

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 7 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANISTICA MUNICIPAL DE LA SEU D'URGELL

ÀMBIT: SECTOR SUD-3 "SECTOR LLEVANT A"

(T.M. La Seu d'Urgell, Alt Urgell)

- Text Refós -

Promotor: AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL

Tècnics autors : URBEG SL
Joan Gurrera i Lluch, ECC i P
Joan Marquet i Lacaya - Marc Vidal i Farré, arquitectes

Data : Desembre de 2009

INDEX

A – MEMÒRIA

1.- GENERALITATS
2.- ANTECEDENTS
3.- INTRODUCCIÓ
4.- OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE LA SEU D'URGELL EN L'ÀMBIT DEL SUD-03 "LLEVANT A".
5.- MARC LEGAL I URBANÍSTIC
6.- DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.
7.- MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
8.- CONCLUSIONS

B - INFORME DE SOSTERNIBILITAT ECONÒMICA

C - ANNEXES

A1 – REPORTATGE FOTOGRÀFIC
A2 – MEMÒRIA SOCIAL
A3 – INFORME DEL DMAH RESPECTE LA MEMÒRIA SOCIAL
A4 – ESTUDI AMBIENTAL
A5 – RESOLUCIÓ CTULL DE DATA 22 DE GENER DE 2.009
A6 – INFORMES DELS ORGANISMES

D – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

E – PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

A – MEMÒRIA

1.- GENERALITATS

1.1.- OBJECTE DEL DOCUMENT

Al Terme Municipal de la Seu d'Urgell el planejament vigent és la revisió del Pla General d'ordenació Urbanística Municipal de La Seu d'Urgell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 10 de juliol de 2002 i publicat a efectes de la seva executivitat en data 14 de març de 2003.

Els propietaris i promotors del sector SUD-3, van instar a l'ajuntament de La Seu d'Urgell a modificar el PGOUM de La Seu per motiu d'adaptar la densitat del sector a les noves necessitats de reserva de sostre per a habitatges de protecció establertes pel Decret Legislatiu 1/2005 i el posterior Decret Llei 1/2007 de mesures urgent en matèria d'urbanisme que obliga als sectors de planejament derivat, en ciutats de més de 10.000 habitants i capitals de comarca a reservar el 30% del sostre residencial del sector per a la construcció d'habitatges de protecció.

En data 7 d'abril de 2008, l'ajuntament va aprovar inicialment la Modificació 7 del PGOUM de La Seu d'Urgell.

En data 8 de setembre de 2008, l'ajuntament va aprovar provisionalment la Modificació 7 del PGOUM de La Seu d'Urgell.

La CTULL en sessió de 22 de gener de 2009, va acordar Aprovar definitivament la Modificació 7 del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de La Seu d'Urgell, i supeditar-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i consegüent executivitat a la presentació d'un Text Refós que inclogués les prescripcions indicades per la Comissió.

El mes d'abril de 2009, la junta de Compensació (en constitució) del Sector SUD-3 "Sector Llevant A", encarrega al despatx d'Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme URBEG S.L. la redacció del *Text Refós de la Modificació Puntual núm. 7 del PGOUM de La Seu d'Urgell*, al terme municipal de La Seu d'Urgell.

El present Text Refós té per objecte concretar els requeriments de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, de 22 de gener, amb la finalitat de que es procedeixi a la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la consegüent executivitat de la Modificació puntual 7 per a que es pugui aprovar el Pla Parcial del Sector SUD-3 amb els paràmetres de dita modificació.

1.2.- PROMOTOR

La present Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de La Seu d'Urgell en l'àmbit del SUD-3 "Sector Llevant A" és formula per un consens entre la iniciativa privada i la pròpia iniciativa municipal.
El promotor és l'Ajuntament de La Seu d'Urgell

1.3.- EQUIP REDACTOR DEL TEXT REFÓS

Despatx d'Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme URBEG S.L.
Plaça del Carme núm. 12, 3er 2a
25700 - La Seu d'Urgell
Telèfon: 973.360.582 i fax 973.360.174
e-mail: urbeg@urbeg.com

Tècnics autors:

Joan Gurrera i Lluch,	Enginyer de camins, c i p	col·legiat núm.: 8.338
Marc Vidal i Farré,	Arquitecte	col·legiat núm.: 43.954-1
Joan Marquet i Lacaya,	Arquitecte	col·legiat núm.: 43.960-6

2.- ANTECEDENTS

El dia 22 de gener de 2009 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va acordar Aprovar definitivament la Modificació 7 del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de La Seu d'Urgell, i supeditar-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i consegüent executivitat a la presentació d'un Text Refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

Les prescripcions emeses per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida s'han incorporat a la present memòria, a la normativa i als documents annexes que conformen el present Text Refós del la Modificació 7 del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de La Seu d'Urgell. Tot i així es resumeixen a continuació les modificacions que s'han portat a terme per a donar compliment a les dites prescripcions:

1.- Cal preveure una reserva complementària de 10 m² per cada nou habitatge lliure, és a dir 280 m ², per a sistemes d'espais lliures i equipaments, d'acord amb 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.

Al punt 6.2 de la memòria, on es descriu la modificació de l'augment de densitat, s'exposa de forma raonada el fet que només serien necessaris 50 m² que respondrien a l'increment de 5 habitatges de renta lliure.

2.- Pel que fa a les esmenes de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge:

> - Cal modificar el redactat proposat a l'article 161, punt 3a, on diu "habitatge de protecció oficial en règim general" ha de dir "habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial".

Al punt 7 de la memòria (modificació de la normativa urbanística) es modifica el punt 3a de l'article 161 segons el punt anterior.

> - Cal aportar la Memòria Social informada per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

La "Memòria Social" consta com a annex 2 del present Text refós.
L'informe del DMAH sobre la memòria social consta com a annex 3 del present Text refós.

Altrament, a les consideracions de l'acord de la CTULL, pel que fa a la modificació 2 relativa a l'increment de densitat es diu:

"2. Pel que fa la modificació 2 relativa a l'increment de densitat, es justifica la necessitat d'aquest increment segons el còmput següent:

> *Si apliquem l'índex d'edificabilitat brut de 0.4 m²st/m²sl que determina el planejament*
> *... falta text ¿? .....*
> *Habitatges amb algun tipus de protecció i una mitja de 93 m²/hab. Això ens dona 71 habitatges amb algun tipus de protecció i segons densitat actual que permet 122 habitatges, ens queden 51 habitatges lliures amb una superfície mitjana de 192,4 m ², la qual no resulta adequada.*
>
> *Si tenim en compte una superfície mitja més adequada pels habitatges lliures, com pot ser 125 m², ens dona un total de 79 habitatges lliures, que sumats als 71 habitatges de protecció ens fan un total de 150 habitatges. Això suposa una densitat de 36,7 hab/Ha"*

No queda clar com es "reparteix" el nombre d'habitatges, ja que els text aprovat inicialment i provisionalment preveu (amb una justificació bastant enrevessada) 89 habitatges de renta lliure i 61 habitatges amb algun tipus de protecció oficial, fixant el nombre màxim d'habitatges en 150 ut i la densitat en 36,7 hab/Ha.

El present Text Refós justifica raonadament l'increment de la densitat al punt 6.2 de la memòria i fixa el nombre d'habitatges en:

- 91 habitatges de renta lliure
- 41 habitatges protecció oficial de règim general i de règim especial
- 18 habitatges de protecció de règim concertat

que donaran cabuda al 70%, 20% i 10% del sostre del sector.

El present Text Refós modifica i simplifica el document de la Modificació Puntual núm. 7 de la següent manera:

- S'afegeix el punt 1 i 2 a la memòria on s'explica el transcurs de la tramitació del document fins a arribar a la redacció del Text Refós.

- S'eliminen els punts 6 (Descripció de la proposta) i 7 (Quadres resum comparatius entre paràmetres del PGOUM i la MP del PGOUM) de la memòria original ja que descriuen i comparen una ordenació que no és normativa sinó indicativa. Per tant entenem que no son necessaris. D'altra banda, el Pla Parcial redactat paral·lelament recull una altra ordenació per al sector.

- Al punt 6.1 es modifica la superfície reajustada del sector respecte del text aprovat inicialment i provisionalment per l'ajuntament. Inicialment el PGOUM fixava una superfície de 39.976 m² de sòl, la modificació puntual 40.855 m² de sòl i el Text refós 40.822 m² de sòl. Aquest ajust de la superfície prové d'un topogràfic aixecat per a la redacció del Pla Parcial amb un grau de detall d'escala 1/200 i amb deslinde entre propietaris del sector. Donat que el Pla Parcial es va aprovar inicialment per part de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell en sessió del 16 de febrer de 2009 i publicat al BOPLL el 23 de febrer de 2009 amb aquesta superfície, s'aprofita el redactat del present Text Refós per incloure aquesta petita variació de la superfície de l'àmbit.
Per altra banda es regularitza la densitat a 36,74 hab/Ha en base a la nova superfície de manera que 36,74 hab/Ha x 4,0822 Ha = 150 habitatges.

- El punt 8 (Consideracions finals) es substitueix pel punt 8 (Conclusions)

- L'apartat B (Normativa urbanística) passa a ser el punt 7 (Normativa urbanística) de la memòria.

- L'apartat C (Avaluació econòmica i financera) es substitueix per l'apartat B (Estudi de sostenibilitat econòmica)

- La denominació i contingut de l'Annex 2 (Informe social-demogràfic) es canvia pel de la Memòria Social

- S'elimina l'Annex 3 (Estudi de mercat) del document original, ja que entenem que no aporta res a la Modificació Puntual.

- L'Annex 3 del present document és l'informe del DMAH sobre la memòria social.

- Degut al canvi de tècnics redactors, s'aporten nous plànols d'informació que substitueixen els anteriors (contenen el mateix grau d'informació que els plànols del document original)

- S'aporten dos plànols d'ordenació amb el nou límit del sector.

- S'aporten dos annexes (5 i 6) amb el contingut de la resolució de la CTULL de 22 de gener de 2009 i els informes demanats als diversos organismes.

3.- INTRODUCCIÓ.

En el Pla General d'Ordenació Urbana de La Seu d'Urgell, aprovat definitivament per la Comissió Tècnica d'Urbanisme de Lleida (CUTLL) el 10 de juliol del 2.002, proposa el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-03 "Llevant A", el qual comprèn els terrenys situats per dessota del camí Ral de Cerdanya, entre el Portal de Cerdanya i l'actual camp municipal d'esports, amb una superfície aproximada de 40.000 m2 de sòl.

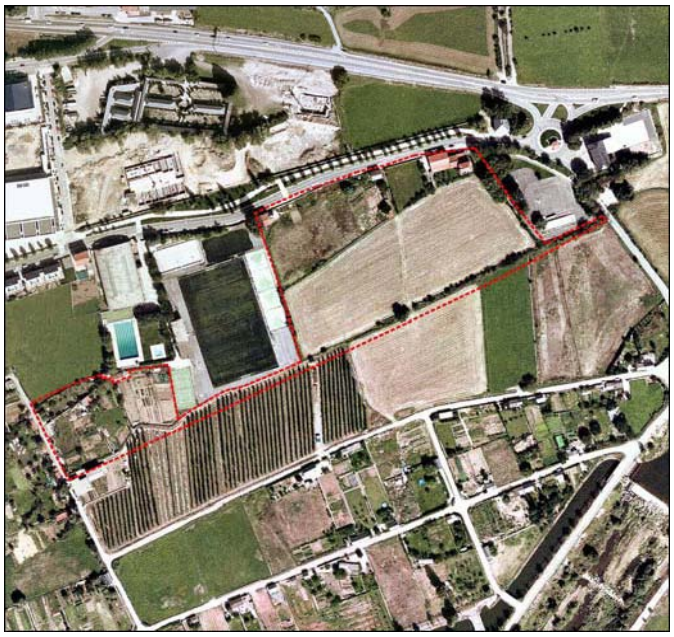


Fig.1. Ortofoto amb delimitació del SUD-03 "Llevant A" (segons planejament vigent – PGOU)

La raó d'ésser de la definició d'aquest sector de sòl urbanitzable delimitat és, segons el propi planejament general, l'ordenació d'aquest àmbit mitjançant la ubicació d'usos residencials que comportin la creació d'una nova façana per a la ciutat, així com permetre la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments sota l'actual ubicació del camp municipal d'esports per tal de possibilitar una futura ampliació, donant lloc a una important àrea de sistemes d'equipaments.

4.-OBJECTE, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE FORMULACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE LA SEU D'URGELL EN L'ÀMBIT DEL SUD-03 "LLEVANT A".

Els principals objectius que motiven aquesta Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de La Seu d'Urgell en el sector SUD-03 "Llevant A" són els que s'enumeren a continuació i que es descriuen i justifiquen en el subsegüent apartat 6 (descripció i justificació de les modificacions proposades):

- Ajustar la delimitació del sector atenent a la pròpia naturalesa física i topogràfica del sector segons el seu estat actual, així com a la proposta d'ordenació analitzada des d'una escala supra-sectorial realitzada pel propi Pla general d'ordenació urbana municipal.

- Modificar lleugerament la densitat d'habitatges de la fitxa urbanística referent al sector "Llevant A" proposada originàriament pel PGOU, pels motius següents:

  - Dels paràmetres urbanístics proposats originàriament pel PGOU en el sector "Llevant A", en resulta una tipologia d'habitatge amb una superfície mitja superior als 130m²st/habitatge (Superfície àmbit=39.976 m²s (PGOU), IEbrut=0.40 m²st/m²s i Densitatbruta=30 hab/Ha.). Mitjançant un lleuger augment de la densitat d'habitatges s'assoleix disminuir la superfície unitària dels habitatges de tipologia plurifamiliar a uns valors més adequats als patrons actuals, tant pel que fa referència als de protecció pública (protecció oficial –HPO- i de preu concertat –HPC-) així com pels de renta lliure. Per altra banda, aquest lleuger augment de densitat potencia un desenvolupament urbanístic més sostenible, tal i com es promulga des de l'article 3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, donat que s'aconsegueix una major compactació d'habitatges en el territori, i per tant, un ús més eficient del mateix.

  - Per les pròpies necessitats socio-demogràfiques del municipi de La Seu d'Urgell que, a l'igual que en moltes d'altres capitals de comarca, presenta una demanda social d'habitatge que fa viable i justificatiu aquest lleuger augment de densitat promulgat des de la present Modificació puntual.

5.- EL MARC LEGAL I URBANÍSTIC.

5.1.- MARC LEGAL

El marc legal d'aplicació directa el constitueixen:

- El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual refon la Llei 2/2002 d'urbanisme i la Llei 2/2004 de modificació de l'anterior pel foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, avui derogades.

- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

- El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, sorgida per la necessitat de restablir la interrelació i la coherència entre la legislació urbanística catalana vigent (DL 1/2005 i D 305/2006) amb la reforma del marc normatiu estatal entrat en vigor l'1 de juliol de 2007 mitjançant la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

En relació a la modificació de les figures de planejament urbanístic es tindrà present l'article 94 de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005) i els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), dels quals es transcriuen a continuació:

Article 94. Modificació de les figures de planejament urbanístic (DL 1/2005)

1.- La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. (...)

2.- (...)

3.- Quan la modificació del planejament urbanístic comporta l'augment de densitat de l'ús residencial, sense incrementar l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per a cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

4.- (...)

5.- Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

Article 117. Modificació dels instruments de planejament urbanístic (DL 305/2006)

1.- S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2.- Qualsevol canvi en les determinacions dels plans derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.

3.- La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. (...)

Article 118. Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic (DL 305/2006)

1.- Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

a. Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.

b. Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

c. Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

d. Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament (...)

2.- El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.

3.- Quan la modificació del planejament comporta l'augment de densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.

4.- Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

5.2.- MARC URBANÍSTIC

El marc urbanístic ve donat pel Pla general d'ordenació urbana de La Seu d'Urgell, el qual fou aprovat definitivament per la Comissió Tècnica d'Urbanisme de Lleida el 10 de juliol de l'any 2.002.

En el PGOU de La Seu d'Urgell es delimita el sector SUD-03 "Llevant A" i es regula mitjançant l'article 161 de les Normes Urbanístiques, el qual es transcriu a continuació:

Article 161. SUD-3. Sector Llevant A.

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, delimitat al plànol 4 - Ordenació del sòl urbà i urbanitzable - a escala 1/3.000, és de 39.976 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.

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 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 de la 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.

La regulació de les tipologies edificatòries de les claus urbanístiques 3b (zona d'edificació en filera desenvolupada) i 5b (zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica) venen donades per la mateixa normativa urbanística del PGOU de La Seu d'Urgell, en els seus articles 257 i 264, respectivament.

Per altra banda, en el planejament general vigent s'estableix una zonificació, de caràcter indicatiu, pel sector SUD-03 "Llevant A", en la que s'ubiquen les edificacions plurifamiliars (clau 5b) en dues grans parcel.les en la part nord de l'àmbit; les edificacions en filera desenvolupada (clau 3b) s'ubiquen per dessota d'aquestes, i el sòl destinat a equipaments se situa en la part oest del sector, de manera que es garanteixi una connectivitat amb la zona dotada, actualment, d'equipaments socials, tal i com mostra la següent figura:



Fig.2. Plànol de zonificació indicativa pel sector SUD-03 "Llevant A"
(segons planejament vigent – PGOU)

6.- DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.

En aquest apartat es pretén descriure i justificar de forma individualitzada les variacions que la present Modificació puntual del PGOU de La Seu d'Urgell en l'àmbit SUD-3 "Llevant A" promulga respecte el planejament urbanístic municipal vigent.

6.1.- MODIFICACIÓ NÚM 1: REAJUSTAMENT DELS LÍMITS DEL SECTOR SUD-3.

Ajustar la delimitació del sector atenent a la pròpia naturalesa física i topogràfica del sector segons el seu estat actual, així com a la proposta d'ordenació a implantar, analitzada, tant des del propi sector SUD-3 com des dels espais annexes al mateix, per tal de tenir una visió suprasectorial i poder realitzar una proposta que resti en coherència i harmonia amb el propi entorn del sector en qüestió.

Aquest reajustament dels límits del sector, per tant, s'ha realitzat, bàsicament, per tal que els límits del sector obeeixin a una coherència física; d'aquesta manera, i donat que en la present Modificació puntual es disposa d'una cartografia més detallada que la que conformà l'anàlisi en l'elaboració del PGOU, s'ha pogut realitzar un millor ajust dels límits teòrics del SUD-3 a la realitat física del territori; dins d'aquesta concepció s'engloben els següents reajustaments:

− Reajustament del llindar nord de l'àmbit a la carretera ja actualment executada per tal que el límit del sector resti compatibilitzar amb aquest vial (veure fig.3).

− Lleugera ampliació del sector en la part sud de l'àmbit que confronta amb sòl no urbanitzable, amb l'objecte que la totalitat del vial que hi discórrer (plataforma i voreres) restin incloses en l'àmbit d'actuació. Aquest mateix vial, però, en la part que discórrer confrontant amb sòl no urbanitzable, no s'ha inclòs de forma total en el SUD-3 ja que s'ha respectat el mateix criteri que ja proposava el PGOU original, és a dir, la meitat del mateix resta englobat en el SUD-03 i l'altre meitat s'incorpora en el sector de planejament urbanístic adjunt al mateix (veure fig.3).

− Redefinició del xamfrà nord-est del SUD-03 amb la finalitat que la delimitació del mateix permeti que l'actual habitatge existent resti inclòs totalment en ell. D'aquesta manera, la voluntat de la part promotora és permetre que l'habitatge existent no resti immediatament fora d'ordenació sinó que es permetrà la seva permanència fins que aquest no calgui ésser enderrocat, moment en què s'haurà d'adaptar a les determinacions que estableixi el Pla parcial que regularà el sector, a través d'una disposició transitòria en la normativa urbanística de l'esmentat planejament urbanístic derivat (veure fig.4).

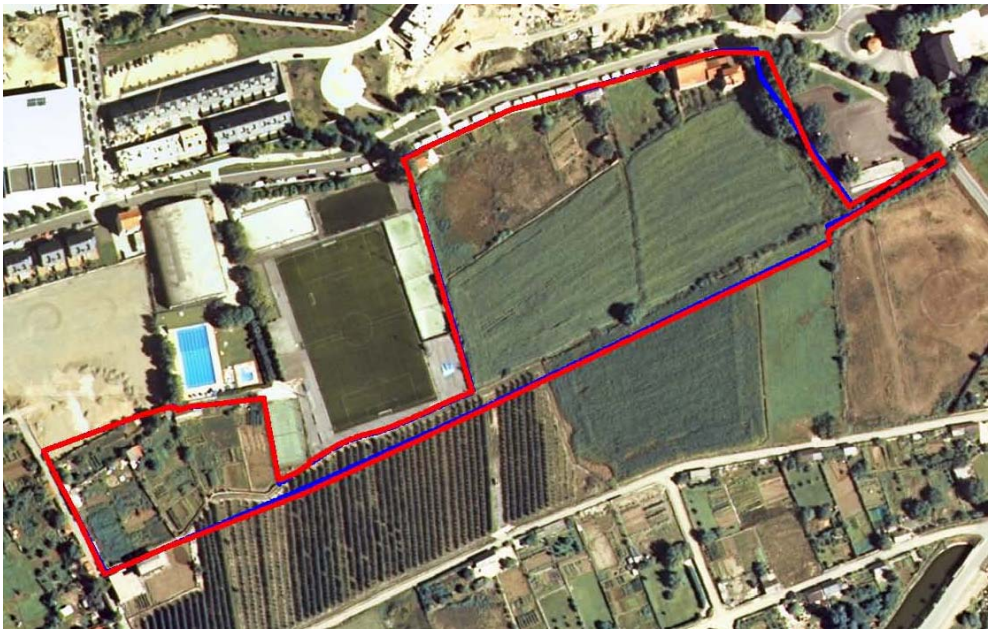


Fig.3. Delimitació àmbit SUD-3 segons POUM (blau) i proposta MP PGOU (vermell)

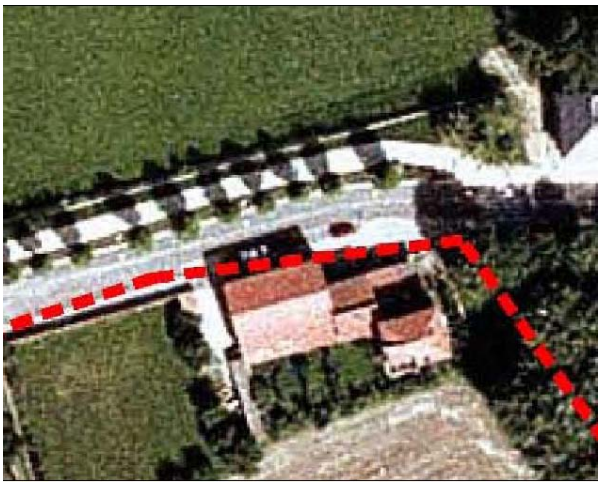


Fig.4. Detall reajustament límits SUD-03 en la part nord-est
- proposta MP PGOU-

Aquest anàlisi dels límits del SUD-3 ha comportat un molt lleuger increment de la superfície del mateix; la superfície estimada pel propi PGOU era de 39.976 m² de sòl, mentre que la que es deriva de l'aixecament topogràfic elaborat per a la realització del Pla parcial, a escala 1/200, és de 40.822 m² de sòl, diferència no arriba al 2,1% de la superfície original, xifra que resta totalment conforme amb els ordres de magnitud que generalment es deriven dels reajustaments de límits que calen realitzar quan s'analitza amb un major nivell de detall un sector de planejament urbanístic, respecte l'anàlisi a una major escala que implica l'elaboració del planejament general municipal.
(Veure plànol I 06 – Topogràfic, on s'assenyalen els ajustos més importants)

6.2.- MODIFICACIÓ NÚM. 2: AUGMENT DE LA DENSITAT AMB MANTENIMENT DE SOSTRE.

Els propietaris i promotors del sector SUD-3, van instar a l'ajuntament de La Seu d'Urgell a modificar el PGOUM de La Seu per motiu d'adaptar la densitat del sector a les noves necessitats de reserva de sostre per a habitatges de protecció establertes pel Decret 1/2005 i el posterior DL 1/2007 de mesures urgent en matèria d'urbanisme que obliga als sectors de planejament derivat, en ciutats de més de 10.000 habitants i capitals de comarca a reservar el 30% del sostre residencial del sector per a la construcció d'habitatges de protecció.

El planejament vigent a La Seu d'Urgell, és anterior a la Llei 2/2002, i per tant no estableix la reserva de sostre per a habitatges de protecció i per tant la densitat del sector tampoc ho contempla ja que els paràmetres del sector es van fer sense aquests condicionants (degut a que no existien en aquell moment) i comptant que al sector hi hauria una distribució del sostre en habitatge plurifamiliar (amb unes superfícies d'1hab/100m² st) i en habitatges unifamiliars (amb unes superfícies d'1hab/160-170m² st) .

6.2.1 JUSTIFICACIÓ DE L'INCREMENT DE LA DENSITAT DEL SECTOR.

Paràmetres del sector:

Superfície del sector:	40.822 m²
Edificabilitat bruta del sector:	0,40m² st / m² sl
Densitat del sector:	30 hab / Ha
Sostre màxim edificable del sector:	16.329 m²
Nº màxim d'habitatges del sector.	122 hab
Superfície mitja per habitatge:	134 m² /hab

Hipòtesis 1:

El DL 1/2007 "imposa" la reserva del 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial (HPO) i la reserva del 10% del sostre residencial per a habitatges de protecció de règim concertat (HPC).

El DL 1/2007 en cap moment parla de com s'ha de fer la distribució del nombre d'habitatges entre els diferents tipus d'habitatges, per la qual cosa, si fem un repartiment equitatiu de sostre i número d'habitatges en les proporcions 70%, 20% i 10%, en resulten unes dimensions dels habitatges de protecció que són desorbitades tal i com s'observa a continuació.

70% sostre RLL:	11.430 m²
20% sostre HPO:	3.266 m²
10% sostre HPC:	1.633 m²
100% Total:	16.329 m²

70% habitatges RLL:	86 habitatges	superfície mitja / habitatge:	132 m² /hab
20% habitatges HPO:	24 habitatges	superfície mitja / habitatge:	136 m² /hab
10% habitatges HPC:	12 habitatges	superfície mitja / habitatge:	136 m² /hab
100% Total:	122 hab		

Cal recordar que els habitatges de protecció tenen unes dimensions de superfície màximes (inferiors a les que resultarien d'aquest repartiment equitatiu 70%, 20% i 10% de sostre i nombre d'habitatges)

Hipòtesis 2:

Si per el contrari entenem que les dimensions màximes de superfície construïda dels habitatges HPO i HPC són les següents:

HPO: 80m² construïts per a habitatge (*)
HPC: 90 m² construïts per a habitatge (*)

(*) Els ratis d'HPO i HPC corresponen als ratis utilitzats al Pla Parcial del Subsector 1 del SUD-7 Sector Horta del Valira.

Llavors en resulten els següents quadres:

70% sostre RLL:	11.430 m²
20% sostre HPO:	3.266 m²
10% sostre HPC:	1.633 m²
100% Total:	16.329 m²

Habitatges HPO:	3.266 m² / 80 m² habitatge = 40.82 = 41 habitatges
Habitatges HPC:	1.633 m² / 90 m² habitatge = 18.14 = 18 habitatges

Finalment restem 122 habitatges totals – 41 habitatges HPO – 18 habitatges HPC = 63 HRLL

Habitatges RLL: 11.430 m² / 63 habitatges = 181,42 m² / habitatge

No seria lògic ni coherent, amb l'esperit de repartir equitativament beneficis i càrregues en els sectors, el fet "d'imposar" la reserva d'habitatges de protecció, que tinguessin unes dimensions tals que fessin que la major part de la densitat dels sectors (nombre d'habitatges) es destinés als habitatges amb protecció i deixant els habitatges de renta lliure amb unes dimensions desorbitades per a la seva comercialització, comportant la no execució dels sectors de planejament o cas que es desenvolupin, creant un greuge econòmic sobre la propietat d'aquests sectors.

Entenem que la base de la modificació puntual s'ha d'abordar des de la hipòtesi d'adequar la densitat del sector per a la construcció d'aquesta "nova reserva" que comporta el DL 1/2007. Aprofitant la present modificació puntual, també s'ajusta la densitat dels habitatges de renta lliure (HRLL) passant de 133 m²/habitatge a 126 m²/habitatge (una superfície mitja de 126 m² que es repartirà entre habitatges unifamiliars i edificis d'habitatge plurifamiliar). L'increment de la densitat es destinarà majoritàriament a la construcció dels habitatges amb protecció oficial.

Per tant, i com a conclusió, entenem que hem de:

1.- Dividir el 20% del sostre destinat a habitatges d'HPO per la mesura òptima dels habitatges d'HPO.

2.- Dividir el 10% del sostre destinat a habitatges d'HPC per la mesura òptima dels habitatges d'HPC.

3.- Dividir el 70% del sostre destinat a habitatges de renta lliure per un rati de 126 m² habitatge (més òptim comptant que hi haurà habitatge unifamiliar i plurifamiliar).

D'aquests tres punts en resultaria el quadre següent:

1.-	**20% sostre HPO:**	**3.266 m² / 80 m² habitatge =**	**40.82 = 41 habitatges**
2.-	**10% sostre HPC:**	**1.633 m² / 90 m² habitatge =**	**18.14 = 18 habitatges**
3.-	**70% sostre RLL:**	**11.430 m² / 126 m² habitatge =**	**90.71 = 91 habitatges**
			Total: 150 habitatges

De l'anterior quadre en resulta un número final de 150 habitatges en total.
Això representa increment de la densitat del sector de 30hab/Ha a 36,74 hab/Ha.

Respecte el quadre de la hipòtesi 1, passem de:

	Supòsit Inicial Hip.1	>> TR Mod Punt SUD-3		
70% habitatges RLL:	86 habitatges	>> 91 habitatges	>>	+5 habitatges
20% habitatges HPO:	24 habitatges	>> 41 habitatges	>>	+17 habitatges
10% habitatges HPC:	12 habitatges	>> 18 habitatges	>>	+6 habitatges
	122 habitatges	>> 50 habitatges	>>	+28 habitatges

L'article 94.3 del DL 1/2005 (Modificació de les figures del planejament urbanístic) diu:

> *"94.3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació. ...."*

Per tant només cal comptar 10 m² d'espais lliures i equipaments per cadascun dels nous habitatges de renta lliure, ja que els habitatges amb protecció són més grans de 70 m² per habitatge. Això comportarà al sector una reserva addicional de 50 m² (10 m² per cada nou habitatge de renta lliure) que es destinaran a zona d'equipaments.

Cal dir que fins-hi tot aquests 50 m² serien "discutibles" en tant que inicialment (anteriorment al DL 1/2007) el Sector Sud-3 podia edificar 122 habitatges de renta lliure i ara en pot edificar 91, i l'increment d'habitatges respon a una nova necessitat creada per la llei però sense la resposta pertinent a aquesta nova necessitat.

7.- MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

7.1.- MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 161 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOUM DE LA SEU D'URGELL.

Degut a la variació de la densitat d'habitatges que es promulga en aquesta Modificació puntual del planejament general i al reajustament de l'àmbit del SUD-3, l'article 161 ("SUD-3. Sector Llevant A") integrat en les vigents Normes urbanístiques del PGOU de La Seu d'Urgell, alhora inclòs en el títol IV ("classificació del sòl"), capítol II ("regulació del sòl urbanitzable"), resta modificat per tal d'incorporar aquestes correccions, tal i com s'exposa a continuació:

Article 161. SUD-3. Sector Llevant A.

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.

El nombre d'habitatges es repartirà de la següent manera:

- Habitatges de renta lliure (HRLL):	91 hab.
- Habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial (HPO):	41 hab.
- Habitatges de protecció de règim concertat (HPC):	18 hab.
Total habitatges:	150 hab.

La densitat resultant d'habitatges es reparteig de la següent manera:

- Densitat HRLL:	22,29 hab/ha
- Densitat HPO:	10,04 hab/ha
- Densitat HPC:	4,41 hab/ha
- Densitat total del sector SUD-3:	36,74 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%

Segons la modificació puntual núm. 7 del PGOUM de La Seu d'Urgell, en base a l'article 94.3 del DL 1/2005, a les reserves de sòl públic caldrà afegir-hi la cessió de 50 m² addicionals destinats a zones verdes o equipaments (segons descripció feta al punt 6.2.1 de la modificació puntual núm. 7 del PGOUM).

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.

8.- CONCLUSIONS

Amb el contingut de la present memòria, els plànols i annexes que l'acompanyen, es consideren suficientment descrit el Text Refós de la Modificació Puntual núm. 7 del PGOUM de La Seu d'Urgell a l'àmbit del Pla Parcial Sud-3 "Sector Llevant A", al T.M. de La Seu d'Urgell i s'eleva a la consideració de l'autoritat competent per a la seva aprovació, si s'escau.

El tècnics autors:

Signat,

Joan Gurrera i Lluch Enginyer de camins, c. i p.	Marc Vidal Farré Arquitecte	Joan Marquet Lacaya Arquitecte
Col·legiat 8.338	Col·legiat 43.954-1	Col·legiat 43.960-6

La Seu d'Urgell, Desembre de 2009

B - INFORME DE SOSTERNIBILITAT ECONÒMICA

1.- ANTECEDENTS

1.1.-ANTECEDENTS LEGISLATIUS

Segons el "Títol II" del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, s'afegeixen uns sèrie de Modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 12:

Sostenibilitat econòmica i ambiental

U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

> *d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

> *d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactada tal com segueix:

> *d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

Quatre. ...

1.2.-ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT: MODIFICACIÓ PUNTUAL

Els paràmetres de la modificació Puntual del PGOU afecten mínimament al sostre del sector, que s'incrementa de 15.990 m²st a 16.329 m²st resultat del reajustament del límit del sector, que passa de 39.976 m²sòl a 40.822 m²sòl.

Els percentatges de cessió no varien respecte els paràmetres del PGOUM.

La densitat d'habitatges passa de 30 hab/ha (PGOUM) a 36,74 hab/ha (segons MP PGOUM), passant de 122 habitatges a 150 habitatges (per adequar la densitat i nombre d'habitatges als estàndards de les reserves de sostre per a habitatges de protecció pública establerts a la LU i que no eren vigents en el moment de l'aprovació definitiva del PGOUM de La Seu d'Urgell).

Per tant, la modificació puntual varia l'aprofitament del sector en un sentit més favorable que amb els paràmetres actuals en tant que puja la densitat del sector, mantenint les càrregues de les obres d'urbanització, la qual incideix favorablement en el desenvolupament d'aquest.

2.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Segons l'article 12.3 del DL 1/2007, que modifica a la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la llei d'urbanisme:

"L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

2.1.- ESTUDI ECONÒMIC

2.1.1.- Cost de les obres d'urbanització

Dades del sector SUD 3 segons la Modificació Puntual del PGOUM de La Seu d'Urgell:

Superfície: **40.822 m²**

Cessions: **Segons articulat del SUD 3 Art ** del PGOUM de La Seu d'Urgell**

Sup. de Vials:	8.164	20,00 % del Sector
Cessió ZV i EP:	6.123	15,00 % del Sector
Cessió Equipaments:	6.123	15,00 % del Sector
A determinar pel Pla Parcial:	2.041	5,00 % del Sector
Total Cessions:	**22.452**	**55,00 % del sector**
Resta de Sòl Edificable:	**18.370**	**45,00 % del sector**

Edificabilitat: **0,40 m² sostre / m² sòl**

Sostre: **16.328,80 m²**

Densitat: **36,74 hab/ha**

Ús: **Ordenació orientativa. Claus 3b i 5b**

Estudi dels costos d'Urbanització:

SUPERFÍCIE ÀMBIT SUD 3:	**40.822 m²**

	% S/Total sup SUD3	sup (m²)	cost (€/m²)	parcial
Superficie de vials i aparcaments	20%	8.164	180	1.469.592
Superfície d'espais lliures	15%	6.123	72	440.878
Total urbanització				**1.910.470**
Honoraris planejament, notaria, registre (aprox 15% s/cost urbanització)				286.570
Total cost d'urbanització:				**2.197.040**

Segons l'Estudi d'Obres Bàsiques d'urbanització la previsió de costos de la urbanització és de 1.910.470 € (IVA inclòs).

Com a despeses d'urbanització també s'han de considerar els honoraris de la redacció del planejament derivat i dels projectes d'urbanització i reparcel·lació. També les despeses de notaria i registre i els honoraris de direcció de les obres d'urbanització. Comptant que el conjunt d'aquestes despeses siguin un 15% del cost total de les obres, el cost total d'urbanització és de 2.197.040 € (IVA inclòs).

2.1.2.- Repercussió de les despeses d'urbanització

La repercussió de les despeses d'urbanització és de:

-per Ha de sòl brut:

$$\frac{\textbf{2.197.040 €}}{\textbf{4,0822 Ha}} = \textbf{538.200 € / Ha}$$

-per m²s brut:

$$\frac{\textbf{2.197.040 €}}{\textbf{40.822,00 m² sòl (brut)}} = \textbf{54 € / m² sòl (brut)}$$

-per m²s parcel·la:

$$\frac{\textbf{2.197.040 €}}{\textbf{18.369,90 m² sòl (parcel·la)}} = \textbf{120 € / m² sòl (parcel·la)}$$

-per m²st de sostre:

$$\frac{\textbf{2.197.040 €}}{\textbf{16.328,80 m² sostre}} = \textbf{135 € / m² sostre}$$

2.2.- FONTS DE FINANÇAMENT DISPONIBLES

En virtut de l'article 8 del DL 1/2007 que modifica l'article 46 del DL 1/2005, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels membres de la junta de compensació, d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent.

El cost de la urbanització és totalment assumible per la junta de compensació que dugui a terme els tràmits del planejament derivat i la urbanització del sector.

2.3.- IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES A LES FINANCES PÚBLIQUES.

Pel que fa a la implantació de les infraestructures, aquestes representen un cost zero per a l'ajuntament ja que queden totalment sufragades pel projecte per l'entitat promotora.

Pel que fa a la implantació i prestació dels serveis, representen un increment del volum dels serveis que actualment ja es presten al municipi com pot ser:

- La recollida de les escombraries.
- L'abastament d'aigua potable.
- Neteja i manteniment general dels espais públics i el mobiliari urbà.
- Xarxa de sanejament.
- Xarxa d'enllumenat públic.

La recollida de les escombraries ja té una taxa de l'ajuntament (delegat a la Mancomunitat d'Escombraries) que fa que en principi aquest servei no representi un sobrecost a l'ajuntament.

El servei d'aigua potable no és un servei gratuït i per tant s'autofinança.

Per al manteniment de la xarxa viària, o part d'ella, existeix l'impost de circulació.

El servei de neteja i manteniment d'espais públics, sanejament i enllumenat públic, no tenen a priori cap impost directe que els sufragui però si un impost indirecte com és l'Impost de Bens Immobles, que serveix als ens locals per sufragar si no al cent per cent, en part, aquestes despeses.

Altrament, previ a la prestació d'alguns d'aquests serveis, l'ajuntament ja recapta una xifra important en concepte de llicències d'obres d'edificació.

Finalment, cal citar que els ens locals tenen mitjans per repercutir costos de manteniment i/o accidents imprevistos a les infraestructures dels serveis que presta mitjançant la figura de les contribucions especials, a aplicar als ciutadans que es beneficien directament dels serveis.

Com a conclusió, es pot dir que el manteniment de la implantació dels serveis, s'autofinança per ella mateixa. En el conjunt del municipi, es fa un capmàs entre totes les zones, les consolidades i les que no, de manera que les despeses que poden repercutir inicialment a un ajuntament una zona de creixement, es recuperen una vegada es comença a consolidar i edificar aquesta a través dels impostos de llicències d'obres.

L'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris de la Modificació Puntual del PGOU (quan es desenvolupi el sector SUD 3) respecte del planejament vigent que modifiquen, és pràcticament el mateix (es a dir pràcticament cap) ja que s'incrementa la densitat d'habitatges i un xic el sostre, però en canvi les obres d'urbanització són pràcticament les mateixes i per tant el cost d'aquestes, ja que els percentatges de cessions no varien.

3.- CONCLUSIONS

Amb el contingut de la present memòria, es consideren suficientment descrit l'Informe de Sostenibilitat Econòmica de la Modificació Puntual núm. 7 del PGOU de La Seu d'Urgell a l'àmbit del sector SUD-3 "Sector Llevant A", al T.M. de La Seu d'Urgell i s'eleva a la consideració de l'autoritat competent per a la seva aprovació, si s'escau.

Es quan tenen l'honor d'informar segons el seu lleial saber i entendre, i als efectes que escaigui, els tècnics sotasignats.

