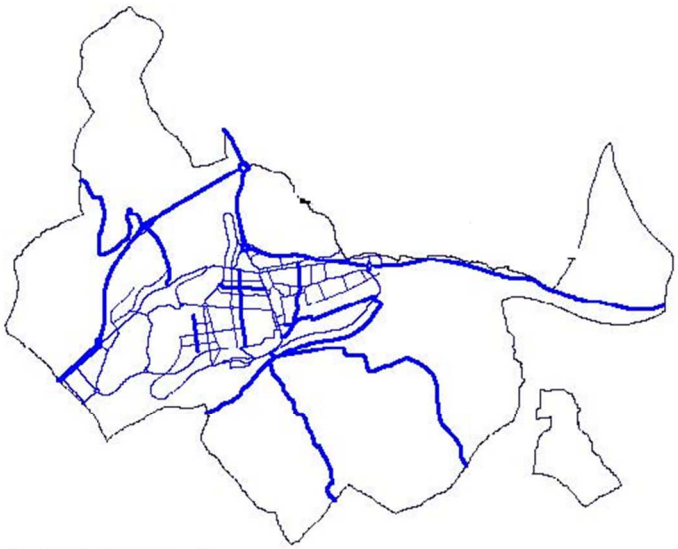
Ajuntament de
la Seu d'Urgell

AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL.OFICINA DEL PLA.AGOST 2002



NORMES URBANÍSTIQUES

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LA SEU D'URGELL

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE 1980
Text Refós que incorpora les prescripcions fixades per l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió del 10-07-2002.

Inclou les modificacions del Pla General núm. :
1-3-4-5-6-7-10-12-14-15-16-17-19-23-24-25-26-27-28-29-31-33-35-38-41

NORMES URBANÍSTIQUES

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS 11
CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA 11
article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla 11
article 2. Marc legal 11
article 3. Contingut i interpretació **(M1) (M6) (M17)** 12
article 4. Obligatorietat 13
article 5. Vigència i publicitat 13
article 6. Modificació i revisió del Pla General 13
article 7. Revisió del Programa d'actuació 14
article 8. Actualització del Pla General 14
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL 15
article 9. Iniciativa i competències 15
article 10. Desenvolupament del Pla General 15
article 11. Plans parcials 16
article 12. Plans especials 17
article 13. Estudis de detall 17
article 14. Precisió de límits 17
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT 18
article 15. Execució del planejament 18
article 16. Polígons i unitats d'actuació 18
article 17. Precisió de límits dels polígons o unitats d'actuació delimitades pel Pla General 18
article 18. Noves delimitacions de polígons o unitats d'actuació 19
article 19. Sistemes d'actuació 19
article 20. Pla d'etapes 19
article 21. Projectes d'urbanització i projectes d'obres 20
article 22. Estudis d'impacte ambiental 20
article 23. Convenis urbanístics 20
CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL 22
SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS 22
article 24. Actes subjectes a llicència 22
article 25. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres entitats de dret públic 22
article 26. Innecessarietat de l'obtenció de llicència **(M19)** 22
article 27. Responsabilitats 23
article 28. Classificació de les llicències 23
article 29. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències 23
article 30. Contingut de les llicències 23
article 31. Condicions de l'atorgament de llicències 24
article 32. Documents per a la sol·licitud 24
article 33. Obligacions del titular de la llicència 24
article 34. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament 25
article 35. Execució de les obres 25
article 36. Seguiment de les obres **(M19)** 26
article 37. Llicències d'edificació en sòl urbà 27
article 38. Llicències en sòl urbanitzable 27
article 39. Llicències en sòl no urbanitzable 27
article 40. Llicències en els sòls qualificats de sistemes 28
article 41. Certificats sobre aprofitament urbanístic 28

NORMES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ 30
article 42. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació 30
article 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació 30
article 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme 31
article 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme **(M19)(M41)** 31
article 46. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució.**(M19)** 32
article 47. Règim transitori 33
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS 34
article 48. Infracció urbanística 34
TITOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS 35
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 35
article 49. Regulació paramètrica general 35
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ 36
article 50. Parcel·lació i reparcel·lació 36
article 51. Parcel·la 36
article 52. Parcel·la mínima 36
article 53. Front de parcel·la 36
article 54. Fons de parcel·la 36
article 55. Fondària de parcel·la 37
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ 38
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR 38
article 56. Coeficient d'edificabilitat bruta 38
article 57. Densitat màxima d'habitatges bruta (M1) 38
article 58. Edificabilitat màxima de sector 38
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER 39
article 59. Alineació del carrer o vial 39
article 60. Rasant de l'alineació de carrer o vial 39
article 61. Rasant de carrer o vial 39
article 62. Amplada de carrer o vial 39
article 63. Alineació de l'edificació **(M1)** 39
article 64. Alçada reguladora referida al carrer 40
article 65. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer 40
article 66. Nombre de plantes referit al carrer 41
article 67. Planta baixa referida al carrer 42
article 68. Front principal i front secundari 42
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA 43
article 69. Fondària edificable 43
article 70. Pati d'illa 43
SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA 45
article 71. Solar 45

article 72. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la 45
article 73. Edificabilitat màxima de parcel·la 45
article 74. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la 46
article 75. Densitat màxima d'habitatges neta **(M1)** 46
article 76. Ocupació màxima de la parcel·la **(M10)** 46
article 77. Sòl de parcel·la lliure d'edificació 46
article 78. Pati davanter i posterior de parcel·la 47
article 79. Alçada reguladora referida a la parcel·la 47
article 80. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la 48
article 81. Nombre de plantes referit a la parcel·la 48
article 82. Planta baixa referida a la parcel·la 49
article 83. Separacions mínimes 49
article 84. Tanques 49
article 85. Adaptació topogràfica del terreny **(M14)** 50
article 86. Unitat mínima de projecte 51
SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ 52
article 87. Posició de l'edificació 52
article 88. Edificació principal i edificació auxiliar 52
article 89. Planta baixa **(M14)** 53
article 90. Planta soterrani **(M10) (M15)** 53
article 91. Plantes pis 54
article 92. Planta coberta 54
article 93. Planta sotacoberta o cap de casa **(M1)** 55
article 94. Volum màxim d'un edifici **(M1)** 55
article 96. Cossos sortints **(M1)** 57
article 97. Elements sortints **(M14)** 58
article 98. Celoberts **(M1)(M19)** 59
article 99. Composició de la façana 60
CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS 61
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS 61
article 100. Classificació dels usos 61
article 101. Classificació segons la funció urbanística: usos generals 61
article 102. Classificació segons la funció urbanística: usos específics 62
article 103. Classificació d'usos segons la permissibilitat 64
article 104. Classificació dels usos segons la seva activitat **(M28)** 64
article 105. Classificació d'usos segons el domini 65
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS 66
article 106. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl 66
article 107. Desenvolupament de la regulació dels usos 66
article 108. Usos provisionals 66
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS 68
article 109. Classificació d'usos segons la seva activitat 68
article 110. Situacions relatives 68
article 111. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient 68
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT 70
article 112. Reserva d'espais públics per aparcaments 70
article 113. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions 70

article 114. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries 71
article 115. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament 71
TITOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 73
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 73
article 116. Funció i contingut social de la propietat del sòl 73
article 117. Contingut de la propietat del sòl 73
CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 74
article 118. Règim urbanístic del sòl 74
article 119. Classificació del sòl 74
article 120. Qualificació del sòl 74
TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL 75
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ 75
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 75
article 121. Definició 75
article 122. Delimitació i ordenació del sòl urbà 75
article 123. Regulació del sòl urbà 75
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ 76
article 124. Desenvolupament del Pla en sòl urbà 76
article 125. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en sòl urbà.**(M17)** 76
article 126. PERI-1. Sector Bòbila 77
article 127. PERI-2. Sector Carrer de Ronda**(M12)** 78
article 128. PERI-3 Avinguda de les Valls d'Andorra - (PAU-1_PERI-3, PMU-1_PERI-3, PMU-2_PERI-3) **(M27)** 80
article 129. PERI-4. Sector Residència Guàrdia Civil 86
article 130. PERI-5. Sector Avinguda Guillem Graell **(M4)** 87
article 131. PERI-6. Sector Càmping Valira 88
article 132. PEMU-1. Sector Seminari 89
article 133. PEMU-2. Sector Escorxador 91
article.133.bis. Pla de Millora Urbana de la Ciutadella de Castellciutat. **(M3)** 92
article.133.ter. Pla de Millora Urbana del Centre Històric **(M17)** 94
SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ 96
article 134. Execució del Pla en sòl urbà 96
article 135. Unitats d'actuació 96
article 136. UA-1. Carrer Llorenç Tomàs i Costa-Carrer Mare Janer-Carrer de l'Orri 97
article 137. UA-2. Carrer Mare Janer-Avinguda del Salòria-Carrer Josep Zulueta 98
article 138. UA-3. Serrat de la Capella 99
article 139. UA-4. Hotel La Seu 99
article 140. UA-5. Camí del Pou 100
article 141. UA-6. Camí de Sant Sebastià 101
article 142. UA-7 Poble Sec 102
article 143. UA-8 Carrer Regència 103
article 144. UA-9 Carrer de les Aigües 103
article 145. UA-10. Lleteríes 104
article 146. UA-11. Cooperativa del Camp 105
article 147. UA-12. Avinguda del Salòria - Carrer Regència d'Urgell 106

article 148. UA-13. Carrer de Sant Ermengol-Carrer del Comtat d'Urgell..... 107
article 149. UA-14. Camí Ral 107
article 150. UA-15. Carrer Setúria 108
article 151. UA-16. Carrer de Joan Baptista de La Salle-Carrer de l'Orri..... 109
article 152. UA-17. Carrer Circumval·lació 110
Article 152.bis. PA-1. Poble Sec-Dipòsits d'aigua **(M01)**..... 111
Article 152.ter. PAU-2. Carrer Munturull **(M14)** 112
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE 114
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 114
article 153. Definició i tipus 114
article 154. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable..... 114
article 155. Regulació del sòl urbanitzable 114
article 156. Determinació de l'aprofitament mitjà..... 114
article 157. Determinacions 115
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE..... 116
article 158. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable..... 116
article 162. SUD-4. Sector Llevant B. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU) 120
article 163. SUD-5. Sector La Capella. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU) 122
article 164. SUD-6. Sector l'Allau de Benabarre. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU) 124
article 165. SUD-7. Sector Horta del Valira **(M1)**..... 125
article 166. SUD-8. Sector Cal Pregada. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU)..... 127
article 167. SUD-9. Sector Cal Tonipal..... 129
article 168. Execució del Pla en sòl urbanitzable 130
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE..... 132
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 132
article 169. Definició, funció i objectius..... 132
article 170. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable..... 133
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE 134
article 171. Desenvolupament del Pla General en sòl no urbanitzable..... 134
article 172. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el sòl no urbanitzable..... 134
article 173. Pla Especial del Pla de les Forques **(M10)**..... 134
article 174. Pla Especial de Millora Rural i Desenvolupament Agrícola..... 136
article 175. Pla Especial de l'àrea del Cementiri 137
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI..... 138
article 176. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable..... 138
article 177. Estructura de la propietat del sòl 138
article 178. Edificacions i elements construïts..... 139
article 179. Xarxa viària rural 139
article 180. Xarxa hidrològica: rius i torrents 140
article 181. Àrees boscoses i/o de vegetació singular..... 141
article 182. Els elements naturals de la topografia: carenes i turons 141
article 183. Disposicions generals 143

article 184. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural ... 144
article 185. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o forestals ... 144
article 186. Condicions generals de les actuacions d'interès públic en sòl no urbanitzable **(M1)** ... 145
article 187. Altres construccions admeses en sòl no urbanitzable ... 146
article 188. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas ... 148
article 189. Instal·lacions de telecomunicacions ... 148
article 190. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió ... 149
article 191. Resta d'instal·lacions tècniques ... 149
article 192. Regulació general dels usos ... 150
TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL ... 151
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS ... 151
article 193. Qualificació del sòl ... 151
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES ... 152
article 194. Definició i regulació general ... 152
article 195. Tipus de sistemes ... 152
article 196. Identificació dels sistemes ... 152
article 197. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes ... 153
article 198. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals ... 153
article 199. Gestió i execució dels sistemes ... 154
article 200. Valor urbanístic dels sistemes ... 154
article 201. Protecció dels sistemes ... 155
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA VIARI ... 156
article 202. Definició i identificació ... 156
article 203. Tipus de vies ... 156
article 204. Titularitat ... 156
article 205. Règim general ... 157
article 206. Condicions d'ús ... 158
article 207. Protecció del sistema viari ... 159
article 208. Publicitat **(M10)(M26)** ... 159
article 209. Estudis d'impacte ambiental ... 160
article 210. Ordenació mitjançant plans especials ... 160
CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES ... 161
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS ... 161
article 211. Definició i tipus. Identificació ... 161
article 212. Regulació ... 161
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. CLAU V ... 162
article 213. Definició i identificació ... 162
article 214. Titularitat ... 162
article 215. Règim general ... 162
article 216. Condicions d'ús ... 162
article 217. Condicions d'ordenació i edificació ... 162
article 218. Ordenació mitjançant plans especials ... 163
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS. CLAU U ... 164

article 219. Definició i identificació 164
article 220. Titularitat 164
article 221. Règim general 164
article 222. Condicions d'ús 165
article 223. Ordenació mitjançant plans especials 165
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H 167
article 224. Definició i identificació 167
article 225. Titularitat 167
article 226. Règim general 167
article 227. Condicions d'ús 167
article 228. Condicions d'ordenació 167
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS 169
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 169
article 229. Definició i tipus. Identificació 169
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E 170
article 230. Definició i identificació 170
article 231. Titularitat 170
article 232. Règim general 170
article 233. Condicions d'ús **(M15)** 170
article 234. Condicions d'ordenació i edificació **(M1, M15)** 171
article 234-bis Condicions del projecte executiu d'ampliació del museu diocesà.**(M35)** 172
article 235. Ordenació mitjançant plans especials **(M15)** 173
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU S 174
article 236. Definició i identificació 174
article 237. Titularitat 174
article 238. Règim general 174
article 239. Condicions d'ús 174
article 240. Condicions d'ordenació i edificació 175
article 241. Ordenació mitjançant plans especials 175
CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES 176
article 242. Divisió del sòl en zones 176
article 243. Zones i zones preferents a detallar 176
article 244. Identificació de les zones 176
article 245. Condicions dominants de les zones 177
article 246. Paràmetres bàsics i complementaris 178
article 247. Precisió de les zones preferents a detallar 178
CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ COMPACTA. CLAU 1 180
article 248. Definició i zones 180
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC DE LA SEU D'URGELL 181
article 249. Zona del centre històric de La Seu d'Urgell. Clau 1a 181
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC DE CASTELLCIUTAT 185
article 250. Zona del centre històric de Castellciutat. Clau 1b **(M6)** 185
article 251. Zona dels barris de vessant de muntanya. Clau 1c **(M1)(M25)** 189
CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EIXAMPLE. CLAU 2 192
article 252. Definició i zones 192

NORMES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA TANCADA 193
article 253. Zona d'eixample en illa tancada. Clau 2a 193
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA OBERTA 196
article 254. Zona d'eixample en illa oberta. Clau 2b 196
CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU 3 200
article 255. Definició i zones 200
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA TRADICIONAL 201
article 256. Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a **(M1) (M15) (M16)** 201
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA DESENVOLUPADA 205
article 257. Zona d'edificació en filera desenvolupada. Clau 3b **(M1) (M14)(M23)** 205
CAPÍTOL DESÈ.SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU 4 211
article 258. Definició i zones 211
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA PETITA 212
article 259. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 4a **(M1)(M38)** 212
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA MITJANA 216
article 260. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 4b **(M1)** 216
SECCIÓ TERCERA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA GRAN 219
article 261. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran. Clau 4c 219
CAPÍTOL ONZÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 5 222
article 262. Definició i zones 222
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AMB ESPAIS LLIURES 223
article 263. Zona d'edificació plurifamiliar amb espais lliures. Clau 5a 223
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA 226
article 264. Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica. Clau 5b. **(M 27)** 226
CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 6 236
article 265. Definició i zones 236
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS DE BAIXA DENSITAT 237
article 266. Zona de conjunts unitaris de baixa densitat. Clau 6a **(M1)** 237
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS PLURIFAMILIARS 241
article 267. Zona de conjunts unitaris plurifamiliars. Clau 6b 241
CAPÍTOL TRETZÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 7 244
article 268. Definició i zones 244
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA URBANA 245
article 269. Zona d'indústria urbana. Clau 7a 245
SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES 249
article 270. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7b **(M19) (M31)** 249

NORMES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA 253
article 271. Zona d'indústria aïllada. Clau 7c. **(M19) (M31)** 253
CAPÍTOL CATORZÈ. SECTOR DE SERVEIS TERCIARIOLOGÍSTICS. CLAU 8 256
article 272. Definició i zones 256
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE SERVEIS TERCIARIOLOGÍSTICS EXISTENTS 257
article 273. Zona de serveis terciariologístics existents. Clau 8a 257
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE SERVEIS TERCIARIOLOGÍSTICS DE NOVA CREACIÓ 260
article 274. Zona de serveis terciarilogístics de nova creació. Clau 8b 260
article 274-bis. Zona de serveis terciarilogístics de nova creació per a usos comercials. Clau 8c. **(M-27)** 263
CAPÍTOL QUINZÈ. SECTOR D'ACTIVITATS AGRÍCOLA-RAMADERES I FORESTALS 269
CLAU 9 269
article 275. Definició i zones 269
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE SÒL PROTEGIT DE VALOR AGRÍCOLA-RAMADER 270
article 276. Zona de sòl protegit de valor agrícola-ramader. Clau 9a **(M1) (M29) (M33)** 270
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE SÒL PROTEGIT DE VALOR FORESTAL 272
article 277. Zona de sòl protegit de valor forestal. Clau 9b 272
SECCIÓ TERCERA. ZONA D'ENTORN FLUVIAL 274
article 278. Zona d'entorn fluvial. Clau 9c **(M1)(M24)** 274
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 276
article 279. Objectius i naturalesa de la protecció 276
article 280. Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni 276
CAPÍTOL SEGON. PROTECCIONS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC 278
article 281. Objectius i naturalesa de la protecció 278
article 282. Àmbits i àrees de protecció arqueològica 278
article 283. Béns arqueològics catalogats 278
article 284. Béns arqueològics inventariats 279
article 285. Nivells de protecció arqueològica 279
article 286. Nivell de protecció arqueològica 1 279
article 287. Nivell de protecció arqueològica 2 280
CAPÍTOL TERCER. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC 281
article 288. Objectius i naturalesa de la protecció 281
article 289. Categories de Protecció 281
article 290. Béns culturals d'interès nacional 281
article 291. Béns culturals d'interès local 282
article 292. Elements inventariats 283
article 293. Formes d'actuació i procediment per a la intervenció 284
article 294. Competència 285
article 295. Instruments 285
article 296. Procediment en el cas de ruïna legal 286
article 297. Regulació d'usos 286
article 298. Activitats temporals 286
article 299. Informació pública 286

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL QUART. PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ 287
article 300. Obligatorietat de l'observança de la conservació 287
article 301. Condicions de seguretat, salubritat i ornat 287
article 302. Ordre d'execució referida a l'obligatorietat de la conservació 287
article 303. Protecció de visuals del paisatge urbà de La Seu d'Urgell 287
article 303 bis. Soterrament de línies **(M15)** 287
CAPÍTOL CINQUÈ. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT 289
article 304. Definició i finalitats 289
article 305. Objectius de la protecció mediambiental 289
article 306. Desenvolupament de les mesures de protecció del medi ambient 289
article 307. Protecció en front de la contaminació atmosfèrica 289
article 308. Protecció dels hàbitats naturals, la biodiversitat i els elements naturals singulars 290
article 309. Gestió dels recursos hídrics 290
article 310. L'eficiència de l'ús energètic 291
article 311. Protecció davant del soroll i les vibracions 291
article 312. Gestió dels residus 291
article 313. Corredors ecològics 292
article 314. Àrees d'intervenció ambiental 292
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 293
DISPOSICIONS ADDICIONALS 294
DISPOSICIONS FINALS 295

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

article 1. Objecte i àmbit territorial del Pla

El present Pla General, resultat de la revisió del Pla General d'Ordenació de La Seu d'Urgell de 1980, té per objecte l'ordenació urbanística del tot el territori del municipi, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

article 2. Marc legal

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

3. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprovà la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (DL 1/90).
- Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprovà el Reglament de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya (RMA).
- Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística (RPL).
- Decret 303/1997, de 25 de novembre, d'aprovació del Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística (RMEU).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, d'aprovació del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).

Legislació urbanística estatal:

- Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (LSV).
- Articles vigents del Reial Decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (RDL 1/92).

- Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament de planejament per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RPU).
- Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament de gestió urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RGU).
- Reial Decret 2178/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprovà el Reglament de disciplina urbanística per al desplegament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (RDU).

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

5. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal que incideixi en l'àmbit reservat al Pla General i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 3. Contingut i interpretació (M1) (M6) (M17)

1. El Pla està integrat pels documents següents:

a. Memòria de l'Ordenació urbanística.
b. Plànols d'Ordenació urbanística:
   - Règim jurídic del sòl (1 plànol 1/7.000)
   - Estructura general i orgànica del territori (1 plànol 1/7.000)
   - Ordenació del sòl (1 plànol 1/7.000)
   - Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (1 plànol 1/3.000)
   - Ordenació detallada del sòl urbà (17 plànols 1/1.000)
   - Estructura i xarxa d'infraestructures (2 plànols 1/7.000)
   - Proteccions urbanístiques (1 plànol 1/4.000)
   - Proteccions del sistema hidrològic (1 plànol 1/4.000)
   - Plànol ordenació PP2.Nucli de Castellciutat (escala 1.500)
   - Àmbit del Pla de Millora del Centre Històric (1 plànol escala 1/1.500)
c. Normes urbanístiques.
d. Programa d'actuació.
e. Estudi econòmic i financer.
f. Memòria, annexos i plànols de la Informació urbanística.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de La Seu d'Urgell i prevalen sobre els restants

documents del Pla. En el no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest Pla General s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.

4. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.

5. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de La Seu d'Urgell, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla General que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes. La modificació dels preceptes d'aquestes ordenances seguiran el procediment previst en la legislació de règim local vigent.

6. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

7. La memòria, els annexos i els plànols de la informació urbanística, relacionats en la Memòria d'ordenació, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 4. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla General. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveuen els articles 90 i 91 del DL 1/90.

article 5. Vigència i publicitat

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

2. Aquest Pla, les seves Normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament. Són també públics els plans, estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en execució del present Pla General.

article 6. Modificació i revisió del Pla General

1. L'alteració del contingut d'aquest Pla General es portarà a terme a través de la seva revisió o modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles de la Secció 5ena del Títol II del DL 1/90 i les disposicions del Títol V del RPU, on es determinen les circumstàncies i condicions per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.

2. La revisió del Pla s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

a. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

b. Quan així ho requereixi, prèvia audiència de l'Ajuntament, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en els termes previstos per l'article 73 del DL 1/90.

3. En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions del Pla tindrà la consideració de modificació, tot i que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

4. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es regirà pel que disposen els articles 75 i 76 del DL 1/90 i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes.

5. La modificació del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla actual i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

6. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla General, no requerirà la seva modificació.

article 7. Revisió del Programa d'actuació

1. D'acord amb el que preveu l'art. 74 del DL 1/90, el Programa d'actuació que conté aquest Pla General serà revisat cada quatre anys.

2. Si, com a conseqüència de l'esmentada revisió del programa, fos necessari alterar el sòl urbanitzable, haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla General, el contingut i tramitació del qual s'ajustarà al que preveuen els articles 74 del DL 1/90 i 158 del RPU.

3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'actuació, es podrà classificar com a urbanitzable el sòl que aquest Pla General classifica com a sòl no urbanitzable.

article 8. Actualització del Pla General

1. Cada quatre anys, i coincidint amb els períodes de revisió del Programa d'actuació, es tramitarà i aprovarà un text refós del Pla General que contindrà totes les modificacions del mateix, planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període.

2. Aquest Text Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les modificacions de Pla General a la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

article 9. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla General correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de La Seu d'Urgell en la seva qualitat d'Administració actuant. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 78 a 87 del DL 1/90 i 12 a 22 de la LSV. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques.

3. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 10. Desenvolupament del Pla General

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla General, i d'acord amb la classificació de sòl, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:

- Plans parcials en el sòl urbanitzable.
- Plans especials de patrimoni cultural.
- Plans especials referits a sistemes, dotacions i infraestructures en tot tipus de sòl.
- Plans especials de reforma interior, de millora i reestructuració urbana en el sòl urbà.
- Plans especials de millora rural i desenvolupament en el sòl no urbanitzable.
- Estudis de detall i ordenances complementàries.

2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en què el Programa d'actuació del Pla General ho contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixa.

3. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en els paràgrafs anteriors, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata.

4. Aquest Pla General incorpora aquells plans parcials i especials elaborats en desenvolupament del Pla General d'Ordenació de La Seu d'Urgell de 1980 i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla General, amb excepció del Pla Especial de la Ciutadella de Castellciutat (aprovat definitivament per acord de la CUL 29.10.1997); del Pla Especial de reforma de l'antiga caserna de Castellciutat per a ús docent (aprovat definitivament per acord de la CUL 16.05.2001); i del Pla Especial per a la construcció d'en equipament hoteler a la partida del Salit (aprovat definitivament per acord de la CUL 29.10.1997), d'acord amb el que preveu la Disposició Final Única d'aquestes Normes.

5. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar ordenances reguladores específiques i/o normes complementàries, seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística o normativa sectorial vigent.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments que la desenvolupen.

7. Els plans , projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

article 11. Plans parcials

1. Els plans parcials d'ordenació han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 25 del DL 1/90, 45 del RPU i concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegi la redacció d'estudis de detall per al seu desenvolupament.

3. Els plans parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

4. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.

5. Aquest Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.

6. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada hauran de complir, a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 79 i 80 del DL1/90, i 6, 46 i 64 del RPU.

7. Els plans parcials destinats totalment o parcial a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient o òrgan equivalent de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, i hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

8. Els plans parcials podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les.

article 12. Plans especials

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest Pla General, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 29 del Decret legislatiu 1/90, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes. Els plans especials hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es concreten als articles 30 a 38 del mateix cos legal, i 76 a 85 del RPU.

2. D'acord amb el que preveu l'art. 29.2 del DL 1/90, també es podran elaborar plans especials per al desenvolupament, localització i determinació de les característiques corresponents per a l'execució d'obres de la infraestructura del territori i d'aquelles infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, telecomunicacions, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla General, amb la col·laboració de les administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas.

article 13. Estudis de detall

1. Es podran formular estudis de detall per a millorar aspectes concrets referits a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta.

2. Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla General i, si s'escau, dels plans parcials o dels plans especials. En cap cas podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures i no podran originar augment del sostre edificable.

article 14. Precisió de límits

Els límits dels sectors de desenvolupament, podran ajustar-se a través dels corresponents plans parcials, plans especials o estudis de detall, d'acord amb els següents criteris:

a. Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
   - Alineacions o línies d'edificació vigents.
   - Característiques topogràfiques del terreny.
   - Límits de la propietat rústica o urbana.
   - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

b. Aquests ajustaments no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent (5 %) en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació, i que es fixen en els articles corresponents d'aquestes Normes.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

article 15. Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon principalment a l'Ajuntament com a Administració actuant. També correspon a les altres administracions públiques, en el marc de les seves respectives competències, així com als particulars en els termes previstos per la legislació urbanística vigent.

2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels sistemes d'actuació en els sectors de desenvolupament delimitats per polígons i unitats d'actuació.

article 16. Polígons i unitats d'actuació

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents polígons o unitats d'actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167 del DL1/90 i art. 36 del RGU).

2. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents polígons i unitats d'actuació, els quals vénen grafiats en els plànols de la sèrie 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000. En els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, es precisa de manera més detallada l'ordenació de l'edificació, les cessions i les càrregues d'urbanització. En els articles corresponents d'aquestes Normes es defineixen les determinacions generals i específiques i el sistema d'actuació de cadascuna de les unitats d'actuació i polígons delimitats.

3. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons i unitats d'actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert als articles 64, 65 i 168 del DL 1/90.

article 17. Precisió de límits dels polígons o unitats d'actuació delimitades pel Pla General

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon o unitat d'actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un polígon o unitat d'actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5 %) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.

3. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.

4. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5 %), o s'hi inclogués una finca registral, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de polígon o unitat d'actuació amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb els arts. 64, 65 i 168 del DL 1/90.

5. En cap cas la precisió de límits comportarà un augment d'edificabilitat ni del sostre màxim assignat en els articles corresponents.

6. Si una parcel·la provinent d'un desenvolupament urbanístic anterior a aquest Pla General queda inclosa de nou en un polígon o unitat d'actuació, participarà a la redistribució de la propietat amb el sostre i superfície que hagi obtingut de l'anterior desenvolupament i no estarà afecte a cessions ni suportarà despeses d'urbanització en el nou desenvolupament derivat que l'afecti, sens perjudici de la nova ubicació de la parcel·la que aquest desenvolupament pugui comportar.

article 18. Noves delimitacions de polígons o unitats d'actuació

1. Per a la delimitació de nous polígons o unitats d'actuació no previstos en aquest Pla General o en els instruments de planejament que el desenvolupen es requerirà la tramitació prevista als arts. 64, 65 i 168 del DL 1/90.

2. Aquelles unitats d'actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla s'incorporaran automàticament, un cop aprovades definitivament, a aquestes Normes.

article 19. Sistemes d'actuació

1. Els nous polígons o unitats d'actuació que es delimiten d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

2. Els plans que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla General determinaran expressament -en el cas que no s'hagin fixat- el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i d'acord amb el que estableix l'art. 169 del DL 1/90 i 152 del RGU.

3. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans economic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els plans parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.

4. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el programa d'actuació o pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques, de conformitat amb el que disposen els articles 14.2 i 18 de la LSV i el Capítol 6 del RMEU.

article 20. Pla d'etapes

1. Els plans parcials i els plans especials que es redactin hauran de fixar un pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons o unitats d'actuació, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament i les previsions del Pla General.

2. L' incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons o unitats d'actuació facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a l'art. 9 del RPL.

article 21. Projectes d'urbanització i projectes d'obres

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla General i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent projecte d'urbanització d'acord amb allò que estipulen els articles 27 del DL 1/90 i 67 del RPU.

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del Pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.

3. Els projectes d'urbanització que es redactin per a sectors de nova creació hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació als criteris de sostenibilitat i a les noves tecnologies (estalvi energètic i aplicació d'energies renovables, paviments drenants, recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.). La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb qualificació apropiada a tal efecte. Les xarxes de clavegueram seran separatives (pluvials i fecals) i es procurarà unificar els punts d'abocament.

article 22. Estudis d'impacte ambiental

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos per al medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/98, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental; el Reial Decret legislatiu 1302/86, de 28 de juliol, d'avaluació d'impacte ambiental; i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre.

article 23. Convenis urbanístics

1. D'acord amb el que estableix l'art. 295 del DL 1/90, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

2. Els convenis urbanístics podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla General, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors

espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.

4. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

5. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 24. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del RDU i 247 del DL 1/90. Tanmateix, cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

2. També restaran subjectes a llicència municipal les activitats relacionades a l'Annex II de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament. Això sens perjudici del que determini l'Ordenança municipal corresponent.

3. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per a les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.

4. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

5. Les llicències urbanístiques no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

6. S'exigirà també llicència quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.

article 25. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres entitats de dret públic

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveuen els articles 250 del DL 1/90 i 8 i 9 del RDU.

article 26. Innecessarietat de l'obtenció de llicència (M19)

Les obres d'urbanització, de nova construcció, enderroc, reforma, rehabilitació i canvi d'ús que s'executin d'acord amb un projecte promogut per l'Ajuntament.
Les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal amb caràcter d'urgència, i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

article 27. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en la seva virtut.

article 28. Classificació de les llicències

L'ordenança municipal corresponent preveurà els diferents tipus de llicències i regularà les seves condicions i els requisits per a sol·licitar-les, així com el procediment per al seu atorgament, d'acord amb la legislació vigent en la matèria. Tot això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

article 29. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb l'ordenança municipal corresponent, el ROAS i, en el seu defecte, s'estarà al que preveu la legislació vigent en la matèria.

2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos de l'acabament dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'article 249 del DL 1/90.

3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

article 30. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (normes tecnològiques NTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència als efectes del que preveu l'apartat tercer de l'article anterior.

article 31. Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.

3. No obstant això, i d'acord amb el que preveu l'article 120 del DL 1/90, podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan sigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització i s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els informes dels serveis tècnics municipals. En tant que no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

4. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix l'article 41.2 del RGU, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

5. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposa el Capítol I del Títol II del RGU.

6. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on se situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del DL 1/90, i al que preveuen aquestes Normes.

article 32. Documents per a la sol·licitud

1. Els diferents documents a presentar per a cadascuna de les llicències quedaran especificats a l'ordenança municipal corresponent.

2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Ajuntament podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per a les altres administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant l'Ajuntament per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres administracions.

article 33. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes i de l'ordenança municipal corresponent, al següent:

a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.

b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.

c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com vorereres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera d'un metre d'amplada per al pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.

e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.

f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori, sens perjudici de la sol·licitud dels corresponents permisos municipals i de fer efectives les taxes corresponents, dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

article 34. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 al 233 del DL 1/90, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

article 35. Execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes a l'article 33 d'aquestes Normes i al ROAS, les condicions següents:

a. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.

b. Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.

c. Observar les Normes establertes en l'ordenança corresponent per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.

d. Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement per l'arqueòleg municipal (o tècnic que es determini per a aquestes funcions) i altres administracions competents en la matèria en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

2. A l'obra es col·locarà en lloc visible un cartell amb les dades de la iniciativa, promoció, direcció facultativa i executiva, constructor, data d'inici i acabament d'obres i número de llicència, d'acord amb les determinacions establertes a les corresponents ordenances municipals.

3. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

a. Fotocòpia de la llicència municipal i projecte corresponent.

b. Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.

c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.

d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

4. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar una modificació de llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti el volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació, inclosos materials, colors i acabats de la composició arquitectònica.

article 36. Seguiment de les obres (M19)

1. El titular de la llicència podrà, abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, sol·licitar a l'Ajuntament que redacti una acta que assenyali les alineacions. Si no ho sol·licita, el promotor serà responsable únic de les conseqüències que es puguin derivar de la inadaptació de l'alineació de l'edifici en relació a les previsions del planejament urbanístic.

2. L'interessat ha de comunicar a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què l'estructura estigui feta fins l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'haurà d'estendre l'acta corresponent en el termini de 10 dies hàbils, per tal que consti el resultat d'aquella comprovació. El contradir aquesta norma constituirà una infracció urbanística lleu, sens perjudici de les responsabilitats de tot tipus que es puguin derivar per haver executat malament l'obra.

3. Quan les obres estiguin totalment finalitzades, l'interessat ho haurà de comunicar a l'Ajuntament, amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació o de la devolució de fiança dipositada, segons escaigui. Per tramitar aquesta llicència o la devolució de la fiança els serveis tècnics municipals hauran de disposar de les actes referides als apartats anteriors. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública: ferms i

paviments, xarxes de serveis municipals, mobiliari urbà, vegetació i qualsevol altre servei anàleg.

article 37. Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà consolidat, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, segons la definició de l'article 71 d'aquestes Normes.

2. En sòl urbà no consolidat, per tal de poder obtenir llicència d'edificació caldrà que prèviament es realitzin les cessions obligatòries i gratuïtes que siguin necessàries d'acord amb el planejament, es procedeixi a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i s'assumeixi el cost i, en el seu cas, l'execució de la urbanització, de conformitat amb el que preveu l'article 14.2 de la LSV.

article 38. Llicències en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat els corresponents pla parcial i projecte d'urbanització i instruments de gestió necessaris, i es compleixin els requisits establerts als articles 41 i 42 del RGU.

article 39. Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquest Pla General per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:

a. D'acord amb l'art. 44.2 del RGU, les llicències d'edificació en el sòl no urbanitzable hauran de ser atorgades per la Comissió d'Urbanisme, a excepció de les precedides pel corresponent pla especial que especifica l'art. 172 d'aquestes Normes.

b. L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·liciti per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.

c. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnic-constructives, dictades per les administracions competents, i per les especificades en aquestes Normes.

d. En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, agrícoles o forestals, prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà obtenir la

prèvia autorització per a la instal·lació i funcionament de les mateixes, tant davant l'Ajuntament com davant les administracions sectorials amb competències en la matèria.

article 40. Llicències en els sòls qualificats de sistemes

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial no serà suficient per què es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos previstos en els plans de desenvolupament. Serà requisit indispensable a més de la concessió o autorització de l'administració titular, l'atorgament de llicència municipal, sense perjudici d'aquells informes i/o altres autoritzacions d'altres organismes competents en la matèria.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als plans d'ordenació i/o usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.

