Generalitat de Catalunya

Institut Català del Sòl

Àrea de Sòl

Títol del projecte

PLA PARCIAL URBANÍSTIC HORTA DEL VALIRA SUBSECTOR 1

TEXT REFÓS (Acord CTULL 6 d'abril de 2006)

Inclou les Modificacions del Pla Parcial núm. : 1 - 2

Actuació

HORTA DEL VALIRA

Municipi i comarca

LA SEU D'URGELL (ALT URGELL)

Autor	Projecte tipus
UNITAT DE PLANIFICACIÓ I GESTIÓ	**PLANEJAMENT**

Clau	Data
1259.1	**AGOST 2006**

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 1
1.1. ENCAIX TERRITORIAL DEL SECTOR 2
1.2. EL PARCEL·LARI I L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 2
1.3. LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS: MASIES I ALTRES EDIFICACIONS. LOCALITZACIÓ D'IMATGES 4
1.4. ELS USOS I ACTIVITATS DINTRE DEL SECTOR 6
1.5. EL LLOC DEL PLA PARCIAL: ELEMENTS FÍSICS DEL SECTOR 6
1.6. INFORME AMBIENTAL 7
1.7. PLANEJAMENT VIGENT 7
1.8. MARC LEGAL APLICABLE 11
1.9. TRÀMIT DEL PRESENT DOCUMENT 11
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 12
2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA 13
2.2 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ 13
2.2.1 CRITERIS GENERALS DE L'ORDENACIÓ 13
2.2.2 ELS CRITERIS AMBIENTALS 14
2.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ 20
2.3.1. LA XARXA VIÀRIA 21
2.3.2. L'ESTRUCTURA DELS ESPAIS LLIURES 23
2.3.3. ELS EQUIPAMENTS 24
2.3.4. ELS SERVEIS TÈCNICS 25
2.3.5. ELS APROFITAMENTS PRIVATS 25
2.3.6 LES UNITATS MÍNIMES D'ADJUDICACIÓ D'APROFITAMENT (UMAA) 30
2.3.7 LA REGULACIÓ DETALLADA DE L'EDIFICACIÓ 31
2.3.8 LES XARXES DE SERVEIS 32
2.5 SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT 33
2.6 PAUTES PROCEDIMENTALS 34
3. QUADRES DE DADES 37
Q.3.1 CARACTERÍSTIQUES DEL SUBSECTOR 1 38
Q.3.2 COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES 39
Q.3.3 SUPERFÍCIES DE LES ZONES I SISTEMES – UNITATS DE ZONA 40
Q.3.4 CARACTERISTIQUES DEL SOL PRIVAT QUALIFICACIONS UNITATS DE ZONA – UMAA **(M2)** 41
4. NORMES URBANÍSTIQUES 42
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS 43
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES 47
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS 47
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI 48
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS 50
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS 52
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS 53

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES **(M1)** 55
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS **(M1)** 55
SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS **(M1) (M2)** 59
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA 73
5. PLA D'ETAPES 74
5.1 DEFINICIÓ D'ETAPES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ 75
5.2 CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA 75
5.3 TERMINIS OBLIGATORIS D'EXECUCIIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT 75
6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER 76
6.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES INDEMNITZACIONS PREVISTES 77
6.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ I LES INDEMNITZACIONS PREVISTES 77
6.3 FONS DISPONIBLES 79

DOCUMENTS ANNEXES:

I. Informe ambiental
II. Estudi de les obres bàsiques d'urbanització
III. Estudi de mobilitat

PLÀNOLS

PLÀNOLS DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

I1. Encaix territorial i àmbit del Pla parcial. E: 1/5.000

I2. Estructura de la propietat, construccions, usos i activitats existents. E: 1/1.000

I3. Topografia. E: 1/1.000

I4. Elements físics del sector. E: 1/4.000

I5. Planejament vigent. Avanç de Pla parcial. E: 1/2.000

PLÀNOLS DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O1. Qualificació del sòl. E: 1/1.000

O2. Unitats de zona. E: 1/1.000

O3. Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU. E: 1/1.000

O4. Condicions generals d'ordenació de l'edificació. E: 1/1.000

O5. Xarxa viària. Alineacions i rasants. E: 1/1.000

O6. Xarxa viària. Seccions indicatives. E: 1/250

O7. Ordenació física indicativa. Planta. E: 1/1.000

O8. Ordenació física indicativa. Seccions carrers transversals. E: 1/1.000

O9. Ordenació física indicativa. Seccions carrers longitudinals. E: 1/1.000

ANNEXES

ESTUDI D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ

INFORME AMBIENTAL

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. ENCAIX TERRITORIAL DEL SECTOR

El sector residencial "Horta del Valira" es localitza a ponent del nucli urbà de La Seu d'Urgell, a la franja compresa entre el riu Valira i el final de l'eixample Vergós. La seva delimitació respon a la proposta efectuada per la revisió del Pla General d'estendre les funcions urbanes de l'actual eixample cap a ponent i preveure, al mateix temps, un nou accés des de la N-260, travessant la serra de Castellciutat, mitjançant un túnel i creuant el riu Valira amb un nou pont sobre el mesclant de les aigües.

El sector està delimitat pels següents elements: a ponent el curs sinuós del riu Valira; a nord pel Parc dels Enamorats; a llevant pel carrer Circumval·lació, que recull el final de l'eixample Vergós i el barri de Santa Magdalena; i a migdia pel camí antic de Santa Magdalena, que coincideix amb el salt topogràfic que separa el sector de la conca del riu Segre.

La delimitació del subsector 1 és fruit de la recerca de l'autonomia d'execució de l'ordenació conjunta del sector, així com del just equilibri de càrregues i beneficis, justificada àmpliament en el document d'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira, que es tramita conjuntament (vegeu plànol d'informació *I1*. *Encaix territorial i àmbit del Pla parcial*).

1.2. EL PARCEL·LARI I L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La colonització agrícola que s'ha produït històricament en l'àmbit del sector, i que presenta característiques similars en altres indrets de la llera del riu Valira, s'ha traduït en una estructura parcel·laria molt diversa, estructurada per recs agrícoles i camins d'accés a les finques (vegeu plànol d'informació *I2. Estructura de la propietat, construccions, usos i activitats existents*).