El tècnics autors:

Signat,

Joan Gurrera i Lluch Enginyer de camins, c. i p.	Marc Vidal Farré Arquitecte	Joan Marquet Lacaya Arquitecte
Col·legiat 8.338	Col·legiat 43.954-1	Col·legiat 43.960-6

La Seu d'Urgell, Desembre de 2009

C – ANNEXES

A1 – REPORTATGE FOTOGRÀFIC

A2 – MEMÒRIA SOCIAL

A3 – INFORME DEL DMAH RESPECTE LA MEMÒRIA SOCIAL

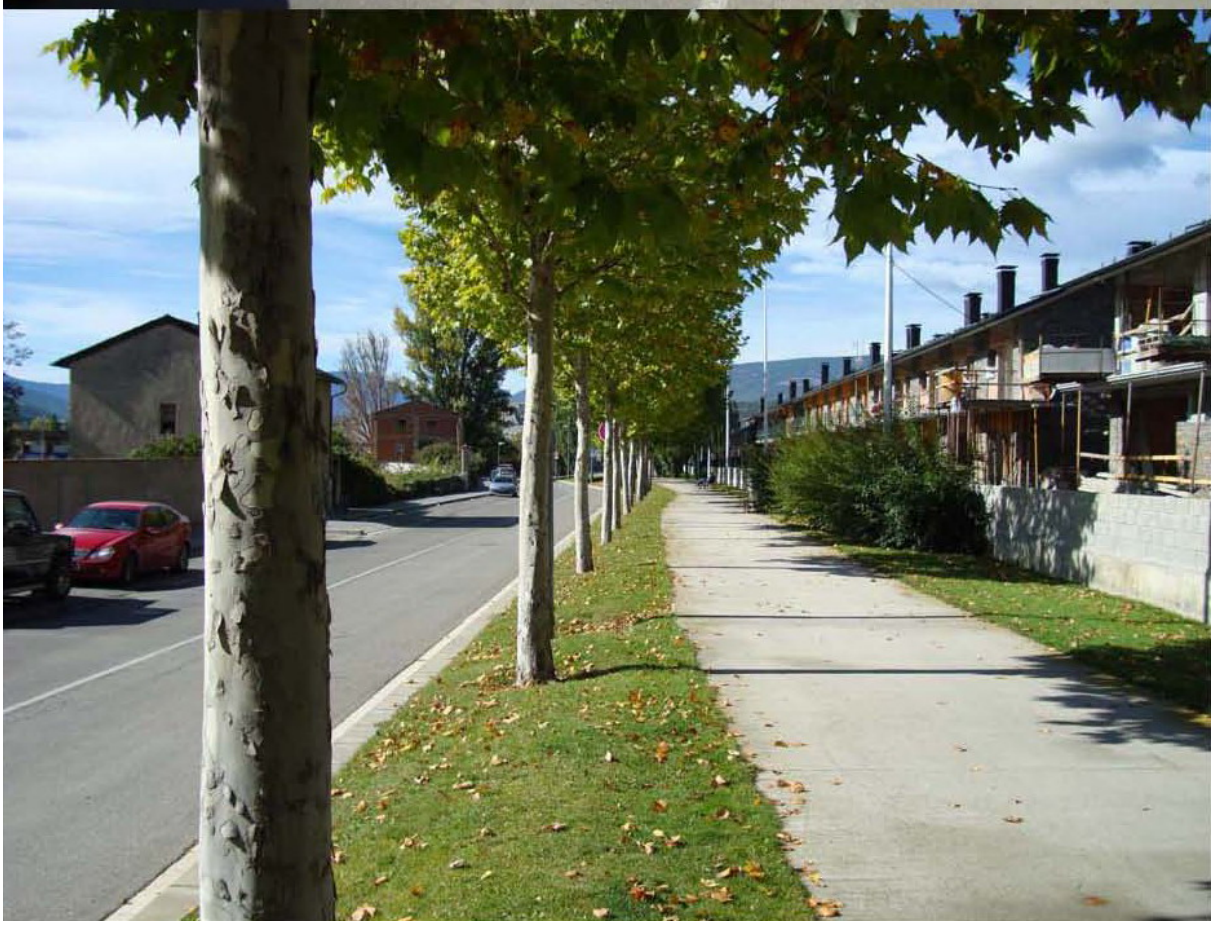
A4 – ESTUDI AMBIENTAL

A5 – RESOLUCIÓ CTULL DE DATA 22 DE GENER DE 2.009

A6 – INFORMES DELS ORGANISMES

ANNEX 1 – REPORTATGE FOTOGRÀFIC


















































VALIRA











ANNEX 2 – MEMÒRIA SOCIAL

INDEX DE LA MEMÒRIA SOCIAL

1.- INTRODUCCIÓ

- **1.1 OBJECTE DE LA MEMÒRIA SOCIAL**
- **1.2 MARC LEGISLATIU**

2.- DINÀMIQUES DEMOGRÀFIQUES

- **2.1 INTRODUCCIÓ**
- **2.2 LOCALITZACIÓ I DEFINICIÓ DEL MARC D'ANÀLISI**
- **2.3 EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ**
- **2.4 DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ RESPECTE EL CONJUNT DE LA COMARCA I RESPECTE L'ÀMBIT DE L'ALT PIRINEU I ARAN**
- **2.5 CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ**
  - **Característiques demogràfiques respecte l'estructura per edats**
  - **Característiques demogràfiques respecte el saldo migratori**
  - **Característiques socioeconòmiques respecte l'ocupació de la població per sectors d'activitat**
  - **Característiques socioeconòmiques respecte la localització de l'ocupació**
  - **Característiques socioeconòmiques respecte la infraestructura turística**
- **2.6 PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES**

3.- ANÀLISI DE LLARS I TIPUS

- **3.1 CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ I FORMACIÓ DE LLARS**
- **3.2 GRANDÀRIA MITJA DE LES LLARS**
- **3.3 NOMBRE DE PERSONES DE LA LLAR**
- **3.4 LLARS SEGONS EL TIPUS DE NUCLI**

4.- ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES

- **4.1 HABITATGES PRINCIPALS I NO PRINCIPALS**
- **4.2 HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ**
- **4.3 CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES**

5.- EQUIPAMENTS

6.- DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL DE L'ALT PIRINEU I ARAN PER AL MUNICIPI DE LA SEU D'URGELL

7.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA O NO DE L'INCREMENT DE DENSITAT A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUD-3 SECTOR LLEVANT A DEL MUNICIPI DE LA SEU D'URGELL.

8.- CONCLUSIONS RESPECTE A LA NECESSITAT I VIABILITAT DE LA MODIFICACIÓ DE LA DENSITAT DEL SECTOR SUD-3 "SECTOR LLEVANT A"

9.- POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE A LA SEU D'URGELL

- **9.1 PREVISIONS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA SEU EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I SÒL URBANITZABLE**
- **9.2 POTENCIAL DE RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT EN ELS SECTORS SOTMESOS A PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**
- **9.3 PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT A LA SEU D'URGELL**

10.- CONCLUSIONS RESPECTE A LA NECESSITAT O NO DE MAJOR RESERVA DE PERCENTATGE DE SOSTRE PER A HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL AL SECTOR SUD-3

1.- INTRODUCCIÓ

1.1.- OBJECTE DE LA MEMÒRIA

La present memòria social és redacta per motiu de la modificació puntual número 7 del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de La Seu d'Urgell a l'àmbit del Pla Parcial SUD-3 "Sector llevant A". La modificació puntual té dos objectius**.** El primer objectiu és adaptar la densitat del sector, que el PGOUM fixa en 30 hab/Ha als estàndards que permetin conjuminar la construcció dels diferents tipus d'habitatges, de renta lliure i de protecció oficial en els diversos règims, amb les superfícies adequades. El segon objectiu és l'ajust en els límits de l'àmbit d'actuació.

La present memòria social, adjunta a la modificació puntual, té dos objectius. El primer objectiu és validar el propi objecte de la modificació puntual, és a dir justificar i validar l'increment de la densitat del sector. El segon objectiu és valorar i validar que el percentatge de reserva de sostre per a habitatges amb protecció oficial és suficient, segons el marc legislatiu vigent en el moment de la modificació puntual i que s'exposa en el punt 1.2 de la memòria social.

Per a valorar el primer objectiu de la memòria social, es fa un estudi sobre les dinàmiques demogràfiques del municipi, la població, els tipus de llars, el parc d'habitatges i les previsions del Pla territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran per al municipi de la Seu d'Urgell, així com una explicació de l'increment de la densitat proposat i el repartiment d'aquest increment de la densitat. En el punt 8 de la memòria social s'exposen les conclusions d'aquesta respecte la valoració de l'increment de la densitat del sector.

Per valorar el segon objectiu de la memòria social, es complementa la memòria amb un anàlisi de les polítiques d'habitatge protegit del municipi, un anàlisi del PGOUM respecte als sectors de creixement proposats per aquest i en especial al potencial d'habitatge protegit d'aquests. En el punt 10 de la memòria social s'exposen les conclusions d'aquesta respecte la valoració del percentatge de reserva de sostre per a habitatge de protecció oficial en els diferents règims previstos per la legislació vigent.

1.2 - MARC LEGISLATIU

"Disposició transitòria 5a del DL 1/2005"

> *Punt 2: "Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la modificació de la Llei 10/2004"*

Amb aquest objectiu el present anàlisi social de la zona de La Seu d'Urgell servirà per justificar des del punt de vista social i legal la necessitat d'emplaçar habitatge protegit en el sector a desenvolupar.

L'apartat tercer de l'article 9 del DL 1/1007 modifica el títol i l'apartat 3 de la disposició transitòria segona del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queden redactats com segueix:

> *"Segona: Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública".*
> *"3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal i un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, poden establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació del sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.7. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar perceptivament i immediatament:*
>
> *a)En els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, a les modificacions de planejament general que tenen per objecte les actuacions aïllades de dotació a que fa referència la disposició addicional setzena, als sectors subjectes a pla de*

millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial."

b)En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

El municipi de La Seu d'Urgell està situat a la comarca del l'Alt Urgell. El planejament urbanístic vigent és el Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la C.T.U.LL. en sessió de 10 de Juliol de 2.002 i publicat al DOGC el 14 de març de 2.003. Per tant, el planejament vigent no està adaptat al DL 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. El municipi tampoc no disposa de cap Programa d'Actuació Urbanística Municipal.

El present Pla Parcial, té per objecte desenvolupar, en sòl urbà, el sector de creixement de l'eixample residencial de llevant de La Seu d'Urgell.

En conclusió, i en virtut del que diu la disposició transitòria segona del DL 1/2005, modificada pel DL 1/2007, quan el municipi no disposi de Programa d'Actuació Urbanística Municipal, serà el planejament derivat el que estableixi les reserves del sòl per a habitatge de protecció pública, essent aquesta perceptiva en municipis de més de 10.000 habitants o en capitals de comarca.

La ciutat de La Seu d'Urgell té una població de més de deu mil habitants i a més a més és capital de la comarca de l'Alt Urgell. La població total del terme municipal el 2007 era de 12.703 habitants segons l'Institut d'Estadística de Catalunya. **Per tant es perceptiva la reserva de sòl per a la construcció d'habitatge social.**

2.- DINÀMIQUES DEMOGRÀFIQUES

2.1 INTRODUCCIÓ

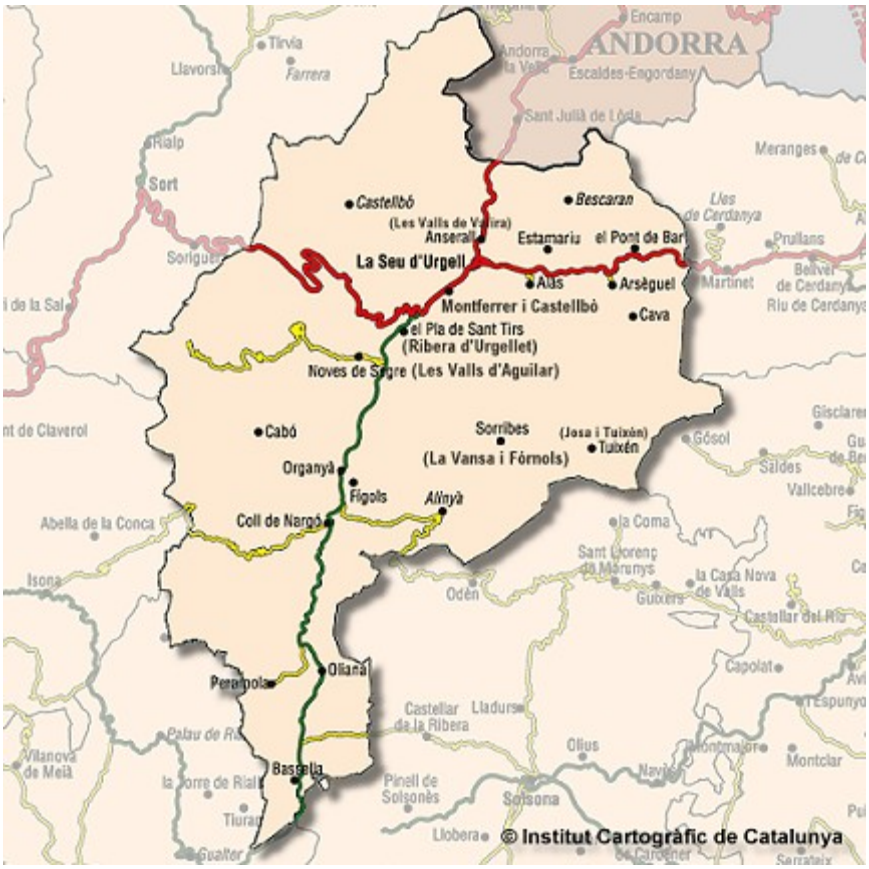
Amb l'objectiu d'obtenir una diagnosi sobre les necessitats d'habitatges a la població de la Seu d'Urgell, cal avaluar les característiques demogràfiques de la població, així com les projeccions previstes per aquest àmbit.
Aquest anàlisi s'acompanya de la revisió del parc d'habitatges local, la seva evolució i les necessitats que es poden preveure en funció de les projeccions de població més probables.
L'àmbit d'anàlisi no es centra només en els límits administratius municipals donades les dinàmiques socials i de mobilitat actuals, a més de la condició de centralitat donada la capitalitat de la Seu d'Urgell.
Aquesta condició de centralitat pot veure's incrementada en funció de la concentració de serveis i equipaments bàsics de què disposi la ciutat. Per aquest motiu es considera interessant fer un breu anàlisi dels equipaments disponibles.
D'aquí en podrien derivar les necessitats endògenes però per tal d'obtenir un resultat més acurat s'avalua també la situació del municipi en relació als àmbits territorials superiors als que pertany.
El rol que exerceix un municipi dins un àmbit més ampli pot influir en l'evolució poblacional que s'espera, més enllà de les variables estrictament demogràfiques.
Donat que la capitalitat de la Seu d'Urgell es reflecteix en les determinacions que el planejament territorial fa en relació al municipi, aquestes també seran revisades.
Prèviament al desenvolupament d'aquest estudi es realitzarà una breu introducció territorial de l'àmbit d'anàlisi per tal comprendre el marc geogràfic en el que s'ha d'avaluar

2.2 LOCALITZACIÓ I DEFINICIÓ DEL MARC D'ANÀLISI

La Seu d'Urgell és la capital de la comarca pirinenca de l'Alt Urgell, situada entre les comarques de La Cerdanya, El Berguedà, El Solsonès, La Noguera, El Pallars Jussà i El Pallars Sobirà. Aquestes característiques geogràfiques condicionen fortament la distribució territorial de la zona, donant així majors facilitats pel desenvolupament als assentaments urbans localitzats a les planes.
A nivell comarcal, la localització del nucli de La Seu d'Urgell dins el conjunt, li atorga un grau de centralitat que li dóna encara major pes específic com a node de referència, tant a nivell comarcal com a nivell de l'àmbit de major escala en el que es troba. La Seu d'Urgell té també major pes específic dins la comarca donat el pes demogràfic amb el que compta la capital en relació a la comarca i per la localització estratègica de que gaudeix. La localització es pot considerar estratègica per diversos motius, el primer és que La Seu d'Urgell es troba en la intersecció de dues de les vies de comunicació més importants: d'una banda la N-260 que uneix Puigcerdà amb la capital de l'Alt Urgell i que segueix fins a Sort, essent a més a més una de les vies estructurants d'aquest territori; des de la que s'accedeix a la C-14 que connecta aquesta zona pirinenca amb Balaguer. I de l'altra la N-145 que dóna accés a Andorra.
En segon lloc les condicions físiques de la zona on el relleu es presenta pla i apte per l'extensió del nucli urbà, ha estat una condició favorable pel creixement local que ha permès reafirmar la capitalitat del municipi.
En la següent imatge queda reflectida l'accessibilitat del municipi així com el relleu de la zona:



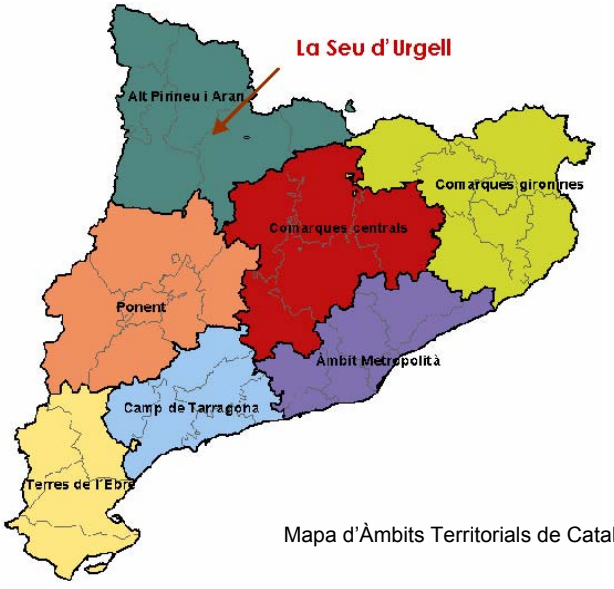
En el següent mapa, en canvi, s'observa la localització respecte la comarca alhora que és indicatiu de la proximitat a la frontera d'Andorra i les vies de comunicació que estructuren l'Alt Urgell



En relació al territori català la situació resulta un tant perifèrica, tant per la situació nord respecte el conjunt, com per la dificultat d'accés – en comparació amb altres àmbits de Catalunya – que resulta de l'orografia muntanyosa i pel poc pes demogràfic que té aquest àmbit de muntanya dins el conjunt català.

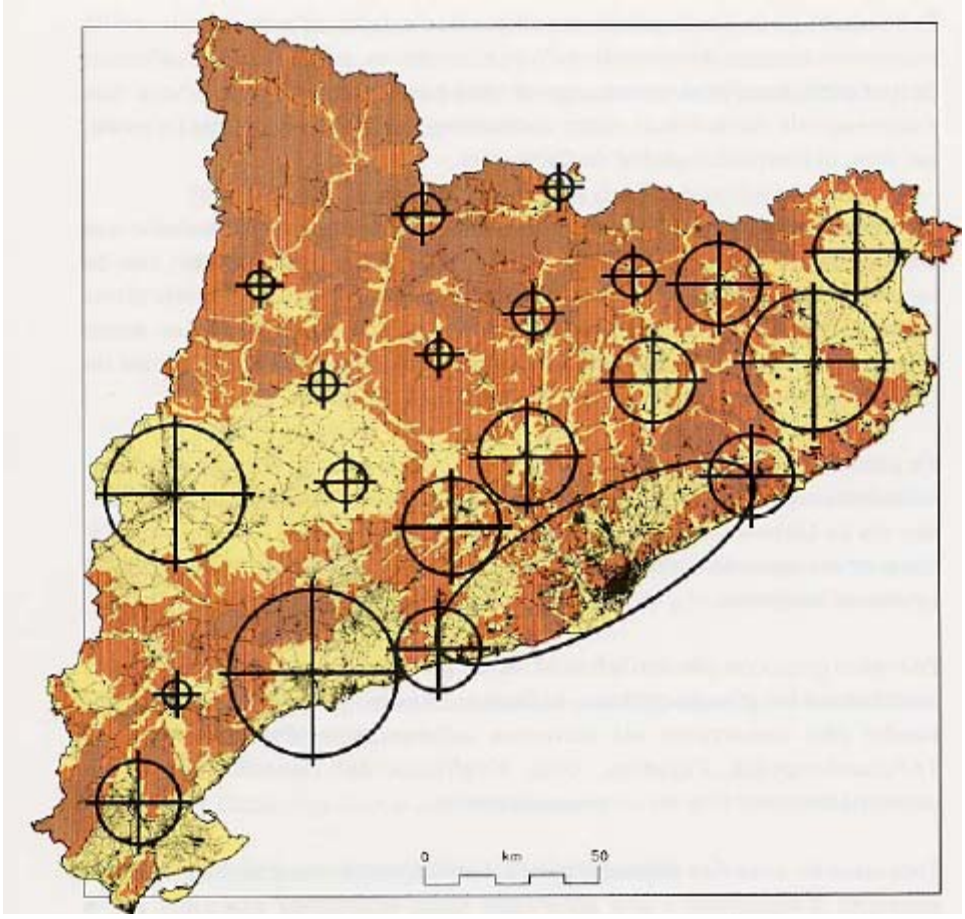
Aquesta comarca per motius obvis s'engloba dins d'un territori més ampli que comparteix aquestes mateixes característiques de situació, orografia i població. Es tracta de l'àmbit territorial de l'Alt Pirineu i Aran. I és dins d'aquest àmbit dins el que cal entendre el paper que juga la capital, La Seu d'Urgell.

El conjunt d'aquest àmbit és també una zona perifèrica pels mateixos motius, situada a l'extrem nord-est de Catalunya, al límit amb les Comarques de Ponent, les Comarques Centrals i fins i tot amb les Comarques Gironines.



Mapa d'Àmbits Territorials de Catalunya. Genenralitat de Catalunya

El pes demogràfic de la població d'aquest àmbit representa un 1% del total de la població catalana, mentre compta amb un 18 % de la superfície. A l'altra costa de la balança trobem l'Àmbit Metropolità, amb un 69% de la població i un 10 % del territori.
És evident el desequilibri intern del conjunt de Catalunya des del punt de vista de la distribució territorial de la població, i és precisament el reequilibri intern un dels principals objectius del Pla Territorial General de Catalunya.
Aquest objectiu s'ha de reflectir en els plans de menor jerarquia que determinin les directrius territorials en àmbits més concrets. En el cas que ens ocupa serà el Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran el que determinarà com s'ha d'estructurar el territori per tal de col·laborar en aquest reequilibri general. I és, per tant, dins aquest marc que s'ha d'entendre l'anàlisi que a continuació es desenvolupa, tenint en compte el conjunt del territori en que es troba el municipi i el que s'espera per aquest territori dins l'àmbit català.
Tot i la voluntat de equilibrar internament el territori català, aquest àmbit no juga un paper clau, però és necessari fixar-hi un mínim de massa crítica per no posar en perill el dinamisme local i la gestió del propi territori també a aquest nivell. No s'espera la consolidació de grans ciutats que juguin un rol d'estratègia pel conjunt català, però si la consolidació de ciutats mitjanes que col·laborin en el reequilibri global de la població en el territori.
Tal i com s'observa a la imatge la Seu d'Urgell no juga un paper clau pel conjunt però sí dins l'àmbit pirinenc ja que és de les poques localitats incloses dins les polaritats que han de reestructurar la distribució territorial.



Polaritats per al reequilibri de Catalunya
Font: Pla Territorial General de Catalunya

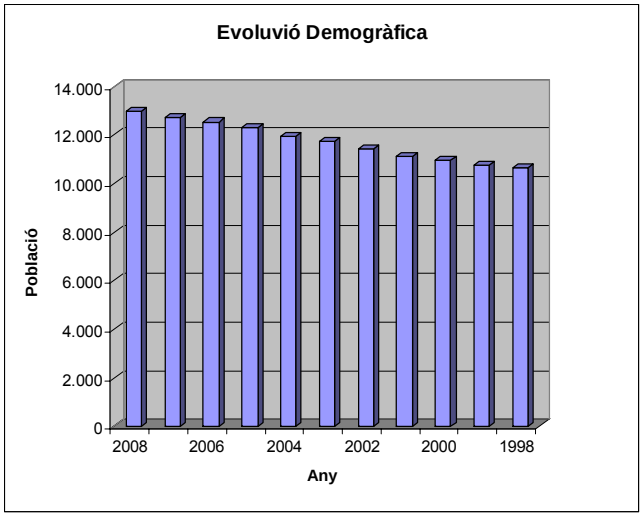
Per aquests motius es crea una xarxa nodal interna a l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran, en aquest la Seu obté l'estratègia de desenvolupament que implica major impuls –de creixement potenciat–.
Alhora es pretén que amb la determinació des del planejament de la capital comarcal com a node de referència de l'anomenat Sistema de La Seu, es consolidi aquest municipi com una ciutat mitjana, estructurant de tot l'àmbit dels Pirineus.

2.3 EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Es tractar de reflectir les condicions socials més destacables actualment, alhora que mostra la situació en relació a moments anteriors i poder conèixer així l'evolució. Conèixer les possibles condicions futures segons les projeccions estimades completa l'anàlisi temporal.
L'estudi el completa la vessant territorial, és a dir la situació local envers els àmbits territorials superiors com la comarca i el conjunt català.
Cal tenir en compte els aspectes quantitatius i qualitatius, per aquest motiu s'avaluen diferents aspectes poblacionals com són l'evolució del nombre d'efectius i les característiques que aquests presenten.

La Seu d'Urgell	
Any	**Població**
2008	12.986
2007	12.703
2006	12.533
2005	12.317
2004	11.921
2003	11.726
2002	11.434
2001	11.101
2000	10.943
1999	10.733
1998	10.661

Font: Idescat



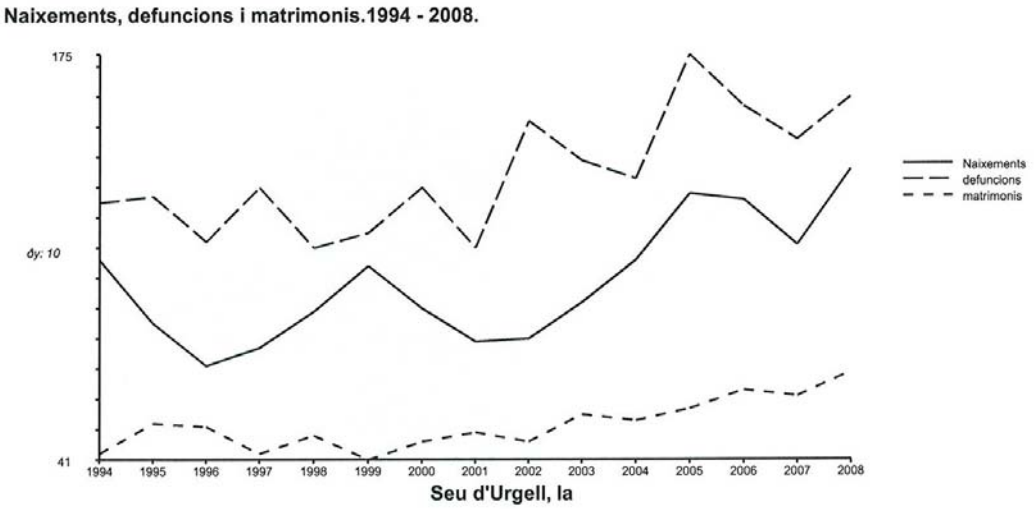
L'augment total ha estat de 2.325 habitants en 10 anys, el que suposa un ritme de creixement de 232 habitants per any. Fins arribar a suposar quasi el 60% del total de població comarcal.

Si es compara aquest creixement amb el que ha experimentat el conjunt comarcal i català s'observa com La Seu d'Urgell manté un creixement bastant superior al de la comarca; en canvi molt semblant al de Catalunya i en molts moments superior a aquest.

Creixement Demogràfic 1998 - 2008	
La Seu d'Urgell	21,81%
Alt Urgell	15,79%
Catalunya	19,79%

Font: Idescat

És especialment destacable el nivell de creixement del municipi si es té en compte que es tracte d'un àmbit d'alta muntanya. Sembla però que aquesta localització si afecta el conjunt comarcal que inclou les zones del prepirineu, que han estat les més castigades demogràficament.



Font: Idescat

2.4. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ RESPECTE EL CONJUNT DE LA COMARCA I RESPECTE L'ÀMBIT DE L'ALT PIRINEU I ARAN

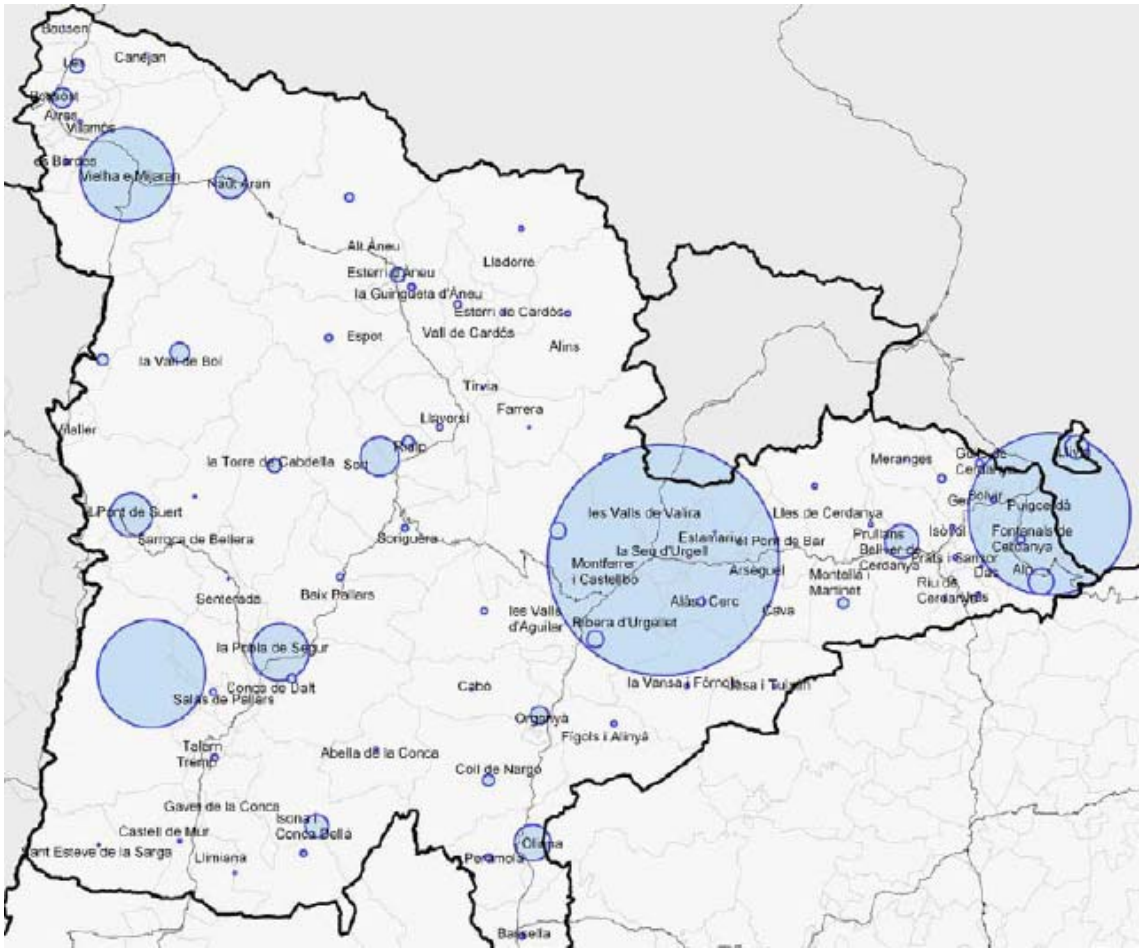
La Seu d'Urgell acull al 59,18% de la població de l'Alt Urgell (2006), evidenciant la posició jeràrquica que ocupa amb la resta de municipis. Però la concentració de població dins l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran és també important i situa el municipi al capdavant de les ciutats que han de convertir-se en polaritats estructurants.

Actualment, deu municipis concentren el 60% dels habitants de l'Alt Pirineu i Aran i aquesta és una tendència creixent. Progressivament, a vegades d'una manera accelerada, els petits nuclis de més alçada i de les valls laterals s'estan despoblant a favor dels pobles del fons de la vall principal o les vil·les mercat i les capitals de comarca.

És més, cinc municipis dels 77 amb que compta l'àmbit concentren la meitat de la població.

Municipi	Població	% de població sobre el total de l'àmbit
La Seu d'urgell	12.986	17,02%
Puigcerdà	9.365	12,28%
Tremp	6.190	8,11%
Vielha e Mijaran	5.633	7,38%
La Pobla de Segur	3.151	4,13%
Total:	**37.325**	**48,93%**
Àmbit Alt Pirineu	76.287	100,00%

Font: Idescat



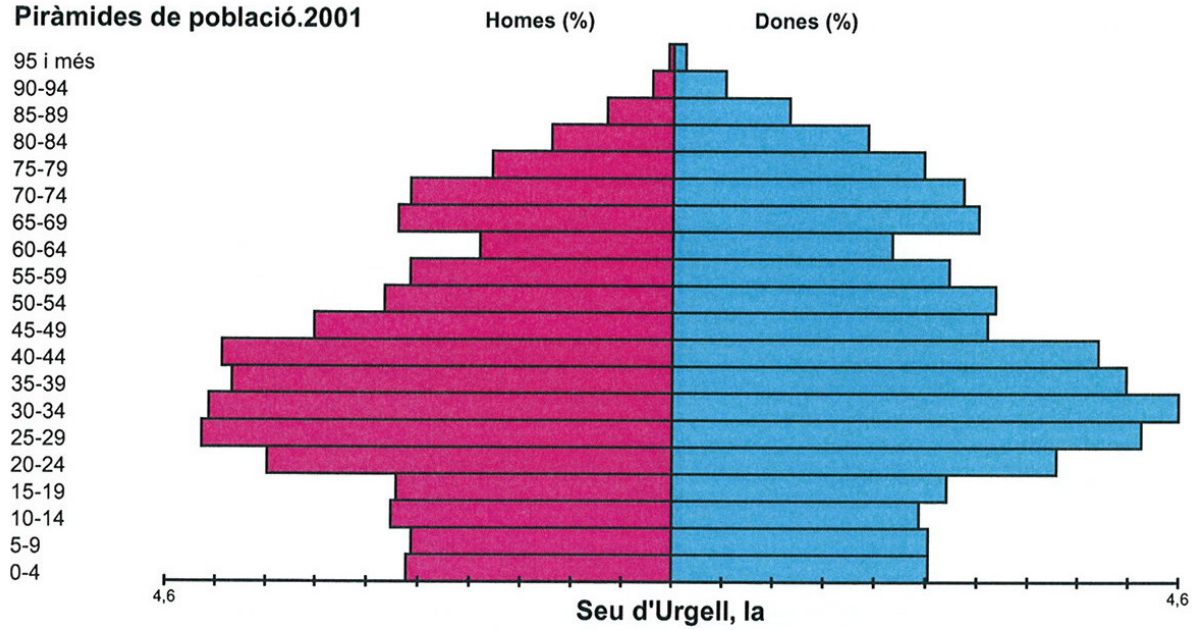
Font: Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran

2.5 CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ

El municipi de La Seu d'Urgell actualment té una població de 12.986 persones,

Característiques demogràfiques respecte l'estructura per edats:

L'estructura de la població per edats municipal esdevé un element clau per determinar el pes de cada grup d'edat dins la societat local i poder després avaluar les necessitats globals d'habitatge.



Font: Idescat

El gruix de la població s'observa al centre i a la base de la figura. D'una banda es destacable el gruix dels grups d'edat mitjos, i d'altra l'eixamplament de la piràmide que implica un major nombre dels d'efectius més joves.

POBLACIÓ PER GRUPS D'EDAT						
Any	**0 a 14 anys**	%	**15 a 64 anys**	%	**65 anys i més**	%
2001	1.552	14,26%	7.196	66,10%	2.139	19,65%
1996	1.680	15,68%	7.172	66,96%	1.859	17,36%
1991	1.809	17,44%	6.880	66,32%	1.685	16,24%
1986	2.055	20,34%	6.585	65,19%	1.461	14,46%
1981	2.384	23,52%	6.467	63,79%	1.287	12,69%

Font: Idescat

El pes per grans grups d'edat ha variat en aquests 5 anys, tal que els grups d'edats més joves han experiment un augment del seu pes relatiu al total mentre que la resta han disminuït la seva importància respecte el conjunt. Fet que demostra el rejoveniment de la població local.

Població per grups d'edat

(percentatge)

		Edat			
		De 0 a 14 anys	De 15 a 64 anys	De 65 anys i més	Total
Seu d'Urgell, la	2008	15,2	68,7	16,2	12.986
	2007	14,9	68,5	16,5	12.703
Alt Urgell	2008	13,2	67,7	19,1	21.942
	2007	13,1	67,4	19,5	21.566
Catalunya	2008	14,7	69,0	16,2	7.364.078
	2007	14,5	69,1	16,4	7.210.508

Fonts: Idescat. Padró Continu
Anys disponibles: del 1996 al 2008

Font: Idescat

Característiques demogràfiques respecte el saldo migratori

L'origen i la nacionalitat de la població són indicadors dels fluxos migratoris i per tant de la interacció de la localitat amb la resta del territori.

ORIGEN DE LA POBLACIÓ										
Any	Catalunya	Mateixa comarca	% s/Total	Altra comarca	% s/Total	Resta Estat	% s/Total	Estranger	% s/Total	Total
2008	7.994	5.643	43,45%	2.351	18,10%	2.263	17,43%	2.729	21,01%	12.986
2007	7.977	5.619	44,23%	2.358	18,56%	2.352	18,52%	2.374	18,69%	12.703
2006	7.969	5.611	44,77%	2.358	18,81%	2.402	19,17%	2.162	17,25%	12.533
2005	7.985	5.610	45,55%	2.375	19,28%	2.495	20,26%	1.837	14,91%	12.317
2004	7.935	5.577	46,78%	2.358	19,78%	2.473	20,74%	1.513	12,69%	11.921
2003	7.914	5.596	47,72%	2.318	19,77%	2.511	21,41%	1.301	11,10%	11.726
2002	7.931	5.636	49,29%	2.295	20,07%	2.458	21,50%	1.045	9,14%	11.434
2001	7.890	5.631	50,73%	2.259	20,35%	2.417	21,77%	794	7,15%	11.101
2000	7.853	5.632	51,47%	2.221	20,30%	2.406	21,99%	684	6,25%	10.943

Font: Idescat

Moviment natural de la població

		Naixements, defuncions i matrimonis		
		Naixements	Defuncions	Matrimonis de diferent sexe
Seu d'Urgell, la	2007	112	147	62
	2006	127	158	64
Alt Urgell	2007	167	261	87
	2006	186	251	93
Catalunya	2007	83.716	59.352	29.223
	2006	82.077	57.257	29.732

Fonts: Idescat. Moviment natural de població
Anys disponibles: del 1975 al 2007

Al llarg dels darrers anys la proporció de la població estrangera sobre el total ha experimentat un fort augment passant de suposar només un 6,25% dels habitants a l'any 2000 a representar un 21.01% al 2008.
També és molt important la població d'altres comarques que es desplacen a La Seu d'Urgell

ORÍGEN DE LA POBLACIÓ SEGONS NACIONALITAT								
Any	Espanyola	Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania	Total
2001	10.409	191	72	57	20	128	10	**10.887**
%	95,61%	1,75%	0,66%	0,52%	0,18%	1,18%	0,09%	100,00%
1996	10.528	101	33	19	12	12	6	**10.711**
%	98,29%	0,94%	0,31%	0,18%	0,11%	0,11%	0,06%	100,00%
1991	10.293	24	41	1	1	14	0	**10.374**
%	99,22%	0,23%	0,40%	0,01%	0,01%	0,13%	0,00%	100,00%

Font: Idescat

Lloc de naixement

		Catalunya	Mateixa comarca	Altra comarca	Resta Estat	Estranger	Total
Seu d'Urgell, la	2001	7.738	5.511	2.227	2.347	802	10.887
	1996	7.801	5.735	2.066	2.427	483	10.711
Alt Urgell	2001	14.881	10.775	4.106	3.056	1.168	19.105
	1996	15.179	11.361	3.818	3.127	700	19.006
Catalunya	2001	4.305.884	3.078.188	1.227.696	1.648.650	388.576	6.343.110
	1996	4.165.361	3.063.962	1.101.399	1.752.873	171.806	6.090.040

Fonts: Idescat. Estadística de població 1996
Idescat. Cens de població 2001
Anys disponibles: 1981, 1986, 1991, 1996, 2001

Font: Idescat

Dels quadres anteriors es pot deduir que la població "autòctona" es manté estancada, però en canvi, la població estrangera és la que fa incrementar el nombre d'habitants.
El municipi també rep part de la població de la resta de la comarca que s'hi trasllada.

Característiques socioeconòmiques respecte l'ocupació de la població per sectors d'activitat

Any	Agricultura RiP	Indústria	Construcció	Serveis	Total
2001	174	452	715	3.310	4651
1996	115	668	508	2.736	4027
1991	174	656	525	2.826	4181

Font: Idescat

El sector serveis no només es el que ocupa a major nombre de població sinó que també mostra una major evolució al llarg del període analitzat. Mentre que el terciari augmenta el nombre d'ocupats en el sector, la indústria pateix l'evolució contrària de forma notable.

