Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de Lleida

SCULL/O0385/2006 / 021532 / L/2388379

Data: 7 de abril de 2006
RV:/
RN: 2006 / 021532 / L

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de Lleida
Núm. 03733 967
Data 19/04/06 Hora 13:21
Registre de sortida

AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL
Data...: 21-04-2006 11:06
Registre: 2006/2495
Registre General d'Entrada

Assumpte: Pla parcial urbanístic Horta del Valira, Subsector 1 del terme municipal de La Seu d'Urgell.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 6 d'abril de 2006, a proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte
Desenvolupament residencial de nova implantació.

Àmbit d'actuació
El sector SUD-7 Horta del Valira, es situa a ponent del nucli. Comprèn els terrenys situats entre el carrer de Circumval·lació, el Parc dels Enamorats, el riu Valira, el riu Segre i el camí vell de Santa Magdalena.

La superfície del sector és de 410.087 m2.

La topografia del sector es configura per l'aterrassament que descendeix des del carrer de Circumval·lació fins al riu Valira i cap al sud. El límit sud coincideix amb l'aterrassament esmentat, un salt que condueix cap a la llera del riu Segre.

Tramitació municipal
Aprovació inicial: 9.08.04
Informació pública: Butlletí Oficial de la Província 24.08.04, premsa: 18.08. 04 i 24.08.04
Aprovació provisional: Ple de data 12.12.05

Al·legacions
6 a l'avanç del Pla parcial i 18 al Pla parcial.

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

PAPER ECOLÒGIC

U-6/02

Informes organismes
- Departament de Medi Ambient i Habitatge, 28.03.06, favorable amb condicions
- Agència Catalana de l'Aigua, 26.11.04, informe amb condicions i 30.03.06, d'adequació de les condicions anteriors al nou document.
- Patrimoni GENCAT, no titularitat del sòl
- Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil, 31.03.04, favorable amb condicions

Antecedents: planejament vigent
Revisió del Pla general d'ordenació de la Seu d'Urgell, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 10 de juliol de 2002.

El Pla general d'ordenació classifica l'àmbit com a sòl urbanitzable delimitat residencial, SUD-7, sector Horta del Valira i estableixen els següents paràmetres bàsics:

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,55 m2sostre/m2sòl
- Densitat màxima habitatges bruta: 45 hab/ha
- Percentatges mínims de cessió: viari: 15%, espais lliures: 30%, equipaments: 10%, amb un total del 60% de sòl públic mínim.
- El nombre màxim de plantes és 5P (PB+4PP+SC)

Descripció de la proposta
Es proposa el desenvolupament d'un primer subsector del sector delimitat pel planejament.

La proposta incorpora l'avanç del sector i el Pla parcial urbanístic del subsector.

L'objecte de desenvolupar el sector respon a l'actual manca de sòl residencial dins l'àmbit urbà de la ciutat. Es proposa un model de creixement diferent als barris residencials més propers amb una compacitat més elevada per permetre una major diversitat d'usos i tipologies residencials, amb la intenció de generar una nova centralitat.

El desenvolupament del sector aportarà peces de sòl públic de mida considerable, amb finalitat de formar part del parc territorial i d'equipaments de la ciutat. Alhora, tal i com proposa el Pla general vigent, preveu el traçat del nou vial que connecta l'eixample de ponent amb el futur accés a Castellciutat.

L'àmbit del sector coincideix pràcticament amb el que assenyala el Pla general, amb un lleuger increment, del 0,64%, la seva superfície.

S'han modificat dos indrets: en el límit sud ha estat inclosa la totalitat del camí de santa Magdalena per facilitar la urbanització del cinyell verd proposat pel Pla general i al nord est de l'àmbit, en un tram del carrer de Circumval·lació per poder urbanitzar-lo fins a l'eix.

La superfície del sector resultant és de 410.087 m2.

Segons determina l'avanç del Pla parcial urbanístic, el sector encabirà un total de 1.845 habitatges, amb un sostre edificable total de 225.547 m2.