5. En el procediment de tramitació de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.

6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

article 41. Certificats sobre aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1/1.000, com a mínim, i de la referència cadastral, i aquells altres documents que determini l'ordenança corresponent.

2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants del DL 1/90 i l'article 177 del RMA.

3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins d'aquest

termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

article 42. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

article 43. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableixen l'article 93 del DL 1/90 i el 181 i següents del RMA:

1. Obres prohibides i obres autoritzables:

a. Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables:

- Amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
- Amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos quadriennis del Programa d'actuació del Pla General, a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.

c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se

fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre que l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre que no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre que no generin atorgament de nova llicència.

d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

article 44. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl que es tracti.

article 45. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme (M19)(M41)

1. Obres autoritzables:

a. S'han d'autoritzar les obres de consolidació, rehabilitació i els canvis d'ús sempre que l'actuació no comporti un increment del grau de disconformitat. Les obres d'augment de volum de l'edifici es poden autoritzar sempre que no sobrepassin l'edificabilitat màxima permesa i que compleixin totes les condicions i tots els paràmetres urbanístics en l'àmbit d'afectació de la intervenció.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adoptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest Pla General i les ordenances reguladores corresponents.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà

d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 93 del DL 1/90, sempre que no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla General.

article 46. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució.(M19)

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla General, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:

a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi:

Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, tret dels usos i obres de caràcter provisional que permet la llei d'urbanisme. No obstant, per als plans especials en sòl urbà es podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari, segons s'indica en els articles corresponents del capítol primer del títol VI de les presents Normes.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament:

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla:

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon o unitat d'actuació.

a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació):

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.

S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

article 47. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

article 48. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el DL 1/90 i el RDU, i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 262.2 del DL 1/90, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabalament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística.

TITOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 49. 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. 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. Parcel·la

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

article 52. 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. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

article 54. 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. 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

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

article 56. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. Aquest concepte correspon amb el d'intensitat zonal que estableix el DL 1/90. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²sostre/m²sòl).

article 57. Densitat màxima d'habitatges bruta (M1)

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/ha).

2. En cas de preveure's habitatges mínims, aquests comptaran com a 0,80 habitatges. En cada edifici o promoció no pot haver-hi més d'un 25 % de la seva superfície construïda destinada a habitatges mínims. A efectes d'aquest article habitatge mínim serà aquell que compleixi amb la composició i característiques mínimes segons el Decret 259/2003 i que la seva superfície útil estigui entre 30 i 40 m^2.

Els edificis amb algun tipus de protecció pública (destinats a joves, agent gran, etc.) no hauran de complir amb el percentatge del 25%.

3. En cas d'ús residencial especial o hoteler es computarà un habitatge cada 4 places d'allotjament.

article 58. Edificabilitat màxima de sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc.) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

article 59. 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. 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. Rasant de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

article 62. 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. Alineació de l'edificació (M1)

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 de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, 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 radi amb les dues alineacions. No caldrà quan les alineacions formin un angle superior als 120º.

article 64. 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 de 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 d'aquestes Normes.

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. 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:

a. 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. 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 de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

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. 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. 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.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

article 69. 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 de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

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. 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. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb la clau 0p.

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. El pati d'illa amb servitud d'ús públic s'identifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb la clau 0pv.

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 %. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb la clau 1p.

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) 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 enfrotades, 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 45º, 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 General.

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 aquest Títol II del Pla General.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

article 71. Solar

1.És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest Pla General 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 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 d'aquestes Normes. Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 RGU), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

article 72. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

1. 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. 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. 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. Densitat màxima d'habitatges neta (M1)

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 d'aquestes Normes.

article 76. Ocupació màxima de la parcel·la (M10)

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 de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, 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 soterrani.

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 al punt anterior podrà incrementar-se en el percentatge necessari per a 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. 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 d'aquestes Normes.

article 78. 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 d'aquestes Normes.

article 79. 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 de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, 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 d'aquestes Normes.

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. 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. 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 de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

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. 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 General.

2. La part de planta semi-soterrada, 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. 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. 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 de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, 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. Adaptació topogràfica del terreny (M14)

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 de 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 0,50m per sobre de la rasant del carrer en tots els punts 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 d'aquestes Normes.

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. 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 de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb la clau UMP.

2. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

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 aquest Pla General reconeix en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, 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.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 87. 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 General 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. 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. Planta baixa (M14)

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 de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per a aquest Pla General 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. Planta soterrani (M10) (M15)

1. És la planta situada per sota la rasant del carrer 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.

5. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal.

6. 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 al punt anterior podrà incrementar-se en el percentatge necessari per a complir aquestes reserves. En tot cas, aquesta ocupació mai podrà superar el 40 %.

article 91. 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. 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. Planta sotacoberta o cap de casa (M1)

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 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. Volum màxim d'un edifici (M1)

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 amb 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 de 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. Regles sobre mitgeres i parets vistes des de la via pública.(M14)

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 dels 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. Cossos sortints (M1)

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 1'50m.

8. Les ordenances d'edificació que es tramitaran posteriorment a aquest Pla General podran introduir petites variacions i clarificacions gràfiques al respecte.

article 97. Elements sortints (M14)

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 arquitectònic de l'edifici.

b. El vol màxim serà la més petita de les dimensions:

- 2,00m.
- 2/3 l'amplada de la vorera o pas peatonal.

c. Hauran de deixar una alçada lliure mínima de 3,00m respecte de la rasant del carrer.

d. Hauran de ser de colors 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. Celoberts (M1)(M19)

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 celoberts que anomenarem pous de ventilació per diferenciar-los dels anteriors, de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes. Per les parcel·les amb una superfície construïda inferior a 165 m2 construïts de planta pis, la ventilació de l'escala es podrà resoldre amb dues finestres practicables de superfície no inferior a 1,00 m², situades a la planta baixa i a la planta superior.

3. 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.

4. 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.

5. 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	9,00 m²
3 o 4	12,00 m²
5	14,00 m²

6. Les condicions mínimes pels pous de ventilació són les següents:

a. S'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre mínim de 2,00m

b. La superfície mínima neta segons el nombre de plantes, no pot ser inferior a:

plantes	superfície
1 o 2	4,00 m²
3 o 4	6,00m²
5	8,00 m²

7. 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.

article 99. 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, típic 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

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 100. 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. 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:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.

2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.

3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzems i industrial.

4. 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. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.

5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.

6. Equipaments i serveis tècnics: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 102. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

1. 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 i estarà subjecte a allò que determina el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC).

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, clíniques, 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 d'aquest mateix Capítol.

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.

2. Aquesta nomenclatura és independent de la que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.

3. Quan una activitat sigui englobable en dos o més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cada un d'ells.

article 103. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el Pla General estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte dels altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. 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.

3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla General estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.

4. 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.

article 104. Classificació dels usos segons la seva activitat (M28)

1. El Pla General, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.

2. En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre que no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel Pla General per a cada zona, subzona o sistema.

3. La regulació més detallada dels usos segons la seva activitat es realitza en la Secció Tercera d'aquest mateix Capítol.

4. Estan prohibits i, per tant, són incompatibles en totes les zones, tots els usos que puguin implicar que en un local es pugui fer consum de drogues tòxiques, substàncies psicotròpiques i estupefaents de les quals llur cultiu, elaboració o tràfic estigui prohibit, tals com els clubs de consumidors de cànnabis, centres de interpretació de la utilització mèdica del cànnabis i altres de naturalesa anàloga, encara que es tracti dels casos següents:

a. Es tracti d'activitats limitades a socis d'alguna entitat titular de l'activitat o de grups de gent no organitzats en forma d'associació o entitat.

b. No es prevegi com a activitat única del local.

c. No siguin locals oberts al públic.

article 105. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.

2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 106. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla General regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.

2. En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especials precisaran i detallaran els usos que el Pla General defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.

3. En el sòl no urbanitzable el Pla General regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable.

article 107. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del Pla General. La seva alteració representarà la revisió o modificació del Pla General.

2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del Pla General. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla General. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre que la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla General.

3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:

a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:

- Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
- Prohibir usos compatibles amb el Pla General.
- Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre que siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.

b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.

c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla General.

article 108. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no necessiten instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.

2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'article 91.2 del DL 1/90. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 109. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat, el present Pla General estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.

2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.

4. Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'Intervenció integral de l'administració ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

article 110. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, que la mateixa activitat pot ocupar les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix en l'ordenança municipal corresponent.

article 111. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:

a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.

b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions.
- Contaminació atmosfèrica.
- Aigües residuals.
- Residus sòlids.

- Càrrega i descàrrega.
- Aparcament.
- Olors.
- Radiacions electromagnètiques.
- Risc d'incendi.
- Risc d'explosió.
- Afeccions a la flora i la fauna.
- Afeccions al paisatge.

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 112. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els plans especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest Pla General.

2. En el sòl urbanitzable seran d'aplicació els estàndards fixats per la legislació urbanística vigent en els art.7 del RPU, 23 i 25 del DL1/90, i 29 del RMA.

article 113. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

3. En tots els projectes de construcció d'habitatges o en les grans reformes, sigui quina sigui la qualificació urbanística, el nombre d'habitatges i el de parcel·les que abasti, l'entrada i la sortida de totes les places d'aparcament en relació a la via pública es farà per un únic lloc comú.

4. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:

- Seran sempre soterrànies, llevat de les situades en el sector residencial en edificació en filera, clau 3, i en el sector residencial en edificació unifamiliar aïllada, clau 4.
- L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 m.
- Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran de 4,50 m x 2,20 m i, en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m² per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins de la parcel·la.
- En els habitatges unifamiliars es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.
- La rampa d'accés als soterranis tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4 %. La resta del seu trajecte tindrà una pendent màxima del 20 %.
- L'amplada mínima de la rampa i l'accés serà de 3,00 m en tots els seus punts.

- Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 m.

article 114. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest Pla General determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona.

1. Habitatges:

   a. En sòl urbà:

   - Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 100 m².
   - Una plaça i mitja per cada habitatge major de 100 m² i menor o igual a 150 m² de superfície construïda.
   - Dues places per a cada habitatge de superfície superior a 150 m² de superfície construïda.

   b. En sòl urbanitzable:

   - S'observarà allò que especifiqui el propi pla parcial respectant, com a mínim, les previsions mínimes establertes per al sòl urbà.

2. Comercial: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

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

4. Hotels, residències i similars:

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

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

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

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

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

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

8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.

9. En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 60 m² construïts.

article 115. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

Quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:

a. Causes de mida.

   1. Quan, en edificis plurifamiliars en alçada, l'aplicació dels mòduls de l'article anterior doni un nombre de places d'aparcament inferior a tres, s'exonerà de l'obligació de reserva d'aparcament.

2. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà despreciar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir.

3. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest Pla General, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

b. Causes tècniques. Quan per raons tècniques demostrades (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

c. En cap cas es permetrà l'exempció si les dificultats per a encabir les places d'aparcament en la mateixa parcel·la deriven, exclusivament, d'haver exhaurit el nombre màxim d'habitatges reduïts.

TITOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 116. Funció i contingut social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

article 117. Contingut de la propietat del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, per aquest Pla General i el planejament que el desenvolupin, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl establertes en aquest Pla General.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 118. Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'art. 2 de la LSV, l'art. 23 del DL 1/90 i l'art. 19 del RPU, es defineixen a través de la classificació del sòl i la qualificació del sòl.

article 119. Classificació del sòl

1. El Pla General classifica el sòl del terme municipal de La Seu d'Urgell, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 7 i següents de la LSV, en sòl urbà (SU), sòl urbanitzable delimitat (SUD) i sòl no urbanitzable (SNU).

2. La delimitació d'aquest tipus de sòl es grafia en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/7.000.

3. La regulació de cadascuna de les classes de sòl s'estableix al Títol IV -Classificació del sòl- d'aquestes Normes urbanístiques.

article 120. Qualificació del sòl

1. El Pla General qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.

2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol V -Qualificació del sòl- d'aquestes Normes urbanístiques.

TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 121. Definició

1. El Pla General classifica com a sòl urbà (SU), per una banda, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació, així com aquells terrenys que en execució del planejament hagin estat urbanitzats d'acord amb aquest. Té la consideració de sòl urbà consolidat aquells terrenys que tinguin la condició de solar -segons la definició de l'article 71 d'aquestes Normes- i no estigui inclòs dins d'una unitat d'actuació, o d'un polígon o d'un pla especial i que no estigui subjecte a cessió de terrenys, per aquest Pla General.

2. Té la consideració de sòl urbà no consolidat per a la urbanització aquell sòl classificat com a urbà pel Pla General que es troba inclòs en una unitat o polígon d'execució delimitat per al seu desenvolupament, o en un sector de planejament especial que, per les característiques del planejament, generi transformació d'usos o increment d'aprofitament. A aquest sòl li són d'aplicació les obligacions establertes per l'article 14.2 de la LSV.

3. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un pla parcial, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del pla parcial.

article 122. Delimitació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, zones i subzones, sistemes i unitats d'actuació pel posterior desenvolupament es delimiten en el plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-, a escala 1/3.000.

2. L'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol V sobre Qualificació del sòl, per l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten unitats d'actuació i plans especials. Les condicions d'ordenació i gestió de les esmentades unitats d'actuació i plans especials es detallen en els articles corresponents.

article 123. Regulació del sòl urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions que estableixin els corresponents plans especials que desenvolupin cada sector i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos detallats.

2. Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà no consolidat es determinaran en la corresponent regulació de cada àmbit o sector, i tindran l'extensió que disposa l'article 14.2 de la LSV.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 124. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest Pla General són d'aplicació immediata.

2. No obstant, es requerirà la tramitació d'un pla especial en aquells sectors de reforma delimitats per aquest fi en el plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més concretament als plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, i que es defineixen en els articles següents.

3. Aquest Pla General preveu diferents tipus de sectors a desenvolupar mitjançant planejament especial:

a. Sectors de transformació i reestructuració urbana:

b. Comprenen aquells sòls en els quals el Pla General preveu la seva transformació i reestructuració urbana mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (PERI) amb la localització estratègica de nous espais lliures, equipaments i edificacions.

c. Sectors de millora urbana:

d. Comprenen aquells sòls en els quals el Pla General preveu, genèricament, la seva millora de la qualitat ambiental mitjançant un Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) amb finalitats i objectius concrets diversos, segons les condicions particulars de cadascun dels àmbits delimitats.

4. Els plans especials hauran de contenir la delimitació de polígons o unitats d'actuació, així com el sistema d'actuació per a executar-los.

5. Així mateix, es podran formular estudis de detall per a millorar aspectes concrets, referents a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta en el Pla, d'acord amb el que estableixen els arts. 26 del DL 1/90 i 65 i 66 del RPU, i l'article 13 d'aquestes Normes urbanístiques.

article 125. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en sòl urbà.(M17)

1. D'acord amb l'article anterior, aquest Pla General classifica els sectors de desenvolupament en sòl urbà, en els següents tipus:

a. Sectors de transformació i reestructuració urbana

Comprenen sectors de la ciutat consolidada localitzats en espais estratègics del model de ciutat definit en aquest Pla General, sense activitats o ocupats per activitats industrials en una situació d'incompatibilitat o fortament condicionada respecte de l'ús residencial del seu entorn. En aquests sectors el Pla General determina la seva gradual transformació, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior (PERI), segons la finalitat que es requereixi en cada cas.

Aquests sectors de transformació i reestructuració són:

- PERI-1 Sector Bòbila
- PERI-2 Sector Carrer de Ronda
- PERI-3 Sector Nova Façana Sobre Variant
- PERI-4 Sector Residència Guàrdia Civil
- PERI-5 Sector Avinguda Guillem Graell
- PERI-6 Sector Càmping Valira

b. Sectors de millora urbana

Comprenen sectors de la ciutat consolidada en els que el Pla General determina la redacció d'un Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) o Pla de Millora Urbana amb objectius i finalitats comuns, en el conjunt de tots els sectors, destinats genèricament a la millora urbana i de la qualitat ambiental, i particulars, en cada sector, atenent a les condicions pròpies de cada àmbit delimitat.

Els sectors de millora urbana són els següents:

- PEMU-1 Sector Seminari
- PEMU-2 Sector Escorxador
- Pla de Millora Urbana del Centre Històric

2. Les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir els plans especials que es redactin per a cadascun dels sectors abans relacionats, així com, en aquells casos en què es preveu, l'ordenació normativa del sector que es tracti, es defineixen en els articles següents.

3. Els articles corresponents a cada sector, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaboraran els plans especials que corresponguin, regulen els aspectes següents:

a. Àmbit.

b. Objectius.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

d. Condicions de gestió i execució.

e. Règim transitori d'edificació i usos.

4. Les determinacions fonamentals de l'ordenació dels sectors enumerats a l'apartat 1 d'aquest article, es grafien en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000. Aquelles determinacions que tenen un caràcter merament indicatiu també es grafien; es posen, però, les claus dels sistemes i de les zones entre parèntesis i les línies de qualificació en traç discontinu.

article 126. PERI-1. Sector Bòbila

1. Àmbit

a. Inclou els sòls situats sobre la carretera N-260, al peu de la Torre de Solsona, que s'especifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del sector de planejament és de 12.090 m².

2. Objectius

a. Transformar una zona industrial, actualment en desús, situada en una àrea d'especial singularitat topogràfica i visual.

b. Ordenar el sector per a possibilitar la instal·lació d'usos hotelers i/o de residència especial.

c. Definir les actuacions necessàries per a la regeneració paisatgística de l'indret i resoldre el contacte de les noves edificacions amb el turó esberlat.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,80 m²sostre/m²sòl.

b. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 9.672 m².

c. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	1.209 m²	10 %
	Espais lliures mínims	5.441 m²	45 %
	SÒL PÚBLIC mínim	6.650 m²	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari-logístic	5.441 m²	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	5.441 m²	45 %

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla especial haurà de garantir, prèviament a qualsevol edificació, l'estabilitat geològica de l'àmbit.
- El pla especial destinarà la major part de les cessions a espais lliures, tot i que la posició grafiada als plànols d'ordenació és indicativa.
- L'ordenació de la zona d'aprofitament privat tindrà especial cura en respectar les visuals sobre el turó de la Torre de Solsona. Per a tal fi el pla especial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums i les seves ombres sobre aquest espai.
- L'alçada màxima de les edificacions serà de 3p (pb+2pp+sc).
- El pla especial considerarà com a usos compatibles únicament el residencial especial i l'hoteler.

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

- Zona de serveis terciariologístics de nova creació, clau (8b)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

a. Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 127. PERI-2. Sector Carrer de Ronda(M12)

1. Àmbit

a. Inclou el sòl situat per dessota del carrer de Ronda, entre la Palanca i el col·legi Albert Vives, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 22.239 m².

2. Objectius

a. Ordenar un buit urbà situat al sud de la ciutat.

b. Millorar la xarxa viària del sector.

c. Garantir la cessió d'una petita zona verda interna a l'àmbit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,40 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 30 hab/ha.

c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 8.896 m².

d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

RESERVES SÒL PÚBLIC:		7.784 m²	35 %
	Viari		
	Espais lliures mínims	4.448 m²	20 %
	SÒL PÚBLIC mínim	12.231 m²	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT:			
	Residencial	10.008 m²	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	10.008 m²	45 %

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla especial donarà compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a les "zones inundables" definides per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn -Q_{500}-. Les futures edificacions de caràcter residencial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">0,4 m; "v">0,4m/seg o "y·v">0,08 m²/seg). En qualsevol cas caldrà especificar que les edificacions tindran especial cura en el disseny de les fonamentacions en estar aquestes situades sobre l'al·luvial.
- El nombre màxim de plantes per a les edificacions amb front al carrer de Ronda serà de 2p (pb+1pp+sc), mesurades des de la rasant d'aquest carrer.
- Caldrà deixar constància de les restes del Molí de la Boixadera que puguin aparèixer en l'execució de la urbanització del sector.

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

Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 4a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

g. En aquella zona propera al riu reservada a bosc de ribera caldrà donar compliment al punt 6 de l'apartat 1.2. Entorn dels edificis (CTE DB SI5 Intervenció dels bombers)

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 128. PERI-3 Avinguda de les Valls d'Andorra - (PAU-1_PERI-3, PMU-1_PERI-3, PMU-2_PERI-3) (M27)

En el marc de la Modificació Puntual núm.: 27 del PGOUM de LSU es justifica la Divisió Poligonal del Sector de Planejament Derivat PERI-3 en tres àmbits independents tal com segueix:

PAU-1_PERI-3 – Sector Oest
PMU-1_PERI-3 – Sector Central
PMU-2_PERI-3 – Sector Est

Els tres sectors garantiran els objectius i condicions d'ordenació i cessions globals preestablerts en el sector PERI-3, amb les variacions que s'han estimat oportunes en el marc de la Modificació Puntual núm.: 27 del PGOUM de LSU segons els quadres justificatius adjunts.

		PGOUM - LSU		MODIFICACIÓ 27 PGOUM LSU							
		PERI-3		PAU-1_PERI-3		PMU-1:PERI-3		PMU-2_PERI-3		TOTAL	
		m² Sòl	%	m² Sòl	%	m² Sòl	%	m² Sòl	%	m² Sòl	%
	TOTAL SECTOR	52.411	100,00%	21.697	100,00%	18.702	100,00%	12.012	100,00%	52.411	100,00%
SOL PÚBLIC	VIARI	4.717	9,00%	2.916	13,44%	1.683	9,00%	1.081	9,00%	5.680	10,84%
	ESPAIS LLIURES	17.296	33,00%	4.703	21,68%	7.668	41,00%	4.925	41,00%	21.489	41,00%
	EQUIPAMENTS	4.193	8,00%	4.193	19,33%						
	SERVEIS TÈCNICS	0	0,00%	129	0,59%	0	0,00%	0	0,00%	129	0,25%
	TOTAL SOL PÚBLIC - MÍNIM	26.206	50,00%	11.941	55,04%	9.351	50,00%	6.006	50,00%	27.298	52,08%
SP	TOTAL SOL PRIVAT - MÀXIM	26.206	50,00%	9.756	44,96%	9.351	50,00%	6.006	50,00%	25.113	47,92%
		PERI-3 TEÒRIC		REAL PAU-1_PERI-3		TEÒRIC		TEÒRIC		TOTAL MP27 PGOUM	

La divisió del sector PERI-3 en tres àmbits es duu a terme mitjançant la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística, amb la ordenació detallada normativa, i dos Plans de Millora Urbana, amb la ordenació indicativa. Aquests sectors es plasmen en el cos normatiu del pla de la següent manera;

PAU-1_PERI-3. Sector oest de l'antic sector PERI-3
Avinguda del Valira, Avinguda Valls d'Andorra i la Variant de la Carretera Nacional 260

1. Àmbit

a. Inclou les parcel·les situades la illa oest de l'antic PERI-3, delimitada per Avinguda del Valira, l'Avinguda Valls d'Andorra i la variant de la Carretera Nacional 260, que s'especifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del sector de planejament és de 21.697 m².

2. Objectius

a. Completar la xarxa viària amb un tot coherent que resolgui, en la mesura de les possibilitats reals, la connexió del barri nord i el barri de l'antiga duana amb la connexió amb l'Avinguda Salòria, resoldre els encreuaments del nou vial previst al PAU-1_PERI-3 amb l'Avinguda Valls d'Andorra (al nord del sector) i amb l'Avinguda del Valira i l'Avinguda Salòria (al sud del sector) segons els criteris del Pla de Mobilitat de La Seu d'Urgell.
c. Estudiar les solucions previstes dels temes d'impacte ambiental de la variant de la carretera N-260 i plantejar els acords corresponents amb les zones d'influència viària i amb la resta dels terrenys dels particulars o de les zones de cessió per a sistemes públics.
d. Plantejar la composició urbana de la façana sobre la variant, pel seu alt compromís simbòlic i de qualitat de la ciutat i la seva projecció sobre el territori.
e. Plantejar l'ordenació dels sòls de cessió des d'una òptica de creació de nous escenaris urbans de la ciutat que recolzin, amb un alt nivell d'atractiu, les diverses funcions urbanes del sector planejat en relació a la ciutat.
f. La cessió de la totalitat del sòl previst per a equipaments de l'antic sector PERI-3 es materialitza en l'àmbit del PAU-1_PERI-3, en dues peces, a l'administració actuant (Ajuntament de La Seu d'Urgell). Una peça correspon als terrenys i edificis existents situats vora la rotonda d'Andorra, atesa la situació estratègica com a porta d'entrada a La Seu, (possibilitant, per exemple, la ubicació d'un punt d'informació turístic de La Seu) i l'altra, més pròxima a la ciutat compacta.
g. Possibilitar la implantació en una posició central de l'àmbit d'una Unitat de Zona per a acollir usos comercials segons el DL 1/2009, possibilitant la implantació d'un Gran Establiment Comercial, tenint en compte la Modificació de la Trama Urbana Consolidada que l'Ajuntament de La Seu tramitarà, en paral·lel a la tramitació urbanística de la MP27 del PGOUM LSU.
h. Abans de la finalització de les obres d'urbanització, caldrà subscriure el Conveni de sanejament en funció de les dades de saturació de l'EDAR de Montferrer i de les perspectives de la seva possible ampliació.
En cas que no sigui possible subscriure aquest conveni, caldrà modificar el PGOUM de LSU per tal de contemplar una reserva de sòl i econòmica corresponent a una infraestructura de sanejament pròpia.
i. En cas de connexió del sector de la MP al sistema públic de sanejament els propietaris hauran d'assumir, com a cost d'urbanització, els costos d'inversió proporcionals a totes les infraestructures d'aquest sistema públic a utilitzar (col·lectors en alta, bombaments, EDAR's existents o noves EDAR's, etç) (internalització dels costos del sanejament)
j Caldrà adoptar el sanejament del planejament al PSARU-2005 i al Reglament dels Serveis Públics del Sanejament (RSPS) (Decret 130/2003, de 13 de maig).
k. El sistema depuratiu necessari s'adequarà al volum i tipus d'aigües residuals, havent de disposar, per abocar, la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals.
l. S'adoptarà xarxa separativa (xarxa de residuals i xarxa de pluvials)
m. A la xarxa de clavegueram (del sector de planejament i general) no es connectarà aigües pluvials, ni aigües de reg, ni aigües residuals depurades, ni aigües procedents del rebaix del nivell freàtic. Abans de l'entrega de les aigües pluvials al col·lector de pluvials, sèquies, lleres, etç., caldrà preveure a col·locació d'un o varis separadors d'hidrocarburs adients.
n. En cas de no ser viable la connexió d'aigües pluvials a la sèquia, llera o a col·lector de pluvials, i s'haguessin de connectar al clavegueram municipal (unitari), aquest sector haurà de preveure un sistema anti-DSU i un o varis separadors d'hidrocarburs previs a la connexió al clavegueram municipal.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 17.358 m².
El sostre màxim destinat a usos residencials serà de 12.358 m².
El sostre restant es destinarà a altres usos, d'entre els compatibles amb les qualificacions grafiades al polígon, preferentment comercials.
b. El nombre màxim d'habitatges serà de 152 habitatges.
d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

Viari	2.916 m²	13,44 %

Espais lliures	4.703 m²	21,68 %
Equipaments	4.193 m²	19,33 %
Serveis Tècnics	129 m²	0,59 %
SÒL PÚBLIC mínim	**11.941 m²**	**55,04 %**
Residencial	3.841 m²	17,70 %
Comercial	5.915 m²	27,26 %
SÒL PRIVAT màxim	**9.756 m²**	**44,96 %**

e-1. Es cedirà el 10% d'aprofitament mitjà del polígon, establert per la legislació urbanística vigent, a l'Administració Actuant.

e-2. Es cedirà el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i les reserves per a zones verdes i espais lliures públics de 20m²sl per cada 100 m² de sostre residencial, produït en l'exclusió de l'àmbit del PAU-1_PERI-3 de parcel·la on actualment està edificat l'edifici residencial propietat de l'AEAT, a l'Administració Actuant. El valor de l'aprofitament es quantifica en 14.908 €.

f. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Creació d'un nou vial d'accés a la ciutat des del nord i resolució de l'encreuament d'aquest amb l'Avinguda Valls d'Andorra, Avinguda del Valira i l'Avinguda Salòria.
- Resoldre l'encreuament d'aquest nou vial mitjançant la construcció de dues rotondes, una a l'Avinguda Valls d'Andorra i una altra a l'Avinguda del Valira. El cost d'aquestes s'imputarà al PAU.
- Creació de dues zones d'equipaments segons posició grafiada als plànols d'ordenació
- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 5p (pb+4pp+sc).

g. Relació de zones: El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, segons la posició determinada en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons les zones següents:

- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b8_PAU-1_PERI-3)
- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b8-HPP_PAU-1_PERI-3)
- Zona de serveis terciariologístics de nova creació per a usos comercials. Clau 8c

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General, segons el redactat específic de la MP27 del PGOUM.

4. Condicions de gestió

a. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

b. La distribució de beneficis i càrregues es farà atenent a la repercussió sobre les propietats inicials del sector.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

a. Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Xalet Fornesa:

Resta fora d'ordenació. S'enderrocarà en el moment de construir el futur nou edifici en la parcel·la, sense dret a indemnització. El nou edifici respectarà l'alineació establerta a la MP27 del PGOU i la part de sòl de cessió obligatòria per a vialitat s'urbanitzarà a càrrec de la propietat.

Fins llavors, es podran realitzar obres de reforma i rehabilitació a l'edifici en base als articles 108 del DL 1/2010 i 119 del D305/2006.

La propietat de l'edifici aporta escrit de conformitat amb el paràgraf anterior adjuntat, com a annex núm.: 12, al cos documental de la MP27 del PGOUM de LSU.

6.-Reserves d'habitatge de protecció pública

El PAU-1_PERI-3 reserva el sòl corresponent al 30% de sostre residencial de nova implantació distribuït de la següent forma;.

Un 20% del sostre, es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
Un 10% del sostre es destinarà a habitatge amb protecció oficial de preu concertat. Justificadament es podrà destinar a l'habitatge amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Justificació Sostre residencial de nova implantació

Sostre total:	**17.358 m²**	
Sostre residencial exitent:	0 m²	
X. Fornesa	0 m²	
Sostre altres usos (comercial)	5.000 m²	
U.Z. 2	3.500 m²	
U.Z. 1 (*1)	750 m²	
U.Z. 3 (*1)	750 m²	
Sostre resid. de nova implantació	**12.358 m²**	**100,00%**
Reserva sostre residencial de HPP	3.708 m²	30,01%
HPO	2.472 m²	20,00%
HPC	1.236 m²	10,00%

Segons el quadre justificatiu adjunt, el sostre residencial de nova implantació al PAU-1_PERI-3 es quantifica en 12.358 m² de sostre.

7.-Quadre de dades del PAU-1_PERI-3 per a l'assignació de sòl, sostre i nombre d'habitatges a les parcel·les resultants.

ZONES	**PARCEL·LA**		**EDIFICACIÓ**	
	Parcel·la	Superfície	Sostre	Núm. Màx. d'habitatges
5b8	U.Z. 1 (*1)	1.203	5.075	53
	U.Z. 3 (*1)	1.497	5.075	53
	TOTAL	2.700	10.150	106
5b8_HPP	U.Z. 4	1.141	3.708	46
	TOTAL	1.141	3.708	46
8c	U.Z. 2	5.915	3.500	0
	TOTAL	5.915	3.500	0
TOTAL		9.756	17.358	152

(*1) Es destinarà com a mínim;
750m² de sostre en Planta Baixa per a usos no residencials

PMU-1_PERI-3. Sector zona central de l'antic sector PERI-3

1. Àmbit
   a. Inclou les parcel·les situades a les illes delimitades, de forma discontínua, per la variant de la carretera N-260, l'avinguda de les Valls d'Andorra, la prolongació del carrer del Firal, el carrer Serradora i la Caserna de la Guàrdia Civil, i també una

parcel·la limítrof amb el barri del Serrat de la Capella, que s'especifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
b. La superfície del sector de planejament és de 18.702 m².

2. Objectius

a. Completar la xarxa viària amb un tot coherent que resolgui, en la mesura de les possibilitats reals, la connexió del barri nord amb el barri de l'antiga duana.
b. Resoldre els problemes d'ordenació volumètrica de l'edificació, relligant la situació heterogènia existent amb un criteri lògic, tenint sempre present la seva relació amb l'existència de la variant.
c. Estudiar les solucions previstes dels temes d'impacte ambiental de la variant de la carretera N-260 i plantejar els acords corresponents amb les zones d'influència viària i amb la resta dels terrenys dels particulars o de les zones de cessió per a sistemes públics.
d. Plantejar la composició urbana de la façana sobre la variant, pel seu alt compromís simbòlic i de qualitat de la ciutat i la seva projecció sobre el territori.
e. Plantejar l'ordenació dels sòls de cessió, destinats a espais lliures, des d'una òptica de creació de nous escenaris urbans de la ciutat que recolzin, amb un alt nivell d'atractiu, les diverses funcions urbanes del sector planejat en relació a la ciutat.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,80 m²sostre/m²sòl.
b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 70 hab/ha (70 hab/ha x 1,8702 = 130 habitatges).
c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 14.962 m².
d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

Viari	1.683 m²	9 %
Espais lliures i/o Equipaments mínims	7.668 m²	41 %
SÒL PÚBLIC mínim	**9.351 m²**	**50 %**
Residencial	9.351 m²	50 %
SÒL PRIVAT màxim	**9.351 m²**	**50 %**

e. Es cedirà el 10% d'aprofitament mitjà del polígon, establert per la legislació urbanística vigent, a l'Administració Actuant.
f. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El Pla de Millora Urbana mantindrà l'estructura general viària del sector, determinada als plànols d'ordenació, ajustant-la en cas de ser necessari per tal de millorar la solució urbanística, mantenint la coherència del conjunt.
- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 5p (pb+4pp+sc). En el desenvolupament del PMU es justificarà adequadament el nombre de plantes adoptat, segons l'entorn.

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El Pla de Millora Urbana delimitarà un únic Polígon d'actuació Urbanística. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
b. La distribució de beneficis i càrregues es farà atenent a la repercussió sobre les propietats inicials del sector.
c. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins d'aquest es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. En aquests no s'inclouran els derivats de l'execució del nou pont que ha de comunicar amb el barri del Serrat de la Capella, actualment ja urbanitzat.

5. Règim transitori d'edificació i usos

a. Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

6.-Reserves d'habitatge de protecció pública

La reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública serà com a mínim del 30% del sostre de nova implantació, residencial, o la que indiqui legislació aplicable en el moment de la redacció i tramitació del Pla de Millora Urbana.

PMU-2_PERI-3. Sector zona est de l'antic sector PERI-3

1. Àmbit

a. Inclou les parcel·les situades delimitades, per la variant de la carretera N-260, el carrer Munturull, la caserna de la Guàrdia Civil i el Rec dels Frares, que s'especifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del sector de planejament és de 12.012 m².

2. Objectius

a. Completar la xarxa viària amb un tot coherent que resolgui, en la mesura de les possibilitats reals, la connexió interna del sector amb el carrer Munturull.

b. Resoldre els problemes d'ordenació volumètrica de l'edificació, relligant la situació heterogènia existent amb un criteri lògic, tenint sempre present la seva relació amb l'existència de la variant.

c. Estudiar les solucions previstes dels temes d'impacte ambiental de la variant de la carretera N-260 i plantejar els acords corresponents amb les zones d'influència viària i amb la resta dels terrenys dels particulars o de les zones de cessió per a sistemes públics.

d. Plantejar la composició urbana de la façana sobre la variant, pel seu alt compromís simbòlic i de qualitat de la ciutat i la seva projecció sobre el territori.

e. Plantejar l'ordenació dels sòls de cessió, destinats a espais lliures, des d'una òptica de creació de nous escenaris urbans de la ciutat que recolzin, amb un alt nivell d'atractiu, les diverses funcions urbanes del sector planejat en relació a la ciutat.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,80 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 70 hab/ha (70 hab/ha x 1,2012 = 84 habitatges).

c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 9.610 m².

d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

Viari	1.081 m²	9 %
Espais lliures i/o Equipaments mínims	4.925 m²	41 %
SÒL PÚBLIC mínim	**6.006 m²**	**50 %**
Residencial	6.006 m²	50 %
SÒL PRIVAT màxim	**6.006 m²**	**50 %**

e. Es cedirà el 10% d'aprofitament mitjà del polígon, establert per la legislació urbanística vigent, a l'Administració Actuant.

f. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 5p (pb+4pp+sc). En el desenvolupament del PMU es justificarà adequadament el nombre de plantes adoptat, segons l'entorn.

