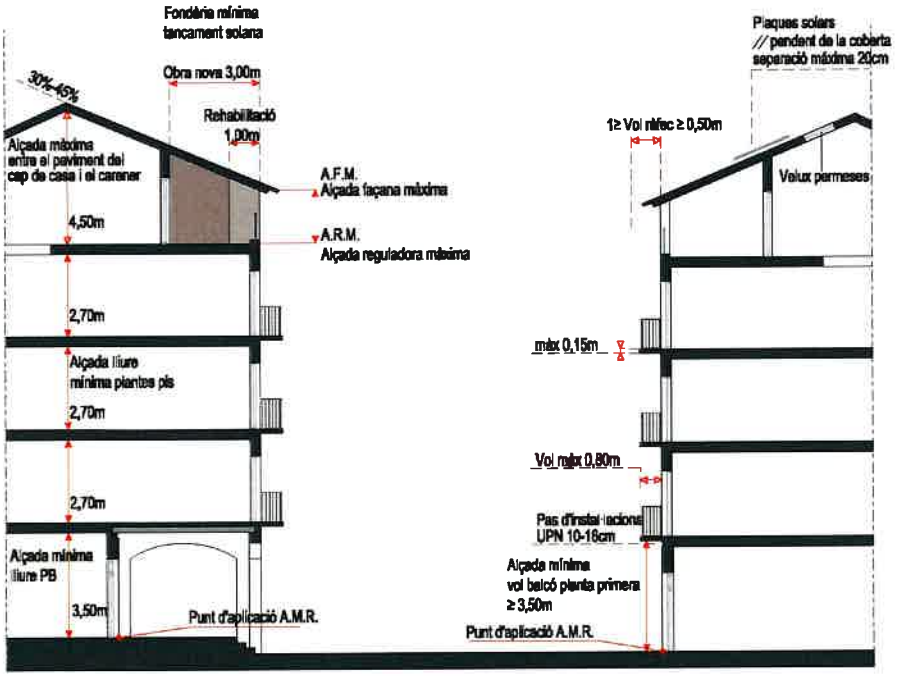
AC-9. ÀREA CLAU ENTORN SANTA MARIA

Àmbit del Pla de Millora Urbana

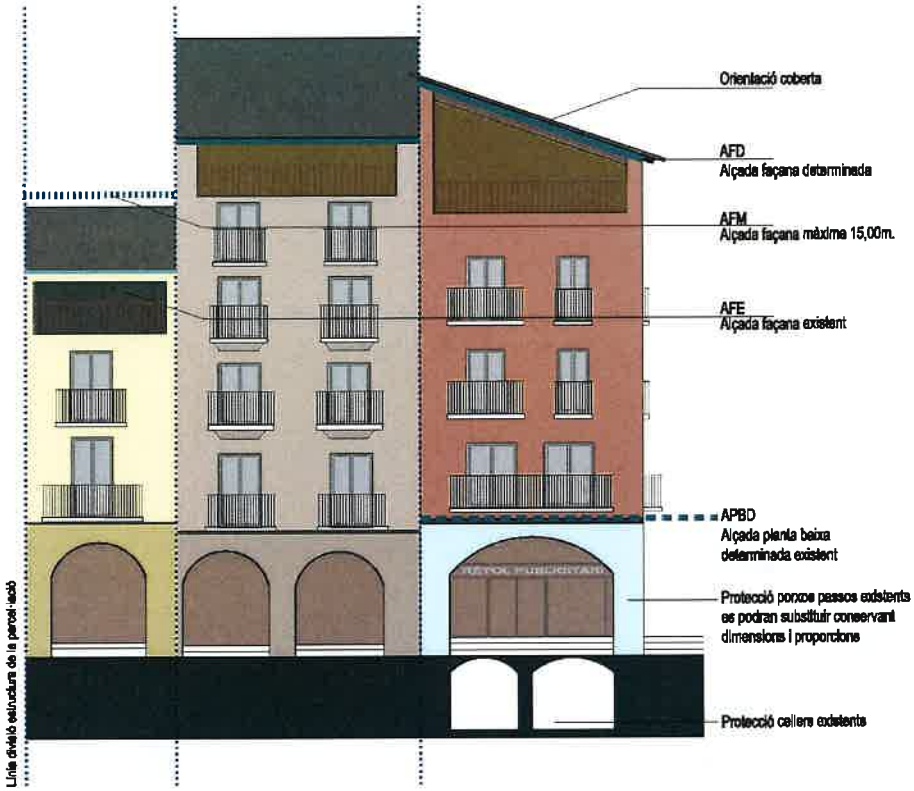
Fitxes normatives de la Zona del Centre històric, clau 1a i clau 1a Major