Característiques socioeconòmiques respecte la localització de l'ocupació

	Treballen al municipi			Treballen fora del municipi	
Any	Residents	No residents	Total	Residents	Total
1991	3.482	615	4.097	699	699
1996	2.820	660	3.480	1.207	1.207
2001	3.375	821	4.196	1.276	1.276

Font: Idescat

El nombre de residents que treballen al municipi és major que el nombre de residents que es desplaça fora. D'altra banda és destacable l'evolució dels no residents que es desplacen a La Seu d'Urgell per motius laborals, que augmenta de manera més significativa – en un 24,39% – que el nombre de desplaçaments a fora, que ho fan en un 5,72 % (en la comparació del període 1996-2001). D'altra banda els llocs de treball localitzats al municipi en relació a la ocupada població resident impliquen un equilibri entre ambdues variables, mentre que els municipis del voltant no arriben a aconseguir-lo. Aquests nuclis s'acaben convertint en municipis residencials, amb poca activitat i per tant pobles dormitori.

Característiques socioeconòmiques respecte la infraestructura turística

RATIO PER 1000 HABITANTS				
	Hotels	Càmpings	Rest./ Bar-rest.	Turisme rural
Any dades	2.006	2.006	2.000	2.006
La Seu d'Urgell	54,10	0,00	4,11	1,20
Alt Urgell	73,72	98,23	5,59	21,50
Catalunya	35,78	33,77	2,23	1,81

Font: Idescat

L'activitat turística de la Seu d'Urgell es troba per sota de la que presenta la comarca. En canvi es troba a nivells semblants al del conjunt català; presenta ràtios superiors en establiments hotelers i inferiors en càmpings, però prou similars en la resta.

2.6 PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES

La població de La Seu d'Urgell continuarà creixent en el cas de que les tendències evolutives no variïn excessivament respecte a les tendències actuals. La població de 2006 de 12.533 habitants podria augmentar al 2016 fins a 16.920 habitants segons les projeccions fetes pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED).
Aquesta xifra correspon a l'escenari alt però el que sembla més probable és una població lleugerament inferior, donat que s'espera una lleugera davallada de l'arribada d'immigració. L'escenari que contempla el CED com a més probable implica una població d'uns 13.100 habitants.
Amb aquest escenari suposa un augment anual de 57 habitants per any, una increment que es troba molt per sota del que ha experimentat darrerament el municipi. Implicaria una reducció de la natalitat i de la immigració molt importants.
Si les tendències demogràfiques no variessin la població, seguint el ritme de creixement dels darrers anys, augmentaria a un ritme de 234 habitants per any; del que resultaria una població de 14.873 efectius. Aquest podria denominar-se escenari tendencial.

ESCENARI	POBLACIÓ 2016
BAIX	13.100 habitants
TENDENCIAL	14.873 habitants
ALT	16.920 habitants

El propi Centre d'Estudis Demogràfica parla d'una lleugera davallada dels fluxos migratoris, per tant l'escenari Baix queda massa lluny del ritme actual de creixement poblacional.
Tenint en compte que es provable que els fluxos migratoris pateixin una petita davallada, sembla lògic pensar que la població es situaria entre l'escenari tendencial i el baix. Per tant una població intermèdia entre ambdues situacions semblaria la opció més correcta; uns 14.000 habitants, que implica una disminució de gairebé a la meitat de l'augment anual presentat darrerament.

3.- ANÀLISI DE LLARS I TIPUS

3.1 CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ I FORMACIÓ DE LLARS

Abans d'iniciar l'explicació sobre l'evolució de les llars a La Seu d'Urgell en els darrers anys, és necessari assenyalar que s'entén per "llar" aquells habitatges que son utilitzats com a habitatges principals (o primera residència).

Per a l'estudi de les llars s'han utilitzat les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya ja que l'ajuntament no disposa d'informació referent a les llars.

La formació de llars al municipi ha anat en paral·lel a l'evolució demogràfica del mateix. En el període 1991-1996, la formació de llars va anar molt per damunt del creixement de la població.

En absència de dades referents als últims anys podem pressuposar que el fort augment de població experimentat pel municipi en els darrers temps haurà comportat un important creixement del nombre de llars, tot això acompanyat de la important creació de nous habitatges.

Any	Llars	Variació	%	Població	Variació	%
2001	4.045	186	4,82%	11.101	390	3,64%
1996	3.859	399	11,53%	10.711	337	3,25%
1991	3.460			10.374		

Font: Idescat

3.2 GRANDÀRIA MITJA DE LES LLARS

La dimensió mitja de les llars ha disminuït lleugerament durant el període 1991 – 2001.
El fet de que la població ha augmentat i la mitjana de la dimensió de les llars ha disminuït pot ser degut, en part, al fenomen de la immigració i també en part a l'emancipació dels joves. Diem que pot ser degut en part ja que l'edat d'emancipació dels joves cada cop és més alta i degut a que les comunitats immigrades, generalment, formen llars de major dimensió.

DIMENSIÓ MITJANA DE LES LLARS

	Any	Dimensió mitja
La Seu d'Urgell	2001	2,66
	1996	2,80
	1991	3,00
Alt Urgell	2001	2,70
	1996	2,80
	1991	3,10
Catalunya	2001	2,72
	1996	2,90
	1991	3,10

Font: Idescat

3.3 NOMBRE DE PERSONES DE LA LLAR

Les llars unipersonals són les que han experimentat un major creixement durant el quinqueni 1996 – 2001, i es en aquestes on trobem una màxima diferència entre els valors municipals i comarcals (relativament semblants) i els de la resta de Catalunya (força més baixos). Aquestes llars, moltes vegades resultants de la fragmentació de les llars tradicionals, acostumen a ser més sensibles a les dificultats relacionades amb l'habitatge.
Les llars formades per dues persones han augmentat molt lleugerament durant aquest període, a l'igual que en l'àmbit comarcal i català.

És a partir de les llars formades per tres persones i més, on comença un descens generalitzat en tots els àmbits. Només a nivell de Catalunya aquest percentatge és manté estable i amb un creixement més que moderat en les llars formades per tres persones.

Aquestes tendències, poden respondre al fet que tot i que l'edat d'emancipació cada cop és més alta, en els casos en que es dona, no va associada a la formació d'unitats familiars tradicionals sinó al fet d'independització de persones joves a nivell unipersonal i també al fet ja esmentat de trencaments d'unitats familiars existents.

LLARS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES											
		Nombre de persones (dimensió de la llar)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total
La Seu d'Urgell	2001	976	1.102	836	745	264	82	30	8	2	4.045
	1996	839	999	851	743	286	89	37	11	4	3.859
	1991	532	887	766	733	341	140	38	19	4	3.460
Alt Urgell	2001	1.736	1.868	1.403	1.244	480	191	66	16	14	7.018
	1996	1.486	1.667	1.442	1.210	559	223	78	28	12	6.705
	1991	1.024	1.504	1.337	1.247	642	294	88	44	13	6.193
Catalunya	2001	484.624	647.572	518.893	462.989	138.044	41.880	11.969	4.992	4.893	2.315.856
	1996	363.115	557.990	471.163	464.174	170.490	49.277	14.279	4.548	2.919	2.097.955
	1991	262.719	488.970	428.596	451.154	201.742	72.755	17.488	5.934	3.686	1.933.044

LLARS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES											
		Nombre de persones (dimensió de la llar)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total
La Seu d'Urgell	2001	24,13%	27,24%	20,67%	18,42%	6,53%	2,03%	0,74%	0,20%	0,05%	4.045
	1996	21,74%	25,89%	22,05%	19,25%	7,41%	2,31%	0,96%	0,29%	0,10%	3.859
	1991	15,38%	25,64%	22,14%	21,18%	9,86%	4,05%	1,10%	0,55%	0,12%	3.460
Alt Urgell	2001	24,74%	26,62%	19,99%	17,73%	6,84%	2,72%	0,94%	0,23%	0,20%	7.018
	1996	22,16%	24,86%	21,51%	18,05%	8,34%	3,33%	1,16%	0,42%	0,18%	6.705
	1991	16,53%	24,29%	21,59%	20,14%	10,37%	4,75%	1,42%	0,71%	0,21%	6.193
Catalunya	2001	20,93%	27,96%	22,41%	19,99%	5,96%	1,81%	0,52%	0,22%	0,21%	2.315.856
	1996	17,31%	26,60%	22,46%	22,13%	8,13%	2,35%	0,68%	0,22%	0,14%	2.097.955
	1991	13,59%	25,30%	22,17%	23,34%	10,44%	3,76%	0,90%	0,31%	0,19%	1.933.044

Font: Idescat

3.4 LLARS SEGONS EL TIPUS DE NUCLI

La principal singularitat que presenta la tipologia de les llars de La Seu d'Urgell respecte a la resta del país és un major percentatge de llars sense nucli i un menor percentatge de llars integrades per famílies amb fills. Això pot indicar una major incidència, abans esmentada, de la llar tradicional que es pot veure atenuada a partir de l'any 2001 amb l'arribada de contingents d'immigració estrangera.

LLARS PER TIPUS								
		Sense nucli		Amb un nucli				
	Any	1 persona	2 o més	parella sense fills	parella amb fills	pare o mare amb fills	dos nuclis o més	Total
La Seu d'Urgell	2001	976	217	765	1.441	523	123	4.045
	1996	839	108	731	1.591	475	115	3.859
Alt Urgell	2001	1.736	424	1.324	2.363	866	305	7.018
	1996	1.486	230	1.210	2.692	764	323	6.705
Catalunya	2001	484.624	92.378	519.040	948.348	219.411	52.055	2.315.856
	1996	363.115	54.856	442.970	989.144	197.072	50.798	2.097.955

Font: Idescat

LLARS PER TIPUS								
		Sense nucli		Amb un nucli			Dos nuclis o més	Total
	Any	1 persona	2 o més	parella sense fills	parella amb fills	pare o mare amb fills		
La Seu d'Urgell	2001	24,13%	5,36%	18,91%	35,62%	12,93%	3,04%	4.045
	1996	21,74%	2,80%	18,94%	41,23%	12,31%	2,98%	3.859
Alt Urgell	2001	24,74%	6,04%	18,87%	33,67%	12,34%	4,35%	7.018
	1996	22,16%	3,43%	18,05%	40,15%	11,39%	4,82%	6.705
Catalunya	2001	20,93%	3,99%	22,41%	40,95%	9,47%	2,25%	2.315.856
	1996	17,31%	2,61%	21,11%	47,15%	9,39%	2,42%	2.097.955

Font: Idescat

4.- ANÀLISI DEL PARC D'HABITATGES

4.1 HABITATGES PRINCIPALS I NO PRINCIPALS

El cens d'habitatges publicat l'any 2001 comptabilitzava un total de 5.582 habitatges que es classifiquen de la següent manera segons la seva tipologia:

HABITATGES PER TIPUS									
	Habitatges familiars								
	Principals		No principals						
			Secundaris		Vacants		Altres		Total
2001	4.045	72,47%	553	9,91%	974	17,45%	10	0,18%	5.582
1991	3.458	76,07%	108	2,38%	965	21,23%	15	0,33%	4.546
1981	2.844	73,68%	132	3,42%	884	22,90%			3.860

Font: Idescat

El parc d'habitatges de La seu d'Urgell, és majoritàriament d'habitatges principals enfront els no principals. Això s'explica pel fet que, si be la seu es pot considerar parcialment una ciutat dormitori d'Andorra, no és un pol turístic que generi habitatge de segona residència, com poden ser altres punts del Pirineu com la Cerdanya, els Pallars o La Vall d'Aran.

El nombre d'habitatges secundaris, tot i haver-se triplicat durant el període 1981 – 2001, no arriba ni al 10% del total.

En comparació amb la comarca i la resta de Catalunya, els percentatges d'habitatges principals són majors a La Seu d'Urgell i els percentatges d'habitatges secundaris són menors.
No passa el mateix amb els percentatges d'habitatges vacants, que són lleugerament superiors als de la comarca i encara més als de Catalunya.

HABITATGES PER TIPUS								
		Habitatges familiars						
		Principals		No principals				
		Convencionals	allotjaments	Secundaris	Vacants	Altres	Total	Establiments col·lectius
La Seu	2001	4.045	0	553	974	10	5.582	6
Alt Urgell	2001	7.017	1	2.143	1.689	35	10.885	7
Catalunya	2001	2.315.774	82	514.943	452.921	30.435	3.314.155	1.781

HABITATGES PER TIPUS							
		Habitatges familiars					
		Principals		No principals			
		Convencionals	allotjaments	Secundaris	Vacants	Altres	Total
La Seu	2001	72,47%	0,00%	9,91%	17,45%	0,18%	100%
Alt Urgell	2001	64,46%	0,01%	19,69%	15,52%	0,32%	10.885
Catalunya	2001	69,88%	0,00%	15,54%	13,67%	0,92%	3.314.155

Font: Idescat

A més a més de que la vivenda principal estigui per damunt de la mitjana catalana, segons dades de l'any 2001, el 43% era de compra pagada i un 45% amb pagaments pendents o de lloguer, tal com es veu al quadre següent. Font: Idescat

HABITATGES PRINCIPALS SEGONS EL RÈGIM DE TINENÇA							
Any	Per compra pagada	Per compra amb pagaments pendents	Per herència o donació	De lloguer	Cedida gratuïtament o a baix preu	Altra forma	Total
2001	1.746	812	246	1.036	95	110	4.045
	43,16%	20,07%	6,08%	25,61%	2,35%	2,72%	100,00%

L'explosió urbanística dels últims anys, juntament amb la bombolla immobiliària i la posterior "debacle" econòmica del sector (en la qual es troba immers el mercat immobiliari) segurament han fet variar aquests paràmetres.

4.2 HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

Habitatges iniciats segons tipologia edificatòria

	unifamiliars aïllats	unifamiliars adossats	plurifamiliars en bloc	total	Any	Qualificació prov. HPP
La Seu d'Urgell	2	13	63	78	2.000	0
La Seu d'Urgell	2	4	147	153	2.001	42
La Seu d'Urgell	1	8	66	75	2.002	19
La Seu d'Urgell	2	41	234	277	2.003	21
La Seu d'Urgell	1	61	127	189	2.004	24
La Seu d'Urgell	2	42	170	214	2.005	24
La Seu d'Urgell	0	16	141	157	2.006	24
La Seu d'Urgell	0	8	57	65	2.007	0
La Seu d'Urgell	0	1	37	38	2.008	0
La Seu d'Urgell	0	0	0	0	2.009	0
	10	194	1.042	1.246		154

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge

Habitatges acabats segons tipologia edificatòria

	unifamiliars aïllats	unifamiliars adossats	plurifamiliars en bloc	total	Any	Qualificació defin. HPP
La Seu d'Urgell	0	18	23	41	2.000	0
La Seu d'Urgell	1	22	80	103	2.001	0
La Seu d'Urgell	3	14	112	129	2.002	40
La Seu d'Urgell	1	3	79	83	2.003	0
La Seu d'Urgell	2	26	107	135	2.004	13
La Seu d'Urgell	11	61	122	194	2.005	27
La Seu d'Urgell	0	23	176	199	2.006	24
La Seu d'Urgell	0	0	19	19	2.007	0
La Seu d'Urgell	0	2	17	19	2.008	0
La Seu d'Urgell	0	1	0	1	2.009	0
	18	170	735	923		104

Font: Departament de Medi Ambient i Habitatge

D'acord amb les dades del DMAH, entre els anys 2000 i 2009 (fins al tercer trimestre) s'han iniciat un total de 1.246 habitatges, 1092 dels quals eren de renta lliure (87,64 %) i 154 amb la qualificació provisional d'habitatge de protecció pública (13,36%).
Entre els mateixos anys s'han acabat un total de 923 habitatges, 819 dels quals han estat de renta lliure (88,73%) i 104 han comptat amb la qualificació definitiva d'habitatge de protecció pública (11,26%).

4.3 CARACTERÍSTIQUES DEL PARC D'HABITATGES

El municipi de La Seu d'Urgell es caracteritza per un elevat percentatge d'habitatges més grans de 81 m², concretament els habitatges d'entre 81 i 110 m² representen el 53,67% del total dels habitatges. A nivell comarcal succeeix el mateix, representant aquests habitatges un 50,14%. A nivell de Catalunya, aquesta tendència ja és diferent de manera que els habitatges a partir de 61 m² ja representen una part important del parc d'habitatges.

HABITATGES PRINCIPALS SEGONS LA SUPERFÍCIE ÚTIL (2001)						
	LSU	%	Alt Urgell	%	Catalunya	%
Fins a 30 m²	2	0,05%	8	0,11%	6.519	0,28%
de 31 a 40	52	1,29%	58	0,83%	20.240	0,87%
de 41 a 50	111	2,74%	142	2,02%	70.237	3,03%
de 51 a 60	143	3,54%	182	2,59%	159.256	6,88%
de 61 a 70	283	7,00%	404	5,76%	341.103	14,73%
de 71 a 80	361	8,92%	568	8,09%	386.807	16,70%
de 81 a 90	489	12,09%	775	11,04%	321.794	13,90%
de 91 a 100	1.117	27,61%	1.735	24,73%	406.410	17,55%
de 101 a 110	565	13,97%	1.008	14,37%	187.166	8,08%
de 111 a 120	211	5,22%	452	6,44%	84.278	3,64%
de 121 a 130	222	5,49%	530	7,55%	94.077	4,06%
de 131 a 140	74	1,83%	184	2,62%	36.445	1,57%
de 141 a 150	78	1,93%	190	2,71%	33.270	1,44%
de 151 a 180	161	3,98%	363	5,17%	74.884	3,23%
de 181 a 210	115	2,84%	248	3,53%	53.746	2,32%
més de 210	61	1,51%	170	2,42%	39.542	1,71%
	4.045	100,00%	7.017	100,00%	2.315.774	100,00%

5.- EQUIPAMENTS

Amb un breu anàlisi a les dotacions disponibles al municipi en relació a les disponibles al conjunt comarcal es compren la importància relativa del lloc per la població comarcal. Tenint en compte sobretot aquells equipaments que es consideren més bàsics i necessaris, la manca dels quals obliga a desplaçar-se allà on hi ha disposició.

Equipaments escolars

NOMBRE DE CENTRES SEGONS TIPUS D'ENSENYAMENT (ANY 2006)

	Només infantil	Infantil i primària	Només secundària	Infantil primària i secundària	Especial i/o específica
	PÚBLICS				
LSU	1	3	1	0	0
Alt urgell	3	12	3	0	0
	PRIVATS				
LSU	0	0	1	1	0
Alt urgell	0	0	1	1	0

Font: Idescat

Equipaments sanitaris

CENTRES D'ATENCIÓ PRIMÀRIA (2006)

	Nombre de centres	Centres per 1000 habitants
La Seu d'Urgell	1	0,08
Alt Urgell	2	0,09

Font: Servei Català de la Salut

CENTRES I LLITS HOSPITALARIS (2004)

Àmbit	Centres hospitalaris	Llits				
		Psiquiatria	Aguts	De llara estada	Total llits	Llits per 1000 habitants
La Seu d'Urgell	1	58	0	30	88	7,38
Alt Urgell	2	58	20	30	108	5,32
Catalunya	214	18.310	4.468	9.164	31.942	4,69

Font: Idescat

Equipaments vinculats al benestar social

-Dotacions per a la gent gran

	Places en residències	Places en centres de dia
La Seu d'Urgell	113	30
Alt Urgell	225	40

Font: Idescat

-Dotacions per a disminuïts

	Llars residencials		Places en centres	
	Centres	Nombre de places	Centres	Nombre de places
La Seu d'Urgell	1	7	2	35
Alt Urgell	1	7	2	35

Font: Idescat

Equipaments culturals

BIBLIOTEQUES PER TIPUS						
	Biblioteca de Catalunya	Públiques	Per usuaris específics	D'institucions d'ensnyament superior	Especialitzades	Total
La Seu d'Urgell	0	1	0	0	2	3
Alt Urgell	0	2	0	0	2	4

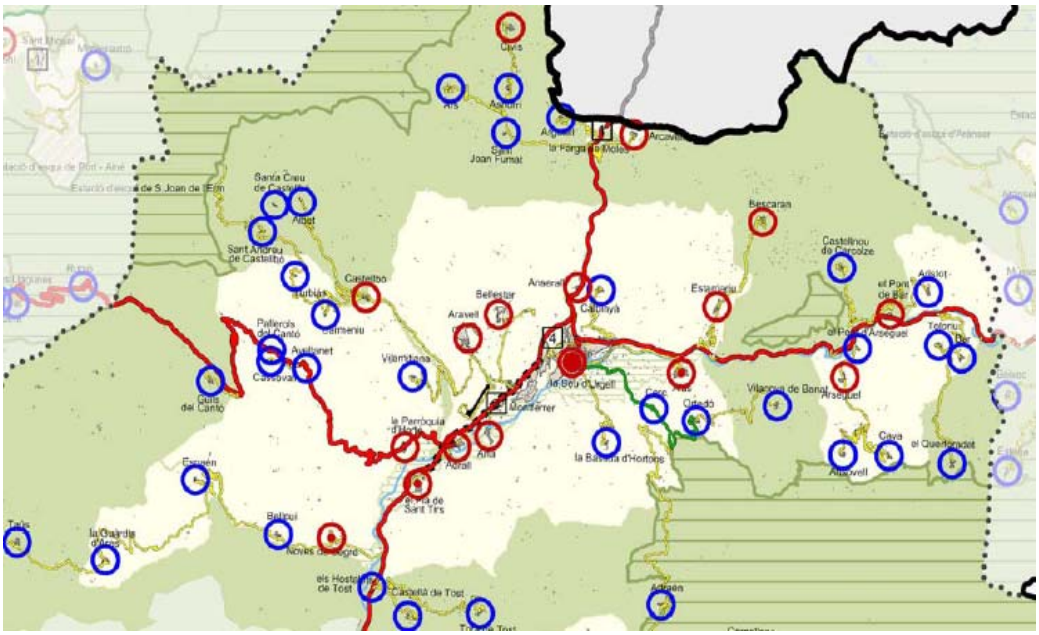
EQUIPAMENTS CULTURALS PER TIPUS				
	Arxius	Museus i col·leccions	Pantalles de cinema	Teatres i aufditoris
La Seu d'Urgell	0	1	1	0
Alt Urgell	0	2	1	0

Font: Idescat

Queda clar com molts dels equipaments es troben concentrats a la capital comarcal, que disposa de major accés a aquests serveis bàsics. Fet que s'ha d'entendre com una avantatge en relació a la resta del territori que fa del municipi un lloc més atractiu.

6.- DETERMINACIONS DEL PLA TERRITORIAL DE L'ALT PIRINEU I ARAN PER AL MUNICIPI DE LA SEU D'URGELL

Totes aquelles actuacions territorials relacionades amb els creixements i la planificació territorial i que afectin al municipi de La Seu d'Urgell, han d'ajustar-se al que s'exposa al planejament superior de l'àmbit en qüestió.
En data 25/7/2006, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran. L'Acord de Govern i la normativa del Pla es van publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4714 de 07/09/2006 a l'efecte de la seva executivitat immediata.
El Pla territorial proposa determinacions espacials i normatives del sistema d'assentaments de l'Alt Pirineu i Aran que es basen en el següent:
Una aposta clara perquè les dotze polaritats urbanes que vertebren el sistema d'assentaments de l'Alt Pirineu i Aran creixin i atenyin una massa crítica suficient per al desenvolupament adequat del conjunt del sistema i per a la prestació de serveis.
Es determinen diferents estratègies de desenvolupament per tal que la suma d'aquestes sigui una unitat.
A la Seu d'Urgell, a més, s'assigna un paper, si bé modest, en el reequilibri poblacional del conjunt de Catalunya i és l'únic municipi del Sistema de la Seu d'Urgell que rep una estratègia de creixement potenciat.
Estratègia de creixement potenciat. S'assenyalen aquelles ciutats principals on hi ha una clara voluntat al Pla que es produeixi un important creixement per extensió. Es tracta d'àrees urbanes que exerceixen una certa capitalitat, que han assolit una significació urbana, que tenen un pes demogràfic rellevant i unes bones condicions de connectivitat en el territori ..... Els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents hauran de fer majors previsions de sòl de desenvolupament urbanístic que les que resulten de considerar estrictament les seves necessitats internes.
S'ha d'entendre doncs que les necessitats d'habitatge seran les típiques de les aglomeracions urbanes, on hi conflueixen major diversitat social i on hi conviuen de manera més equilibrada diferents usos. Tot això, afegit a les previsions futures degut tant a les dinàmiques internes com externes, genera la necessitat de gestionar de manera més sostenible el sòl, tal que el seu consum sigui el mínim però amb capacitat de cobrir tota la demanda.



Font: PTAPA

La imatge anterior mostra com els diferents assentaments urbans reben diferents estratègies, i com és la Seu d'Urgell el que ha de funcionar com a motor del creixement i desenvolupament comarcal, donades les millors circumstàncies de que gaudeix tal i com s'ha analitzat anteriorment.
Per prendre major consciència que la ciutat no és només una referència a nivell comarcal cal comentar que en el model territorial, pel que fa al sistema nodal de l'àmbit, proposat en el PTPAPA, només sis municipis reben la categoria de nodes comarcals; entre ells La Seu d'Urgell. És a dir els veritables pols a partir dels quals funciona la resta del territori.

7.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA O NO DE L'INCREMENT DE DENSITAT A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUD-3 SECTOR LLEVANT A DEL MUNICIPI DE LA SEU D'URGELL.

Els propietaris i promotors del sector SUD-3, van instar a l'ajuntament de La Seu d'Urgell a modificar el PGOUM de La Seu per motiu d'adaptar la densitat del sector a les noves necessitats de reserva de sostre per a habitatges de protecció establertes pel Decret 1/2005 i el posterior DL 1/2007 de mesures urgent en matèria d'urbanisme que obliga als sectors de planejament derivat, en ciutats de més de 10.000 habitants i capitals de comarca a reservar el 30% del sostre residencial del sector per a la construcció d'habitatges de protecció.

El planejament vigent a La Seu d'Urgell, és anterior a la Llei 2/2002, i per tant no estableix la reserva de sostre per a habitatges de protecció i per tant la densitat del sector tampoc ho contempla ja que els paràmetres del sector es van fer sense aquests condicionants (degut a que no existien en aquell moment) i comptant que al sector hi hauria una distribució del sostre en habitatge plurifamiliar (amb unes superfícies d'1hab/100m² st) i en habitatges unifamiliars (amb unes superfícies d'1hab/160-170m² st) .

7.1 JUSTIFICACIÓ DE L'INCREMENT DE LA DENSITAT DEL SECTOR.

Paràmetres del sector (abans de la modificació de la densitat):

Superfície del sector:	40.822 m²
Edificabilitat bruta del sector:	0,40m² st / m² sl
Densitat del sector:	30 hab / Ha
Sostre màxim edificable del sector:	16.329 m²
Nº màxim d'habitatges del sector.	122 hab
Superfície mitja per habitatge:	134 m² /hab

Hipòtesis 1:

El DL 1/2007 "imposa" la reserva del 20% del sostre residencial per a habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial (HPO) i la reserva del 10% del sostre residencial per a habitatges de protecció de règim concertat (HPC).

El DL 1/2007 en cap moment parla de com s'ha de fer la distribució del nombre d'habitatges entre els diferents tipus d'habitatges, per la qual cosa, si fem un repartiment equitatiu de sostre i número d'habitatges en les proporcions 70%, 20% i 10%, en resulten unes dimensions dels habitatges de protecció que són desorbitades tal i com s'observa a continuació.

70% sostre RLL:	11.430 m²
20% sostre HPO:	3.266 m²
10% sostre HPC:	1.633 m²
100% Total:	16.329 m²

70% habitatges RLL:	86 habitatges	superfície mitja / habitatge:	132 m² /hab
20% habitatges HPO:	24 habitatges	superfície mitja / habitatge:	136 m² /hab
10% habitatges HPC:	12 habitatges	superfície mitja / habitatge:	136 m² /hab
100% Total:	122 hab		

Cal recordar que els habitatges de protecció tenen unes dimensions de superfície màximes (inferiors a les que resultarien d'aquest repartiment equitatiu 70%, 20% i 10% de sostre i nombre d'habitatges)

Hipòtesis 2:

Si per el contrari entenem que les dimensions màximes de superfície construïda dels habitatges HPO i HPC són les següents:

HPO: 80m² construïts per a habitatge (*)
HPC: 90 m² construïts per a habitatge (*)

Llavors en resulten els següents quadres:

70% sostre RLL:	11.430 m²
20% sostre HPO:	3.266 m²
10% sostre HPC:	1.633 m²
100% Total:	16.329 m²

Habitatges HPO: 3.266 m² / 80 m² habitatge = 40.82 = 41 habitatges
Habitatges HPC: 1.633 m² / 90 m² habitatge = 18.14 = 18 habitatges

Finalment restem 122 habitatges totals – 41 habitatges HPO – 18 habitatges HPC = 63 HRLL

Habitatges RLL: 11.430 m² / 63 habitatges = 181,42 m² / habitatge

No seria lògic ni coherent, amb l'esperit de repartir equitativament beneficis i càrregues en els sectors, el fet "d'imposar" la reserva d'habitatges de protecció, que tinguessin unes dimensions tals que fessin que la major part de la densitat dels sectors (nombre d'habitatges) es destinés als habitatges amb protecció i deixant els habitatges de renta lliure amb unes dimensions desorbitades per a la seva comercialització, comportant la no execució dels sectors de planejament o cas que es desenvolupin, creant un greuge econòmic sobre la propietat d'aquests sectors.

Entenem que la base de la modificació puntual s'ha d'abordar des de la hipòtesi d'adequar la densitat del sector per a la construcció d'aquesta "nova reserva" que comporta el DL 1/2007. Aprofitant la present modificació puntual, també s'ajusta la densitat dels habitatges de renta lliure (HRLL) passant de 133 m²/habitatge a 126 m²/habitatge (una superfície mitja de 126 m² que es repartirà entre habitatges unifamiliars i edificis d'habitatge plurifamiliar). L'increment de la densitat es destinarà majoritàriament a la construcció dels habitatges amb protecció oficial.

Per tant, i com a conclusió, entenem que hem de:

1.- Dividir el 20% del sostre destinat a habitatges d'HPO per la mesura òptima dels habitatges d'HPO.

2.- Dividir el 10% del sostre destinat a habitatges d'HPC per la mesura òptima dels habitatges d'HPC.

3.- Dividir el 70% del sostre destinat a habitatges de renta lliure per un rati de 126 m² habitatge (més òptim comptant que hi haurà habitatge unifamiliar i plurifamiliar).

D'aquests tres punts en resultaria el quadre següent:

1.-	**20% sostre HPO:**	**3.266 m² / 80 m² habitatge =**	**40.82 = 41 habitatges**
2.-	**10% sostre HPC:**	**1.633 m² / 90 m² habitatge =**	**18.14 = 18 habitatges**
3.-	**70% sostre RLL:**	**11.430 m² / 126 m² habitatge =**	**90.71 = 91 habitatges**
			Total: 150 habitatges

De l'anterior quadre en resulta un número final de 150 habitatges en total.
Això representa increment de la densitat del sector de 30hab/Ha a 36,74 hab/Ha.

(*) Els ràtios utilitzats per als habitatges de protecció pública són els mateixos que es van fer servir al Pla Parcial del sector SUD-7 Horta del Valira, promogut per l'Ajuntament de La Seu d'Urgell i l'INCASOL. En aquell sector no va ser necessari cap modificació de planejament respecte a la densitat del sector, donat que la densitat prevista pel PGOUM per aquell era de 45 hab/Ha. La densitat prevista per al sector SUD 3 pel PGOUM és de 30 hab/Ha

8.- CONCLUSIONS RESPECTE A LA NECESSITAT I VIABILITAT DE LA MODIFICACIÓ DE LA DENSITAT DEL SECTOR SUD-3 "SECTOR LLEVANT A"

Amb el contingut de la present memòria, des del punt primer fins al punt setè, es considera suficientment descrita l'exposició de motius per a la justificació de modificació de la densitat del sector per adequar-la a les necessitats actuals derivades de la legislació vigent.

Les conclusions principals que hom pot extreure són:

- La Seu d'Urgell, capital de comarca i ciutat de més de 10.000 habitants ha de reservar el 30% del sostre per a destinar-lo a la construcció d'habitatge protegit (en les diferents modalitats) segons la legislació vigent.

- La Seu d'Urgell, és una ciutat amb una situació estratègica dins de la geografia de l'Alt Pirineu i amb una projecció demogràfica ascendent. No es tracta d'una polaritat turística destinada a la segona residència sinó que la major part del parc d'habitatges és de primera residència.

- Més del 50% del parc d'habitatges té una superfície útil major de 81 m² tot i que la major part de noves promocions residencials estan canviant aquesta tendència.

- Segons les dades del DMAH, entre els anys 2000 i 2009 (fins al tercer trimestre) els habitatges acabats a La Seu d'Urgell son un total de 923 habitatges, 819 dels quals han estat de renta lliure (88,73%) i 104 han comptat amb la qualificació definitiva d'habitatge de protecció pública (11,26%).
La desproporció és evident i respon a la inexistència de sòl per a edificar promocions d'habitatge protegit.

- El Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA) delimita dotze polaritats urbanes que vertebren el sistema d'assentaments de l'Alt Pirineu i Aran perquè creixin i atenyin una massa crítica suficient per al desenvolupament adequat del conjunt del sistema i per a la prestació de serveis. La Seu d'Urgell aglutina a la major part de serveis i equipaments de la comarca.

-Dotar el sector SUD-3 d'una densitat suficient que doni resposta a una demanda de nombre d'habitatges que no va ser tinguda en compte pel PGOUM de La Seu d'Urgell donat que en aquell moment no existia l'obligació de la reserva de cap percentatge de sostre destinat a la construcció d'habitatge de protecció pública.
També així s'evita que la major part de la densitat del sector es destini a habitatge de protecció pública, disminuint el nombre d'habitatges de renta lliure i fent-ne créixer el rati de superfície construïda fins a uns nivells. Aquest fet porta a dues vies; la primera porta a fer uns habitatges de renta lliure amb unes dimensions que no responen a les demandes del mercat, fent-los menys accessibles, i la segona via porta al fet de no poder edificar tot el sostre, amb el conseqüent perjudici econòmic per als promotors del sector que pot conduir a la no execució d'aquest.

-Finalment, fent bandera del desenvolupament urbanístic sostenible, aquest petit augment de densitat, comportarà un menor consum de territori, aglutinant un major nombre de persones en aquest, sense que comporti una densitat excessiva o superior que en altres sectorsurbanitzats recentment a la ciutat.

És per tant imprescindible gestionar el sòl de la manera més sostenible possible, optimitzant el seu ús i minimitzant el seu consum. Una de les mesures més reconegudes per fer-ho és evitar les densitats baixes, territorialment més eficients.

En primer lloc es considera que l'augment de densitats és doncs més sostenible des del punt de vista del consum de sòl i que implica una morfologia urbana més acord amb el tipus de nucli que La Seu d'Urgell representa. Alhora es pot parlar de major sostenibilitat econòmica i social.
Entenent per sostenibilitat econòmica la capacitat municipal per oferir els serveis bàsics de la millor manera possible i amb la major qualitat possible, on les baixes densitats resulten econòmicament menys eficients. Mentre que la massa crítica que suposa la població de les zones més denses, implica la possibilitat de gaudir de millors dotacions socials, alhora de facilita el subministrament de

serveis i infraestructures bàsiques; en aquest cas les condicions socials de la població es troben en una millor situació.

Alhora, majors densitats impliquen sovint una menor superfície per vivenda i per tant a l'abast de més població, fent així de la vivenda un bé assequible un sector més ampli de la població. Recordant que l'estructura social actual és ja diversa i que pot continuar augmentant aquesta diversitat, és un factor a tenir en compte alhora de planificar els creixements i la tipologia edificatòria.

En aquest sentit, és la vivenda social la que millorarà l'accés a la vivenda d'aquells que presenten més dificultats, però donada la concentració d'aquests habitatges experimentada fins al moment, seria recomanable avaluar la necessitat real d'aquest tipus d'habitatges. Es considera més convenient oferir habitatges concertats o bé la combinació entre ambdues categories, ja que els habitatges concertats es troben a l'abast d'una franja de població més nombrosa.

Per tot lo exposat es creu suficientment justificat, des d'un punt de vista de sostenibilitat social, ambiental i econòmica, l'increment de densitat proposat per al Sector SUD-3 "Sector Llevant A", de 30 hab/Ha a 36.74 hab/Ha, augmentant el nombre d'habitatges total del sector de 120 unitats a 150 unitats.

9.- POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE A LA SEU D'URGELL

9.1 PREVISIONS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA SEU EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I SÒL URBANITZABLE

Seguidament s'exposa en els quadres següents el potencial de sostre i nombre d'habitatges previst pel Pla General d'Ordenació Urbana de La Seu d'Urgell (PGOUM) per als sectors sotmesos a Pla Especial de Reforma Interior (PERI) i per als sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD).

SECTOR	DENOMINACIÓ	SUP. ÀMBIT	APROFITAMENT	TOTAL SOSTRE	DENSITAT	TOTAL HAB.	
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		M²	M² ST / M² SL	M²	HAB. / HA.	UT	ESTAT DE TRAMITACIÓ
PERI 1	NO RESIDENCIAL						
PERI 2	CARRER DE RONDA	22.239	0,40	8.896	30	67	APROVAT PROVISIONALMENT
PERI 3	AVDA. VALLS D'ANDORRA	52.641	0,80	42.113	70	368	
PERI 4	SECTOR RESIDÈNCIA GUARDIA CIVIL	5.733	1,20	6.880	100	57	
PERI 5	SECTOR AVINGUDA GUILLEM GRAELL						JA DESENVOLUPAT
PERI 6	SECTOR CÀMPING VALIRA	27.445	0,80	21.956	50	137	APROVAT INICIALMENT
TOTAL:		108.058		79.844		630	

Font: Extracte PGOUM LSU

SECTOR	DENOMINACIÓ	SUP. ÀMBIT	APROFITAMENT	TOTAL SOSTRE	DENSITAT	TOTAL HAB.	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		M²	M² ST / M² SL	M²	HAB. / HA.	UT	ESTAT DE TRAMITACIÓ
SUD 1	NO RESIDENCIAL						
SUD 2	NO RESIDENCIAL						
SUD 3	SECTOR LLEVANT A	39.976	0,40	15.990	30	120	APROVAT PROVISIONALMENT
SUD 4	SECTOR LLEVANT B	50.625	0,40	20.250	30	152	
SUD 5	SECTOR LA CAPELLA	94.425	0,40	37.770	30	283	APROVAT INICIALMENT
SUD 6	NO RESIDENCIAL						
SUD 7	SECTOR HORTA DEL VALIRA - SUBSECTOR 1						DESENVOLUPAT
SUD 7	SECTOR HORTA DEL VALIRA - SUBSECTOR 2	407.481	0,55	224.115	45	1.834	
SUD 8	SECTOR CAL PREGADA	52.546	0,30	15.764	20	105	
SUD 9	NO RESIDENCIAL						
TOTAL:		645.053		313.889		2.494	

Font: Extracte PGOUM LSU

Aquests sectors comportaran la construcció de sòl residencial de nova implantació. És per aquest fet que estaran subjectes a fer la reserva de sòl per a la construcció de sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública en el percentatge que marqui la legislació vigent en el moment del desenvolupament dels diversos sectors.
Actualment s'ha de reservar sòl per a la construcció d'un 20% del sostre (residencial) per a la construcció d'habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial (HPO), i un 10% del sostre per a la construcció d'habitatges de protecció de règim concertat (HPC).
L'u d'agost de 2009 havia d'entrar en vigor l'obligatorietat d'una nova reserva addicional de sòl per a la construcció d'un 10% del sostre per a la construcció d'habitatge de protecció en règim concertat "català" (HPCC). *El Decret 124/2009, pel qual es modifica el termini d'entrada en vigor del Decret 158/2008, de 29 de juliol, respecte a l'aplicació de les reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat*, va posposar l'aplicació del Decret 158/2008 fins a l'u d'agost de 2.010.

9.2 POTENCIAL DE RESERVA D'HABITATGE PROTEGIT EN ELS SECTORS SOTMESOS A PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR I DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Per al sector SUD-7 Horta del Valira s'ha realitzat un quadre específica amb els números resultants del Pla Parcial que va desenvolupar el Subsector 1 i que ja ha estat aprovat definitivament (durant l'any 2009 s'han acabat les obres d'urbanització d'aquest sector de manera que els terrenys qualificats ja tenen condició de solar per a poder ser edificats)

Seguidament es fa un resum del potencial teòric dels diversos sectors amb els paràmetres actuals del PGOUM.
Aquest estudi teòric es fa comptant que la totalitat del sostre es destina a l'ús residencial i per tant la reserva es fa sobre el sostre total dels sectors.
Realment, si es destina part del sostre a un ús diferent a l'ús residencial, no cal fer la reserva per a habitatge de protecció sobre aquest.
El rati de per a establir la dimensió dels habitatges HPO i HPC és de 80 m² per a HPO i 90 m² per a HPC. Aquest va ser el rati utilitzat en el Pla Parcial SUD-7 Horta del Valira, per al Subsector 1.