En el conjunt de l'àmbit inclòs dintre del subsector 1, de 187.655m² de superfície, existeixen un total de 30 propietats privades, més camins i lleres públiques. En el plànol anteriorment esmentat s'han transcrit els seus límits, sobre un topogràfic recent, seguint la descripció i la numeració que consta en l'actual Cadastre de La Seu d'Urgell, revisat l'any 2002, amb motiu dels nous règims jurídics del sòl fixats pel nou Pla General. A continuació s'adjunta el quadre en el que es relacionen les finques incloses dins del subsector, els seus titulars i el percentatge que representen de la totalitat de l'àmbit, així com les diferents fonts d'informació que s'han fet servir (vegeu *Q.1 Finques incloses*).

Q.1 Finques incloses

Finques	Titular, segons Cadastre	Superfície Cadastre	Superfície inclosa dins subsector 1	Percentatge sobre subsector	Percentatge sobre sòl privat
01	MALLADA MAURELL, MONTSERRAT	10.420	10.746	5,73	5,90
02	SOLÉ SERRA, DOLORES	1.305	977	0,52	0,54
03	MASSANA VILA, PEDRO	2.322	1.856	0,99	1,02
04	(ampliació sector)	0	62	0,03	0,03
05	DESCONEGUT	1.620	216	0,12	0,12
06	MAURELL MOLES, MARIA	17.678	19.599	10,44	10,76
07	ACEBO, SL	13.344	12.671	6,75	6,96
08	MARVA COMAS, CONCHITA	4.595	5.151	2,74	2,83
09	PORTA MOLINÉ, JOSE	18.730	18.080	9,63	9,93
10	SOLANS SANAU, AGUSTIN	3.107	3.107	1,66	1,71
11	RAMON GANYET SOLÉ i 5 més	10.428	4.187	2,23	2,30
12	TRANSPORTES REGINA, S.A.	2.655	2.112	1,13	1,16
13	BALLESTEROS CABEZUELO, EUGENIO	841	1.180	0,63	0,65
14	PUIGDAMASA BETRIU, RAIMUNDO	4.262	4.286	2,28	2,35
15	MIÑAMBRES REBES, RAMON i 2 més	3.669	3.805	2,03	2,09
16	REBES BETRIU, CARMEN	4.190	4.225	2,25	2,32
17	REBES BETRIU, JOSE	24.393	25.281	13,47	13,88
18	ROGE TORRENT, JORGE	27.868	7.315	3,90	4,02
19	VILLARRUBLA VIDAL, MARIA	10.961	5.768	3,07	3,17
20	ARMENGOL MASANA, JOSÉ	15.608	14.139	7,53	7,77
21	ARMENGOL MASANA, JOSÉ	4.326	4.991	2,66	2,74
21a	CADÍ PARK SA	0	179	0,10	0,10
22	ARMENGOL PUJOL, JOSÉ	1.543	1.140	0,61	0,63
22a	CADÍ PARK SA	0	40	0,02	0,02
23	ARMENGOL MASANA, JOSÉ	24.470	23.026	12,27	12,65
24	CAMO TORT, SL	9.167	355	0,19	0,19
25	GUIU MARCH, IRENE	2.741	147	0,08	0,08
26	FENES VIDALS, JOSÉ ORIOL	2.742	771	0,41	0,42
27	SANTAMARIA BULLICH, JOSEP	1.939	2.182	1,16	1,20
28	BANSELL HERETER, Mª DEL CARMEN	6.837	4.481	2,39	2,46
	Total sòl privat inicial		**182.075**	**97,03**	**100,00**
c01	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	1.581	1.518	0,81	
c02	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	154	365	0,19	
c03	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	1.416	1.328	0,71	
c04	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	280	391	0,21	
c05	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	0	196	0,10	
c06	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	1.867	661	0,35	
c07	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	638	717	0,38	
c08	AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	279	183	0,10	
c11	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO	0	221	0,12	
	Total sòl públic inicial		**5.580**	**2,97**	
	TOTAL SECTOR		**187.655**	**100,00**	

Les principals característiques del quadre anterior, pel que fa a l'estructura parcel·laria del subsector 1, són les que es descriuen a continuació:

- Tant sols hi ha dos titulars que tenen més d'una propietat dintre del subsector: Josep Armengol Masana (parcel·les 20, 21, 23 i 40) i Cadí Park SA (21a i 22a).

- Pel que fa a la mida, es tracta d'un parcel·lari molt divers: Existeixen dos propietats amb una superfície compresa entre 3,00 i 2,00 Ha; cinc propietats tenen entre 2,00 i 1,00 Ha; i tres tenen entre 1,00 i 0,50 Ha. Les vint restants tenen una superfície inferior a 5.000 m².

1.3. LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS: MASIES I ALTRES EDIFICACIONS. LOCALITZACIÓ D'IMATGES

En el subsector 1 hi ha un total de 5 habitatges en bon estat de conservació, situats a les següents parcel·les: 01, 03, 18, 19 i 22.

També trobem altres edificacions com granges, magatzems agrícoles, coberts i estables agrupats sota el concepte de construccions auxiliars. Aquestes es troben situades en les parcel·les següents: 03, 13, 14, 18, 19 i 23.

Pel que fa a edificis destinats a activitats industrials o a alienes a la naturalesa agrícola inicial d'aquestes terres, existeixen un parell de construccions destinades a taller a les propietats números 02 i 18 i l'edifici de l'escorxador situat a la parcel·la número 07 (veure el plànol d'informació *I2. Estructura de la propietat, construccions, usos i activitats existents).* A continuació s'exposen les imatges del sector indicades en aquest mateix plànol:



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

1.4. ELS USOS I ACTIVITATS DINTRE DEL SECTOR

L'ús agrícola-ramader es manté encara vigent en la gran majoria de propietats del sector. Només en alguns casos puntuals han aparegut usos industrials o de serveis com són l'escorxador i els tallers, esmentats en el punt anterior. També trobem un terreny erm en la parcel·la 08.

Pel que fa a usos residencials, a part dels habitatges relacionats amb una activitat agrícola-ramadera existeixen dos propietats amb ús exclusivament residencial.