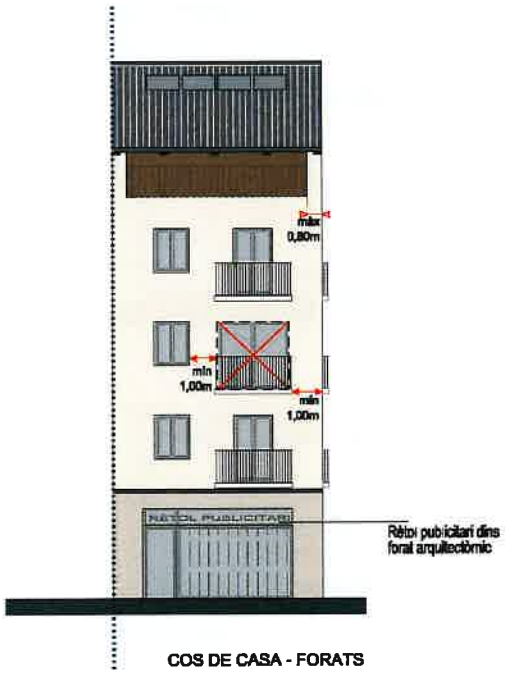
FITXA NORMATIVA clau 1a



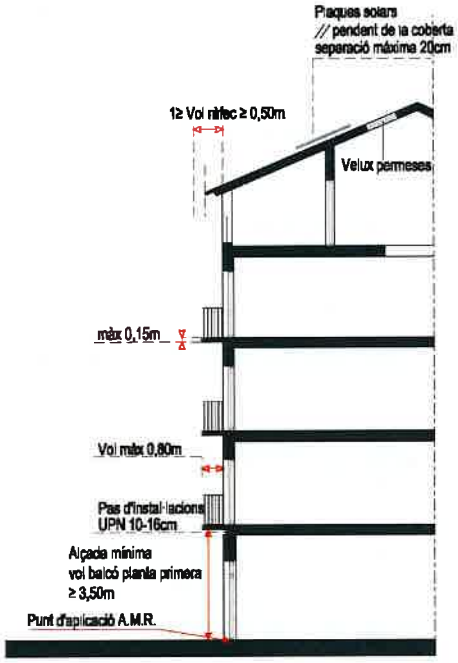


FITXA NORMATIVA clau 1a Major



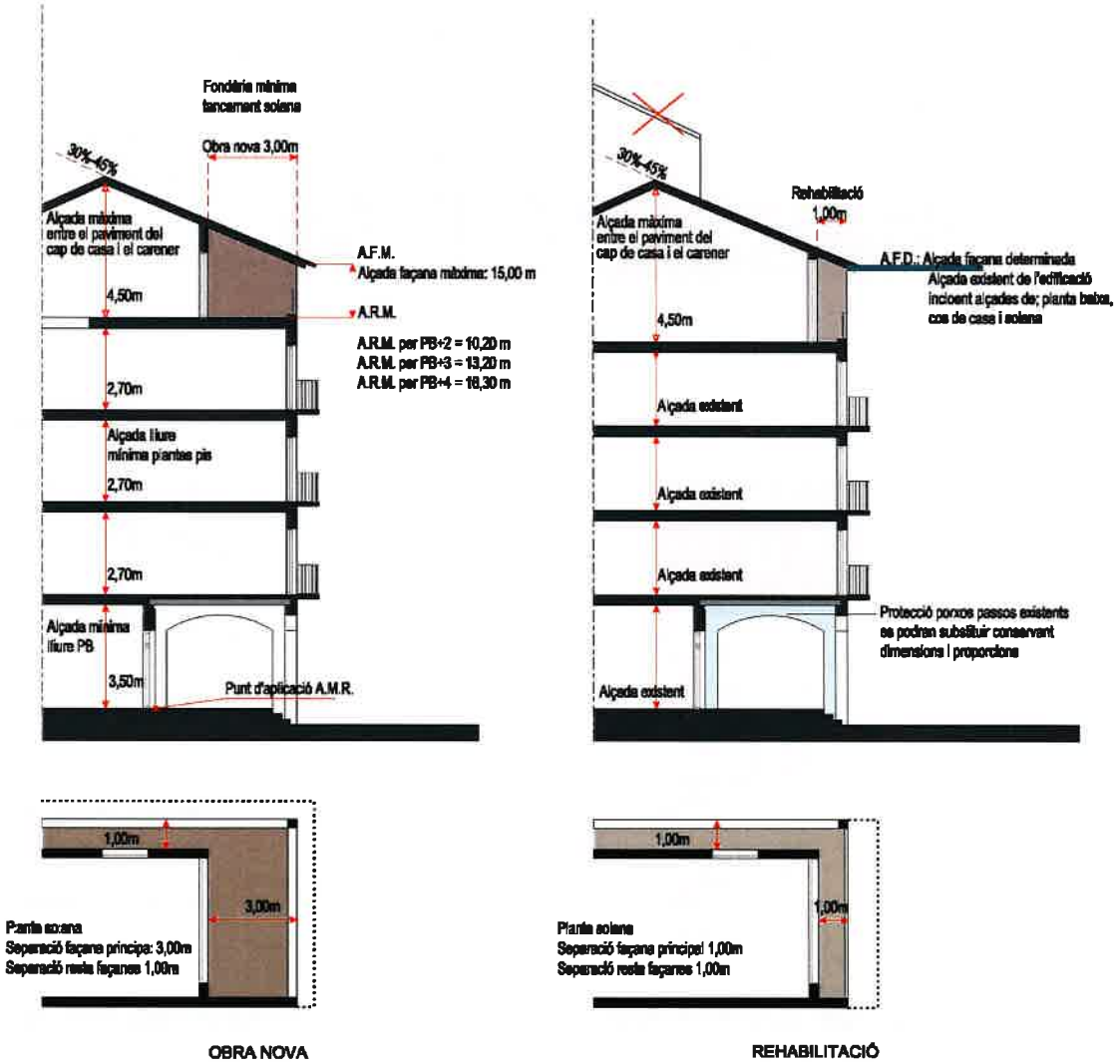


COS DE CASA - FORATS



COSSOS I ELEMENTS SORTINTS

FITXA NORMATIVA clau 1a Major



OBRA NOVA REHABILITACIÓ

Carta del color del Centre històric de La Seu d'Urgell

Carta del color del Centre històric de La Seu d'Urgell

Proposta d'ordenança reguladora

Preàmbul

Dins del Pla de millora urbana del Centre històric, es presenta aquest document anomenat "Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell" (d'ara en endavant, Carta del color), amb caràcter d'avanç d'ordenança municipal.

El seu caràcter és principalment tècnic i respon a la necessitat d'establir les consideracions orientatives i prescriptives, si s'escau per la regulació del color dels acabats de les façanes, els elements constructius, estètics, o d'informació i retolació que incideixen en la imatge del Centre històric. Així mateix, la Carta del color complementa les determinacions del Títol V de les Normes urbanístiques del Pla de millora pel que fa a la protecció i gestió del patrimoni i del paisatge urbà.

La Carta del color constitueix un codi cromàtic que pretén determinar els colors prototípics del Centre històric per tal de preservar i potenciar la riquesa cromàtica de les seves arquitectures i del conjunt per garantir que aquesta coherència cromàtica contribueixi a crear un entorn visual harmònic, tot recuperant el cromatisme original dels edificis i propiciant una adequada modernització en base als nous materials i productes que es disposen en l'actualitat.

És també una eina per orientar i, si s'escau, precisar els colors d'acabat, tant dels materials com de la pintura dels elements i dels components de les façanes de les noves edificacions o de les obres que es realitzin en les ja existents.

La Carta no pretén ser impositiva, ans al contrari, establir la col·laboració com a eina de gestió entre l'ens públic i el privat en matèria de millora del paisatge i d'augment de la qualitat urbana.

El paisatge urbà, com a conjunt d'elements urbanístics, arquitectònics, naturals o culturals, públics o privats, mobles o immobles, té la consideració d'un bé públic d'interès social, cultural i ambiental que requereix de la mateixa consideració, manteniment i millora que el patrimoni històric o cultural que conté. Tanmateix, aquest entorn representa un component important per la millora de la qualitat de vida dels ciutadans.

És dins del marc del paisatge urbà que l'Ajuntament té la voluntat de frenar la degradació del Centre històric, revitalitzant-lo i mantenint el seu teixit social.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

article 81. Objectiu i àmbit d'aplicació

1. L'objectiu d'aquesta Carta del color és la definició de la paleta cromàtica dels colors d'acabat dels elements i dels components de les façanes del Centre històric.

2. Aquesta ordenança és d'aplicació per a totes les edificacions qualificades com a Zona del Centre històric, clau 1a, pel Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell, actualment en tràmit.

article 82. Tipus d'intervenció

1. D'acord amb els tipus d'intervenció definides en l'article 15 de les Normes urbanístiques del Pla de millora urbana del Centre històric, les actuacions a dur a terme en una façana es classifiquen en:

   a) Obres de reforma:

   - De consolidació: Són les reparacions, adequacions o substitucions puntuals d'elements de les façanes (balcons, fusteria, baixos) que no impliquen actuacions generalitzades als paraments o revestiments.

   - De conservació o manteniment: Són les reparacions generals exteriors dels revestiments i elements de façanes, sense intervenir en els elements estructurals i/o interiors.

   - De restauració: És l'adequació general o parcial d'un immoble amb intervencions exteriors en les quals necessàriament s'hagin de mantenir o revaloritzar les constants morfològiques de l'edificació (composició de la façana, sistema constructiu).

   - De reutilització o modernització: És l'adequació general o parcial d'un immoble amb l'objectiu de dotar a l'edifici d'una funcionalitat en les condicions més idònies, encara que el seu ús no sigui l'original.

   b) Obres de rehabilitació: És l'adequació integral d'un immoble amb intervencions exteriors i interiors que impliquin, o no, reforç estructural i modificació de l'habitabilitat, sense necessitat de mantenir les constants morfològiques de les façanes (revestiments, elements arquitectònics).

   c) Obra nova: Són les actuacions d'augment de volum o ampliació; de substitució o de nova planta que impliquin un projecte de façana diferent de la preexistent.

2. Les disposicions que conté aquesta ordenança seran preceptives en tots els tipus d'intervenció, excepte en els casos d'indicació expressa.

3. Per als edificis inclosos en el Catàleg de béns i elements protegits, l'aplicació d'aquesta ordenança tindrà caràcter subsidiari al contingut de la fitxa corresponent a cada edifici.

article 83. Criteris de les intervencions

1. Les intervencions s'hauran d'ajustar als principis següents:

   - Adequació: En totes les intervencions s'haurà de tendir a unificar els elements de la façana, tant pel que fa als dissenys com pel que fa a materials i acabats.

   - Harmonització: En totes les intervencions s'hauran d'aplicar la paleta cromàtica i les prescripcions tècniques d'aquesta ordenança. No obstant això, en edificis d'especial interès es podran utilitzar colors no inclosos en la paleta cromàtica però preexistents en la pròpia façana.

   - Conservació: Les intervencions en les edificacions amb elements en la façana d'especial interès per la

seva antiguitat o singularitat, hauran de mantenir els materials i les textures originals.

- Innovació: En les intervencions d'obra nova, quan les innovacions estètiques o tècniques del projecte arquitectònic justifiquin la impossibilitat d'ajustar-se a les prescripcions d'aquesta ordenança o de les Normes urbanístiques del Pla de millora urbana del Centre històric, es requerirà informe favorable dels tècnics municipals previ l'atorgament de llicència.