SECTOR	DENOMINACIÓ	SUP. ÀMBIT	APROFITAMENT	TOTAL SOSTRE	DENSITAT	TOTAL HAB.
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		M²	M² ST / M² SL	M²	HAB. / HA.	UT
SUD 7	SECTOR HORTA DEL VALIRA - SUBSECTOR 1	187.655	0,55	103.210	45	844

QUADRE RESUM RESERVA HPP SUBSECTOR 1 H.V.	RESERVA HPO	RESERVA HPC	TOTAL HPP	RESTA HRLL
SOSTRE	9.768	8.536	18.304	84.906
NUM. HABITATGES	122	95	217	628

QUADRE RESUM RESERVA HPP EN SECTORS DE PERI	RESERVA 20% HPO	RESERVA 10% HPC	TOTAL 30% HPP	RESTA HRLL
SOSTRE	15.969	7.984	23.953	55.891
NUM. HABITATGES	200	89	288	341

QUADRE RESUM RESERVA HPP EN SECTORS SUD	RESERVA 20% HPO	RESERVA 10% HPC	TOTAL 30% HPP	RESTA HRLL
SOSTRE	62.778	31.389	94.167	219.722
NUM. HABITATGES	785	349	1.133	1.360

QUADRE RESUM PGOUM LA SEU D'URGELL	TOTAL RESERVA HPO	TOTAL RESERVA HPC	TOTAL RESERVA HPP	RESTA HRLL	TOTAL PERI / SUD
SOSTRE	88.515	47.909	136.424	360.519	496.943
NUM. HABITATGES	1.106	532	1.639	2.329	3.968

Dels quadres anteriors es desprèn que la reserva d'un 30% de sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública representa un total de 1.106 habitatges HPO i de 532 habitatges HPC, sumant en total 1.639 habitatges HPP, que representen un 41,30% del total del potencial d'habitatges previstos.

Per aquest supòsit cal citar dues variables;

- Entenem que caldrà modificar les densitats de diversos sectors de planejament amb paràmetres similars al sector SUD-3. Això farà pujar el nombre d'habitatges de renta lliure (HRLL) i farà disminuir el percentatge d'habitatges de protecció respecte el total (en cap cas en disminuirà el nombre).

- A partir de l'u d'agost de 2.010, si res no varia, serà perceptiva la reserva de sòl addicional per a la reserva d'un 10% del sostre per a la construcció d'habitatge de protecció en règim concertat "català". Això farà pujar el nombre total i el percentatge d'habitatges de protecció respecte el total.

9.3 PROMOCIONS D'HABITATGE PROTEGIT A LA SEU D'URGELL

Tal com ja s'ha citat al punt 4.2, les promocions iniciades i acabades d'habitatge protegit a La Seu d'Urgell des de l'any 2000 representen un percentatge molt baix respecte el total, un 13,36 respecte el total d'habitatges iniciats i un 11,26 respecte el total d'habitatges acabats i que finalment han obtingut la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial.

HABITATGES INICIATS A LSU

Any	Total	Qualificació prov. HPP
2.000	78	0
2.001	153	42
2.002	75	19
2.003	277	21
2.004	189	24
2.005	214	24
2.006	157	24
2.007	65	0
2.008	38	0
2.009	0	0
	1.246	154

HABITATGES ACABATS A LSU

Any	Total	Qualificació defin. HPP
2.000	41	0
2.001	103	0
2.002	129	40
2.003	83	0
2.004	135	13
2.005	194	27
2.006	199	24
2.007	19	0
2.008	19	0
2.009	1	0
	923	104

Font: DMAH

Seguidament es fa un resum de les promocions d'habitatge protegit dutes a terme (acabades i adjudicades) al municipi de La Seu d'Urgell segons dades facilitades per part dels serveis de l'ajuntament de La Seu.

Avinguda Guillem Graell 86	20 habitatges HPO (Venda)	
Avinguda Guillem Graell 88	20 habitatges HPO (Venda)	40 hab
C. Capdevila – C. La Palma	6 habitatges HPO (Lloguer)	
Plaça del Carme	7 habitatges HPO (Lloguer)	13 hab
Avinguda Guillem Graell 90	21 habitatges HPO (Venda)	
Plaça __ (Castellciutat)	6 habitatges HPO (Lloguer)	27 hab
Carrer Munturull 34-36	24 habitatges HPO (Venda)	24 hab
Total HPO (Venda)	**85 habitatges**	
Total HPO (Lloguer)	**19 habitatges**	
Total HPO (Venda-Lloguer)	**104 habitatges**	

Font: ajuntament LSU

No es té constància, per les dades facilitades per part de l'ajuntament, de les dues últimes promocions d'habitatge protegit iniciades els anys 2005 i 2006 que sumarien 48 habitatges de protecció més (segons les dades del DMAH). Poden ser promocions privades o promocions que han demanat la qualificació provisional i no estan acabades o no han obtingut la qualificació definitiva d'habitatge protegit.

Com ja s'ha dit anteriorment, el fet de que hi hagin hagut poques promocions d'habitatge amb algun tipus de protecció oficial, respon a la falta de sòl qualificat per a aquest destí, ja que fins a l'actualitat, per al promotor privat eren més rentables les promocions d'habitatges de renta lliure que les de protecció.

Aquesta tendència té un punt d'inflexió amb la redacció del Pla Parcial del Sector SUD 7 – Horta del Valira, on es qualifica sòl per a habitatges HPO i HPC. La legislació vigent en el moment de la redacció encara no ho exigia, però l'INCASOL i l'ajuntament de LSU van optar ja per qualificar part del sòl per a aquest fi.

En el subsector 1 de l'Horta del Valira es van qualificar terrenys per a la construcció de 9.768 m² de sostre d'HPO amb un nombre màxim de 122 habitatges i 8.356 m² de sostre HPC amb un nombre màxim de 95 habitatges, sumant en total 18.304 m² de sostre i 217 habitatges.

Segons el projecte de reparcel·lació del sector, la totalitat de les finques amb qualificació d'habitatge protegit són propietat de l'INCASOL i l'ajuntament de La Seu d'Urgell

FINCA	QUALIFICACIÓ	PROPIETARI	NOMBRE D'HAB.
FINCA 34	HPO	INCASOL	68 HAB
FINCA 35	HPO	INCASOL	54 HAB
FINCA 36	HPC	INCASOL-AJ. LSU	48 HAB
FINCA 37	HPC	AJ. LSU	48 HAB

Les sobres d'urbanització del subsector 1 de l'Horta del Valira, s'han finalitzat durant l'any 2.009, de manera que "els solars ja estan llestos per a ser edificats".
Consta que l'ajuntament de LSU ja té entrat un projecte d'habitatges d'HPO de l'INCASOl de 54 habitatges i un altre d'habitatges HPC de 45 habitatges d'un promotor privat (que va adquirir la parcel·la d'HPC subastada de l'ajuntament de LSU).

Actualment també s'està tramitant el sector PERI 2. Aquest sector fa una reserva de 16 habitatges HPO amb un sostre total de 1.481 m² i 15 habitatges HPC amb un sostre total de 1.320 m², cosa que suma 31 habitatges HPP i un sostre total de 2.801 m²

Actualment, i paral·lelament a la modificació puntual núm. 7 del PGOUM de LSU també s'està tramitant el Pla Parcial del Sector SUD-3, que reserva el sòl per a la construcció d'un 20% d'HPO (3.266 m² de sostre – 41 habitatges) i un 10% d'HPC (1.633 m² de sostre – 18 habitatges). (en tramitar-se en paral·lel, el Pla parcial està supeditat a l'aprovació de la modificació puntual del PGOUM)

10.- CONCLUSIONS RESPECTE A LA NECESSITAT O NO DE MAJOR RESERVA DE PERCENTATGE DE SOSTRE PER A HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL AL SECTOR SUD-3.

Amb el contingut de la present memòria, i amb l'exposició de motius del punt 9, es creu suficientment descrita la justificació de la no necessitat de major reserva de percentatge de sostre per a habitatges amb algun tipus de protecció oficial al sector SUD-3 Sector Llevant A de La Seu d'Urgell.

Com a resum es pot citar:

- La Seu d'Urgell, capital de comarca i ciutat de més de 10.000 habitants ha de reservar el 30% del sostre per a destinar-lo a la construcció d'habitatge protegit (en les diferents modalitats) segons la legislació vigent.

- Per a La Seu d'Urgell, no s'ha projectat cap Àrea Residencial Estratègica per a pal·liar els dèficits d'habitatge HPP, la qual cosa indica que no era una ciutat prioritària amb mancança d'HPP.

-Al subsector 1 de l'Horta del Valira, actualment, ja hi ha sòl (propietat de l'administració) apte per a ser edificat per a habitatges HPP i ja hi ha projectes d'edificació presentats a l'ajuntament de LSU. Això donarà resposta a la possible demanda imminent d'HPP.

-Cada sector de planejament (PERI-SUD) haurà de reservar el sòl per a la construcció del percentatge de sostre que marqui la legislació vigent en el moment de desenvolupar el sector per a la construcció d'habitatges HPP.

-Dels 104 habitatges construïts a LSU en els darrers 10 anys, 85 han estat de venda. 61 d'aquests es troben distribuïts en tres blocs, un al costat de l'altre, i 24 es troben a menys de es troben a una distància de menys de 300 m.
Segons l'esperit de la Llei d'Urbanisme, la distribució ha de ser heterogènia evitant la massificació i formació de "guetos". Per aquest motiu, creiem que la distribució entre els diferents sectors de planejament existents a LSU ajudarà a la diversificació i hetereogeneïtzació del teixit d'HPP amb el teixit d'HRLL.

La proposta de la modificació puntual concreta la distribució d'habitatges segons el quadre següent, de manera que el 30% del sostre HPP es distribuirà entre quasi el 40% del nombre d'habitatges del sector.

DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES DEL SECTOR SUD-3 SEGONS LA MP 7 DEL PGOUM

HPO		HPC		HRLL		TOTAL	
41	27,33%	18	12,00%	91	60,67%	150	100%

HPP		HRLL		TOTAL	
59	39,33%	91	60,67%	150	100%

Per tot lo exposat es creu suficientment justificada la NO necessitat d'efectuar majors reserves que les marcades per la legislació vigent en relació a l'habitatge de protecció pública.

El tècnics autors:

Signat,

Joan Gurrera i Lluch
Enginyer de camins, c. i p.
Col·legiat 8.338

Marc Vidal Farré
Arquitecte
Col·legiat 43.954-1

Joan Marquet Lacaya
Arquitecte
Col·legiat 43.960-6

La Seu d'Urgell, Desembre de 2009

ANNEX 3 – INFORME DEL DMAH RESPECTE LA MEMÒRIA SOCIAL

ANNEX 4 – ESTUDI AMBIENTAL



INFORME AMBIENTAL

DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

DEL SECTOR SUD-3 "LLEVANT A"

MUNICIPI DE LA SEU D'URGELL.

serpa · projectes i gestió ambiental

desembre 2007

Índex

1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ 3

1.1. Introducció 3

1.2. Normativa aplicable 3

1.3. Justificació i objectius del projecte de planejament 5

2. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES I ELEMENTS AMBIENTALMENT RELLEVANTS 7

2.1. Descripció del medi i la zona d’estudi 7

2.2. Àrees d’incidència de la normativa ambiental 30

2.3. Àrees de valor ambiental 35

2.4. Àrees de risc per la seguretat i el benestar de les persones 36

3. OBJECTIUS, CRITERIS I OBLIGACIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL APLICABLES EN L’ÀMBIT DEL PLA 40

3.1. Objectius del planejament territorial i urbanístic vigent 40

3.2. Objectius i criteris ambientals adoptats per la Modificació del planejament 47

4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L’ORDENACIÓ PROPOSADA 50

4.1. Descripció de les alternatives 50

4.2. Incidències del projecte en el vectors ambientals del territori 50

4.3. Descripció de l’alternativa escollida 53

4.4. Mesures ambientals adoptades 57

5. IDENTIFICACIÓ I AVALUACIÓ DE L’IMPACTE 59

5.1. Caracterització dels impactes del projecte 59

6. VALORACIÓ GLOBAL DE L’IMPACTE 66

ANNEX 68

A.1. Mesures ambiental recomanades 68

A.2. Legislació aplicable 74

A.3. Bibliografia 76

A.4. Cartografia 77

1. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ

1.1. Introducció

El present informe ambiental té com a objecte l’avaluació del sector SUD-3 “Llevant A”, al terme municipal de la Seu d’Urgell (Alt Urgell), que ocupa una superfície de 40.374,92 m^2 i és objecte d’una Modificació puntual de planejament.

Aquest estudi ambiental inclou una descripció dels principals valors naturals de la zona, així com aspectes de mesures ambientals i criteris de sostenibilitat per tenir en compte en l’ordenació del sector. A més, incorpora altres vessants, com són propostes ambientals i de gestió de l’entorn natural per aquells elements de major valor natural, per tal que el desenvolupament del sector objecte d’estudi sigui el més integrat possible en el medi natural de l’entorn.

1.2. Normativa aplicable

Des de l’entrada en vigor de les lleis 6/2001 d’impacte ambiental, la Llei 2/2002 d’urbanisme la posterior llei 10/2004 i el Decret 1/2005 i més recentment el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d’Urbanisme, en la tramitació de tot un seguit de figures de planejament urbanístic és preceptiva l’elaboració de, com a mínim, un informe que descrigui en termes ambientals les característiques del plans i/o projectes sobre el territori.
El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme, (Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d’urbanisme), a l’article 70 s’especifica el contingut de l’Informe Ambiental en el cas d’una modificació puntual que no varia els usos del planejament general.

A l’article 70 del Decret s’especifica el contingut de l’informe ambiental de les modificacions puntuals del planejament general:

> **Article 70**
>
> **Informe de Sostenibilitat ambiental**
>
> En el cas de formulació o revisió del pla d’ordenació urbanística municipal, i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, l’informe ambiental que preveu la Llei d’urbanisme ha de tenir la naturalesa i contingut de l’informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb el grau d’especificació que estableixi l’òrgan ambiental en el document de referència, i, en tot cas, amb el contingut mínim següent:
>
> a) Determinació dels requeriments ambientals significatius en l’àmbit del pla, el què inclou:
>
> 1r. La descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants de l’àmbit objecte de planejament i del seu entorn.

2n. La determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental, aplicables en l’àmbit del pla, establerts en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments de planejament territorial, els plans directors urbanístics o altres plans o programes aplicables.

3r. La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d’acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius establerts als articles 3 i 9 de la Llei d’urbanisme, els quals han de referir-se, entre d’altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d’ordenació; al cicle de l’aigua; a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural; a la qualitat del paisatge; a la qualitat de l’ambient atmosfèric; i a la contaminació acústica i lluminosa. Aquests objectius ambientals han de ser formulats de forma jerarquitzada en funció del seu grau d’importància relativa.

b) Justificació ambiental de l’elecció de l’alternativa d’ordenació proposada, el què inclou:

1r. La descripció de les característiques de les alternatives considerades.

2n. L’anàlisi, per a cada alternativa considerada, dels efectes globals i dels de les seves determinacions estructurals, d’acord amb els objectius i criteris ambientals als què es refereix l’apartat 1.c) d’aquest article.

3r. La justificació ambiental de l’elecció de l’alternativa seleccionada.

c) Descripció ambiental del pla d’acord amb l’alternativa d’ordenació adoptada, incloent:

1r. Una síntesi descriptiva del contingut del pla amb expressió de les seves determinacions amb possibles repercussions significatives sobre el medi ambient.

2n. La identificació i quantificació dels sòls objecte de transformació i de les demandes addicionals de recursos naturals i d’infraestructures de sanejament, de gestió de residus i similars derivades de l’ordenació proposada.

3r. La descripció de les mesures previstes per al foment de la preservació i la millora del medi ambient.

d) Identificació i avaluació dels probables efectes significatius (secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt o llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius i d’altres) de l’ordenació proposada sobre el medi ambient, incloent:

1r. Els efectes sobre els recursos naturals.

2n. Els efectes sobre els espais i aspectes identificats d’acord amb l’apartat 1.

3r. Els efectes ambientals derivats de la mobilitat generada per l’ordenació prevista pel pla.

e) Avaluació global del pla i justificació del compliment dels objectius ambientals establerts, el què comprèn:

1r. La verificació i justificació detallades de la congruència del pla amb els requeriments ambientals assenyalats a l’apartat 1.

2n. L’avaluació global del pla, tenint en compte l’anàlisi comparativa dels perfils ambientals inicial i resultant de l’àmbit del pla, d’acord amb l’apartat anterior i les jerarquies entre objectius ambientals establertes en l’apartat 1.c).

3r. Descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

f) Síntesi de l’estudi, consistent en un resum del seu contingut que ha de contenir una ressenya dels objectius i criteris ambientals fixats, i l’explicació justificada de l’avaluació global del pla.

També és d’aplicació la transposició de la Directiva Europea 2001/42/CE a l’àmbit estatal: Llei 9/2006 *sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.* De tota manera, s’ha considerat que la Modificació de planejament no forma part dels plans objectes d’avaluació ambiental de plans i programes.

Així doncs, és al contingut de l'article 70 del Reglament de la Llei d'Urbanisme al que s'ajusta el present document d'informe ambiental.

1.3. Justificació i objectius del projecte de planejament

La Modificació Puntual del sector SUD-3 "Llevant A" es justifica, com diu el planejament general, per l'ordenació d'aquest àmbit mitjançant la ubicació d'usos residencials que comportin la creació d'una nova façana per la ciutat, així com permetre la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments sota l'actual ubicació del camp municipal d'esports per tal de possibilitar una futura ampliació, donant lloc a un important àrea de sistemes d'equipaments.

L'ordenació general que es proposa en la redacció de la Modificació Puntual, respon als objectius a assolir i que es relacionen tot seguit[1]:

- Ajustar la delimitació del sector atenent a la pròpia naturalesa física i topogràfica del sector segons el seu estat actual, així com la proposta d'ordenació analitzada des d'una escala supra-sectorial realitzada pel propi Pla General d'Ordenació Urbana municipal.
- Modificar lleugerament la densitat d'habitatges de la fitxa urbanística referent al sector "Llevant A" proposada originàriament pel PGOU, pels motius següents:
  - Dels paràmetres urbanístics proposats originàriament pel PGOU en el sector "Llevant A", en resulta una tipologia d'habitatge amb una superfície mitja superior als 130m2st/habitatge (Superfície àmbit=39.976 m2s (PGOU), IEbrut=0.40 m2st/m2s i Densitatbruta=30 hab/Ha.). Mitjançant un lleuger augment de la densitat d'habitatges s'assoleix disminuir la superfície unitària dels habitatges de tipologia plurifamiliar a uns valors més adequats als patrons actuals, tant pel que fa referència als de protecció pública (protecció oficial –HPO- i de preu concertat –HPC-) així com pels de renta lliure. Per altra banda, aquest lleuger augment de densitat potencia un desenvolupament urbanístic més sostenible, tal i com es promulga des de l'article 3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, donat que s'aconsegueix una major compactació d'habitatges en el territori, i per tant, un ús més eficient del mateix.

[1] Font: Memòria de la Modificació Puntual del PGOU de la Seu d'Urgell a l'àmbit SUD-3 "Llevant A".

- Per les pròpies necessitats socio-demogràfiques del municipi de La Seu d’Urgell que, a l’igual que en moltes d’altres capitals de comarca, presenta una demanda social d’habitatge que fa viable i justificatiu aquest lleuger augment de densitat promulgat des de la present Modificació puntual.

2. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES I ELEMENTS AMBIENTALMENT RELLEVANTS

2.1. Descripció del medi i la zona d’estudi

2.1.1.Marc geogràfic

2.1.1.1.El municipi

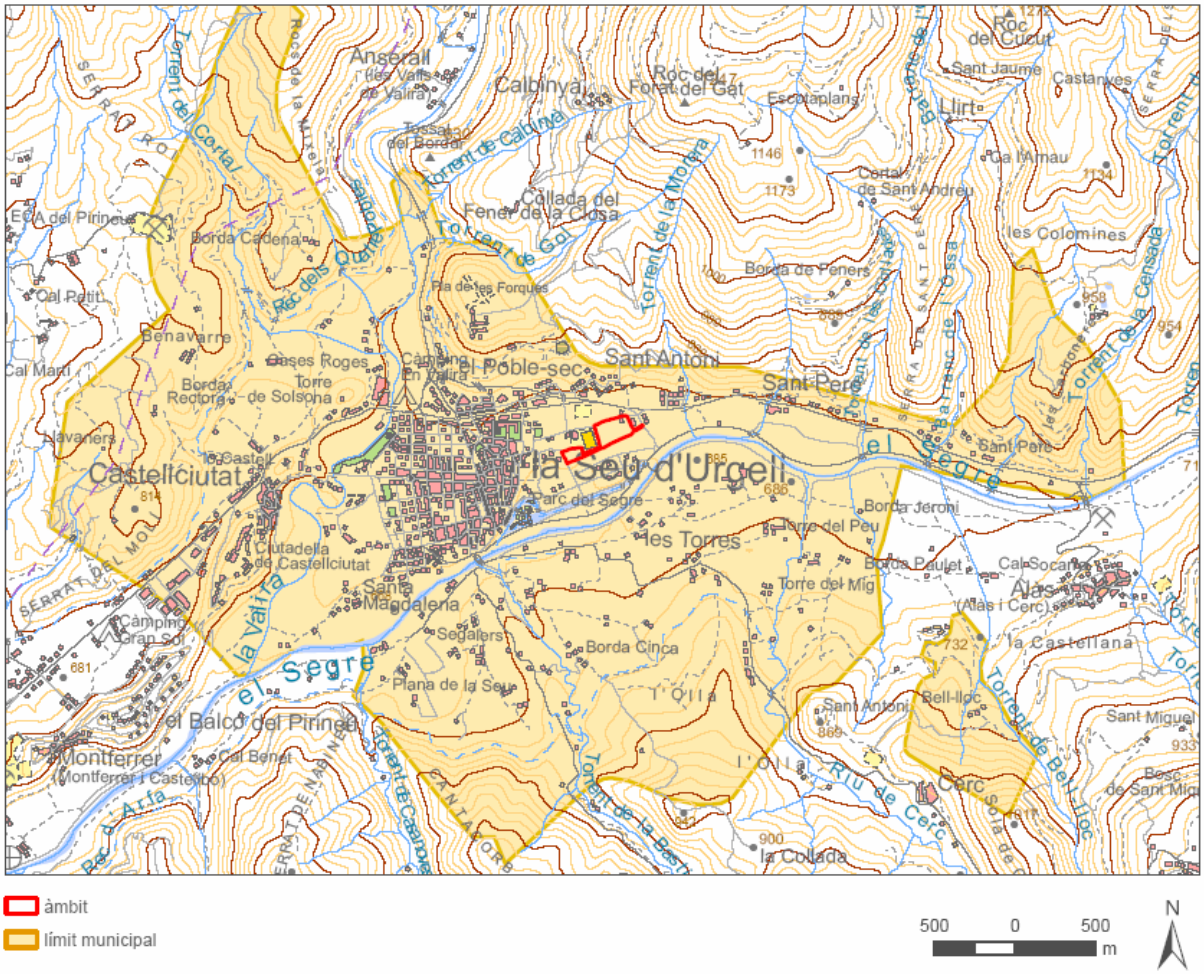
La Seu d’Urgell es troba situada a la comarca de l’Alt Urgell, al sector nord-occidental de Catalunya, al vessant mediterrani dels Pirineus. L’alçada sobre el nivell del mar és de 690 metres. La Seu d’Urgell és la capital de la comarca de l’Alt Urgell i es localitza en una plana fluvial, a la confluència del riu Valira amb el riu Segre. La Seu és un important nus de comunicacions, a on conflueixen les carreteres que vénen de Lleida, de la Cerdanya i d’Andorra.

El municipi de la Seu d’Urgell té una extensió aproximada de 15 km^2, que es troba ubicat entre la serra del Cadí al sud i els Pirineus axials al nord, a on la major altitud la trobem als Rocs de la Mitxella a 900 metres d’alçada. La Seu és un municipi majoritàriament planer, amb l’excepció del serrat de Castellciutat i amb predomini del paisatge agrícola destinat a prats de pastura. En conjunt del municipi té una població de 12.533 habitants (IDESCAT, any 2.006), 500 dels quals viuen al nucli de Castellciutat. El municipi de la Seu d’Urgell s’hi concentra més del 50% de la població de la comarca de l’Alt Urgell. Els serveis i la construcció són les activitats econòmiques amb un major pes en el municipi; a més, econòmicament la Seu està molt vinculada amb el Principat d’Andorra amb més d’un miler de treballadors fronterers.

Així, bona part del terme municipal està coberta de conreus herbacis de regadiu, bàsicament en l’eix que formen el riu Segre i el riu Valira. El primer creua el municipi d’est a oest i el segon de nord a sud. A les zones que no es troben a la plana s’hi concentren els espais forestals. Els usos residencials es concentren al nucli de la Seu d’Urgell i al nucli de Castellciutat, així com de manera més dispersa per tota la plana.

2.1.1.2. Ubicació del projecte

Situació del sector SUD-3.



Font: Elaboració pròpia, bases i informació extretes de l’ ICC.

L’àmbit del SUD-3 “Llevant A” es troba situat a l’est del **nucli de la Seu d’Urgell**. Limita al nord amb el Camí Ral de la Cerdanya (carrer Doctor Peiró), per la banda oriental de l’àmbit, i amb diversos equipament com el camp municipal d’esports, per la banda occidental de l’àmbit. Per l’est limita amb el Portal de Cerdanya i el sector SUD-1, pel sud limita amb camps de conreu agrícola i per l’oest amb el sector SUD-4.

S’accedeix a la zona pel carrer Doctor Peiró, que connecta el nucli antic de la Seu d’Urgell amb la carretera N-260 que comunica amb la Cerdanya.

Segons el Pla General d’Ordenació Urbana de la Seu d’Urgell, la superfície total de l’àmbit del sòl urbanitzable de l’àmbit SUD-3 “Llevant A” és de 39.976 m^2, calculats a escala 1/3.000, si bé superfície real conforme a la medició efectuada a través d’aixecament topogràfic, i amb la delimitació definitiva de l’àmbit, es de 40.885,68 m^2.

Actualment dins la parcel·la hi ha tres edificacions unifamiliars, amb façana al Camí Ral de Cerdanya. L’edificació més occidental es troba actualment abandonada, mentre que les

altres dues estan habitades. Aquestes edificacions tenen patis i horts a la banda sud de les edificacions. Existeix una tanca de separació entre el Camí Ral i l’àmbit, feta amb pedra i una part amb maó.

Parets de pedra que actua com a separació de l’àmbit amb el Camí Ral de Cerdanya



Font: elaboració pròpia

Existeixen més edificacions a la banda occidental de l’àmbit, però aquestes tenen la funció de barraques per guardar les eines d’horta. Dins l’àmbit afectat, també hi trobem parets de pedra que constitueixen la separació entre els camps de conreu i les vivendes unifamiliars, i entre les diferents parcel·les d’horta a la banda occidental de l’àmbit.

Entre els equipaments esportius i la superfície de l’àmbit existeixen unes tanques metàl·liques que actuen de límit i separació. També hi ha una tanca metàl·lica que separa el camp de conreu de pomeres de la resta de l’àmbit.

Per l’interior de l’àmbit hi circula un entramat de canals de reg que tenen la funció de proporcionar aigua als diferents camps de conreu i a les hortes.

Canal de reg de l’interior de l’àmbit



Font: elaboració pròpia

2.1.2. Medi físic

En aquest apartat es descriuen les principals variables del medi físic que afecten l’espai subjecte al present estudi ambiental situat a la Seu d’Urgell.

2.1.2.1. El clima

La meteorologia de la Seu d’Urgell, al trobar-se a la vall, es diferencia força de les zones muntanyoses de la comarca de l’Alt Urgell, on hi predomina el clima d’alta muntanya. A la Seu d’Urgell el clima té característiques més mediterrànies, marcat per la influència continental, amb una pluviometria que registra els màxims a la primavera i a la tardor, mentre que l’hivern hi ha l’estació més seca, que permeten la presència d’hàbitats submediterranis.

Segons l’Atlas Climatològic de Catalunya, la zona de projecte té les següents característiques climàtiques:

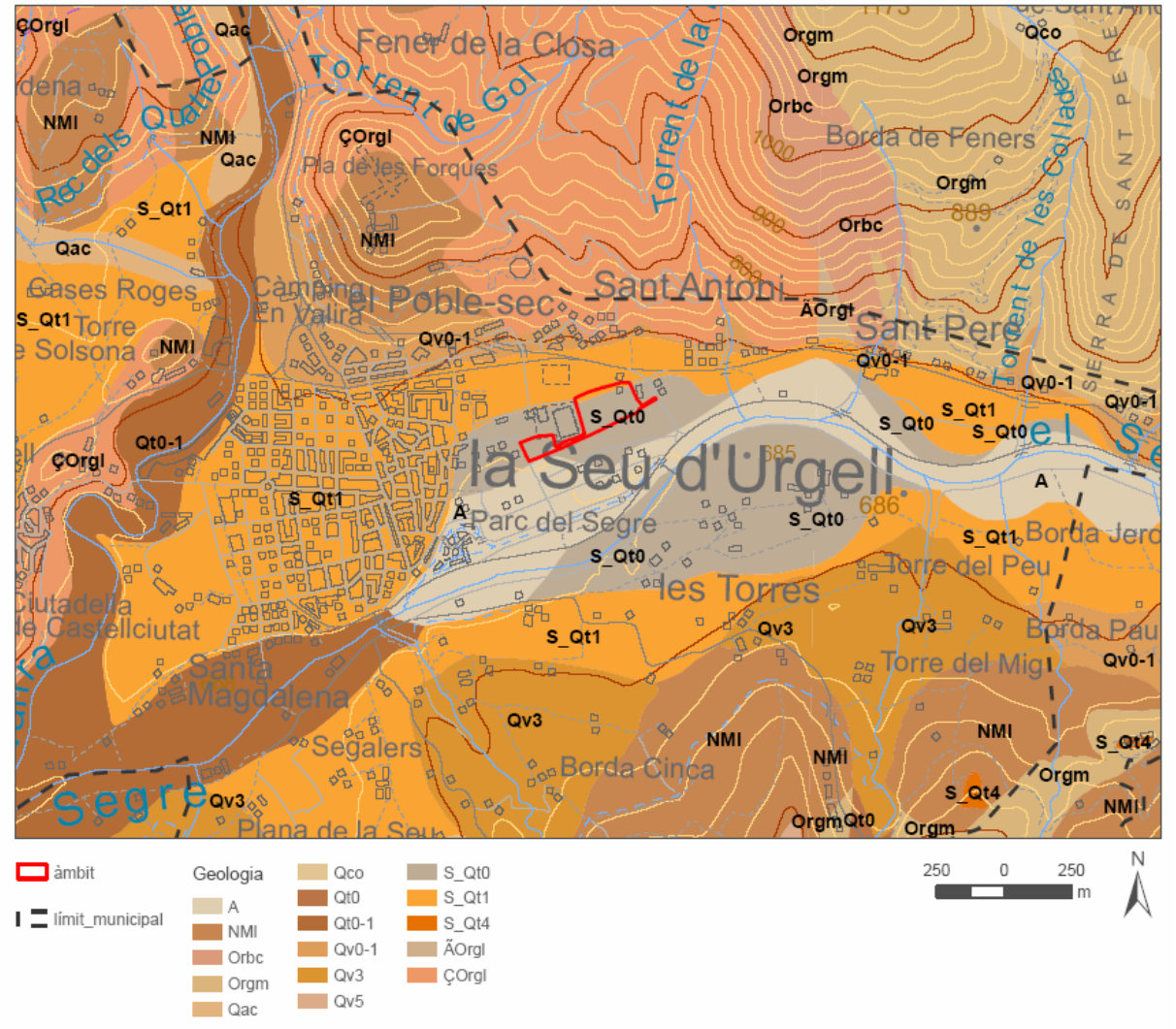
Temperatura mitjana anual	11 a 12 ºC
Precipitació mitjana	550 a 600 mm
Amplitud tèrmica	18 a 19 ºC
Evapotranspiració potencial	572 a 712 mm Mesotèrmica I (B'1)
Tipus de clima	-20 a 0 Sec subhumit (C1)

Font: Atlas climatològic de Catalunya.

2.1.2.2. Geologia i sòls

A la zona d’estudi, la geologia de la zona ve caracteritzada per un substrat format pels sediments aportats pel riu Segre. Els materials del sector són sedimentaris, amb una granulometria variada depenent de la terrassa fluvial on ens trobem.

Geologia de l’àmbit i el seu entorn.



Font: Elaboració pròpia, bases i informació extretes del DMAiH i ICC.

Al terme municipal de la Seu d’Urgell hi dominen les pelites, els gresos i les grauvaques (ritmites), pertanyents al Paleozoic, concretament al període Cambrià-Ordovicià. A la zona de l’àmbit, en el sector SUD-3, els materials dominants són les graves, els còdols, les sorres i els llims, que pertanyen al Cenozoic, concretament al període Quaternari, materials detrítics quaternaris de l’al·luvial del Segre, dipositats principalment sobre materials devonians, en general de baixa permeabilitat. Els epígrafs que corresponen als materials de la zona són els següents:

(S_Qt0) *Sorres amb matriu limo-arenosa:* Forma la terrassa actual que es troba a 3-5 metres per sobre del nivell del Segre. La mida de gra dels còdols és de centimètrica a decimètrica, presenten morfologies arrodonides i la seva litologia és polimíctica (calcàries mesozoiques, gresos, granits, quarsites i conglomerats). Edat: Holocè recent.

(S_Qt1) *Còdols, graves i llims*: La granulometria és més fina respecte les terrasses més antigues del Segre. Constitueixen el nivell de terrasses més baix del Segre que es troben 3 m per sobre del nivell actual d'aquest riu. Edat: Holocè

Pel que fa als sòls presents a la zona de projecte, i la major part de l’Alt Urgell, es tracta de sòls de l’ordre dels *inceptisòls.* Els *inceptisòls* són, generalment, sòls poc evolucionats però més desenvolupats que els entisòls, amb horitzons superficials d’alteració i acumulació de matèria orgànica parcialment humificada i acumulacions de carbonats (epipedions mòl·lics) o de sílice (epipedions úmbrics), amb perfil AB_2C, o bé A úmbric C.

2.1.2.3. Relleu

La Seu d’Urgell ocupa el centre d'una petita plana al·luvial, al punt on el Valira, que baixa d'Andorra, s'ajunta amb el Segre. La plana al·luvial del Segre es troba limitada al nord pel Massís Axial Pirinenc, mentre que al sud queda limitada per la Serra del Cadí. La comarca de l’Alt Urgell està composta per un seguit de valls, d’entre les quals la del Segre és la més important i la que forma l’eix de la comarca de nord a sud. Els cims més elevats, per sobre els 2.500 m. es localitzen al Massís Axial. El punt més elevat de la comarca és el Salòria (2.789 m.) i la cota mínima es troba als 400 m. al pas del riu Segre per Basella. El 63% de la superfície comarcal es troba entre els 1.000 i els 2.000 m.

El relleu del municipi de la Seu d’Urgell és en general planer, exceptuant els límits del municipi, on la plana deixa pas a les zones de més pendent. La zona més alta del municipi es localitza al voltant dels 1.000 m., a la Collada de la Torre, al límit nord del municipi.

On s’ubica la zona d’estudi, sector SUD-3, està situat aproximadament entre les cotes 685 m. i 679 m. És una zona molt planera amb un pendent pràcticament inexistent, lleugerament descendent de nord a sud i d’est a oest.

2.1.2.4. Atmosfera

Actualment, no hi ha cap estació de control de la contaminació atmosfèrica dins del municipi de la Seu d’Urgell ni dins la comarca de l’Alt Urgell. El fet de no estar en una zona vulnerable i de gaudir de condicions climàtiques poc adverses pel que fa a les condicions de dispersió dels contaminants, ha fet que aquestes mesures mai fossin necessàries. Segons els Mapes de Vulnerabilitat i Capacitat del Territori, (MVCT) editats per la Direcció General de Qualitat Ambiental del Departament de Medi Ambient, el municipi de la Seu d’Urgell té una vulnerabilitat nul·la de CO i molt baixa de PST i SO2, és a dir, un risc d’exposició de la població i dels espais d’interès natural als contaminants atmosfèrics molt baixa. També té una capacitat alta de PST i moderada de SO2, és a dir, que ofereix condicions favorables a l’establiment de nous focus emissors.

La manca d’indústries i potencials focus emissors de contaminants a la zona de projecte i a les seves proximitats, afavorit per les condicions climàtiques del municipi, determinen que la qualitat de l’aire al sector és bona; no s’han detectat, doncs, problemes de contaminació atmosfèrica.

Pel que fa a **l’ambient lumínic**, atenent a l’article 5 de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d’ordenació ambiental de l’enllumenat per a la protecció del medi nocturn, desplegada pel Decret 82/2005, de 3 de maig, es classifica el territori municipal en zones en funció de la seva vulnerabilitat a la contaminació lumínica:

- Zona E1. Espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.
- Zona E2. Tota la resta de sòl no urbanitzable.
- Zona E3. El sòl urbà i urbanitzable.
- Zona E4. Trams de vials urbans principals, zones industrials i activitats comercials en ús intensiu.

Així doncs, amb les dades facilitades en l’anàlisi exposada, es deriva que la zona de projecte es situaria en una Zona E3.

2.1.2.5. Hidrologia

Aigües superficials

Com s’ha comentat anteriorment, la Seu d’Urgell compta amb un important curs fluvial, el Segre, que creua el municipi d’est a oest. Aquest riu neix al vessant septentrional del pic del Segre, al circ de la Culassa, a l'Alta Cerdanya. El riu Segre té un règim nivopluvial. El cabal mitjà del riu Segre al seu pas per la Seu d’Urgell és de 13 m^3/s.

A més del Segre, pel municipi hi transcorre el riu Valira, afluent per la dreta del Segre entre Castellciutat i el nucli de la Seu d’Urgell. El riu Valira neix al circ dels Pessons a Andorra. Al municipi de la Seu d’Urgell hi ha altres cursos fluvials que conflueixen amb el riu Segre, per la banda esquerra el riu de Cerc, el torrent de la Bastida i el riu de Casanoves. Per la banda dreta conflueixen amb el Segre el torrent de la Censada, el barranc de l’Óssa, el torrent de les Collades i el torrent de la Morera.

A més dels diversos cursos fluvials, al municipi hi trobem la presència d’un entramat de canals de reg que actualment s’utilitzen pel reg de camps agrícoles i zones d’horta.

Al sector SUD-3 “Llevant A” hi ha la presència de part d’aquest entramat de canals de reg. Aquests canals s’ubiquen principalment als marges del camps de conreu. Un d’aquests canals es troba al límit oriental de l’àmbit circulant en direcció nord-sud per la banda est de cal Perealegre. Aquest canal de reg s’uneix a un altre canal de reg que entra pel límit més oriental del sector i circula en direcció est-oest per continuar el seu recorregut pel sud del

sector en direcció est-oest, des d’on se’n desvien diversos canals secundaris en direcció sud que s’allunyen del sector. A aquest canal de reg principal també se n’hi uneix un altre, en aquest cas soterrat, que circula en direcció nord-sud pel centre del sector. El canal de reg principal s’allunya del sector per el límit oest del sector.

Canal de reg que circula per l’est de cal Perealegre, amb deixalles a la llera i plantació lineal de pomeres.



Font: elaboració pròpia

Hidrogeologia

Segons l’Agència Catalana de l’Aigua el sector es localitza damunt d’una (43-Alt Urgell) de les 53 masses d’aigua subterrània identificades a Catalunya, que ocupa una superfície de 101 km^2 de la conca hidrogràfica del Segre. El municipi de la Seu d’Urgell s’hi troba inclòs parcialment, concretament es troba sobre l’àrea hidrogeològica 106 de Filià-Orri (Aqüífers dels sediments detrítics quaternaris del Segre), una de les dues que forma la massa d’aigua subterrània. La delimitació geogràfica de la massa d’aigua subterrània es troba a l’oest de la depressió de la Cerdanya, entre els Massís Axial Pirinenc al nord i les serres del Cadí i del Port del Compte al sud. La tipologia litològica dominant és l’al·luvial, però també hi ha la presència de carbonatats. Les característiques hidràuliques dominants són els aqüífers lliures i confinats amb predomini dels lliures. La recàrrega natural de l’aqüífer es deu per infiltració de les precipitacions. Aquest aqüífer descarrega principalment cap al Segre. Dins d’aquesta massa no hi ha aqüífers protegits segons decret 328/88.

Massa d’aigua 43-Alt Urgell



Font: Agència Catalana de l’Aigua

2.1.3. Medi biòtic

La diversitat florística i faunística de la zona ve determinada pel caràcter suburbà i fluvial, ubicat en una zona rural limítrof amb zones ja urbanitzades.

2.1.3.1.Vegetació i hàbitats

Els hàbitats que es llisten a continuació corresponen al propi àmbit o a les seves proximitats (Cartografia dels Hàbitats de Catalunya 1:50.000):

Es marca com “interior” l’hàbitat present a l’espai que forma part del PE-3, i com “entorn” els hàbitats presents als límits i vores immediates.

