CVE-DOGC-A-18178101-2018

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

EDICTE de 27 de juny de 2018, sobre uns acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu referents al municipi de la Seu d'Urgell.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu, en les sessions de 14 de juny de 2018 i 29 d'abril de 2010, va adoptar, entre d'altres, els acords la part dispositiva dels quals es reprodueix a continuació:

Exp.: 2009 / 038887 / L

Pla parcial SUD-1 les Moreres-Llau de Benabarre, al terme municipal de la Seu d'Urgell

Vista la proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu acorda:

Acord de 14 de juny de 2018

-1 Donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada a l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 29.4.2010, referent al Pla parcial SUD-1 les Moreres-Llau de Benabarre, de la Seu d'Urgell, promogut per l'empresa pública Habitatge i Urbanisme La Seu SLU, i tramès per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell.

-2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 29.4.2010 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Acord de 29 d'abril de 2010

-1 Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic SUD-1 les Moreres-Llau de Benabarre, promogut per l'empresa pública Habitatge i Urbanisme La Seu SLU, i tramès per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, incorporant d'ofici les següents prescripcions:

a. S'afegeix en l'article 6 "projectes d'urbanització" de la normativa del Pla, un nou punt 8 incloent el següent:

- El Projecte d'urbanització inclourà la producció prevista d'aigües residuals, en quantitat i qualitat, i l'adequació del planejament al PSARU-2005, RSPS i PSARI-2003".

- El sector adoptarà xarxa separativa, s'adaptarà al PSARU-2005, RSPS i PSARI-2003.

b. Se suprimeix de l'article 31 "titularitat" de la normativa del Pla, la possibilitat que els serveis tècnics siguin de titularitat privada, o bé es modificarà el quadre de dades en relació al sòl públic.

-2 Indicar a l'ajuntament que l'eficàcia de l'acord d'aprovació definitiva resta condicionada a la tramitació del Projecte d'urbanització de l'àmbit que s'ha d'acreditar en el termini de 12 mesos des de l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic tal com estableixen els articles 87 i 101.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi iniciat el tràmit del projecte d'urbanització, la tramitació del Pla parcial urbanístic restarà sense cap efecte.

-3 Indicar a l'ajuntament que se supeditarà la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la presentació per part de

CVE-DOGC-A-18178101-2018

l'ajuntament de la documentació acreditativa de la tramitació del Projecte d'urbanització del sector.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost,

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2009/38887/L&set-locale=ca

Lleida, 27 de juny de 2018

Raquel González Gállego

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu

Annex

Normes urbanístiques del Pla parcial SUD-1 les Moreres-Llau de Benabarre, del municipi de la Seu d'Urgell

(Vegeu la imatge al final del document)

Normativa_cat.pdf

(18.178.101)

CVE-DOGC-A-18178101-2018

Annex

Normes urbanístiques del Pla parcial SUD-1 les Moreres-Llau de Benabarre, del municipi de la Seu d'Urgell

Article 1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació

1. Aquest Pla parcial urbanístic té per objecte desenvolupar el sector de sòl urbanitzable SUD-1 sector les Moreres-l'Allau del Sagristà.

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

Article 2. Contingut i interpretació

1. El contingut d'aquest Pla parcial urbanístic SUD-1 sector Les Moreres - l'Allau del Sagristà està integrat pels documents següents:

Documents escrits.

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

Annexes.

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

Plànols:

a. Plànols de la informació urbanística

I-1. Situació – àmbit – ortofoto	E: 1/5000
I-2. Planejament vigent	E: 1/1000
I-3. Topogràfic	E: 1/1000
I-4. Elements físics. Zona inundable segons PGOU	E: 1/2000
I-5. Estructura de la propietat	E: 1/1000
I.6. Infraestructures existents	E: 1/1000

b. Plànols de l'ordenació urbanística:

O.1. Qualificació del sòl. Sistemes i aprofitament privat	E: 1/1000

CVE-DOGC-A-18178101-2018

O.2. Zonificació. Parcel·lació indicativa	E: 1/1000
O.3. Xarxa viaria. Traçat Geomètric	E: 1/1000
O.4. Xarxa viària. Seccions	E: 1/100
O.5. Xarxa viària. Perfils longitudinals i transversals	E: 1/1000
O.6. Xarxa de serveis. Secció tipus. Detalls	E: Vàries
O.7.1. Traçat dels serveis projectats.	
Aigua, clavegueram, reg	E: 1/1000
O.7.2. Traçat dels serveis projectats.	
Electricitat, enllumenat	E: 1/1000
O.7.3. Traçat dels serveis projectats. Gas propà, telefonia	E: 1/1000

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

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

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

Article 3. Vigència

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

Article 4. Sistema d'actuació

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

Article 5. Desenvolupament i execució del Pla parcial urbanístic

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

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

3. El desenvolupament del Pla parcial urbanístic s'haurà d'ajustar a la legislació

CVE-DOGC-A-18178101-2018

sectorial vigent en els aspectes de qualitat ambiental següents:

a. Regulació del soroll i de les vibracions.

b. Regulació lumínica.

c. Regulació electromagnètica.

d. Regulació atmosfèrica.

e. Gestió de residus.

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

Article 6. Projectes d'urbanització

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

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

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

4. En tot cas, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament d'aigua o de sanejament (o bé a l'ampliació de les ja existents), correspondran a les persones propietàries afectades per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització.

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

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

7. L'obra de pas per travessar el torrent del Carril amb el vial anomenat carrer de Ronda, s'haurà de dimensionar d'acord amb l'establert a l'efecte a les

CVE-DOGC-A-18178101-2018

"Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" (ACA, juny – 2006).

Article 7. Projectes de reparcel·lació

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

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

3. La redacció del Projecte de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació tindrà en compte els criteris establerts en els articles 115 al 135 de la Llei d'urbanisme i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatal.

Article 8. Divisió poligonal i polígons d'actuació

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

Article 9. Modificacions

1. Les modificacions del present Pla parcial urbanístic hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla general d'ordenació urbana de la Seu d'Urgell i s'ajustaran al que prescriuen els articles 92 al 95 de la Llei d'urbanisme.

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

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

Article 10. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 de la Llei d'urbanisme. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per

CVE-DOGC-A-18178101-2018

a tots aquells altres actes establerts en la Normativa del Pla general d'ordenació urbana de la Seu d'Urgell.

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

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

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

Article 11. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic

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

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

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 12. Definició

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

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

Article 13. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest Pla i les seves claus identificatives són els

CVE-DOGC-A-18178101-2018

següents:

Sistema viari
- Carrers clau **C**
- Carrers verds clau **Cv**

Sistema d'espais lliures:
- Zona Verda clau **V**
- Sistema Hidràulic clau **H**

Sistema d'equipaments comunitaris
- Equipaments generals clau **E**
- Serveis Tècnics clau **ST**

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

Article 14. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

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

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

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

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

Article 15. Definició i identificació

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

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

Article 17. Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla general d'ordenació

CVE-DOGC-A-18178101-2018

urbana de la Seu d'Urgell, sobre el sistema viari, en aquest Pla parcial urbanístic formen part del sistema viari:

La xarxa viària urbana. Claus C, Cv:
La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees dins del Pla parcial urbanístic. Formen part d'ella:

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

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

Article 17. Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública.

Article 18. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes, el Pla general d'ordenació urbana de la Seu d'Urgell i la legislació sectorial vigent.

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

Article 19. Condicions d'urbanització del sistema viari

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

2. Sobre les condicions bàsiques d'urbanització de les diferents vies del Pla parcial urbanístic.
Amb l'objectiu de garantir una imatge unitària del conjunt per tal d'ajustar

CVE-DOGC-A-18178101-2018

l'ordenació de les diferents vies a aquesta imatge general, el projecte d'urbanització que es realitzi posteriorment, en execució d'aquest Pla parcial urbanístic, ha d'ajustar-se als següents criteris de secció:

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

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

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

3. Sobre els usos:

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

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari.

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

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

Article 20. Definició i identificació

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

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

Article 21. Titularitat

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

Article 22. Règim general

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

Article 23. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures

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

Article 24. Condicions d'ordenació i edificació

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

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

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

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 de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 m.