En general l'ordenació de l'avanç manté l'estructura de vialitat i espais públics prevista pel planejament general.

La xarxa viària proposada opta per la continuïtat de la trama horitzontal provenint de l'eixample de la ciutat. Verticalment, es proposa com element principal un nou passeig com a eix vertebrador del sector.

L'estructura d'espais lliures es proposa en tres franges perimetrals.

Els equipaments es disposen en 5 àmbits de diferent mida.

L'avanç no determina cap reserva de sòl destinada a serveis tècnics.

Els aprofitaments privats es determinen en l'avanç en base a la regulació de 5 zones de tipologia diversa:

- zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b
- zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c
- zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b
- zona d'edificació plurifamiliar en règim habitatge de protecció pública amb volumetria específica, clau 5bp
- zona d'edificació plurifamiliar en règim concertat amb volumetria específica, clau 5bc

L'ordenació proposa un model compacte, amb una densitat més alta a l'entorn del nou passeig i del nou accés des del sud-oest, que són els dos eixos estructuradors del sector.

Es proposen dos subsectors en l'àmbit i es justifica l'equilibri entre ells realitzant el càlcul de l'aprofitament urbanístic de cadascun.

El primer subsector SS1, que es el que ordena detalladament el Pla parcial urbanístic, té una superfície de 187.655 m2 i és correspon al 45,76% de la totalitat del sector.

Aquest subsector possibilita la construcció de 844 nous habitatges, amb un sostre màim previst de 103.210 m2.

Del total dels previstos, 218 habitatges (un 26%) es destinen a algun règim de protecció (122 de protecció oficial i 96 concertats, amb un sostre total de 18.304 m2 que suposa un 19,57% del sostre residencial del subsector

Es destina el 67,70 % de la superfície del subsector a reserves de sistemes de titularitat pública.

La xarxa viària proposada en el subsector 1 desenvolupa l'esquema de l'avanç.

El Pla parcial urbanístic subsector 1 situa els espais lliures en dos franges perimetrals.

Els equipaments es distribueixen en 5 àmbits.

En el sòl d'aprofitament privat es proposa un model compacte, amb densitat més alta a l'entorn del nou passeig on es proposen edificacions plurifamiliars de major alçada que acolliran usos no residencials en planta baixa formant un eix comercial porxat.

Es proposen formes i tipologies residencials diverses i l'habitatge de protecció es distribueix generant agregació social.

Al passeig es proposen tipologies variades; la façana est està ordenada amb edificacions tipus torre de forma rectangular; les torres de la part sud es recolzen sobre una planta baixa enretirada 4 metres formant espais porticats. La façana oest té un ritme alternatiu de blocs i torres tots de la mateixa alçada, PB i 4PP.

A la part central del sector es proposen tipologies mixtes amb blocs plurifamiliars de renda lliure, d'habitatges de protecció oficial i concertats i al sud, grups d'habitatges unifamiliars en filera.

S'aporta el projecte de les obres d'urbanització bàsiques.

El pressupost d'execució per contracte de la urbanització suma la quantitat de 7.907.907 €. La valoració de les indemnitzacions suma la quantitat de 3.550.194 €; per tant, el cost total de les despeses és de 11.458.102 € .

La viabilitat econòmica de la operació es justifica en una repercussió assumible d'111,02 €/m2sostre.

Es preveu desenvolupar l'actuació en un únic polígon d'actuació i una sola etapa.

El sistema d'actuació de l'únic polígon és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i s'assenyala com a l'administració actuant, l'INCASOL.

La documentació es completa amb un informe ambiental.

S'adjunta un annex de valoracions indemnitzacions per construccions, extinció d'arrendaments, instal·lacions i activitats econòmiques no compatibles corresponents a 7 finques.

Normativa urbanística
41 articles i 1 Disposició transitòria.

Consideracions
La proposta desenvolupa correctament el planejament general vigent.