35. Prats acidòfils secs

35h. Prats silicícoles i xeròfils, amb *Agrostis capillaris*, *Seseli montanum*, *Festuca ovina*, *Dichanthium ischaemum*,... de la muntanya mitjana pirinenca i del Montseny. Codi CORINE: 35.81* (entorn)

24. Aigües corrents

24a. Llits i marges de rius, o vores d'embassaments, sense vegetació llenyosa densa (entorn)

38. Prats de dall i pastures grasses

38b. Prats dalladors amb fromental (*Arrhenatherum elatius*) dels estatges submontà i montà, principalment dels Pirineus. Codi CORINE: 38.23 (interior)

45. Boscos escleròfil·les i laurifolis

45f. Carrascars (boscos o màquies de *Quercus rotundifolia*) (entorn)

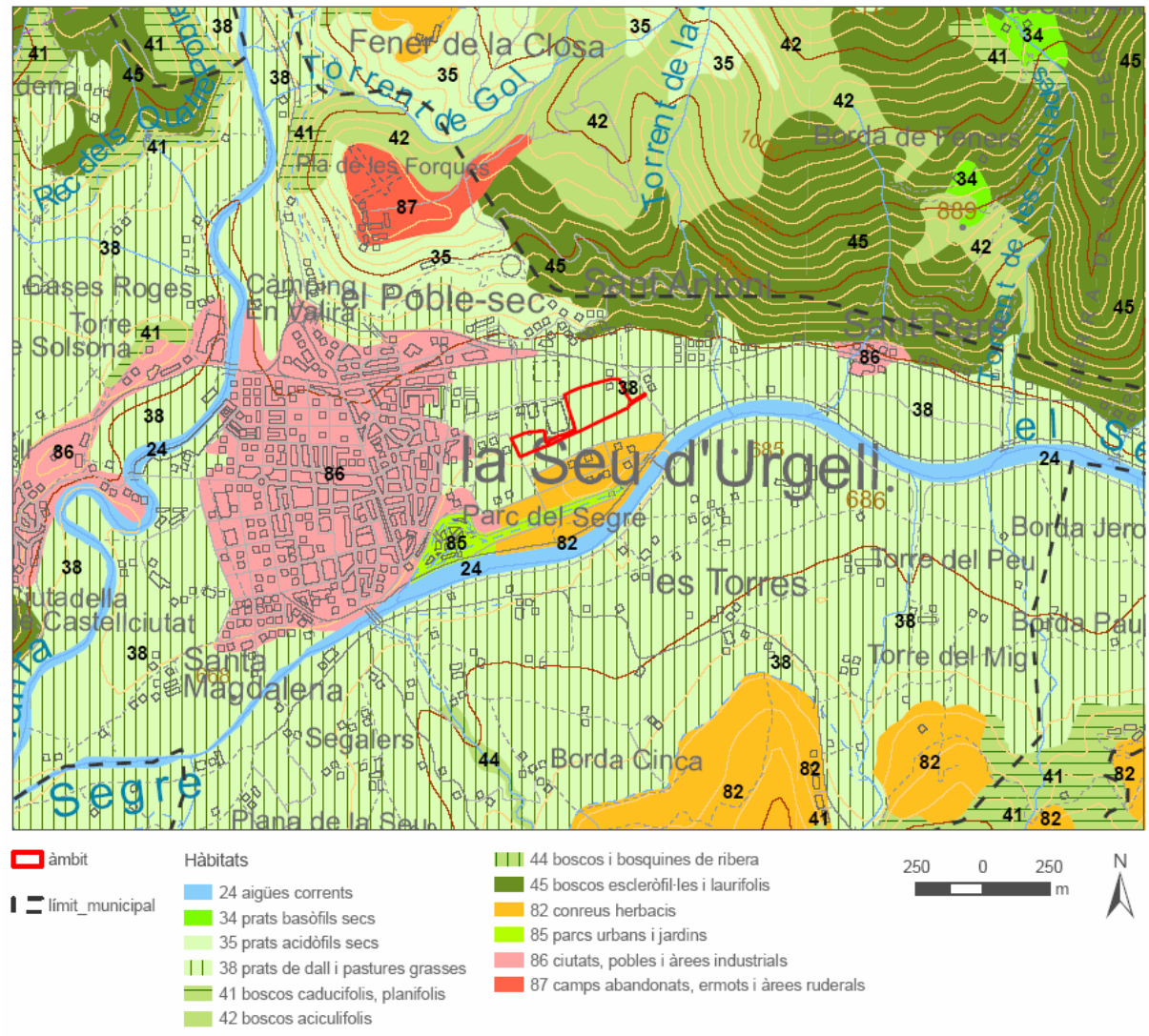
82.Conreus herbacis

82b. Conreus herbacis extensius de regadiu o de contrades molt plujoses. Codi CORINE: 82.31* (entorn)

86. Ciutats, pobles i àrees industrials

86a. Àrees urbanes i industrials, inclosa la vegetació ruderal asociada (entorn)

Hàbitats presents a l’àmbit i el seu entorn.



Font: Elaboració pròpia, bases i informació extretes del DMAiH i ICC.

Dins l’àmbit afectat s’hi ha observat principalment vegetació herbàcia de prats de dall i de conreus agrícoles de regadiu, juntament amb grups de peus arboris de fruiters i vegetació hortícola.

a) Vegetació herbàcia de prats de dall i conreus de regadiu:

En part de la parcel·la d’estudi la comunitat vegetal més abundant està formada pels prats de dall en què abunden les herbes graminoides, rasos a l’hivern i alts a la primavera. En aquest tipus de prats de dall hi destaquen diverses espècies herbàcies que s’hi poden localitzar sigui en l’espai com potencialment, com són:

Arrhenatherum elatius (fromental)
Trisethum flavescens (fromental petit)
Trifolium pratense (trèvol de prat)
Dactylis glomerata (dàctil)
Rhinanthus mediterraneus (fonollada)
Plantago lanceolata (plantatge de fulla estreta)
Lotus corniculatus
Tragopogono-Lolietum multiflori
Taraxacum officinale (pixallits)
Daucus carota (pastanaga borda)
Galium verum (espunyidella groga)



Aquest conjunt d’espècies conformen un hàbitat de prat, amb una cobertura de la superfície propera al 100%. En temps recents molts d’aquests prats han estat resembrats (generalment amb una mescla de gramínies i lleguminoses) i transformats en conreus farratgers, en què són dominants dues o tres espècies, on en alguns casos han estat abandonats.

Prat de dall abandonat



Font: elaboració pròpia

En altres casos s’han transformat els prats de dall en conreus agrícoles de regadiu. En el sector SUD-3 s’hi localitzen un camp de conreu de blat de moro i un camp de conreu d’arbres fruiters, concretament de pomeres.

Zea mays (blat de moro)
Pirus malus (pomera)

Conreu de pomes



Font: elaboració pròpia

b) Estrat arbori del contorn dels canals de regadiu:

Per l’entramat de canals de regadiu que transcorren per l’interior del sector, en bona part dels contorns d’aquest canals hi trobem la presència lineal d’antics conreu de pomeres (*Pirus malus*) als marges del conreus agrícoles i els prats de dall, que avui en dia, en algun cas, es troben sense cap tipus de gestió, en competència amb esbarzers i altres espècies arbustives i herbàcies. Altres espècies també freqüents, per la influència de la mà de l’home, que trobem en aquests espais i les seves rodalies són els oms (*Ulmus minor*), la noguera (*Juglans regia*), els desmais (*Salix babylonica*), els àlbers (*Populus alba*) i els pollancres (*Populus sp.*), situats en major densitat seguint els canals de reg a l’est del sector. En bona part d’aquest espai els esbarzers (*Rubus sp.*) cobreixen bona part del sòl.

oms i esbarzer a l’entorn d’un dels canals.



Font: elaboració pròpia

c) Zona d’horts:

La zona la trobem principalment a la banda més occidental del sector on hi apareix una concentració de parcel·les hortícoles. A més, també es localitzen horts a l’entorn de les vivendes unifamiliars. En aquest horts, a part de les espècies hortícoles de temporada hi ha la presència de diverses espècies arbòries distribuïdes arbitràriament per l’espai. D’entre les espècies arbòries hi ha arbres fruiters com pomeres (*Pirus malus*), nogueres (*Juglans regia*) i espècies forestals com avets (*Abies alba*), salzes (*Salix alba*), freixes (*Fraxinus angustifolia*). Cada parcel·la de la zona de les hortes està separada de la resta per parets de pedra més o menys conservades. Algunes parcel·les d’horta actualment serveixen de magatzem o d’espai per tancar el bestiar, o simplement estan abandonades.

Zones d’horta del sector SUD-3



Font: elaboració pròpia

2.1.3.2. Fauna

La zoocenosi que trobem al sector d’estudi “Llevant A” de la Seu d’Urgell no és massa significativa, ja que la seva superfície es troba limitant amb zones humanitzades. Ens trobem doncs, davant la fauna pròpia d’espais oberts perirubans, de prats de dall i dels conreus, amb algunes espècies més forestals que aprofiten les poques zones arbrades del sector. Aquest conjunt de fauna, per tant, no presenta, ni una elevada biodiversitat, ni una notable singularitat.

Els vertebrats presents a l’indret, donades les condicions ecològiques i extensió del sector, no poden acollir una població gaire elevada d’aquestes espècies, per la qual cosa, moltes de les senyalades al present estudi són presents a la zona només en moments de pas, d’alimentació o en certes èpoques de l’any, sense que pel fet d’observar-se sigui indicatiu de la seva nidificació o cria als límits estrictes de la parcel·la.

Pel que fa al conjunt de la fauna invertebrada no hi trobem tampoc singularitats en comparació a zones properes, tot i que no es disposa d’estudis detallats al respecte. Tanmateix, pot ser que durant els mesos de primavera i estiu, algunes espècies d’himenòpters i lepidòpters siguin abundants a la zona dels prats, donada la seva composició. Si bé cal també cal destacar la presència propera d’algunes espècies en altres punts del municipi, com la papallona *Parnassius apollo*, protegida per la legislació europea, probablement aquesta no és present al seu àmbit el concret.

Especialment després de les pluges, moltes espècies típiques d’indrets humits, poden ser presents a la parcel·la i les seves rodalies, encara que algunes d’elles no s’hi reprodueixin. Aquest és el cas de les poblacions d’amfibis, representats possiblement per la granota roja (*Rana temporaria*), la reineta (*Hyla meridionalis*), la granota verda (*Rana perezi*), el gripau corredor (*Bufo calamita*), el gripau d’esperons (*Pelobates cultipes*), el tritó jaspiat (*Triturus helveticus*), la salamandra (*Salamandra salamandra*) o el gripau comú (*Bufo bufo*), entre d’altres, donat que aquestes espècies són presents a la comarca o en hàbitat propers similars. En les èpoques de l’any més eixutes aquestes poblacions es concentren només al voltant dels canals de reg i els cursos fluvials propers.

En les zones d’aigua, també poden trobar-s’hi possiblement les dues espècies de serp d’aigua (*Natrix* sp.).

Els rèptils són prou abundants a la zona i les seves rodalies, donada la presència de rocams, parets i zones assolellades, així com espècies pròpies d’ambients humits i montans. Així doncs, hi són probablement presents la sargantana roquera (*Podarcis muralis*), el dragó comú (*Tarentola mauritanica*), el vidriol (*Anguis fragilis*) i possiblement altres espècies de llangardaixos i sargantanes montans del gènere *Lacerta* sp., com succeeix en altres punts del municipi i comarca. Algunes serps poden ser presents a la zona ja que han estat confirmades a la quadrícula del municipi de la Seu d’Urgell, dins l’Atles d’Amfibis i Rèptils de l’Estat Espanyol, l’hàbitat de les quals es correspon al present a l’indret; aquest és el cas de l’escurçó (*Vipera aspis*), la serp llisa (*Coronella austriaca*) o la serp verda-i-groga (*Colubber viridiflavus*).

Pel que fa als ocells, és el grup de vertebrats que presenta major diversitat. Pel fet d’estar a poca distància de zones humanitzades, hi trobem algunes espècies pròpies dels nuclis habitats com la cuereta blanca (*Motacilla alba*), el falciot (*Apus apus*), o el pardal comú (*Passer domesticus*). Algunes d’elles, són més pròpies de zones edificades típiques de muntanya, com és el cas de la cotxa fumada (*Phoenicuros ochruros*) o el roquerol (*Ptyonoprogne rupestris*). Lligades als cursos fluvials del municipi hi trobem el bernat pescaire (*Ardea cinerea*), la cuereta torrentera (*Motacilla cinerea*), la xivitona (*Actitis hypoleucos*) i, possiblement, també la merla d’aigua (*Cinclus cinclus*).

Espècies més típiques del mosaic agro-forestal són també presents a la zona, com és el cas de la merla (*Turdus merula*), el cargolet (*Troglodytes troglodytes*), i alguns fringíl·lids nidificants com la cardina (*Carduelis carduelis*), o el gafarró (*Serinus serinus*), encara que escassos. Algunes espècies de mida petita o mitjana, més montanes, presents a la zona són la piula dels arbres (*Anthus trivialis*) o el lluer (*Carduelis spinus*) durant els mesos freds.

Altres espècies pròpies dels llocs humits, són el tallarol de casquet (*Sylvia atricapilla*), el mosquiter comú (*Phylloscopus collybita*), el pit-roig (*Erithacus rubecula*), el pinsà (*Fringilla coelebs*) o, ja més típics d’ambients forestals, de forma escassa el raspinell (*Certhia brachydactyla*), el picot garser gros (*Dendrocopos major*), algunes mallerengues (*Parus major, Parus ater* i *Parus cristatus*, entre d’altres) o el gaig (*Garrulus glandarius*). Durant els mesos d’hivern s’hi poden observar altres espècies com la titella (*Anthus pratensis*) o el pinsà borroner (*Pyrrhula pyrrhula*). Durant les migracions, rapinyaires, ocells insectívors i altres espècies poden migrar a través de la zona, ja que el corredor del Segre és un indret de pas de moltes espècies migradores, com indica el llibre “Els Ocells del Segre a la Seu” (veure bibliografia).

D’altra banda, val a dir que molts rapinyaires com el mussol (*Athene noctua*), el falcó pelegrí (*Falco peregrinus*), l’aufrany (*Neophron percnocpterus*) l’aligot comú (*Buteo buteo*), l’aligot vesper (*Pernis apivorus*), l’esparver (*Accipiter nisus*), el xoriguer (*Falco tinunnculus*) o els milans (*Milvus* sp.) hi són presents de forma més o menys regular, encara que cap d’ells nidifica a la parcel·la en concret, si bé si que ho fan a altres punts de la zona i poden emprar aquest espai com a punt d’alimentació. Altres espècies com l’àguila marcenca (*Circaetus gallicus*), l’àguila daurada (*Aquila chrysaetos*) i alguns necròfags (*Gyps fulvus, Gypaetus barbatus*), també es poden observar de tan en tan per l’indret, encara que difícilment hi poden arribar mai a aturar-s’hi.

Finalment, pel que fa als mamífers, no hi trobem gran diversitat; els principals protagonistes són els micromamífers típics d’espais oberts i del mosaic agrícola, amb rosegadors com els ratolins (*Apodemus sylvaticus*), els talpons (*Microtus* sp., possiblement de les espècies *arvalis, agrestis* o *gerbei*), i també el talp (*Talpa europaea*) i el talpó roig (*Clethrionomys glareolus*) i altres espècies més montanes (potser també *Microtus agrestis*, entre d’altres), que caldria confirmar. La rata negra (*Rattus norvegicus*) i el ratolí domèstic (*Mus domesticus*) són presents a les zones més humanitzades de la parcel·la d’estudi, ja que són espècies íntimament associades a l’home.

Pel que fa a altres mamífers, destaquem també la presència de rats-penats, encara que aquests han estat poc estudiats, (probablement hi és present el rat-penat de ferradura petit *Rhinolophus hipposideros*) i, ja en medi aquàtic dues espècies presents al Segre i de major

interès, encara que la seva presència a la zona d’estudi es pot considerar purament testimonial o esporàdica, donada la poca idoneïtat de l’hàbitat; aquestes són la llúdriga (*Lutra lutra*) i la rata d’aigua o rat-buf (*Arvicola terrestris*). Entre d’altres mamífers de major mida hi trobem de forma domèstica dos cavalls, en un tancat a la zona d’horts de la banda occidental del sector.

Altres espècies es presenten de forma testimonial, probablement sense àrees de cria, donada la mida de la zona d’estudi, però si que poden ser-hi presents de forma ocasional o en certs moments de l’any. Aquest és el cas de l’eriçó (*Erinaceus europaeus*), el liró gris (*Glis glis*), la mostela (*Mustela nivalis*) la llebre (*Lepus europaeus*), la guilla (*Vulpes vulpes*), la fagina i/o marta (*Martes foina/martes*), el teixó (*Meles meles*), o fins i tot potser l’ermini (*Mustela erminea*). En zones properes, més muntanyoses i menys freqüentades, hi ha poblacions prou destacables d’alguns herbívors, com els els cabirols (*Capreolus capreolus*) o els cérvols (*Cervus elaphus*), juntament als senglars (*Sus scrofa*), tot i que, cap d’ells, s’hi troba present de forma regular.

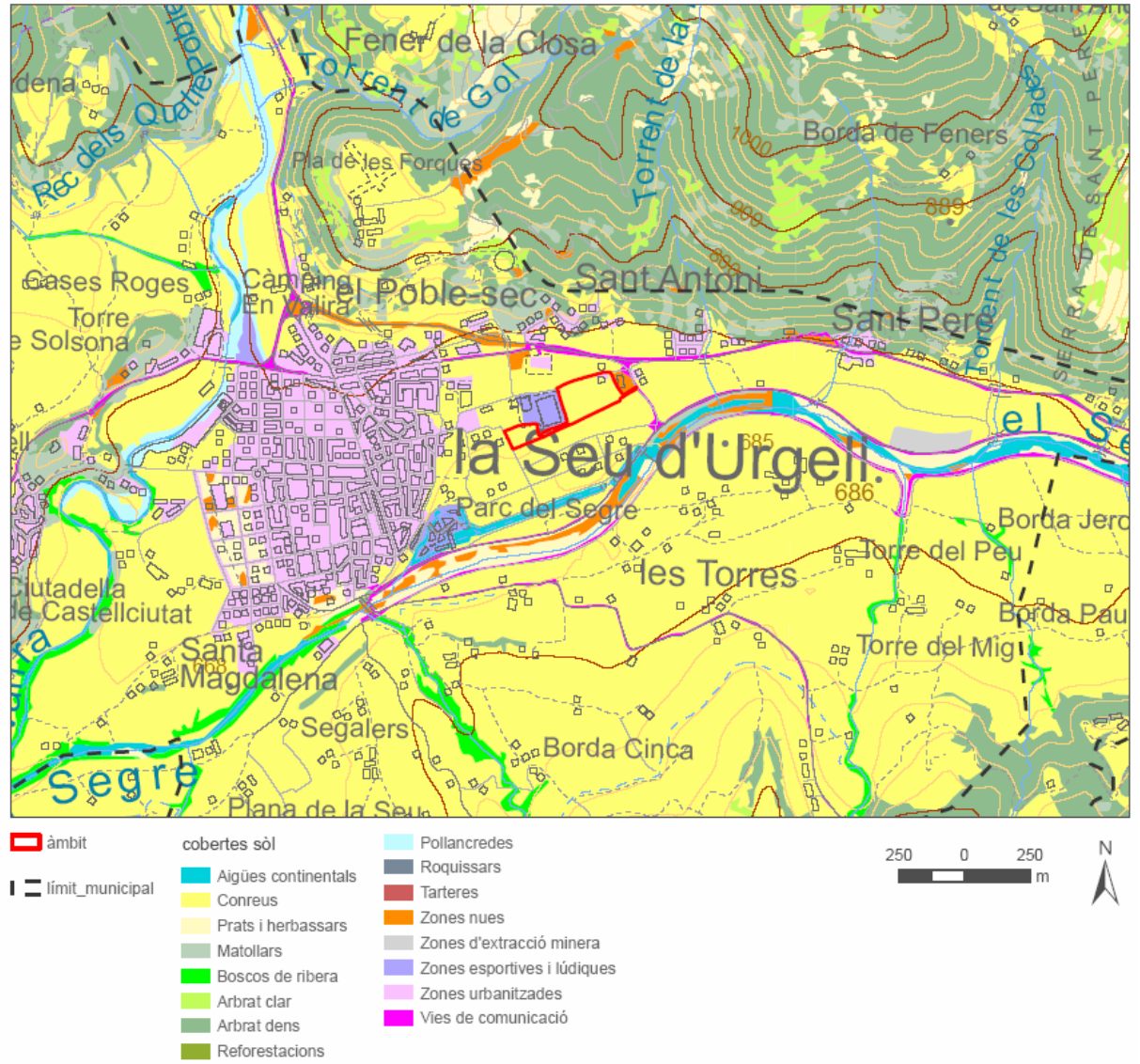
Com s’observa en l’estudi faunístic, les comunitats no presenten massa singularitats, sense reproducció demostrada de cap espècie protegida o d’especial interès; tanmateix, es tracta d’un hàbitat poc comú a gran part del nostre territori català, per bé que freqüent a les zones montanes i pirinenques. A més, la reduïda dimensió de la parcel·la que ens ocupa, i l’existència de molta pressió i influència humana en l’actualitat, juntament a l’edificació ja existent a una part de la zona d’estudi, impossibilita el fet de comptar amb una major diversitat faunística de més notable singularitat. En tot cas, però, l’espai que pot albergar la fauna més remarcable és el conjunt del tram més proper a la zona dels canals de reg, en concentrar la major densitat d’avifauna però sobretot, per les espècies d’amfibis que s’hi donen, totes elles protegides en major o menor mesura. Els indrets de petites taques arbrades, configuren un altre indret amb major presència de fauna, sobretot perquè ofereixen recés i refugi per a la nidificació d’algunes espècies d’ocells.

2.1.4. Medi perceptual

Com a característica general destaca l’aspecte de plana agrícola-ramadera, i a nivell de parcel·la podem parlar d’un paisatge de pendent molt suau, amb presència de canals de reg i pròxima al riu Segre, així com la presència de zones urbanitzades a les proximitats immediates i d’alguna vivenda a l’interior del sector.

2.1.4.1. Usos del sòl

Cobertes del sòl de la zona de projecte i entorn



Font: Elaboració pròpia, bases i informació extretes del DMAiH i ICC.

Com es pot observar al mapa anterior, en aquest sector del municipi de la Seu d’Urgell hi domina els conreus, tot comunicat per una xarxa de canals de reg. La ubicació i creixement del nucli de la Seu d’Urgell en direcció est ha anat modificant els usos del sòl dels contorns, augmentant les zones urbanitzades en detriment de les zones obertes. Per contra ha potenciat la creació d’equipaments esportius per el municipi i a donat oferta d’habitatge a l’augment de població dels últims anys.

La presència humana ha modelat, al llarg de la història, el paisatge de la plana de la Seu d’Urgell i actualment el creixement demogràfic de la capital de l’Alt Urgell ha fet créixer la construcció de nous habitatges. Així, l’àmbit SUD-3 no és una excepció, tenint en compte que ja rep la pressió urbanística pel nord, amb els equipaments esportius i l’actual desenvolupament urbanístic del sector UA-14 Camí Ral (foto).



Font: elaboració pròpia.

A més, el sector SUD-3 es troba molt proper a l’accés a la carretera N-260 pel Portal de Cerdanya. La N-260 és l’eix de comunicació viari entre l’Alt Urgell i la Cerdanya.

Juntament amb l’atractiu del paisatge de prats de dall, conreus i hortes de l’entorn immediat de la parcel·la, el paisatge retallat amb la silueta de la serra del Cadí, d’un elevat atractiu visual i estètic, en resulta l’element principal del paisatge i actua com a façana visual de la parcel·la pel sud.

2.1.4.2. Paisatge

El paisatge que predomina a la zona, segons la descripció de les característiques visuals bàsiques (SMARDON, 1979) és un paisatge que ve definit per:

Concepte	Valor	Descripció
FORMA	Tridimensional	Presència d’un paisatge sense pendents dins la pròpia parcel·la, i que, pel fet de tenir l’horitzó de la serra del Cadí amb pics alts i verticals, té tridimensionalitat.
LÍNIA	Marges definits	Àmbit delimitat i definit pràcticament en tot el contorn de la parcel·la a excepció de la part sud, en què l’àmbit sobrepassa el límit definit pel canal de reg.
TEXTURA	Fina	Espai majoritàriament amb vegetació herbàcia, amb algunes zones amb peus arboris.

	Mig	Presència de petits zones arbòries i de petits murs de separació entre els diferents espais de l’interior de la parcel·la.
	Ordenat	Les irregularitats superficials pel que fa a la textura es troben bàsicament distribuïdes en fileres, com les parets de pedra, els canals de reg, la plantació de pomeres,...
	Contrastada	Paisatge amb contrastos entre diferents unitats, que alternen usos de prats, usos agrícoles, usos hortícoles i usos de vivenda.
ESCALA	Relativa	La parcel·la presenta contrast respecte la visual de la serra del Cadí i la plana del Segre.
ESPAI	Figura dominant	La presència de la serra del Cadí domina la configuració de l’espai, al mateix temps l’espai urbanitzat de l’exterior de la parcel·la també configura l’espai.
	Fons de vall	Situat en la plana al·luvial del Segre al seu pas per la Seu d’Urgell.

L’impacte derivat de l’actuació, sobre aquest paisatge, doncs, és moderat o baix, si s’observa la totalitat del seu conjunt, ja que es troba en part, envoltada d’espais urbanitzats. Aquests espais perimetrals ja estan alterats per usos diversos ja descrits anteriorment. Tanmateix, si tenim només en compte l’actuació en si en la zona, tot i tenir un pendent planer, l’espai incideix visualment sobre part del territori circumdant i el paisatge es veurà alterat visualment en introduir un nou element urbà.

La presència propera i veïna de zones urbanitzades del mateix nucli de la Seu d’Urgell, relativitza el possible impacte visual, ja que s’integrarà en l’entorn urbà ja existent i la zona d’equipaments esportius.

En aquest capítol s’analitzen les principals característiques de les unitats de paisatge de l’àmbit, en base als tres nivells de qualitat.

a) visibilitat (qualitat primària): fa referència al territori que es pot apreciar des d’un punt o zona determinada. Seria l’efecte que sobre l’observador té el territori analitzat a partir de la seva percepció mitjançant els sentits.

b) qualitat visual (qualitat secundària): es tracta de l’estimació inicial del paisatge de l’àrea estudiada, i s’efectua analitzant la qualitat visual de l’entorn immediat i la del fons escènic o visual del territori. Es determinarà la qualitat visual del territori, fent èmfasi tant en els seus elements naturals com artificials. La qualitat paisatgística estarà condicionada, pels mecanismes fisiològics i psicològics del mateix observador, juntament amb els condicionants educatius i culturals existents entre observador i paisatge.

c) fragilitat (qualitat terciària): és la capacitat del paisatge per absorbir els canvis que es preveu portar-hi a terme. La fragilitat visual és una qualitat intrínseca que es correspon amb l’aptitud del territori per a absorbir visualment modificacions o alteracions sense detriment de la seva qualitat paisatgística. La fragilitat, al contrari que la qualitat visual, depèn del tipus d’activitat que s’hi vulgui desenvolupar.

Tot seguit s’adjunta una fitxa descriptiva de la unitat presents al sector:

SUBUNITAT AGRÍCOLA	
	
Descripció	Espais de prats de dall, conreus i producció hortícola.
QUALITAT PRIMÀRIA DE LA UNITAT:	
Relleu del terreny	Planer
Visibilitat	Visible des dels equipaments esportius i des dels camins propers a l'àmbit, principalment des sud. Les parets de pedra i la vegetació arbòria dificulten la visibilitat del sector.
Presència espectadors	Permanents: els habitants de la zona. Esporàdics: els usuaris dels camins exteriors a l'àmbit.
Valoració:	**MITJANA**
QUALITAT SECUNDÀRIA DE LA UNITAT:	
Diversitat	Diversitat mitjana, especialment en la zona hortícola
Singularitat	Mitjana, pel fet de trobar-se en un espai amb una forta pressió antròpica, propera a edificacions.
Cromatisme	Baixa morfològica i cromàticament, on destaca la vegetació herbàcia, tot i que en la zones hortícoles també hi ha la presència cromàtica d'arbres fruiters i forestals.
Vegetació	Vegetació de producció herbàcia i conreu de pomeres, en alguns casos als marges dels camps de dall i de conreu. També hi ha la presència als marges d'algun peu forestal.
Fauna	La pròpia d'un espai agrícola amb presència antròpica continuada.
Grau de naturalitat	Baix.
Elements antròpics	Parets de pedra, canals de reg, tanques metàl·liques, barraques d'eines (horts), presència de vivendes, etc.
Valoració:	**MITJANA**
QUALITAT TERCIÀRIA DE LA UNITAT:	
Fragilitat	Mitjana
Valoració:	**MITJANA**
VALORACIÓ GLOBAL DE LA UNITAT:	
Qualitat global: MITJANA	

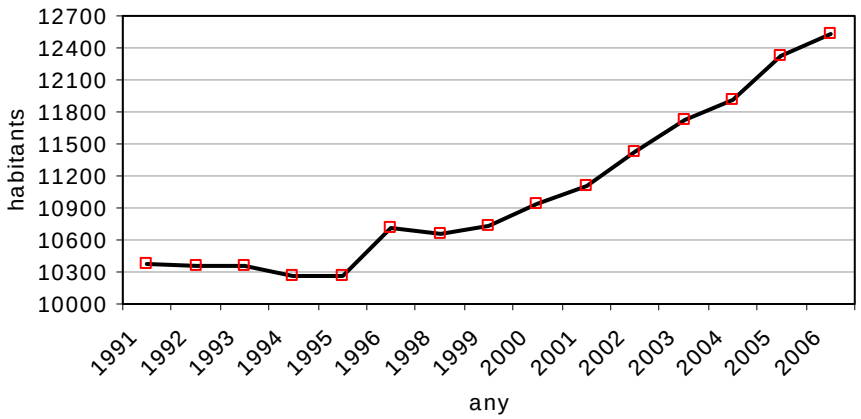
2.1.5. Medi socioeconòmic

L'anàlisi del medi socioeconòmic permet obtenir les tendències del municipi i així determinar el grau d'oportunitat o d'adequació d'un determinat projecte a la realitat del mateix.

2.1.5.1. Població i poblament

El municipi de la Seu d'Urgell té una extensió de 15,5 km^2, amb una densitat de població de 811,1 hab/km^2, densitat elevada pel fet de ser capital de comarca i tenir una extensió municipal relativament petita. La població en el conjunt del municipi de la Seu d'Urgell és de 12.533 habitants (IDESCAT, any 2.006), població que ha crescut gradualment des de l'any 1995, després d'uns anys de petit descens de la població. Aquest augment de població s'ha donat per l'atracció que representa ser la capital de comarca i pel fet immigratori dels últims anys a Catalunya.

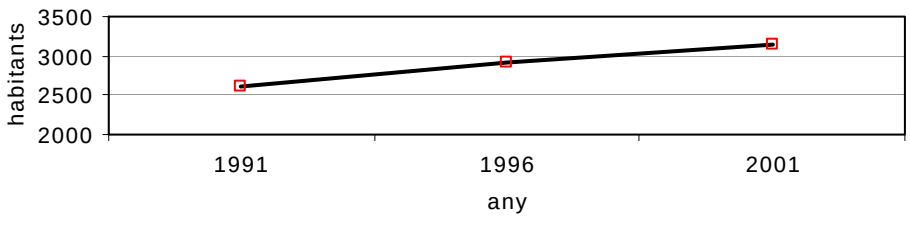
Evolució de la població de la Seu d'Urgell



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

La població immigrant nascuda fora de Catalunya, el 2001 representava aproximadament el 28,4% del total de la població. Amb els anys, la població immigrant s'ha incrementat a l'igual que la població; hem de tenir present que el recent *boom* de la construcció ha creat molts llocs de treball a Catalunya. A més, el sector serveis també ha generat un nombre important de llocs de treball al municipi.

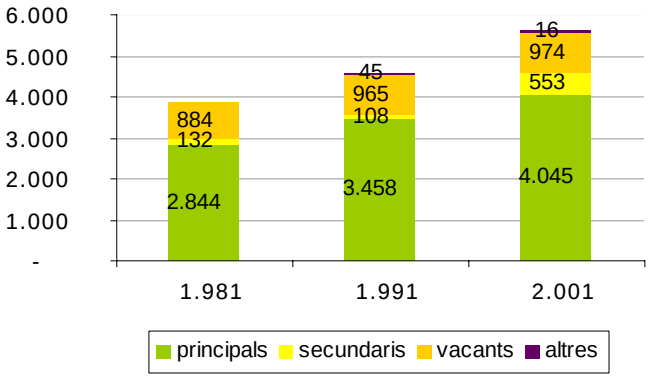
Població immigrant nascuda fora de Catalunya.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Pel que fa als habitatges, malgrat no es disposi de dades d'anys posteriors al 2001, és més que probable que les dades en l'actualitat segueixin la mateixa tendència, atesa l'activitat constructiva dels darrers anys i el creixement urbanístic que preveu el PGOU de la Seu d'Urgell. Dintre la tipologia habitatges els que han crescut més són les segones residències i els habitatges principals.

Proporció entre habitatges principals, secundaris i vacants (1981,1991, 2001)



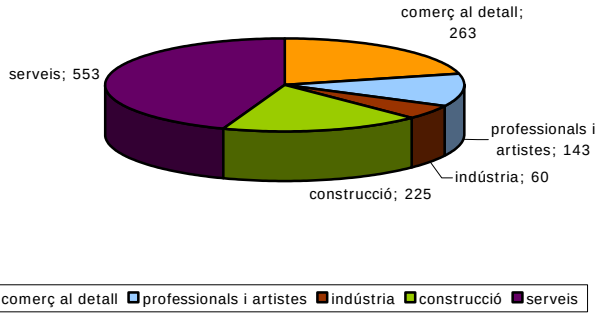
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

A la Seu d'Urgell, segons l'època de l'any s'incrementa la població, en referència al nombre de segones residències, principalment a l'hivern. Tot i que cada vegada, gràcies a la diversificació del turisme hi ha una menor estacionalitat d'aquest, i durant l'estiu també hi ha una important activitat al municipi i a la comarca.

2.1.5.2. Economia

A grans trets, podem afirmar que la dinàmica econòmica del municipi és caracteritzada per un important desenvolupament del sector terciari (serveis), relacionats segurament amb el fet de ser capital de comarca i en menor mesura en l'activitat turística a la zona.

Establiments d'empreses i professionals per grans sectors d'activitat (%). 2002.



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

La major part dels habitants de la Seu d’Urgell es dediquen al sector serveis, que és el motor de l’economia municipal. La tipologia d’aquestes empreses de servei és la següent:

Tipus d’establiments d’empreses de serveis(%)

		Comerç engròs	Hostaleria	Transp i Comunic	Medicació Financera	Serveis empresa	Serveis personals	Inmob i altres	TOTAL ESTABLIMENTS
la Seu d’Urgell	2002	17	21,3	17,5	4,2	4,7	26,8	8,5	553
Alt Urgell	2002	14,4	29,6	17,1	3,8	4,1	24	6,9	911

Font: IDESCAT

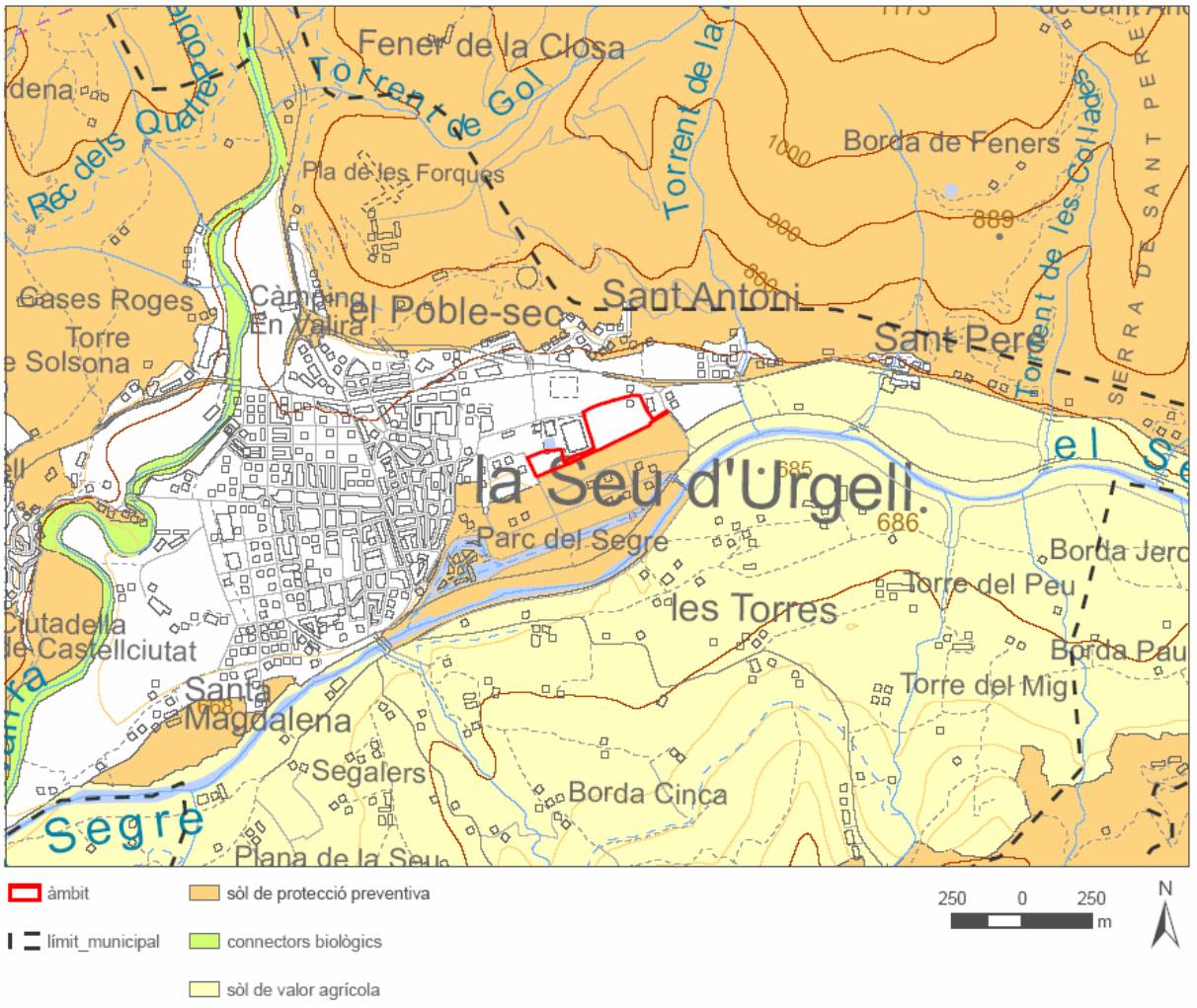
2.1.5.3. Serveis i infrastructures

En l’actualitat, el sector que ens ocupa presenta un vial que porta als habitatges presents al sector. Pel que fa a altres tipus d’infraestructura de serveis, no s’han observat a l’interior de l’àmbit línies elèctriques, ni antenes de telecomunicacions, etc. De tota manera, a l’àmbit hi ha dues cases que estan dotades dels serveis bàsics; així mateix tots els serveis són distribuïts pel nucli de la Seu d’Urgell.

2.2. Àrees d’incidència de la normativa ambiental

2.2.1. Figures de protecció

Figures de protecció presents a l'àmbit i en el seu entorn.



Font: Elaboració pròpia, bases i informació extretes del DPTOP i ICC.

Dins el terme municipal, no existeixen espais naturals protegits pel **PEIN (Pla Especial d'Interès Natural)**, ni tampoc no hi ha cap espai inclòs a la **Xarxa Natura 2000**, cap zona inclosa en l'**Inventari d'Espais d'Interès Geològic** de Catalunya, cap zona de l'**Inventari de Zones Humides** ni cap **Espai Natural de Protecció Especial**.