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

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

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Article 25. Els sistemes d'equipaments comunitaris. Definició

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos

CVE-DOGC-A-18178101-2018

públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

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

Article 26. Titularitat

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

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

Article 27. Règim general

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

Article 28. Condicions d'ús

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

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

Article 29. Condicions d'ordenació i edificació

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

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

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

Article 30. Definició i identificació

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

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

Article 31. Titularitat

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

Article 32. Règim general

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

Article 33. Condicions d'ús

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.

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

Article 34. Condicions d'ordenació i edificació

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

2. Tanmateix, es respectaran les següents condicions:

a. Els centres de transformació elèctrics seran soterrats.

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

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

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

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 35. Definició i zonificació

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

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

Zona de serveis terciari logístics de nova creació. Clau 8b3

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

Article 36. Condicions generals de parcel·lació, edificació i ús

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

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

Article 37. Superfícies edificables i no edificables

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

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

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

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

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

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

Article 39. Alçada reguladora màxima

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

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

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

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

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

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

L'ARM es fixa en la Secció segona. Regulacions particulars d'aquestes ordenances.

Article 40. Edificabilitat neta. Alçada de les plantes

L'edificabilitat neta és l'índex que, multiplicat per la superfície de la parcel·la en m², dona el total de m² de sostre que hom pot construir a cada parcel·la. En el present Pla parcial no es dona edificabilitat neta, sinó el límit de sostre construïble en funció de la parcel·la en la Secció segona. Regulacions particulars de les presents ordenances.

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

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

Article 41. Cobertes i elements per damunt del pla de la coberta i l'ARM

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

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

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

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

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

Article 42. Materials de coberta i façanes. Criteris estètics

CVE-DOGC-A-18178101-2018

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

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

Article 43. Espais no edificables

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

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

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

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

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

Article 44. Accés

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

Article 45. Publicitat i retolació

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

SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS

Article 46. Determinacions per a la zona de serveis terciari logístics, clau 8b3

1. Tipus edificatori*:*

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

2. Parcel·lació*:*

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

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

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

Parcel·la mínima: 2.000 $m^{2.}$

Front mínim de parcel·la: 30,00 m.

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

3. Ocupació de parcel·la:

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

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

4. Separació de partions*:*

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

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

5. Edificabilitat neta*:*

CVE-DOGC-A-18178101-2018

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

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

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

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

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

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

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

6. Alçada màxima:

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

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

7. Alçada entre plantes:

Alçada lliure mínima de planta baixa: 3,50m

Alçada lliure mínima entre plantes: 2,60m

Alçada lliure mínima soterranis: 2,30m

8. Soterranis:

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

9. Tanques:

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

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

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

10. Edificacions auxiliars

No s'admeten edificacions auxiliars.

11. Aparcament:

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

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

b.- Hotels, residències i similars:

b.1 Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça per a cada 3 habitacions.

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

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

c.- Comercial:

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

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

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

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

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

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

12. Construccions auxiliars:

No s'admeten construccions auxiliars.

13. Espais no edificables:

Són els espais lliures d'edificació. Dins d'aquest espai es prohibeix tot

CVE-DOGC-A-18178101-2018

allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de qualsevol tipus, inclús deixalles o residus.

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

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

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

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

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

14. Possibilitat de compartimentació:

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

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

Article 47. Condicions d'ús de la zona 8b3

- *Ús terciari - logístic:*

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

CVE-DOGC-A-18178101-2018

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

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

Condicionats: comerç mitjà i gran (1), indústria (2), magatzems (3).

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

(2) Es consideren compatibles únicament aquells usos industrials que no impliquin, en cap cas, processos de transformació i en els quals premin les activitats representatives de les empreses (investigació, formació, exposició, comercialització i oficines centrals) o aquells lligats a una activitat comercial principal (concessionaris de cotxes, maquinària agrícola, distribució de materials,...).

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

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

Incompatibles: habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliar habitatge rural, residencial mòbil, indústria II, indústria III, agrícola, ramader, forestal.