1.5. EL LLOC DEL PLA PARCIAL: ELEMENTS FÍSICS DEL SECTOR

-Topografia

La topografia del sector segueix un aterrassament que descendeix des del carrer Circumval·lació cap al riu Valira i cap al sud. Dintre d'aquesta estructura trobem un desnivell més important, just abans de l'aiguabarreig entre els rius Valira i Segre, resultat de les antigues erosions fluvials. El límit sud del sector coincideix també amb l'aterrassament esmentat que provoca un salt que condueix cap a la llera del riu Segre.

Per a facilitar la comprensió de la topografia del sector en el plànol corresponent, es representen diferents seccions del terreny coincidents amb els eixos dels carrers principals proposats (veure plànol *I3. Topografia*).

-Xarxa de recs

La xarxa de recs estructura les grans feixes agrícoles existents. Des de la part superior del sector, prenent aigües del riu Valira, trobem el rec principal que va ser entubat i colocat paral·lelament al carrer Circumval·lació al urbanitzar el sector UP2. D'aquest surten diferents branques que, a cel obert, donen aigua a la totalitat del sector i al rec de la Boixadera, situat sota el camí de Santa Magdalena (veure plànol *I4. Elements físics del sector*).

-Xarxa de camins

El sector ve delimitat, a llevant pel carrer Circumval·lació que és el que garanteix la connexió principal del sector. Cal remarcar que el camí de Sant Ermengol, que uneix La Seu d'Urgell amb Castellciutat, travessa el sector pel nord.

La xarxa de camins interior ve determinada per l'accessibilitat a les edificacions. Es tracta, bàsicament, de tres camins en cul de sac que pengen del carrer Circumval·lació. El primer se situa a la part nord i permet l'accés a les edificacions d'aquesta zona, tot adaptant-se a la

topografia. A la part central trobem el segon, més curt, que s'interna breument cap a l'interior del sector. El tercer voreja el límit topogràfic situat al sud del sector, és l'antic camí de Santa Magdalena (veure plànol *I4*. *Elements físics del sector*).

-Vegetació

Les masses forestals més remarcables del sector són aquelles que corresponen al bosc de ribera al llarg del riu Valira i que, d'alguna manera, constitueixen una continuïtat vegetal en el límit de ponent del sector (veure plànol *I4. Elements físics del sector*).

-Inundabilitat

En el plànol d'informació I4. Elements físics del sector es representa el domini públic hidràulic del riu Valira i les línies de cota d'inundació corresponent a les avingudes de 100 i 500 anys de període de retorn, segons l'estudi Hidràulic realitzat per l'enginyeria Euroestudios S.A. i validat per l'Agència Catalana de l'Aigua amb motiu de la revisió del Pla General de La Seu d'Urgell. Aquestes línies defineixen el límit del subsector, en el primer cas, i les zones inundables a respectar per les edificacions a situar, en els darrers. Així mateix es grafia la línia de cap de talús del riu Valira i la línia de protecció d'estabilitat situada a 32,00 metres d'aquest, resultants de les conclusions de l'estudi geotècnic d'Erosionabilitat efectuat per Geopayma S.A. el mes de juny de 2003, amb motiu de la redacció d'aquest planejament (veure document annex a l'Estudi d'obres bàsiques).

1.6. INFORME AMBIENTAL

Tal i com determina l'article 66, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, aquest Pla parcial incorpora l'informe mediambiental (veure document annex).

1.7. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent per al sector és el *Pla General d'Ordenació Urbana de la Seu d'Urgell,* aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió efectuada amb data 2 de juliol, de 2002 i publicat al D.O.G número 3.843 del 14 de març de 2003. Es transcriu a continuació les determinacions establertes en el mateix, per al SUD-7. Sector Horta del Valira:

1. Àmbit

a. 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.

b. La superfície del sector, delimitat al plànol 4 -Ordenació del sòl urbà i urbanitzable- a escala 1/3.000, és de 407.481 m².

2. Objectius

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos mixts que dinamitzin el creixement de la ciutat cap a ponent.

b. Obtenir una franja important d'espai lliure que, des del Mesclant de les Aigües fins al Parc dels Enamorats, conformi el Parc Territorial del Riu Valira.

c. Traçar un nou vial d'est a oest que possibiliti, mitjançant un nou pont sobre el Valira, un nou accés des de ponent.

d. Traçar un nou vial de sud a nord, el passeig central, estructurador del creixement de ponent.

e. Obtenir peces de sòl qualificades d'equipament amb una grandària suficient per a permetre la ubicació d'aquells equipaments d'abast supramunicipal que li corresponen a La Seu d'Urgell, per a la prestació de serveis culturals, esportius i sanitaris, i per a la dinamització del rol de capitalitat financera i de serveis a la indústria i al sector terciari.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,55 m²sostre/m²sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 45 hab/ha.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents (La suma dels percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema és inferior al percentatge mínim total de sòl públic per tal que sigui el Pla parcial el que fixi exactament, respectant els mínims, el percentatge de cessió per a cada sistema. La suma total de percentatges mai podrà ser inferior al percentatge de sòl públic mínim):

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	*Viari*	*15 %*
	Espais lliures	*30 %*
	Equipaments	*10 %*
	SÒL PÚBLIC mínim	*60 %*
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	*Residencial*	*40 %*
	SÒL PRIVAT màxim	*40 %*

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10 % d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- El Pla parcial contemplarà que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació als criteris de sostenibilitat i a les noves tecnologies (estalvi energètic i aplicació d'energies renovables, paviments drenants, recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.).

- La reserva d'espais lliures que han de formar part del Parc Territorial del Valira, han de situar-se al llarg del riu.

- El Pla parcial combinarà tipologies que permetin formes residencials obertes a programes monoparentals, familiars reduïts i familiars extensius, així com la integració de models d'habitatge variat (habitatge protegit, preu taxat i renda lliure) segons proporcions d'un 25 % d'habitatge de dimensions petites; un 50 % d'habitatge de dimensions regulars, en base a 90-110 m²; i un 25 % d'habitatge més gran de 120 m².

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 5p (pb+4pp+sc) per a les edificacions amb front al passeig central i a la plaça. Les seves plantes baixes no podran admetre l'ús residencial ni el d'aparcament. La resta d'edificacions tindrà un nombre màxim

de plantes de 4p (pb+3pp+sc).