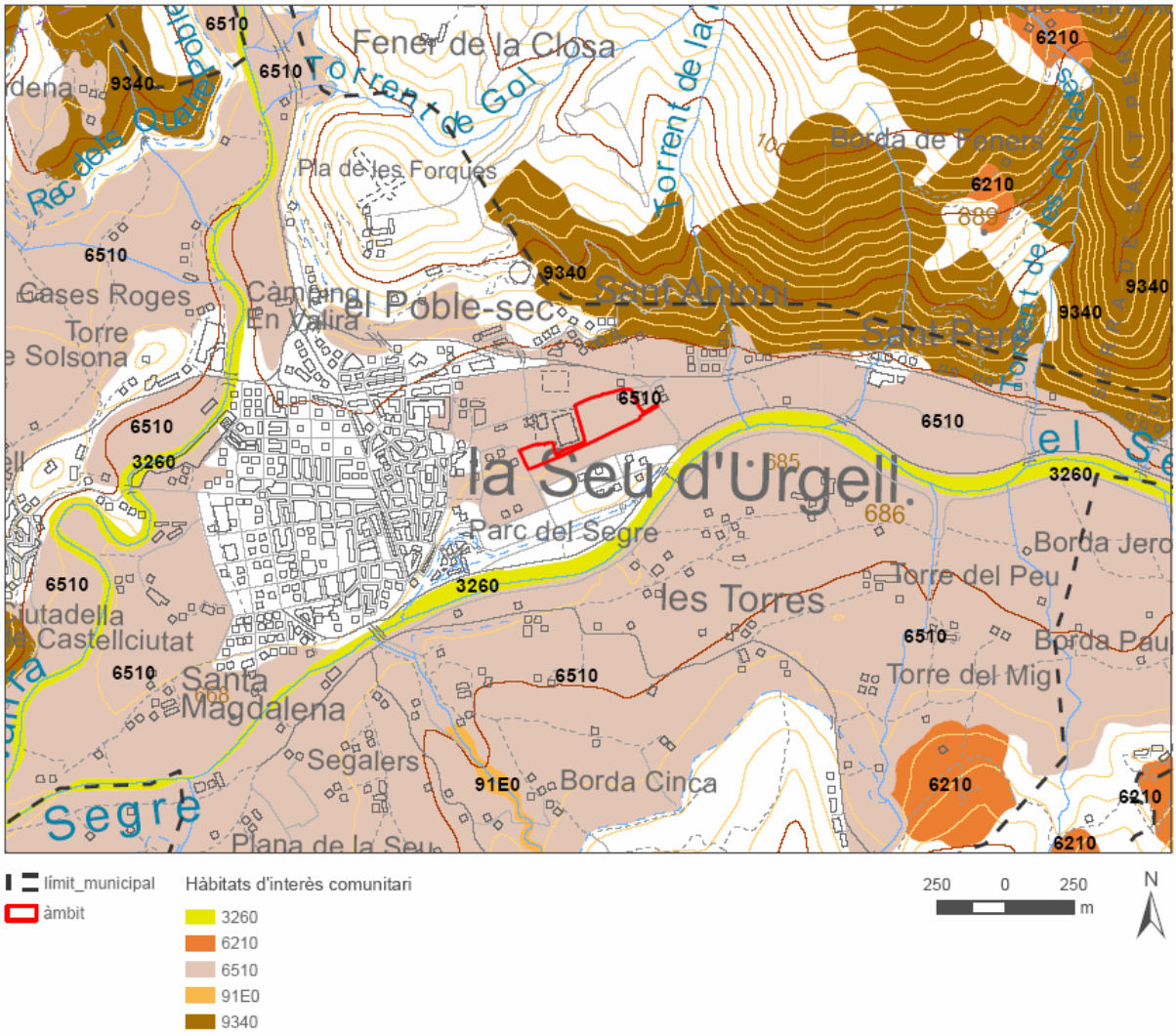
En el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran es delimita el sòl de protecció preventiva, els connectors biològics i el sòl de valor agrícola. El sector SUD-3 no es troba inclòs dins de cap d'aquests espais que defineix el Pla, tot i que pel sud limita amb un espai catalogat en el sòl de protecció preventiva.

2.2.2. Hàbitats d'interès comunitari

Dins el terme municipal hi ha alguns hàbitats que tenen prou singularitat per incloure's dins d'algun nivell elevat específic de protecció per part de normatives europees. Així doncs, hi ha diferents hàbitats d'interès comunitari (inclòs a l'annex de la Directiva 43/92/CEE del

Consell, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres) dins el municipi, però cap d’ells es situa dins la zona de projecte (segons la cartografia 1:50.000 dels hàbitats d’interès comunitari de Catalunya).

Hàbitats d’interès comunitari en l’àmbit i el seu entorn.



Font: Elaboració pròpia, bases i informació extretes del DMAiH i ICC.

Dins el terme municipal de la Seu d’Urgell, hi ha diferents hàbitats d’interès comunitari que formen part de la Directiva Hàbitats. Si ens centrem a la zona d’estudi del sector SUD-3, tota la superfície està inclosa a l’interior de l’Hàbitat d’Interès Comunitari **6510 - Prats de dall de terra baixa i de la muntanya mitjana (*Arrhenatherion*)**, que està catalogat com a no prioritari. A l’entorn immediat del sector SUD-3, a més de l’HIC 6510, hi trobem altres Hàbitats d’Interès Comunitari llistats a continuació:

3260. Rius de terra baixa i de la muntanya mitjana amb vegetació submersa o parcialment flotant (*Ranunculion fluitantis* i *Callitricho-Batrachion*). No prioritari. Localitzat al curs fluvial del riu Segre i del Valira.

9340. Alzinars i carrascars. No prioritari. Localitzat al nord-est del sector SUD-3, a l’altra banda de la carretera N-260.

2.2.3. Espècies de flora i fauna protegides

D’altra banda, pel que fa als nivells de protecció per a espècies concretes de fauna i flora, hi trobem poques espècies valuoses o singulars, encara que algunes d’elles estan catalogades com a prioritàries dins la normativa de la Directiva 97/62/CE de 27 d’octubre de 1997 (modificació de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservació dels Hàbitats Naturals de fauna i flora silvestres), així com la Directiva 79/409/CE del Consell, de 2 d’abril de 1979, relativa a la conservació d’aus silvestres. Pel que fa a la flora, no existeixen estudis concrets i detallats, però pel que s’observa en l’estudi de camp dels seus hàbitats i comunitats, no sembla que presentin espècies amb excessiva singularitat que no trobem, de forma més abundant i ben representada a altres punts de les rodalies. En el cas dels ocells, per exemple, hi trobem alguna parella reproductora (no a l’interior de la zona d’estudi, però si a les immediates rodalies), de merla d’aigua (*Cinclus cinclus*), espècie inclosa dins els annexos de la legislació, encara que no estrictament protegides de forma prioritària.

Tanmateix, alguns rapinyaires poden passar sobrevolant la zona en moments de migració o dispersió, o d’altres espècies s’hi observen regularment, encara que no crien a l’indret concret, però si a les seves rodalies i poden emprar la zona com a punt d’alimentació esporàdic. Aquest és el cas del milà reial (*Milvus milvus*), l’esparver (*Accipiter nisus*), l’astor (*Accipiter gentilis*), l’àguila daurada (*Aquila chrysaetos*), l’àguila marcenca (*Circaetus gallicus*) o fins i tot el voltor (*Gyps fulvus*) i el trencalòs (*Gypaetus barbatus*). Tot i això, la mida reduïda d’aquesta unitat d’actuació, la manca de vegetació adequada on criar i la presència propera de nuclis poblats, fan que no es pugui considerar el lloc com un punt de presència propi d’aquests rapinyaires (espècies com el xoriguer *Falco tinunnculus* o l’aligot *Buteo buteo* ja hi són més abundants, regulars i propis). De tot manera, cal esmentar que la zona de projecte i tot l’Alt Urgell, formen part de l’àrea del pla de recuperació del trencalòs segons el Decret 282/1994, de 29 de setembre.

Altres espècies animals protegides per directives europees com els mamífers inclosos en els annexes d’aquesta directiva 97/62/CEE hi són poc presents, especialment per la pressió humana als entorns de la parcel·la, però també per les reduïdes dimensions de la zona i la manca d’hàbitat adequat per bona part de les espècies més significatives. No obstant això, a la zona hi pot haver la presència d’insectívors com els talpons (*Microtus* sp.) i també el talp

(*Talpa europaea*), encara que de les espècies protegides especialment per l'annex 2 de la Directiva 97/62 hi trobem una espècie, si bé lligada més al curs del Segre que no pas de la pròpia parcel·la estudiada. Aquest és el cas de la llúdriga (*Lutra lutra*), que s'ha detectat com a present al Segre al seu pas per la Seu d'Urgell i que, probablement, de tan en tan pugui penetrar, esporàdicament i de forma testimonial a l'interior de la plana al·luvial a través de regs i torrents.

Altres espècies estrictament protegides i que poden ser presents de forma esporàdica a les rodalies de zona o en altres punts més forestals del municipi són el cérvol (*Cervus elaphus*), el cabirol (*Capreolus capreolus*), l'ermini (*Mustela erminea*) en les zones de rocams o, ja més rarament, fins i tot la visita excepcional d'algun gat salvatge (*Felis sylvestris*), no pas rar a zones forestals veïnes. Tot i la presència esporàdica d'algunes d'aquestes espècies, val a dir que l'indret no constitueix, en principi, el punt de cria o hàbitat d'alimentació de cada d'elles de forma regular.

El mateix passaria en els invertebrats, on no s'hi ha pogut detectar cap espècie destacable. Tot i això, en indrets elevats del municipi hi hem detectat espècies com la papallona *Parnassius apollo*, papallona estrictament protegida per la Directiva *Hàbitats*. Finalment, alguns rèptils i amfibis protegits per aquesta mateixa Directiva *Hàbitats* poden ser presents de forma regular i a la zona, amb amfibis com la granota roja (*Rana temporaria*) entre els més importants, o alguns rèptils presents a zones properes com la sargantana roquera (*Podarcis muralis*) i fins i tot altres espècies més montanes del gènere *Lacerta* sp. o alguna serp de forma irregular (*Coronella girondica* o *Vipera aspis*). Val a dir, però, que bona part de les espècies protegides que poden ser presents a la parcel·la, ho són en els sectors més propers a les zones humides, com el Segre, on espècies com la granota roja, hi poden tenir un punt de cria i una població estable. No són indrets que mereixin una protecció estricta i que ressaltin per ser espais d'elevat i notori interès natural, per bé que contribueixen a incrementar la biodiversitat i, en el cas de la Seu d'Urgell, fan una important funció de corredor biològic.

2.2.4. Connectivitat

La connectivitat és un valor a preservar molt important en els espais naturals, i és molt rellevant en els espais transformats per la mà de l'home.

L'àmbit on es situa el sector SUD-3 és un espai que històricament ha estat aprofitat per l'home i que actualment està sotmès a una forta presència humana al seu entorn, amb el creixement del nucli urbà de la Seu d'Urgell, pel que la connectivitat de l'espai és força reduïda. El pas de la carretera N-260 al nord també dificulta la connectivitat de la zona amb les masses forestals del nord del municipi.

En aquest cas, la connectivitat es dóna per la continuïtat amb els prats de dall i els conreus al sud del sector i que ocupen bona part de la plana al·luvial del Segre. També es pot considerar la funció de connectivitat dels canals de reg no impermeabilitzats que circulen per l’interior de l’àmbit i es comuniquen amb la xarxa de canals de reg de la plana al·luvial del Segre. S’ha de considerar els factors que trenquen la connectivitat lineal dels canals de reg, com són la falta d’aigua circulant, la impermeabilització del canal, els soterraments parcials d’aquests canals i l’ús de comportes per regular el pas de l’aigua.

Canal de reg que permet la funció connectora



Canal de reg que no permet la funció connectora



Font: elaboració pròpia

2.3. Àrees de valor ambiental

Com s’ha vist en l’apartat de la descripció dels valors ambientals de parcel·la, tant la flora com la fauna no presenten singularitats o espècies protegides o d’especial interès; la presència d’un hàbitat present a gran part de la comarca, fa que no aculli espècies molt diferents de les ja presents de per si a indrets de les rodalies, on encara estan millor conservades per absència o menor presència d’activitat humana.

Tot i això, alguns sectors de la zona tenen major vàlua a nivell ambiental o paisatgístic. Entre els principals, destaquen, sobretot, el següents:

- Prats de dall. No formen cap ecosistema en particular, ni cap singularitat a nivell ambiental, però en relació a la resta de la parcel·la, són algunes de les zones amb major biodiversitat associada, a més d’establir unitats o nuclis amb major vàlua paisatgística que la resta d’àrees de la parcel·la.

- Cursos dels canals de regadiu no impermeabilitzats. Els terrenys d’aquests canals i els seus marges arbrats o arbustius són espais antròpics que poden albergar una biodiversitat associada important.

Així doncs, la preservació d’aquests elements de valor, que ajuden a incrementar la biodiversitat i embelleixen el paisatge, és permetria si es poguessin integrar en l’ordenació del sector.

2.4. Àrees de risc per la seguretat i el benestar de les persones

En aquest apartat s’avaluen els riscos ambientals naturals més destacables, i que poden afectar a la zona de projecte. Són els següents:

4.4.1.Inundabilitat

Catalunya té, orogràficament i climàticament, igual que la resta de regions mediterrànies, un règim de pluges molt irregular tant temporalment com quantitativament. Amb aquests condicionants, són excessivament freqüents episodis d'avingudes que provoquen inundacions, amb els riscos que això comporta tant a nivell de pèrdues materials com personals.

L’ocupació d’aquests espais inundables, s’ha anat incrementant al llarg del temps, sobretot en les darreres dècades, fet que ha suposat la realització de severes transformacions de les lleres i els terrenys que les envolten, amb actuacions urbanístiques, noves vies de comunicació, etc. Aquesta enorme transformació del territori, ha tingut una molt forta incidència sobre el natural discórrer de les aigües de pluja des de la seva presa de contacte amb els terrenys que conformen la conca fluvial, fins a la integració i posterior transcurs per la llera.

Per tal de definir les àrees més vulnerables de ser inundades i poder-les gestionar correctament, des de la Generalitat de Catalunya a través de l’Agència Catalana de l’Aigua es crea L'INUNCAT (Pla especial d'emergències per inundacions a Catalunya). Aquest Pla està destinat a la planificació de protecció civil davant el risc d'inundacions i inclou mesures de protecció contra inundacions. Aquest Pla disposa d’una zonificació del risc d'inundació en funció de la freqüència (zones inundables amb períodes de retorn de 500, 100 i 50 anys) de totes les zones fluvials més importants de les conques internes de Catalunya (CIC). Tanmateix, el full topogràfic que correspon a la Seu d’Urgell no està publicat. De tota manera, el PEF-1 (Planificació d’Espais Fluvials) del Segre (curs alt) i el Valira, està actualment en fase d’execució.

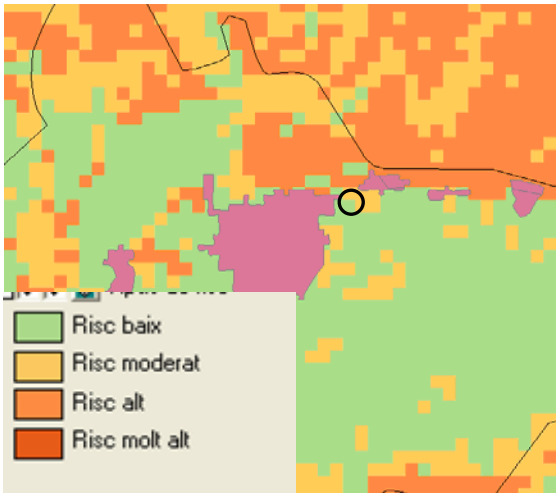
En el Pla General d’Ordenació s’ha elaborat un plànol d’inundació per els períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys per el riu Segre i Valira. És en el període de retorn de 500 anys del riu Segre, que la major part del sector SUD-3 queda afectat per la cota d’inundació.

Segons el plànol d’inundabilitat del estudis previs del sector SUD-3 “Llevant A”, la cota d’inundació afecta la part més occidental del sector, a on es localitzaran els futurs equipaments.

4.4.2. Incendis forestals

La zona no és excessivament sensible a riscos ambientals provocats pel foc, ja que es tracta d’un indret humit, amb pluviositat moderada. A més, la disponibilitat de combustible en l’entorn és escassa, donat que la major part són prats, conreus i hortes. Pel que fa a la zona on s’ubiquen les masses forestals del municipi el risc augmenta i en condicions de sequera hi ha més probabilitat de desenvolupar-se un incendi forestal.

Mapa de Perill Bàsic d’Incendis Forestals a Catalunya.



Font: DMAH.

El municipi de la Seu d’Urgell no està catalogat com a municipi amb alt risc d’incendi segons el Decret 64/95. De tota manera cal tenir present l’existència a la parcel·la i a àrees de l’entorn de possibles focus potencials d’incendis forestals; es tracta de vials de trànsit rodat, de la presència de visitants, pas de línies àrees, etc. Malgrat això, les condicions meteorològiques i característiques de l’indret no són molt propícies a patir incendis forestals.

4.4.3. Riscos geològics. Erosió, inestabilitat geodinàmica, subsidiències i moviments en massa

La parcel·la es troba a la plana, en una zona on no s’hi localitzen desnivells importants i talussos. Per tant, el risc sobre l’estabilitat dels talussos per condicionants litològics, climàtics adversos i estructurals, en aquest cas és inexistent.

4.4.4. Risc de contaminació acústica i lumínica

D'acord amb la Llei 16/2002, de protecció contra la **contaminació acústica**, els ajuntaments han d'elaborar un mapa de capacitat acústica, que estableixi els nivells d'immissió a les zones urbanes, els nuclis de població i, si s'escau, a les zones del medi natural, mitjançant l'establiment de les zones de sensibilitat acústica que determinen els objectius de qualitat.

No es té coneixement que la Seu d’Urgell disposi del mapa de capacitat acústica. Segons la llei, les zonificacions de sensibilitat acústica són les següents:

Zona de sensibilitat acústica alta (A): comprèn els sectors del territori que requereixen una protecció alta contra el soroll. Valor límit d'immissió en l'horari diürn: LAr 60

Zona de sensibilitat acústica moderada (B): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció mitjana de soroll. Valor límit d'immissió en l'horari diürn: LAr 65

Zona de sensibilitat acústica baixa (C): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada de nivell sonor. Valor límit d'immissió en l'horari diürn: LAr 70

Zona de soroll: Són els sectors del territori afectats per la presència d’infrastructures de transport viari, ferroviari, marítim i aeri. Comprèn el territori de l'entorn del focus emissor i és delimitada per la corba isòfona que són els punts del territori on es mesuren els valors límit d'immissió corresponents a la zona de sensibilitat acústica on hi ha situada la infrastructura.

Zona d'especial protecció de la qualitat acústica (ZEPQA): Són les àrees en què per les seves singulars característiques es considera convenient de conservar una qualitat acústica d'interès especial. El valor límit d'immissió es considera que és el valor del soroll de fons més 6 dB(A).

Zona acústica de règim especial (ZARE): Són les àrees en què es produeix una elevada contaminació acústica a causa de la presència de nombroses activitats i del soroll produït al voltant. Poden ser declarades ZARE les zones en què se sobrepassin els valors límit d'immissió en l'ambient exterior corresponents a zones de sensibilitat acústica baixa en 15 dB(A) o més, dues vegades per setmana, durant dues setmanes consecutives o tres d'alternes, dins del termini d'un mes.

La zona de projecte es situa entorn d’una zona ja urbanitzada de la Seu d’Urgell. A més, en el sector s’hi localitza la presència de vivendes habitades. Tot i això, els nivells acústics del sector no són molt elevats, ja que l’espai de la resta de l’entorn és natural, l’activitat dins la zona urbana és moderada i el trànsit rodat pels vials i camins de l’entorn immediat del sector són moderats. Podríem considerar l’àmbit afectat com una zona de sensibilitat acústica moderada, perquè és troba contigua a una zona ja urbanitzada i al nord de l’àmbit hi passa la carretera N-260.

El desenvolupament del sector SUD-3 no té perquè augmentar de manera important el nivell sonor del nucli de la Seu d’Urgell, ja que la nova situació no distarà molt de l’actual. Si que es produirà un cert impacte sonor durant les obres de construcció, però serà de caràcter temporal i puntual.

Pel que fa a **l’ambient lumínic**, atenent a l’article 5 de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d’ordenació ambiental de l’enllumenat per a la protecció del medi nocturn, desplegada pel Decret 82/2005, de 3 de maig; es classifica el territori municipal en zones en funció de la seva vulnerabilitat a la contaminació lumínica:

- Zona E1. Espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.
- Zona E2. Tota la resta de sòl no urbanitzable.
- Zona E3. El sòl urbà i urbanitzable.
- Zona E4. Trams de vials urbans principals, zones industrials i activitats comercials en ús intensiu.

Així doncs, la zona de projecte es situaria en una Zona E3.

Pel que fa a la contaminació lumínica, igual que en el cas dels nivells sonors, no es preveu que sigui important o disti molt de la situació actual a la zona. Cal tenir present que es desenvoluparà una nova zona urbana en un indret a tocar del nucli urbà ja existent de la Seu d’Urgell amb uns nivells sonors i lumínics ja existents, amb carrers amb làmpades i habitatges propers, amb il·luminació exterior.

En els apartats finals d’aquest document es recomanen una sèrie de mesures ambientals per minimitzar aquest possible risc lumínic i sonor, i evitar així que augmentin els nivells sonors i lumínics al sector de creixement i en general al nucli de la Seu d’Urgell.

4.4.5. Altres problemàtiques

La majoria d’aquestes problemàtiques observades a l’àrea de projecte són degut a la presència i activitat humana a l’interior de la parcel·la o entorn immediat.

- Abocaments de residus diversos (deixalles urbanes, restes verdes, etc.)
- Pas de la carretera N-260 al nord de l’àmbit i presència d’altres vials a l’entorn immediat de la parcel·la.

Alguns d’aquests problemes que afecten l’àmbit, podran ser millorats, eliminats, etc. un cop executat el projecte que ara s’avalua en el present informe ambiental. Així mateix, si es tenen en compte i s’apliquen algunes de les recomanacions ambientals proposades als últims apartats del document també es poden solucionar alguns d’aquests riscs.

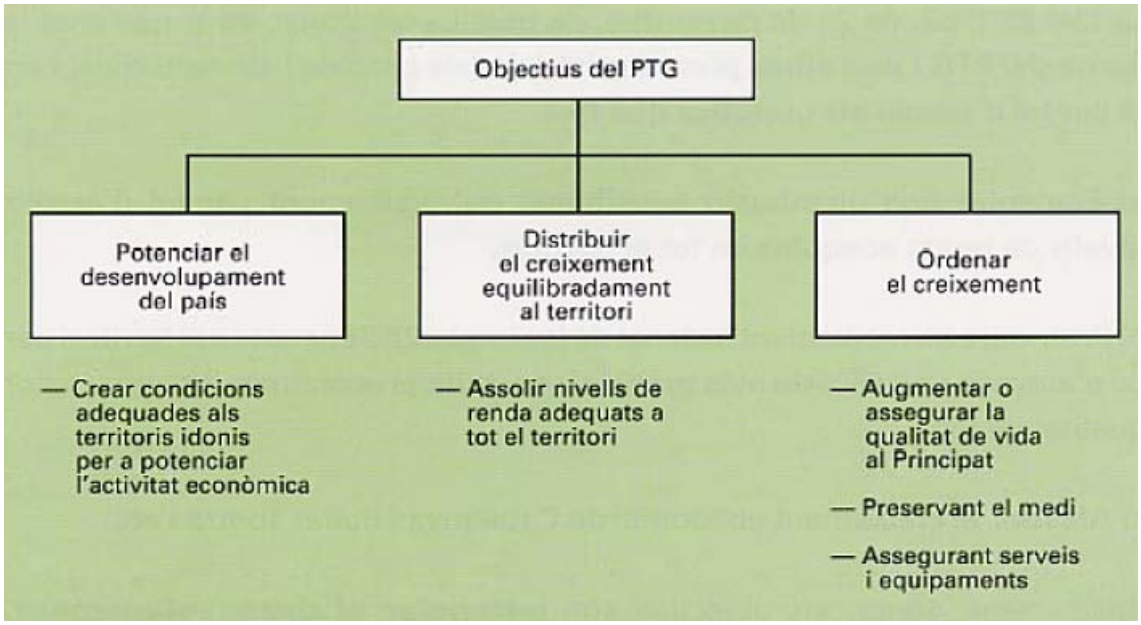
3. OBJECTIUS, CRITERIS I OBLIGACIONS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL APLICABLES EN L'ÀMBIT DEL PLA

3.1. Objectius del planejament territorial i urbanístic vigent

3.1.1. Plans supramunicipals

Pla Territorial General de Catalunya

El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) és el document marc de referència per a la planificació a Catalunya assegurant-ne l'equilibri territorial i el desenvolupament econòmic i social.

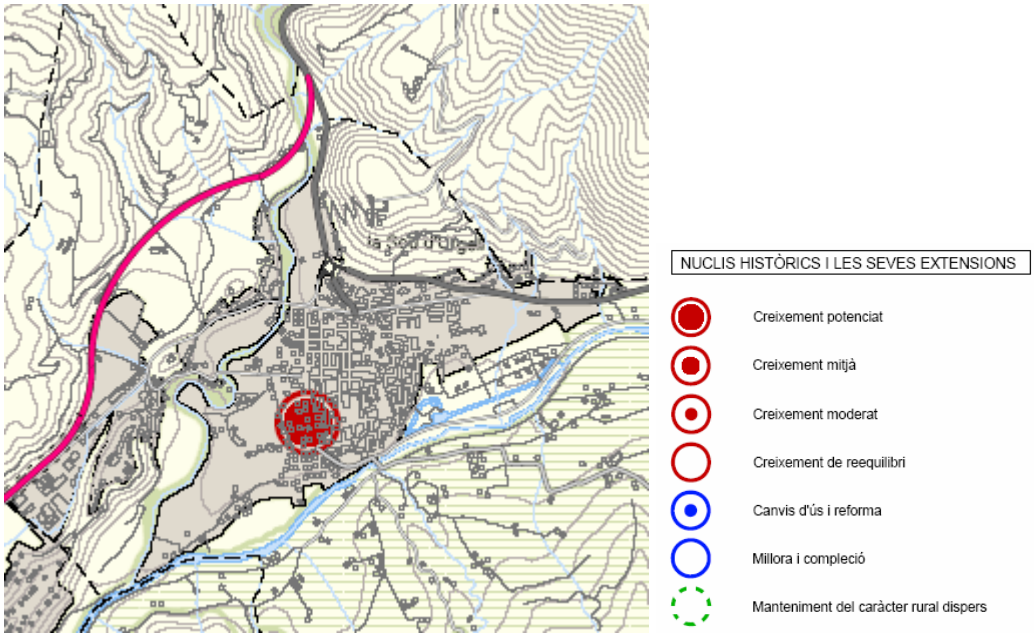


Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans Territorials Parcials, el Plans Sectorials i els Plans Directors. El Pla Territorial de l'Alt Pirineu i Aran aprovat el juliol del 2007.

El PTGC adscriu el municipi de la Seu d'Urgell dins l'Àmbit Funcional Territorial (AFT) de Ponent, concretament dins els *sistemes de reequilibri territorial de nivell 3, basat en el sistema urbà de la Seu d'Urgell.* El pla determina que és un sistema molt autònom en què la Seu d'Urgell actua com a centre amb forta rellevància territorial i que tenen un valor estratègic territorial important; que cal dotar de serveis i equipaments i atorgar-los uns estàndard superiors als que la població els correspondria. Per les comarques i zones de muntanya el PTGC diu que cal dissenyar i aplicar polítiques i mesures sòcio-econòmiques concretes – en la línia del que són els plans comarcals de muntanya – derivades del reconeixement de la seva especificitat geomorfològica i territorial.

Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran

En data 25/7/2006, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran. A la zona de la Seu d'Urgell, el PTAPA diu:



Sistema d'assentaments urbans. Sistema de la Seu d'Urgell.

Per a la Seu d'Urgell, que junt amb Montferrer funciona com una unitat urbana, el pla proposa que ha d'acollir el major potencial de creixement, no tan sols d'aquest sistema sinó de tot l'àmbit, i així consolidar una posició dins la xarxa de ciutats mitjanes de Catalunya.

Font: Departament de Política Territorial i Obres Públiques

Els criteris que el Pla Territorial dictamina pel Sistema de la Seu d'Urgell són els següents:

- Potenciar la capitalitat de la Seu i el seu funcionament integrat en els municipis veïns.
- Augmentar la vialitat de les nombroses valls laterals, concentrant el creixement en els seus nuclis principals.
- Conservar el patrimoni edificat existent, promovent les activitats rurals que poden ajudar a mantenir-lo.

Plans comarcals de muntanya 2001-2005

El marc normatiu general pel seguiment dels plans comarcals de muntanya el determina la pròpia Llei 2/1983, d'alta muntanya i, sobretot, el posterior Decret de desplegament 116/1992, que explicita els mecanismes adients per al desenvolupament d'aquest procés. L'article 1 del Decret indica que l'òrgan encarregat de la redacció dels plans comarcals

haurà d’elaborar anualment una memòria de seguiment, corresponent a l’exercici pressupostari anterior, en què es reflectirà el grau d’assoliment dels objectius dels plans.

Des de l’any 1983 fins avui dia la realitat de les zones de muntanya ha canviat considerablement. Si bé és cert que encara se’ns plantegen molts reptes pendents hi han hagut millores tan demogràfiques (de la despoblació passem a un lleu increment), com socioeconòmiques (la renta per càpita ha augmentat), com en la planificació (Pla territorial parcial de l’Alt Pirineu i Aran, plans directors, Pla director de les estacions d’esquí..) com en la percepció de què les zones de muntanya aporten un valor afegit paisatgístic i cultural a la resta de Catalunya.

Catàleg de paisatge de l'Alt Pirineu i Aran

Actualment s’està duent a terme la participació per l’elaboració del Catàleg del paisatge de l’Alt Pirineu i l’Aran, concretament del 15 de juny a l'1 d'octubre de 2007.

La Llei de paisatge de Catalunya defineix els catàlegs de paisatge com els documents que determinen els diferents tipus de paisatges de Catalunya, identifiquen els seus valors i l’estat de conservació i proposen els objectius de qualitat que han de complir. Els catàlegs ens permeten conèixer com són els nostres paisatges, quins valors tenen, quins factors expliquen que tinguem aquests paisatges i no uns altres, com evolucionen i, finalment, quins paisatges volem i com podem assolir-los.

3.1.2. Plans municipals

Pla General d’Ordenació Urbana de la Seu d’Urgell

El PGOU ha estat aprovat per la Comissió provincial d’urbanisme de Lleida el 27 de novembre de 2002. Aquest Pla General és el resultat de la revisió del Pla General d’Ordenació de La Seu d’Urgell de 1980.

Tot i això, i d’acord amb la legislació vigent avui a Catalunya, és a dir, el DL 1/2005, d’acord amb el seu article 33, el sector SUD-3 està qualificat pel PGOU de La Seu d’Urgell amb la condició de sòl urbanitzable.

> **article 161. SUD-3. Sector Llevant A**
>
> 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, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 39.976 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.

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 sota el camp municipal d’esports, per tal de possibilitar la seva 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 es produeixi la condició d’inundació moderada amb Q500 (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 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 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 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 asumiran 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.

El plànol d’ordenació segons el planejament vigent és:



Font: PGOU de la Seu d’Urgell. Registre del Planejament Urbanístic de Catalunya.

Clau E: Sistema d’equipaments comunitaris

Clau V: Sistema de parcs i jardins urbans

Clau 3b: Zona d’edificació en filera desenvolupada

Clau 5b: Zona d’edificació plurifamiliar amb volumetria específica

3.1.3. Plans sectorials de protecció ambiental

Biodiversitat

El Consell de les Comunitats Europees va aprovar l'any 1992 la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, coneguda també com la Directiva Hàbitats. La Directiva Hàbitats representa, actualment, i juntament amb la Directiva de les aus, l'instrument més important d'aplicació en tot el territori de la Unió Europea (UE) per a la conservació dels hàbitats, les espècies i la biodiversitat. En la legislació de l'Estat espanyol, la transposició de la Directiva hàbitats es materialitza en el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, pel qual s'estableixen mesures per contribuir a garantir la biodiversitat mitjançant la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres.

Posteriorment, el Consell de les Comunitats Europees ha aprovat la Directiva 97/62/CE, de 27 d’octubre de 1997, que adapta al progrés científic i tècnic la Directiva 92/43/CEE. Bàsicament consisteix en una millora, modificació i substitució dels annexos I i II de la Directiva hàbitats. En la legislació espanyola, aquesta nova directiva que modifica la Directiva hàbitats ha quedat transposada mitjançant el Reial decret 1193/1998, de 7 de desembre, pel qual es modifica el Reial decret 1997/1995.

El Govern va aprovar el 5 de setembre 2006 la proposta catalana sobre la Xarxa Natura 2000, la iniciativa més important per a la conservació de la biodiversitat europea. Natura 2000 haurà de garantir el manteniment (o el restabliment) en un estat de conservació favorable dels hàbitats i els hàbitats de les espècies en la seva àrea de distribució natural dins el territori de la UE (article 3). En l’annex 8 d’aquest acord de govern, es defineixen les directrius i objectius de conservació generals i específics per cada Lloc d’Importància Comunitària (LIC) com alguns dels que són presents al municipi, però no dins la zona de projecte.

Connectivitat

El Sisè programa d’acció ambiental de la Comunitat Europea (2002) promou l’avenç cap a un model de desenvolupament més sostenible per a les ciutats. El principal repte, com

també es reconeix en el Pla d’acció de biodiversitat per a la conservació dels recursos naturals de la Unió Europea (2001), és la integració de la conservació de la biodiversitat en el planejament i l’acció urbanística, tot assenyalant que, per aconseguir-ho, un dels principals camins passa per aplicar a l’àmbit local les diferents estratègies connectives.

El Departament de Medi Ambient i Habitatge, ha elaborat unes bases per les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya (octubre 2006), que caldrà tenir en compte en la definició de la proposta del pla. Les que tenen relació amb el pla que s’avalua podrien ser:

41. En el desenvolupament de les previsions del planejament urbanístic municipal, l’Administració local tindrà en compte les consideracions següents:

a) Garantir l’adequada integració dels principis de permeabilització dels límits urbans i de l’establiment d’itineraris paisatgístics en els plans parcials urbanístics i els projectes d’urbanització.

b) La possibilitat d’utilitzar plans especials per a la protecció d’aquells sectors del sòl no urbanitzable de més valor per a la biodiversitat i d’importància per al manteniment de la connectivitat ecològica.

c) En el procés de concessió de la preceptiva llicència municipal en relació amb les activitats que es desenvolupen en el sòl no urbanitzable i que són susceptibles d’afectar la connectivitat ecològica (moviments de terres, instal·lació de tanques, modificació de camins rurals, instal·lació de línies elèctriques, etc.), es garantirà que aquesta només es concedeixi en aquells casos en què no s’afecti negativament la connectivitat ecològica o quan s’hagin pres les mesures necessàries per minimitzar-ne l’impacte de manera adequada.

d) Adoptar de manera rigorosa els procediments de protecció de la legalitat urbanística en el sòl no urbanitzable per evitar la instal·lació dispersa d’activitats i instal·lacions no admeses i susceptibles de fragmentar el territori o d’afectar espais amb valor connectiu.

51. L’avaluació ambiental de plans, projectes i activitats és un instrument molt important per a la prevenció i la correcció dels problemes de connectivitat ecològica. La connectivitat ecològica ha de ser un dels vectors a considerar en tota avaluació ambiental i ha de ser valorada en la jerarquització dels objectius ambientals que l’avaluació comporta. La consideració de la connectivitat ecològica es farà des de les primeres etapes del procés —serà responsabilitat del promotor assumir els objectius ambientals— i es considerarà adequadament en el document de referència de l’òrgan ambiental.

Atmosfera

En el capítol 2.1.2.4 del present document, es realitza una diagnosi general de la **qualitat de l’aire** al municipi i a la zona de projecte. Segons els Mapes de Vulnerabilitat i Capacitat del Territori, el municipi té una capacitat alta i una vulnerabilitat molt baixa.

Són de compliment la Llei 3/98, de 27 de febrer de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i el Decret 136/99, de 18 de maig, pel que s'aprova el seu Reglament, per qualsevol activitat que s’instal·li a la zona.

Pel que fa a la prevenció de la **contaminació lumínica** caldrà complir amb el previst el DECRET 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. Aquesta legislació té com a finalitat la regulació de sistemes d’il·luminació per

protegir el medi ambient a la nit, mantenir tant com sigui possible la claror natural del cel, evitar la contaminació lluminosa i prevenir-ne els efectes nocius sobre els espais naturals i l’entorn urbà, i globalment millorar l’eficiència del procés, cosa que comportarà l’estalvi d’energia i de recursos naturals.

En el punt 4.4.5. del present document es descriu la zonificació de l’àmbit d’estudi en funció de l’article 5 del Decret, de manera que caldrà complir amb la regulació de la il·luminació en cada zona per tal de prevenir la contaminació lumínica al sector.

Finalment, pel que fa a la prevenció de la **contaminació acústica,** caldrà tenir en compte la zonificació i els objectius del mapa de capacitat acústica municipal (normes per a les noves construccions en zones de soroll; article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica).

Article 9. Mapa de capacitat acústica

7. Els instruments de planejament urbanístic han de tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en els mapes de capacitat acústica d’àmbit municipal i les normes per a les noves construccions en zones de soroll.

Com s’ha definit en el punt 4.4.5. del present document, la zona de projecte es situa a una zona de sensibilitat acústica moderada, comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada de nivell sonor. Valor límit d'immissió en l'horari diürn: LAr 65.

3.2. Objectius i criteris ambientals adoptats per la Modificació del planejament

L’objectiu principal en el sector SUD-3 és la modificació dels límits així com augmentar la densitat d’habitatges mantenint el sostre establert en el PGOU del municipi.

Segons els apartats anteriors i els principis i directrius establerts pels articles 3 i 9 del DL 1/2005 els objectius i criteris d’un pla poden comprendre, entre altres, els aspectes següents:

A) Sostenibilitat global de model d’ordenació: ocupació i consum de sòl; mobilitat i eficiència energètica; estructura i identitat del sòl no urbanitzat; fragmentació territorial; riscs naturals i tecnològics; etc.

B) Cicle de l’aigua

C) Ambient atmosfèric: contaminació per substàncies, especialment aquelles vinculades al canvi climàtic; contaminació acústica, lluminosa, electromagnètica, etc.

D) Gestió dels residus

E) Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització i l’edificació

F) Biodiversitat territorial, permeabilitat ecològica i patrimoni natural en general

G) Qualitat del paisatge

Per a l'elaboració dels objectius ambientals del pla s'han tingut en compte les Instruccions Tècniques[2] del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

A la vista de l'emmarcament territorial, de les característiques de l'àrea afectada, de les característiques d'aquesta figura de planejament, i dels objectius de les figures de planejament superior, s'estableixen i es prioritzen els següents objectius ambientals:

1. Ordenar adequadament la globalitat del sòl no urbanitzat, tot mantenint-ne o, si és el cas, recuperant-ne, l'estructuració orgànica. (A.4)

La Modificació puntual busca els millors emplaçaments per a la ubicació dels espais lliures des del punt de vista social i d'integració amb el risc d'inundabilitat; així també es preveu que el sòl verd públic permeti una bona connexió amb zona d'equipaments i espais verds de l'entorn.

2. Contribuir a la mobilitat sostenible en el municipi mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i de la mobilitat (A.3)

Es preveu un bon disseny de la vialitat del sector, així com donar accés a totes les noves edificacions, comunicant amb els vials exteriors. També preveu unes voreres aptes per vianants incloent els de mobilitat reduïda.

3. Gestionar el paisatge per tal per tal de garantir el seu manteniment regular i per dirigir i harmonitzar els canvis provocats pels processos socials, econòmics i ambientals (G.2)

Amb el desenvolupament de la Modificació puntual es produirà un canvi en el paisatge del sector (d'espai agrícola es passarà a espai urbà); caldrà, doncs, que la nova zona de creixement s'integri en l'espai urbà de la Seu d'Urgell, que les tipologies, materials i estructures dels nous edificis siguin coherents amb les característiques físiques del lloc i les construccions ja existents.

4. Evitar l'ocupació innecessària de sòl per a usos urbans i infrastructures vinculades a aquests usos (A.1)

L'objecte del present informe ambiental preveu la transformació de sòl agrícola a sòl urbà, seguint el que també marca el PGOU de la Seu d'Urgell. Malgrat que la pèrdua de terrenys

[2] Instruccions Tècniques per a l'Avaluació Ambiental dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal. Part Segona: Objectius Ambientals i Criteris d'Aplicació. Departament de Medi Ambient i Habitatge, desembre 2005.

agrícoles és un impacte important a considerar, cal tenir present que aquests nous usos urbans es concentren al costat mateix del nucli urbà ja existent, de manera que es potencia un nucli compacte i no un creixement dispers que causaria una major ocupació i impacte sobre el territori.

Posteriorment, es relacionaran aquests objectius amb els possibles impactes i se n’avaluarà el seu compliment. Així mateix, als capítols finals del present document es realitzaran propostes de mesures correctores i recomanacions ambientals per aconseguir un major compliment d’aquests objectius ambientals.

4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L’ORDENACIÓ PROPOSADA

4.1. Descripció de les alternatives

El planejament general del municipi ja defineix plànol d’ordenació amb l’aprofitament de l’àrea d’actuació. El que es pretén amb la Modificació puntual és modificar els límits del sector i modificar lleugerament la densitat d’habitatges, és a dir, es descriu una alternativa amb dues modificacions clares respecte el planejament general del municipi.

De tota manera, podríem parlar d’una alternativa zero, que consistiria en deixar els terrenys tal i com es troben avui dia. Aquesta opció seria més favorable pel medi ambient, tot i que no té sentit avaluar aquesta alternativa, que s’havia d’haver contemplat en l’elaboració del planejament municipal i/o seva revisió, i que com és natural sempre serà més favorable que qualsevol opció de desenvolupament urbà del sector afectat.