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El Pla de Millora Urbana delimitarà un únic Polígon d'actuació Urbanística. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

b. La distribució de beneficis i càrregues es farà atenent a la repercussió sobre les propietats inicials del sector.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

a. Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

6.-Reserves d'habitatge de protecció pública

La reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública serà com a mínim del 30% del sostre de nova implantació, residencial, o la que indiqui legislació aplicable en el moment de la redacció i tramitació del Pla de Millora Urbana.

article 129. PERI-4. Sector Residència Guàrdia Civil

1. Àmbit

a. Inclou el sòl on està situat l'edifici residencial de la Guàrdia Civil, en la cruïlla dels carrers Monturull i Perafita, tal i com s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del sector de planejament és de 5.733 m².

2. Objectius

a. Reordenar el sector, proposant tipologies més adients amb el caràcter residencial de baixa densitat del conjunt de l'àrea.

b. Garantir la cessió d'un espai lliure que ajudi a reduir la densitat de l'entorn.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 1,20 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 100 hab/ha.

c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 6.880 m².

d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	287 m²	5 %
	Espais lliures mínims	2.007 m²	35 %
	SÒL PÚBLIC mínim	2.293 m²	40 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	3.440 m²	60 %
	SÒL PRIVAT màxim	3.440 m²	60 %

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 4p (pb+3pp+sc) sobre el carrer Monturull.

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 130. PERI-5. Sector Avinguda Guillem Graell (M4)

1. Àmbit

a. Inclou les parcel·les situades a l'illa delimitada pels carrers Bellavista, Monturull i avinguda Guillem Graell, que s'especifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del sector de planejament és de 3.013 m².

2. Objectius

a. Ordenar el sector, reforçant el caràcter residencial del conjunt de l'àrea.

b. Completar la xarxa viària.

c. Garantir la cessió d'un espai lliure que ajudi a reduir la densitat de l'entorn.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 1,20 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 120 hab/ha.

c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 3.616 m².

d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	603 m²	20 %
	Espais lliures mínims	602 m²	20 %
	SÒL PÚBLIC mínim	1.205 m²	40 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.808 m²	60 %
	SÒL PRIVAT màxim	1.808 m²	60 %

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 5p (pb+4pp+sc) en l'avinguda Guillem Graell i de 3p (pb+2pp+sc) en el carrer Monturull.

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

- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

a. Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 131. PERI-6. Sector Càmping Valira

1. Àmbit

a. Inclou les parcel·les situades entre la carretera N-260 i el riu Valira que s'especifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del sector de planejament és de 27.445 m².

2. Objectius

a. Establir els instruments urbanístics precisos que possibilitin la transformació dels usos actuals cap a un enclau terciari-logistic.

b. Completar la xarxa viària del sector.

c. Garantir la cessió d'un espai lliure que formi part del futur Parc Territorial del Riu Valira.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,80 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 50 hab/ha.

c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 21.956 m².

d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	8.234 m²	30 %
	Espais lliures mínims	6.861 m²	25 %
	Equipaments mínims		
	SÒL PÚBLIC mínim	15.095 m²	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	5.490 m²	20 %
	Terciari	6.860 m²	25 %
	SÒL PRIVAT màxim	12.350 m²	45 %

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla especial donarà compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació

de l'avinguda de 500 anys de període de retorn -Q_{500}-. Les futures edificacions de caràcter residencial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">0,4 m; "v">0,4m/seg o "y·v">0,08 m²/seg). Les futures edificacions de caràcter terciari hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">1 m; "v">1m/seg o "y·v">0,50 m²/seg).

- El pla especial garantirà l'obtenció d'una franja de sòl al llarg del riu Valira destinada a espais lliures, tot i que la posició grafiada als plànols d'ordenació és indicativa.

- El pla especial haurà de contemplar la continuïtat viària amb el sector de sòl urbanitzable situat al nord.

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 3p (pb+2pp+sc)

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

- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b)

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)

- Zona de serveis terciariologístics de nova creació, clau (8b)

Les condicions paramètriques d'edificació i el seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 132. PEMU-1. Sector Seminari

1. Àmbit

a. Inclou el sòl situat a llevant del Seminari Conciliar, la propietat situada al nord-est d'aquest, per sota del vial que segueix el traçat del Rec dels Frares i una franja de la finca del Seminari al nord de l'actual carrer Bisbe Benlloch, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del Pla Especial és de 5.031 m².

2. Objectius

a. Donar al Bisbat d'Urgell l'aprofitament derivat de l'acord del ple de 23.08.1979 i evitar la presència en el mateix conjunt que el Seminari d'una petita part de sòl d'un altre propietari qualificat com equipament.

b. Ubicar l'aprofitament privat en un espai que incideixi en la menor mesura possible sobre el conjunt arquitectònic del Seminari.

c. Obtenir la cessió dels terrenys necessaris per a l'ampliació del carrer Bisbe Benlloch.

d. Ordenar l'aprofitament en soterrani del sòl qualificat com a equipament, de titularitat privada.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,45 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 35 hab/ha.

c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 2.264 m².

d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	1.658 m²	32,96 %
	SÒL PÚBLIC mínim	1.658 m²	32,96 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.696 m²	33,71 %
	Equipament (titularitat privada)	1.677 m²	33,33 %
	SÒL PRIVAT màxim	3.373 m²	67,04 %

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla especial haurà d'incloure un estudi gràfic de la incidència de les edificacions sobre el conjunt arquitectònic del Seminari des de tots els angles.

- El pla especial vetllarà pel manteniment del mur de pedra del carrer Bellavista, inclòs en el precatàleg com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) en el tram fins al portal situat a l'extrem nord del mur. El tractament de la façana de llevant de l'edificació haurà de ser conseqüent amb el seu caràcter.

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 4p (pb+3pp+sc). El pla especial podrà limitar l'alçada total de les edificacions fins al seu punt més alt i obligar a donar a aquests edificis el tractament que pertoqui per a minimitzar el seu impacte.

- El pla especial admetrà la titularitat privada del sòl qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris, tal i com preveu l'article 231 d'aquestes Normes.

- El pla especial admetrà l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl.

- El pla especial tindrà especial cura de la posició, volumetria i característiques de l'edifici.

- L'ús de l'edificació serà preferentment vinculat a l'ús de l'equipament del Seminari.

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

- Zona d'edificació amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

5. Règim transitori d'edificació i usos

Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 133. PEMU-2. Sector Escorxador

1. Àmbit

a. Inclou el sòl situat entre el camí de Sant Esteve i el torrent dels Quaranta Lledoners, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del Pla Especial és de 10.260 m².

2. Objectiu

a. Establir les condicions d'ordenació de l'edificació i desenvolupament de l'activitat per tal de possibilitar el seu manteniment i ampliació, fent-la compatible amb l'entorn, minimitzant el seu impacte ambiental i paisatgístic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,35 m²sostre/m²sòl.

b. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 3.591 m².

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla especial haurà d'incloure un estudi hidràulic del torrent dels Quaranta Lledoners a fi de garantir el compliment dels criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Es tindrà especial cura en respectar les visuals sobre la torre Solsona i el seu turó. Per a tal fi el pla especial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums sobre aquests espais i preveure la plantació d'elements vegetals que minimitzin l'impacte de les edificacions en el paisatge de l'entorn.

- Caldrà ordenar l'aparcament i els accessos a la instal·lació i justificar el compliment de la previsió mínima de places d'aparcament obligatòries prevista en el Secció Quarta del Capítol Cinquè del Títol II d'aquestes Normes.

- Caldrà establir les mesures necessàries per tal que el nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient siguin el més reduïts possible, d'acord amb l'establert a la Secció Tercera del Capítol Cinquè del Títol II, i al Capítol Cinquè del Títol VI d'aquestes Normes.

- Es condicionarà qualsevol ampliació de l'activitat al compliment de les determinacions establertes prèviament.

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

- Zona d'indústria aïllada, clau (7c)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

e. Es preveurà un espai mínim de 1.642 m² (16 % del total) destinat a zona verda i equipaments, a més del necessari per a la vialitat del sector.

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos

Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article.133.bis. Pla de Millora Urbana de la Ciutadella de Castellciutat. (M3)

1. Àmbit

a. L'àmbit del sector és el que contenen el Pla Especial de la Ciutadella de Castellciutat (aprovat definitivament per acord de la CUL 29.10.1997), el Pla Especial de reforma de l'antiga caserna de Castellciutat per a ús docent (aprovat definitivament per acord de la CUL 16.05.2001) i l'entorn de la muntanya de la Ciutadella que inicialment no estava inclòs en aquests documents. L'àmbit és el delimitat en el plànol d'escala 1/1000, N-1 del document de la modificació 3 del PGOU (Ciutadella).

b. La superfície total de l'àmbit a efectes de gestió urbanística és de 65.272,13 m² i la superfície total de l'àmbit a efectes d'ordenació és de 89.575,94 m².

2. Objectius

a. Fixar un únic àmbit a efectes d'ordenació urbanística, que recull el de la Ciutadella i envolvent d'espai lliure, i obeeix a raons de coherència de l'ordenació, integrant tot l'àmbit sòl urbà i donant la mateixa qualificació (V) als sistemes generals inclosos.

b. Fixa un àmbit a efectes d'actuació o gestió urbanística, que són els sòls que han generat aprofitament urbanístic, i on s'operen les modificacions físiques del planejament.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. L'edificabilitat del sector és de 15.620 m² de sostre pels equipaments, 18.500 m² de sostre pel residencial, i 5.600 m² de sostre per l'hoteler.

b. El nombre màxim d'habitatges serà de 128 lliures i 32 de protecció, o sigui un total màxim de 160 habitatges, per tant la densitat del sector és 160 hab/6,5272 Ha = 24,51 hab/Ha

c. L'edificabilitat privada màxima del sector serà de 18.500 m².

d. Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector seran:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	11.271,53 m²	17,27%
	Espais lliures mínims	24.408,10 m²	37,39%
	Equipaments	13.880,83 m²	21,27%
	SÒL PÚBLIC mínim	49.560,46 m²	75,93%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	13.180,38 m²	20,19%
	Hoteler (Ajuntament)	2.531,29 m²	3,88%
	SÒL PRIVAT màxim	15.711,67 m²	24,07%
TOTAL SECTOR		65.272,13 m²	100,00%

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

e.1. Per a la zona d'habitatge (clau 6c) s'estableixen les següents determinacions condicions fonamentals:

Volumetria i alçada

a. L'àrea destinada a l'edificació residencial se situa a la part exterior dels vials principal i secundari, centrant la Torre Blanca i determinant el nou perfil del recinte

b. El PMU que desenvolupi aquest article desplegarà la normativa adequada per a l'execució del projecte d'habitatges a desenvolupar.

e.2. Per a la Zona hotelera (clau 6d) s'estableixen les següents determinacions condicions fonamentals:

a. Les instal·lacions hoteleres se situaran a l'edifici existent, amb un sostre màxim de 5.600 m².

b. No podrà incrementar-se el número de plantes de l'edificació existent (PB+3P) ni el volum actual.

c. Les cobertes seran planes o tindran la forma de teulada a quatre aigües similar a l'existent, amb el carener paral·lel a la façana de majors dimensions, i un pendent màxim del 35%.

d. L'ús admès és l'hoteler, i aquells que hi resultin complementaris per al propi ús hoteler.

e.3. El Pla de Millora Urbana que es redacti, en concret, definirà:

a. Cotes aproximades de les plataformes de remat dels sòcols, i alçada reguladora màxima dels cossos aïllats per sobre d'elles, i del total del sòcol situat per sota.

b. Definició de sobre i sota rasant que no doni lloc a interpretacions contradictòries:

c. Per sobre del sòcol tot el sostre es considera sobre rasant.

d. Per sota del sòcol, és sobre rasant tot el sostre destinat a habitatge i activitat, i sota rasant el d'aparcament i comunicacions verticals, patis d'instal·lacions i/o ventilació, i en general qualsevol element edificat no destinat a habitatge, oficines o activitat.

e. L'ús dominant o global és el d'habitatge i els usos compatibles: residencial especial, hoteler, restauració, comercial (comerç petit i mitjà), oficines i serveis.

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

- Conjunt Residencial La Ciutadella de Castellciutat (6c)
- Hoteler Ciutadella de Castellciutat (6d)

4. Condicions de gestió

a. El pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

c. Els terminis del desenvolupament, a comptar des de l'entrada en vigor del Pla de Millora Urbana, són els següents:

- Gestió Es presentarà el projecte de Reparcel·lació en el termini màxim de 18 mesos.
- Urbanització: Es presentarà el projecte d'urbanització en el termini màxim de 18 mesos
- Construcció: Es presentarà la sol·licitud de llicència d'obres, que inclogui, com a mínim, la totalitat dels habitatges protegits, en el termini màxim de 18 mesos des de

l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i reparcel·lació. Per als habitatges lliures el termini de sol·licitud es fixa en 10 anys a comptar des de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització..

5. Aprofitament urbanístic.
   a. El sostre total és de 18.500 m^2 residencial i 5.600 m^2 hotelers.
   b. Es farà la cessió de l'aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament, amb un mínim del 10%.

article.133.ter. Pla de Millora Urbana del Centre Històric (M17)

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl delimitat successivament per l'Avinguda Guillem Graell, carrer Bellavista, C. Vescomtat de Castellbó, av. de Joanot Martorell, Av. del Camí Ral de Cerdanya, límit del Sector urbanitzable SUD-4, camí Sota Palau, Parc Olímpic del Segre, Cinyell Verd, pont de la Palanca, camí de la Palanca, C. Josep Maria Sostres, C. Bisbe Guitart, C. Mare Janer (fins el C. Llorenç Tomàs i Costa), C. Bisbe Guitart, C. de l'Orri (fins al c. sant Joan Baptista de la Salle), c. Bisbe Guitart, C. Josep de Zulueta (fins el c. Llorenç Tomàs i Costa), Plaça Catalunya, C. Sant Ermengol, C. Llorenç Tomàs i Costa, C. Regència d'Urgell, Av. Pau Claris, C. Joaquim Viola (fins el c. Llorenç Tomàs i Costa), AV. de Pau Claris, Passeig Pasqual Ingla (fins el c. Llorenç Tomàs i Costa), Av. de PauClaris i Plaça Bisbes Prínceps.

b. La superfície del Pla de Millora Urbana és de 25,70 Ha, i inclou el perímetre de protecció arqueològica de 11,56 Ha.

2. Objectiu

Fixar les directrius, normes i pautes per intervenir en la millora del Centre Històric i el seu entorn segons s'ha definit. Aquest instrument de planejament haurà de definir les condicions específiques de la Zona del Centre Històric (clau 1a i altres que hi hagi en l'àmbit) i si s'escau, crear subzones o àmbits específics d'actuació. El pla definirà les actuacions i projectes a programar, així com la seva prioritat a l'hora de desenvolupar-los per als següents temes:

- espai públic i col·lectiu (vialitat, zones verdes i espais lliures, espais privats afectes a ús públic i altres anàlegs).
- accessibilitat i mobilitat
- activitat, equipaments i serveis
- patrimoni i paisatge
- habitabilitat

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. El Pla fixarà les condicions d'ordenació, de parcel·lació, d'edificació i d'ús, tot detallant aquestes condicions en l'apartat de la normativa i els plànols. Aquestes condicions es referiran, sense caràcter limitatiu, a alineacions, dimensions de parcel·la, alçades reguladores, nombre màxim de plantes, alçades de les plantes, edificabilitats, densitats d'habitatges, ocupacions màximes, volum màxim, cossos i elements sortints, composició de façana, compatibilitat dels usos o de les activitats, i altres que siguin necessaris.

b. El Pla podrà fixar canvis en la qualificació urbanística de determinades zones quan les noves condicions d'ordenació, edificació i ús així ho aconsellin.

c. El Pla podrà crear subzones diferents dintre de l'àmbit per introduir condicions específiques per cada una d'elles.

d. Totes les previsions del PGOU s'entendran com a subsidiàries en el supòsit que el Pla de Millora no les defineixi en la normativa o els plànols.

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

f. El Pla de Millora urbana no podrà augmentar la intensitat de l'ús industrial, ni del sostre residencial ni transformar la globalitat del usos, fet que suposaria, aquest últim, un canvi de model de l'estructura fonamental.

g. El Pla de Millora urbana haurà de mantenir la densitat d'habitatges vigent.

h. El pla de millora urbana no alterarà la funcionalitat, localització i superfície o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 134. Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla General i dels plans especials que el desenvolupin es realitzarà per polígons complets o, si s'escau, per unitats d'actuació que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades del planejament, llevat quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades. Aquest Pla conté la delimitació de les unitats d'actuació, i en precisa les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquestes unitats d'actuació serà el de compensació o aquell altre que defineixi l'article corresponent a cada unitat d'actuació, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan la junta de compensació o, si s'escau, el propietari únic de tots els terrenys del polígon o unitat d'actuació, incompleixin les obligacions inherents al sistema de compensació, d'acord amb el que preveu l'article 169.5 del DL 1/90.

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls reservats per aquest Pla General o pels corresponents plans especials amb destinació a vials, espais lliures i dotacions públiques de caràcter local al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual resultin inclosos, sempre que es tracti de sòl urbà no consolidat per a la urbanització i que, per tant, aquests terrenys es trobin ubicats dins de l'àmbit d'un polígon o unitat d'actuació delimitats expressament pel Pla General o pla especial. Els propietaris d'aquests sòls inclosos dins d'un polígon o unitat d'actuació, a més de la seva cessió obligatòria i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització. Serà també de cessió obligatòria i gratuïta, en els terrenys classificats com a urbans no consolidats, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que, en el seu cas, el planejament inclogui en l'àmbit corresponent als efectes de la seva gestió.

3. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon o unitat d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per la variació de les condicions d'edificació previstes pel Pla.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació. El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, amb la delimitació prèvia de l'àrea urbana beneficiària de la millora.

article 135. Unitats d'actuació

1. El Pla General delimita diverses unitats d'actuació en sòl urbà, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquestes unitats d'actuació vénen grafiades en el plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més detalladament en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

3. Cadascuna de les unitats d'actuació definides per aquest Pla General vénen regulades en els articles següents, on es defineixen les següents característiques:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta la unitat d'actuació.

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada unitat d'actuació i els usos compatibles.

d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el Pla General determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.

e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

article 136. UA-1. Carrer Llorenç Tomàs i Costa-Carrer Mare Janer-Carrer de l'Orri

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'illa delimitada pels carrers de Llorenç Tomàs Costa, Mare Janer i de l'Orri que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 5.109 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector de manera que s'obtingui una peça de sòl que, sumada a la que ha d'obtenir-se amb el desenvolupament de la unitat d'actuació veïna (UA-2), esdevingui un espai lliure d'una mida important en una àrea central de la ciutat.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	1.078 m²	21,10 %
	Espais lliures	1.862 m²	36,45 %
	SÒL PÚBLIC	2.940 m²	57,55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	2.169 m²	42,45 %
	SÒL PRIVAT	2.169 m²	42,45 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- En el sòl lliure d'edificació, identificat en els plànols d'ordenació amb la clau 0pv, s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl. Restarà però, afecte a l'ús públic en la seva superfície, per la qual cosa haurà de quedar lliure i transitable.
- Per tal de garantir una imatge unitària i coherent, la totalitat de l'edifici resultant es considerarà Unitat Mínima de Projecte.
- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 8.634 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de cooperació. Els propietaris inclosos dins de la unitat d'actuació es faran càrrec de la part proporcional dels costos d'urbanització del

sistema viari, d'espais lliures i d'equipament de les Unitats d'Actuació 1 i 2, d'acord amb els criteris establerts en els convenis urbanístics aprovats pel Ple (Exp.núm: SE-COP-2001/009 i SE-COP-2001/011).

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 137. UA-2. Carrer Mare Janer-Avinguda del Salòria-Carrer Josep Zulueta

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'illa delimitada pels carrers Josep Zulueta, Mare Janer i l'avinguda del Salòria que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 10.286 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector de manera que s'obtingui una peça de sòl que, sumada a les que han d'obtenir-se amb el desenvolupament de la unitat d'actuació veïna (UA-1), esdevingui un espai lliure d'una mida important en una àrea central de la ciutat.

b. Obtenir sòl per a la ubicació d'un equipament al servei del sector central de l'eixample.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	1.357 m²	13,19 %
	Espais lliures	2.309 m²	22,45 %
	Equipaments	2.393 m²	23,26 %
	SÒL PÚBLIC	6.059 m²	58,91 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	4.227 m²	41,09 %
	SÒL PRIVAT	4.227 m²	41,09 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- En el sòl lliure d'edificació, identificat en els plànols d'ordenació amb la clau 0pv, s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl. Restarà però, afecta l'ús públic en la seva superfície, per la qual cosa haurà de quedar lliure i transitable.

- Per tal de garantir una imatge unitària i coherent davant la nova plaça, es considerarà Unitat Mínima de Projecte l'edifici que hi dóna front.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 17.524 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de cooperació. Els propietaris inclosos dins de la unitat d'actuació es faran càrrec de la part proporcional dels costos d'urbanització del

sistema viari, d'espais lliures i d'equipament de les Unitats d'Actuació 1 i 2, d'acord amb els criteris establerts en els convenis urbanístics aprovats pel Ple (Exp.Núm: SE-COP-2001/12).

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 138. UA-3. Serrat de la Capella

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a per damunt de la carretera d'Andorra, entre el Serrat de la Capella i el camí del pla de les Forques, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 11.670 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector de manera que es defineixi una nova façana urbana en la porta nord de la ciutat.

b. Completar la xarxa viària bàsica del sector.

c. Obtenir una franja d'espai lliure que complementi el cinyell verd entorn de la ciutat.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	2.941 m²	25,20 %
	Espai lliure	1.868 m²	16,01 %
	SÒL PÚBLIC	4.809 m²	41,21 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	6.861 m²	58,79 %
	SÒL PRIVAT	6.861 m²	58,79 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana, clau 4b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 3.431 m².

4. Condicions de gestió i execució:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 139. UA-4. Hotel La Seu

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord-oest del nucli de Castellciutat, sobre la carretera N-260, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 5.160 m².

2. Objectius:

a. Ordenar un buit urbà situat en una de les portes de la ciutat, que possibilitaria la instal·lació d'activitats terciàries.

b. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari, parcs i jardins urbans i verds lineals que han de formalitzar la nova entrada a la ciutat per ponent.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	968 m²	18,76 %
	Espais lliures	1.349 m²	26,14 %
	SÒL PÚBLIC	2.317 m²	44,90 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	2.843 m²	55,10 %
	SÒL PRIVAT	2.843 m²	55,10 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de serveis terciariologístics existents, clau 8a5, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 3.554 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

b. Els propietaris inclosos dins de la unitat d'actuació hauran de costejar la urbanització dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 140. UA-5. Camí del Pou

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord-oest del nucli de Castellciutat, sobre el camí del Pou, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 12.195 m².

2. Objectius:

a. Ordenar un buit urbà situat en un extrem del nucli de Castellciutat

b. Garantir la cessió de una franja d'espai lliure paral·lela a l'entrada a la ciutat.

c. Possibilitar un nou accés al nucli de Castellciutat.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	3.636 m²	29,82 %
	Espais lliures	4.557 m²	37,37 %
	SÒL PÚBLIC	8.193 m²	67,18 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	4.002 m²	32,82 %
	SÒL PRIVAT	4.002 m²	32,82 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 6.111 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

b. Els propietaris inclosos dins de la unitat d'actuació hauran de costejar la urbanització dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 141. UA-6. Camí de Sant Sebastià

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al sud del nucli de Castellciutat, sobre el camí de Sant Sebastià, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 5.478 m².

2. Objectius:

a. Ordenar un buit urbà situat en un extrem del nucli de Castellciutat

b. Garantir la cessió de una franja d'espai lliure paral·lela al carrer de la Vila.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	481 m²	8,78 %
	Espais lliures	1.951 m²	35,62 %
	SÒL PÚBLIC	2.432 m²	44,40 %

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	3.046 m²	55,60 %
	SÒL PRIVAT	3.046 m²	55,60 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 3.835 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

b. Els propietaris inclosos dins de la unitat d'actuació hauran de costejar la urbanització dels sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 142. UA-7 Poble Sec

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat entre el sòl urbà consolidat del barri del Poble Sec i el sector de sòl urbanitzable SUD-2 que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 7.854 m².

2. Objectius:

a. Ordenar un buit urbà de manera que s'aconsegueixi una certa continuïtat entre les barriades del nord de la ciutat i el nucli urbà.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	2.241 m²	28,53 %
	Espais lliures	2.683 m²	34,16 %
	SÒL PÚBLIC	4.924 m²	62,69 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	2.930 m²	37,31 %
	SÒL PRIVAT	2.930 m²	37,31 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació en filera tradicional, clau 3a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 2.198 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

b. Caldrà efectuar un estudi hidràulic de l'Allau del Sagristà a fi de garantir el compliment dels criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 143. UA-8 Carrer Regència

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al carrer Regència d'Urgell, entre el carrer de Sant Ot i el carrer Llorenç Tomàs i Costa, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 764 m².

2. Objectius:

a. Ordenar un buit urbà situat al centre de la ciutat resolent, mitjançant una reparcel·lació física, les dificultats d'edificació d'alguna de les parcel·les incloses.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	764 m²	100,00 %
	SÒL PRIVAT	764 m²	100,00 %

b. 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 en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 2.357 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 144. UA-9 Carrer de les Aigües

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'illa delimitada per l'avinguda de les Valls d'Andorra, el carrer de les Aigües i el perllongament del carrer del rec de Santa Llúcia que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 4.137 m².

2. Objectius:

a. Garantir la urbanització conjunta del sector, per tal de completar la xarxa viària.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	1.010 m²	24,41 %
	SÒL PÚBLIC	1.010 m²	24,41 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	3.127 m²	75,59 %
	SÒL PRIVAT	3.127 m²	75,59 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 2.933 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 145. UA-10. Lleteríes

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a per damunt de la carretera N-260, entre el turó de la Torre de Solsona i el riu Valira, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 14.045 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector de manera que es possibiliti l'instal·lació d'un micro polígon industrial darrere de l'antiga nau de Lleteríes.

b. Completar la xarxa viària bàsica del sector.

c. Obtenir una franja d'espai lliure que formi part del Parc Territorial de la Torre de Solsona.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	5.354 m²	38,12 %
	Espais lliures	4.380 m²	31,19 %
	SÒL PÚBLIC	9.734 m²	69,31 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	4.311 m²	30,69 %
	SÒL PRIVAT	4.311 m²	30,69 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'indústria urbana, clau 7b2, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- Per tal de garantir una imatge unitària i coherent amb l'entorn, es considerarà Unitat Mínima de Projecte.
- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 4.311 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 146. UA-11. Cooperativa del Camp

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'illa delimitada pels carrers Regència d'Urgell, Comtat d'Urgell, Sant Ermengol, i l'avinguda del Salòria que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 2.707 m².

2. Objectius:

a. Transformar els usos industrials actuals i reforçar el caràcter residencial del conjunt de l'àrea en la qual estan ubicats.

b. Obtenir la cessió d'un espai lliure que, juntament amb els que han d'obtenir-se amb el desenvolupament de les unitats d'actuació veïnes (UA-12 i UA-13), ajudin a reduir la densitat de l'entorn.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Espais lliures	1.609 m²	59,44 %
	SÒL PÚBLIC	1.609 m²	59,44 %

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.098 m²	40,56 %
	SÒL PRIVAT	1.098 m²	40,56 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 5.330 m².

4. Condicions de gestió i execució:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 147. UA-12. Avinguda del Salòria - Carrer Regència d'Urgell

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat, de forma discontínua, a l'illa delimitada pels carrers Regència d'Urgell, Comtat d'Urgell, Sant Ermengol, Avinguda del Salòria que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 1.532 m².

2. Objectius:

a. Ordenar un buit urbà reforçant el caràcter residencial del conjunt de l'àrea.

b. Obtenir la cessió d'un espai lliure que, juntament amb els que han d'obtenir-se amb el desenvolupament de les unitats d'actuació veïnes (UA-11 i UA-13), ajudin a reduir la densitat de l'entorn.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	32 m²	2,09 %
	Espais lliures	959 m²	62,60 %
	SÒL PÚBLIC	991 m²	64,69 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	541 m²	35,31 %
	SÒL PRIVAT	541 m²	35,31 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 2.789 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 148. UA-13. Carrer de Sant Ermengol-Carrer del Comtat d'Urgell

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'illa delimitada pels carrers Regència d'Urgell, Comtat d'Urgell, Sant Ermengol, avinguda del Salòria que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 772 m².

2. Objectius:

a. Ordenar un buit urbà reforçant el caràcter residencial del conjunt de l'àrea.

b. Obtenir la cessió d'un espai lliure que, juntament amb els que han d'obtenir-se amb el desenvolupament de les unitats d'actuació veïnes (UA-11 i UA-12), ajudin a reduir la densitat de l'entorn.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	55 m²	7,12 %
	Espais lliures	427 m²	55,31 %
	SÒL PÚBLIC	482 m²	62,44 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	290 m²	37,56 %
	SÒL PRIVAT	290 m²	37,56 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 1.305 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

a. Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 149. UA-14. Camí Ral

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat per damunt del Camí Ral de Cerdanya, entre el cementiri i el Portal de Cerdanya que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 33.485 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector del Portal de Cerdanya garantint la cessió dels espais lliures entorn del cementiri i de la carretera N-260 que possibilitin completar el cinyell verd entorn de la ciutat.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	10.057 m²	30,03 %
	Espais lliures	5.417 m²	16,18 %
	Equipaments	5.406 m²	16,14 %
	SÒL PÚBLIC	20.880 m²	62,36 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	12.605 m²	37,64 %
	SÒL PRIVAT	12.605 m²	37,64 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- Per tal de garantir una imatge unitària i coherent amb l'entorn, ateses les particularitats de porta de ciutat i articulació entre equipaments, es considera Unitat Mínima de Projecte la totalitat de la unitat d'actuació. El projecte unitari a presentar prèviament, precisarà els següents paràmetres: ocupació i volum de l'edificació, composició i materials de façanes, rasants de la parcel·la i cotes dels forjats i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 12.054 m².

4. Condicions de gestió i execució:

a. La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

b. Els propietaris inclosos dins de l'àmbit d'aquesta unitat d'actuació es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures a exempció d'aquells ocupats actualment en base als convenis signats en data 07.08.1998 i 29.04.1999 ja urbanitzats en l'actualitat.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 150. UA-15. Carrer Setúria

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat per sota del carrer de Sant Ermengol, entre el carrer de Circumval·lació i el passeig del Parc, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5. Ordenació detallada del sòl urbà, a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 1.580 m².

2. Objectius:

a. Completar la xarxa viària posibilitant la connexió del carrer de Setúria.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	308 m²	19,49 %
	SÒL PÚBLIC	308 m²	19,49 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	1.272 m²	80,51 %
	SÒL PRIVAT	1.272 m²	80,51 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita, clau 4a, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5. Ordenació detallada del sòl urbà, a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 636 m².

4. Condicions de gestió i execució:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 151. UA-16. Carrer de Joan Baptista de La Salle-Carrer de l'Orri

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat a l'illa delimitada pels carrers Joan Baptista de La Salle, Josep de Zulueta, del Bisbe Guitart i de l'Orri, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 1.355 m².

2. Objectius:

Ordenar el sector de manera que s'obtingui el sòl on està ubicada la nau ocupada actualment pel garatge de l'empresa Alsina Graells per a destinar-la a usos dotacionals.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	8 m²	0,59 %

	Equipaments	926 m²	68,34 %
	SÒL PÚBLIC	934 m²	68,93 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	421 m²	31,07 %
	SÒL PRIVAT	421 m²	31,07 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'eixample en illa oberta, clau 2b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 1.710 m².

4. Condicions de gestió i execució:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

article 152. UA-17. Carrer Circumval·lació

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat per damunt del carrer de Sant Ermengol, entre el carrer de Circumval·lació i el carrer Setúria, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície de la unitat d'actuació és de 9.046 m².

2. Objectius:

a. Ordenar el sector de manera que s'obtingui un espai lliure, complement del que ha d'obtenir-se amb el desenvolupament de la UA-17.

b. Completar la xarxa viària possibilitant la connexió del carrer de Circumval·lació.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	3.166 m²	35,00 %
	Espais lliures	334 m²	3,69 %
	SÒL PÚBLIC	3.500 m²	38,69 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	5.546 m²	61,31 %
	SÒL PRIVAT	5.546 m²	61,31 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita, clau 4a1, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 2.773 m².

4. Condicions de gestió i execució:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Article 152.bis. PA-1. Poble Sec-Dipòsits d'aigua (M01)

1. Àmbit:

a. En quant és discontinu, inclou dos espais de terreny, que s'especifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000 i que són els següents:

- El sòl situat al nucli del Poble Sec per damunt de la plaça.
- La zona d'ampliació dels dipòsits d'aigua potable, i, per tant, excloent la zona ocupada pels dipòsits actuals.

b. La superfície del Polígon d'Actuació és de 4.179,88 m².

2. Objectius:

Obtenir els terrenys necessaris per a l'ampliació dels dipòsits d'aigua potable.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Serveis Tècnics	3.443,37	82,38 %
	SÒL PÚBLIC	3.443,37	82,38 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	736,51	17,62 %
	SÒL PRIVAT	736,51	17,62 %
	Total	4.179,88	100,00 %

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita, clau 3a5, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

En aplicació dels paràmetres citats, l'edificabilitat màxima de l'àmbit serà de 450,00 m² amb una alçada màxima reguladora de 5,80 m (PB + 1 sense sotacoberta), una ocupació màxima del 40 % i unes separacions mínimes de 3,00 m a tots els costats.

4. Condicions de gestió i execució:

La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de Reparcel·lació per compensació bàsica.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Article 152.ter. PAU-2. Carrer Munturull (M14)

1. Àmbit:

Inclou els sòls discontinus situats a l'entorn de la variant de la N-260 en el c. Munturull, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

La superfície del Polígon d'Actuació urbanística és de 4.102,07 m².

2. Objectius:

- Ordenar el sector de manera que s'obtinguin els espais lliures marcats pel PGOU
- Redistribuir les finques existents.

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'aquesta unitat d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	viari	180,01	4,39%
	espais lliures	1.363,34	33,24%
	SÒL PÚBLIC	1.543,35	37,62%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	residencial	2.558,72	62,38%
	SÒL PRIVAT	2.558,72	62,38%
	TOTAL	4.102,07	100,00%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b3. Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima del PAU serà de 1.788,14 m².

4. Condicions de gestió i execució:

- El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.
- Les despeses d'urbanització de les zones verdes, així com la redistribució de sostre es faran proporcionalment a la superfície de sòl inicial de cada parcel·la.
- Atenent als antecedents que justifiquen la delimitació d'aquest Polígon d'Actuació i a les seves finalitats, no hi ha cessió d'aprofitament en favor de l'Ajuntament.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins de la unitat d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 153. Definició i tipus

El sòl urbanitzable (SUble) comprèn aquells terrenys que el Pla General declara com a aptes per ser urbanitzats i que no estan classificats com a sòl urbà o sòl no urbanitzable. Aquest Pla General delimita tots els sectors del sòl urbanitzable i preveu les condicions de desenvolupament de tot el sòl urbanitzable existent en el terme municipal de la Seu d'Urgell.

article 154. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest Pla General delimita tot el sòl urbanitzable en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/7.000.

2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, mitjançant la delimitació de sectors.

3. Per a cada sector el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

article 155. Regulació del sòl urbanitzable

1. Tot el sòl urbanitzable classificat com a tal per aquest Pla General el regularan les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les que estableixin els corresponents plans parcials que desenvolupi cada sector.

2. Aquest Pla General ha delimitat tots i cadascun dels sòls urbanitzables respecte als quals s'especifiquen les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.

3. Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran a cada pla parcial i tindran com a mínim, tal i com s'especifica a l'article 11 d'aquestes Normes, l'extensió següent:

a. El sòl destinat als sistemes.

b. El 10 % de l'aprofitament mitjà del sector.

article 156. Determinació de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, el Pla General estableix en la regulació concreta de cada sector del sòl urbanitzable l'aprofitament mitjà que li correspon.