Es tindrà especial cura en respectar les visuals sobre els turons de Castellciutat. Per a tal fi el Pla parcial haurà d'incorporar documentació gràfica que analitzi la incidència dels volums sobre aquests espais.

- Convindrà analitzar la xarxa de reg a tesa dels prats, resultat d'una llarga experimentació en nivells topogràfics del terreny, per tal que serveixi d'orientació al planejament. Allà on sigui possible es mantindran com a elements d'embelliment urbà.

- Atenent a la singularitat de les façanes dels edificis sobre el riu Valira, es delimitaran Unitats Mínimes de Projecte que garanteixin una imatge unitària i coherent amb l'entorn.

- Caldrà donar compliment als criteris tècnics establerts per l'Agència Catalana de l'Aigua per a la "zona inundable" definida per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de 500 anys de període de retorn -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-industrial 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).

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

- Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)
- Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau (4c)
- Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau (5b)

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

4. Condicions de gestió

a. El Pla parcial delimitarà els polígons d'execució necessaris per a la gestió i execució, així com els sistemes d'actuació. Així mateix es podrà desenvolupar mitjançant diversos subsectors, complint els requisits i el procediment establert a l'article 63 del DL 1/90.

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

Cal esmentar que el Ple de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell ha aprovat provisionalmet, el 7 de novembre de 2005, una modificació puntual de l'esmentat article 165 del Pla General que te com a objectiu fer extensiva la possibilitat de localitzar edificacions de 5p (pb+4pp+sc) a tot l'àmbit del pla parcial.

Així doncs, l'esmentat paràgraf de l'article 165 que quedaria amb la següent redacció:

- El nombre màxim de plantes de les edificacions serà de 5p (pb+4pp+sc). Les seves plantes baixes no podran admetre l'ús residencial ni el d'aparcament. La resta d'edificacions tindrà un nombre màxim de plantes de 4p (pb+3pp+sc).

De forma paral·lela a aquest Pla parcial ha estat tramitat un avanç de Pla parcial de la totalitat del sector Horta del Valira. Aquest Avanç justifica, d'acord amb l'article 91 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, la conveniència i oportunitat del desenvolupament per subsectors, així com

l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre subsectors.

L'avanç de Pla parcial del sector Horta Valira precisa les condicions d'ordenació establertes en el Pla General establint les següents condicions d'obligat compliment per al subsector 1 (vegeu plànol d'informació *I5. Planejament vigent. Avanç de Pla parcial*).

Subsector 1

SÒL PÚBLIC	***Superfície***		***%***
Vialitat	29.719	m^2	15,84%
Trànsit restringit	6.785	m^2	3,62%
Espais lliures	60.942	m^2	32,48%
Equipaments	29.528	m^2	15,74%
Total **Sòl Públic**	**126.974**	**m^2**	**67,66%**

SÒL PRIVAT	***Superfície***		***%***
Unifamiliar alllat (4a)	7.637	m^2	4,07%
Unifamiliar filera (3b)	13.242	m^2	7,06%
Plurifamiliar lliure (5b)	34.454	m^2	18,36%
Plurifamiliar HPO (5bp)	2.838	m^2	1,51%
Plurifamiliar concertat (5bc)	2.510	m^2	1,34%
Total **Sòl Privat**	**60.681**	**m^2**	**32,34%**

Superficie **Total del sector**	**187.655**	**m^2**	**100,00%**
Coeficient d'edificabilitat	0,55	m^2st/m^2sl	
Edificabilitat	103.210	m^2st	
Nombre d'habitatges màxim	844	hab	
Densitat (hab./ha.)	45	hab/ha	

1.8. MARC LEGAL APLICABLE

La legislació urbanística d'aplicació és la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

L'article 65 de l'esmentada Llei defineix els objectius, contingut i determinacions dels plans parcials d'ordenació, com a instruments de planejament de caràcter general en el sòl urbanitzable.

1.9. TRÀMIT DEL PRESENT DOCUMENT

Aquest Pla parcial urbanístic del sector Horta del Valira va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell en data 9 d'agost de 2004. L'acord va ser publicat en el Diari Segre i en el BOP núm. 105 del 24 d'agost de 2004. Durant el període d'exposició pública varen presentar-se un total de dinou al·legacions. L'informe que dona resposta a les al·legacions així com la resta de documents corresponents al Pla Parcial es presenten amb data 8 d'agost de 2005 per la seva aprovació provisional. Posteriorment es realitza un informe de l'oficina tècnica municipal amb data 13 de setembre de 2005, sol·licitant algunes modificacions puntuals a la documentació presentada. La proposta de modificacions de l'informe mencionat és acceptada per la Comissió Municipal d'Urbanisme, que també afegeix altres modificacions puntuals.

Un nou document amb data novembre de 2005, que incorporava les modificacions sol·licitades, va ser aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell del 12 de desembre de 2005 i tramés a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida (CTUL) per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 6 d'abril de 2006, acordà aprovar definitivament el Pla Parcial urbanístic Horta del Valira. Subsector 1, de La Seu d'Urgell i supedidar-ne la publicació al DOGC a la presentació d'un text refós que incorporés les prescripcions que consataven a l'acord.

Aquest Text Refós inclou les prescripcions de l'acord de la CTUL de 6 d'abril de 2006, per a la seva verificació.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

La voluntat de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell i de l'Institut Català del Sòl de desenvolupar aquest sector respon a l'actual manca de sòl residencial dins l'àmbit urbà de la ciutat i pretén urbanitzar, de forma acurada, una gran peça de sòl que pugui absorbir el futur creixement de La Seu d'Urgell, seguint models de compacitat. L'accessibilitat i la proximitat a la ciutat, entenent que és la continuació natural de l'eixample, converteixen la zona en la més idònia per hostatjar els futurs creixements residencials de la Seu d'Urgell.

Aquest document proposa un model de creixement diferent al dels barris residencials més propers al sector, amb una compacitat més elevada que permeti una major diversitat d'usos i tipologies residencials, amb la intenció de generar una nova centralitat.