4.2. Incidències del projecte en el vectors ambientals del territori

En aquest apartat s’identifiquen els vectors ambientals que poden resultar afectats pel desenvolupament del sector SUD-3 de la Seu d’Urgell:

Taula d’identificació dels potencials impactes

IMPACTES	
	positiu
	negatiu
	indeterminat
	inexistent o irrellevant

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D’IMPACTE	PREVISÓ
medi físic	Sòl	destrucció directa	
		contaminació del sòl	
		alteració de les característiques edàfiques	
	morfologia	alteració de la topografia	
	elements singulars	destrucció de patrimoni d’interès geològic	
	recursos minerals i roques industrials	pèrdua de recursos naturals	

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D’IMPACTE	PREVISÓ
	atmosfera	canvis en el clima	
		contaminació atmosfèrica	
		contaminació lumínica	
		increment dels nivells sonors	
		introducció d’olors	
	aigües superficials	alteració de la qualitat de l’aigua	
		alteració dels fluxos de cabal	
		afecció a masses o cursos d’aigua superficials	
	aigües subterrànies	alteració del nivell freàtic	
		alteració de la qualitat de les aigües	
		alteració del flux d’aigua subterrània	
	processos geofísics	increment del risc d’inundacions	
		increment del risc d’incendi	
		alteració de zones humides	
		risc d’erosió o moviments terra	
		alteració en l’estabilitat de talussos	
		subsidència	
		sismicitat induïda	
		alteració de la recàrrega dels aqüífers	

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D’IMPACTE	PREVISIÓ
medi biòtic	vegetació	eliminació de la coberta vegetal	
		afecció sobre espècies protegides	
		augment d’espècies invasores	
	fauna	eliminació o reducció d’espècies	
		afecció sobre espècies protegides	
		desplaçament d’individus o poblacions	
		invasió de noves espècies	
		eliminació o alteració de biòtops aquàtics	
		afectació de corredors biològics	
		aïllament d’espècies o individus	

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D’IMPACTE	PREVISIÓ
	espais naturals protegits	afectació a espais protegits per la legislació vigent (PEIN, XN2000, HIC)	
		afectació espais sensibles o interès local	

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D’IMPACTE	PREVISIÓ
medi perceptual	paisatge intrínsec	unitats de paisatge afectades	
	intervisibilitat	potencial de vistes	
		incidència visual	
	singularitats	components singulars del paisatge	

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D’IMPACTE	PREVISIÓ
medi socio-econòmic	patrimoni	lloc d’Interès cultural, històric i /o arqueològic	
	lleure	caça	
		pesca	
		cultural	
		esportiu	
	productiu	ús agrícola	
		ús ramader	
		ús forestal	
		ús industrial	
		sector serveis	
	estructura urbana	canvis en trama urbana i escena urbana	
		ocupació del territori	
		vialitat	
	població	augment de zones verdes urbanes	
		augment d’habitatges	
Fluxes ambientals	Aigua	augment del consum d’aigua	
		augment de la generació d’aigües residuals	
		tractament d’aigües pluvials	

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
	Energia	augment del consum d'energia	
		eficiència energètica	
		energia sostenible	
	Residus	augment de la generació de residus	
	Mobilitat	increment de la mobilitat	
		millora en la connectivitat social	
		mobilitat sostenible	

Com es pot observar les principals incidències del projecte sobre el medi, repercutiran inevitablement en els vectors del medi físic i fluxos ambientals, com en tot projecte que preveu construir en un espai actualment lliure i amb poca presència d'edificacions. Pel que fa a les incidències més positives, es donaran en els aspectes socioeconòmics, principalment en millores sobre la població local.

4.3. Descripció de l'alternativa escollida

La proposta es basa en la introducció de dos modificacions a l'ordenació del planejament general, que són:

Modificació núm. 1. El reajustament dels límits del sector SUD-3.

Ajustar la delimitació del sector atenent a la pròpia naturalesa física i topogràfica del sector segons el seu estat actual, així com a la proposta d'ordenació a implantar, analitzada, tant des del propi sector SUD-03 com des dels espais annexes al mateix, per tal de tenir una visió suprasectorial i poder realitzar una proposta que resti en coherència i harmonia amb el propi entorn del sector en qüestió.

Aquest reajustament dels límits del sector, per tant, s'ha realitzat, bàsicament, per tal que els límits del sector obeeixin a una coherència física; d'aquesta manera, i donat que en la present Modificació puntual es disposa d'una cartografia més detallada que la que conformà l'anàlisi en l'elaboració del PGOU, s'ha pogut realitzar un millor ajust dels límits teòrics del SUD-03 a la realitat física del territori; dins d'aquesta concepció s'engloben els següents reajustaments:

- *Reajustament del llindar nord de l'àmbit a la carretera ja actualment executada per tal que el límit del sector resti compatibilitzar amb aquest vial (veure fig.3).*

- *Lleugera ampliació del sector en la part sud de l'àmbit que confronta amb sòl no urbanitzable, amb l'objecte que la totalitat del vial que hi discórrer (plataforma i voreres) restin incloses en l'àmbit d'actuació. Aquest mateix vial, però, en la part que discórrer bo confrontant amb sòl no urbanitzable, no s'ha inclòs de forma total en el SUD-03 ja que, sinó que s'ha respectat el mateix criteri que ja proposava el PGOU original, és a dir, la meitat del mateix resta englobat en el SUD-03 i l'altre meitat s'incorpora en el sector de planejament urbanístic adjunt al mateix (veure fig.3).*

− Redefinició del xamfrà nord-est del SUD-03 amb la finalitat que la delimitació del mateix permeti que l'actual habitatge existent resti inclòs totalment en ell. D'aquesta manera, la voluntat de la part promotora és permetre que l'habitatge existent no resti immediatament fora d'ordenació sinó que es permetrà la seva permanència fins que aquest no calgui ésser endorracat, moment en què s'haurà d'adaptar a les determinacions que estableixi el Pla parcial que regularà el sector, a través d'una disposició transitòria en la normativa urbanística de l'esmentat plenajemant urbanístic derivat (veure fig.4).

Aquest anàlisi dels límits del SUD-03 ha comportat un molt lleuger increment de la superfície del mateix; la superfície estimada pel propi PGOU era de 39.976 m2s, mentre que la que es deriva d'aquests anàlisis realitzats és de 40.885,68 m2s, diferència no arriba al 2,3% de la superfície original, xifra que resta totalment conforme amb els ordres de magnitud que generalment es deriven dels reajustaments de límits que calen realitzar quan s'analitza amb un major nivell de detall un sector de planejament urbanístic, respecte l'anàlisi a una major escala que implica l'elaboració del planejament general municipal.

Modificació núm. 2. Augment de densitat amb manteniment del sostre.

Modificació de la densitat d'habitatges referent al sector "Llevant A" proposada originàriament pel PGOU, pels motius següents:

− Dels paràmetres urbanístics proposats originàriament pel PGOU en el sector "Llevant A", en resulta una tipologia d'habitatge amb una superfície mitja superior als 130m2st/habitatge (Superfície àmbit=39.976 m2s, IEbrut=0,40 m2st/m2s i Densitatbruta=30 hab/hac.). Mitjançant un lleuger augment de la densitat d'habitatges s'assoleix disminuir la superfície unitària dels habitatges a uns valors més adequats als patrons actuals, tant pel que fa referència als habitatges de protecció pública (protecció oficial –HPO- i de preu concertat – HPC-) així com els de renta lliure de tipologia plurifamiliar.

− Mitjançant aquest lleuger augment de densitat es potencia un desenvolupament urbanístic més sostenible, tal i com es promulga des de l'article 3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, donat que s'aconsegueix una major compactació d'habitatges en el territori, i per tant, un ús més eficient del territori.

− Aquest lleuger increment d'habitatges assignat al sector que promulga la present Modificació puntual està en coherència amb les directrius establertes pel planejament urbanístic de rang superior, doncs, el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 28/07/2006, proposa certes determinacions espacials i normatives del sistema d'assentaments que es basen en una aposta clara perquè les dotze polaritats urbanes que vertebren el sistema d'assentaments de l'Alt Pirineu i Aran (una de les quals es correspon amb el municipi de La Seu d'Urgell) creixin i atenyin una massa crítica suficient per al desenvolupament adequat del conjunt del sistema i per a la prestació de serveis; al municipi de La Seu d'Urgell, en concret, se li assigna una estratègia de creixement potenciat, entenent-se per "estratègia de creixement potenciat" el que s'exposa a continuació:

"Estratègia de creixement potenciat. S'assenyalen aquelles ciutats principals on hi ha una clara voluntat al Pla que es produeixi un important creixement per extensió. Es tracta d'àrees urbanes que exerceixen una certa capitalitat, que han assolit una significació urbana, que tenen un pes demogràfic rellevant i unes bones condicions de connectivitat en el territori ..... Els plans d'ordenació urbanística municipal corresponents hauran de fer majors previsions de sòl de desenvolupament urbanístic que les que resulten de considerar estrictament les seves necessitats internes".

En la present Modificació puntual es proposa mantenir la mateixa edificabilitat establerta pel planejament vigent actual, és a dir, un índex d’edificabilitat brut de 0,40 m2st/m2s; d’aquesta manera, s’obté que, si bé el màxim sostre que es permet desenvolupar és:

0,40 m2st/m2s x 40.885,68 m2s = 16.354,27 m2st,

Evidentment, i tal com s’estableix en la legislació urbanística vigent, el 20% del sostre es destina a habitatge de protecció oficial i el 10% a habitatge de preu concertat.

A partir de les determinacions de l’actual planejament vigent, que estableix una densitat bruta màxima de 30 hab/Ha, el nombre màxim d’habitatges a implantar seria de:

30 hab/Ha x 0,4088568 Ha = 122,66 habitatges,

A partir d’aquestes dos valors (sostre i nombre d’habitatges) se’n deriva una superfície mitja per habitatge de 133,34 m2st/hab. En la present Modificació puntual es proposa una ordenació en la que els habitatges resultants presenten unes superfícies unitàries menors, més adaptades a les necessitats actuals. Amb les 156 vivendes (màximes) que estableix la present Modificació puntual, la superfície mitja per habitatge passa a ésser d’uns 104,83 metres quadrats de sostre construït; aquesta dada, però, resulta un valor mig, donat que el sostre assignat a les diferents tipologies edificatòries no és idèntic; en aquest sentit, s’ha considerat assignar als habitatges en tipologia unifamiliar, una major superfície, d’uns 150 m2st/hab., mentres que per la tipologia plurifamiliar, bé sigui en règim de renta lliure o en règim de protecció pública (protecció oficial o preu concertat), les superfícies proposades són menors, d’uns 90 m2st/hab aproximadament.

L’ordenació del sector serà la següent:



Font: Arquitectes redactors del Pla de Millora Urbana

La zonificació de la Modificació puntual del sector SUD-3 estableix les mateixes directrius respecte els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, que la zonificació del planejament general del municipi.

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20 %

	Espais lliures	15 %
	Equipaments	15 %
	SÒL PÚBLIC mínim	55 %
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45 %
	SÒL PRIVAT màxim	45 %

La Modificació puntual recomana que el Pla Parcial que detalli el desenvolupament urbanístic del sector prengui consideració en la distribució territorial dels sistemes tant d'equipaments com d'espais lliures i zones verdes, que es distribueixen en consideració les potencials zones inundables.

Pel que fa a la vialitat es preveu que estigui ben connectada amb la vialitat externa amb calçades amples per una mobilitat rodada còmode i segura.
Les voreres es projecten amb unes amplades superiors als 2,00m per tal que la mobilitat de vianants resulti còmode i es permeti el creuament de dos persones de mobilitat reduïda. Per altra banda, en alguns trams dels vials, es proposa realitzar una franja d'aparcaments públics.

Les condicions d'ordenació, usos i edificació en la Modificació puntual són els mateixos del PGOU a excepció de la densitat bruta màxima:

PARÀMETRE	PGOU	Proposta MP PGOU
Superfície sòl àmbit SUD-03	39.976,00 m2s	40.885,68 m2s
Índex brut d'edificabilitat màxim	0,40 m2st/m2s	0,40 m2st/m2s
Densitat bruta d'habitatges màxima	30,0 hab/Ha	38,2 hab/Ha

Font: Memòria de la Modificació Puntual del sector SUD-3.

− 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 de la 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.

− 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 del PGOU.

El resum del quadre de superfícies referent a la zonificació en comparativa entre el PGOU i la Modificació Puntual queda de la següent manera:

ZONIFICACIÓ

	PGOU		Proposta d'Ordenació Indicativa MP PGOU	
SISTEMES				
Espais lliures - Clau V	5.996,40 m2s	15,00%	6.133,11 m2s	15,00%
Equipaments - Clau E	5.996,40 m2s	15,00%	6.133,16 m2s	15,00%
Viari - Clau C	7.995,20 m2s	20,00%	11.977,80 m2s	29,30%
MÍNIM SÒL PÚBLIC	**21.986,80 m2s**	**55,00%**	**24.244,07 m2s**	**59,30%**
ZONES				
Residencial - Plurifamiliar amb volumetria específica - Clau 5b	17.989,20 m2s	45,00%	10.450,79 m2s	25,56%
Residencial - Edificació en filera desenvolupada - Clau 3b			6.190,82 m2s	15,14%
MÀXIM SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	**17.989,20 m2s**	**45,00%**	**16.641,61 m2s**	**40,70%**
TOTAL SÒL ÀMBIT SUD-03 "Llevant A"	**39.976,00 m2s**	**100,00%**	**40.885,68 m2s**	**100,00%**

Font: Memòria de la Modificació Puntual del sector SUD-3.

La Modificació puntual estableix una major dotació de sistemes, augmentant el percentatge dels espais lliures i del sistema viari. Pel que fa a les zones d’aprofitament privat s’incorpora la zona verda privada a les dues ja existents en el PGOU.

4.4. Mesures ambientals adoptades

En el primer sentit, el de les **necessitats de les persones**, la memòria incorpora les següents mesures pel que fa a l’accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i la reserva de sòl per a cessions, etc.:

- Vialitat (mobilitat i accessibilitat)

La nova vialitat estarà ben connectada amb la vialitat externa amb una amplada de calçada i de voreres per millorar, fer més còmode i segura tant la mobilitat rodada com peatonal. També es proposa l’establiment d’aparcaments públics en alguns trams dels vials.

- Sòl públic: Zona verda

Els espais lliures augmenten tant en valors absoluts com en percentatges. Bona part del sòl d’ús públic es reserva com a zona verda pública. Es pretén crear una gran àrea d’espai públic que combina equipaments i zones verdes.

- Habitatges de protecció

Com estableix la legislació urbanística es destinarà el 20 % dels sostre a habitatges de protecció oficial i el 10% a habitatges de preu concertat.

Pel que fa a mesures adoptades per la Modificació en els diferents **vectors ambientals**, aquestes són les següents:

- Paisatge

Es realitza una ocupació més racional i eficient del territori augmentant el nombre de vivendes en un mateix espai físic, reduint la superfície mitjana de les vivendes.

- Aigua

Es preveu que en el Pla Parcial que desenvolupi el sector SUD-3 s’hauran d’analitzar en major grau de detall les potencials zones inundables a partir de l’estudi d’inundabilitat pertinent.

5. IDENTIFICACIÓ I AVALUACIÓ DE L’IMPACTE

A partir de la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector i de la descripció de l’alternativa escollida, tot seguit es procedeix a avaluar l’impacte del projecte en el medi on s’insereix.

5.1. Caracterització dels impactes del projecte

Tot seguit, es fa una caracterització dels possibles impactes, identificats en la taula anterior com a significatius pel que fa a l’alternativa escollida.

Posteriorment a aquesta caracterització dels efectes sobre el medi, es farà una valoració qualitativa dels possible impactes identificats, la terminologia utilitzada serà la que s’utilitza i es descriu en el RD1131/1998 de 30 de setembre, pel qual s’aprova el Reglament per l’execució del Reial Decret Legislatiu 1.302/1986, de 28 de Juny, d’Avaluació d’Impacte Ambiental, tot i que aquesta llei no és d’aplicació en el present estudi.

COMPATIBLE; Impacte ambiental Compatible: la recuperació del medi es preveu immediata un cop finalitzades les activitats, per tant no caldrà adoptar mesures correctores.

MODERAT; Impacte ambiental Moderat: la recuperació del medi ambient no precisa mesures correctores ni protectores intensives i la tornada a l’estat inicial del medi no requereix molt de temps.

SEVER; Impacte ambiental Sever: la recuperació de les condicions ambientals del medi exigeix adoptar mesures correctores, amb tot, aquesta recuperació requereix d’un llarg període de temps.

CRÍTIC; Impacte ambiental Crític: la magnitud de l’efecte és superior al límit acceptable. Es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals i sense possibilitat de recuperació, fins i tot amb l’adopció de mesures correctores.

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D’IMPACTE	EFECTE	POSTITU / NEGATIU	DIRECTA / INDIRECTA	SIMPLE /ACUMULATIU	TERMINI	PERMAMENT / TEMPORAL	REVERSIBLE /IRREVERSIBLE	MOMENT DE L’IMPACTE
medi físic	sòl	destrucció directa	A	B1	C	D	E	F	G1	K1
		alteració de les característiques edàfiques	A	B1	C	D/D1	E	F	G1	K1
	morfologia	alteració de la topografia	A1	B1	C	D	E	F	G1	K0/K1
	atmosfera	contaminació lumínica	A1	B1	C1	D1	E1	F	G	K2
		possible increment de pols	A1	B1	C1	D/D1	E1	F1	G	K1
		increment dels nivells sonors	A1	B1	C1	D1	E	F1	G	K1
	Aigües superficials	Afectació o alteració dels cursos d’aigua	A1	B1	C1	D1	E/E1	F1	G	K0/K1
	processos geofísics	risc d’erosió o moviments terra	A1	B1	C	D	E	F1	G	K0/K1
		alteració de la recàrrega dels aqüífers	A	B1	C1	D1	E2	F/F1	G	K1/K2
medi biòtic	vegetació	eliminació de la coberta vegetal	A1	B1	C	D	E	F	G1	K0/K1
	fauna	eliminació o reducció d’espècies	A1	B1	C1	D	E/E1	F	G1	K1
		desplaçament d’individus i/o poblacions	A1	B1	C1	D1	E/E1	F/F1	G	K1/K2
		afectació a corredors biològics	A1	B1	C1	D1	E/E1	F1	G	K0/K1
medi perceptual	paisatge intrínsec	unitats de paisatge afectades	A	B1	C	D	E1	F	G1	K0/K1/K2
	intervisibilitat	potencial de vistes	A1	B1	C1	D	E1/E2	F	G1	K1/K2
		incidència visual	A	B1	C	D/D1	E/E1	F	G1	K0/K1/K2
Medi socioeconòmic	estructura urbana	canvis en trama i escena urbana	A	B1	C1	D	E1/E2	F	G1	K1/K2
		ocupació del territori	A	B1	C	D	E	F	G1	K0/K1
		vialitat	A	B	C	D/D1	E1	F	G1	K0/K2
	població	augment de zones verdes urbanes	A	B	C	D/D1	E1	F	G1	K0/K2
		augment de l’oferta d’habitatges	A	B	C	D/D1	E1	F	G1	K0/K2
fluxes ambientals	Aigua	augment del consum d’aigua	A1	B1	C1	D1	E1/E2	F	G	K2

		augment de la generació d’aigües residuals	A1	B1	C1	D1	E1/E2	F	G	K2
	Energia	augment del consum d’energia	A1	B1	C1	D1	E1/E2	F	G	K2
	Residus	augment de la generació de residus	A1	B1	C1	D1	E1/E2	F	G	K2

Caracterització:

A efecte notable, **A1** efecte mínim; **B** positiu, **B1** negatiu; **C** directe, **C1** indirecte o secundari; **D** simple, **D1** acumulatiu; **E** a curt termini, **E1** a mig termini, **E2** a llarg termini; **F** permanent, **F1** temporal; **G** reversible, **G1** irreversible; **I** periòdic, **I1** Irregular; **K0** Fase de disseny, **K1** fase de construcció, **K2** fase d’explotació

Els impactes identificats a la taula anterior seran més o menys importants en funció de com es desenvolupi finalment l’ordenació i aprofitament de l’ús de l’espai afectat, ja que la majoria dels impactes es produiran a la fase de construcció. Això és especialment cert pels impactes que es produiran sobre el medi físic i biòtic.

5.2.1. Medi físic

Pel que fa al medi físic, el primer element que es considera afectat és el sòl. Com en qualsevol procés constructiu, es produirà una ***pèrdua de la capa superficial del sòl***, així com la compactació dels horitzons inferiors pel pas de la maquinària pesant. Es produirà una alteració de la ***topografia***, malgrat que el pla preveu adequar les edificacions i actuacions en l’àmbit el màxim possible al relleu del terreny, evitant així importants ***moviment de terres***.

També durant la construcció, a causa del moviments de terres que comportaran les obres del sector, es pot produir un increment de la contaminació atmosfèrica***,*** provocada per ***l’augment de partícules de pols*** a l’atmosfera. Cal tenir present que l’àmbit d’actuació es troba prop d’habitatges, la qual cosa, pot produir molèsties als veïns a causa de la pols; de tota manera, el clima del lloc no afavoreix la producció de pols. En cas de que sigui necessari, caldrà adoptar mesures durant les obres per evitar aquest problema. Igualment, es pot produir un ***increment sonor*** durant les obres de construcció, fruit dels sorolls de la maquinària d’obres; aquest efecte serà intermitent i temporal. No es preveu que un cop l’àmbit estigui desenvolupat els nivells sonors distin molt dels actuals.

Pel que fa a la ***contaminació lumínica***, es preveu un augment, a conseqüència de la il·luminació viària i la il·luminació exterior dels nous edificis. Tot i això, cal tenir present que aquest sector es desenvoluparà, en contacte a espai ja edificat i/o en procés, que ja emet contaminació lumínica. De tota manera, es seguiran les obligacions de la llei vigent en la matèria, pel que aquesta possible contaminació lumínica al sector no serà molt important si es segueixen aquests criteris legals.

Si valorem els ***efectes sobre els cursos d’aigua superficials***, s’afectaran els canals de reg que circulen pel sector. Caldrà afectar el mínim possible aquest patrimoni agrícola.

Com qualsevol procés urbanitzador que comporti la compactació i impermeabilització del sòl, el projecte comportarà una ***disminució en la recàrrega del aqüífers*** (aigües subterrànies), en augmentar l’escorrentia superficial i disminuir la infiltració de les aigües plujanes, tot i que es pot corregir instal·lant paviments porosos que permetin la infiltració i recollint les aigües plujanes pel reg d’espais verds o jardins de la zona o entorn immediat.

5.2.2. Medi biòtic

En quant al medi biòtic, l’impacte més important es centra en ***l’afectació sobre la vegetació present a la zona afectada***, part dels peus arboris presents al sector seran eliminats per les edificacions projectades al sector. La vegetació existent a l’àmbit afectat, és la típica de prats de dall i conreus i de marges associats a aquests.

L’afectació a la fauna no serà tant important per la proximitat de zones urbanitzades i espais transformats, que fan que la presència d’espècies animals sigui menor. Tot i això, el desenvolupament del sector, amb la pèrdua de la vegetació present, comportarà una ***pèrdua d’espècies animals i/o un desplaçament d’individus*** cap a zones de major qualitat ambiental i escassa o menor presència humana. L’increment dels nivells sonors i lumínics, principalment durant la fase de construcció, significarà un impacte destacable que podria afectar les poblacions animals de l’entorn immediat i produir canvis en el seu comportament.

Malgrat que no s’afecta a cap espai natural protegit per la legislació vigent, s’han de tenir presents els espais de valor del sector i els que tenen una ***funció connectora*** i que cal no afectar durant les obres, ni durant el funcionament del sector, per la seva elevada sensibilitat.

5.2.3. Paisatge

El medi perceptual resultarà afectat de manera destacable, tant durant la construcció com sobretot posteriorment, pel canvi dels usos previstos a l’espai. El desenvolupament o creixement d’una urbanització, encara que aquesta s’adapti el major possible a les característiques físiques del lloc, sigui pròxima a espais ja edificats, i sigui coherent amb l’edificació, significa una pèrdua de sòl lliure de construccions i, per tant, suposa ***una pèrdua del paisatge no urbanitzat*** que es transformarà. De tota manera, no podem oblidar que aquesta ocupació de sòl afectat ve delimitada pel planejament vigent.

El canvi d’usos previstos al sector, comportarà una disminució important de la ***visibilitat i una conca visual molt més tancada***. De tota manera, es preveu una edificació coherent amb els sectors limítrofs ja urbanitzats, que no canviarà gaire el paisatge general del sector de la Seu d’Urgell.

El desenvolupament del sector suposarà una ***incidència visual pels espectadors permanents*** (veïns de la zona) i **esporàdics** (usuaris de les carreteres de l’entorn). El manteniment de part de la vegetació existents a l’àmbit, futures revegetacions, i

manteniment i potenciació de la vegetació dels límits, poden ajudar a reduir l’impacte visual i paisatgístic de l’actuació.

5.2.4. Medi socioeconòmic

Si ens fixem en ***l’ocupació del territori*****,** aquesta se situa en les proximitats d’espai urbà o urbanitzable, pel que afavoreix el creixement urbà del sector, tot i que suposa la pèrdua d’espais lliures de construccions. De tota manera, és el planejament vigent que ha hipotecat aquestes terres pel creixement urbà del municipi.

Com ja s’ha comentat anteriorment, no hi haurà un canvi en ***l’escena urbana*** de la Seu d’Urgell, ja que el desenvolupament del sector suposa el tancament de la zona urbana d’aquesta banda de la Seu d’Urgell. Tot i això, sí que hi haurà un canvi en el paisatge i aspecte de l’àmbit afectat, on augmentarà el sòl edificat amb la presència d’un major nombre de construccions.

El pla projecta ***una correcta vialitat*** en l’ordenació del sector, tot connectant els vials existents de l’entorn amb els futurs vials de l’àmbit; permeten així una connectivitat de la nova zona urbana amb el nucli de La Seu d’Urgell i la carretera principal (N-260).

El desenvolupament del sector SUD-3, suposarà un ***augment del nombre d’habitatges*** disponibles al municipi. El creixement urbà que proposa el pla, preveu un ***augment dels espais verds urbans*** així com un ***augment dels equipaments***, que fomentarà que es potenciïn les relacions socials en aquest sector del municipi.

5.2.4. Fluxos ambientals

Al construir habitatges al sector, s’incrementa la població a la zona i en conseqüència ***augmenten els consums d’aigua i energia*** i es ***produeixen més aigües residuals i residus*** domèstics. El pla haurà de complirà amb el Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el Codi Tècnic de l’Edificació i també amb les ordenances municipals relacionades amb el tema, pel que s’adoptaran mesures per minimitzar aquests impactes.

Pel que fa als residus que es produeixin a les obres, s’haurà de complir amb la normativa vigent al respecte, i deixar el terreny afectat i l’entorn immediat net de deixalles i runes; aquest espai es determinarà en el projecte d’edificació del sector.

Respecte a la mobilitat, es ***millorarà la xarxa viària de l’àmbit***. Pel que fa a la mobilitat, s’haurà de complir amb les directrius que marca el planejament vigent i amb la Llei 9/2003 de mobilitat.

6. VALORACIÓ GLOBAL DE L’IMPACTE

A continuació s’ofereix una valoració global de l’impacte de l’actuació sobre el medi:

MEDI	FACTOR AMBIENTAL	VALORACIÓ DE L’IMPACTE
aspectes físics	geologia i sòl	Compatible - moderat
	topografia	compatible
	atmosfera	compatible
	hidrologia superficial	compatible – moderat*
	hidrologia subterrània	compatible- moderat*
Impacte global sobre medi físic		**compatible – moderat**
aspectes biòtics	vegetació	compatible - moderat*
	fauna	compatible *
	espais d’interès ecològic i paisatgístic	compatible
Impacte global sobre el medi biòtic		**compatible - moderat**
paisatge	unitats de paisatge afectades	compatible – moderat
	potencial de vistes	compatible – moderat
	incidència visual	compatible – moderat*
Impacte global sobre el paisatge		**compatible – moderat**
aspectes socioeconòmics	patrimoni	compatible – moderat
	lleure	compatible
	productiu	compatible
	estructura urbana	compatible
	població	compatible*
Impacte sobre el medi socioeconòmic		**compatible**
fluxos ambientals	energia	compatible – moderat*
	aigua	compatible – moderat*
	residus	compatible – moderat*
	mobilitat	compatible – moderat*
Impacte sobre els fluxos ambientals		**compatible – moderat**

* L’impacte final concret dependrà del projecte d’urbanització del sector i del funcionament de la nova zona residencial, així com les mesures ambientals i correctores que s’adoptin finalment en cada cas.

A la vista de la taula anterior, podem concloure que l’impacte sobre els vectors del medi físic, paisatgístic i biòtic (especialment la vegetació) és el més important; aquests són inevitables i presents en qualsevol procés d’urbanització, sobretot si s’afecta a una zona que actualment es troba lliure en bona part d’edificacions. Alguns d’aquests impactes es poden minimitzar si es planteja una bona revegetació de l’espai verd projectat al sector. Tanmateix, la zona ja és molt propera a un sector urbanitzat, a un espai viari i a una zona freqüentada i humanitzada, evidenciant que l’impacte sobre el paisatge o el medi biòtic és molt més limitat que en altres zones de les rodalies.

Pel que fa als impactes sobre el medi socioeconòmic i els fluxos ambientals, és existent però no incompatible; fins i tot arriba a ser positiu en el cas del medi socioeconòmic per la creació de nous habitatges, millora de la xarxa viària, augment de la zona verda urbana, que milloraran la connectivitat social de l’espai, tot i que s’afectarà el patrimoni agrícola de canals de reg. L’impacte sobre els fluxos ambientals, es podrà valorar millor al final del projecte d’obres, en el qual es podrà saber si s’han aplicat mesures ambientals per minimitzar i/o prevenir aquests impactes.

L’impacte sobre el paisatge és notori, ja que suposarà una transformació d’un espai poc construït a un espai molt més edificat, amb un canvi de la visibilitat i pèrdua de paisatge més natural, etc. Aquest impacte es podrà veure suavitzat amb revegetacions idònies i correctes que integrin l’espai urbanitzat i suposin un enjardinament de l’espai verd coherent amb la realitat del territori i l’entorn.

No podem oblidar que és el planejament vigent el que preveu la urbanització d’aquest sector, per tal de completar la zona urbana situada, per la qual cosa és el planejament superior el que defineix l’ús d’aquests terrenys pel creixement urbà del nucli de la Seu d’Urgell.

Tot seguit, es proposen un seguit de recomanacions ambientals, que es podrien incloure en el planejament i ser d’aplicació en el sector, o tenir-se en compte en el projecte d’urbanització del sector.

ANNEX

A.1. Mesures ambiental recomanades

A.1.1.Mesures ambientals i recomanacions pel medi biòtic i perceptual

a) Enjardinament

Inicialment, i durant la fase de construcció, cal realitzar un encintat de la vegetació que no s’ha d’afectar, tot delimitant d’una manera clara i duradora els límits d’ocupació de l’àmbit per no donar lloc a una ocupació exagerada que comporti un desbrossament o afectació de vegetació o ocupació de terreny més gran del previst.

La principal mesura correctora en el medi biòtic i el paisatge és la revegetació o enjardinament. Amb la plantació d’espècies vegetals, autòctones i semblants a les presents a l’entorn immediat, s’aconseguiria harmonitzar i integrar la nova zona residencial al sector i disminuir el seu impacte al territori.

Tot seguit es recomanen algunes premisses per les plantacions que es realitzin a l’espai:

- Espècies autòctones i de baix manteniment i requeriment hídric, i adaptades al paisatge i climatologia de la zona.
- La nova plantació s’hauria d’assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l’entorn immediat, amb espècies pròpies de la biogeografia de la Seu d’Urgell.
- Caldria evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme de la zona.
- Per optimitzar-ne l’efecte d’apantallament visual en tots els moments de l’any en cas que sigui necessari, es poden optar per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de brancam, tupides i amb elevada massa foliar.
- Per protecció solar, en aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, es recomana escollir espècies de fulla caduca per produir ombra durant l’estiu, però que alhora permetin l’entrada de llum i calor en època hivernal.

Es recomana realitzar una estesa vegetal i posterior hidrosembra i revegetació si és tècnicament viable als possibles talussos que es puguin produir a la zona, per evitar-ne l’erosió i aconseguir una estabilitat d’aquests.

No es preveu que sigui necessari la instal·lació de sistemes de reg, degut a les característiques de la vegetació autòctona i al clima de la zona. Però en cas que sigui necessari aconseguir aigua pel rec o usos similars, es recomana utilitzar l’aigua de la pluja.

b) Mobiliari urbà

Aquesta mesura s’hauria de tenir en compte durant el disseny de l’espai públic qualificat com “zona verda (J)”. Es recomana que tot el mobiliari que es vulgui ubicar a la zona verda, des de bancs, a papereres, tanques, gronxadors, etc. segueixi uns criteris ambientals, inclosos en la compra verda de productes:

Alguns dels criteris ambientals de compra verda i de baix impacte ambiental per la instal·lació de mobiliari urbà, podrien ser[3]:

- Elements integrats a l’entorn, de manera que no suposin un element artificial de disseny, colors i textura impactants col·locats al mig d’un espai.
- Minimitzar l’ús de materials en el paviment i sistemes de fixació que contemplin el desmantallament i baix impacte al sòl, més elements no vol dir més seguretat o serveis.
- Reduir ús de maquinària en la instal·lació dels elements.
- Evitar sobredimensionar els forats, si són necessaris, per la instal·lació.
- Exigir a empreses subministradores o constructores materials o productes que disposin d’un estudi del seu cicle de vida.
- Comprar elements o materials que necessitin un baix i fàcil manteniment.
- Prioritzar la compra de materials o elements amb certificat d’etiqueta ecològica, incloent els seus tractament superficials.
- Utilitzar productes reciclats o reutilitzats, i reciclables.
- Potenciar la compra d’aquells productes que es puguin reparar i que per tant disposin de peces de recanvi. Potenciar abans de la restitució total de l’element, la reparació i posteriorment la reposició.
- Que els proveïdors del mobiliari que es vol comprar s’ubiquin prop del municipi per tal de minimitzar el transport dels productes i les seves peces en cas de reparacions.
- Gestionar correctament els residus generats pel manteniment de les instal·lacions.

c) Aspecte de l’edificació

[3] Informació extreta del document de Ecodisseny de Parc Infantils, de ELISAVA Escola Superior de Disseny

Cal tenir present que les edificacions que es realitzaran al sector SUD-3, s’integren en un espai d’entorns ja urbanitzats, pel que les noves construccions haurien de seguir les característiques dels edificis propers. Igualment els nous vials haurien de seguir la tipologia dels carrers ja existents a l’entorn i amb els quals connectaran. La normativa municipal, regula la tipologia de noves edificacions a la zona, pel que serà d’obligat compliment.

A.1.2. Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i atmosfèric

d) Gestió de les aigües

Aigües plujanes: Es recomana la construcció de dipòsits de recollida d’aigua de la xarxa de plujanes, ubicats i associats a les zones verdes, per tal d’aprofitar part del volum de les aigües de pluja recollides pel reg o altres usos que siguin necessaris. Així mateix es recomana la instal·lació de paviments porosos que permetin la infiltració de l’aigua.

Mesures d’estalvi d’aigua als futurs edificis: Per tal d’aconseguir uns menors consums d’aigua, que comportaran un estalvi econòmic i una optimització i estalvi de recursos naturals, es proposa instal·lar sistemes d’estalvi aigua com senzills economitzadors en les aixetes, dutxes i inodors que permetin estalviar fins a un 40% de l’aigua que es consumeixi, i sistemes de doble descàrrega en inodors. Aquests sistemes, simplement, no permeten la sortida d’un cabal excessiu d’aigua (incorporen reductors de cabal), agregant per contrapartida distints mecanismes, com microdispensadors o airejats que aconsegueixen obtenir un major volum d’aigua amb menys cabal. Una altre opció, és la instal·lació mecanismes temporitzadors o bé detectors de presència pel funcionament d’aixetes de lavabos i dutxes, tal hi com especifica article 3 del Decret 21/200 que marca uns paràmetres d’ecoeficiència relatius a l’estalvi l’aigua.

Aigües residuals: Pel que fa a les aigües residuals que es produiran en la nova zona residencial, caldrà que aquestes es condueixin a la xarxa de sanejament pública. Cal preveure que el sistema de tractament d’aigües residuals pugui absorbir aquest augment del volum d’aigües residuals municipals a tractar per abocar posteriorment amb nivells i qualitat acceptable l’aigua municipal depurada al medi.

e) Mesures d’estalvi energètic i d’enllumenat

Cal prevenir i corregir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats d’enllumenat exterior i evitant-ne els fluxos cap a l’hemisferi superior i la intrusió lumínica, al mateix temps que cal potenciar l’ús de sistemes eficients per tal de minimitzar el consum energètic derivat d’aquest enllumenat. El Decret 82/2005, de 3 maig, del Reglament Llei

6/2001 fa referència a l’ordenació ambiental de l’enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

La presa de senzilles mesures en quant al disseny i tipologia de les làmpades d’enllumenat, si fa falta instal·lar-les, permetria no crear un increment de l’impacte lumínic al sector. Amb la finalitat d’evitar aquests impactes, a continuació es fa un recull de propostes de fàcil implementació que permeten minimitzar la incidència de la il·luminació a la zona urbanitzada ja existent i futura:

- Tipologies de làmpades a utilitzar:
  - Utilització de làmpades de vapor de sodi d’alta pressió (VSAP), o làmpades de vapor de sodi de baixa pressió (VSBP), de 150 i 70 W (evitant, doncs, la instal·lació de làmpades de vapor de mercuri).
  - En el cas d’emprar projectors, s’hauria d’optar per els asimètrics en la mesura del possible a que suposen un increment general del 25% dels nivells luminotècnics i s’evita enviar llum al cel.

    Les làmpades menys perjudicials per a la foscor de la nit són alhora les més eficients del mercat. Les més nocives són les que emeten en l’ultraviolat ja que aquestes son les que més fortament son dispersades per l’atmosfera i en canvi no tenen utilitat luminotècnica. Les menys perjudicials són les de vapor de sodi de baixa pressió que, al emetre en un estreta franja de l’espectre, deixen net la resta del mateix. Aquestes són també les més eficients ja que per a un mateix paquet lluminós, consumeixen cinc vegades menys que les làmpades incandescents, 2.2 vegades menys que les de mercuri i 1.5 vegades menys que les de vapor de sodi d’alta pressió i fluorescents.

  - Utilització de làmpades tubulars que donen majors rendiments.

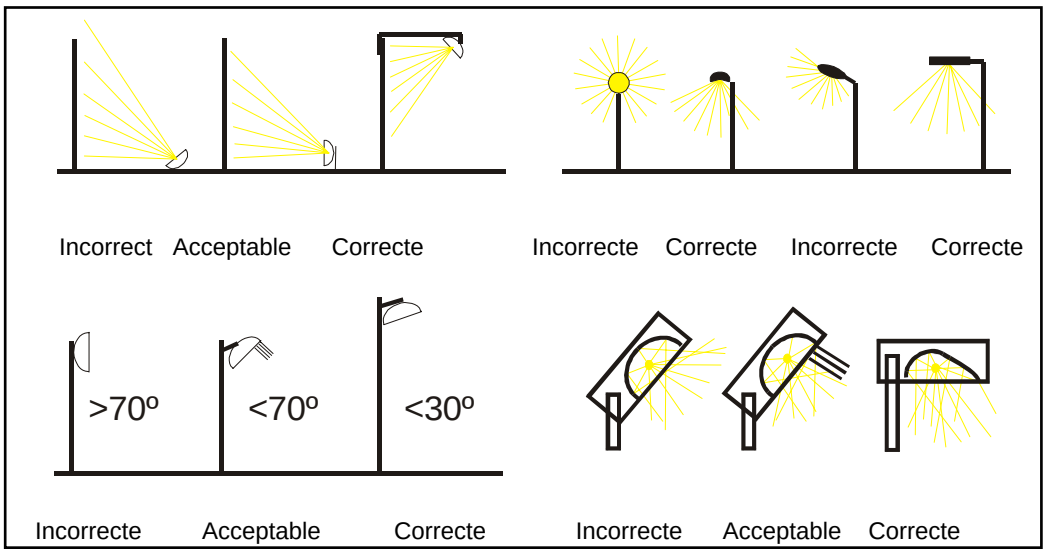
- Forma i disposició de les làmpades:
  - Tota instal·lació haurà d’evitar dirigir llum cap al cel. La inclinació de les pantalles ha de ser la mínima en relació amb la línia horitzontal, per evitar la dispersió de raig de llum cap al cel. Els valors màxims per al flux lluminós que sobrepassa el pla de l’horitzó haurien de situar-se en:

    0.2% en lluminàries d’ús vial

    0.5% en lluminàries d’us vial-vianants

    1.5% en lluminàries de zones de vianants

    5% en lluminàries de tipus ornamental
  - El tancament de les lluminàries ha de ser pla o lleugerament corbat, fet amb material de gran capacitat de transmissió. Perquè aquesta qualitat no es pugui alterar per efectes de la intempèrie i el pas del temps, el tancament ha de ser el màxim d’hermètic.
  - En cas d’implementar lluminàries decoratives, s’evitaran els models esfèrics o en tot cas aquests tindran l’hemisferi superior opac i dotat de reflectors eficients. Els tancaments d’aquests tipus de lluminàries haurien d’estar fets amb materials el màxim de transparents.



- Distribució i alçada de les lluminàries.

  La situació i la mida dels punts de llum determina el costos d’instal·lació i de manteniment i el consum energètic.

  Per aquests motius s’haurien d’adoptar els següents criteris:

  - Vial/viari: alçades entre 7,5 i 9 metres
  - Zones de vianants: alçades no inferiors a 4 metres

- Nivells d’Il·luminació a assolir:
  - La distribució de flux de llum als carrers ha de ser el més uniforme possible per evitar il·luminacions puntuals intenses que provocarien intensos contrastos i farien necessària la instal·lació de més punts de llum.
  - Segons el tipus d’espai serà necessari assolir un o altre valor en els paràmetres fotomètrics.