- Sostenibilitat: En qualsevol tipus d'obra s'hauran d'emprar materials, processos i tecnologies que redueixin l'impacte sobre el medi ambient i facilitin les operacions de manteniment.

2. En les façanes ja existents, les intervencions, de consolidació o conservació, aniran encaminades al respecte de la Carta de Colors i al seguiment dels criteris compositius establerts en el Pla de millora urbana del Centre històric.

3. Les intervencions de restauració, rehabilitació o reutilització de les façanes hauran de facilitar-ne la seva lectura original, mantenint la proporció entre buits i plens.

4. En les obres de substitució o ampliació de l'edificació existent, es tractarà d'aconseguir, a través del control cromàtic i la composició de la façana, una integració amb l'entorn sense renunciar als atributs i llenguatge propis de l'arquitectura actual, evitant mimetismes o reproduccions anacròniques.

CAPÍTOL II. MATERIALS I ACABATS

article 84. Materials i acabats

Els diferents elements i materials integrants de les façanes hauran de tenir els acabats següents:

- Pedra: Serà de tipus ja existent a l'àrea i d'ús tradicional. S'admetrà artificial sempre que sigui idèntica a la natural de l'àrea. Es prohibeixen els acabats que proporcionen superfície brillant o produeixen reflexos. Només s'admetrà en emmarcaments o elements originalment pensats per anar vistos (emmarcaments, sòcols), normalment de pedra escairada i carreus ortogonals. No es podran utilitzar aplacats o revestiments de ceràmica, pedra artificial, formigó, ... Només en elements puntuals de la planta baixa o sòcol o de les plantes superiors (emmarcaments, lloses de balcó) es permet la utilització de la pedra natural local, sempre que l'acabat sigui buixardat o a tall de serra.

No s'admetran operacions de repicat dels revestiments per tal de deixar el mur vist (pedra, tàpia, ceràmica). Només es permetrà en elements específics (emmarcaments, sòcols, etc.) i sempre que els materials estiguin en bon estat i la coherència amb el sistema constructiu original ho justifiqui, i es requerirà informe favorable dels tècnics municipals previ l'atorgament de llicència.

- Ceràmica: No s'admeten façanes ceràmiques en l'àmbit del Centre històric.

- Arrebossat: Només s'admetrà com a capa final d'acabat si reben una capa de pintura o estuc. En les obres de restauració i manteniment de la façana s'haurà de verificar el seu estat de conservació abans de l'aplicació de qualsevol material, es comprovarà que el parament no presenti disgregacions o bosses de descohesió. S'aconsella fer els arrebossats utilitzant morter bastard de calça aèria, ciment hidràulic i sorra de riu neta i de granulometria mitjana (1,8 a 2,5 mm). La dosificació serà: 3 parts de calç, 1 hidràulic i 12 d'àrids. Es prohibeix la utilització del ciment Pòrtland a favor de la recuperació de la pràctica tradicional (calç amarada en pasta o mixta amb 1/3 de calç hidratada en pols). L'arrebossat respectarà la tècnica i acabat utilitzats originalment.

- Estuc: En les intervencions prevaldrà el criteri del manteniment i la recuperació dels estucs tradicionals encara que acolorits en massa respectant les textures i acabats existents. Els estucs tradicionals són morters de calç àrids i pigments, aplicats en diferents capes de granulometria i espessor decreixent vers la

superfície. Com a revestiment final, l'acabat serà lliscat (no raspat) marcant carreus a junt de punxó.

- Cantoneres: Es prohibeix la utilització d'elements metàl·lics o plàstics per a la formació d'arestes, tant verticals com horitzontals, en els canvis de plans dels revestiments d'arrebossat o d'estuc.

- Esgrafiats: S'hauran de conservar els esgrafiats de les façanes, documentant els motius i models existents.

- Pintures: Les pintures seran sempre mates i llises, aplicades amb uniformitat en tot el parament. Hauran de permetre una suficient impermeabilitat i transpirabilitat del suport, i la seva pigmentació serà homogènia i estable a la llum. Caldrà assegurar la seva cohesió i adequació cromàtica abans de procedir al seu repintat.

- Emmarcaments: En cas de tenir emmarcaments en operacions de manteniment de façanes es podrà mantenir i restaurar la pedra existent.

- Fusteria: En la substitució de la fusteria o proteccions s'utilitzarà fusta natural pintada dels colors de la carta de fusteries. Alternativament s'admetrà fusteria d'alumini lacada o anoditzada, acabat mat amb els colors de la carta de fusteries.

- Serralleria: Es tendirà a mantenir i conservar els elements existents en edificis catalogats. Els metalls no fèrrics (zenc, plom, coure, bronze) només s'admetran en elements especials (desguassos, cobertes, ...). Els perfils no podran ser de PVC ni de materials fèrrics d'acabats anoditzats o metal·litzats. Les baranes del balcó seguiran els models existents, formades per muntants de ferro i passamans, de component vertical i transparència. En totes les intervencions s'haurà d'unificar el disseny, els materials i colors de tota la serralleria. Es prohibeix la utilització de l'alumini en to natural i l'acer inoxidable.

article 85. Tècniques i productes recomanats

Per a qualsevol tipus d'intervenció es recomanen els següents materials i acabats:

- Neteja d'estucs: Quan una façana conservi aquest acabat i estigui en bon estat, es procedirà a la seva neteja (aigua a baixa pressió, màxim 15 atm. o raspalls manuals) i posterior tractament hidrofugant, amb resines de metilpolisiloxà al dissolvent, un producte transpirable i que no alteri el color del suport.

- Recobriment de paraments (edificis estucats o pintats): Si el cromatisme s'ha esvaït, o la superfície d'acabat està sols lleugerament erosionada es recomana la preparació del suport amb una emprimació consolidant, i el restabliment cromàtic amb un acabat de poc poder cobrent. Es pot fer servir una pintura de silicat de potassa, establerta sobre una emprimació de silicat, o bé una pintura de terpolímers al dissolvent -polietilè- prèvia fixació del suport amb una emprimació transparent de copolímers vinílics al dissolvent.

- Pintat de paraments: En tots els casos en que el suport estigui pintat amb pintures plàstiques, sempre que hi hagi bona adherència, es netejarà i emprimarà el suport amb un producte a base de copolímers vinílics al dissolvent, i s'acabarà amb dues capes de pintura acrílica en emulsió.

- Elements petris:

  - Si la pedra es disgrega es consolidarà amb productes a base de copolímers de siloxà al dissolvent. Quan hi hagi pèrdues de volum es refaran les motlluracions amb morters de reposició hidràulics o epoxídics, armats amb malles inorgàniques o armadures inoxidables ne cas de pèrdues importants. Si les pèrdues són superiors al 25% del total, es reposaran els carreus afectats amb material de la mateixa procedència.

  - Els elements de pedra natural o artificial es netejaran amb aigua a baixa pressió o detergents neutres. Si estan en bon estat es protegiran superficialment, hidrofugant-los amb productes a base de resines de metilpolisiloxà, sense alternar-ne el color ni la textura. Els carreus aïllats o no motllurats, i els que estiguin en mal estat,

aconsellem revestir-los o pintar-los, respectant el cromatisme diferenciat propi de la composició original de la façana.

- Paraments d'obra vista: Les façanes d'obra vista seguint la tradició aragonesa, respectaran aquest tipus d'acabat. Després de netejar el parament, es protegirà, rejuntant-lo amb morters de calç i hidrofugant-lo amb productes a base de resines de metilpolisiloxà al dissolvent. En aquests edificis, els emmarcaments i les cantonades podran quedar revestits, amb arrebossats pintats.

- Fusteria i serralleria: La fusteria i la serralleria un cop sanejades i amb les imprimacions corresponents, s'acabaran amb esmalts sintètics. S'aconsellen esmalts brillants per a la fusteria i setinats o amb partícules fèrriques per a la serralleria. Els elements de fusta que es vulguin deixar vistos, es tractaran amb vernissos de porus oberts, amb protecció anti fongs i antiparàsits, i amb acabat setinat.

CAPÍTOL III. PALETA CROMÀTICA

article 86. Control cromàtic

1. Tots els projectes referents a actuacions sobre façanes d'edificis existents o d'edificis de nova planta hauran de preveure el color dels acabats com a condició indispensable per a l'atorgament de la llicència.