2. L'aprofitament mitjà de cada sector coincideix amb el seu coeficient d'edificabilitat bruta, ja que el coeficient d'homologació per a cada sector i ús s'ha considerat igual a la unitat.

3. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10 %) de l'aprofitament mitjà. El pla parcial determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent.

article 157. Determinacions

En el sòl urbanitzable aquest Pla General conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant un pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-, a escala 1/3.000.

2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.

3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:

a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/ha, en els sectors residencials.

c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat. (La suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui el pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim que consta al quadre).

d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.

e. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones delimitats al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-, a escala 1/3.000, i grafiats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.

f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafiats també entre parèntesi (N).

4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBANITZABLE

article 158. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els diferents sectors que aquest Pla General delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

-Sector les Moreres

-Sector l'Allau del Sagristà

-Sector Llevant A

-Sector Llevant B

-Sector La Capella

-Sector l'Allau de Benabarre

-Sector Horta del Valira

-Sector Cal Pregada

-Sector Cal Tonipal

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el Pla General per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en els articles següents.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest Pla General però no modificar-les.

5. Els plans parcials hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada sector determini aquest Pla General. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla i, en el seu defecte, a l'article 25 del DL 1/90.

6. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.

7. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 79 del DL 1/90 i 46 i 64 del RPU, els compromisos requerits a l'article 80 del DL 1/90 i la documentació prevista a l'article 6 del RPL.

8. Els sectors de planejament parcial definits en aquest article poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 63 del DL 1/90.

article 159. SUD-1. Sector Les Moreres-L'Allau del Sagristà (M5)

1. Àmbit

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

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

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

2. Objectius

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

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

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

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

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

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

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

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

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15 %
	Espais lliures	20 %
	Equipaments	15 %
	SÒL PÚBLIC mínim	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	45 %

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

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Condicions de gestió

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

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

article 160. SUD-2. Sector l'Allau del Sagristà (M5)

Queda sense contingut.

Article 161. SUD-3. Sector Llevant A. (M07)

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats per dessota del camí Ral de Cerdanya, entre el Portal de Cerdanya i el camp municipal d'esports.
b. La superfície del sector, segons el topogràfic amb grau de detall 1/200, és de 40.822 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector de llevant en base a la ubicació d'usos residencials que configurin una nova façana per a la ciutat.
b. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments sota l'actual ubicació del camp municipal d'esports.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a**.** Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,40 m²sostre/m²sòl. Del sostre total, un mínim del 20% es destinarà a habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial i un mínim del 10% es destinarà a habitatge de protecció oficial de preu concertat.
b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 36,74 hab/ha, que equival a un màxim de 150 habitatges.
c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents (la suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui el pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim):

RESERVES SÒL PÚBLIC		Viari	20%
		Espais lliures	15%
Equipaments	15%		
SÒL PÚBLIC mínim 55%			
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT		Residencial	45%
SÒL PRIVAT màxim	45%		

Segons la Modificació puntual núm. 7 del Pla general d'ordenació urbanística municipal de La Seu d'Urgell, en base a l'article 94.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, a les reserves de sòl públic caldrà afegir-hi la cessió addicional de 10 m² destinats a zones verdes o equipaments per cada nou habitatge lliure, partint d'un promig de 108 m² construïts per habitatges de protecció oficial en règim general i especial i habitatges de protecció oficial de règim concertat.

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

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

–La reserva d'equipament cal que se situï sota el camp municipal d'esports, per tal de possibilitar la serva ampliació.
–L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisarà seguint una gradació de densitats, de manera que les més denses estaran situades prop del Camí Ral de Cerdanya.
– L'ordenació de les zones d'aprofitament privat tindrà especial cura en respectar la façana del Centre Històric de La Seu d'Urgell. Per a tal fi el pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums i les seves ombres sobre aquests espais.

– El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 3p (PB+2PP+SC).

– Caldrà donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn –Q500-. Les futures edificacions de caràcter residencial hauran de situar-se a una cota tal que no produeixi la condició d'inundació moderada amb (zona fora dela via d'intens desguàs, on "y">0,4m; "v">0,4m/seg o "y.v">0,08 m2/seg). Les futures edificacions de caràcter comercial han de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q500 (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">1 m; "v">1m/seg o "y.v">0,50 m2/seg). En qualsevol cas caldrà especificar que els edificacions tindran especial cura en el disseny de les fonamentacions en estar aquestes situades sobre l'al.luvial.

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

– Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
– Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de les mateixes es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió:

a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de compensació.
b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins d'ell es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses derivades de la urbanització dels vials externs al sector que han de connectar-lo amb el camí Ral de Cerdanya i el camí del riu Segre.

article 162. SUD-4. Sector Llevant B. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU)

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats per dessota del camí Ral de Cerdanya, entre el camp municipal d'esports i la ciutat consolidada.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 50.625 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector de llevant en base a la ubicació d'usos residencials que configurin una nova façana per a la ciutat.

b. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments a la vora de l'actual ubicació del camp municipal d'esports.

c. Determinar la cessió d'una àrea d'aparcament, amb caràcter d'espai lliure, que supleixi l'actual.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,40 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 30 hab/ha.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents (La suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui el pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim):

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20 %
	Espais lliures	15 %
	Equipaments	15 %
	SÒL PÚBLIC mínim	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	45 %

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

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'equipament cal que se situï en continuïtat amb el camp municipal d'esports, per tal de possibilitar la seva ampliació.

- La reserva per a aparcament haurà d'ordenar-se amb arbrat i enjardinament que possibiliti usar-la com a espai lliure quan no estigui ocupada per la totalitat dels vehicles. La posició grafiada als plànols és vinculant.

- L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisarà seguint una gradació de densitats, de manera que les més denses estaran situades prop del Camí Ral de Cerdanya. De la mateixa manera, es tindrà especial cura en respectar la façana del Centre Històric de La Seu d'Urgell. Per a tal fi el pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums i les seves ombres sobre aquests espais.

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 3p (pb+2pp+sc).

- Caldrà donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn -Q_{500}-. Les futures edificacions de caràcter residencial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició

d'inundació moderada amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">0,4 m; "v">0,4m/seg o "y·v">0,08 m²/seg). Les futures edificacions de caràcter comercial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">1 m; "v">1m/seg o "y·v">0,50 m²/seg). En qualsevol cas caldrà especificar que les edificacions tindran especial cura en el disseny de les fonamentacions en estar aquestes situades sobre l'al·luvial.

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

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

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

article 163. SUD-5. Sector La Capella. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU)

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre la carretera N-145 i el riu Valira.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 94.425 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que configurin una nova façana per a la ciutat.

b. Determinar la cessió d'una àrea d'espai lliure tot seguint el riu, que sigui l'inici del Parc Territorial del Valira.

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

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,40 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 30 hab/ha.

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

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

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20 %
	Espais lliures	20 %
	Equipaments	10 %
	SÒL PÚBLIC mínim	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	45 %

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

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'espais lliures que han de formar part del Parc Territorial del Valira, han de situar-se al llarg del riu.

- L'ordenació de les zones d'aprofitament privat es precisarà seguint una gradació de densitats, de manera que les més denses estaran situades prop de la carretera N-145. Tanmateix es tindrà especial cura en respectar les visuals sobre la torre Solsona i el seu turó. Per a tal fi el pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums sobre aquests espais.

- El pla parcial haurà de contemplar la continuïtat viària amb el sector de reforma de sòl urbà situat al sud.

- El nombre màxim de plantes serà de 4p (pb+3pp+sc) per a les edificacions situades prop de la carretera N-145 i de 2p (pb+1pp+sc) per a la resta.

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

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i el seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

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

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

article 164. SUD-6. Sector l'Allau de Benabarre. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU)

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre la nova variant de la carretera N-260 i el camí de Benabarre.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 175.744 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos industrials.

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

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,60 m²sostre/m²sòl.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents (La suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui el pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim):

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	10 %
	Espais lliures	10 %
	Equipaments	5 %
	SÒL PÚBLIC mínim	30 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	65 %
	Terciari	5 %
	SÒL PRIVAT màxim	70 %

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

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Caldrà efectuar un estudi hidràulic de l'Allau de Benabarre a fi de garantir el compliment dels criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Els possibles establiments comercials mitjans i grans estaran subjectes a allò que determina l'article 9.5 del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) 2001-2004.

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

- Zona d'indústria entre mitgeres, clau (7b)
- Zona d'indústria aïllada, clau (7c)
- Zona de serveis terciariologístics de nova creació clau (8b)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

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

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

article 165. SUD-7. Sector Horta del Valira (M1)

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre el carrer de Circumval·lació, el Parc del Enamorats, el riu Valira, el riu Segre i el camí vell de Santa Magdalena.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 407.481 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos mixtos que dinamitzin el creixement de la ciutat cap a ponent.

b. Obtenir una franja important d'espai lliure que, des del Mesclant de les Aigües fins al Parc dels Enamorats, conformi el Parc Territorial del Riu Valira.

c. Traçar un nou vial d'est a oest que possibiliti, mitjançant un nou pont sobre el Valira, un nou accés des de ponent.

d. Traçar un nou vial de sud a nord, el passeig central, estructurador del creixement de ponent.

e. Obtenir peces de sòl qualificades d'equipament amb una grandària suficient per a permetre la ubicació d'aquells equipaments d'abast supramunicipal que li corresponen a La Seu d'Urgell, per a la prestació de serveis culturals, esportius i sanitaris, i per a la dinamització del rol de capitalitat financera i de serveis a la indústria i al sector terciari.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,55 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 45 hab/ha.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents (La suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui el pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim):

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	15 %
	Espais lliures	30 %
	Equipaments	10 %
	SÒL PÚBLIC mínim	60 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	40 %
	SÒL PRIVAT màxim	40 %

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

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- El pla parcial contemplarà que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació als criteris de sostenibilitat i a les noves tecnologies (estalvi energètic i aplicació d'energies renovables, paviments drenants, recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.).

- La reserva d'espais lliures que han de formar part del Parc Territorial del Valira, han de situar-se al llarg del riu.

- El pla parcial combinarà tipologies que permetin formes residencials obertes a programes monoparentals, familiars reduïts i familiars extensius, així com la integració de models d'habitatge variat (habitatge protegit, preu taxat i renda lliure) segons proporcions d'un 25 % d'habitatge de dimensions petites; un 50 % d'habitatge de dimensions regulars, en base a 90-110 m²; i un25 % d'habitatge més gran de 120 m².

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 5p (pb+4pp+sc). Les plantes baixes dels edificis que donen front al passeig central no podran admetre l'ús residencial ni el d'aparcament.

- Es tindrà especial cura en respectar les visuals sobre els turons de Castellciutat. Per a tal fi el pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums sobre aquests espais.

- Convindrà analitzar la xarxa de reg a tesa dels prats, resultat d'una llarga experimentació en nivells topogràfics del terreny, per tal que serveixi d'orientació al planejament. Allà on sigui possible es mantindran com a elements d'embelliment urbà.

- Atenent a la singularitat de les façanes dels edificis sobre el riu Valira, es delimitaran Unitats Mínimes de Projecte que garanteixin una imatge unitària i coherent amb l'entorn.

- Caldrà donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn -Q_{500}-. Les futures edificacions de caràcter residencial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">0,4 m; "v">0,4m/seg o "y·v">0,08 m²/seg). Les futures edificacions de caràcter comercial-industrial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">1 m; "v">1m/seg o "y·v">0,50 m²/seg).

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau (4c)
- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau (5b)

Les condicions paramètriques d'edificació i el seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

a. El pla parcial delimitarà els polígons d'execució necessaris per a la gestió i execució, així com els sistemes d'actuació. Així mateix es podrà desenvolupar mitjançant diversos subsectors, complint els requisits i el procediment establert a l'article 63 del DL 1/90.

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

article 166. SUD-8. Sector Cal Pregada. (Modificat PDU de revisió de Sols No Sostenibles. Veure article 21 de PDU)

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre el col·legi Albert Vives, la zona de prats plans de la vora del riu Segre i el camí vell de Santa Magdalena.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 52.546 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials de baixa densitat que conformin la façana sud-oest de la ciutat.

b. Obtenir un seguit de peces de sòl, qualificades de sistema d'espais lliures, que garanteixin un nombre de connexions suficients entre la ciutat i el sòl no urbanitzable que l'envolta.

c. Obtenir una peça de sòl qualificada d'equipaments, que faciliti la reordenació de les edificacions del col·legi Albert Vives, en cas de ser necessari.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,30 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 20 hab/ha.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents (La suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui el pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim):

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Viari	10 %
	Espais lliures	30 %
	Equipaments	10 %
	SÒL PÚBLIC mínim	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	45 %

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

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'equipament cal que se situï en continuïtat amb el Col·legi Albert Vives, per tal de possibilitar la seva ampliació.
- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 2p (pb+1pp+sc).
- Caldrà donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn -Q_{500}-. Les futures edificacions de caràcter residencial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">0,4 m; "v">0,4m/seg o "y·v">0,08 m²/seg). Les futures edificacions de caràcter comercial hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">1 m; "v">1m/seg o "y·v">0,50 m²/seg).

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana, clau (4b)
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau (4c)

g. Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

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

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

c. Es condiciona el seu desenvolupament a la prèvia execució del vial superior previst en el desenvolupament del SUD-7. Sector Horta Valira, que refent el camí vell de Santa Magdalena, ha de donar-li accés.

article 167. SUD-9. Sector Cal Tonipal

1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre el riu Valira, la carretera N-260 i el turó de Castellciutat.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 98.038 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos terciaris que, juntament amb els altres veïns existents o futurs, consolidin el seu potencial turístic i de serveis.

b. Traçar un nou vial que connecti la carretera N-260 amb el pont del camí de Sant Ermengol i amb Castellciutat.

c. Mantenir una gran part de l'àmbit lliure d'edificació, per tal d'assegurar el seu caràcter d'espai lliure a l'entrada del nucli de La Seu i permetre el diàleg de la ciutat consolidada amb el seu entorn.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,12 m²sostre/m²sòl. Dins de l'edificabilitat màxima resultant s'inclou el sostre construït actualment.

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

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	10 %
	Espais lliures	11 %
	Equipaments	4 %
	SÒL PÚBLIC mínim	25 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	75 %

SÒL PRIVAT màxim 75 %

c. A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10 % d'aprofitament mitjà establert per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla General, que mai serà inferior a 1.000 m².

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Les edificacions hauran de situar-se a una distància no superior a cent vint metres de l'edificació existent, deixant lliure els àmbits identificats com a (8bo) en els plànols d'ordenació. Aquests àmbits podran ocupar-se amb aparcament en superfície en un percentatge no superior al 10 %.

- Caldrà donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn -Q_{500}-. Les futures edificacions de caràcter terciari hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q_{500} (zona fora de la via d'intens desguàs, on "y">1 m; "v">1m/seg o "y·v">0,50 m²/seg). Als efectes d'inundabilitat, l'ús hoteler serà considerat coma ús residencial i li seran d'aplicació els criteris tècnics de l'ACA.

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

- Zona de serveis terciariologístics de nova creació, clau (8b)

f. Les condicions paramètriques d'edificació i del seu ús es determinen al Títol V, Qualificació del sòl d'aquest Pla General. En el cas que s'hi vulgui fer un ús d'estació de servei de combustible caldrà que el pla parcial ho contempli específicament i que garanteixi la no afecció al paisatge de l'entorn i s'integri amb la resta d'edificacions. No es considerarà compatible l'ús de discoteca.

4. Condicions de gestió

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

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins d'ell es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari (llevat dels 4.853 m² de vialitat principal, en la que participaran en la forma prevista al conveni urbanístic aprovat pel Ple, SE-COP-2002/009) i del sistema d'espais lliures.

article 168. Execució del Pla en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable l'execució del sector amb planejament parcial es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment, les determinacions contemplades en els articles precedents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable, són indicatives.

2. Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació d'acord amb el que estableix l'art. 169.3 del DL 1/90. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.

3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions contretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al pla d'etapes del pla parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 80.3 i 4 del DL 1/90.

4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el planejament parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el Pla General inclogui o adscrigui a l'àmbit en qüestió. Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el 10 % de l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb la legislació urbanística vigent.

5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del sector o polígon hauran de costejar les obres d'urbanització i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i, en el seu defecte, en els terminis establerts als arts. 223 i 224 del DL 1/90. L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions donarà lloc al que estableix l'apartat 3 del present article i al que preveuen els articles 225 i següents del DL 1/90, respectivament.

6. Els propietaris d'aquests terrenys també hauran de costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació; i, si fos el cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforçament dels esmentats sistemes requerides per la dimensió i densitat dels mateixos i les intensitats d'ús que aquests generin, de conformitat amb els requisits i condicions que estableixi el planejament general.

7. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector o aquests no estiguin adscrits en el sector, aquests sòls seran objecte d'expropiació.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 169. Definició, funció i objectius

1. El sòl no urbanitzable (SNU) comprèn aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic, històric, científic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.

2. En concret les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:

a. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

b. Preservar i millorar les explotacions agrícoles, ramaderes i forestals.

c. Protegir els espais i elements naturals més remarcables, o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els valors ecològics i paisatgístics, per tal d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la conservació de la diversitat biològica.

d. Constituir reserves de sòl per tal de configurar corredors ecològics territorials que preservin la qualitat mediambiental.

e. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretenen protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla General en aquells sòls.

f. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, ramadera o forestal.

g. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les construccions i edificacions permeses en sòl no urbanitzable, d'acord amb la legislació urbanística, de manera que aquestes no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinant els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització.

3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiciona els usos permesos per tal de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

a. funció productiva: el sòl no urbanitzable és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

b. funció ambiental: al sòl no urbanitzable es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.

c. funció cultural: el sòl no urbanitzable és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.

d. funció lúdica: el sòl no urbanitzable és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs psicològic.

article 170. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla General classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/7.000.

2. Les zones i sistemes del sòl no urbanitzable, es delimiten en el plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000.

3. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest Capítol, així com per les específiques i concretes definides per a cada zona i per a cada sistema, recollides en el Títol V d'aquestes Normes, i en el seu cas, per les determinacions que estableixin els plans especials que el desenvolupin.

4. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres administracions competents en cada matèria.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 171. Desenvolupament del Pla General en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest Pla General, són d'aplicació directa.

2. No obstant, es podran tramitar plans especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla General, amb la finalitat d'impulsar i millorar les seves funcions: productiva, ambiental, cultural i lúdica.

3. Els plans especials no podran alterar les determinacions del Pla General. Podran però, reduir l'ordenació prevista, restringir els usos permesos i augmentar la superfície establerta com a mínima de finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

4. Els plans especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que pretenguin objectius diversos dels enunciats anteriorment i incideixin en territori qualificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.

5. Tot això sens perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.

6. L'Ajuntament podrà tramitar un pla especial per a la delimitació d'unes àrees on s'hi permetin les activitats extractives en aquelles zones on aquest Pla General determina que l'ús extractiu és condicionat. En aquests casos el pla especial haurà de justificar el compliment dels requisits que condicionen aquesta activitat i haurà de preveure l'elaboració d'un programa de restauració de conformitat amb el que disposa la Llei 12/1981, de 24 de desembre, i el Decret 343/1983, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives. En tot cas l'atorgament de la llicència municipal d'activitat estarà condicionada a la presentació prèvia, per part de l'empresa extractora, del programa de restauració aprovat per l'Administració competent.

article 172. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el sòl no urbanitzable

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquestes Normes urbanístiques, aquest Pla General estableix en determinats sectors la necessitat de la tramitació d'un pla especial per al seu desenvolupament, i en defineix els objectius i criteris generals d'ordenació, edificació i ús, així com les condicions de gestió.

2. Aquests sectors de desenvolupament en sòl no urbanitzable són:

-Pla Especial del Pla de les Forques.

-Pla Especial de millora rural, promoció i desenvolupament agrícola.

-Pla Especial de l'àrea del Cementiri.

article 173. Pla Especial del Pla de les Forques (M10)

1. Àmbit:

a. Inclou els vessants i la plataforma superior del Pla de les Forques, qualificades com a sistema de parcs territorials, sistema d'equipaments i Sistema d'infraestructura i serveis tècnics, identificats amb la clau U, E i S en el plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000.

b. La superfície aproximada del sector de planejament és de 600.000 m².

c. S'estableixen com possibles subàmbits que es poden regular a través de plans especials separats la plataforma superior i la falda de la muntanya.

2. Objectius:

Els objectius principals d'aquest pla especial són: Els objectius principal del pla o plans especial que es redactin són:

a. Millorar les condicions ecològiques de l'espai.

b. Millorar l'accés a la plataforma superior d'equipament.

c. Proposar les condicions de transformació de les instal·lacions existents per acollir activitats d'interpretació del territori i educació ambiental.

d. Assenyalar l'àmbit de terrenys geològicament inestables.

e. Regular la instal·lació d'antenes de telecomunicacions en la zona orientativament identificada amb clau S..

f. Regular la zona destinada a pistes d'aeromodelisme del Pla de les Forques.

g. Preveure i ordenar la resta d'espais per a activitats esportives que no afectin el medi ni els elements ambientals que cal protegir i/o de lleure a l'aire lliure.

h. Preveure la possibilitat de destinar una part de l'àmbit a la instal·lació de plaques solars fotovoltaiques fent-les compatibles amb la resta d'usos.

i. Cal garantir en qualsevol cas el manteniment de la superfície del Sistema d'espais Lliures establerta pel Pla General.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació definida pel pla o plans especials haurà de garantir:

- El manteniment de la vegetació natural dels vessants i la millora forestal.
- Mínima incidència ambiental i paisatgística dels nous accessos i les construccions i instal·lacions que es facin a qualsevol de les dues zones previstes al punt 4.c d'aquest article.
- Una correcta distribució dels usos per a evitar incompatibilitats funcionals i afeccions als elements ambientals que cal protegir.
- Que els usos i edificacions admesos no resultin incompatibles amb el manteniment de la vegetació natural i la millora de l'espai forestal prevista en el pla. Per tant, s'hauran d'ubicar en els àmbits agrícoles.

4. Condicions de gestió:

a. El pla o plans especials definiran el sistema d'actuació. El pla o plans especials podran definir ajustaments en els límits del sector de desenvolupament, sempre que es justifiquin els motius que els produeixen.

b. El desenvolupament d'aquest sector, i concretament la implantació d'equipaments i serveis privats, comportarà necessàriament l'ordenació urbanística i adequació del sistema viari i d'espais lliures necessari, per part dels propietaris o promotors.

c. L'Ajuntament podrà optar per fer la regulació dels dos subàmbits previstos dues zones de l'àmbit (Pla de les Forques i falda de la muntanya) a l'apartat 1.c d'aquest article atenent a les necessitats funcionals de cada moment.

d. Els plans especials urbanístics que desenvolupin l'àmbit se sotmetran a la valoració del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

article 174. Pla Especial de Millora Rural i Desenvolupament Agrícola

1. Àmbit:

a. Inclou els terrenys qualificats com a zona de sòl protegit de valor agrícola-ramader i zona d'entorn fluvial, identificats amb la clau 9a i 9c en el plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000.

b. La superfície aproximada del sector de planejament és de 6.720.000 m².

2. Objectius:

Els objectius principals d'aquest pla especial són:

a. Garantir l'estabilitat agrícola i la seva continuïtat a través de la promoció i el desenvolupament sostenible de les explotacions agràries, preservant aquest sector de la seva incorporació al procés urbà.

b. Establir mecanismes per compatibilitzar l'activitat agrícola i la conservació del medi.

c. Potenciar el turisme rural.

d. Promoure la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i la millora tecnològica de les explotacions agrícoles.

e. Ordenar la xarxa viària rural, establint-ne la jerarquia, amplades, traçat, tractament, caràcter i ús que correspongui per tal de donar servei a l'activitat agrícola que s'hi desenvolupa i relacionar-la amb la ciutat i els seus usuaris

f. Efectuar el catàleg de masies o cases rurals que calgui recuperar o preservar per raons històriques, arquitectòniques o paisatgístiques.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. El pla especial establirà l'estructura dels sistemes de sòl públic necessàries per l'obtenció dels objectius definits en el apartat 2 d'aquest article.

b. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

-Ordenar la xarxa viària rural d'aquest sector amb la finalitat de mantenir-lo obert en contacte directe amb la ciutat més consolidada, garantint-ne la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.

-Establir els elements i infraestructures necessàries per a preservar aquest sector de la incorporació al procés urbà.

-Establir les condicions de manteniment ús i gaudi de la xarxa hidrològica i dels elements que la complementen (fonts, recs, pous, etc...).

-Ajustar les condicions d'ordenació de les edificacions i instal·lacions de l'àmbit delimitat, tot valorant l'equilibri necessari entre els diferents factors que intervenen: rendabilitat agrària, compatibilitat conreus, evaluació de l'integració en el paisatge rural, control i regulació dels drenatges naturals i artificials, regulació dels usos desajustats respecte del destí agrícola de les terres etc...

-Promoure la incorporació de criteris d'agricultura sostenible a les explotacións de la zona, potenciant la diversificació de cultius, les tècniques d'agricultura i ramaderia ecològica o integrada, el manteniment de la vegetació natural dels marges de les parcel·les i les zones naturals de l'explotació, la minimització de l'ús de fitosanitari, l'abandó de l'ús d'herbicides sobre la vegetació natural, la gestió adequada dels residus ramaders i cadàvers per evitar la contaminació de les aigües i els sòls...

4. Condicions de gestió:

a. El pla especial definirà el sistema d'actuació. El pla especial podrà definir ajustaments en els límits del sector de desenvolupament, sempre que es justifiquin els motius que els produeixen.

b. El desenvolupament d'aquest sector, i concretament la implantació d'equipaments i serveis privats, comportarà necessàriament l'ordenació urbanística i adeqüació del sistema viari i d'espais lliures necessari, per part dels propietaris o promotors.

article 175. Pla Especial de l'àrea del Cementiri

1. Àmbit

a. Inclou els terrenys qualificats com a sistema d'equipaments situats al peu de la carretera de Cercs, identificats amb la clau E en el plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000.

b. La superfície aproximada del sector de planejament és de 38.898 m².

2. Objectius

Els objectius principals d'aquest pla especial són:

a. Determinar les necessitats en relació al servei de cementiri.

b. Ordenar les instal·lacions necessàries segons la legislació vigent.

c. Preveure les millores necessàries d'accés a l'equipament.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

a. El pla especial establirà l'estructura dels sistemes de sòl públic necessàries per l'obtenció dels objectius definits en el apartat 2 d'aquest article.

b. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

-Ordenar les instal·lacions de manera que s'integren en l'entorn paissatgístic en què s'ubiquen.

4. Condicions de gestió

El pla especial definirà els mecanismes de gestió. El pla especial podrà definir ajustaments en els límits del sector de desenvolupament, sempre que es justifiquin els motius que els produeixen.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ GENERAL DELS ELEMENTS BÀSICS DEL TERRITORI

article 176. Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla General defineix uns elements bàsics del sòl no urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

a. Estructura de la propietat del sòl.

b. Edificacions i elements construïts.

c. Xarxa viària rural.

d. Xarxa hidrològica: rius i torrents.

e. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.

f. Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest Pla General estableix.

article 177. Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Conseqüentment, i d'acord amb el que preveu l'article 20.2 de la LSV, no es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística del sòl no urbanitzable.

2. La finca mínima admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes a l'annex del Decret de la Generalitat de Catalunya 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals. Aquestes són les següents:

-Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 ha.

-Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 ha.

-Unitat mínima de producció forestal: 25 ha.

3. Queden prohibides les divisions, segregacions, o partions de tota mena, de terrenys en sòl no urbanitzable en qualsevol dels següents casos:

a. Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal d'acord amb l'apartat 3 del present article.

b. Quan la finca estigui vinculada a una edificació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en el sòl no urbanitzable.

c. Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic.

4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la Unitat Mínima de Conreu o Forestal que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

5. Les divisions i les segregacions, així com les agrupacions en sòl no urbanitzable estan subjectes a prèvia llicència municipal. Es considerarà infracció urbanística greu el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla General.

article 178. Edificacions i elements construïts

1. Es prohibeix a tot el sòl no urbanitzable de La Seu d'Urgell qualsevol construcció, excepte les destinades a activitats o usos d'interès públic, les pròpies de les activitats permeses en aquesta classe de sòl o els habitatges familiars que hi estiguin directament associats, i aquelles altres expressament previstes a la Secció Quarta d'aquest Capítol.

2. Únicament s'admetran actuacions de reconstrucció o de rehabilitació d'edificacions existents en aquelles masies o cases rurals que calgui recuperar o preservar per raons històriques, arquitectòniques o paisatgístiques i hagin estat incloses en el corresponent catàleg a efectuar pel Pla Especial de Millora Rural i Desenvolupament Agrícola, segons s'especifica a l'article 174 d'aquestes Normes.

article 179. Xarxa viària rural

1. Aquest Pla General conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts amb la Clau Cr en el plànol 3 -Ordenació del sòl-, a escala 1/7.000 i que formen part del sistema viari.

2. L'amplada màxima dels camins rurals serà de 4,00 m, excepte els que s'assenyalen amb 6,00 m en els plànols d'ordenació per considerar-se jeràrquicament superiors en l'ordenació del sòl no urbanitzable. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. El caràcter i criteris d'utilització d'aquests camins es defineix a la Secció Primera del Capítol Tercer del Títol V d'aquestes Normes, relatiu al sistema viari.

3. Totes les construccions se separaran dels camins existents el mínim assenyalat en la Secció Tercera d'aquest Capítol, excepte quan en la definició concreta de les zones s'estableixi una distància superior.

4. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els plans especials que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestal o en els programes de l'administració d'agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 4 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustaments del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal,

cultural...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com els usos als que van destinats.

6. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 4 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada. En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els paliï. En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4,00 m d'amplada ni superar una pendent del 10 %, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades. En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament.

7. En aquells sectors on aquest Pla General preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un pla especial, serà aquest instrument el que definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, amplada i característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi, respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa, definida per aquest Pla General. Així mateix, el pla especial corresponent haurà de garantir la compatiblització de l'ús per al qual es destinen els camins, amb la seva integració paisatgística. En aquests sectors, en tant que no s'aprovin els plans especials corresponents, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i camins rurals únicament podrà portar-se a terme sempre que es respecti la xarxa viària bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament. Aquestes actuacions requeriran llicència municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos les determinacions previstes per aquest Pla General en aquesta matèria tindran caràcter indicatiu.

article 180. Xarxa hidrològica: rius i torrents

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, vénen regulats a la Secció Cinquena del Capítol Tercer del Títol V d'aquestes Normes, relatiu al sistema hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en el plànol 3 -Ordenació del sòl-, a escala 1/7.000.

2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5,00 m comptats a partir de la llera dels rius i dels torrents. Això sens perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla General en aquest aspecte.

3. L'amplada de les lleres dels rius i dels torrents ve definida en el plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000.

4. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i legislació concordant en la matèria. Això no obstant, qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.

article 181. Àrees boscoses i/o de vegetació singular

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.

2. Els instruments urbanístics i les seves revisions i modificacions requeriran, abans de la seva aprovació provisional, informe preceptiu de l'Administració forestal en relació amb la delimitació, qualificació i regulació normativa dels terrenys forestals, així com en relació amb les compensacions necessàries per evitar la disminució dels terrenys forestals existents en el seu àmbit d'aplicació, de conformitat amb el que preveu la legislació vigent.

3. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

4. En les àrees forestals, només s'admetrà l'explotació forestal sense que aquesta comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent projecte tècnic, i/o pla tècnic de millora i gestió forestal, autoritzat pels organismes competents i redactat responent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis, d'acord amb el que preveu el Reglament (CEE) 2158/92 del Consell, relatiu a la protecció dels boscos comunitaris contra els incendis, i la legislació sectorial concordant.

5. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.

6. Es conservarà la vegetació existent al llarg dels rius i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment, i per motius de seguretat, es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals, prèvia la corresponent autorització.

article 182. Els elements naturals de la topografia: carenes i turons

1. Les carenes i turons són elements naturals de la topografia, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.

2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3,00 m excepte en aquells casos i zones en què aquest Pla General defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren inedificables els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30 %.

3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix, les construccions permeses en

el sòl no urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny.

SECCIÓ quartA. REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS EN el SÒL NO URBANITZABLE

article 183. Disposicions generals

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits a la Secció Primera d'aquest Capítol, i les determinacions específiques que aquestes Normes determinen per a cada zona i sistema.

2. En el sòl no urbanitzable, d'acord amb el que disposa l'article 195.1 d'aquestes Normes, es podran realitzar actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Podran també realitzar-se construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, i els habitatges familiars que hi estiguin directament i justificadament associats, així com aquelles altres expressament previstes en aquesta Secció.

3. També podrà autoritzar-se la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques i hagin estat incloses en el corresponent catàleg establert pel Pla Especial de Millora Rural i Desenvolupament Agrícola definit en l'article 174 d'aquestes Normes, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure. La reconstrucció o rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Solament es podrà admetre la divisió horitzontal d'aquestes edificacions fins a un màxim de dues entitats registrals diferents, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació i es manté el seu entorn natural i rural degudament conservat, sempre respectant la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes a menys que no estigui ja realitzada en condicions correctes.

5. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. Els materials, els sistemes constructius i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de la zona.

Article. 183.bis (M1)

Les edificacions en sòl no urbanitzable, ja existents abans de l'entrada en vigor del Pla General d'Ordenació Urbana i autoritzades a l'empara de l'anterior planejament urbanístic general, que no s'ajustin al regim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix l'actual planejament general, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat amb les següents condicions:

a. Només podran mantenir la mateixa activitat per a la qual tinguin llicència.

b. El cessament de l'activitat impedirà l'obtenció de llicència nova per a la mateixa activitat.

c. Per qualsevol obra de reforma, rehabilitació o ampliació que es vulgui realitzar d'aquestes activitats, l'interessat sol·licitarà a l'Ajuntament un informe previ presentant una solució arquitectònica que justifiqui la integració de la proposta en el seu entorn immediat. Si l'informe previ és favorable, es podrà atorgar la llicència.

d. Es podran fer les adaptacions necessàries per a complir amb la normativa que sigui aplicable a l'activitat a cada moment sempre que no representin un augment de volum.

article 184. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agricola-ramadera o forestal de la finca on s'emplaça.

2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla General, les següents condicions:

a. L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola, ramadera o forestal. El propietari ha de demostrar documentalment que l'esmentada explotació és la seva activitat principal.

b. La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres finques.

c. Les edificacions de nova planta, les ampliacions i les reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

3. Totes aquestes condicions hauran de respectar-se i ajustar-se als paràmetres definits en aquest Pla General per a cada zona.

4. La resta d'habitatges construïts en sòl no urbanitzable no vinculats a una explotació agrícola o forestal estaran en situació d'ús disconforme, excepte aquells que siguin fruit de la reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals, d'acord amb el que disposa l'apartat tercer de l'anterior article.

article 185. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o forestals

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, instal·lacions tècniques, les construccions ramaderes i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sens perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a enmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, ramadera o forestal. Els paràmetres i condicions mínimes d'aquestes edificacions s'estableixen en cada zona del sòl no urbanitzable.

b. Construccions ramaderes (granges o estabulacions): Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar. Hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla General, les següents condicions:

- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

- En la sol·licitud de llicència per a les granges o estabulacions s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de cent metres (100 m) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 m). S'haurà de justificar que s'acompleixen les condicions establertes al Decret 61/1994 sobre regulació de les explotacions ramaderes, i les ordres que el despleguen.

article 186. Condicions generals de les actuacions d'interès públic en sòl no urbanitzable (M1)

1. Són actuacions d'interès públic en sòl no urbanitzable les següents:

a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

b. Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

c. Les infraestructures d'accessibilitat.

d. Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic sempre que es compleixin a més de les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les específiques de cada zona, les que es defineixen a continuació.

3. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció o instal·lació d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació, així com que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles per raó dels seus valors històrics, paisatgístics, arqueològics, ambientals o culturals, per l'existència de riscs naturals o pel fet d'estar subjectes a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

4. Per a les edificacions o instal·lacions que es declarin d'interès públic, s'haurà de redactar un pla especial que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

a. Justificar explícitament la inexistència de riscs per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

b. Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació o instal·lació i les mesures corresponents per tal d'assegurar la minoració de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

c. Especificar l'ocupació màxima de l'edificació o instal·lació segons el tipus d'actuació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 m.

d. Es determinarà l'edificabilitat permesa d'acord amb les necessitats i característiques funcionals de la implantació que es plantegi.

e. Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.

g. En la memòria del pla especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on se situïn i amb les determinacions d'aquest Pla General per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi economic-financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.

h. S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures precautòries o correctores en relació amb l'entorn.

i. Avaluar, a través d'un estudi específic, l'impacte paisatgístic de la construcció o instal·lació des de totes les direccions i en relació a altres construccions o instal·lacions existents o que tinguin llicència per a determinar si es generen efectes additius que afectin el paisatge.

5. En aquells casos en què s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'Ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés.

article 187. Altres construccions admeses en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable, a més de les actuacions previstes en aquesta Secció, es poden admetre com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

a. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

b. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.

c. Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping, que exigiran en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial, amb el compliment de les determinacions establertes a l'article 171 d'aquestes Normes.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a

preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

3. La construcció d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de carretera s'ajustarà a les determinacions previstes a l'article 186 per a les actuacions d'interès públic en sòl no urbanitzable.

SECCIÓ cinquenA. REGULACIÓ GENERAL DE LES instal·lacions EN el SÒL NO URBANITZABLE

article 188. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas

1. Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes necessitin complementàriament una edificació, serà necessari un tractament tradicional, integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.

2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant pla especial o projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on se situï.

3. Les instal·lacions de transport es desenvoluparan mitjançant projecte d'urbanització on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de la de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.

article 189. Instal·lacions de telecomunicacions

1. La implantació i desenvolupament d'instal·lacions de telecomunicacions que es pretengui ubicar en el sòl no urbanitzable requerirà la tramitació d'un pla especial que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on se situï, en els termes previstos pel Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació. Aquest document haurà de recollir també la previsió de l'operador d'implantació d'aquestes instal·lacions en l'àmbit municipal i la justificació que, en cap cas, les instal·lacions superen els límits d'emissió de radiació electromagnètica establerts per l'esmentat Decret, així com el compliment de les determinacions establertes al respecte pel Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, i per la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.

2. Aquest pla especial necessitarà l'informe previ de l'Administració sectorial competent, de conformitat amb l'article 44.3 de la Llei General de Telecomunicacions (Llei 11/1998, de 24 d'abril).

3. En tant que no es desenvolupi l'esmentat pla especial, només podran admetre's instal·lacions autònomes amb caràcter provisional. En aquest cas caldrà l'elaboració d'un projecte tècnic que haurà de contenir els requisits establerts per l'article 10.3 del Decret 148/2001, de 29 de maig.

4. En tot cas, cal atenir-se al que preveu la disposició addicional Primera d'aquestes Normes urbanístiques.

article 190. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es soterraran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials d'acord amb el que estableix els articles 171 i 12.2 d'aquestes Normes urbanístiques. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas.

3. Les línies elèctriques que creuen el sòl no urbanitzable estan protegides i generen en el seu entorn les servituds derivades de la legislació sectorial vigent

article 191. Resta d'instal·lacions tècniques

Pel que fa a la resta d'instal·lacions tècniques, que inclouen abocadors i tractament i eliminació d'escombraries, aquest Pla General no admet la seva instal·lació en el sòl no urbanitzable, llevat dels sòls qualificats com a sistema d'infraestructures i serveis tècnics, clau S, destinats a aquest ús actualment.

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 192. Regulació general dels usos

1. Independentment d'allò que aquestes Normes preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineix.

2. Queden prohibits amb caràcter general els usos següents: habitatge plurifamiliar; hoteler; comercial; oficines; recreatiu; industrial; magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal; garatges i tallers de reparació de vehicles; abocadors de residus industrials; i instal·lacions privades de tractament o gestió de residus.

3. S'autoritzen aquelles activitats extractives ja existents que disposin de llicència municipal i programa de restauració aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, dins de l'àmbit autoritzat per l'Ajuntament, sense que en cap cas puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte. En aquelles zones on aquest Pla classifica aquest ús com a condicionat, aquestes solament podran autoritzar-se prèvia la tramitació d'un pla especial de promoció pública d'acord amb el que preveu l'article 171.6 d'aquestes Normes.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en què s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de les masses arbrades i de la vegetació autòctona la conservació de sòls i restauració dels talussos. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 193. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.

2. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

3. Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes. En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen.

4. En el plànol 2 -Estructura general i orgànica del territori- a escala 1/7.000, es determina l'estructura general i orgànica del territori a través de la definició dels sistemes generals. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifica al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable-a escala 1/3.000 i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

article 194. Definició i regulació general

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 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 cada sistema.

article 195. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.

2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes Normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.

3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

4. En el plànol 2 -Estructura general i orgànica del territori- a escala 1/7.000, es delimiten aquells sòls destinats a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori. En el plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, es delimiten, a més, els sistemes locals que completen aquesta estructura.

5. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, mida i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament.

article 196. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest Pla General 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 de parcs territorials, clau U

Sistema hidrològic, clau H

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments comunitaris, clau E

Sistema d'infraestructures i serveis tècnics, clau S

2. En aquells casos en què aquest Pla General 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), d'acord amb l'apartat anterior d'aquest article. 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. Aquests sòls venen grafiats en els plànols d'ordenació de les sèries 3, 4 i 5 a escala1/7.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament.

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). Aquests sòls vénen grafiats en els plànols d'ordenació de les sèries 3, 4 i 5 a escala1/7.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament.

article 197. 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 tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:

- quan ho determini aquest Pla General o planejament diferit que el desenvolupi.
- quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.

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

article 198. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.

2. Les previsions del Pla General respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i el sòl no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o donat el cas, a través dels corresponents plans parcials dels sectors de sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.

3. El Pla General preveu necessàriament el desenvolupament, mitjançant el corresponent pla especial dels sistemes següents:

- Pla Especial del Cementiri
- Pla Especial del Pla de les Forques

4. Així mateix, es requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que el Pla General qualifica com a equipaments comunitaris, i d'acord amb el que s'estableix a l'article 235 d'aquestes Normes.

article 199. Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla General seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla General, o per expropiació forçosa.

3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon o unitat d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquesta Pla General.

5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9,00 m per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.

6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sitemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla General en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, la qual es subjectarà al que determina l'article 40 d'aquestes Normes.

article 200. Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a l'article 155 i concordants del DL 1/90 i de conformitat amb el que estableix la LSV.

2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

article 201. Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla General contempla els següents:

a. Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b. Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, i la legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

c. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en el Decret 297/97 de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de Policia sanitària mortuòria

d. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2,00 m a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. La legislació sectorial a què es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA VIARI

article 202. 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 del terme municipal.

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

article 203. Tipus de vies

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla formen part del sistema viari:

1. La xarxa viària territorial, clau Ct

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de La Seu d'Urgell amb la resta del territori i que són el conjunt de carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que creuen el terme municipal. Es troba grafiada al plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000 i, més concretament, al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000. Formen part d'ella l'Eix Pirinenc o carretera N-260 i la seva variant, la carretera d'Andorra N-145 i la carretera de Cerc LV-1008.

2. La xarxa viària urbana, claus C, Cv, Ca

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi tot estructurant els nuclis habitats. Es troba grafiada al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000 i, més concretament, al plànol 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000. 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. 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.

c. Els aparcaments, clau Ca, complementaris del sistema viari, per a millorar el dèficit actual existent.

3. La xarxa viària rural, clau Cr

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà. Es troba grafiada al plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000.

article 204. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.

2. Els camins rurals, clau Cr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest Pla General, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant pla especial. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest Pla General, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

3. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest Pla General, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

4. Aquells espais que hagin tingut la consideració de vials amb anterioritat al present Pla General i que aquest no els qualifiqui com a tals, els serà d'aplicació el que estableix l'article 12.2 del Reglament del patrimoni dels ens locals (Decret 336/1998, de 17 d'octubre).

5. 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 205. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de les sèries 3, 4 i 5 a escala 1/7.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari, llevat de la traça de la variant de la carretera N-260, que ha de ser objecte d'un projecte d'urbanització que estableixi la magnitud i disposició definitiva.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

4. Els plans especials, estudis de detall o 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 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.

5. En el sòl urbanitzable els plans parcials ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació de les sèries 3, 4 i 5 a escala 1/7.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament. Els plans parcials no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest Pla General i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

6. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al Capítol Tercer del Titol Quart d'aquestes Normes, i concretament a l'article 179, i al que determinin els plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla General.

article 206. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial, clau Ct

a. Ús dominant: comunicacions, d'acord amb el que estableix l'article 101 d'aquestes Normes. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

- 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.

2. La xarxa viària urbana, claus C, Cv, Ca

a. Ús dominant: comunicacions, d'acord amb el que estableix l'article 101 d'aquestes Normes. Trànsit rodat, per a vianants i aparcament en superfície.

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.

- 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.

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

- Malgrat el punt anterior, sota els sòls identificats amb la clau Cv/a podran situar-se aparcaments públics i/o privats i solucions d'accés als aparcaments soterrats de domini públic i/o privat de les finques veïnes. En aquest darrer cas el subsòl serà de titularitat pública o privada i els usos no crearan servituts ni incidències volumètriques en la superfície. 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.

c. L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, 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 projectual necessari. Genèricament l'àrea del centre històric de La Seu d'Urgell es considerarà àrea de restricció de pas de vehicles. Aquesta àrea coincideix en bona part amb aquells carrers ja actualment per a vianants.

3. La xarxa viària rural, clau Cr

a. Ús dominant: comunicacions, d'acord amb el que estableix l'article 101 d'aquestes Normes. Trànsit rodat i per a vianants.

b. Usos compatibles: aparcament, espais lliures.

c. L'Administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

d. L'amplada màxima dels camins rurals serà de 4,00 m. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Això no obstant, els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

article 207. Protecció del sistema viari

1. La xarxa viària territorial, clau Ct

El conjunt de vies segregades i carreteres situades fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa viària territorial estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya, així com Llei estatal 25/1988, de 29 de juliol, i Reial Decret 1812/1994, de 2 de setembre), al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:

a. Zona d'afectació: només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

b. Línia d'edificació, situada a 50 m del límit de l'asfalt per a la variant de la carretera N-260 i a 25 m del límit de l'asfalt per a la resta de carreteres: entre aquesta i l'eix del vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova.

2. La xarxa viària urbana, claus C, Cv, Ca

Aquest Pla General grafia tant les vies existents com les projectades i fa coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

3. La xarxa viària rural. Clau Cr

Les separacions mínimes a les quals hauran de situar-se les construccions respecte de la xarxa viària rural s'estableixen en funció del tipus d'edificacions i es regulen detalladament a cada zona de les establertes per aquest Pla General en el sòl no urbanitzable.

article 208. Publicitat (M10)(M26)

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.

2. Es regularan les condicions a les quals hauran de sotmetre's les instal·lacions i activitats publicitàries emplaçades en el domini públic municipal o perceptibles des d'aquest, mitjançant la corresponent ordenança municipal.

3. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat i construir instal·lacions destinades a aquest ús fora del sòl urbà consolidat, amb excepció dels casos següents:

- Publicitat pròpia de les obres d'urbanització i d'edificació autoritzades en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable.
- Cartells instal·lats per a la promoció general del municipi i la seva àrea d'influència i que no tinguin finalitat comercial.

A més, la realització de publicitat i la construcció d'instal·lacions per a aquesta finalitat, queden subjectes a les limitacions que derivin de la legislació sectorial vigent aplicable

4. En general no es permesa la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que, per llur ubicació o característiques, pugui limitar o pertorbar la visibilitat del patrimoni cultural o natural.

article 209. Estudis d'impacte ambiental

1. D'acord amb el que estableix el Decret 114/1988, de 7 d'abril, qualsevol projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via inclosa dins de la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori l'impacte ecològic i paisatgístic i defineixi les intervencions necessàries per a pal·liar-ne els efectes d'acord amb la legislació sectorial vigent.

2. Així mateix qualsevol planejament urbanístic o projecte d'urbanització que afecti el traçat d'una via inclosa dins de la xarxa bàsica territorial haurà d'avaluar les solucions menys lesives a l'entorn ambiental i paisatgístic que afectin.

article 210. Ordenació mitjançant plans especials

Per a l'ordenació més detallada de la xarxa viària i d'acord amb el que s'estableix a l'article 12 d'aquestes Normes, es podran redactar plans especials per a desenvolupar aquelles determinacions específiques que es prevegin per a cada cas.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 211. Definició i tipus. 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. Així mateix inclou el sistema hidrològic (rius, torrents i fonts) en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

-sistema de parcs i jardins urbans, clau V

-sistema de parcs territorials, clau U

-sistema hidrològic, clau H

article 212. Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. CLAU V

article 213. Definició i identificació

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

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

article 214. Titularitat

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

article 215. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

article 216. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 101 d'aquestes Normes.

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. Podrà admetre's temporalment i provisional la instal·lació de 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 General preveu la coexistència d'aquest ús amb el sistema d'aparcament, d'acord amb el que estableix l'article 196.2 d'aquestes Normes. 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 217. 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. 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 de paisatge rural 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 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. En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes 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.

article 218. Ordenació mitjançant plans especials

Per a l'ordenació més detallada de la xarxa viària i d'acord amb el que s'estableix a l'article 12 d'aquestes Normes, es podran redactar plans especials per a desenvolupar aquelles determinacions específiques que es prevegin per a cada cas.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS. CLAU U

article 219. Definició i identificació

1. El sistema de parcs territorials comprèn aquelles àrees forestals directament relacionades amb l'àrea urbana a través de la xarxa de camins rurals i del "cinyell verd", format per els carrers verds que envolten la ciutat, que cal promocionar per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístic per tal de potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure tot conservant i regenerant la massa arbòria existent.

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

3. Els quatre parcs territorials que aquest Pla determina estan delimitats al plànol 3 -Ordenació del sòl- a escala 1/7.000, i són:

-Parc dels boscos de la serra de Castellciutat

-Parc del Turó del Castell

-Parc del Turó de la Torre de Solsona

-Parc del Pla de les Forques

4. Tanmateix podran formar part del sistema de parcs territorials aquells sòls forestals que amb el desenvolupament d'aquest Pla General siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.

article 220. Titularitat

1. El sòl qualificat com a parc territorial no requereix necessàriament la seva titularitat pública.

2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupin, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.

3. En aquells casos en què es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a sistema de parcs territorials, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

article 221. Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels parcs territorials, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els que es determinaran mitjançant els corresponents plans especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquests sectors.

2. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla General, s'elaboraran plans especials per a cadascun dels parcs territorials enumerats a l'article 219 d'aquestes

Normes, amb la finalitat de preservar i conservar les seves característiques ecològiques i paisatgístiques i ordenar adequadament el seu ús d'esbarjo i lleure, així com establir els sistemes de gestió més adients i d'acord amb el que estableix l'article 223 d'aquestes Normes.

3. Mentre no s'aprovin els plans especials seran aplicables els criteris definits per a la zona de sòl protegit de valor forestal, clau 9b, restringint els usos admesos al forestal i agrícola existent.

4. En tot allò que li sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya).

5. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquests espais, i es determinaran les condicions per a la seva regeneració i millora.

article 222. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 101 d'aquestes Normes.

2. Usos compatibles: agrícola, educatiu, cultural i esportiu.

S'admeten aquests usos sempre que siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.

3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial.

4. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar només quan aquest és complementari i vinculat a d'altres usos admesos i compatibles amb els objectius del parc, amb la finalitat de manteniment de les instal·lacions i vigilància de l'entorn.

article 223. Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a l'ordenació detallada dels parcs territorials que aquest Pla General delimita, es redactaran plans especials d'acord amb el que s'estableix a l'article 12 d'aquestes Normes.

2. Aquests plans especials establiran les següents determinacions fonamentals:

a. La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenir els primers, així com la determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.

b. Les condicions de gestió forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents, de garantir l'equilibri ecològic i d'establir les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.

c. La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.

d. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins d'aquests parcs hauran de complir les següents determinacions:

- Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions destinades a la pràctica esportiva, educativa o als jocs infantils i aquelles destinades als serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del parc, com són les àrees de picnic, vigilància i serveis diversos.

- Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la vegetació, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

- No es podrà fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3,00 metres d'alt respecte a la cota original del terreny. Tots els moviments de terres que es realitzin aniran seguits d'actuacions de protecció de sòls i restauració de la coberta vegetal a les seves condicions naturals.

- Les determinacions referents al projecte d'urbanització del parc que contemplin els serveis i infraestructures necessàries per al seu bon funcionament (com són l'accés rodat i peatonal, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals) i garanteixin una bona integració dins de l'àmbit del parc i no perjudiquin la qualitat de l'arbrat i vegetació existents.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H

article 224. Definició i identificació

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost pels rius, torrents, fonts naturals (inclosa la seva vegetació associada) i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

2. Per a la seva definició s'ha tingut en compte la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys (Q_{10}), així com aspectes de caràcter històric, geomorfològic i biològic.

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

article 225. Titularitat

El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública, sense perjudici d'aquells àmbits que són de domini públic per aplicació de la legislació sectorial vigent.

article 226. Règim general

1. Aquest Pla General contempla el sistema hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 76 del DL 1/90.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius i torrents, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

article 227. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 101 d'aquestes Normes.

2. Usos compatibles: No es permet cap altre ús, excepte tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne el creixement equilibrat i, alhora, mantenir-ne una capacitat hidràulica mínima. Tampoc s'hi permet la instal·lació d'infraestructures canalitzades.

article 228. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.

2. S'estableix una zona de protecció de 5,00 m d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic.

3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els rius i torrents, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.

4. L'abocament o conduccions de residus industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. No es produirà en un radi inferior a 25 metres dels pous existents. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, prèvia tramitació de l'expedient per l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents. Aquestes mesures seguiran els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals.

6. Les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 229. Definició i tipus. Identificació

1. Aquest Capítol comprèn la regulació dels sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, en tant que es tracta de 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 aquest Pla destina a sistema d'equipaments i serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:

-sistema d'equipaments comunitaris, clau E

-sistema d'infraestructures i serveis tècnics, clau S

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E

article 230. Definició i identificació

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

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

article 231. Titularitat

1. Els sòls que el present Pla General o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla General, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que vénen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla General 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 232. 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, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

article 233. Condicions d'ús (M15)

1. Usos dominants: equipaments d'acord amb el que estableix l'article 101 d'aquestes Normes 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. En aquest sentit, el Pla General reconeix com a compatibles els usos

existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

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.

4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i en concret el que s'assenyala en el Decret 297/97 de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de Policia sanitària mortuòria.

5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat aquest Pla General determina aquest ús com a dominant.

article 234. Condicions d'ordenació i edificació (M1, M15)

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 serà:

- Per al sòl urbà consolidat, ja sigui perquè ho és en la data d'aprovació d'aquest PGOU o ho esdevingui com a conseqüència dels desenvolupaments urbanístics, l'edificabilitat màxima i condicions d'edificació seran els de la zona confrontant de més alta densitat que compleixi els paràmetres de PGOU o planejament derivat. 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 PGOU.

- En sòl no urbanitzable, serà la que el pla especial determini en funció de l'equipament d'interès social. Aquells equipaments en sòl no urbanitzable reconeguts per aquest Pla General, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20 %, acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.

- Per als sòls en els quals hi ha ubicat un Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), segons consta en el llistat de l'article 290 d'aquestes Normes, aquest Pla General no fixa edificabilitat. Aquesta caldrà fixar-se mitjançant pla especial en cada cas.

- 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 subterrànies.

3. Abans d'aprovar el projecte per a la construcció d'un equipament, caldrà redactar un Estudi volumètric en els casos i amb les condicions següents:

a. Es redactarà quan es vulgui edificar en una finca d'equipaments sencera que siguin veïna d'altres d'equipaments no edificades. També es redactarà quan es vulgui edificar en part d'una finca d'equipaments sense exhaurir l'ocupació màxima o sense exhaurir l'edificabilitat màxima o quan l'entorn a la finca això ho demani.
b. L'Estudi plantejarà diverses opcions possibles considerant que s'exhaureix l'ocupació màxima i que s'exhaureix l'alçada màxima.
c. L'Estudi inclourà els documents següents:
    a. Memòria justificativa.
    b. Plànols de planta, secció i alçat d'escala 1:200
    c. Fotomuntatge de l'equipament sobre la finca.

   d. Incidència en l'entorn immediat.
   e. Altres plànols o documents complementaris que complementin l'estudi i que ajudin a poder apreciar el possible resultat final.
   f. Opció preferent d'entre les diverses plantejades.

d. L'Estudi serà sempre d'iniciativa municipal, però podrà incloure previsions procedents d'altres Administracions Públiques.
e. L'Estudi l'haurà d'aprovar la Junta de Govern Local abans de redactar el projecte de l'equipament que es vulgui construir.
f. L'estudi inclourà les previsions essencials de l'equipament a construir i les previsions generals per a la finca o la part de finca no inclosa dins del projecte.
g. Les previsions essencials son: edificabilitat, ocupació de parcel·la, volumetria, accessos, aparcaments i tractament d'espais lliures.
h. Les previsions generals son: edificabilitat, ocupació de parcel·la, volumetria i accessos.
i. Si s'identifiquen els usos concrets, l'Estudi haurà de fer les previsions essencials de dos edificis equipaments.
j. Aquest Estudi és orientatiu per la redacció del projecte i només vincula per a les previsions essencials. Malgrat això, en la redacció del projecte es podran modificar o ajustar de manera justificada.
k. L'Estudi Volumètric es tramitarà d'acord amb el procediment següent:

   - L'aprovarà inicialment la Junta de Govern Local. Si aquesta atribució no està delegada en la Junta de Govern Local, abans d'aprovar-lo haurà de rebre el seu informe. Si a la Junta de Govern Local no hi ha regidors de l'oposició (ja sigui amb vot o amb veu i sense vot) l'informe haurà de fer-lo la comissió informativa corresponent.
   - Un cop aprovat se sotmetrà a informació pública mitjançant publicació al BOP; tauler d'anuncis i a la plana web de l'Ajuntament durant el termini d'un mes.

   - Si durant aquest termini hi ha al·legacions, caldrà un acord d'aprovació definitiva amb les mateixes condicions que el d'aprovació inicial.

4. 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 que restarà lliure d'edificació. No obstant l'edificabilitat corresponent a aquest espai definit amb la clau Eo podrà ser acumulada sobre la resta de parcel·la qualificada d'equipament.

article 234-bis Condicions del projecte executiu d'ampliació del museu diocesà.(M35)

1.- El projecte executiu de l'ampliació del Museu Diocesà s'haurà de sotmetre a l'autorització de la Comissió de Patrimoni amb l'objecte de valorar les zones en que l'ampliació actua en les parts declarades i incoades com a BCIN, en relació a la separació i relació del nou edifici amb la façana del Deganat.

Atès que part de l'ampliació del museu es proposa a tocar de la façana del Deganat establint connexions físiques entre ambdós edificis, cal que les connexions (obertures, etç) siguin respectuoses amb la façana del bé incoat i no malmetin la protecció del bé.

El projecte executiu haurà de mantenir la proposta de desvincular tota l'alçada del nou volum ubicat sobre l'espai de reserva del museu, de la façana del Deganat de manera que es percebin visualment com a dos volums diferents.

En la resta d'actuacions proposades, aquestes hauran de tenir la mínima afectació sobre els bens protegits.

2.- El projecte executiu de l'ampliació del Museu Diocesà inclourà les actuacions arqueològiques derivades de les obres. Caldrà que totes les obres que afectin el subsol es realitzin sota control arqueològic.

article 235. Ordenació mitjançant plans especials (M15)

Queda sense contingut.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU S

article 236. Definició i identificació

1. El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, subestacions elèctriques i línies que les alimenten, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc.

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

article 237. Titularitat

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

article 238. Règim general

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

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels Plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa l'article 29.2 i 29.3 del DL 1/90. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte ecològic i paisatgístic del sector afectat d'acord amb l'article 209.2 d'aquestes Normes.

4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics abans referenciats s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst als articles 188 a 191 d'aquestes Normes, així com el que determina la Disposició Addicional Primera per al cas de les instal·lacions de telecomunicació.

article 239. 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.

3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.

article 240. 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. El coeficient d'edificabilitat serà de 1,50 m²sostre/m²sòl en general, i de 0,40 m²sostre/m²sòl per a les estacions de servei.

b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.

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

d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes d'infraestructures i serveis tècnics per aquest Pla General, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20 % acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.

e. 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, així com el que s'especifica a l'article 201 d'aquestes Normes, referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.

article 241. Ordenació mitjançant plans especials

La modificació d'un ús concret existent dintre d'un sistema d'infraestructures de serveis tècnics requerirà la tramitació d'un pla especial d'assignació d'un nou ús. El pla especial establirà el nou ús i les condicions d'ordenació i edificació dintre dels compatibles en el sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.

CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 242. Divisió del sòl en zones

1. El Pla General estableix la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en sectors zonals, zones i subzones.

2. Els sectors zonals es classifiquen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma o ordenació bàsica de l'edificació.

3. Els diferents sectors es subdivideixen en zones, en què el Pla General regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

4. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

article 243. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures de la propietat establerts a la LSV adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i "zones preferents a detallar".

2. El Pla General estableix la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.

3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a una clau alfanumèrica (clau Nn).

4. El Pla General estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels plans parcials i en el sòl urbà no consolidat, pendent de la redacció dels plans especials corresponents.

5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon zonal indicatiu i associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entre parèntesi (clau (Nn)). Les zones preferents a detallar mantenen les condicions dominants que identifiquen a cada una de les zones establertes per aquest Pla General.

article 244. Identificació de les zones

Els sectors, les zones, i les claus alfanumèriques identificatives que estableix el Pla General són els següents:

SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ COMPACTA. CLAU 1

Zona del centre històric de La Seu d'Urgell, clau 1a

Zona del centre històric de Castellciutat , clau 1b

Zona dels barris de vessant de muntanya , clau 1c

SECTOR RESIDENCIAL EN EIXAMPLE. CLAU 2

Zona d’eixample en illa tancada, clau 2a

Zona d’eixample en illa oberta , clau 2b

SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU 3

Zona d'edificació en filera tradicional, clau 3a

Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b

SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏ LLADA . CLAU 4

Zona d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la petita, clau 4a

Zona d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la mitjana, clau 4b

Zona d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la gran, clau 4c

SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR OBERTA. CLAU 5

Zona d’edificació plurifamiliar amb espais lliures, clau 5a

Zona d’edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b

SECTOR RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 6

Zona de conjunts unitaris de baixa densitat, clau 6a

Zona de conjunts unitaris plurifamiliars, clau 6b

SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 7

Zona d’indústria urbana, clau 7a

Zona d’indústria entre mitgeres, clau 7b

Zona d’indústria aïllada, clau 7c

SECTOR DE SERVEIS TERCIARIOLOGÍSTICS. CLAU 8

Zona de serveis terciariologístics existents, clau 8a

Zona de serveis terciariologístics de nova creació, clau 8b

SECTOR D'ACTIVITATS AGRICOLA-RAMADERES I FORESTALS. CLAU 9

Zona de sòl protegit de valor agricola-ramader, clau 9a

Zona de sòl protegit de valor forestal, clau 9b

Zona d’entorn fluvial, clau 9c

article 245. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són aquelles que les identifiquen i diferencien. Cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 101, 102 i 103 d'aquestes Normes, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Els usos generals són:

- residencial (habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar);
- terciari (hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu);

- industrial (magatzems i industrial); i
- agrari (habitatge rural, agrícola, ramader i forestal).

3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:

- residencial (centre històric, eixample, edificació unifamiliar en filera, edificació unifamiliar aïllada, edificació plurifamiliar oberta i conjunts unitaris);
- terciari (urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entre mitgeres i separació a carrer, edificis singulars aïllats);
- industrial (urbana sobre alineació de vial, indústria entre mitgeres i indústria aïllada); i
- agrari (habitatge rural, magatzems agrícoles i granjes i estabulacions).

article 246. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, i es remeten algun d'ells als plànols d'ordenació de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:

- condicions de parcel·la mínima.
- alçada reguladora màxima.
- densitat màxima d'habitatges.
- ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les).
- edificabilitat de les parcel·les.
- tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans.
- alineacions o separacions respecte a carrer.
- nombre de plantes.
- composició de façanes (en el cas que es condicioni).
- usos dominants i incompatibles.

3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.

4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest Pla General.

article 247. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejamnet derivat, aquest Pla General estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.

2. Els documents de planejament derivat (plans parcials, plans especials) que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla General precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que, amb caràcter vinculant, es puguin establir en els articles referents als sectors de planejament.

3. Tanmateix, i sobre les "zones preferents a detallar", el planejament derivat complirà amb les següents condicions:

- la delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" és indicativa però es grafia en línia discontínua en els plànols, a de fi de representar el model de ciutat proposat.
- les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà són vinculants, sempre que quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector.

4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors el planejament derivat podrà, o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al pla parcial i especial en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordància amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

5. A efectes de la coherència del document del Pla i amb precisió a documents refosos posteriorment és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest Pla com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel Pla.

CAPÍTOL SETÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ COMPACTA. CLAU 1

article 248. Definició i zones

1. El sector residencial en edificació compacta comprèn les edificacions que conformen el centre històric de La Seu d'Urgell i Castellciutat i els barris que, al voltant dels anys cinquanta, varen sorgir a la vessant del turó del Pla de les Forques. Es preveu una ordenació genèrica en base a edificació sobre alineació de vial, amb la determinació de la necessitat d'integració d'aquestes en el conjunt edificat del nucli antic. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona del centre històric de La Seu d'Urgell, clau 1a
- Zona del centre històric de Castellciutat, clau 1b
- Zona dels barris de vessant de muntanya, clau 1c

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC DE LA SEU D'URGELL

article 249. Zona del centre històric de La Seu d'Urgell. Clau 1a

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. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	Ha de ser compatible amb la preservació de les restes arqueològiques i les delimitacions de l'estructura urbanística del conjunt històric.
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	100 m²
Front mínim de parcel·la	art.53	6,50 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.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.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 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 cas de nova edificació.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Els porxos 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 una alçada lliure de 3,00 m. El paviment estarà a cota igual o superior a la vorera, amb un desnivell màxim de 0,30 m.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	L'ARM és 12,20 m per a 4p i 9,50 m per a 3p.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-

Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alçada en possibles nous plans especials no sobrepassarà l'alçada de les tipologies de l'entorn en què estan ubicats.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-
Front principal i secundari	art.68	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica A, estan supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent, segons s'especifica en el Capítol segon del Títol VI.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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	art.75	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art.70. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art.78	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.86	-

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	S'admeten únicament les cobertes de pissarra, teula de ciment o planxa metàl·lica de color negre o gris molt fosc.
Planta sotacoberta o cap de casa	art.93	-

Volum màxim d'un edifici	art.94	S'admet la planta solana, amb una alçada màxima total de 14,00 m fins al ràfec de façana, amb la limitació que l'alçada màxima entre el paviment de la planta sotacoberta o cap de casa i el carener de la teulada no pot superar els 4,50 m, tal i com s'indica en l'annex gràfic. Aquesta planta pot destinar-se a ús residencial, vinculat exclusivament als habitatges situats en la planta immediatament inferior, si es deixa una terrassa coberta en cadascuna de les façanes (principal, laterals i posterior) que ocupi tot l'ample de la façana i de 3,00 m de fondària mínima. No es permeten les llucanes.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	S'admeten únicament: -Balcons i tribunes amb un vol màxim de 1/12 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,80 m. Queden prohibits els balcons correguts. La separació mínima a mitgera, cantonada de carrer i entre balcons d'una mateixa façana serà de 1,00 m. Les tribunes tindran en cada planta una superfície màxima de 1/3 del producte de la llargada de façana pel vol màxim que li correspongui. El tractament dels acabats de balcons i tribunes serà l'adient en el context on s'ubiquin: -Tribunes d'obra en el carrer Major. -Tribuna de fusta i vidre (amb forjat d'obra) en el carrer del Canonges.
Elements sortints	art.97	No es permet el trencament dels ràfecs. El seu vol podrà igualar el dels existents en el front d'illa respectiu. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	El tractament de les façanes es farà amb pedra natural o arrebossat, amb la proporció de forats pròpia de l'entorn. Els colors a emprar seran de la gamma dels torrats, ocres o calents i en cap cas seran vius o llampants. El mateix tractament que les façanes rebran les mitgeres que quedin vistes, encara que sigui provisionalment, i els edificis auxiliars. El mateix criteri d'obligatorietat en el disseny amb el llenguatge tradicional serà aplicable en els altres elements exteriors de l'edifici com ara baranes i altres similars. Els safarejos i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. Els elements singulars com baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. Està expressament prohibit l'ús de l'alumini natural.

5. Condicions d'ús de la zona 1a

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	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) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50 % del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials. No s'admet el comerç 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.
(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenaça municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants.

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

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA DE CENTRE HISTÒRIC DE CASTELLCIUTAT

article 250. Zona del centre històric de Castellciutat. Clau 1b (M6)

1. Definició. Comprèn tot el nucli històric de Castellciutat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1b.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	100 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	6,50 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	12 m

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 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.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	L'ARM és 9,15 m, llevat de les edificacions situades el front de llevant de la plaça de l'Ajuntament que no podran superar, en cap dels seus punts, l'alçada màxima d' 1,00 m mesurat des del nivell del punt mig de la plaça.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alçada en possibles nous plans especials no sobrepassarà l'alçada de les tipologies de l'entorn en què estan ubicats
Planta baixa referida al carrer	art.67	-
Front principal i secundari	art.68	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Totalment edificable per les seves reduïdes dimensions, si bé es manté l'obligació de complir els criteris establerts en l'article 98 sobre Celoberts.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art.70. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art.78	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.86	-

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	L'alçada lliure de la planta baixa serà d'entre 2,50 i 3,50 m
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	S'admeten únicament les cobertes de pissarra, teula de ciment o planxa metàl·lica de color negre o gris molt fosc.
Planta sotacoberta o cap de casa	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	S'admeten únicament: -Balcons amb barana calada amb un vol màxim de 0,50 m
Elements sortints	art.97	No es permet el trencament dels ràfecs. El seu vol podrà igualar els existents en el front d'illa respectiu. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.
Celoberts	art.98	-

Composició de la façana	art.99	El tractament de les façanes es farà amb pedra natural o arrebossat, amb la proporció de forats pròpia de l'entorn. Els colors a emprar seran de la gamma dels torrats, ocres o calents i en cap cas seran vius o llampants. El mateix tractament que les façanes rebran les mitgeres que quedin vistes, encara que sigui provisionalment, i els edificis auxiliars. El mateix criteri d'obligatorietat en el disseny amb el llenguatge tradicional serà aplicable en els altres elements exteriors de l'edifici com ara baranes i altres similars. Els safarejos i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. Els elements singulars com baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. Està expressament prohibit l'ús de l'alumini natural.

5. Condicions d'ús de la zona 1b

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (4)	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) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants.

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

6. Es podrà aprovar un Pla de Millora Urbana específic per tot o una part del nucli que detalli i precisi les condicions d'aprofitament i ordenació en base a les previsions del plànol núm. 9 d'escala 1:500 i amb el contingut mínim següent:

- Volumetria.
- Condicions d'ordenació.
- Limitacions d'ocupació i de l'edificabilitat, per a la qual s'estableix un màxim d'entre el 70 i el 80 % de la parcel·la existent.
- Ubicació de possibles equipaments.
- Ubicació de possibles bosses d'aparcaments
- Vialitat.