Tipus d’espai	Valors mínims		Valors normals	
	Il·luminació mitjana (lux)	Factor d’uniformitat	Il·luminació mitjana (lux)	Factor d’uniformitat
Vial (accessos)	12-15	0.25	15-19	0.35
Viari (trànsit i vianants)	8-12	0.15	12-16	0.30
Zones de passeig dels exteriors	8-12	0.20	12-17	0.30

Pel que fa a **l’enllumenat interior**, es recomana utilitzar equips eficients d’il·luminació, preferentment fluorescents amb reactància electrònica, així com dissenyar les instal·lacions de forma que permetin ajustar la potència lumínica a les necessitats del moment, instal·lar

reguladors de flux, equips d’encesa i apagada automàtica per il·luminació exterior dels habitatges (balcons, accessos, etc.), instal·lació d’interruptors temporitzats i detectors o sensors de presència en zona d’ús comunitari.

Criteris de disseny bioclimàtics: Aspectes com la bona orientació dels edificis per millor eficiència energètica, a més de disposar d’un bon aïllament tèrmic per mantenir i aconseguir bones temperatures a l’interior. Si s’aconsegueix una bona orientació dels edificis i unes obertures adequades i ben situades, es pot aconseguir un manteniment de la bona temperatura de l’interior de l’edifici i a no abusar de calefaccions i sistemes de refrigeració, tant nocius per la qualitat del medi ambient.

Energies renovables: S’haurà de complir amb les determinacions sobre energia del Decret d’ecoeficiència (art. 4), i les que obliga el codi tècnic de l’edificació, normatives que preveu la instal·lació de plaques solars per l’obtenció d’aigua calenta sanitària.

f) Minimitzar els residus

Durant les obres de construcció: més que com a disseny, com a una bona pràctica en les activitats constructives, s’hauria d’evitar tot abocament incontrolat de residus al medi. Especial importància té aquest apartat en el que es refereix a lixiviats, contaminants líquids, neteges de formigoneres, etc. Serà important conscienciar al promotor i els operaris que hi intervenen en l’obra de la correcte manipulació dels mateixos, de manera que es farà necessari portar a terme una recollida selectiva de les deixalles i residus generats durant els temps que duri la construcció de l’obra. Els residus generats en una obra són diversos: cartró, plàstics, olis, runes, formigó, restes de tala... i residus perillosos i altament contaminats generats en la pròpia obra; serà necessari la presència de diversos contenidors de recollida selectiva i gestionar-los tal i com demana la normativa actual.

Cal situar el parc de maquinària i zones on es faci el manteniment de maquinària o aparcament d’aquesta, en una zona allunyada de les àrees habitades i les zones més sensibles, com cursos d’aigua. I cal que tots els vehicles utilitzats durant les obres compleixin les normatives actuals referents a l’emissió de fums i altres factors a controlar. Caldrà portar a terme una inspecció tècnica de vehicles per garantir l’emissió de contaminats per complir la normativa vigent.

En finalitzar la fase de construcció es recomana fer una neteja general de les rodalies de l’obra per tal de no deixar restes de materials, terres i runa.

Durant el funcionament: un cop la zona de creixement estigui en funcionament, caldrà dotar d’un nombre adequat de papereres el sector. Així mateix, caldrà preveure si els contenidors

de residus són suficient al sector. I caldrà que els habitatges disposin d’espai en el seu interior per la separació i posterior recollida selectiva de residus, al municipi s’ha iniciat fa poc la recollida porta a porta de la matèria orgànica. S’haurà de complir amb les disposicions del Decret d’ecoeficiència.

A.1.3. Mesures ambientals pel medi socioeconòmic i estructura urbana

h) Mesures per evitar impactes sonors

Durant fase disseny: S’haurà de complir amb el Decret d’ecoeficiència i el nou codi tècnic de l’edificació, que determinen les estructures i materials per l’edificació, que asseguren un aïllament acústic i tèrmic.

Durant la fase de construcció per tal d’evitar molèsties a la població de la zona, s’haurien de realitzar les obres en moment de l’any i del dia que causin les menors molèsties. És imprescindible fixar i controlar els horaris de treball en la construcció, evitant les tasques sorolloses en les hores de repòs nocturn.

També caldrà que totes les maquines utilitzades pel treball de construcció compleixin la normativa vigent en quan a emissions de sorolls i periòdicament comprovar el seu compliment. I que aquesta no circuli a elevades velocitats que provocarien un impacte sonor important.

A.2. Legislació aplicable

Urbanisme i planejament

- DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis
- Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’urbanisme
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme

- DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis
- PGOU de la Seu d’Urgell

Atmosfera

- LLEI 6/2001, de 31 de maig, d’ordenació ambiental de l’enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- DECRET 82/2005, de 3 de maig, pel qual s’aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d’ordenació ambiental de l’enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Llei 16/2002, (DOGC 3675 del 11.07.2002) de protecció contra la contaminació acústica.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula les emissions sonores en l’entorn degudes a determinades màquines a l’aire lliure.

Fauna i flora

- Directiva 97/62/CE del Consell de 27 d’octubre de 1997 (DOCE L305/42, 08/11/1997) pel que s’adapta al progrés científic i tècnic la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres (DOCE L-206/7, 22/07/1992).
- Directiva, 79/409/CE, de 2 d’abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (Directiva d’aus).
- Llei 18/1998, de 28 de desembre, (DOGC 2801/213, 08/01/1999) de modificació de la Llei 3/1988 de protecció dels animals. Generalitat de Catalunya (DOGC 967, 18/03/88), modificada parcialment per la Llei 3/1994, de 20 d’abril (DOGC 1890, 29/04/94).
- Ordre de 5 de novembre de 1984, de la Generalitat de Catalunya, de protecció de plantes de la flora autòctona de Catalunya (DOGC 493, 12/12/1984).
- Ordre de 23 de novembre de 1994, per la qual s’amplia la relació d’espècies protegides a Catalunya (DOGC 1980/7805, 02/12/94).
- ORDRE de 10 d’abril de 1997, per la qual s’amplia la relació d’espècies protegides a Catalunya.

Incendis forestals

- Decret 14/2005, d'1 de febrer, pel qual s'avança l'aplicació de les mesures de prevenció d'incendis forestals.
- ORDRE MAB/62/2003, de 13 de febrer, per la qual es despleguen les mesures preventives que estableix el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s’estableixen mesures de prevenció d’incendis forestals.

- Decret 64/1995 de 7 de març de prevenció d’incendis forestals. Generalitat de Catalunya (DOGC 2022, 10/03/1995).

Paisatge

- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d’impacte i integració paisatgística.

Espais naturals

- Llei 12/1985, de 13 de juny, d’espais naturals. Generalitat de Catalunya (DOGC 556, 28/06/85), modificada pel D. Leg. 11/1994, de 26 de juliol (DOGC 1927, 29/07/94).
- Decret 123/1987, de 12 de març, sobre declaració de reserves naturals parcials per a la protecció d’espècies d’animals en perill de desaparició a Catalunya.
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s’aprova el Pla d’Espais d’Interès Natural. Modificat pel Decret 213/1997, Decret 20/2000, Decret 226/2001 i Decret 171/2002.
- Decret 213/1997, de 30 de juliol de modificació del Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s’aprova el Pla d’espais d’interès natural. Generalitat de Catalunya (DOGC 1714, 1/3/1993).
- Decret 120/89, de 17 d’abril, sobre declaració d’arbredes monumentals d’interès comarcal i d’interès local. Generalitat de Catalunya (DOGC 1150, 2/06/89).
- ORDRE de 19 d’abril de 1991 per la qual es declaren arbres monumentals i es dóna publicitat a l’inventari dels arbres declarats d’interès local.
- Llei 12/2006, del 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient i de modificació de les lleis 3/1988 i 22/2003, relatives a la protecció dels animals, de la Llei 12/1985, d'espais naturals, de la Llei 9/1995, de l'accés motoritzat al medi natural, i de la Llei 4/2004, relativa al procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental

A.3. Bibliografia

- AGUILO, M. ET AL. *Guía para la elaboración de estudios del medio físico, Contenido y metodología*. Ed. Secretaria General de Ministerio de Medio Ambiente. 2000
- CARRERAS, J. (Dir.) *Enciclopèdia Catalana*. Ed. Enciclopèdia Catalana 1973. Barcelona
- FOLCH, R. (Dir.). *Història natural dels Països Catalans.* Ed. Enciclopèdia Catalana 1992. Barcelona
- FOLCH, R. *La vegetació dels països catalans*. Ed. Ketres 1981. Barcelona

- RIERA, P. *Avaluació de l’Impacte Ambiental*. Ed. Rubes 2000. Barcelona
- DALMAU, J. Els ocells del Segre a la Seu. Ajuntament de la Seu d’Urgell 2000. La Seu d’Urgell

Pàgines web:

- Web de Medi Ambient

http://mediambient.gencat.net/cat/inici.jsp

- CREAF (Centre de Recerca Ecològica i Aplicacions Forestals)

http://www.creaf.uab.es/

- IDESCAT (Institut d’Estadística de Catalunya)

http://www.idescat.net/

- Hipermapa de Catalunya

http://www10.gencat.net/ptop/AppJava/cat/actuacions/territori/hipermapa.jsp

- Servei Meteorològic de Catalunya

http://www.meteocat.com/

- Institut Cartogràfic de Catalunya

http://www.icc.es/

- Ajuntament de la Seu d’Urgell

http://www.laseu.org/

- Consell Comarcal de l’Alt Urgell

http://www.ccau.catl

- Diputació de Lleida

http://www.diputaciolleida.es/c/web/index.php

A.4. Cartografia

1. Ortofotomapa

2. Localització

La resta de mapes d’informació temàtica, s’han insertat a la memòria descriptiva del present document.

serpa · projectes i gestió ambiental
Av. St. Francesc 21, 5A Girona
872 031 269 / 675 578 105
serpa@serpa.cat
www.serpa.cat

desembre 2007

Equip Tècnic redactor:

Eduard Llandrich Plantés

Geògraf

Col·legiat núm. 1.321

Anna Puigdemont

Ambientòleg

Col·legiat núm. 718

Director Tècnic:

Ponç Feliu i Latorre

Biòleg i Ambientòleg

Col·legiat núm. 926



Llegenda:

- àmbit
- límit_municipal

1:5.000

50 0 50 m

Font: elaboració pròpia Institut Cartogràfic de Catalunya (2001 - en endavant)

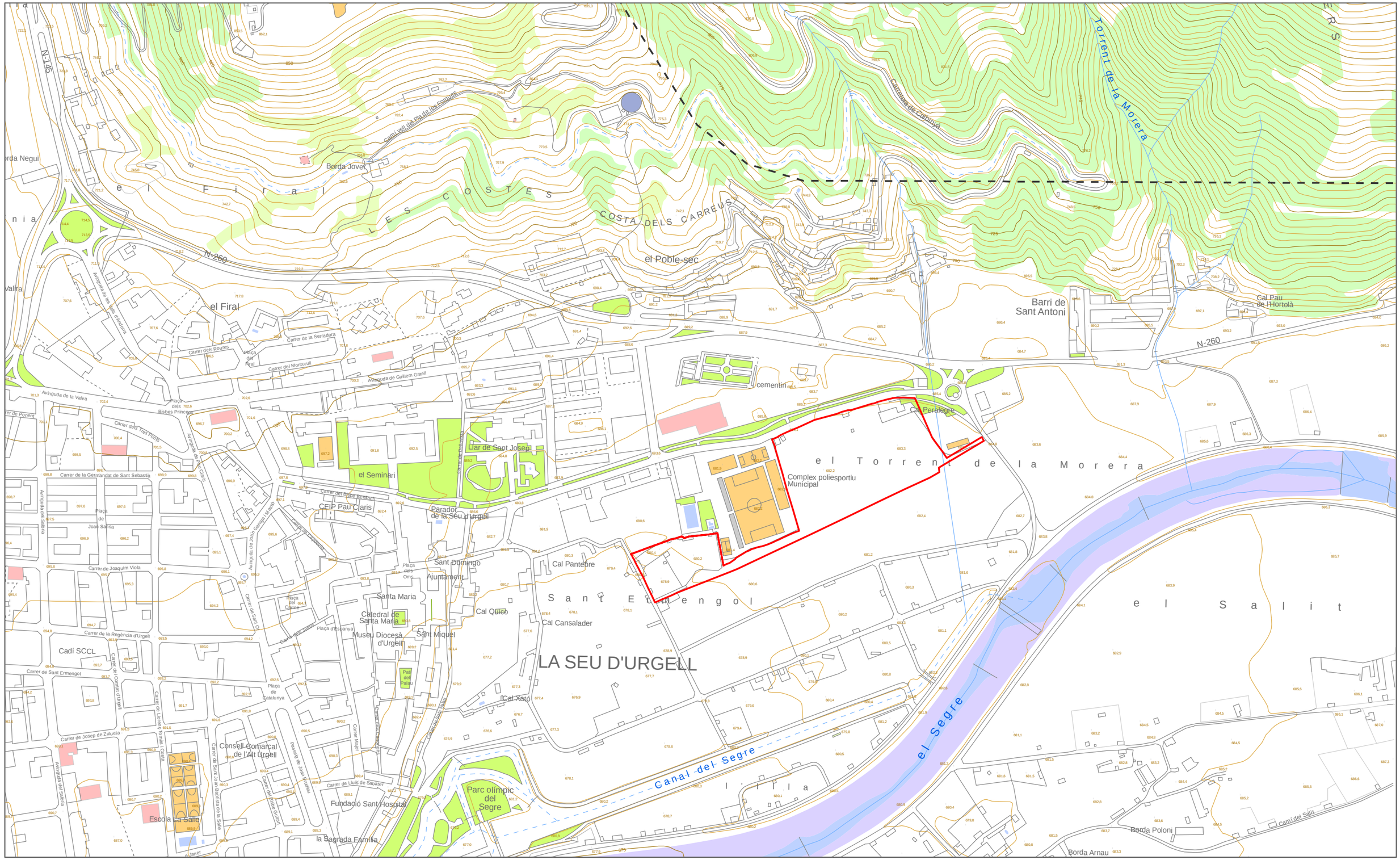
Realitza: Serpa estudis ambientals

Data: desembre 2007

Modificació Puntual SUD-3 "Llevant A"

La Seu d'Urgell (Alt Urgell)

1 Ortofotomapa



Llegenda:

- àmbit
- límit_municipal

1:5.000

50 0 50 m

Font: elaboració pròpia Institut Cartogràfic de Catalunya (2001 - en endavant)

Realitza: Serpa estudis ambientals

Data: desembre 2007

Modificació Puntual SUD-3 "Llevant A"

La Seu d'Urgell (Alt Urgell)

2 Localització

ANNEX 5 – RESOLUCIÓ CTULL DE DATA 22 DE GENER DE 2.009

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/O0310/2008 / 034338 / L/2658909

Data: 27 de gener de 2009
RV:/
RN: 2008 / 034338 / L

Ajuntament de la Seu d'Urgell
Registre General d'Entrada
Registre: 2009/681
Data: 29-01-2009 14:10

Sr. alcalde
Ajuntament
25700 La Seu d'Urge
Alt Urgell

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme
Núm 03738- 279
Data 27.01.09 Hora 11:02
Registre de sortida

Assumpte: Modificació 7 del Pla general d'ordenació urbanística municipal

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 22 de gener de 2009, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte
Ajust de límits i increment de densitat.

Àmbit d'actuació
A l'est del nucli de La Seu d'Urgell, concretament el sector anomenat SUD-3 sector Llevant A, ubicat al sud del Camí Ral de Cerdanya, entre el Portal de Cerdanya i el camp municipal d'esports.

Tramitació municipal
Aprovació inicial: 7.4.2008 pel Ple de l'Ajuntament
Informació pública: Segre, 15.4.2008; BOP, 26.4.2008 (informació pública, 1 mes) i via telemàtica (del projecte –article 23.2 Decret- i de l'anunci de l'edicte d'informació pública)
Aprovació provisional: 8.9.2008 pel Ple de l'Ajuntament

Al·legacions
Certificat de l'Ajuntament de data 16 de setembre de 2008 conforme no se n'han presentat.

Informes organismes
- Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, emès en data 18.8.2008. Favorable amb condicions.
- Departament de Medi Ambient i Habitatge, no és supòsit d'avaluació ambiental.
- Direcció General de Promoció de l'Habitatge, emès el 4.11.2008. Proposa 2 esmenes al document i tres recordatoris pel pla parcial.

L'Ajuntament demana el següent informe, que no consta emès, segons certificat de data 16.9.2008:
- Agència Catalana de l'Aigua, rebut per l'Agència Catalana de l'Aigua en data 22.5.2008.

Planejament vigent

Av. de Blondel, 54
25071 Lleida
Tel. 973 26 62 22
Fax 973 26 07 73
http://www.gencat.net/ptop

SG-12/07

PAPER ECOLÒGIC

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/O0310/2008 / 034338 / L/2658909

Revisió del Pla general d'ordenació urbana municipal de La Seu d'Urgell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 10 de juliol de 2002 i publicat a efectes de la seva executivitat en data 14 de març de 2003.

Article 161. SUD-3 Sector Llevant A.

Superfície	39.976 m2
IEB	0,40 m2st/m2s
Densitat	30 hab/Ha
Espais lliures	15%
Equipaments	15%
Viari	20%
Sòl aprof. privat	45% (claus 3b i 5b)
Gestió	reparcel·lació per compensació bàsica

Descripció de la proposta
La proposta conté dues modificacions:

La primera pretén ajustar els límits del sector a la realitat física, fet que comporta un increment de sòl urbanitzable de 39.976 m2 a 40.885,68 m2.

La segona modificació incrementa la densitat del sector de 30 hab/Ha a 36,7 hab/Ha. Aquest increment suposa passar de 122 a 150 habitatges, dels quals 89 seran de renda lliure i 61 tindran algun tipus de protecció oficial.

La proposta ha estat redactada per l'arquitecte Jordi Artigas i Masdeu, l'enginyera de camins, canals i ports Gemma Mas i Lluch i el tècnic Carlos Olmos i Bros, de l'empresa Oficina d'Urbanisme i Arquitectura.

Normativa urbanística
Es modifica l'article 161 del Pla general d'ordenació urbanística municipal.

Consideracions
1. Pel que fa la modificació 1, relativa a l'ajust de límits, l'increment de superfície suposa un 2,3%, i per tant, inferior al 5% màxim que preveu el Pla general d'ordenació urbanística municipal en l'article 14.

Pel que fa els informes del Departament de Medi Ambient i Habitatge i el Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, ambdós el consideren un ajust per la qual cosa l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge conclou que no cal efectuar el tràmit d'avaluació ambiental i l'informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural és favorable amb condicions relatives a les segregacions de finques rústiques i al funcionament de les infraestructures de reg.

2. Pel que fa la modificació 2 relativa a l'increment de densitat, es justifica la necessitat d'aquest increment segons el còmput següent:

Si apliquem l'índex d'edificabilitat brut de 0.4 m2st/m2 que determina el planejament

Av. de Blondel, 54
25071 Lleida
Tel. 973 26 62 22
Fax 973 26 07 73
http://www.gencat.net/ptop

SG-1267

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/O0310/2008 / 034338 / L/2658909

habitatges amb algun tipus de protecció i una mitja de 93 m2/hab. Això ens dóna 71 habitatges amb algun dels tipus de protecció i segons la densitat actual que permet 122 habitatges, ens queden 51 habitatges lliures amb una superfície mitja de 192,4 m2, la qual no resulta adequada.

Si tenim en compte una superfície mitja més adequada pels habitatges lliures, com pot ser 125 m2, ens dona un total de 79 habitatges lliures, que sumats als 71 habitatges de protecció ens fan un total de 150 habitatges. Això suposa una densitat de 36,7 hab/Ha.

Tenint en compte aquesta justificació i que l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge no ho valora desfavorablement, es valora favorablement la proposta de modificació.

No obstant, caldrà preveure una reserva complementària de 10 m2 per cada nou habitatge lliure, és a dir 280 m2, per a sistemes d'espais lliures i equipaments, d'acord amb 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.

Pel que fa les esmenes de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge:

1. Cal modificar el redactat proposat de l'article 161, punt 3a, on diu "habitatge de protecció oficial en règim general" ha de dir "habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial".

2. Cal aportar la Memòria Social, que serà valorada de nou per part de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

A més l'informe d'Habitatge fa tres recordatoris que s'hauran de tenir en compte en el pla parcial corresponent.

També caldrà tenir en compte que si el pla parcial es resol definitivament després del 31.7.2009, haurà de preveure unes reserves per habitatges de protecció oficial de règim general i règim especial del 20%, un 10% per habitatges de protecció oficial de preu concertat i un 10% més per habitatge concertat amb protecció oficial (concertat català) d'acord amb la Disposició Transitòria 3.2 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

3. Respecte el compliment de les obligacions del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, s'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica que estableix que no varia l'afectació a les finances públiques, així com també es dóna compliment a l'article 10.U , a l'article 10.Dos i a l'article 11 d'aquest text legal.

4. També s'aporta el certificat del compliment de l'article 23.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Fonaments de dret

Av. de Blondel, 54
25071 Lleida
Tel. 973 26 62 22
Fax 973 26 07 73
http://www.gencat.net/ptop

SG-12/07

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/O0310/2008 / 034338 / L/2658909

Articles 83 i 94 Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en concret article 94.3 Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
Articles 23.2, 107 i 117 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
Articles 10.U, 10.dos, 11 i 12 i Disposició Transitòria 3.2 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Resolució
Primer. Aprovar definitivament la Modificació 7 del Pla general d'ordenació urbanística municipal, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de la Seu d'Urgell, i supeditar-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1. Cal preveure una reserva complementària de 10 m2 per cada nou habitatge lliure, és a dir 280 m2, per a sistemes d'espais lliures i equipaments, d'acord amb 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.

2. Pel que fa les esmenes de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge:

   - Cal modificar el redactat proposat de l'article 161, punt 3a, on diu "habitatge de protecció oficial en règim general" ha de dir "habitatge de protecció oficial de règim general i de règim especial".

   - Cal aportar la Memòria Social informada per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

Segon. Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 18 del Decret, 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen

Av. de Blondel, 54
25071 Lleida
Tel. 973 26 62 22
Fax 973 26 07 73
http://www.gencat.net/ptop

SG-12/07

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/O0310/2008 / 034338 / L/2658909

tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

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

M. Dolors Tella i Albareda

Av. de Blondel, 54
25071 Lleida
Tel. 973 26 62 22
Fax 973 26 07 73
http://www.gencat.net/ptop

SG-12/07

ANNEX 6 – INFORMES DELS ORGANISMES

1.- Informe del departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
2.- Informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge
3.- Informe de la Direcció General de promoció de l'Habitatge
4.- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

1.- Informe del departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural

Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
Serveis Territorials a Lleida

Ajuntament de la Seu d'Urgell
Registre General d'Entrada
Registre: 2008/8325
Data: 03-09-2008 14:18

MCG/ra.

Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
27.08.08 009134
Data Núm. Hora
Registre de sortida 0008

Ajuntament de La Seu d'Urgell
Plaça dels Oms, s/n
25700 La Seu d'Urgell

Assumpte: Tramesa informe modificació puntual núm. 7 (SUD-3) del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) del municipi de La Seu d'Urgell. Expedient NR/08375.

Us trameto, adjunt, l'informe emès sobre la modificació puntual puntual núm. 7 (SUD-3) del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) del municipi de La Seu d'Urgell, sol·licitat pel vostre Ajuntament en data d'entrada 9 de juliol de 2008.

Vist i plau

Xavier Sas i Romeu
Responsable territorial Obres i Regadius

El director del Serveis Territorials a l'Alt Pirineu i Aran

Per autorització,

Josep Escales Pau

Manuel Blanco Grustán
Enginyer Agrònom

Lleida, 19 d'agost de 2008

C. Camp de Mart, 35
25004 Lleida
Tel. (973) 24 66 50
Fax. (973) 23 64 33

Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural
Serveis Territorials a Lleida

Identificació de l'expedient

Informe sobre la modificació puntual número 7 (SUD-3) del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) del municipi de La Seu d'Urgell (Alt Urgell). Expedient NR/08375.

Fets

1. El 9 de juliol de 2008 l'Ajuntament de La Seu d'Urgell sol·licita al Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural un informe sobre la modificació esmentada, d'acord amb l'article 83 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme. Adjunta la documentació següent:

   - Modificació Puntual del PGOU de La Seu d'Urgell en l'àmbit SUD-03 "Llevant A".
   - Notificació de l'aprovació inicial en el Ple de l'Ajuntament del dia 7 d'abril de 2008.

2. El PGOU de La Seu d'Urgell, aprovat definitivament el 10 de juliol de 2002, proposa el sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-03 "Llevant A". Mitjançant la present modificació puntual es pretén ajustar la delimitació del sector atenent a la pròpia naturalesa física i topogràfica actual i modificar la densitat d'habitatges de la fitxa urbanística proposada originàriament.

   De la modificació en deriva un lleuger increment de la superfície del sector, resultant una superfície de 40.885,68 m^2. Pel que fa a la superfície amb aprofitament agrícola del sector, s'hi troba un camp de conreu de panís, un camp d'arbres fruiters i una zona d'horts.

Conclusions

Emeto informe **favorable** en relació amb les competències del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, amb les condicions següents:

- En cas de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, caldrà seguir el que estableix el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu.

- Cal garantir en tot moment (període d'obra i estat final) el funcionament i manteniment de tots els serveis originaris, en concret pel que fa a les infraestructures de reg existents.

Lleida, 18 d'agost de 2008

L'enginyera tècnica agrícola



Mercè Carabasa i Giribet

C. Camp de Mart, 35
25004 Lleida
Tel. (973) 24 66 50
Fax. (973) 23 64 33

2.- Informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Serveis Territorials a Lleida

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Serveis Territorials a Lleida

Sr. alcalde de l'Ajuntament
Plaça dels Oms, s/n
25700 La Seu d'Urgell

Ajuntament de la Seu d'Urgell
Registre General d'Entrada
Registre: 2008/8321
Data: 03-09-2008 14:14

r/n: Modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament en l'àmbit del SUD-03 "Llevant A", al terme municipal de La Seu d'Urgell (referència: U08/314).

En relació amb l'expedient referenciat us comunico que:

- els canvis proposats no són un supòsit d'avaluació ambiental dels previstos a la disposició transitòria 6a. del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme.
- la proposta no comporta efectes significatius en el medi ambient.

La cap de l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Serveis Territorials a Lleida

Leticia Cortí Barberà

Lleida, 25 de juliol de 2008

Rda. Sant Martí, 2-6
25006 Lleida
Tel. 973 28 39 30
Fax 973 28 20 39
Email: stlleida.dmah@gencat.cat

3.- Informe de la Direcció General de promoció de l'Habitatge

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Direcció General de Promoció de l'Habitatge

Ajuntament de la Seu d'Urgell
Registre General d'Entrada
Registre: 2008/11061
Data: 17-11-2008 12:42

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i
Habitatge - Tarradellas

Número: 0708S/1477/2008
Data: 05/11/2008 13:33:41

Registre de sortida

IL·LM. SR. ALBERT BATALLA I SISCART
ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL
PL. OMS, 1
25700 LA SEU D'URGELL

Il·lm. senyor,

En relació a la seva sol·licitud d'informe respecte a la MP PGOU en l'àmbit SUD-03 "LLEVANT A", li enviem, adjunt, l'informe emès pel Servei de Planificació d'Habitatge i Sòl Residencial Associat de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

Atentament,

El director general de Promoció de l'Habitatge,

Joaquim Gascó i Palacín

Barcelona, 6 de novembre de 2008

Av. Josep Tarradellas, 34-36 2a. planta
08029 Barcelona
Tel. i Fax 93 554 26 30

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Direcció General de Promoció de l'Habitatge

Terme municipal: **LA SEU D'URGELL**

Comarca: **Alt Urgell**

Document: **Modificació Puntual del PGOU de la Seu d'Urgell en l'àmbit SUD-03 "Llevant A"**

Referència d'expedient: **IP-0509-08**

INFORME TÈCNIC

La Disposició Addicional 6a del Reglament d'Urbanisme estableix que en la tramitació dels plans urbanístics, simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar informe al Departament competent en matèria d'habitatge en relació amb l'adequació del pla a les determinacions aplicables en matèria d'habitatge.

En data 3 de novembre de 2008 s'ha emès informe tècnic sobre l'esmentat pla. Vist aquest informe, cal concloure que:

Atès l'exposat, cal realitzar les següents modificacions i/o esmenes, a fi de donar compliment a les determinacions en matèria de política de sòl i habitatge que preveu la normativa urbanística vigent:

1. Cal que la Modificació inclogui el règim especial dins del 20% de la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Segons l'article 57.3 de la LU, segons el redactat del Decret Llei, el 20% de la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial.

2. En aplicació de la Disposició Transitòria Tercera b), cal realitzar una Memòria Social. És considera insuficient les dades aportades l'Annex II, Informe socio –demogràfic: Anàlisi de les necessitats de vivenda a La Seu d'Urgell aportat a la documentació. S'ha de completar l'Annex II, Informe socio-demogràfic. En aquest s'ha de fer una previsió quantificada de les necessitats d'habitatge social del municipi, i dels requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o

Av. Tarradelles 34-36 2ª planta
08029 Barcelona
Tel. I Fax 93 554 26 30

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Direcció General de Promoció de l'Habitatge

d'emancipació, i justificar les mesures urbanístiques que es prenen en el marc del Pla per resoldre-les. Per altra banda la Memòria Social, haurà de fer referència a les necessitats de reallotjament de les persones ocupants legals d'habitatges afectats per l'actuació i les mesures a adoptar per tal de garantir-ne el dret de reallotjament, en aplicació de l'article 128 del RLU.

Respecte al Pla Parcial que desenvoluparà aquest sector, cal recordar que:

- Haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei), i haurà d'establir una normativa específica per a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o d'un subíndex (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei).
- Haurà de contemplar els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei), consistent en que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
- Haurà d'incorporar una memòria social definint els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible (DT 5.2 de la LU).

Barcelona, 4 de novembre de 2008

Responsable de Suport en Matèria d' Urbanisme

Eva Gundín Vázquez

Av. Tarradelles 34-36 2ª planta
08029 Barcelona
Tel. I Fax 93 554 26 30

4.- Informe de l'Agència Catalana de l'Aigua

Agència Catalana de l'Aigua

Alcalde Areny, 24 - 26
25002 Lleida
Tel. 973 28 96 20
Fax 973 26 89 70
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aca

Expedient: **UDPH2008003145**
Procediment: **Informes urbanístics**
Assumpte: **Modificació Puntual el PGOU de la Seu d'Urgell en l'àmbit del SUD-3 "Llevant A", TM la Seu d'Urgell (Alt Urgell)**
Document: **3121712**
3121712

INFORME TÈCNIC
IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

- Expedient núm.: **UDPH2008003145** (V/R.: SE-URB-2007/013)
- Peticionari: AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL
- Assumpte: MODIFICACIÓ NÚM. 7 DEL PGOU DE LA SEU D'URGELL EN L'ÀMBIT DEL **SUD-3 "LLEVANT A"**, TM LA SEU D'URGELL (ALT URGELL)

En data **22/05/2008**, l'Ajuntament de la Seu d'Urgell va sol·licitar informe en relació a l'assumpte de referència, adjuntant un exemplar en format paper de l'esmentada Modificació Puntual (Document per aprovació inicial), de març de 2008. Inclou Informe Ambiental.

En data 23/05/2008, el Cap d'Unitat de l'Àrea d'ODPH de la Demarcació Territorial de Lleida va sol·licitar informe sobre l'assumpte al tècnic que subscriu.

1. ANTECEDENTS

El 26/04/2001, l'ACA va emetre un informe tècnic (exp. 04200100087), on es feia referència als aspectes bàsics que hauria de contenir el PGOU (quant a l'abastament d'aigua, al sanejament de les aigües residuals i pluvials, a la inundabilitat i al mediambient), com a conseqüència de què l'Ajuntament havia sol·licitat informe sobre l'ordenació de les zones afectades pels rius i torrents, aportant un exemplar de l'Estudi hidràulic del Segre i del Valira.

El 22/11/2001, l'ACA va emetre un altre informe (exp. 04200100270), detallant els aspectes que havia de contemplar el PGOU, i fent constar que *el planejament derivat que el desenvolupés hauria de tenir en compte dit informe i ser informat per l'ACA*.

El 14/06/2002, l'ACA va emetre un altre informe tècnic (exp. UDPH2002000483), on es deia que el PGOU de la Seu d'Urgell acomplia les consideracions de l'informe de 22/11/2001 citat, informant favorablement les noves propostes contingudes a la revisió del PGOU, i no incloses al planejament vigent en aquella data, amb un condicionant:

- Que a la Zona de serveis terciari-logístics de nova creació. Clau 8b, l'ús hoteler, als efectes d'inundabilitat, es consideri com a "ús residencial" quant a l'aplicació dels "CRITERIS TÈCNICS DE L'ACA".

2. BREU DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL (MP)

L'**article 161** del PGOU de la Seu d'Urgell proposa l'àmbit del SUD-3 "Llevant A", el qual comprèn els terrenys situats per dessota del Camí Ral de Cerdanya, entre el Portal de Cerdanya i l'actual camp municipal d'esports, amb una superfície aproximada de 40.000 m^2, i ordenació per a usos residencials i equipaments. Les seves coordenades UTM (fus 31N) centrades són, aproximadament: X=374.000, Y=4691.000, Z= 681.

Agència Catalana de l'Aigua

Els principals objectius que motiven la present Modificació Puntual (MP) són dos:

- *ajustar la delimitació del sector a la pròpia naturalesa física i topogràfica del sector segons el seu estat actual (passant de 39.976 m^2 a 40.885'68 m^2),*

- *modificar lleugerament la densitat d'habitatges (de 30 hab/ha a 36'7 hab/ha, cosa que comporta passar d'un màxim de 122 habitatges a un màxim de **150 habitatges**).*

D'acord amb l'apartat 6 de la MP, *la zonificació i ordenació que estableix la documentació gràfica* (els plànols) de la MP té un caràcter indicatiu i no vinculant. Serà el Pla Parcial (PP) la figura urbanística que detallarà el desenvolupament urbanístic del sector. Els criteris de distribució responen, entre d'altres, a les *potencials zones inundables* (la MP inclou el plànol i.07, d'inundabilitat segons l'INUNCAT).

Tant l'art. 161 vigent com el 161 modificat inclouen la necessitat d'acompliment dels "*Criteris tècnics de l'ACA*" en relació a la inundabilitat, així com que *les edificacions tindran especial cura en el disseny de les fonamentacions a l'estar aquestes situades sobre l'al·luvial*. L'apartat 4t de l'article 161 (modificat) fa menció als *costos d'urbanització dels propietaris* (però sols dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures).

3. BREU DESCRIPCIÓ DE L'INFORME AMBIENTAL (IA)

D'acord amb el seu apartat 1.2 (Normativa aplicable), *"és al contingut de l'article 70 del Reglament de la Llei d'urbanisme al que s'ajusta el present document d'informe ambiental"*.

Destaquen els seu apartats:

- 2.4.1 (*Inundabilitat*),
- 4.4 (*Mesures ambientals adoptades*), en relació a l'"Aigua", *"Es preveu que en el Pla Parcial que desenvolupi el sector SUD-3 s'hauran d'analitzar amb més detall les potencials zones inundables a partir de l'estudi d'inundabilitat pertinent"*,
- 5 (*Identificació i avaluació de l'impacte*), 5.2.1 (medi físic), compactació i impermeabilització del sòl *que comporta la disminució de la recàrrega dels aqüífers (la qual es pot corregir instal·lant paviments porosos que permetin la infiltració i recollint les aigües plujanes per al reg d'espais verds o jardins de la zona),*
- 5.2.4 (Fluxos ambientals), *augmenta el consum d'aigua i es produeixen més aigües residuals (el Pla acomplirà el Decret 21/2006, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis).*

4. CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

- l'àmbit del SUD-3 "Llevant A" proposat per la Modificació Puntual (MP) *s'ubica fora de zona de policia de lleres públiques* del riu Segre i del torrent de la Morera (zona de 100 m d'amplada, mesurats a partir del marge).

- en relació a l'abastament d'aigua, **el planejament derivat** haurà d'avaluar les necessitats d'aigua del nou sector (m^3/dia, m^3/any) sense superar les dotacions del PHCE (250 litres/persona/dia) i considerant una ocupació de 3 persones/habitatge, i, especialment, justificar la disponibilitat de recursos hídrics suficients per satisfer la nova demanda d'aigua. L'augment de 122 a 150 habitatges (28 habitatges) comporta un augment sobre el planejament vigent de 21 m^3/dia (7.665 m^3/any). Els 150 habitatges comporten 112'5 m^3/dia (41.062'5 m^3/any).

Agència Catalana de l'Aigua

- en qualsevol cas, si no es comptés amb disponibilitat de recursos hídrics suficients per a l'abastament del nou sector, caldrà sol·licitar a la CHE la corresponent concessió d'aigües o be la modificació per ampliació de la ja existent.

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

- en relació al sanejament, **el planejament derivat** haurà d'avaluar la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat, adoptar *xarxa separativa* (residuals i pluvials), definir les xarxes i col·lectors, la depuració de les aigües residuals i/o la connexió a sistema públic de sanejament, així com la destinació/connexió de les aigües pluvials a col·lector de pluvials i/o a llera, etc.

- cas de què l'àmbit del nou SUD-3 connectés al sistema públic de sanejament, tal i com està establert en el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el TRLLU, *el promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infrastructures del sistema de sanejament*: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de l'EDAR, emissaris terrestres, etc..

- el PSARU-2005 preveu la subscripció d'acords voluntaris (CONVENIS) entre Ajuntament, ACA, Consell Comarcal i propietaris/promotors per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics, amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a què pugui ser recepcionat per l'Ajuntament. *L'informe favorable del planejament derivat restarà condicionat a la formalització de l'esmentat CONVENI*.

- cal adaptar el sanejament al PSARU-2005, al Reglament del serveis públics de sanejament (RSPS) (Decret 130/2003, de 13 de maig), i al PSARI-2003.

- en relació a la inundabilitat, *l'"Estudi hidràulic de lleres a la Seu d'Urgell"*, redactat per euroestudios, sa, el desembre de 2000, va servir de base en la tramitació del PGOU de la Seu d'Urgell. Aquest Estudi determina les zones inundades del **riu Segre** per a la màxima crescuda ordinària, i per a les avingudes T=100 i T=500 anys. D'acord amb el **plànol núm. 7** (Proteccions del sistema hidrològic, E 1/4.000) del PGOU, *l'àmbit del SUD-3 no està afectat per l'avinguda de 100 anys, en canvi, una part considerable de l'àmbit, si queda afectat per l'avinguda de 500 anys*.

- **el planejament derivat** que desenvolupi el SUD-3 haurà de ser **compatible** amb **l'article 6 i les DT 1a i 2a** del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLLU) (Decret 305/2006, de 18 de juliol), per la qual cosa, *s'ha d'ajustar a les condicions i limitacions establertes als apartats 2, 3 i 4 de l'article 6, o bé ha de preveure l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts. En qualsevol cas, l'execució d'aquestes obres ha de constituir una càrrega d'urbanització dels àmbits d'actuació urbanística en els quals estiguin inclosos els terrenys (DT 1a del RLLU)*.

- si no existeix una llera definida capaç d'absorbir l'increment de cabals d'aigües pluvials i per tal d'atenuar els efectes sobre els predis aigües avall, el promotor haurà de construir una bassa o basses de laminació de pluvials amb un volum total $V(m^3)= 516'76 \cdot A^{0'48}$, on "A" és la superfície impermeabilitzada del sector, en ha.

Agència Catalana de l'Aigua

5. CONCLUSIÓ

Amb tot l'exposat anteriorment, es pot informar favorablement la Modificació núm. 7 del PGOU de la Seu d'Urgell en l'àmbit del SUD-3 "Llevant A", sempre que:

1) quan es sol·liciti el corresponent informe a l'ACA sobre el planejament derivat que la desenvolupi, aquest planejament tingui en compte les "*Consideracions tècniques*" efectuades en el punt 4t del present informe.

2) l'Informe Ambiental (IA) reculli expressament les consideracions del punt 4t: les necessitats d'aigua del sector (112'5 m^3/dia, 41.062'5 m^3/any), la producció prevista d'aigües residuals, la internalització de costos de l'abastament i del sanejament, l'adopció de xarxa separativa, l'adaptació del sanejament al PSARU-2005 i al RSPS, la compatibilitat del planejament amb l'article 6 i les DT 1a i 2a del RLLU, etc..

El Tècnic de la Demarcació Territorial de Lleida	Conforme: el Cap d'Unitat de l'Àrea d'ODPH de la Demarcació Territorial de Lleida	Vist-i-plau: el Coordinador de la Demarcació Territorial de Lleida
Orlando L. Bencomo Mora	Julio Manciñeiras Vaz-Romero	J. Manel Pascual i Díaz

Lleida, 7 d'octubre de 2008

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge

D – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

E – PLÀNOLS D'ORDENACIÓ