2. A aquest efecte es farà servir el sistema de codificació de color *Acoat Color Codificacion* (A.C.C.), sistema de referenciació basat en les coordenades tricromàtiques de la *Commission Internationale d'Éclairage* (C.I.E.) -organisme encarregat d'establir diverses normes i prescripcions sobre il·luminació- i la carta Munsell. En aquest sistema els colors queden referenciats mitjançant sis dígits, agrupats en tres registres corresponents a la tonalitat, a la saturació i a la lluminositat. En concret:

- Els dos primers (una lletra i un número) identifiquen la tonalitat i es refereixen a la naturalesa del color, d'acord amb un cercle cromàtic dividit en 24 sectors. Cada sector es subdivideix en deu parts, conformant un ventall de 240 tonalitats diferents.

- La saturació o intensitat del color queda referenciada a través dels dos dígits centrals i representa la puresa o intensitat del color. S'avalua en una escala de 00 a 99. Una major numeració indica una major saturació.

- La lluminositat o claror es referència amb els dos darrers dígits del codi i indiquen la quantitat de llum reflectida pel color. S'utilitza una escala de 00 a 99. Una major numeració indica una major lluminositat.

article 87. Carta del color

1. La Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell consta de 51 colors i es reprodueix al final d'aquest document. La Carta del color original, amb patrons estandarditzats, estarà a disposició dels interessats a l'Ajuntament. La carta de colors serveix de base de referència és la carta de pintures de la marca comercial "Procolor" sense que, en cap cas, signifiqui l'obligatorietat d'emprar la marca referida.

2. Tots els colors a què fan referència els articles d'aquesta ordenança queden recollits en tres apartats específiques de la Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell, segons els tipus d'elements considerats (parament, solana i fusteries). Els colors especificats es corresponen als codis següents:

a) Parament:

- Per aplicar en els revestiments de les façanes com a color principal del parament. També es pot aplicar com a color puntual del parament, corresponent amb elements i cossos sortints de la façana i altres elements arquitectònics

secundaris.

F2.20.70	D2.30.40	G2.10.53R	F6.15.85R
F2.15.65	C8.30.40	E4.03.80R	F6.15.75R
F2.10.80	F6.10.70R	E8.03.60R	F6.20.80R
F0.30.70	G0.10.70R	E8.10.60R	F6.25.70R
F0.25.75	F4.12.65R	F2.10.60R	F2.25.75R
E8.35.65	F6.15.65R	F2.06.84R	F2.25.65R
E8.30.70	F6.20.50R	G0.05.70R	F2.20.80R
E8.30.60	H2.10.80R	G0.05.65R	F0.25.75R
E8.15.65	G4.15.65R	F6.03.72R	F2.35.75R
E4.15.75	G0.10.65R	F2.05.55R	E8.35.65R
E0.30.60	G8.10.70R	H2.05.65R	F1.27.63R
E0.30.50	G8.10.60R	G5.04.74	E7.40.56R
D2.30.50	G1.15.60R	F6.10.80R	

b) Solana:

- Per aplicar en els revestiments de la solana com a color principal del parament.

212 Ocre tostado

210 Marrón tabaco

c) Fusteries:

- Serralleria (baranes metàl·liques, canals, baixants i altres elements metàl·lics que formen part de la composició de la façana):

HN.10.54M

G8.10.30

N0.20.20

- Proteccions solars i baranes de fusta (portes, balconeres, finestres, persianes,...):

N0.10.40

G8.10.50

G8.10.40

E4.30.50

E4.20.30

D6.20.40

G8.40.20

article 88. Color segons el tipus d'element

1. Color dels paraments: En l'acabat dels paraments de les façanes, s'admetran únicament colors de la Carta del color del parament.

2. Color dels emmarcaments i complements: Es complirà el següent:

a) Façanes amb relleus i complements: Qualsevol intervenció de conservació o manteniment, ja sigui parcial o general, haurà de preveure un color diferenciat per a tots els elements que sobresurtin del pla de façana, escollit entre els de la Carta del color, apartat parament, i en harmonia amb el color dels elements petris que tingui la façana.

b) Façanes planes: En aquelles operacions de manteniment de les façanes on hi hagi relleus al voltant de les obertures, es marcaran faixes de composició d'uns 20 cm d'amplada com a mínim entorn de les obertures (emmarcaments), i d'uns 30 cm en els límits amb els edificis veïns (cantoneres), amb un

cromatisme diferenciat, utilitzant colors grisos o terrossos similars als arrebossats tradicionals i la pedra utilitzada, escollint entre els de la carta de parament.

3. Filetejats: Els canvis de color entre el parament i la decoració pictòrica, i en particular, emmarcaments, cantoneres i cèrcols, es perfilarà amb bandes de colors diferents per a simular l'efecte de relleu, escollint els tons entre els de la Carta del color de parament.
4. Plantes baixes: Es obligatori aplicar-hi un color diferent del parament general dintre de la gamma de la Carta del color de parament.
5. Color de la fusteria: A més del color dels paraments caldrà especificar en les sol·licituds el color de la fusteria, que haurà d'harmonitzar amb el color del parament. El to s'escollirà entre els colors de la carta de fusteries, buscant el contrast amb el color de l'emmarcament.

article 89. Combinacions cromàtiques

Els colors inclosos en la Carta del color es poden combinar lliurement entre ells, respectant les regles següents:

a) El color del parament d'una façana no podrà coincidir amb cap dels colors dels paraments de les façanes veïnes.

b) Per als complements només es pot utilitzar un color per façana, llevat que es justifiqui la necessitat d'utilitzar-ne més d'un.

c) La fusteria haurà de ser tota del mateix color, incloses les proteccions solars (persianes i llibrets).

d) Els rètols dels establiments s'integraran dins dels forats arquitectònics de la façana, d'acord amb les determinacions dels articles 42.7 i 73 de les Normes urbanístiques del Pla de millora urbana del Centre històric. Es vetllarà especialment per la integració dels focus d'enllumenat, si n'hi ha.

e) Les canals i els baixants hauran de ser de metàl·lics pintats amb una única tonalitat de l'apartat *Fusteries. Serralleria.* Els elements de zinc o coure es podran mantenir sense pintar.

f) El tractament de les mitgeres que restin vistes s'assimilarà al de les façanes.

article 90. Estudis cromàtics

Podran autoritzar-se altres tonalitats de colors diferents a les especificades anteriorment en els següents casos:

a) En la rehabilitació de façanes incloses en el Catàleg de béns i elements protegits de la Seu d'Urgell i en intervencions parcials de façanes, d'acord amb la definició que del terme en fa l'art. 6 d'aquestes Ordenances, sempre que existeixi constància de l'existència del color que es vol utilitzar en la façana, o quan s'aporti un estudi cromàtic complet de l'actuació, que permeti avaluar el resultat de la proposta i la seva relació amb les finques de l'entorn.

b) Colors complementaris: Al marge dels tons autoritzats en els apartats anteriors, es podran fer servir colors de tonalitats diferents, amb major saturació i menor lluminositat, en ràfecs, frisos, sotabalcons o altres elements decoratius, sempre que no afectin més d'un 20% del parament total de la façana.

c) La Comissió consultiva municipal del patrimoni (CCMP) i els serveis tècnics municipals de l'Ajuntament podran afegir els colors i tonalitats que considerin ajustats a la realitat cromàtica del Centre històric, previ estudi cromàtic motivat.

CAPÍTOL IV. INFRACCIONS I RÈGIM SANCIONADOR

article 91. Infraccions i sancions

L'incompliment de les condicions imperatives establertes en aquesta ordenança es considerarà infracció urbanística i serà sancionable de conformitat amb la tipificació prevista a la normativa urbanística i sectorial.

Per analogia amb la normativa urbanística, s'entendrà per persona responsable als efectes del règim sancionador, els propietaris, els promotors, els constructors o empresaris de les obres i els tècnics directors de l'execució.