Per això, totes les condicions citades en aquest article i les referències a altres articles del PGOU s'entenen com a subsidiàries per al cas que no hi hagi un Pla de Millora específic que estableixi per al nucli una ordenació detallada. Aquesta ordenació podrà fixar condicions diferents a les que contenen els articles citats. El Pla de Millora urbana justificarà que es manté el sostre màxim vigent en l'àmbit. **(M6)**

Secció tercera. Zona dels barris de vessant de muntanya

article 251. Zona dels barris de vessant de muntanya. Clau 1c (M1)(M25)

1. Descripció. Comprèn les edificacions entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial que configuren els diferents barris a l'entorn de la ciutat: Serrat de la Capella, Poble Sec, Sant Pere i Sant Antoni. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1c.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	100 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	6,50 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	12 m

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	L'ARM és 12,20m per a 4p, 9,15 m per a 3p i 6,80 m per a 2p.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-
Front principal i secundari	art.68	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art.70. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art.78	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.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.
Unitat mínima de projecte	art.86	-

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	L'alçada lliure de la planta baixa serà d'entre 2,50 i 3,50 metres.
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta o cap de casa	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	S'admeten únicament: -Balcons amb un vol màxim de 0,70 m
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	-

5. Condicions d'ús de la zona 1c

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (4)	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) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenaça municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants.
A la parcel·la objecte de la modificació núm. 025 del PGOU només hi és permés l'ús d'aparcament.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1c

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

CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EIXAMPLE. CLAU 2

article 252. Definició i zones

1. El sector residencial en eixample inclou el conjunt d'edificacions entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial, que conformen l'eixample de la ciutat de La Seu d'Urgell, traçat majoritàriament segons el Pla d'Eixample de l'arquitecte Joan Bergós Massó. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

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

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'eixample en illa tancada, clau 2a
- Zona d'eixample en illa oberta, clau 2b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA TANCADA

article 253. Zona d'eixample en illa tancada. Clau 2a

1. Descripció. Comprèn el conjunt d'edificacions entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial, que defineixen un pati interior d'illa tancat en si mateix. Aquests patis d'illa seran edificables en planta baixa. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2a.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	100 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	7,50 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	10 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 2a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es permeten els porxos en planta baixa sempre que la distància mínima lliure entre pilars i façana sigui de 3,00 m i l'alçada lliure mínima sigui de 3,00 m
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	-
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-
Front principal i secundari	art.68	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	-
Pati davanter i post. de parcel·la	art.78	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	art.84	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el pati respecte del conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.86	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	-
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	-

5. Condicions d'ús de la zona 2a

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants.
(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2a

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EIXAMPLE EN ILLA OBERTA

article 254. Zona d'eixample en illa oberta. Clau 2b

1. Descripció. Comprèn el conjunt d'edificacions entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial, que no defineixen un pati interior d'illa tancat en si mateix, i es pot tractar de blocs lineals, angulars, etc. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2b.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	100 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	7,50 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	10 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 2b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es permeten els porxos en planta baixa sempre que la distància mínima lliure entre pilars i façana sigui de 3,00 m i l'alçada lliure mínima sigui de 3,00 m
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	-
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-
Front principal i secundari	art.68	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. És sempre d'obligat compliment.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. No serà edificable.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars

Solar	art.71	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	-
Pati davanter i post. de parcel·la	art.78	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	art.84	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el pati respecte del conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.86	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, excepte si en el plànol de regulació del sòl urbà es determina una alineació d'edificació diferent.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	-
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-

Composició de la façana	art.99	Els extrems de bloc no són mitgeres provisionals, sinó façanes definitives i han de tenir el mateix tractament (quant a materials d'acabats, disseny constructiu, etc...) que la façana longitudinal del bloc, i en no existir illa tancada desapareix el concepte de façana interior, amb les seves tradicionals connotacions de façana secundària i no visible des del carrer; per tant, totes les façanes tenen la mateixa consideració qualitativa, amb independència que es projectin de cara a un carrer, plaça, espai verd públic o privat, o qualsevol altre espai. En les parets mitgeres que, a conseqüència d'aquest Pla General, quedin convertides en façana, l'Ajuntament obligarà el propietari per tal que, com a mínim, s'arrebossi i s'estuqui la mitgera com a façana cega, sempre que no sigui possible solucionar el problema de servituds de llum i vista amb el predi veí.

5. Condicions d'ús de la zona 2b

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenaça municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants.
(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en qual siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2b

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

CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ EN FILERA. CLAU 3

article 255. Definició i zones

1. El sector residencial en edificació en filera regula aquells creixements de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'edificació en filera tradicional, clau 3a
- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA TRADICIONAL

article 256. Zona d'edificació en filera tradicional. Clau 3a (M1) (M15) (M16)

1. Definició. Comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
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 carrer dels Arenys	Clau 3a3
Zona d'edificació en filera tradicional Camí Ral I i Guillem Graell	Clau 3a4

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	600 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	-
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	Complementari a l'alçada referida a parcel·la.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	Complementari a l'alçada referida a parcel·la.
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Complementari a l'alçada referida a parcel·la.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-

Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	0,750 m²sostre/ m²sòl. 3a1: 1,250 m²sostre/ m²sòl 3a2: 0,770 m²sostre/ m²sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	3a3: Volumetria específica definida per la posició de l'edificació i el número de plantes, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	1hab/200 m² de parcel·la 3a4: 1hab/150 m² parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	45 % 3a3: ocupació predeterminada, segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. 3a4: 40 %
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Serà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	9,00 metres.
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art.80	-
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art.81	3p (pb+2pp).
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-
Separacions mínimes	art.83	6,00 m a vial, fons i veïns. En aquelles parcel·les existents abans de l'aprovació del Pla General que, a causa de la configuració geomètrica irregular, no sigui possible exhaurir l'edificabilitat ni l'ocupació prevista per aquesta zona, les edificacions podran acostar-se a l'alineació de vial i separar-se dels veïns tan sols 3,00 m. 3a3: segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. 3a4: 3,00 m a vial, fons i veïns. En les parcel·les de superfície inferior a la mínima, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, les edificacions es podran apropar fins a la mitgera o l'alineació del vial, respectant una correcta adaptació a l'entorn i sempre que pel caràcter dels edificis veïns no suposi una inadequació arquitectònica.
Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà segons ocupació relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. 3a3: L'edificació es col·locarà segon l'ocupació predeterminada en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

Edificació principal i auxiliar	art.88	Les edificacions auxiliars podran ocupar el 4,00 % de la parcel·la. Tindran una altura màxima de 3,30 m. Podran construir-se sense complir la separació als límits laterals. No s'admeten locals auxiliars de cap mena si la superfície de solar per habitatge és inferior a 300 m². 3a4: Les edificacions auxiliars podran ocupar el 6,00 % de la parcel·la. Tindran una altura màxima de 3,00 m. Podran construir-se sense complir la separació als límits laterals aquelles que, sense superar els 30 m² de superfície, es tractin com a façana.
Planta baixa	art.89	3a3: Només es podrà destinar a garatge o traster dels habitatges
Planta soterrani	art.90	Es permet únicament una planta soterrani. D'acord amb l'article 113.3, per a cada promoció d'habitatges, hi haurà un garatge amb un únic accés i sortida.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	-
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	-

5. Condicions d'ús de la zona 3a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	PEC
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic.(3)

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació que l'ús condicionat és compatible amb la zona o

subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest Pla General i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el qual siguin edificats.
(3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats i restaran subjectes a allò que determini el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
(4) Només s'admetrà la renovació de llicències d'activitats concedides amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General. Per tant no s'admetran les noves activitats, les ampliacions ni les modificacions substancials de l'activitat. Resten condicionats a la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants. Es limita a la planta baixa. S'hauran d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i perill que per a cada zona estableixi la revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal i les ordenances reguladores corresponents.
(5) Resten condicionats a la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3a

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA DESENVOLUPADA

article 257. Zona d'edificació en filera desenvolupada. Clau 3b (M1) (M14)(M23)

1. Definició: Comprèn un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada, que defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3b.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 1	Clau 3b1	
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 2	Clau 3b2	
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 3	Clau 3b3	
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 4	Clau 3b4	
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 5	Clau 3b5	
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 6	Clau 3b6	
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 7	Clau 3b7	PP.SUD.7.Horta del Valira
Zona d'edificació en filera desenvolupada tipus 8	Clau 3b8	PP.SUD-3.Llevant A

3. Condicions de parcel·lació de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	100 m², excepte per a les subzones següents: 3b1: segons resulta d'aplicar el front mínim. 3b4: 230 m². 3b5: 135 m². 3b6: 120 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	5,00 m, excepte per a les subzones següents: 3b1: 8,20 m 3b4: 7,25 m 3b5: 6,75 m 3b6: 6,00 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 3b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-

Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada cas, haurà de coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, s'aplicarà l'alçada referida al carrer com a paràmetre complementari. 6,50 m per a 2p; 9,50 m per a 3p; excepte subzones: 3b2: 10,50 m 3b4: 7,80 m 3b5: 7,40 m 3b6: 9,90 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'A.R s'aplicarà referit al carrer com a paràmetre complementari. Condicions generals excepte subzones: 3b3: es prendrà en el punt assenyalat en els plànols d'ordenació. 3b4: Per l'amidament es prendrà la intersecció del pla de sota coberta amb el de façana i es tindrà com a referència el paviment de la planta baixa.
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. La separació de l'edificació del front de vial en cap cas s'aplicarà per justificar una major alçada. Condicions generals excepte subzones: 3b4: Segons la secció tipològica fixada a l'annex d'ordenança gràfica.
Planta baixa referida al carrer	art.67	Condicions generals excepte subzones: 3b4: El paviment de la planta baixa no podrà estar a més de 0,50 m de la voravia, tenint com a referència el centre de façana de l'edifici.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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. 3b1: A tots els efectes serà 1.337 m² com a màxim. 3b3: en general 0,486 m²sostre/m² sòl i per al PAU-2 un sostre total de 1.788,14 m²st que representa una edificabilitat neta de 0,698 m2 sostre/m2 sól. 3b4: El sostre màxim per habitatge serà el corresponent a 28 m² per metre lineal de façana distribuïts de la forma següent: 12,50 m² a la planta baixa, 10,00 m² a la planta primera i 5,50 m² a la planta segona. La distribució es farà obligatòriament segons la secció tipològica fixada a l'annex d'ordenança gràfica.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	1hab/parcel·la, excepte per a les subzones següents: 3b1: 1hab + 5 hab en el rengle C.Joaquim Viola. 3b4: 2 hab/parcel·la. 3b6: 2 hab/parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa. 3b3: segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Serà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.78	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà preferentment enjardinat. Condicions generals excepte subzones: 3b4: Segons la secció tipològica fixada a l'annex d'ordenança gràfica.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	Quan l'edificació se situï sobre l'alineació de vial, s'aplicarà l'alçada referida a la parcel·la com a paràmetre complementari. 6,50 m excepte subzones: 3b2: 10,50 m 3b4: 7,80 m 3b5: 7,40 m 3b6: 9,90 m
Punt d'apli. alç. reg. ref. a parcel·la	art.80	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	-
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-

Separacions mínimes	art.83	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 3b4: Segons plànol d'ordenació. Com a criteri general s'aplicaran els següents criteris: Es mesuraran des del punt mig del cos de façana de cada unitat d'habitatge. A les zones de jardí principal serà de 8,00 m com a mínim. A les zones de jardí secundari serà sempre de 4,50 m. A les zones de façana lateral que limitin amb el vial serà sempre de 4,50 m. A les zones de façana lateral que limitin amb un veí serà de 3,50 m. La separació entre cada unitat d'habitatge en els casos d'edificis d'habitatges en filera es farà amb una paret mitgera. Les dues parcel·les situades a la cruïlla del carrer Setúria amb el carrer de la Canal Baridà, queden dispensades del compliment de la separació dels 8,00 m per la seva configuració; hauran de complir però, les altres dues condicions.
Tanques	art.84	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	El projecte d'edificació de cada rengle serà unitari. 3b3: segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 3b5 i 3b6: Cal preveure accessos comunitaris als garatges situats en la planta soterrani per a cada UMP.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art.88	No s'admeten edificacions auxiliars de cap mena.
Planta baixa	art.89	Condicions generals excepte subzones: 3b3: 3,50 m. Es permetrà una reducció de l'alçada lliure mínima fins a 2,50 m sempre que es destini a habitatge.
Planta soterrani	art.90	Es permet únicament una planta soterrani. Per a cada filera d'habitatges hi haurà un garatge amb un únic accés i sortida.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	Condicions generals excepte subzones: 3b3: les cobertes seran inclinades, amb un pendent màxim del 30 % si es fa amb teula o d'un 40 % si es fa amb llosa. 3b5 i 3b6: les cobertes seran inclinades, amb el carener paral·lel a la façana i amb un pendent fix del 45 %; s'admet únicament la pissarra o la xapa metàl·lica nervada, de color pissarra.

Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	Condicions generals excepte subzones: 3b3: Per determinar les dimensions màximes de les llucanes es tindrà en compte, pel que fa a la seva superfície, la determinada pels límits del seu volum exterior, i no la de l'estricta superfície de il·luminació i/o ventilació. En cada vessant de teulada les terrasses tindran una dimensió màxima no superior a 4,00 m i en el seu conjunt no podran ocupar més del 50 % de l'ample de la teulada. Els elements tècnics no podran sobresortir de la teulada de l'edifici, excepte les xemeneies de ventilació i de calefacció, que hauran de formar un conjunt harmònic amb l'edifici. En cap cas podran situar-se fora del perímetre delimitat per les façanes de l'edifici. 3b5 i 3b6: sobre cada vessant de teulada de cada habitatge s'autoritza una sola llucana.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	Condicions generals excepte subzones: 3b4: s'admeten únicament balcons de superfície màxima per planta de 2,00 m² i amb un vol màxim de 1,00 m. No podran donar sobre la terrassa. 3b5 i 3b6: s'admeten únicament balcons amb un vol màxim de 1,00 m i una amplada màxima de 3,00 m; la separació minima entre ells serà de 1,00 m.
Elements sortints	art.97	Condicions generals, excepte subzones: 3b3: No es permet la instal.lació de marquesines.
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	Condicions generals excepte subzones: 3b3: queda prohibit pintar les façanes de blanc, gris o colors llampants; per pintar-les hauran d'utilitzar-se els torrats, ocres o colors calents. 3b5 i 3b6: l'acabat exterior de les façanes podrà ser de pedra, de bloc de ciment, arrebossat o estucat, però sempre de colors càlids; queda expressament prohibit el color blanc, els colors metal·litzats i brillants i totes les games del gris, del blau i del verd; la fusteria exterior podrà ser de color blanc, exceptuant les persianes, que han de respectar els criteris generals.

5. Condicions d'ús de la zona 3b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (2)	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

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

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es considera compatible únicament per a la subzona 3b2.
(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
(3) Es considera compatible únicament per a la subzona 3b2. Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa.
(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.
(5) És permès únicament per a la subzona 3b2 i queda limitat exclusivament a l'interior dels edificis.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b

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

CAPÍTOL DESÈ.SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU 4

article 258. Definició i zones

1. El sector residencial en edificació unifamiliar aïllada regula la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. En funció de la mida de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones a regular pel Pla General.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial unifamiliar.

4. S'estableixen les següents zones:

-Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita, clau 4a

-Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana, clau 4b

-Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA PETITA

article 259. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita. Clau 4a (M1)(M38)

1. Descripció. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la ciutat de La Seu d'Urgell i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de reduïdes dimensions. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4a.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Zona d'edificació unifamiliar aïllada tipus 1	Clau 4a1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	400 m². 4a1: 385 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	15 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	20 m

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	0,50 m²sostre/m²sòl.

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla i no veïnes a una altra parcel·la buida, l'agrupació de les quals permeti complir la normativa general, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m² (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions: Es podran apropar les edificacions fins a la mitgera o l'alineació del vial respectant una correcta adaptació a l'entorn i sempre que pel caràcter de les edificacions veïnes no suposi una inadequació arquitectònica.	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	2 hab/parcel·la. 4a1: 1 hab/parcel·la. S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixin les condicions de parcel·la mínima.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	En general: 25 %. 4a1: 30 %	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50 % del sòl lliure.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	9,00 m 4a1: 7,50 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	3p (pb+2pp). 4a1: 2p (pb+1pp).	
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-	
Separacions mínimes	art.83	carrer	5,00 m 4a1: 5,00 m
		lateral	3,00 m 4a1: 3,00 m
		fons	3,00 m 4a1: 3,00 m
Tanques	art.84	-	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-	
Unitat mínima de projecte	art.86	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. La disposició de porxos parcials o totals en planta baixa no representarà cap compensació de volum ni d'altura. 4a1: S'hi admetran els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima.
Edificació principal i auxiliar	art.88	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 4,00 % i una alçada màxima de 3,30 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,50 m.
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	Es permet tan sols una planta soterrani.

Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	En els edificis existents de caràcter de doble habitatge unifamiliar aparellat, la creació de la planta sota coberta només s'autoritzarà en resposta d'una sol·licitud de llicència conjunta dels dos habitatges i a realitzar amb una solució arquitectònica unitària, els dos habitatges simultàniament.
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Cossos sortints	art.96	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en què estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona 4a

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
(2) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
(3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en què s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4a

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA MITJANA

article 260. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la mitjana. Clau 4b (M1)

1. Descripció. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la ciutat de La Seu d'Urgell i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de mitjanes dimensions. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4b.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Zona d'edificació unifamiliar aïllada tipus 1	Clau 4b1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	750 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	20 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	30 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 4b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	0,50 m²sostre/m²sòl. 4b1: sense coeficient.

<table>
<tr><td>Edificabilitat màxima de parcel·la</td><td>art.73</td><td colspan="3">En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla i no veïnes a una altra parcel·la buida, l'agrupació de les quals permeti complir la normativa general, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m² (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions: Es podran apropar les edificacions fins a la mitgera o l'alineació del veí respectant una correcta adaptació a l'entorn i sempre que pel caràcter de les edificacions veïnes no suposi una inadequació arquitectònica.
4b1: segons quadre adjunt:</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>A1: 514 m²</td><td>D17: 550 m²</td><td>F25: 550 m²</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>A2: 514 m²</td><td>D18: 550 m²</td><td>F26: 550 m²</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>B10: 550 m²</td><td>D19: 550 m²</td><td>F27: 650 m²</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>B11: 550 m²</td><td>D20: 550 m²</td><td>F28: 450 m²</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>C15: 310 m²</td><td>E24: 508 m²</td><td>F29: 746 m²</td></tr>
<tr><td>Densitat màx. d'habitatges neta</td><td>art.75</td><td colspan="3">En general 2 hab/parcel·la.
4b1: 2 hab/parcel·la construïts en un sol volum edificat i amb un únic accés rodat. Excepcionalment F-29 3 hab/parcel·la.</td></tr>
<tr><td>Ocupació màxima de la parcel·la</td><td>art.76</td><td colspan="3">En general: 25 %. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15 % de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.
4b1: 30 %</td></tr>
<tr><td>Sòl de parcel·la lliure d'edificació</td><td>art.77</td><td colspan="3">Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50 % del sòl lliure.</td></tr>
<tr><td>Alçada reguladora ref. a parcel·la</td><td>art.79</td><td colspan="3">En general: 9,00 m
4b1: 7,80 m</td></tr>
<tr><td>Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la</td><td>art.80</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td>Nombre de pl. referit a parcel·la</td><td>art.81</td><td colspan="3">En general: 3p (pb+2pp).
4b1: 3p (pb+1pp+sc).</td></tr>
<tr><td>Planta baixa referida a parcel·la</td><td>art.82</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td>Separacions mínimes</td><td>art.83</td><td colspan="3">Segons plànols d'ordenació.
4b1: Segons plànol d'ordenació. Com a criteri general s'aplicaran els següents criteris:
Es mesuraran des del punt mig del cos de façana de cada unitat d'habitatge.
A les zones de jardí principal serà de 8,00 m com a mínim.
A les zones de jardí secundari serà sempre de 4,50 m.
A les zones de façana lateral que limitin amb el vial serà sempre de 4,50 m.
A les zones de façana lateral que limitin amb un veí serà de 3,50 m.</td></tr>
</table>

Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. La disposició de porxos parcials o totals en planta baixa no representarà cap compensació de volum ni d'altura.
Edificació principal i auxiliar	art.88	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 4,00 % i una alçada màxima de 3,30 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,50 m. 4b1: No s'admeten edificacions auxiliars.
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Cossos sortints	art.96	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en què estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona 4b

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4b

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

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA EN PARCEL·LA GRAN

article 261. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran. Clau 4c

1. Descripció. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la ciutat de La Seu d'Urgell i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de grans dimensions. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4c.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	
Zona d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la gran tipus 1	Clau 4c1	
Zona d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la gran tipus 2	Clau 4c2	
Zona d'edificació unifamiliar aïllada amb parcel·la gran tipus 3	Clau 4c3	PP.SUD.7-Horta del

3. Condicions de parcel·lació de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.51	1.200 m². 4c1: no és divisible. 4c2: les existents.
Front mínim de parcel·la	art.53	30 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	30 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 4c

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	0,20 m²sostre/m²sòl. 4c1: 0,05 m²sostre/m²sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	-
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	2 habitatges per parcel·la.

Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	20 % L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15 % de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50 % del sòl lliure.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	9,00 m 4c2: 6,50 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	2p (pb+1pp).	
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-	
Separacions mínimes	art.83	carrer	8,00 m 4c1: segons plànol.
		lateral	4,00 m 4c1: segons plànol.
		fons	4,00 m 4c1: segons plànol.
Tanques	art.84	-	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-	
Unitat mínima de projecte	art.86	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. La disposició de porxos parcials o totals en planta baixa no representarà cap compensació de volum ni d'altura.
Edificació principal i auxiliar	art.88	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 4,00 % i una alçada màxima de 3,30 m, si se sobrepasa, la seva superfície serà comptabilitzada en la total edificabilitat permesa. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,50 m que podrà encastar-se com a soterrani si existeix una alçada suficient entre la rasant de la parcel·la i la rasant de l'alineació del carrer.
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Cossos sortints	art.96	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-

Composició de la façana	art.99	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en què estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona 4c

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4c

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

CAPÍTOL ONZÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ OBERTA. CLAU 5

article 262. Definició i zones

1. El sector residencial en edificació oberta regula aquells sòls ocupats per construccions de volumetria específica i singular, generalment de caràcter plurifamiliar, que configura un model de ciutat oberta o discontínua. En aquest model de formació de la ciutat, edifici i espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que el Pla General regula com a "zona" amb unes determinades condicions particulars tant per la construcció com pel sòl lliure.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'edificació plurifamiliar amb espais lliures, clau 5a
- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AMB ESPAIS LLIURES

article 263. Zona d'edificació plurifamiliar amb espais lliures. Clau 5a

1. Descripció. Correspon al tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells, que fou iniciada en la urbanització Mallol i que es localitza també en altres punts de la ciutat, per suavitzar el trànsit entre tipologies d'eixample a ciutat-jardí. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació edifici-carrer. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5a.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Zona d'edificació amb espais lliures Cornisa de Migdia	Clau 5a1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	300 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	12 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	20 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 5a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la.
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Paràmetre compl. a nombre de plant ref. a parcel·la.
Planta baixa referida al carrer	art.67	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-

Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	0,75 m²sostre/m²sòl. 5a1: 1,80 m²sostre/m²sòl.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	-	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	1 hab/150 m² sòl. 5a1: 1 hab/100 m² sòl.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	40 % 5a1: 45 %	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	-	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	9,00 m 5a1: 12,00 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	3p (pb+2pp). 5a1: 4p (pb+3pp).	
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-	
Separacions mínimes	art.83	carrer	3,00 m
		lateral	3,00 m
		fons	3,00 m
		En aquelles parcel·les existents abans de l'aprovació del Pla General que, a causa de la configuració geomètrica irregular, no sigui possible exhaurir l'edificabilitat ni l'ocupació prevista per aquesta zona, les edificacions podran acostar-se a l'alineació de vial mantenint, però les separacions a veïns.	
Tanques	art.84	-	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	Les tendents a assolir el nivell natural del terreny.	
Unitat mínima de projecte	art.86	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	-
Edificació principal i auxiliar	art.88	Les edificacions auxiliars podran ocupar el 6,00 % de la parcel·la. Tindran una altura màxima de 3,00 m. Podran construir-se sense complir la separació als límits laterals aquelles que, sense superar els 30 m² de superfície, es tractin com a façana. 5a1: Els edificis auxiliars es podran adossar als murs de contenció del carrer i a les parcel·les veïnes, sense sobrepassar mai la cota de rasant del carrer en cada punt. La seva coberta serà en forma de terrassa, amb tractament arquitectònic coherent amb l'edificació principal.
Planta baixa	art.89	2,70 m
Planta soterrani	art.90	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	-
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	-

5. Condicions d'ús de la zona 5a

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a vianants.
(2) Limitat al subsòl i d'ús propi de l'habitage.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5a

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR AMB VOLUMETRIA ESPECÍFICA

article 264. Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica. Clau 5b. (M 27)

1. Descripció. En aquesta zona s'inclouen aquelles construccions o solars, que en el desenvolupament del planejament entre l'anterior Pla General i l'actualitat, tenen pel propi planejament diferit (plans parcials , plans especials, unitats d'actuació o estudis de detall) una regulació especialment singular que el nou Pla General incorpora tal com han estat aprovades. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 1	Clau 5b1	
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 2	Clau 5b2	
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 3	Clau 5b3	
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 4	Clau 5b4	
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 5	Clau 5b5	PMU.5. Av. Guillem Graell
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 6	Clau 5b6	PP.SUD-7. Horta del Valira
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 7	Clau 5b7	PP.SUD-3. Llevant A
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 8	Clau 5b8	PAU-1 PERI-3
Subzona d'edificació amb volumetria específica tipus 8 destinada a habitatge amb protecció pública	Clau 5b8-HPP	PAU-1 PERI-3
Zona d'edificació amb volumetria específica tipus 9	Clau 5b9	PAU-1 PERI-3

2.1. Subzona d'edificació amb volumetria específica tipus 8 - Clau 5b8_PAU-1_PERI-3
Definició. En aquesta subzona s'inclouen aquelles construccions o solars, que en provenen de la delimitació del PAU-1_PERI-3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b8.

2.2. Subzona d'edificació amb volumetria específica tipus 9 - Clau 5b9
Definició. Aquesta subzona regula el solar i les edificacions corresponents a l'edifici residencial de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, existent a l'Avinguda de Les Valls d'Andorra. Aquesta parcel·la ha estat exclosa de l'àmbit de planejament del PERI-3 i s'ha qualificat com a sòl urbà consolidat en el marc de la redacció de la Modificació Puntual núm.: 27 del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de La Seu d'Urgell.
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b9.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-

Parcel·la mínima	art.52	No es defineix, excepte en les subzones: 5b1: les existents 5b3: 60 m² 5b8: 275 m² 5b9: Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Front mínim de parcel·la	art.53	No es defineix, excepte en les subzones: 5b3: 6,00 m 5b8: 12 m 5b9: Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 5b

- Condicions de l'edificació de la zona 5b8

Es redactarà un Estudi Volumètric per a la totalitat de l'edificació permesa dins de cada unitat de zona, a nivell d'avantprojecte, que definirà i ajustarà els següents paràmetres, en base a l'establert per a la clau 5b8;

-volums i alçades
-cotes d'implantació de planta baixa i plantes soterrani
-ocupacions en planta baixa i planta soterrani
-tractaments de façanes i cobertes
-tractament de l'espai lliure de parcel·la

Aquest estudi haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de La Seu, abans del tràmit de llicència.

Els solars de les Unitats de Zona 1-3-4, en tant que no siguin edificats es podran urbanitzar / pavimentar per a acollir aparcament en superfície, prèvia presentació sol·licitud de la pertinent llicència d'obres.

- Condicions de l'edificació de la zona 5b9

La subzona 5b9 reconeix el conjunt edificat de l'edifici residencial propietat de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, edificat a l'Avinguda de les Valls d'Andorra.
Es reconeix la volumetria, alineacions, sostre edificat i us residencial existent.

Els paràmetres que regulen l'edificació que s'exposen a continuació es referiran únicament al cas de substitució total de l'edificació existent.

En cas de substitució de l'edifici existent es respectarà l'alineació marcada amb línia de punts dins de la parcel·la i que correspon al vial continuació de l'Avinguda Salòria. L'Alineació respon a una amplada de 13.00 m respecte l'alineació de la vorera de la Unitat de Zona 1 del PAU-1_PERI-3. El terreny situat entre la nova alineació i la vorera existent, s'urbanitzarà amb l'acabat de la vorera preexistent del PAU-1_PERI-3 i es cedirà lliure de càrregues a l'Ajuntament de La Seu d'Urgell per a destinar-se al sistema viari.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-

Alineació de l'edificació	art.63	5b8: UZ 1: L'edificació s'alinearà a l'Avinguda de les Valls d'Andorra i al vial continuació de l'Avinguda Salòria. UZ 3: L'edificació es disposarà lliurement dins del gàlib màxim grafiat al plànol d'ordenació. En cas que l'edificació s'alineï, a l'est, al límit de parcel·la amb la UZ2, caldrà garantir un espai porxat en planta baixa, de 3.00m, segons es grafia al plànol d'ordenació. UZ 4: L'edificació es disposarà lliurement dins dels gàlibs grafiats al plànol d'ordenació.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	Condicions generals excepte subzones: 5b3: 12,80 m 5b8: 5P (PB + 4PP + PST): **17,50** m UZ4: Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la. 5b9: 5P (PB + 4PP + PST): **17,50** m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	Condicions generals excepte subzones: 5b1: segons plànol d'ordenació.
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	- 5b8: 5P (PB + 4PP + PST) 5b9: 5P (PB + 4PP + PST)
Planta baixa referida al carrer	art.67	Condicions generals excepte subzones: 5b4: el paviment de la planta baixa podrà situar-se fins a 1,00 m per damunt de la rasant de l'alineació vial. 5b8: Segons Estudi Volumètric.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. És sempre d'obligat compliment. 5b8: Segons gàlibs màxims grafiats al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 5b9: Segons gàlibs màxims grafiats al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. No serà edificable. 5b8: UZ 1-3-4: L'espai no edificat en planta baixa, podrà ésser pavimentat al 100%. Si s'escau aquest espai podrà ésser obert a l'espai públic a les UZ 1-3, atenent el caràcter més urbà de les edificacions. 5b9: -

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	-

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes, excepte en les subzones següents: 5b3: 2.002 m² per illa. 5b4: 1.902 m² en total. 5b8: Segons quadre normatiu de l'article128: PAU-1_PERI-3, per a cada Unitat de Zona. UZ1: 5.075 m² st Sostre màxim residencial: 4.325 m² st Sostre mínim altres usos: 750 m² st UZ3: 5.075 m² st Sostre màxim residencial: 4.325 m² st Sostre mínim altres usos: 750 m² st UZ4: 3.708 m² st Sostre màxim HPO: 2.472 m² st Sostre màxim HPC: 1.236 m² st 5b9: l'existent
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Condicions generals excepte subzones: 5b2: 21 habitatges/illa. 5b8: Segons quadre normatiu de l'article128: PAU-1_PERI-3, per a cada Unitat de Zona s'estableix el nombre màxim d'habitatges. UZ1: 53 Habitatges UZ3: 53 Habitatges UZ4: 46 Habitatges; 31 Habitatges Protecció Oficial Règim General 15 Habitatges Protecció Concertat
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	- 5b8: Segons gàlibs grafiats al plànol d'ordenació i descripció adjunta; UZ1: Plantes Soterrani: 100% Planta Baixa: 100% Plantes Pis: Es mantindran, com a mínim, les separacions grafiades al plànol d'ordenació UZ3: Plantes Soterrani: 100% Planta Baixa: Es mantindran, com a mínim, les separacions i pas porxat lateral grafiat al plànol d'ordenació Plantes Pis: Es mantindran, com a mínim, les separacions grafiades al plànol d'ordenació. UZ4: Plantes Soterrani: 100% Plantes Baixa i Pis: Es mantindran, com a mínim, les separacions grafiades al plànol d'ordenació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	En el sòl lliure d'edificació, identificat en els plànols d'ordenació amb la clau 0pv, s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl. Restarà però, afecte a l'ús públic en la seva superfície, per la qual cosa haurà de quedar lliure i transitable.

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions. 5b8: 5P (PB + 4PP + PST): **17,50** m
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit al carrer. 5b8: 5P (PB + 4PP + PST)
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer referida a carrer.
Separacions mínimes	art.83	- 5b8: Segons gàlibs màxims grafiats al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà, per al cos principal de l'edificació. Els cossos sortints oberts podran sobrepassar aquests límits separant-se, com a mínim, 1,00m del límit de parcel·la. 5b9: Segons gàlibs màxims grafiats al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	art.84	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	5b2: El projecte de les edificacions de cada rengle serà unitari. 5b8: Cada Unitat de Zona definida al PAU-1_PERI-3 conforma una Unitat Mínima de Projecte, per a la qual es redactarà un Estudi Volumètric, a nivell d'Avantprojecte.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada o relativa. 5b8: L'edificació es col·locarà dins dels gàlibs màxims grafiats al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 5b9: L'edificació es col·locarà dins dels gàlibs màxims grafiats al plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	- 5b8: UZ4: 3.00 m

Planta soterrani	art.90	Condicions generals excepte subzones: 5b1: s'admet l'ús residencial a la primera planta soterrani, limitat al 50 % de la seva superfície i vinculat a la planta baixa i amb accés únic des d'aquesta. 5b3: tant sols s'admet una planta soterrani per a ús d'aparcament comunitari, amb un únic accés i sortida. 5b8: UZ1: Es permet l'ocupació del 100% de les plantes soterrani per tal de destinar-les a aparcament i poder-lo vincular amb l'aparcament de l'activitat de la Unitat de Zona 2. UZ 3 i 4: Es permet una ocupació màxima del 100% per a l'ús d'aparcament. 5b9: Es permet ocupar el mateix gàlib edificable que s'estableix en superfície.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	Condicions generals excepte subzones: 5b1: s'admeten únicament les cobertes de pissarra, teula de ciment o planxa metàl·lica de color negre o gris molt fosc. 5b3: les cobertes seran inclinades, amb el carener paral·lel a la façana i amb un pendent fix del 45 %; s'admet únicament la pissarra o la xapa metàl·lica nervada, de color pissarra. 5b8: La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta. En tot cas, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot l'edifici.
Planta sotacoberta	art.93	Condicions generals excepte subzones: 5b1: Tan sols podrà destinar-se a instal·lacions comunitàries. 5b4: No s'admet.
Volum màxim d'un edifici	art.94	Condicions generals excepte subzones: 5b3: sobre la teulada de migdia de cada habitatge s'autoritza una sola llucana.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	Condicions generals excepte subzones: 5b1: s'admeten únicament balcons i tribunes amb un vol màxim de 1/12 de l'amplada del carrer, amb un màxim de 0,80 m. Queden prohibits els balcons correguts. La separació mínima entre balcons d'una mateixa façana serà de 1,00 m. Les tribunes tindran en cada planta una superfície màxima de 1/3 (una tercera part) del producte de la llargada de façana pel vol màxim que li correspongui. El tractament dels acabats de balcons i tribunes serà l'adient en el context on s'ubiquin. 5b3: s'admeten únicament balcons amb un vol màxim de 1,00 m i una amplada màxima de 3,00 m; la separació minima entre ells serà de 1,00 m.

Elements sortints	art.97	Condicions generals excepte subzones: 5b1: no es permet el trencament dels ràfecs. El seu vol podrà igualar el dels existents en el front d'illa respectiu. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	Condicions generals excepte subzones: 5b1: el tractament de les façanes es farà amb pedra natural o arrebossat, amb la proporció de forats pròpia de l'entorn. Els colors a emprar seran de la gamma dels torrats, ocres o calents i en cap cas seran vius o llampants. El mateix tractament que les façanes rebran les mitgeres que quedin vistes, encara que sigui provisionalment, i els edificis auxiliars. El mateix criteri d'obligatorietat en el disseny amb el llenguatge tradicional serà aplicable en els altres elements exteriors de l'edifici com ara baranes i altres similars. Els safaretjos i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. Els elements singulars com baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. Està expressament prohibit l'ús de l'alumini natural. 5b3: l'acabat exterior de les façanes podrà ser de pedra, de bloc de ciment, arrebossat o estucat, però sempre de colors càlids; queda expressament prohibit el color blanc, els colors metal·litzats i brillants i totes les games del gris, del blau i del verd.; la fusteria exterior podrà ser de color blanc, exceptuant les persianes, que han de respectar els criteris generals. 5b8: La composició de façana mantindrà una coherència unitària per a tot l'edifici inclòs en cada Unitat de Zona.

5. Condicions d'ús de la zona 5b

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

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

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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) Incompatible en planta baixa, per a la zona 5b2
(2) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
(5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants.
(6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.

5.1 Condicions d'ús de la zona 5b8

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Petit Establiment Comercial (*)
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Mitjà Establiment Comercial (*)	Gran Establiment Comercial (*)	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic.(4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

(*) La definició de l'ús comercial respon a la nomenclatura del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials (articles 5 i 6 DL 1/2009).

Proporció d'usos en planta baixa:
Els usos compatibles i/o condicionats poden ocupar el 100% del sostre.
L'ús residencial no és compatible a les plantes baixes dels edificis de les Unitats de Zona 1 i 3.