La proposta justifica el desenvolupament en subsectors per aconseguir urbanitzar, dotar de zones verdes, equipaments públics i posar sòl residencial en el mercat a curt termini.

La proposta acredita l'equilibri de l'aprofitament urbanístic de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit. Aquest equilibri es justifica perquè, essent les variacions menors al 15%, el subsector 1 que es proposa desenvolupar, té 2.686 m2 més de terrenys de cessió respecte al subsector 2 i, a més, la repercussió de l'aprofitament urbanístic també és una mica menor.

Es proposen 218 habitatges de menys de 90 m2, que suposen el 25,83% del total; 422 habitatges entre 90 i 110 m2, que suposen el 50% del total; 204 habitatges de més de 120 m2 que suposen el 24,17% del total.

Per tant, la proposta assoleix les proporcions que assenyala el Pla general respecte el model d'habitatges variats.

Respecte a la zonificació proposada i d'acord amb les paràmetres establerts, cal determinar que en la subzona 3b7, s'ha d'establir la realització de projectes unitaris per a cada unitat de zona o bé, alternativament, cal determinar un índex d'edificabilitat net i una densitat neta en la subzona. D'altra forma no és possible aplicar de manera coherent la regulació proposada doncs s'estableix per paràmetres absoluts de sostre i nombre d'habitatges.

La regulació normativa de la subzona 5b refereix el nombre de plantes al Pla general. Això suposa una contradicció amb el nombre de plantes assenyalat gràficament en el plànol normatiu d'ordenació, per tant, caldrà suprimir de l'article 41.1 de la normativa del Pla parcial, la referència a l'article 66 del Pla general d'ordenació urbana, respecte el nombre de plantes.

En el Pla parcial no s'indiquen els terminis de gestió, execució i edificació.

Respecte al compliment de la Llei de mobilitat, no s'aporta estudi de mobilitat ni es justifica que la inversió global de l'actuació urbanística és inferior als 25 milions d'euros.

La proposta va ser aprovada inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, per tant no és d'aplicació la Disposició transitòria 2 del Decret legislatiu 1/2005,de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i no són preceptives les reserves mínimes del 30% del sostre per a destinar-lo a habitatges de protecció pública.

Tot i així, el Pla parcial urbanístic destina el 19,57% del sostre residencial (el 26% en nombre d'habitatges) del subsector, a algun tipus d'habitatge de protecció, fet que cal valorar positivament.

Les condicions dels informes emesos pel Departament de Medi Ambient i Habitatge, per l'Agència Catalana de l'Aigua i per la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil poden ser incorporats sense alterar substancialment l'ordenació del Pla parcial.

Fonaments de dret

Article 20 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
Articles 65, 66, 91 i 112 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat

Resolució
Primer. Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic Horta del Valira, Subsector 1, de La Seu d'Urgell, promogut i tramès per l'Ajuntament, 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. En relació amb l'ordenació

- Cal establir en la regulació normativa de la subzona 3b7 que els projectes d'edificació seran unitaris per a cada unitat de zona o bé, alternativament, cal establir l'Índex d'edificabilitat neta i la densitat de la subzona.
- Cal suprimir de l'article 41.1 de la normativa, la referència a l'article 66 del Pla general d'ordenació urbana.

2. En relació amb la documentació

- Cal indicar els terminis de gestió, execució i edificació
- Cal aportar l'estudi de mobilitat tret que es justifiqui que la inversió global de l'actuació urbanística és inferior als 25 milions d'euros.
- Cal incorporar les condicions dels informes del Departament de Medi Ambient i Habitatge i de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- Cal incorporar també la condició que en els carrers de l'Orri i Mare Janer davant les façanes accessibles hi hagi una amplada útil lliure de pas de 4 metres com a mínim i en una llargada de 10 metres com a mínim per a la ubicació d'una auto-escala segons l'article 7 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, tal com indica l'informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil.

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, convenientment autentificat, en compliment de l'article 7 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

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 tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

El secretari 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

Josep Pagés i Massó

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

PAPER ECOLÒGIC

U-6/02