Els expedients sancionadors es tramitaran segons el que estableix el Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre Procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat, d'aplicació supletòria als ens locals.

article 92. Classificació de les infraccions

1. Les infraccions es classifiquen segons els tipus següents:

   a) Infraccions lleus: la no utilització dels colors previstos en la Carta del color d'aquesta ordenança.

   b) Infraccions greus: incompliment de l'ordenança en quan a l'ús de materials i instal·lacions tècniques.

   c) Infraccions molt greus: destrucció de façanes o elements d'aquestes que tinguin algun tipus de protecció d'acord amb el Catàleg de béns i elements protegits de la Seu d'Urgell.

2. Tot això, amb independència de l'expedient de disciplina urbanística que si s'escau calgui actuar per restablir la legalitat infringida i impedir les actuacions que la vulnerin de conformitat amb la normativa urbanística aplicable.

3. Així mateix, amb independència i sens perjudici de les sancions que corresponguin, davant l' incompliment dels deures de la propietat de mantenir els immobles en condicions de seguretat, salubritat i ornament, així com de complir altres deures d'ús, conservació i rehabilitació que puguin estar establerts en la legislació sectorial o en les ordenances locals, serà d'aplicació l'establert per la normativa urbanística respecte de les ordres d'execució i les multes coercitives.

article 93. Quantia de les sancions

Les quanties de les sancions s'estableixen d'acord amb el següent:

a) Infraccions lleus: es sancionaran amb una multa mínima de 300 € amb un màxim de 1.500 €.

b) Infraccions greus: es sancionaran amb una multa mínima de 1.501 € amb un màxim de 3.000 €.

c) Infraccions molt greus:es sancionaran amb una multa mínima de 3.001 € amb un màxim de 5.000 €.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Els edificis inclosos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció en virtut del Pla especial i Catàleg del patrimoni cultural de la Seu d'Urgell, restaran exclosos del compliment de les seves disposicions si esdevenen contràries o incompatibles amb les determinacions específiques de protecció.

Tanmateix, serà d'aplicació les determinacions dels informes perceptius i vinculants que d'altres administracions, en virtut de la legislació sectorial, facin respecte de la intervenció d'aquests edificis.

Segona

En tot allò no previst expressament en aquesta ordenança serà d'aplicació la normativa sectorial que correspongui, en especial la urbanística.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única

En tant no s'aprovi definitivament el Pla especial i Catàleg del patrimoni cultural de la Seu d'Urgell, es consideren sotmesos a algun tipus de protecció els elements inclosos al Precatàleg de béns i elements protegits del Pla de millora urbana del Centre històric de la Seu d'Urgell.

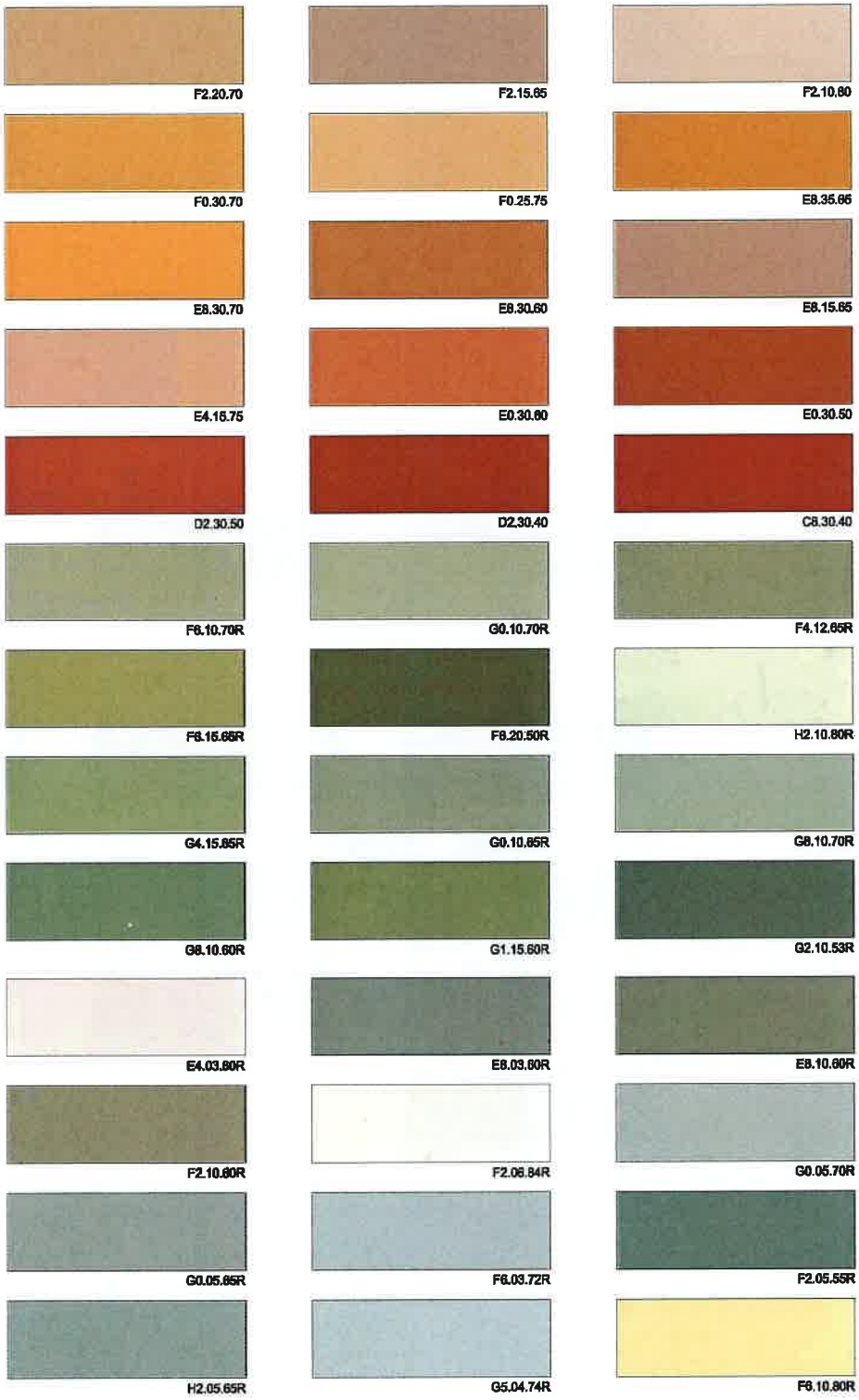
DISPOSICIÓ FINAL

Única

La present ordenança entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació en el DOGC, prèvia publicació del seu text íntegre al Butlletí Oficial de la Província i hagi transcorregut el termini previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, Reguladora de les bases de Règim local. Tindrà una vigència indefinida, sens perjudici de la seva modificació.

Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell

Parament



Carta del color del Centre històric de la Seu d'Urgell



Solana



Fusteries

Serralleria



Proteccions solars i baranes de fusta



Paràmetres comuns d'ordenació i ús del Pla general d'ordenació urbanística de la Seu d'Urgell

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 49 de les NNUU PGOU. Regulació paramètrica general

1. *L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del Pla general es defineix en cada Capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest Pla general es divideixen en:*

a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector

2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.

4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.

c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent la seva funció urbanística o la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. *Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.*

3. *D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest Pla general estableix en el Capítol quart d'aquest Títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.*

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

article 50 de les NNUU PGOU. Parcel·lació i reparcel·lació

1. *S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.*
2. *S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.*

article 51 de les NNUU PGOU. Parcel·la

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

article 52 de les NNUU PGOU. Parcel·la mínima

1. *És la unitat de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.*

2. *Les dimensions i mida de la parcel·la mínima fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.*

3. *Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació. De la mateixa manera quedaran excloses les parcel·les que, per l'ordenació urbanística establerta, no poden assolir els mínims fixats.*

4. *Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als quaranta cinc (45°) respecte de la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.*

article 53 de les NNUU PGOU. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

article 54 de les NNUU PGOU. Fons de parcel·la

Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

article 55 de les NNUU PGOU. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

article 59 de les NNUU PGOU. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació.

2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, necessitaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels serveis tècnics municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, i es diferencia jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.

article 60 de les NNUU PGOU. Rasant de l'alineació de carrer o vial

1. *És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.*
2. *Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.*

article 61 de les NNUU PGOU. Rasant de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

article 62 de les NNUU PGOU. Amplada de carrer o vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.