Proporció d'usos en plantes pis:
Els usos compatibles i/o condicionats poden ocupar fins al 50% del sostre de les plantes pis, o bé el 100%.

Per reduir l'ús residencial per sota del 50% cal redactar un Pla de Millora urbana que justifiqui la compatibilitat dels usos no residencials amb el residencial.

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) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants.
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,...).
(4) A les Unitats de Zona 1, 3 i 4 es permet, en tant que no s'edifiquin els solars, l'ús d'aparcament en superfície, degudament urbanitzat i integrat a l'entorn.
A la Unitat de Zona 1 es permet l'ús d'aparcament en planta baixa, degudament justificat.

5.2. Condicions d'ús de la zona 5b8_HPP
L'únic ús premés per a aquesta zona és el d'habitatge de protecció pública.

A la Unitat de Zona 4 es permet, en tant que no s'edifiqui el solar, l'ús d'aparcament en superfície, degudament urbanitzat i integrat a l'entorn.

5.3. Condicions d'ús de la zona 5b9

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Petit Establiment Comercial (*)
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Mitjà Establiment Comercial (*)	Gran Establiment Comercial (*)	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Incomp.	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

(*) La definició de l'ús comercial respon a la nomenclatura del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials (articles 5 i 6 DL 1/2009).
Proporció d'usos en planta baixa:
Els usos compatibles i/o condicionats poden ocupar el 100% del sostre.

Proporció d'usos en plantes pis:
Els usos compatibles poden ocupar fins al 100% del sostre de les plantes pis.

Els usos condicionats poden ocupar fins al 50% del sostre de les plantes pis, o bé el 100%.

Per reduir l'ús residencial per sota del 50% cal redactar un Pla de Millora Urbana que justifiqui la compatibilitat dels usos no residencials amb el residencial.

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) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants.
Es consideren compatibles únicament aquells usos industrials que no impliquin, en cap cas, processos de transformació i en els quals primin les activitats representatives de les empreses (investigació, formació, exposició, comercialització i oficines centrals) o aquells lligats a una activitat comercial principal (concessionaris de cotxes, maquinària agrícola, distribució de materials,...).

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5b

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

6.1. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5b8 i 5b8_HPP i 5b9

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb els articles 112, 113, 114 i 115 de les NNUU del PGOUM. D'acord amb les prescripcions del Decret 344/2006

CAPÍTOL DOTZÈ. SECTOR RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 6

article 265. Definició i zones

1. El sector residencial en conjunts unitaris regula una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte de la resta de les construccions, que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la ciutat. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

3. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona de conjunts unitaris de baixa densitat, clau 6a
- Zona de conjunts unitaris plurifamiliars, clau 6b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS DE BAIXA DENSITAT

article 266. Zona de conjunts unitaris de baixa densitat. Clau 6a (M1)

1. Descripció. Correspon als conjunts unitaris de ciutat jardí del passeig del Parc i el barri de Santa Magdalena. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6a.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Conjunt unitari del passeig del Parc	Clau 6a1
Conjunt unitari de Santa Magdalena	Clau 6a2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 6a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.53	L'existent.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona 6a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 6a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, haurà de coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	6a1:7,00 m 6a2:L'existent
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 6a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	6a1: 0,75 m²sostre/m²sòl. 6a2: Les llicències d'obres es restringiran a la reforma, ampliació i millora de l'habitatge existent. En el carrer del Segre es podrà construir allò que s'indica en els plànols d'ordenació. En el pati interior d'illa es podrà edificar la totalitat de la seva superfície en planta baixa, a excepció dels celoberts necessaris per a complir les disposicions normatives relatives a habitabilitat. En planta primera es tindrà com a referència la fondària establerta en els plànols d'ordenació. Sobre aquesta fondària preexistent es podrà fer una ampliació que no podrà ocupar la banda equidistant 2,50 m dels fons de parcel·la.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	1 hab/parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Segons plànol de regulació del sòl urbà. 6a1: 45 %
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Separacions mínimes	art.83	6a1: Les existents. Les posibles ampliacions es separaran 3,00 metres a carrer, lateral i fons.
Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el pànol de regulació del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	6a1: manteniment de l'alçada actual. 6a2: les de l'entorn
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	6a1: manteniment de l'alçada actual. 6a2: les de l'entorn
Planta coberta	art.92	Condicions generals, excepte les subzones: 6a2: La segona planta de les ampliacions només es podrà cobrir amb una coberta que tingui els pendents de l'existent o plana.

Planta sotacoberta	art.93	6a1: La construcció d'una planta sota coberta en edificis ja existents d'habitatges unifamiliars aparellats, exigirà presentar una solució arquitectònica unitària per a les dues plantes sotacoberta. Els paràmetres bàsics que determinen el caràcter arquitectònic unitari del sobrepuig de l'edificació, i que cal definir conjuntament per a cada parella d'edificacions, són, almenys, els següents: - La forma de la planta, l'alçària dels paraments verticals exteriors i el pendent de la coberta. - Els materials i colors de la façana i de la coberta. - La forma, posició i dimensions de les obertures a l'exterior. A l'objecte de garantir la construcció unitària de les ampliacions, l'Ajuntament podrà redactar un o diversos estudis de detall de cadascun dels conjunts d'habitatges aparellats existents, per tal de definir les característiques constructives de la possible ampliació, en relació als paràmetres bàsics, anteriors. En tant aquests no s'aprovin, per iniciativa particular es podrà tramitar un projecte unitari que determini els paràmetres bàsics de l'ampliació de cada parella d'edificis. Així mateix, es podrà autoritzar la construcció en base al projecte conjunt d'ampliació dels dos habitatges. 6a2: No s'admet la planta sotacoberta.
Volum màxim d'un edifici	art.94	Condicions generals excepte subzones: 6a2: el de l'entorn.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	6a2: manteniment dels tipus existents.
Elements sortints	art.97	6a2: manteniment dels tipus existents.
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	6a2: Segons estudi de detall a tramitar; transitòriament manteniment de l'actual.

5. Condicions d'ús de la zona 6a

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	

Compatible	Incompatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
(2) Es condiciona l'ús als efectos molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en el pati devanter i posterior de parcel·la.
(3) Limitat al subsòl i d'ús propi d'habitatge.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6a.

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS PLURIFAMILIARS

article 267. Zona de conjunts unitaris plurifamiliars. Clau 6b

1. Descripció. Correspon als conjunts unitaris de Pavellons Militars, Casernes i Plaça Joan Sansa. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6b.

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Conjunt unitari de la Plaça Joan Sansa	Clau 6b1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 6b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.53	L'existent.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona 6b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 6b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, haurà de coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	L'existent, excepte en les subzones: 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 6b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Separacions mínimes	art.83	Les assenyalades en els plànols de regulació del sòl urbà.
Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	En general es considerarà una UMP coincident amb la zona. 6b1: Es considera UMP l'Estudi de Detall aprovat definitivament per la CUL en data 17 de febrer de 1993.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el pànol de regulació del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	Manteniment de l'alçada actual. 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	Manteniment de l'alçada actual. 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Planta coberta	art.94	Manteniment de l'alçada actual. 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Planta sotacoberta	art.95	-
Volum màxim d'un edifici	art.96	Manteniment del volum existent. 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Regles sobre mitgeres	art.97	-
Cossos sortints	art.98	Manteniment del tipus existent. 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Elements sortints	art.99	Manteniment del tipus existent. 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.
Celoberts	art.103	-
Composició de la façana	art.104	Conservació total de la façana actual. 6b1: segons l'annex d'ordenança gràfica.

5. Condicions d'ús de la zona 6b

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenaça municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 6b

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

CAPÍTOL TRETZÈ. SECTOR INDUSTRIAL. CLAU 7

article 268. Definició i zones

1. El sector industrial inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials. Les zones industrials establertes en el Pla General es diferencien entre si segons dos criteris fonamentals: en primer lloc per la posició concreta de la zona dintre del sòl urbà i la seva proximitat o distància llunyana a teixits residencials; i en segon lloc atenent a la pròpia forma edificatòria de l'edifici industrial, diferenciant l'edificació entre mitgeres de l'edificació aïllada. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

3. L'ús general d'aquest sector és l'industrial. L'ús general terciari es considera sòls compatible en aquelles zones que ho estableixi el Pla General.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'indústria urbana, clau 7a
- Zona d'indústria entre mitgeres, clau 7b
- Zona d'indústria aïllada, clau 7c

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA URBANA

article 269. Zona d'indústria urbana. Clau 7a

1. Descripció. Comprèn els sòls industrials situats dintre del nucli urbà consolitat i en general envoltat de construccions de caràcter residencial o que està previst que ho siguin en el desenvolupament d'aquest Pla General. L'objectiu d'aquesta zona és reforçar i mantenir el paper d'aquest tipus de sòl productiu proper a la residència, tot establint les regulacions oportunes que garanteixin una compatibilitat entre les dues activitats, residència i indústria. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7a.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans especials que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Ssubzona d'indústria urbana tipus 1 / N-260	Clau 7a1
Subzona d'indústria urbana tipus 2 / Lleteries	Clau 7a2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 7a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	500 m². 7a1: 450 m². 7a2: 350 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	20 m 7a1: 15 m 7a2: 8 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	20 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 7a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 7a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	12,00 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-

Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Nombre de plantes màxim: 3p (pb+2pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora referida al carrer i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. 7a2: les existents.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	-
Coef. de volum edificable net	art.74	6,00 m³/m². 7a1: 4,80 m³/m². 7a2: manteniment del volum existent.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	80 % 7a1: 100 % Cal complir la condició de que els edificis de nova planta assegurin la càrrega i descàrrega al interior de la parcel·la. 7a2: manteniment de l'existent.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Destinat a càrrega, descàrrega i aparcament.
Tanques	art.84	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	Els tendents a nivellar el terrenys segons les parcel·les veïnes.
Unitat Mínima de Projecte	art.86	-

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 7a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa definida en aquestes Normes.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	Les alçades superiors a 4,50 m de llum lliure s'hauran de justificar através de l'activitat concreta i la integració en l'entorn construït.
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar através de l'activitat concreta i la integració en l'entorn construït.
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic.
Elements sortints	art.97	-
Composició de la façana	art.99	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries.

5. Condicions d'ús de la zona 7a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, per a parcel·les de superfície més gran de 2.000 m².
(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen d'àmplies superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

6. Transformació d'ús de la zona 7a (No és d'aplicació per a les subzones 7a1 i 7a2)

Com a criteri general aquest Pla General preveu el manteniment de les activitats reconegudes en aquesta zona. Això no obstant, en cas de cessament de les activitats, es podrà procedir a una transformació mitjançant el tràmit d'un pla especial de reforma interior amb les limitacions següents:

a. Àmbit:

- el seu àmbit serà la totalitat d'una unitat de zona.

b. Objectius:

- fixar el canvi d'ús.
- ordenar els volums de la nova edificació.
- definir els espais de cessió per a sistemes.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 2,00 m²sostre/m²sòl.

- la densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 125 hab/ha.

- es preveurà una cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a qualsevol tipus de sistema de 38 m²/habitatge.

- el sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a la zona d'edificació amb volumetria específica, clau 5b.

d. Condicions de gestió:

- el pla especial delimitarà una única unitat d'actuació, que s'executarà pel sistema de compensació.

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

e. Règim transitori d'edificació i usos:

- Els edificis i instal·lacions existents dins del sector de reforma estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 7a

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

article 270. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7b (M19) (M31)

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que no tenen possibilitat d'instal·lar-se en la indústria urbana de l'interior de la ciutat interior per les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7b.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans especials que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Subzona d'indústria entre mitgeres tipus 1 / tipus II	Clau 7b1
Subzona d'indústria entre mitgeres tipus 2 / Lleteries	Clau 7b2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 7b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	1.000 m². 7b1: 600 m². 7b2: 300 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	12 m 7b1 i 7b2: 10 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	30 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 7b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 7b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació se situarà a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	14,75 m 7b1: 11,50 m 7b2 7,00 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-

Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Nombre de plantes màxim: 2p (pb+1pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.
Planta baixa referida al carrer	art.67	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art.71	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	1,04 m²sostre/m²sòl. 7b2: segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	-	
Coef. de volum edificable net	art.74	8,00 m³volum/m²sòl. 7b2: segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	75 % 7b1: 72 % 7b2: segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars. No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer.	
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer.	
Separacions mínimes	art.83	carrer	L'assenyalada en el plànol i en el seu defecte 7,00 m.
		lateral	0,00 m
		fons	7,00 m
Tanques	art.84	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 1,50 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins a 3,20 m com a màxim.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.85.1.	
Unitat mínima de projecte	art.86	7b2: Serà necessari la tramitació d'una UMP que inclogui la totalitat de l'agrupació entre mitgeres. En la UMP es definirà com a mínim: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 7b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà, respecte de l'alineació de carrer i les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes Normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes).
Edificació principal i auxiliar	art.88	S'admeten construccions auxiliars de 1,60 m² com a màxim i amb una alçada màxima de 6,50 m, que comptaran a efectes d'edificabilitat i no es podran situar en els espais lliures dins d'una franja de 25 m de profunditat respecte a l'alineació del vial.
Planta baixa	art.89	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art.90	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art.91	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar através de l'activitat concreta.
Planta coberta	art.92	La línia de coronació de les façanes orientades a vial públic serà horitzontal. S'admeten únicament els colors gris fosc i negre.
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	
Cossos sortints	art.96	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic.
Elements sortints	art.97	-
Composició de la façana	art.99	7b2: S'ajustarà al que s'estableixi en la UMP.

5. Condicions d'ús de la zona 7b

A cada parcel·la s'admetrà més d'un establiment industrial amb les següents condicions:

- Superfície no inferior a 450 m² per establiment, inclosa la part proporcional de patis.

- L'amplada mínima dels establiments resultants (construcció més pati) serà de 10 metres mesurats en la direcció paral·lela al front del carrer al qual afronti cada establiment.

- Per fer més d'un establiment per parcel·la cal presentar un projecte de divisió horitzontal o un projecte d'obres, que justifiqui la unitat de façanes de tota la parcel·la.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

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

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Dominant	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible(5)

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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) S'admet tan sols l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, i es limita a un habitatge per parcel·la.
(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).
(5) No han d'estar situats a una distància inferior a 200m de focus molests o nocius com ara abocadors, depuradores descobertes i activitats industrials, agrícoles o ramaderes que produeixin fums, sorolls o males olors.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 7b

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

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

article 271. Zona d'indústria aïllada. Clau 7c. (M19) (M31)

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen de sòl especialment apte per al desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7c.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 7c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	2.000 m².
Front mínim de parcel·la	art.53	36 m
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	50 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 7c

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona 7c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la.
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Paràmetre compl. nombre de plant ref. a parcel·la.
Planta baixa referida al carrer	art.67	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	1,04 m²sostre/m²sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	-
Coef. de volum edificable net	art.74	7,00 m³ volum/m² sòl.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	60 %

Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars. No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	15,00 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	Màxim plantes en la zona: 2p (pb+1pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.	
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-	
Separacions mínimes	art.83	carrer	7,00 m
		lateral	4,00 m
		fons	7,00 m
Tanques	art.84	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 1,50 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins a 3,20 m com a màxim.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.85.1	
Unitat mínima de projecte	art.86	-	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 7c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art.88	No s'admeten construccions auxiliars.
Planta baixa	art.89	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art.90	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art.91	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Cossos sortints	art.96	Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació.
Elements sortints	art.97	-
Composició de la façana	art.99	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries.

5. Condicions d'ús de la zona 7c

A cada parcel·la s'admetrà més d'un establiment industrial amb les següents condicions:

Superfície no inferior a 800 m² per establiment, inclosa la part proporcional de patis.

L'amplada mínima dels establiments resultants (construcció més pati) serà de 15 metres mesurats en la direcció paral·lela al front del carrer al qual afronti cada establiment.

Per fer més d'un establiment per parcel·la cal presentar un projecte de divisió horitzontal o un projecte d'obres, que justifiqui la unitat de façanes de tota la parcel·la.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

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

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Dominant	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible(5)

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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) S'admet tan sols l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, i es limita a un habitatge per parcel·la.
(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per a cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).
(5) No han d'estar situats a una distància inferior a 200m de focus molests o nocius com ara abocadors, depuradores descobertes i activitats industrials, agrícoles o ramaderes que produeixin fums, sorolls o males olors

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 7c

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

CAPÍTOL CATORZÈ. SECTOR DE SERVEIS TERCIARIOLOGÍSTICS. CLAU 8

article 272. Definició i zones

1. El sector de serveis terciarilogístics comprèn aquelles activitats de serveis privats existents actualment a la ciutat i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments públics.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

3. L'ús general d'aquest sector és el de serveis, terciari i equipaments.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona de serveis terciarilogístics existents, clau 8a
- Zona de serveis terciarilogístics de nova creació, clau 8b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE SERVEIS TERCIARIOLOGÍSTICS EXISTENTS

article 273. Zona de serveis terciariologístics existents. Clau 8a

1. Definició. Comprèn els sòls que acullen en l'actualitat usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la ciutat i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest Pla General. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8a.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Subzona de serveis terciarilogístics existents tipus 1 / Castell Motel	Clau 8a1
Subzona de serveis terciarilogístics existents tipus 2 / Parador	Clau 8a2
Subzona de serveis terciarilogístics existents tipus 3 / Discoteca	Clau 8a3
Subzona de serveis terciarilogístics existents tipus 4 / Hostal La Glorieta	Clau 8a4
Subzona de serveis terciarilogístics existents tipus 5 / Hotel La Seu	Clau 8a5

3. Condicions de parcel·lació de la zona 8a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	Es consideraran parcel·les indivisibles les existents.
Front mínim de parcel·la	art.53	Els existents.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	Les existents.

4. Condicions de l'edificació de la zona 8a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	Condicions generals, excepte subzones: 8a2: 12,20 m 8a5: 12,00 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-

Nombre de plantes referit al carrer	art.66	8a1: 2p (pb + 1pp) 8a2: 4p (pb + 3pp) 8a3: 2p (pb + 1pp) 8a4: 4p (pb + 3pp) 8a5: 3p (pb + 2pp)
Planta baixa referida al carrer	art.67	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 8a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	És d'aplicació en les següents subzones: 8a1: 0,80 m²sostre/m²sòl. 8a3: 0,225 m²sostre/m²sòl. 8a5: 1,25 m²sostre/m²sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes, excepte en les subzones següents: 8a4: l'existent. 8a5: 3.554 m²
Coef. de volum edificable net	art.74	8a3: 6,00 m³ volum/m² sòl. 8a5: 4,80 m³ volum/m² sòl.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	8a1: 40 % 8a3: 22,50 % 8a5: 50 %
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	-
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	És d'aplicació en les següents subzones: 8a1: 7,50 m 8a3: 6,00 m 8a4: s'aplicarà com a paràmetre complementari
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	-
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-
Separacions mínimes	art.83	És d'aplicació en les següents subzones: 8a1: 3,00 m a vials i veïns. 8a3: 5,00 m a vials i veïns. 8a5: segons plànols d'ordenació.
Tanques	art.84	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	-

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 8a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars

Posició de l'edificació	art.87	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	Condicions generals excepte subzones: 8a5: S'admet l'ocupació total en soterrani.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	Condicions generals excepte subzones: 8a2: s'aplicaran les condicions particulars vigents a la zona 1a.
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	Condicions generals excepte subzones: 8a2: s'aplicaran les condicions particulars vigents a la zona 1a.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	-
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	-

5. Condicions d'ús de la zona 8a

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que

un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar viàls públics o privats reservats per l'accés i evaqüació en els casos d'emergència).

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 8a

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

SECCIÓ SEGONA. ZONA DE SERVEIS TERCIARIOLOGÍSTICS DE NOVA CREACIÓ

article 274. Zona de serveis terciarilogístics de nova creació. Clau 8b

1. Definició. Comprèn els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la ciutat i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest Pla General. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8b.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 8b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	Segons planejament derivat.
Front mínim de parcel·la	art.53	Segons planejament derivat.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	Segons planejament derivat.

4. Condicions de l'edificació de la zona 8b

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-

Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Planta baixa referida al carrer	art.67	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 8b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons les condicions que estableixi el planejament derivat.
Pati d'illa	art.70	-

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	Segons les condicions que estableixi el planejament derivat.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	Segons les condicions que estableixi el planejament derivat.
Coef. de volum edificable net	art.74	-
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. El sòl identificat com a (8bo) en els plànols d'ordenació haurà de restar lliure d'edificació. Aquest sòl podrà ocupar-se amb aparcament en superfície en un percentatge no superior al 10 %.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-
Separacions mínimes	art.83	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Tanques	art.84	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	-

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 8b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars

Posició de l'edificació	art.87	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	-
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	-
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	La volumetria i la composició de l'edifici s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge en què estan previstes aquestes construccions.

5. Condicions d'ús de la zona 8b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Condic. (2)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es 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 el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(2). Es consideren compatibles únicament aquells usos industrials que no impliquin, en cap cas, processos de transformació i en els quals primin les activitats representatives de les empreses

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

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 8b

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

article 274-bis. Zona de serveis terciarilogístics de nova creació per a usos comercials. Clau 8c. (M-27)

1. Definició. Comprèn els sòls destinats a acollir usos comercials de caràcter privat.
S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8c.

2. Subzones.
8c1.Zona de serveis terciarilogístics a usos comercials del PAU-1_PERI-3.
Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir altres subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 8c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	Segons Planejament derivat 8c1: L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.53	Segons Planejament derivat 8c1: L'existent.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	Segons Planejament derivat

4. Condicions de l'edificació de la zona 8c

8c1: Es redactarà un Estudi Volumètric que definirà i ajustarà els següents paràmetres;
- -edificabilitats
- -ocupacions en planta baixa i planta soterrani
- -justificació d'alineacions
- -alçada reguladora i consideració de planta baixa
- -volums
- -tractaments de façanes i cobertes
- -tractament de l'espai lliure de parcel·la

Aquest estudi haurà de ser aprovat per l'Ajuntament de La Seu, abans del tràmit de llicència

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric. Edificació aïllada.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric. L'edificació es regularà segons l'alçada reguladora referia a parcel·la.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: No és d'aplicació
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: No és d'aplicació
Planta baixa referida al carrer	art.67	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric. Es definiran les cotes de les plataformes d'implantació amb consideració de planta baixa i amb consideració de planta soterrani des del carrer.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 8c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	Segons les condicions que estableixi el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric.
Pati d'illa	art.70	-

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	Segons les condicions que estableixi el planejament derivat. 8c1: Es defineix una edificabilitat màxima de parcel·la.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	Segons les condicions que estableixi el planejament derivat. 8c1: 3.500 m² st
Coef. de volum edificable net	art.74	-

Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	No es permet l'ús d'habitatge.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric. -Ocupació en planta baixa; 60% -Ocupació en planta soterrani; 80%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric. El sòl lliure de parcel·la es podrà destinar a aparcament en superfície cuidant la seva integració a l'entorn. S'admetrà la ocupació amb edificacions auxiliars vinculades als controls d'accés de l'ús principal cuidant la seva integració a l'entorn.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi volumètric. 12 m
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	8c1: Segons Estudi volumètric. 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, segons les adaptacions topogràfiques permeses per a la clau 8c1, fins al punt d'intersecció del pla de façana i l'arrencada del pla superior de coberta. En cas de coberta plana el punt alt es referirà al pla superior del forjat resistent.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric. El nombre màxim de plantes serà de PB + 2 PP. El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	8c1: Segons Estudi Volumètric. Es definiran les cotes de les plataformes d'implantació amb consideració de planta baixa i amb consideració de planta soterrani des del carrer.

Separacions mínimes	art.83	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi volumètric. Separacions referides al volum principal a nivell de la planta amb consideració de planta baixa; Carrer 5,00 m Laterals 5,00 m Justificadament es podran modificar les anteriors separacions en el marc de redacció i aprovació de l'estudi volumètric previ al tràmit de llicència. La planta amb consideració de soterrani es pot edificar fins al límit de parcel·la.
Tanques	art.84	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	8c1: Segons Estudi Volumètric. S'admetran les modificacions de terreny que mantenint una correcta relació amb l'entorn ajudin a la millora de la implantació de l'edifici dins del solar.
Unitat mínima de projecte	art.86	-

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 8c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. 8c1: Segons Estudi Volumètric. L'edificació es col·locarà (en la planta amb consideració de planta baixa) dins del gàlib definit per les separacions a límits de parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	8c1: 5.00m, definida per les necessitats pròpies de l'activitat i vinculada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultàniament a la llicència d'obres.
Planta soterrani	art.90	8c1: La ocupació de la planta soterrani es podrà alinear als límits de parcel·la Es permetrà una alçada lliure de 4.00 m per a l'aparcament, vinculat a l'activitat de la parcel·la i vinculada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultàniament a la llicència d'obres.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	8c1: Segons Estudi Volumètric. La coberta serà plana o inclinada. En cas de coberta plana, aquesta serà enjardinada. En cas de coberta inclinada l'alçada màxima entre el punt d'arrencada i la sota superior del carener serà de 3 m. Els materials vindran definits en l'estudi volumètric.

Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	8c1: Segons Estudi Volumètric.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	-
Elements sortints	art.97	-
Celoberts	art.98	-
Composició de la façana	art.99	La volumetria i la composició de l'edifici s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge en què estan previstes aquestes construccions. 8c1: Segons Estudi Volumètric. Les façanes es resoldran adequant-seal caràcter urbà-residencial de la zona on s'emplaça l'edifici. Els materials vindran definits en l'estudi volumètric.

5. Condicions d'ús de la zona 8c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Petit Establiment Comercial (*)
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Mitjà Establiment Comercial (*)	Gran Establiment Comercial (*)	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Compatible	Dominant	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

(*) La definició de l'ús comercial respon a la nomenclatura del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició i classificació dels establiments comercials (articles 5 i 6 DL 1/2009).

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

(1). Es considera compatible l'ús de magatzem lligat l'activitat principal admesa.

(2). Es consideren compatibles únicament aquells usos industrials que no impliquin, en cap cas, processos de transformació i en els quals primin les activitats representatives de les empreses (investigació, formació, exposició, comercialització i oficines centrals) o aquells

lligats a una activitat comercial principal (concessionaris de cotxes, maquinària agrícola, distribució de materials,...).

El percentatge d'ús compatible, justificadament, podrà arribar al 100% del sostre qualificat.
El percentatge dels usos condicionats seran com a màxim el 40% del sostre qualificat.
En el moment que s'implantin aquests usos compatibles i/o condicionats, caldrà sol·licitar l'informe sectorial preceptiu per l'ús que es vol implantar.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 8c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb els articles 112, 113, 114 i 115 de les NNUU del PGOUM. D'acord amb les prescripcions del Decret 344/2006

CAPÍTOL QUINZÈ. SECTOR D'ACTIVITATS AGRÍCOLA-RAMADERES I FORESTALS

CLAU 9

article 275. Definició i zones

1. El sector d'activitats agrícola-ramaderes i forestals inclou aquelles zones destinades a acollir aquestes activitats, situades a l'entorn de la ciutat consolidada.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

3. L'ús general d'aquest sector és l'agrícola, ramader i forestal.

4. S'estableixen les següents zones:

- zona de sòl protegit de valor agrícola, clau 9a
- zona de sòl protegit de valor forestal, clau 9b
- zona d'entorn fluvial, clau 9c

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE SÒL PROTEGIT DE VALOR AGRÍCOLA-RAMADER

article 276. Zona de sòl protegit de valor agrícola-ramader. Clau 9a (M1) (M29) (M33)

1. Definició. Aquesta zona comprèn aquells sòls que per la seva destinació agrícola-ramadera i per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar del procés d'urbanització. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció, per tal d'assegurar-ne l'ús preferentment de conreu i estabulació que tenen a l'actualitat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9a.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres referits a la finca de la zona 9a

Finca mínima	En funció del tipus de conreu: 2 ha en sòls de regadiu i 4,50 ha en sòls de secà.

4. Paràmetres referits a l'edificació:

Separacions mínimes	Camins: 10 m Sistema hidrològic: 10 m Partions amb finques veïnes: 5,00 m
Edificabilitat màxima	300 m³/ha per a habitatge rural. 600 m³/ha per a magatzems, granges o estabulacions.**(1)**
Alçada màxima i nombre de plantes	9,00 m = 2p (pb+1pp).

(1) Les activitats ramaderes existents que demostrin la necessitat d'ampliació a través de la viabilitat de la pròpia activitat, podran fer-ho mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial que defineixi les necessitats totals de sostre, l'alçada reguladora màxima i les mesures d'adequació a l'entorn (Estudi d'impacte paisatgístic.). En tot cas la ocupació màxima per a totes les edificacions d'una parcel·la mai serà superior al 20% de la superfície de la parcel·la ni al 10% de la superfície resultant de l'agregació de finques que tingui l'explotació.

5. Condicions d'ús de la zona 9a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Dominant	Dominant	Compatible	

Els diferents usos condicionats respectaran les condicions paisatgístiques i formals de l'entorn i en especial seran considerats compatibles els que suposin una recuperació del patrimoni històric de les construccions existents, sempre que mantinguin el caràcter significatiu de l'edificació i l'entorn.

(1) L'ús educatiu, assistencial i sociocultural estarà condicionat a què desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona.
(2) S'admet l'ús residencial especial (únicament les cases de colònies i els allotjaments de turisme rural), el de restauració i l'esportiu, condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i al pla especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris i que contempli la dignificació de totes les edificacions agropecuàries existents.
(3) L'ús residencial mòbil s'admet únicament en l'àmbit delimitat entre el marge dret del riu Valira, la nova variant de la carretera N-260, el sector SUD-6 i l'actual carretera N-260. Restarà condicionat a la justificació de no afectar negativament al paisatge, els elements naturals i l'activitat agricola-ramadera, mitjançant la tramitació d'un pla especial que contempli els seus accessos.

En la zona 9a l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 171, 191 i 192 d'aquestes Normes.

SECCIÓ SEGONA. ZONA DE SÒL PROTEGIT DE VALOR FORESTAL

article 277. Zona de sòl protegit de valor forestal. Clau 9b

1. Descripció. Aquesta zona comprèn aquells sòls que pels seus valors forestals, actuals o potencials, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que en pugui perjudicar les seves condicions naturals. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és assegurar-ne la seva conservació, regeneració i millora, amb l'objectiu de garantir la connexió dels espais verds de la ciutat amb els corredors d'espais oberts de la resta del municipi i de la comarca. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9b.

2. Subzones. El Pla General no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres referits a la finca de la zona 9b

Finca mínima	Unitat mín. d'explotació forestal: 25 ha.
Adaptació topogràfica del terreny	Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 2,00 m, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.
Tanques	No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1,00 m.

4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 9b:

Separacions mínimes	Camins: 25 m Sistema hidrològic: 25 m Partions amb finques veïnes: 25 m
Volum edificable màxim	1.500 m³
Alçada màxima i nombre de plantes	7,00 m = 2p (pb+1pp).
Composició de la façana i volum	La construcció haurà d'evitar l'impacte visual en el paisatge, buscant la màxima fusió amb l'entorn natural en l'aspecte cromàtic i amb els materials usats.

5. Altres condicions

5.1. Aprofitament forestals de la zona 9b

Condicions generals	Es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries existents i que potenciïn la repoblació de les àrees deforestades. Es prohibeixen les tales d'arbres que no estiguin previstes en plans de gestió forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'administració forestal. Les repoblacions forestals es portaran a terme amb espècies autòctones.

5.2. Protecció de la biocenosi i el paisatge de la zona 9b

Condicions generals	Es conservaran les àrees de vegetació al llarg dels rius i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents. Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el qual estan ubicades.

5.3. Tractament dels camins de la zona 9b

Condicions generals	No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens ni terrabuits de més de 2,00 m, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl. Són de compliment obligat totes les disposicions generals de l'article corresponent d'aquestes Normes.

6. Condicions d'ús de la zona 9b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Dominant	

Els diferents usos condicionats respectaran les condicions paisatgístiques i formals de l'entorn i en especial seran considerats compatibles els que suposin una recuperació del patrimoni històric de les construccions existents, i que mantinguin sempre el caràcter significatiu de l'edificació i l'entorn.

(1) L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus dins de la zona forestal en aquelles superfícies destinades a aquest ús en la data d'executivitat del Pla General, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.

En la zona 9b l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 171, 191 i 192 d'aquestes Normes.

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'ENTORN FLUVIAL

article 278. Zona d'entorn fluvial. Clau 9c (M1)(M24)

1. Descripció. Aquesta zona comprèn aquells sòls que resultaren de la delimitació de les àrees inundables pel cabal de 100 anys de període de retorn dels rius Segre i Valira. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9c.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans especials que es redactin amb posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau
Subzona d'horts familiars (reparcel·lació Iryda)	Clau 9c1

3. Paràmetres referits a la finca de la zona 9c

Finca mínima	L'existent.
Tanques	Al camí: Seran de pedra vista fins a una alçada màxima de 0,50 m, seguida de filat fins a una alçada màxima total de 2,00 m. A fons i veïns: Seran de filat metàl·lic fins una alçada màxima total de 2,00m

4. Paràmetres referits a les edificacions de la zona 9c

Per les parcel·les qualificades 9c1 i de superfície > 10.000m2 seran d'aplicació tots els paràmetres generals referits a l'edificació de la zona 9c

Separacions mínimes	Camins: 10 m Sistema hidrològic: 10 m Partions amb finques veïnes: 10 m 9c1: Se situarà en l'alineació del camí i tocant a una de les mitgeres, excepte si la superfície de la parcel·la és superior a 2.000 m², supòsit aquest en què l'edifici s'haurà de situar al mig de la façana de la parcel·la. La seva fondària serà de 5,00 m, amb la coberta de dues vessants amb carenera paral·lela al camí. Fora d'aquesta edificació no se n'autoritzaran més ni a títol provisional.
Edificabilitat màxima	600 m³/ha. 9c1: En funció de la superfície de la finca: 5.000 m² < sup < 10.000 m² 60 m². 2.000 m² < sup < 5.000 m² 50 m². 1.000 m² < sup < 2.000 m² 40 m². 500 m² < sup < 1.000 m² 30 m². sup < 500 m² 20 m².

Ocupació màxima d'una finca	2 % 9c1: segons condicions particulars.
Alçada màxima i nombre de plantes	7,00 m = 2p (pb+1pp). 9c1: Al ràfec = 2,75 m, corresponents a planta baixa sense planta sota coberta ni altells, mesurats al punt d'intersecció del pla de façana amb el pla superior de coberta.
Composició de la façana i volum	9c1: La façana a camí serà de pedra vista. La resta seran de pedra vista o arrebossades i pintades de color verd fosc.
Altres paràmetres	9c1: La seva fondària serà de 5,00 m, amb la coberta de dues vessants amb carenera paral·lela al camí. Fora d'aquesta edificació no se n'autoritzaran més ni a títol provisional.

5. Condicions d'ús de la zona 9c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Dominant	Condic. (1)	Compatible	

Els diferents usos condicionats respectaran les condicions paisatgístiques i formals de l'entorn i en especial seran considerats compatibles els que suposin una recuperació del patrimoni històric de les construccions existents, i que mantinguin sempre el caràcter significatiu de l'edificació i l'entorn.

(1) Les edificacions hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q500.

En la zona 9c l'ús extractiu es considera incompatible.

TÍTOL VI. PROTECCIONS URBANÍSTIQUES
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 279. Objectius i naturalesa de la protecció

1. El Pla General incorpora i integra, a nivell urbanístic, els valors del patrimoni cultural dels elements d'interès arqueològic, d'interès historicoartístic i arquitectònic, del paisatge urbà i del medi ambient per la seva conservació i revalorització, en relació a l'ordenació territorial i urbana.

2. Les presents Normes incorporen les determinacions que permetin establir la coherència normativa de protecció amb la legislació vigent a Catalunya en desenvolupament de la Llei 9/1993 de protecció del patrimoni cultural català.

3. Per tal d'establir un major grau de precisió en els nivells de protecció i en les normes de regulació de la intervenció sobre els béns catalogats i béns inventariats, segons l'objecte de la protecció, el Pla es podrà desenvolupar amb el corresponent Pla Especial i el Catàleg del Patrimoni Cultural.

4. 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.

-protecció del medi ambient.

article 280. Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni

1. Atès que la conservació i protecció del patrimoni sovint aborda uns fets d'intervenció complexos i sotmesos a un procés cultural dinàmic que fan impossible d'afinar les condicions de projecte i execució exhaustivament en referència a paràmetres absolutament objectivables, es constituirà la Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni, per precisar la normativa.