El desenvolupament del sector ha d'aportar a la ciutat l'obtenció de peces de sòl públic de tamany considerable: unes amb la finalitat de formar part del Parc Territorial del riu Valira i altres per a disposar-hi equipaments de ciutat.

2.2 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

Tal i com ja s'ha esmentat a l'apartat anterior, que justifica la conveniència i oportunitat del Pla, l'objectiu principal de l'actuació és el de desenvolupar un sector de sòl residencial urbanitzat en condicions per tal que pugui absorbir una gran part del futur creixement de La Seu d'Urgell, seguint models de compacitat. Per tal d'assolir aquests objectius, s'han seguit els criteris següents:

1. Criteris generals de l'ordenació.
2. Criteris ambientals.
3. Criteris de foment de l'habitatge sostenible.

2.2.1 CRITERIS GENERALS DE L'ORDENACIÓ

D'acord amb les determinacions del Pla General de La Seu d'Urgell, els criteris generals de l'ordenació d'aquest pla parcial han estat:

- Ordenar el sector en base a la ubicació d'usos mixts que dinamitzin el creixement de la ciutat cap a ponent.

- Respectar, en la mesura del possible, els habitatges existents dintre del sector i garantir la seva accessibilitat dins la nova estructura proposada.

- Obtenir una part important de la franja d'espai lliure que, des del Mesclant de les Aigües fins al Parc dels Enamorats, ha de conformar el Parc Territorial del Riu Valira.

- Traçar un nou vial de sud a nord, el passeig central, estructurador del creixement de ponent.

- Mantenir la continuïtat dels carrers llevant-ponent de l'eixample per tal de cohesionar el nou sector amb la ciutat existent.

- Obtenir un espai lliure, a tot el llarg del carrer Circumval·lació, que faci de coixí verd de transició entre el nou eix i el final de l'eixample Vergós.

- Obtenir peces de sòl qualificades d'equipament amb una grandària suficient per a permetre la ubicació d'aquells equipaments d'abast supramunicipal que li corresponen a La Seu d'Urgell, per a la prestació de serveis culturals, esportius i sanitaris, i per a la dinamització del rol de capitalitat financera i de serveis a la indústria i al sector terciari.

2.2.2 ELS CRITERIS AMBIENTALS

És objectiu d'aquest Pla parcial establir uns criteris d'ordenació que vetllin per la protecció del medi ambient, per la qual cosa, i d'acord amb les recomanacions establertes en l'Informe ambiental que l'acompanya com a document annex, s'ha donat prioritat a l'assoliment dels següents objectius:

- Millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges (utilització de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, utilització de materials d'urbanització que garanteixin la permeabilitat dels sòls en els espais destinats als sòls lliures, garantia d'assolellament en els habitatges, proteccions solars a les obertures, sistemes de ventilació creuada natural...).

- Eficiència energètica (recomanació d'implantació de sistemes de captació solar tèrmica per aigua calenta sanitària, vidres dobles a les façanes a nord, incorporació de criteris de deconstrucció en els elements constructius...).

- Optimització de recursos naturals (recomenació d'instal·lació de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris, utilització de sistemes de rec per degoteig, implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades...).

- Gestió integrada de residus (reserva de sòls per la instal·lació de contenidors de recollida selectiva amb sistema soterrat...).

- Incorporació de criteris de mobilitat sostenible (definició de seccions de carrers amb atenció a la vorera i espai del vianant, integració del carril bici, paviments amb material sonoreductor, accions de pacificació de trànsit...).

L'Ajuntament de La Seu d'Urgell, en compliment de la Disposició Addicional Única fixada pel Pla General, està redactant l'Ordenança municipal de protecció mediambiental. L'ordenança serà d'obligat compliment en tot els edificis que es construeixin dins l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla parcial urbanístic. En tant no sigui d'aplicació es proposa, de forma transitòria, el compliment dels paràmetres de sostenibilitat següents per a tots els edificis a construir en el sector, basats en els que fixa el Decret 157/2002 per als programes específics de construcció sostenible:

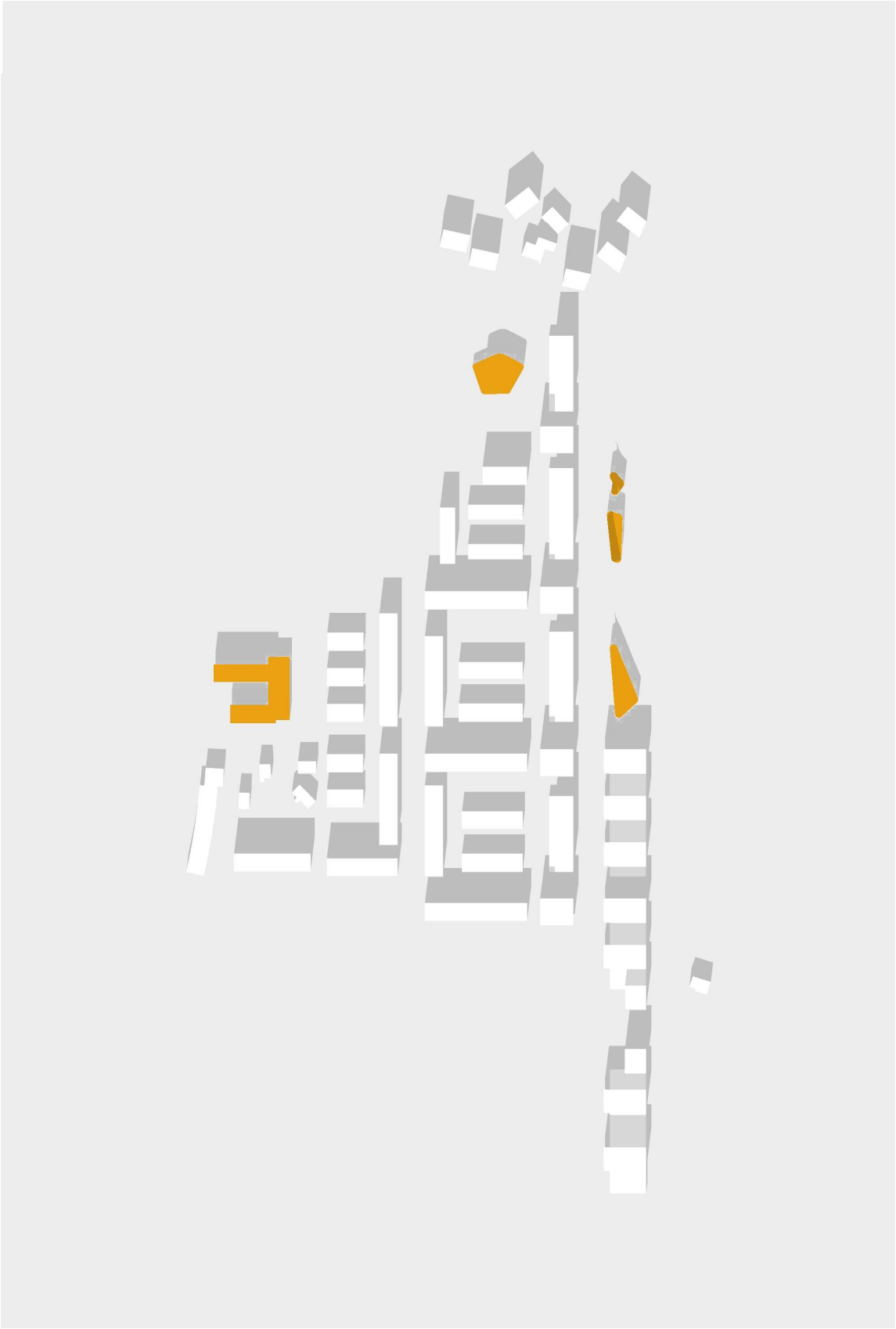
- Rebre, almenys un 80% dels habitatges de l'edifici, en la superfície mínima obligatòria d'obertura de la sala, una hora d'assolellament directe entre les 10 i les 14 hores solars en el solstici d'hivern.
- Disposar d'elements de protecció solar a totes les obertures que rebin assolellament directe orientades a sud i oest.
- Disposar d'una xarxa de sanejament separativa de les aigües pluvials a l'edifici.
- Disposar de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris (banyeres, dutxes, bidets, lavabos i inodors) i a les aigüeres de la cuina de cada habitatge.
- Disposar d'un sistema de producció d'A.C.S. que utilitzi, per al seu funcionament ordinari, una part de l'energia provinent d'una font d'energia renovable.
- Preveure dintre de l'habitatge o dintre d'espais comunitaris de l'edifici espais per a l'emmagatzematge per separat de les escombraries. Com a mínim han de permetre separar les fraccions següents: vidre, paper i cartró, plàstic i metall, i rebuig.
- Disposar d'un sistema de ventilació creuada, natural.
- Reduir la Tr de cada unitat d'ocupació de l'edifici en un 20% respecte a la Tr exigida per la norma NRE-AT-87.
- Utilitzar vidres dobles en els forats de façanes dels habitatges orientats a nord.
- Disposar d'un circuit de preinstal·lació domòtica en l'habitatge, format per un tub de 20 mm de diàmetre que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'A.C.S., calefacció i llocs d'entrada de les fonts d'energia, la sala i els dormitoris des del Registre d'accés d'usuari (RAU) de telecomunicacions.
- Dissenyar elements constructius incorporant criteris de deconstrucció: muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques, etc.

L'ordenació proposada per aquest Pla parcial ha tingut en compte la necessitat de garantir un asolellament òptim per a totes les edificacions proposades. Per tal de donar compliment a aquest criteri d'ordenació s'ha comprovat que les distàncies mínimes fixades entre edificacions són suficients per a garantir, com a mínim, una hora d'asolellament entre les 10,00 i les 14,00 hores del 21 de gener, que és el dia amb una mitjana de temperatures més baixa a La Seu d'Urgell.

Amb aquest objectiu, s'ha realitzat els plànols d'ombres que s'adjunten a continuació. El primer mostra les ombres projectades per les edificacions proposades a les 10, 11, 12, 13 i 14 hores;



El segon plànol mostra les ombres projectades per les edificacions proposades justament a les 14,00 hores del dia 21 de gener, quan la direcció de les ombres coincideix amb la traça del passeig.



2.2.3 L'habitatge de protecció pública

Tot i que el Pla General de La Seu d'Urgell va redactar-se d'acord amb el Decret Legislatiu 1/90, ja introduïa l'esperit de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, en quant a la reserva de sòl per a l'edificació d'habitatge de protecció pública. Concretament, en les determinacions fonamentals establertes per al sector SUD-7 Horta del Valira, establia l'obligació d'introduir tipologies variades que permetessin, entre d'altres, l'habitatge protegit. El Pla General fixava, també, l'obligació de preveure una proporció del 25% del total d'habitatges com a habitatge de dimensions petites.

El 24 de desembre passat va ser aprovada la Llei 10/2004 de ***Modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local*** i posteriorment es va aprovar el **Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprovava el Text refós de la Llei d'Urbanisme**. Com a fet significatiu s'estableix la fórmula per a agilitzar l'aplicació de les determinacions de la Llei 2/2002 relatives a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, habilitant el planejament urbanístic general i el planejament derivat per a establir aquestes reserves, en els termes de l'article 57.3 de la Llei, sense necessitat d'aprovar un nou pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal. Concretament, es diu a la Disposició Transitòria Segona:

> *"3. Si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o 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 assequibles i de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl, d'acord amb el que estableix l'article 57.5. Les reserves mínimes que estableix l'article 57.3, en el cas dels municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca, s'han d'aplicar preceptivament i immediatament als sectors subjectes a un 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. S'exceptuen d'aquesta obligació els sectors que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004. Les dites reserves també s'han d'aplicar en qualsevol municipi, preceptivament i immediatament, quan es tramiti una modificació del planejament general si aquesta implica 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 paràgraf cinquè de l'article 57 citat te el següent redactat:

> *"5. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges."*

És voluntat de les administracions que impulsen aquest Pla parcial fomentar la disposició de sòl per a la construcció d'habitatge assequible. Tant l'Institut Català del Sòl com el mateix Ajuntament de La Seu d'Urgell veuen adequat establir reserves de sòl per a habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació i reserva del sòl corresponent aproximadament al 20% del sostre residencial del subsector per a habitatges en qualsevol dels règims específics de protecció pública.