2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

article 63 de les NNUU PGOU. Alineació de l'edificació

1. *És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.*
2. *Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte de l'alineació de carrer o vial.*
3. *Quan es produeixin substitucions d'edificació en les zones d'eixample -claus 2a i 2b- es preveuran xamfrans, que són la unió en corda dels punts de tangència d'una circumferència de 4,00 m de diàmetre amb les dues alineacions. No caldrà quan les alineacions formin un angle superior als 120º.*

article 64 de les NNUU PGOU. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.

3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2p (pb+1pp)	7,00 m
3p (pb+2pp)	10,50 m
4p (pb+3pp)	13,50 m
5p (pb+4pp)	16,50 m

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les del Centre històric i les industrials, en les quals s'estableix de forma concreta.

4. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 94 de les NNUU PGOU.

5. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte de la cota de l'alçada reguladora mesurada des del carrer.

6. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.

article 65 de les NNUU PGOU. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer:

a) Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.

b) Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.

c) Quan per aplicació d'aquesta norma resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial, fora del límits de 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

d) En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit que la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers:

a) Si fan cantonada o xamfrà, s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal. En el cas que el tipus de parcel·la no tingui aquesta condició diferenciada respecte del front de carrer, s'operarà amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.

b) Si no fan cantonada o xamfrà, en cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable, si existeix pati d'illa, i fins al lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació, en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.

3. Edificis amb front a un carrer situats sobre parcel·les amb fort desnivell:

Si estan situats entre un carrer al que donen front i un espai lliure -propi o veí- situat a més de tres metres per sota de la rasant del carrer, es procedirà de manera similar a l'establerta en el punt anterior, aplicant l'alçada reguladora màxima també des de la rasant d'aquest espai lliure com si fos un carrer més, per tal que l'alçada aparent de l'edifici des del sòl lliure veí o propi no sigui superior a la que té en la seva façana principal.

article 66 de les NNUU PGOU. Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.

2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació del Pla.

3. El nombre de plantes màximes referit al carrer s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament diferit s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer, definida entre façanes d'edificis, de forma que:

Amplada de vial	Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
< 8,00 m	2p (pb+1pp)	7,00 m
8,00 m a < 11,99 m	3p (pb+2pp)	10,50 m
12,00 m a < 13,99 m	4p (pb+3pp)	13,50 m
> 14,00 m	5p (pb+4pp)	16,50 m

article 67 de les NNUU PGOU. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació és compacta i dóna front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant el retranqueig de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

article 68 de les NNUU PGOU. Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en què el Pla general estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.

2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i, a partir d'aquesta, l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).

3. Sobre el front secundari no es defineix cap fondària edificable.

article 69 de les NNUU PGOU. Fondària edificable

1. *És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.*
2. *La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació del Pla.*
3. *La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte de les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.*

5. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.

6. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent a la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 70 de les NNUU PGOU. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.

*2. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els següent tipus: a) Pati d'illa lliure d'edificació, (clau **0p**). És aquell en què no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part del mateix, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació.*

*b) Pati d'illa amb servitud d'ús públic, (clau **0pv**). És aquell que confronta amb espais públics -carrers o places- als quals complementa. Sobre la seva superfície s'estableix una servitud d'ús públic, per la qual cosa hauran de quedar lliures i transitables.*

*c. Pati d'illa amb ocupació total (clau **1p**). És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100 %.*

3. Les construccions a realitzar, en el cas que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions: a) L'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta serà

obligatòriament plana.

b) La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades a l'article 85.3 de les NNUU PGOU) i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn.

4. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:

*a) En els patis d'illa lliures d'edificació (clau **0p**) els soterranis podran excedir en un 25 % la superfície de l'edificació principal.*

*b) En els patis d'illa amb servitud d'ús públic (clau **0pv**) s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl.*

*c) En els patis d'illa amb ocupació total (clau **1p**) es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.*

d) Sempre que es permeti l'ocupació de plantes soterrani el nombre màxim de soterranis privats serà de dues plantes. Excepcionalment s'admetran més plantes soterrani si es destinen a aparcament i d'acord amb el que s'estableix per la regulació específica de l'ús d'aparcament establerta en aquest Pla.

e) Les plantes soterrani que es construeixin en l'interior d'illa, excepte aquells en què es permet l'ocupació en planta baixa, s'executaran de forma que disposin d'un gruix de terres mínim de 0,60 m a la part superior, que permeti la plantació de vegetació i de que tinguin la consideració de soterrani respecte a la rasant de les parcel·les confrontants.

f) Totes les plantes soterrani permeses s'ajustaran al que es defineix en els paràmetres corresponents referits a l'edificació, usos i activitats, regulats en el Títol II de les NNUU PGOU.

article 71 de les NNUU PGOU. Solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest Pla i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà consolidat és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:

- *accés rodat*
- *encintat de voreres*
- *pavimentació de calçada i voreres*
- *xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües*
- *enllumenat públic*
- *xarxa de sanejament*

3. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.

b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en els termes previstos per l'article 31.3 de les NNUU PGOU. Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

article 72 de les NNUU PGOU. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2sostre/m^2sòl).

article 73 de les NNUU PGOU. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).

2. En les zones en què l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i estudis de detall, i no comptabilitza la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.

3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient

d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, inclosos els celoberts, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.

4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

article 74 de les NNUU PGOU. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dóna en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

article 75 de les NNUU PGOU. Densitat màxima d'habitatges neta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície. En cas de no fixar-se en les condicions particulars de cada zona, s'establirà un coeficient de 1hab/100m^2 construïts inclosa la part proporcional d'espais comuns, excepte soterranis-. En qualsevol cas s'aplicarà l'article 57 de les NNUU PGOU.

article 76 de les NNUU PGOU. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació del Pla, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.

3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrànies.

4. En casos de desenvolupaments urbanístics mitjançant planejament derivat, quan la configuració de les finques resultants impedeixi o dificulti notablement el compliment de l'obligació de cobrir les reserves mínimes d'aparcament, el percentatge d'ocupació màxima de subsòl indicat en el punt anterior podrà incrementar-se en el percentatge necessari per tal de complir aquestes reserves. En tot cas, aquesta ocupació mai podrà superar el 40 %.

5. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

article 77 de les NNUU PGOU. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.

2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 70 de les NNUU PGOU.

article 78 de les NNUU PGOU. Pati davanter i posterior de parcel·la

1. En aquelles zones en les quals l'edificació es construeix de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

a) Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte a la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del qual formen part.

b) Pati posterior de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació posterior, marcada per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la seva forma i mida, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

2. Les condicions d'edificació del pati davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica cal interpretar-la segons la definició establerta per als patis d'illa en l'article 70 de les NNUU PGOU.

article 79 de les NNUU PGOU. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta

inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).

2. *S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.*

3. *L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.*

4. *L'alçada reguladora màxima referida a parcel·la de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en els plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:*

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2p (pb+1pp)	7,00 m
3p (pb+2pp)	10,50 m
4p (pb+3pp)	13,50 m
5p (pb+4pp)	16,50 m

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones de Centre històric i les industrials que s'estableix en la zona concreta.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació del Pla, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.

6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 94 de les NNUU PGOU.

7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.

8. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.

article 80 de les NNUU PGOU. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

article 81 de les NNUU PGOU. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. *És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació del Pla.*
2. *En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.*
3. *El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les quals s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.*

article 82 de les NNUU PGOU. Planta baixa referida a la parcel·la

1. *Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present Pla.*
2. *La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1,00 m del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.*

article 83 de les NNUU PGOU. Separacions mínimes

1. *És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.*
2. *Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.*
3. *Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre que no siguin superiors al 15 % del*

total de l'espai lliure de parcel·la.

article 84 de les NNUU PGOU. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.

a) L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.

b) Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

*c) És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementin, com és el cas d'aquells identificats en els plànols d'ordenació del Pla, amb la clau **0pv**. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'Administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.*

d) Aquestes tanques tindran de mitjana, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00 m dels quals només 1,20 m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.

2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.