2. La Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni (CCMP) és un òrgan de caràcter tècnic que té com a missió obtenir un control àgil, obert i correcte de les actuacions en matèria de patrimoni que afectin els elements protegits pel Pla, el Catàleg i els inventaris, i en els seus entorns, vetllant per l'adequat acompliment de l'esperit, directius i objectius de la normativa d'aquest Pla.

3. La CCMP actuarà preceptivament, com a mínim, 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 Catàleg i els seus entorns definits.

-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 Catàleg.

-Informe o proposta sobre actuacions en matèria de protecció del patrimoni arqueològic.

-Informe o proposta sobre actuacions en matèria de protecció del paisatge urbà.

-Informe o proposta sobre actuacions en matèria de protecció del medi ambient.

4. 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. PROTECCIONS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

article 281. Objectius i naturalesa de la protecció

1. L'objectiu d'aquesta normativa és la definició del marc en el qual desenvolupar la protecció, conservació, investigació i gestió del patrimoni arqueològic i, a la vegada, vetllar per la seva correcta imbricació amb les iniciatives -ja siguin públiques o privades- referides a millores, reformes i desenvolupament de la Ciutat i el seu terme municipal, mitjançant l'endegament d'accions de protecció positiva a través de plans i programes d'iniciativa pública de protecció i actuació arqueològica.

2. El Pla estableix un precatàleg d'elements a protegir. L'Ajuntament haurà d'elaborar i aprovar una Carta Arqueològica, que inclogui el llistat definitiu d'elements i la precisió definitiva de proteccions. En tant que no estiguin redactats aquests documents qualsevol precisió s'establirà pels serveis tècnics, sense perjudici de les administracions competents en la mateixa.

article 282. Àmbits i àrees de protecció arqueològica

1. La protecció arqueològica es proposa per un conjunt determinat de béns que figuren a la present normativa i que estan agrupats en dos àmbits o tipus: béns arqueològics catalogats i béns arqueològics inventariats.

2. Es defineixen també dos àrees de protecció arqueològica:

-Àrea de protecció arqueològica A, que abasta l'interior dels perímetres grafiats en els plànols d'ordenació. Es consideren els següents:

Àmbits	Plànols d'ordenació
Perímetre del centre històric de La Seu d'Urgell	5.11, 5.12, 5.13
Entorns de la ciutadella de Castellciutat	5.04
Entorns del castell de Castellciutat	5.05, 5.08
Entorns de l'església de Sant Feliu de Castellciutat	5.05
Entorns de la torre de Solsona	5.09
Entorns de l'església de Sant Esteve del Pont	5.10
Entorns del barri de Sant Pere	5.13
Entorns del Molí de Boixadera	5.11

-Àrea de protecció arqueològica B, que abasta, per exclusió, la resta del territori sense constància documentada de restes i valors arqueològics, sense que això pressuposi la seva no existència.

article 283. Béns arqueològics catalogats

Els béns arqueològics catalogats pel present Pla General són aquells que mereixen ésser recollits documentalment i hom considera necessari la seva conservació física. Per llur nivell i qualitat, segons els objectius de protecció arqueològica mereixen ésser protegits, conservats, investigats i gestionats, segons el nivell de protecció arqueològica 1. Composen aquest grup:

-BCIN (béns culturals d'interès nacional) Els béns que ja tenen aquesta consideració, segons el que disposa la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i aquells que l'obtinguin en

el futur. Llur protecció és la derivada estrictament de la legislació esmentada. La seva relació consta en l'article 290 d'aquestes Normes.

-EPA (espais de protecció arqueològica) Els béns que ja tenen aquesta consideració, segons el que disposa la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i aquells que l'obtinguin en el futur. Llur protecció és la derivada estrictament de la legislació esmentada.

-BCIL (béns culturals d'interès local) Els béns que el planejament, recollint l'estat de coneixement i de recerca dels treballs informatius, determina com a elements de protecció. La seva relació consta en l'article 291 d'aquestes Normes.

article 284. Béns arqueològics inventariats

Els béns arqueològics inventariats pel present Pla General són aquells que mereixen ésser recollits documentalment o dels quals no es té suficient informació. Pel que fa a la seva protecció, es regularan a través del procediment fixat per al nivell de protecció arqueològica 2. La relació de béns arqueològics inventariats és la següent:

-Plaça Espanya (antiga plaça Patalín)

-Plaça del Pati del Palau

-Plaça del Carme

-Plaça dels Oms

article 285. Nivells de protecció arqueològica

1. En base a l'estat de coneixement de l'arqueologia del terme municipal de La Seu d'Urgell per a la gestió del patrimoni arqueològic, es proposen dos nivells de protecció pels quals serà d'aplicació la normativa que es desplega a continuació.

2. El nivell de protecció arqueològica 1 s'aplicarà als béns catalogats i el nivell de protecció arqueològica 2 s'aplicarà als béns inventariats i als elements no catalogats inclosos en l'àrea de protecció arqueològica A.

3. En casos excepcionals, no previstos en la normativa, seran d'aplicació els preceptes corresponents de la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català, i en qualsevol cas els que, fixant els criteris interpretatius, pugui determinar per via legalment preceptiva la Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni.

article 286. Nivell de protecció arqueològica 1

En cas d'actuacions en les àrees amb nivell de protecció 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 287. Nivell de protecció arqueològica 2

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

a. En els solars del municipi de La Seu d'Urgell 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 HISTORICOARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

article 288. Objectius i naturalesa de la protecció

1. El Pla proposa com objectius de protecció els que fan referència a:

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

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 d'elements a protegir, 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 Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni.

3. L'Ajuntament haurà d'elaborar i aprovar un Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural de La Seu d'Urgell que incloguin el llistat definitiu d'elements i la precisió definitiva de proteccions. En tant que no estiguin redactats aquests documents els serveis tècnics i la Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni, sense perjudici de les altres administracions competents, s'establirà qualsevol precisió.

article 289. Categories de Protecció

En base a l'estructura de catalogació prevista i per establir la concòrdia amb les disposicions de la Llei 9/1993, s'estableixen les següents categories de protecció:

a. Béns catalogats:

Béns culturals d'interès nacional

Béns culturals d'interès local

b. Béns inventariats:

Elements inventariats

article 290. Béns culturals d'interès nacional

1. Són els elements que ja tenen aquesta consideració, segons el que disposa la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i aquells que l'obtinguin en el futur.

2. 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 Llei 9/1993 del patrimoni cultural català. 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.

3. Els béns culturals d'interès nacional actualment són els següents:

Núm	Element catalogat	Plànols d'ordenació
01	Església de Santa Maria, Monument Històric declarat per Decret de 03/06/1936	5.12

02	Ciutadella de Castellciutat, Monument Històric declarat per Decret de 22/04/1949, BOE 05/05/1949, núm d'inventari: R-I-516484.	5.04
03	Castell de Ciutat, Monument Històric declarat per Decret de 22/04/1949, BOE 05/05/1949, núm d'inventari: R-I-516484	5.08
04	Torre de Solsona, Monument Històric declarat per Decret de 22/04/1949, BOE 05/05/1949, núm d'inventari: R-I-516485.	5.09
05	El Deganat, Monument Històric declarat segons Reglament 01/08/1980.	5.12

4. S'identifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb el símbol ■ 00.

article 291. Béns culturals d'interès local

1. Comprenen els elements inclosos en el precatàleg que mantenen un valor historicoartístic arquitectònic en sí mateixos, i que no tenen la consideració de BCIN.

2. La regulació més precisa de les formes d'actuació sobre els elements, les condicions d'aquestes actuacions, la regulació d'usos i el control sobre l'adequació de les operacions en els entorns definits dels elements es farà a través del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural de La Seu d'Urgell esmentat.

3. El fi d'aquestes Normes és preservar els valors físics pels quals aquests elements són objecte de catalogació i permetre, al mateix temps i sempre que no els malmetin, actuacions en ells de manera que la instauració de millores funcionals i d'habitabilitat primi sempre per damunt de criteris conservacionistes.

4. Qualsevol interpretació no establerta en les presents Normes, en tant que no estigui redactat el Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural de La Seu d'Urgell, així com en la gestió dels documents posteriors que s'elaborin, l'estabiliran els serveis tècnics municipals i la Comissió Consultiva Municipal del Patrimoni.

5. El llistat de béns culturals d'interès local que segueix es considera com a precatàleg que haurà d'ésser completat mitjançant el Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural de La Seu d'Urgell:

Núm	Element	Adreça	Plànol
01	Palau Episcopal	plaça Pati del Palau, 1-5	5.12
02	Seminari Conciliar	carrer del Bisbe Benlloch, 9	5.13
03	Ajuntament	plaça dels Oms, 1	5.12
04	Santa Eulàlia	plaça dels Oms, 1	5.12
05	Cal Mossèn Andreu	plaça Patalín, 1	5.12
06	Cal Don Llorens	carrer Major, 28	5.12
07	Jutjat	plaça del Pati del Palau, 6	5.12
08	Sant Agustí	carrer de Lluís Sabater, 10	5.12
09	Sant Domènec	plaça dels Oms, 3	5.12
10	Sant Miquel	plaça del Deganat, 17	5.12
11	La Pietat	carrer Santa Maria, 16	5.12
12	Escorxador	camí de la Palanca, 29	5.11
13	Sant Esteve del Pont	camí de Sant Esteve	5.10
14	Mesures de la bladeria	carrer Major, 14	5.12
15	Cal Moncasi	avinguda Joan Garriga i Massó, 28	5.13
16	Ca l'Armenter	carrer dels Canonges, 19	5.12

17	Claustre de Sant Domènec	carrer Sant Domènec, 6	5.12
18	Cal Rogé	carrer dels Canonges, 15	5.12
19	Font del Carrer Capdevila	carrer Capdevila, 40	5.12
20	Molí Vell	baixada del Molí	5.11
21	Sant Feliu	Castellciutat	5.05
22	Cal Mossèn Poldo	carrer Major, 8	5.12
23	Cal Benet de Gósol	plaça del Pati del Palau, 7	5.12
24	Cal Patalín	plaça Patalín, 2	5.12
25	Hotel Andria	passeig Joan Brudieu, 24	5.12
26	La Missió	carrer Sant Josep de Calassanç, 4	5.12
27	La Immaculada	placeta de les Monges, 13	5.12
28	Cal Mallol	carrer de Sant Ermengol, 86	5.12
29	Seu del Consell Comarcal de l'Alt Urgell	passeig Joan Brudieu, 15	5.12
30	Cal Molines	carrer Pau Claris, 15	5.08
31	Cal Duró	carrer Sant Ermengol, 2	5.12
32	Paller de Cal Lliberat	carrer del Mercadal, 6	5.05
33	Convent de la Sagrada Família	passeig Joan Brudieu, 1	5.11
34	Capella dels Dolors	carrer Ramon Llambert, 15	5.12
35	Cal Feliuet	plaça de l'Arbre, 1	5.05
36	Fàbrica de llana	Castellciutat	5.08
37	Cal Boets	carrer Capdevila, 16	5.12
38	Cal Tonipal		5.09
39	Cal Tarragona	carrer Major, 24	5.12
40	Cal Serrano	carrer Major, 23	5.12
41	Can Fiter	carrer Major, 6	5.12
42	Cal Fornesa	carrer Portal de Cerdanya, 3	5.12
43	Taula de vendre carn	carrer Major, 38	5.12
44	Cal Llangort	passeig Joan Brudieu, 7	5.12
45	Cal Nequí	passeig Joan Brudieu, 5	5.12
	Elements exteriors de les façanes	carrer dels Canonges	5.12
	Elements exteriors de les façanes	carrer Major	5.12
	Elements exteriors de les façanes	carrer Sant Ot	5.12
	Elements exteriors de les façanes	carrer Sant Ermengol	5.12
	Murs de pedra	carrer Bellavista	5.13
	Vestigis de la Muralla	camí sota Palau	5.12
	Recs històrics		
	Camins històrics		

6. S'identifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb el símbol ▲ 00.

7. El llistat definitiu de BCIL haurà de tramitar-se d'acord amb l'article 17 de la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català. Un cop declarats, cal comunicar-ho al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya per a la seva inscripció en el Catàleg del patrimoni cultural català.

article 292. Elements inventariats

1. Comprenen aquells elements que des d'un punt de vista cultural i testimonial cal documentar encara que no es procedeixi a la seva conservació.

2. Aquesta qualificació té una doble finalitat:

a. Obtenir i conservar fonts documentals d'aquests elements, per tal de preservar el seu testimoni cultural.

b. Establir un fons de referència d'elements com a pas previ a nous estats de catalogació si es considera escaient.

3. El llistat d'elements inventariats que segueix es considera com a precatàleg, que haurà d'ésser completat mitjançant el Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural de La Seu d'Urgell:

Núm	Element	Adreça	Plànol
01	Hotel Mundial	carrer Sant Ot, 2	5.12
02	Enjardinament Claustre de Santa Maria		5.12
03	Institut Joan Brudieu	carrer del Bisbe Iglesias Navarri, 27-37	5.11
04	Parador Nacional de Turisme	carrer Sant Domènec, 6	5.12
05	Col·legi La Salle	carrer Sant Joan Baptiste La Salle, 27	5.12
06	Pavellons Militars	carrer del Bisbe Iglésias Navarri, 39-47	5.11
07	Casa de la Perdiu	carrer de la Perdiu, 1	5.12
08	Llar de jubilats	placeta del Pati del Palau, 18	5.12
09	Església de Santa Magdalena	carrer Mare Janer	5.11
10	Estació d'autobusos	avinguda de Joan Garriga, 20-28	5.13
11	Cal Cosí	carrer Sant Ermengol, 67	5.08
12	Casa Sunyer	carrer Sant Josep de Calassanç, 3	5.12
13	Claustre del Valira		5.09
14	Església de la Sagrada Família	passeig Joan Brudieu, 1	5.12
15	Forn de la Bòbila del Carxat		5.13
16	Xemeneia de la Bòbila Domenjó		5.13

4. S'identifiquen en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000, amb el símbol ● 00.

article 293. Formes d'actuació i procediment per a la intervenció

1. Les formes d'actuació i procediments per a la intervenció 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 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. Sobre aquesta documentació, els serveis tècnics municipals determinaran l'abast de la protecció indicant les precisions necessàries en base a l'apartat següent. 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 elements inclosos en el precatàleg són les següents:

a. Consolidació: És tota iniciativa constructiva que contribueix a esmenar i reformar aquells indrets de l'element que es considerin com a punts dèbils, per on es pugui soscavar la seva durabilitat. Aquestes iniciatives no podran suposar cap alteració dels valors de l'element. 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 provisional: destinada a garantir de manera temporal l'estanquitat i estabilitat de l'element. 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, en un terme de temps determinat en cada cas per l'Ajuntament i que mai podrà ser superior a un any.

a.2. Consolidació definitiva: destinada a garantir de manera perdurable l'estanquitat i estabilitat dels elements.

b. Conservació: És el conjunt d'actuacions per impedir la degradació de l'estat original de l'element 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'element. 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.

c. Restauració: És tota actuació per retornar-li la fisonomia formal, material i cromàtica que tenia l'element originalment sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història. Aquestes actuacions han de preservar la memòria arquitectònica que tenia originalment sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història. No es consideraran dins d'aquest concepte les actuacions que no siguin recolzades per l'anàlisi de testimonis gràfics i/o documentals de les parts a restaurar.

d. Reutilització: És el fet de dotar a l'element 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'element.

article 294. Competència

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.

article 295. Instruments

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

a. Plans especials: Destinats a l'ordenació i millora de determinats indrets, entorns o conjunts.

b. Estudis de detall: Per a l'ordenació de volums, en concret sobre els elements i els seus entorns.

c. Projectes d'obres: Com a aplicació directa de les determinacions del règim de protecció, s'entén que els projectes d'obra, d'actuació en els elements, són instruments vàlids per a merèixer la qualificació de desenvolupadors del Pla.

2. Per als elements del catàleg es podran formular estudis de detall dins de l'àmbit de cada un d'ells amb les següents condicions:

a. L'edificabilitat resultant no serà major que la que assenyali el Pla General en cada zona. En cas que l'element original sigui inclòs en el Catàleg com a BCIL i superi aquesta edificabilitat, es considerarà com a límit la de l'element original.

b. Que la finalitat de l'estudi de detall es justifiqui des de l'adequació de la intervenció a la problemàtica urbana soferta per l'element.

c. Que es justifiqui la compatibilitat de les noves volumetries amb les preexistents de l'element en concret.

3. Així mateix es podran formular estudis de detall per parcel·la, amb la finalitat d'efectuar propostes d'una millor integració arquitectònica de les edificacions a l'element. Amb aquesta finalitat, se seguiran les determinacions establertes al Pla General i es mantindran dins de l'esperit i objectius d'aquest Pla.

article 296. Procediment en el cas de ruïna legal

En cas de declaració de ruïna legal d'algun dels elements a conservar del Catàleg, 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 297. Regulació d'usos

La normativa d'usos es remet a la regulació d'usos del Pla General i en el seu moment a la del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural de La Seu d'Urgell.

article 298. Activitats temporals

Quan per a realitzar alguna activitat molt concreta, dins dels usos permesos, fos necessari dotar als elements a protegir o protegits d'equips o instal·lacions especials, es permetrà sempre que sigui de forma temporal, i que la seva autonomia respecte de l'element, garanteixi la total integritat d'aquest i de totes les seves parts.

article 299. Informació pública

Totes les actuacions a realitzar sobre els elements del catàleg i els seus entorns definits s'informaran en el tauler d'anuncis municipals durant 15 dies prèviament a la seva aprovació, per tal que s'hi puguin presentar al·legacions.

CAPÍTOL QUART. PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ

article 300. Obligatorietat de l'observança de la conservació

Els propietaris d'edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, solars, jardins, cartells i instal·lacions, les hauran de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, la salubritat i l'ornat públic, i s'obliga a fer les obres de manteniment, reparació o reposició que siguin necessàries, d'acord a la legislació vigent.

article 301. Condicions de seguretat, salubritat i ornat

La seguretat dels edificis i elements de la via pública està regulada per normes específiques i les corresponents ordenances municipals que pugui haver-hi.

article 302. Ordre d'execució referida a l'obligatorietat de la conservació

1. L'Ajuntament podrà ordenar, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment dels deures de conservació derivats d'aquest Capítol.

2. L'incompliment de les ordres de conservació donaran lloc a l'adopció de mesures disciplinàries i sancionadores legalment establertes i a l'execució municipal subsidiària a càrrec del propietari.

article 303. Protecció de visuals del paisatge urbà de La Seu d'Urgell

La façana del Centre Històric de La Seu d'Urgell i el perfil dels turons de Castellciutat (Torre de Solsona, Castell i Ciutadella) són patrimoni del conjunt de la ciutat. Per tant, el planejament que es redacti en desenvolupament d'aquest Pla haurà d'incorporar la documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums i les seves ombres sobre aquests espais.

article 303 bis. Soterrament de línies (M15)

1. Els serveis públics bàsics estan constituïts per les xarxes de sanejament, aigua potable, electricitat d'alta i baixa tensió, enllumenat, gas, fibra òptica i telefonia i per aquelles altres que en un futur puguin sorgir i per les reserves de sòl necessàries per a instal·lar els seus serveis tècnics.

2. El traçat de les xarxes respectives ha d'ajustar-se l'ordenació que marqui la normativa vigent o a la més racional atenent a les dimensions del carrer.

3. Tant les noves línies com la modificació o substitució de les ja existents en els terrenys de sòl urbà han d'estar soterrades o encastades. Si no és possible cap d'aquestes dues opcions, caldrà minimitzar l'impacte negatiu de la visió des dels espais públics.. S'entendrà que no hi ha modificació o substitució, sinó només manteniment, quan es facin canvis o actuacions puntuals en els seus components. Quan successius canvis o actuacions puntuals permetin considerar que no es tracta d'operacions aïllades s'entendrà que hi ha una modificació o substitució de la línia.

4. Als terrenys de sòls urbanitzables delimitats, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació es podran concedir llicències provisionals (només poden ésser admesos com a usos provisionals els indicats en l'article 53.2 de la Llei d'urbanisme i 61 del reglament de la llei d'urbanisme) per a instal·lar conduccions aèries de serveis, amb les obres mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables sense ometre cap de les garanties de seguretat establertes per la legislació sectorial, que el titular haurà de substituir per línies soterrades sense cap indemnització quan es faci la urbanització.

5. En els edificis de nova construcció totes les escomeses de serveis públics i altres instal·lacions i elements tècnics, excepte els baixants d'aigües pluvials, han de soterrar-se o bé encastar-se dins les façanes dels edificis. En aquests edificis s'ha de preveure un encaix de dimensió suficient per a encastar i/o allotjar les instal·lacions vistes ja existents, formant una composició harmònica amb la resta de l'edifici i no hauran de ser visibles des de cap espai d'us públic.

6. Les noves escomeses que es facin a edificis ja construïts també estan sotmeses a les obligacions indicades, excepte que el promotor justifiqui documentalment que és impossible o molt dificultós complir-les tècnicament o per aplicació de la normativa tècnica vigent. En aquest darrer cas es podrà concedir llicència fixant les condicions que l'Ajuntament consideri necessàries.

CAPÍTOL CINQUÈ. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

article 304. Definició i finalitats

És objectiu d'aquest Pla establir un marc de regulació dels usos i activitats que influeixen sobre els béns i recursos ambientals, i que són susceptibles de ser gestionats en l'àmbit de les competències de l'Ajuntament.

article 305. Objectius de la protecció mediambiental

1. La protecció mediambiental al territori de La Seu d'Urgell seguirà els criteris i objectius indicats a:

a. El 5è programa de la Unió Europea sobre política i acció en relació amb el medi ambient i el desenvolupament sostenible;

b. El programa d'acció Agenda 21 aprovat a la Conferència de les Nacions Unides sobre mediambient i desenvolupament de Rio de Janeiro.

c. Altres convenis, conferències, protocols, pactes i altres instruments internacionals que hi tinguin incidència en el futur i que estableixin criteris de major protecció del medi.

2. Les actuacions municipals han d'anar encaminades, com a mínim, a complir els objectius següents:

a. La qualitat de l'aire.

b. La protecció de la natura i la biodiversitat.

c. La gestió dels recursos hídrics.

d. L'eficiència de l'ús energètic.

e. La disminució del soroll ambiental.

f. L'ús racional i sostenible dels recursos.

g. L'establiment i protecció d'espais amb especial interès ecològic.

article 306. Desenvolupament de les mesures de protecció del medi ambient

1. El desenvolupament concret i la fixació de les mesures d'actuació o protecció, quan siguin necessaris, es fixaran mitjançant una o diverses ordenances específiques.

2. Els criteris o bases que han d'informar del contingut d'aquestes ordenances i de l'actuació municipal que incideixin en el medi són els que es detallen als articles següents.

article 307. Protecció en front de la contaminació atmosfèrica

1. L'Ajuntament establirà i desenvoluparà els programes i les mesures necessàries per millorar la qualitat de l'aire i aconseguir la disminució de les emissions de CO_2 i altres gasos hivernacle.

2. És un objectiu a assolir durant el desenvolupament d'aquest Pla la reducció del trànsit de vehicles per la ciutat i afavorir l'ús de vehicles de transport individual no contaminants.

3. En les obres que faci l'Ajuntament es tindrà en compte especialment la menor incidència dels processos d'actuació i de les instal·lacions en la contaminació atmosfèrica. Els projectes contindran a la seva memòria justificació específica d'aquest aspecte.

article 308. Protecció dels hàbitats naturals, la biodiversitat i els elements naturals singulars

1. Les mesures de protecció dels espais naturals del municipi de les actuacions que actualment els degraden o que condicionen la seva supervivència, s'hauran de definir amb l'objectiu de conservar els hàbitats naturals, la biodiversitat i els elements naturals singulars.

2. Les mesures per al manteniment i la restauració dels hàbitats naturals d'espècies de la fauna i la flora salvatges impliquen que tots aquells espais del municipi que s'incloguin a la xarxa Natura 2000 que estableix la Unió Europea per a la protecció de la diversitat i els hàbitats naturals, segons la directiva 92/43/ CEE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, tindran la mateixa consideració urbanística que els sòls qualificats com a zona d'entorn fluvial, clau 9c, en aquest Pla General.

3. En els projectes municipals o d'iniciativa municipal no s'admetrà l'ús de productes elaborats amb fustes tropicals que no disposin d'una garantia o certificació que la fusta utilitzada ha estat obtinguda amb criteris de respecte de cap a la conservació dels ecosistemes forestals tropicals.

4. Sens perjudici de les competències d'altres administracions per raó de la matèria, per a la protecció dels exemplars vegetals singulars del municipi, l'Ajuntament elaborarà un catàleg on s'indicarà les característiques que el fan singular, la seva localització exacta, el règim de propietat i l'estat fitosanitari. Qualsevol actuació que afecti els arbres del catàleg requerirà llicència municipal.

5. Les actuacions de protecció d'arbres i vegetació en les actuacions publiques o privades a la via pública hauran de complir amb les condicions i requeriments que es fixin mitjançant ordenança.

article 309. Gestió dels recursos hídrics

1. Els aprofitaments d'aigües superficials i subterrànies han de comptar amb l'oportuna concessió de l'Agència Catalana de l'Aigua/Confederació Hidrogràfica de l'Ebre i l'informe del Departament de Medi Ambient, d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona de la Llei 19/1991, de 7 de novembre, de reforma de la Junta de Sanejament.

2. Els projectes d'obres municipals inclouran les actuacions i instal·lacions dirigides a aconseguir millorar la qualitat ecològica de les aigües superficials, la reducció de la contaminació d'aigües subterrànies provinents de focus concrets, la contaminació d'origen difús i el tractament de les aigües subterrànies contaminades per tal que recuperin la seva qualitat.

3. L'Ajuntament tindrà especial cura de l'adequació i manteniment de la xarxa de subministrament d'aigua potable per a una millor eficàcia i estalvi dels recursos hidrològics.

4. Totes les activitats que es facin al terme municipal, siguin de les característiques que siguin, han de tenir resolt correctament el sistema d'abocament d'aigües residuals de manera que quedi garantit que no s'afecta el medi. L'abocament o conduccions de residus industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. No es produirà en un radi inferior a 25 metres dels pous existents. El sanejament de les aigües residuals, així com les condicions d'abocament a la

llera pública, seran les fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua en la corresponent autorització. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, prèvia tramitació de l'expedient per l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Els titulars de les activitats que hagin d'abocar a les clavegueres municipals estan obligats a sol·licitar permís d'abocament a la xarxa de sanejament i aquest abocament s'haurà de fer en les condicions determinades pels serveis tècnics municipals.

article 310. L'eficiència de l'ús energètic

En la realització d'obres municipals, es tindrà en compte especialment l'aplicació de sistemes constructius, instal·lacions i tecnologies que permetin l'estalvi energètic i l'aplicació d'energies renovables. Els plecs de condicions que aprovi l'Ajuntament inclouran, quan sigui possible, com un mèrit la garantia de compliment d'aquests previsions.

article 311. Protecció davant del soroll i les vibracions

L'Ajuntament regularà mitjançant ordenança els nivells màxims d'emissió de les instal·lacions, aparells, construccions, obres, activitats, actes i comportaments que produeixin sorolls i vibracions que puguin suposar molèsties a les persones, puguin afectar la seva salut o que modifiquin l'estat natural de l'ambient.

article 312. Gestió dels residus

1. L'Ajuntament aplicarà mesures per a:

a. Estabilitzar o disminuir la quantitat de residus generats a la ciutat, amb la potenciació de la recuperació, la reutilització, el reciclatge i la valorització dels materials i com a mínim del 50 % del paper, del vidre i dels plàstics dels residus sòlids urbans.

b. Assegurar l'eliminació segura dels residus que no puguin reciclar-se, i l'eliminació de l'ús de substàncies que no es puguin recuperar ni eliminar de forma segura (PVC, substàncies organoclorades…).

2. Els plecs de condicions que aprovi l'Ajuntament inclouran, quan sigui possible, com un mèrit la garantia de compliment d'aquests previsions.

3. A l'hora de planificar i executar les obres d'urbanització, tant del propi Ajuntament com en les derivades de la concessió de llicències d'obra a particulars, caldrà preveure el compliment de la Llei6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, especialment pel que fa al següent:

a. preveure en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments emplaçats en sòl urbà, espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la llei.

b. preveure en la xarxa viària urbana i en la xarxa viària rural els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

c. dur a terme la gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

article 313. Corredors ecològics

1. Els corredors ecològics són passadissos a través dels quals es canalitzen preferentment els fluxos de desplaçament dels éssers vius, on les espècies es poden dispersar i recolonitzar hàbitats en cas que una pertorbació provoqui una extinció local. La seva funció predominant és la connexió biològica o paisatgística entre diferents punts del territori.

2. L'Ajuntament podrà aprovar els instruments o projectes necessaris per a:

a. Assegurar el compliment de la seva funció.

b. Assegurar la complementarietat amb els activitats a les zones que hi siguin incloses.

c. Satisfer les necessitats de conservació de la diversitat biològica autòctona, considerant les necessitats de les espècies sensibles a la fragmentació dels hàbitats i a determinades activitats antròpiques.

d. Facilitar la seva relació amb les activitats de lleure per als ciutadans.

3. L'Ajuntament podrà establir programes específics de foment de l'agricultura integrada, de l'aplicació de productes fitosanitaris no agressius per al medi ambient, segons catàleg del DARP i de manteniment dels marges amb vegetació del cultiu. Es poden establir també punts en els quals serà necessària la revegetació amb espècies autòctones i la restauració dels hàbitats.

4. Mentres no s'aprovin els instruments esmentats, l'Ajuntament vetllarà especialment per l'aplicació de les esmentades mesures en les zones no urbanitzables properes a les lleres dels rius i els torrents.

5. La reforma o construcció d'una infraestructura lineal que travessi corredors ecològics, requerirà un estudi de l'impacte ambiental i una proposta de restauració de la vegetació i de tractament de permeabilització biològica específic per a aquests punts.

6. Per a complir les finalitats esmentades, l'Ajuntament podrà subscriure convenis amb els propietaris afectats.

article 314. Àrees d'intervenció ambiental

1. Són aquelles àrees del territori que, per la situació de degradació ambiental en la qual es troben, o per la seva potencialitat ecològica, precisen d'actuacions concretes per a la seva regeneració. La recuperació d'aquestes àrees per a funcions productives, ecològiques o lúdiques requereix actuacions de moviment de terres, neteja de residus, regeneració edàfica, restauració vegetal, adequació a usos socials, etc.

2. Són àrees d'intervenció mediambiental les zones afectades per activitats extratives que estan en situació d'activitat finalitzada:

-Cantera Solà. (Extracció de calcàries, finalitzada)

-Gravera Domenjó. (Extracció de graves, finalitzada).

-Torre de Solsona. (Extracció d'argiles, finalitzada).

3. Es considera també àrea d'intervenció ambiental els marges de la canalització del Segre, amb l'objectiu d'adequar-los paisatgísticament, realitzant un tractament més natural. Amb aquest fi, l'Ajuntament podrà tramitar un pla especial de gestió per a la llera del riu, per tal de fixar les neteges periòdiques d'arbrat i residus, tot tenint en compte tant criteris paisatgístics i ecològics, com l'eficàcia de desguàs.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes a la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

Segona

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors de reforma, en les que el Pla General estableix la necessitat d'un pla especial per al seu desenvolupament, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableix en aquestes Normes.

Tercera

1. Caldrà respectar l'edificació i l'ús actual d'aquells terrenys destinats a equipaments públics, que siguin equipaments de titularitat privada abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla; i permetre, a més, les obres de consolidació, conservació, reparació i millora sempre que es mantingui l'afectació a equipament i les exigències funcionals que aquest requereix.

2. El cessament de l'activitat pròpia de l'equipament de titularitat privada, existent abans de la data de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, no autoritza a destinar el sòl o l'edificació a cap altra finalitat.

Quarta

Mentre no s'aprovin les ordenances municipals previstes a les Disposicions Addicionals Primera, s'estarà al que es determina en aquestes Normes, al que preveu la normativa del Text Refós del Pla General de 1990, i al que estableix la legislació urbanística i sectorial vigent aplicable a cada cas. En cas de dubte s'interpretarà sempre en la forma que resulti una major protecció del medi ambient.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Única

En el termini dos anys des de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament haurà d'aprovar, com a complement del Pla General, les ordenances i instruments següents:

-Ordenança municipal per a la regulació de la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació.

-Ordenança municipal de protecció mediambiental.

-Ordenança municipal d'activitats.

-Ordenança municipal de llicències d'obres i urbanístiques.

-Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.

-Ordenança municipal reguladora del soroll i les vibracions.

-Ordenança municipal reguladora de l'emplaçament i de les mesures correctores a disposar en les activitats ramaderes.

-Ordenança municipal reguladora de la gestió dels residus.

-Pla Especial del Centre Històric.

-Carta Arqueològica de La Seu d'Urgell.

-Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Cultural de La Seu d'Urgell.

DISPOSICIONS FINALS

Única

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament fixats en el Pla General d'Ordenació de La Seu d'Urgell de 1980, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla General.

En aquest sentit, per a qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el ben entès que, en tot allò en què hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament que queden vigents:

-Pla Especial de la Ciutadella de Castellciutat (aprovat definitivament per acord de la CUL 29.10.1997)

-Pla Especial de reforma de l'antiga caserna de Castellciutat per a ús docent (aprovat definitivament per acord de la CUL 16.05.2001)

-Pla Especial per a la construcció d'en equipament hoteler a la partida del Salit (aprovat definitivament per acord de la CUL 29.10.1997)

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació del present Pla General, que contradiguin o infringeixin el seu contingut queden derogats.

La Seu d'Urgell, setembre de 2002

Àngels Gil-Vernet, advocat
Assessor jurídic del Pla

Carles Llop, arquitecte
Cap de l'Oficina del Pla

PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE LA SEU D'URGELL 2002

COMISSIÓ DE SEGUIMENT DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL 1980

MANDAT 1995-1999

Gup Pel Progrés:	-Joan Ganyet Solé
	-Jordi Mas Bentanachs
	-Àngel Joval Roquet
	-Frederic Roura Amela
Grup de CiU:	-Àngel Rubio Salvador
	-Jesús Fierro Rugall
Grup d'Esquerra:	-Jordi Brescó Ruíz
Grup del PP:	-Josep Funollet Quiexalós

MANDAT 1999-2003

Gup Pel Progrés:	-Joan Ganyet Solé
	-Jordi Mas Bentanachs
	-Frederic Roura Amela
	-Salvador Maura Rayo
Grup de CiU:	-Jesús Fierro Rugall
	-F.Xavier Ferrer Majoral
Grup d'Esquerra:	-Jordi Ausàs Coll
	-Jordi Brescó Ruíz
Grup del PP:	-Jesús Galindo Llabgort

EQUIP REDACTOR PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ DE LA SEU D'URGELL 2002

OFICINA DEL PLA: Jornet - Llop - Pastor, SCP
-Cap de l'Oficina: Carles Llop i Torne
-Arquitectes: Sebastià Jornet, David Juàrez, Gabriel Jubete

ASSESSOR JURÍDIC: Àngels Gil-Vernet, advocadessa

ASSESSOR ECONÒMIC: Emili Garcia, economista

COL·LABORADORS

AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL

Serveis Tècnics:
-Francesc Mestres, arquitecte
-Miquel Duelo, arquitecte
-Enric Romea, arquitecte
-Lluís Garriga, arquitecte tècnic
-Joan Farràs, enginyer tècnic

Arxiu Municipal:
-Albert Villaró

Serveis Econòmics:
-Roser Solano

Alcaldia:
-María Ramírez

Secretari:
Ramon Miñambres

Rendes i recaptació:
-Josep Maria Ritort

Informàtica:
-Quique Vela

Mancomunitat d'escombreries:
-Jordi Vilaró

Promoció econòmica:
-Montse Ferrer

ASSESSORIES ESPECÍFIQUES EXTERNES

Població i demografia:
Grup Gis. Universitat de Lleida
-Joan Vilagrassa, geògraf
-Carme Bellet, geògraf
-Joan Ganau, geògraf
-Albert Barrufet
-Montse Guerrero
-Roderic Molina
-Josep Rodríguez

Estudi hidrològic i hidràulic Segre i Valira:
Euroestudios, S.A.
-José R. Pena Lasso, enginyer
-Maria de la O de Rojas, enginyera

Aspectes ambientals:
-Ester Fanlo, biòlòlga
-Pere Casals, biòleg

Estudis de viabilitat nous accessos:
Enginyeria Reventós
-Manuel Reventós, enginyer