Es qualifiquen un total de 5.348 m² de sòl destinats a habitatge de règim protegit, en els que es poden construir un total de 218 habitatges (**122 habitatges en règim de protecció oficial** i **96 en règim concertat**) amb un sostre total de 18.304 m² que suposen un 19,57% del sostre residencial total del subsector i un 25,85% del nombre total d'habitatges del subsector, tal i com s'explica en el quadre següent (veure *Q2. Tipologies residencials*):

Q.2 Tipologies residencials

Superfície subsector 1	**187.655**		
Sol públic. Sistemes:	127.066	67,71%	
Viari, clau C	36.504	19,45%	
Espais lliures, clau V	60.774	32,39%	
Equipaments comunitaris i seveis tècnics, clau E	29.443	15,69%	
Serveis tècnics, clau S	345	0,18%	
Sòl privat	60.589	m²	
Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b7	13.213	m²	
Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c3	7.637	m²	
Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b6	34.391	m²	
Zona d'edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial, clau 5b6p	2.838	m²	
Zona d'edificació plurifamiliar en règim concertat, clau 5b6c	2.510	m²	
coef. edif	0,55	m²/m²	
densitat	45	hab/Ha	
sostre total	103.210	m²	
habitatges	844	hab	
Sostre no residencial	9.688	m²	9,39%
Sostre residencial	**93.522**	**m²**	**90,61%**

Tipologies proposades	habitatges %	nombre	superfície construïda	sostre m²	%
hpo	14,45%	122	80,07 m²	9.768 m²	10,44%
concertats	11,37%	96	88,92 m²	8.536 m²	9,13%
normals	65,17%	550	106,58 m²	58.618 m²	62,68%
grans	9,00%	76	218,43 m²	16.601 m²	17,75%
		844	110,81 m²	93.522 m²	

2.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

L'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira recull l'ordenació proposada en el Pla General de La Seu d'Urgell, essent els seus preceptes bàsics l'extensió de la ciutat cap a ponent, recuperant un model compacte que s'ha desdibuixat en els barris residencials veïns. Les determinacions que en ell s'estableixen són d'obligat compliment per aquest Pla parcial.

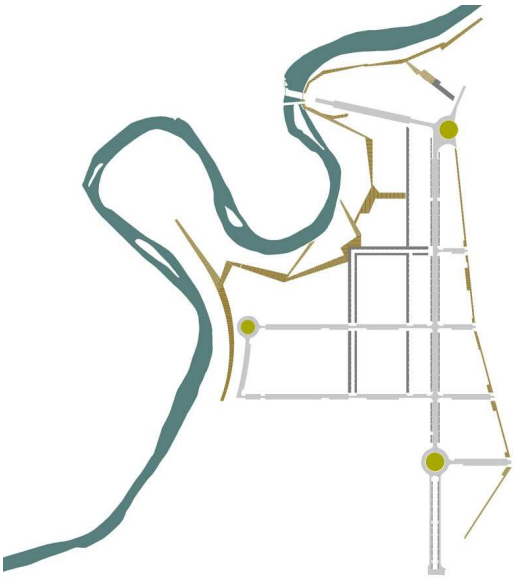
En el quadre de dades *Q.3.2 Comparativa de superfícies* es descriuen les superfícies de les peces del sòl que aquest Pla parcial destina a vials, espais lliures i equipaments. El percentatge que representen la totalitat dels sòls destinats a cada tipus de sistema (67,71% de la totalitat del sector) respecta els fixats per l'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira i compleix el previament fixat pel Pla General de La Seu d'Urgell (60% de sòl públic, com a mínim). Aquest percentatge de sòl es justifica, tal i com també s'explica en la Memòria de l'avanç de Pla parcial, per la constatació del risc d'inestabilitat que tenen els marges del riu Valira, observat en els fotoplans històrics de les riuades de l'any 1982 i confirmat pels estudis d'erosionabilitat efectuats.

Les superfícies i els percentatges de sòl d'aquest Pla parcial respecte l'avanç de Pla varien lleugerament degut a que el sòl destinat a localitzar els centres de transformació d'energia elèctrica ha estat qualificat com a sistema d'infrastructures de serveis tècnics. La variació global és mínima deguda a la insignificància de la seva superfície i a que la major part ha esta localitzada en sòl que ja es preveia sistema públic d'equipaments o d'espais lliures.



2.3.1. LA XARXA VIÀRIA

L'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira determina, en el seu plànol *O3. Localització i descripció dels sòls de cessió,* la geometría i amplada dels vials previstos, grafiant els seus eixos, amb les coordenades UTM dels seus punts d'encreuament i radis de gir. Aquestes definicions són d'obligat compliment per a aquest Pla parcial que desenvolupa el subsector 1. Dites determinacions es recullen en la seva totalitat, tal i com es pot veure en els plànols d'ordenació *O1. Qualificació del sòl* i *O5. Xarxa viària. Alineacions i rasants*.



La vialitat proposada opta per la continuïtat de la trama horitzontal provinent de l'eixample de la ciutat, articulada verticalment per vies de diferent categoria.

Així, horitzontalment i de nord a sud, trobem:

- Vial d'accés restringit a veïns: de 6,00 metres d'amplada que dona servei, únicament, a un petit grup d'edificacions aïllades.

- Carrer Sant Ermengol: amb dos sentits de circulació, aparcament i amples voreres; va des de la rotonda que es situa a l'encreuament amb el carrer Circumval·lació, fins al nou pont sobre el Valira que ha estat objecte d'un projecte d'urbanització propi, redactat per l'enginyeria Reventós, aquest darrer any 2003. Les rasants proposades s'acorden a les existents al carrer Circumval·lació i a les proposades per al nou pont.

- Prolongació del carrer Josep Zulueta: amb un primer tram rodat fins al nou Passeig i, seguidament, de trànsit restringit fins arribar al Parc del Valira.

- Prolongació del carrer de l'Orri: rodat, amb un únic sentit de circulació, fins a la rotonda de diàmetre 20/32, que el connecta amb el vial que ressegueix el Parc del Valira, aquest de doble sentit de circulació.