*a) En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics, excepte en les veïnes a la zona d'entorn fluvial, clau **9c**, on es permet seguir amb la solució de pedra tradicional indicada a l'article 278 d'aquestes Normes.*

b) En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m dels quals 1,20 m podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.

a) Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.

b) L'alçada màxima s'estableix en 1,20 m i podran ésser opaques.

c) Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

article 85 de les NNUU PGOU. Adaptació topogràfica del terreny

1. *A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.*
2. *Les plataformes d'anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:*

a) En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre o 2,00 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

b) Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

c) Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, compliran amb la condició addicional que quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

d) La cota definitiva del terreny transformat es podrà situar, com a màxim, 0,50 m per sobre de la rasant del carrer en tots els punt del perímetre de la parcel·la.

3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:

a) En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 67 de les NNUU PGOU.

b) Quan per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,50 m s'escalonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.

article 86 de les NNUU PGOU. Unitat mínima de projecte

1. *És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. La definició de la unitat mínima de projecte té una doble finalitat: per una part en els edificacions ja construïdes, garantir que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per un altra part, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat. S'identifica en els plànols d'ordenació del Pla, amb la clau* **UMP**.
2. *Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació del Pla.*
3. *La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el qual es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una "unitat mínima d'edificació". Per tant, es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.*
4. *El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.*
5. *En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un estudi de detall i que el Pla general reconeix en els plànols d'ordenació, amb la determinació de UMP, el projecte presentat tindrà la consideració de unitat mínima de projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.*
6. *En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel Pla general o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent.*

article 87 de les NNUU PGOU. Posició de l'edificació

1. *És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte al carrer o la parcel·la.*
2. *Atenent a les diferents zones establertes en el Pla la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:*

a) Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, i no es permetran separacions respecte de les partions veïnes. La posició respecte de l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b) Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte de el carrer i el conjunt de la parcel·la.

c) Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas és obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

article 88 de les NNUU PGOU. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, taquilles de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.

3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podrà admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tanmateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.

5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa vénen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.

article 89 de les NNUU PGOU. Planta baixa

1. *Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.*
2. *Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:*

a) La planta baixa no podrà desdoblar-se i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, i s'entén que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

*b) L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari, serà de 2,70 m per al sector residencial en edificació en filera, clau **3**, i per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, clau **4**, i de 3,50 m per la resta de les tipologies.*

3. No s'admet la planta entresolat, entesa com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

4. En els plànols d'ordenació, s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinants per a aquest Pla i que s'han de mantenir o respectar. La seva identificació es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

5. En edificacions referides al carrer, l'accés o, com a mínim, un dels accessos als espais comunitaris o als habitatges es produirà per la planta baixa situada en el front més baix, en cas d'edificació compacta, o per la planta baixa de cada front, en cas d'edificació amb front a dos vials oposats.

article 90 de les NNUU PGOU. Planta soterrani

1. *És la planta situada per sota la rasant del carrer i la que té la consideració de planta baixa.*
2. *En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.*
3. *En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.*
4. *La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:*

a) El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de dos nivells, equivalent a 6,00 m de profunditat, i serà ampliable mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl, excepte en els sòls qualificats d'equipaments.

b) L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, i s'estableix en 2,20 m per a garatges i aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.

c) L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

d) Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00 %. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.

1. *L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal.*
2. *En casos de desenvolupaments urbanístics mitjançant planejament derivat, quan la configuració de les finques resultants impedeixi o dificulti notablement el compliment de l'obligació de cobrir les reserves mínimes d'aparcament, el percentatge d'ocupació màxima de subsòl indicat en el punt anterior podrà incrementar-se en el percentatge necessari per tal de complir aquestes reserves. En tot cas, aquesta ocupació mai podrà superar el 40%.*

article 91 de les NNUU PGOU. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,50 m mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, ja que aquestes estaran indirectament restringides per la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

article 92 de les NNUU PGOU. Planta coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.

*2. La planta coberta haurà de ser acabada amb teulada inclinada amb un pendent màxim del 45 % i mínim del 30 %, llevat de la zona 1b en que serà obligatòriament del 50 %. Mitjançant un estudi de detall, que justifiqui la seva integració en l'entorn, s'admetrà la coberta plana a totes les zones **excepte a les zones de Centre històric**, claus 1a i 1b.*

3. En les zones 1a i 1b es permeten únicament la pissarra, la teula de ciment o la planxa metàl·lica de color negre o gris molt fosc. A la resta de zones es permet, a més, la teula ceràmica dels colors naturals tradicionals com roig, marró, etc.

4. *Són obligatoris els trencaneus i les canaleres, excepte en el sòl no urbanitzable.*

5. *Quan estigui justificat per causa de la seva configuració, els edificis agrícoles o industrials podran cobrir-se amb planxa de fibrociment o coberta plana, amb la limitació d'adaptar-se als colors verd fosc o gris-negre.*

article 93 de les NNUU PGOU. Planta sotacoberta o cap de casa

1. *És la planta possible que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, i és l'últim forjat real.*

2. *En cap cas, la distància entre el sobre de la planta sotacoberta i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà 1,00 m.*

3. *En els edificis segons volumetria específica, índex d'edificabilitat o unifamiliars aïllats, es podrà sobrepassar la limitació d'arrencada del punt anterior sempre que es justifiqui que la superfície útil de la sota coberta no és superior a la que resultaria de l'aplicació d'aquells paràmetres, i no supera l'alçada reguladora.*

4. *L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:*
   . *trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.*
   . *ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien. És a dir, l'habitatge de la planta inferior a la sotacoberta ha de poder complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat, sense necessitat de l'ampliació de la sotacoberta.*

   - En els edificis plurifamiliars, la darrera parada de l'ascensor no pot arribar mai a la planta sotacoberta.

5. *En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m computaran a efectes d'edificabilitat.*

article 94 de les NNUU PGOU. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.

3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.

4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir: a) La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora. b) Les terrasses que restin integrades en un buit de la teulada, sempre que compleixin amb les condicions següents:

. *Les seves dimensions no poden superar el 45 % de l'ample ni del fons total del vessant de teulada corresponent. El fons màxim serà de 3,00 metres.*
. *No podran interrompre el ràfec ni el carener, i el coronament de la coberta anterior i posterior haurà de situar-se a 0,80 m per sobre del paviment i a 0,50 m per sota del carener, respectivament.*

- La separació respecte de les mitgeres i entre terrasses no pot ser inferior, en cap dels seus punts, a 0,75 m. c) Les separacions entre terrasses quan no sobrepassin el pla de teulada.

d) Les baranes de les "solanes" o dels patis interiors, amb una altura màxima de 1,20 m. e) Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació, es podran disposar llucanes, acomplint les condicions següents:

. *En cada vessant sols s'admet una filera horitzontal de llucanes, situades a la part baixa de la coberta.*
. *La separació respecte de mitgeres, pla de façana o altres llucanes, serà superior, en tots els seus punts, a 0,75 m.*
. *En cap cas es produirà el trencament de la continuïtat del ràfec de coberta.*
. *L'ocupació en planta serà inferior al 20 % del seu vessant de coberta, descomptats ràfecs i cossos volats.*
. *L'ocupació en façana inferior al 10 % de la projecció vertical del corresponent parament de coberta.*
. *La superfície màxima en façana de cada llucana (inclosa la projecció vertical de parets i teulades) situada per sobre del pla de coberta serà inferior a 1,50 m².*
. *El seu punt més alt ha de situar-se, com a mínim, a 0,50 m per sota del carener de la coberta corresponent. f) Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real, i les xemeneies situades per sobre de la teulada segons que la coberta sigui inclinada o plana, segons els criteris següents:*

- Quan l'edifici acabi total o parcialment amb coberta inclinada, només podran sobresortir d'aquesta,

les xemeneies de conductes de fums, gasos o ventilacions, les antenes de telecomunicacions i les claraboies. Aquestes tindran la mateixa inclinació que la coberta.

- Quan la coberta sigui plana, es preveurà, mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, el volum i dimensions de tots els elements tècnics que sobresurtin (els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra i/o cambra de màquines de l'ascensor, xemeneies de ventilació, gasos o fums, màquines d'aire condicionat, antenes i espais per infraestructures comunes de telecomunicacions, etc).

article 95 de les NNUU PGOU. Mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret que, d'acord amb la normativa civil, serveix de límit entre dues o més propietats sigui quina sigui l'alçada a la que es troba i encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats o enderrocs puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior a aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre que estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'Ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.

3. quan, a conseqüència de les situacions o actuacions citades en el punt anterior apareguin parts no mitgeres vistes des del carrer, se seguiran els criteris següents:

- *En el cas d'enderrocs, el propietari de la finca on s'ha fet l'enderroc haurà de construir una paret amb nivell de qualitat d'una façana que tanqui la seva finca en el límit amb la finca veïna fins a l'alçada màxima edificable o l'alçada que tenia l'edifici, si aquesta és major. També podrà fer l'acabat de façana sobre la paret del veí, si aquest ho autoritza.*
- *Si, per sobre d'aquesta alçada, queda alguna paret vista, sigui quina sigui l'alçada màxima, el seu tractament correspondrà al propietari de la paret.*

4. Aquesta normativa serà supletòria per al cas de plans de millora que es redactin per a sectors concrets del municipi.

article 96 de les NNUU PGOU. Cossos sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos és de 3,50 m respecte de la rasant de l'alineació de carrer, excepte en el cas en què l'edificació estigui retrassada de l'alineació de carrer o vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre que no sobresurtin de l'alineació de carrer o vial.

3. S'estableixen els següents tipus:

a) Oberts: Si tenen tres cares obertes.

b) Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixos com mòbils.

c) Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixos com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1,00 m de les mitgeres.

5. En les edificacions aïllades la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat, però sí en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.

6. Si les normes específiques de cada zona no regulen els cossos sortints, s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:

a) Vol màxim: La menor de les següents dimensions:

1/10 de l'amplada del carrer.

en tots els casos no sobrepassarà de 1,50 m.

l'amplada de la voravia, descomptat 1,00 m.

b) Longitud màxima de vol: Longitud de la façana menys 2,00 m corresponents a la distància mínima de 1,00 m als veïns.

c) Superfície màxima de vol dels cossos sortints tancats: Mai serà superior a un terç del producte del vol màxim per la longitud màxima de vol per al nombre de plantes.

7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els oberts amb un vol de fins a 1/10 part de l'amplada del pati d'illa, fins a un màxim de 1,00 m. D'aquesta regla general se n'exceptuen els edificis situats en zona

2b, en tant que totes les seves façanes es consideren principals. En aquest cas, el vol màxim serà 1/10 de la distància entre façanes, amb un màxim de 1,50 m.

8. Les ordenances d'edificació que es tramitaran posteriorment a aquest Pla general podran introduir petites variacions i clarificacions gràfiques al respecte.

article 97 de les NNUU PGOU. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc.). Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa, llevat dels tendals, són les següents: a) Es prohibeixen en carrers de menys de 6,00 m. b) Es prohibeixen en voreres de menys de 0,80 m. c) Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les següents dimensions:

1/50 de l'amplada del vial. 1/10 de l'amplada de la vorera. 0,15 m.

4. Els tendals admesos en planta baixa es faran amb les següents condicions:
a) Podran ocupar l'ample dels forats arquitectònics de l'edifici.
b) El vol màxim serà la més petita de les dimensions:

2:00 metres.

2/3 de l'amplada de la vorera o pas peatonal.

c) Hauran de deixar una alçada lliure mínima de 3:00 metres respecte la rasant del carrer.

d) Hauran de ser de color llis i clar:

5. Tots els elements no permanents per sobre de planta baixa hauran de tenir el mateix tractament estètic i formal a tota la façana. Per a garantir-ho, el sol·licitant d'una llicència per a instal·lar un element d'aquest tipus, haurà d'aportar la conformitat de la comunitat de propietaris de l'edifici.
6. Els elements sortints de planta coberta tindran les mateixes limitacions que els cossos sortints. En cap cas l'arrencada de la planta sota coberta es prendrà des del vol de l'element sortint.

article 98 de les NNUU PGOU. Celoberts

1. *Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures. En aquest darrer cas es consideraran façanes a tots els efectes, particularment pel que es refereix a qualitat d'acabats, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.*
2. *La ventilació de la peça principal d'un habitatge, sala d'estar i menjador ha de ser, obligatòriament, al carrer o a pati interior d'illa. La ventilació d'habitacions que no ventilin directament a façana ha de ser a través de celoberts de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.*

La ventilació de cuines independents i caixes d'escala comunitàries que no ventilin directament a façana ha de ser a través de pous de ventilació de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.

1. *En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part ampliada dels mínims que aquí s'estableixen.*
2. *Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels celoberts que disminueixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del celobert amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent igual o superior a la seva superfície en planta.*
3. *Les condicions mínimes per als celoberts són les següents:*

a) S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3,00 m de diàmetre tangent a les seves cares, amb una separació mínima entre paraments de 2,00 m.

b) Els que tinguin la consideració d'interiors hauran de comptar amb una superfície mínima segons el nombre de plantes que ventilin. Així els mínims establerts són:

plantes	superfície
1 o 2	9 m²
3 o 4	12 m²
5	14 m²

1. *Les condicions mínimes pels pous de ventilació són les següents: a) S'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim de 2,00 m. b) La superfície mínima neta, segons el nombre de plantes, no pot ser inferior a:*
2. *Poden crear-se celoberts mancomunats entre dues finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.*

plantes	superfície
1 o 2	4 m2
3 o 4	6 m2
5	8 m2

article 99 de les NNUU PGOU. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. En caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

2. De forma general, s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.

3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, tipic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest o quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat de la Seu d'Urgell (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipament públic..).

4. En cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, serà preceptiu demanar llicència i preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici.

5. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material de façana amb la limitació de no emprar acabats lluents o de colors vius. Els paraments de mitgeres vistes, ni que sigui provisionalment, edificis auxiliars i tanques tindran el mateix criteri de tractament.

6. En els altres elements arquitectònics, com fusteries, persianes, canaleres, etc. es prohibeix l'ús dels colors llampants.

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

article 100 de les NNUU PGOU. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla general i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos. a) Segons la seva funció urbanística. El Pla general, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics. b) Segons la permissibilitat. El Pla general, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles. c) Segons la seva activitat. El Pla general, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal. d) Segons el domini. El Pla general, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 101 de les NNUU PGOU. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el Pla general estableix genèricament per als sectors, entès com a àmbit de planejament (pla parcial, pla especial etc...) o com a agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial en edificació compacta, sector residencial en eixample, sector residencial en edificació unifamiliar en filera, sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, sector residencial en edificació oberta, sector residencial en conjunts unitaris, sector industrial, sector de serveis terciariologístics, sector d'activitats agrícola-ramaderes i forestals) i per als sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

a) Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció, anomenats habitatges.

b) Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei.

c) Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

d) Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades d'aquest.

e) Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats.

f) Equipaments i serveis tècnics: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics.

g) Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 102 de les NNUU PGOU. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla general estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

a) Habitatge unifamiliar: es refereix a als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

b) Habitatge plurifamiliar: edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els aparthotels ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.

c) Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

d) Residencial especial. Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotelers.

e) Residencial mòbil: comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús.

f) Hoteler: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent.

g) Comercial: L'ús comercial al detall o comerç petit és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. La definició de comerç gran i mitjà serà la fixada per la normativa sectorial vigent.

No es consideren establiments comercials els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament.

h) Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

i) Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

j) Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

k) Magatzems: comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària de què disposi.

l) Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el Pla general, s'ajustarà al que estableixi la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte de als altres usos i en especial respecte a l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el Pla general estableix la següent diferenciació.

- *Indústria tipus I: comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en què no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.*
- *Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, però que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.*
- *Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.*

m) Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.

n) Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, cliniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

o) Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

p) Sociocultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses en l'ús educatiu.

q) Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

r) Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

s) Serveis tècnics: comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, estacions de servei, benzineres, etc).

t) Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla general estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Quarta del Capítol quart del Títol II de les seves NNUU.

u) Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

v) Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custodia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

w) Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què li és d'aplicació.

article 103 de les NNUU PGOU. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el Pla general estableix la següent classificació:

a) Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla estableix com a majoritari respecte dels altres usos específics que puguin establir-s'hi.

b) Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

c) Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

d) Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix

explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.