- Prolongació del carrer Mare Janer: rodat, amb un únic sentit de circulació, fins a trobar el vial que ressegueix el Parc del Valira, aquest de doble sentit de circulació.

- Prolongació del carrer Canal Baridana: de dos sentits de circulació, fins a la rotonda situada a l'encreuament amb el nou Passeig.

- Prolongació del carrer del Segre: ha de permetre dos sentits de circulació que reculli tota la trama viària interna.

Verticalment, d'est a oest, es proposa:

- El nou Passeig: és l'eix vertebrador del nou sector. La seva traça pren com a fites la Torre del Solsona, al nord, i la serra del Cadí, al sud. En el seu tram superior es proposen voreres amples, de cinc metres, aparcament segregat i dos sentits de circulació. En el tram final es proposa una rambla central de vuit metres d'amplada. Es proposa prohibir expressament l'accés als aparcaments des d'aquest vial.

- Vial de servei: de trànsit restringit als veïns. Destinat a permetre l'accés als aparcaments dels edificis que no poden fer-ho des del Passeig.

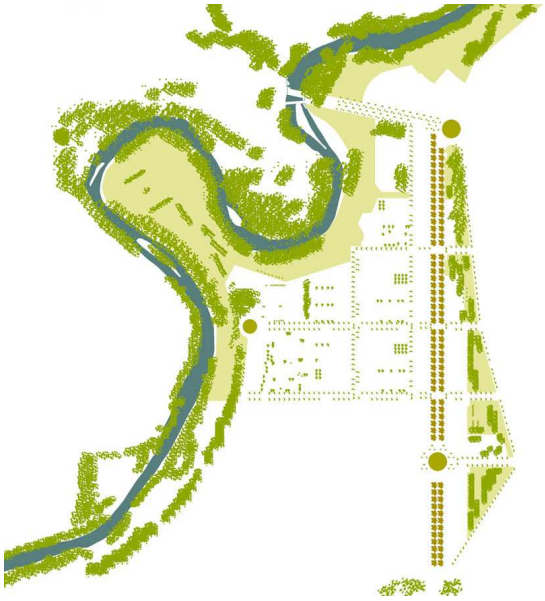
- Eix cívic central: de trànsit restringit a veïns. Connecta peatonalment el Parc del Valira amb la futura plaça central que ha d'executar-se en el subsector 2.

- Vial perimetral vora el riu Valira: resseguint el Parc del Valira recull tots els vials horitzontals. En un futur els connectarà amb el carrer del Segre. Es proposa de dos sentits de circulació.

Les seccions dels carrers anteriorment descrits es mostren en el plànol *O6. Xarxa viària. Seccions indicatives*, es desenvolupen en l'Estudi d'obres bàsiques d'urbanització que acompanya aquest document a nivell d'avantprojecte (veure document annex) i hauran de concretar-se en el **Projecte executiu d'urbanització** que es tramitarà en endavant. En qualsevol cas, aquest haurà de donar compliment al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis dels edificis.

2.3.2. L'ESTRUCTURA DELS ESPAIS LLIURES

L'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira determina, en el seu plànol *O2. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl,* la forma i superfície dels sòls lliures destinats a parcs i jardins. Aquestes definicions són d'obligat compliment per a aquest Pla parcial que desenvolupa el subsector 1. Dites determinacions es recullen en la seva totalitat, tal i com es pot veure en el plànol d'ordenació *O.1 Qualificació del sòl*.



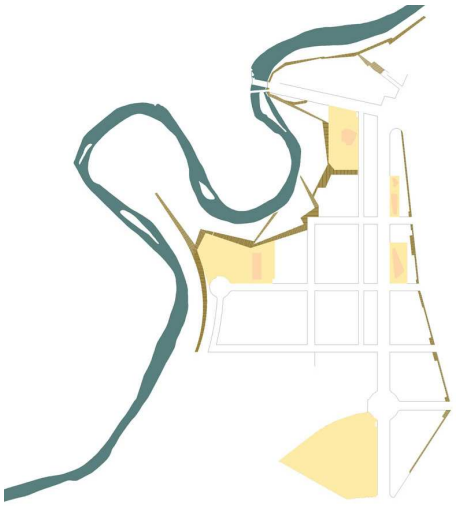
Aquest Pla parcial situa els espais lliures en dos franges perimetrals al sector:

- Franja de parc fluvial a tot el llarg del riu Valira, que connectarà, un cop es desenvolupi el subsector 2, el Parc dels Enamorats amb el Mesclant de les Aigües dels rius Segre i Valira. La seva urbanització haurà de ser força natural, incorporant i regenerant el bosc de ribera existent. Es proposa incorporar els camins existents, reforçant-los amb un camí que relligui tot el parc amb els vials de trànsit restringit del sector. Caldrà d'estudiar la integració de les basses de depuració de les aigües plujanes.

- Franja coixí al llarg del carrer Circumval·lació, que articula el nou creixement amb els teixits residencials existents al UP2 i al barri de Santa Magdalena. La seva amplada es variada, segons la geometria de les illes de les que forma part i de les edificacions públiques i privades que hi donen front. Per tal de complementar el parc, els espais lliures a l'entorn d'aquests edificis han de restar lliures d'edificació i amb servitud de pas públic. El projecte d'urbanització haurà de donar les directrius per a la seva incorporació a l'espai públic.

2.3.3. ELS EQUIPAMENTS

L'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira determina, en el seu plànol *O2. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl,* la forma i superfície dels sòls destinats a equipaments.



Aquestes definicions són d'obligat compliment per a aquest Pla parcial que desenvolupa el subsector 1. Dites determinacions es recullen en la seva totalitat, tal i com es pot veure en el plànol d'ordenació *O.1 Qualificació del sòl*.

El Pla parcial situa els sòls destinats a equipaments públics sobre tres vèrtexs del subsector que, de nord a sud son:

- Peça de 4.674 m² de superfície, de forma rectangular, situada a peu del carrer de Sant Ermengol, que s'aboca sobre un dels espais més bonics del Parc del Valira. Cal remarcar que, part d'aquest solar està afectat per les línies Q100 i Q500 marcades per l'estudi d'inundabilitat i qualsevol edificació haurà d'ajustar-se als criteris hidrourbanístics de l'ACA.

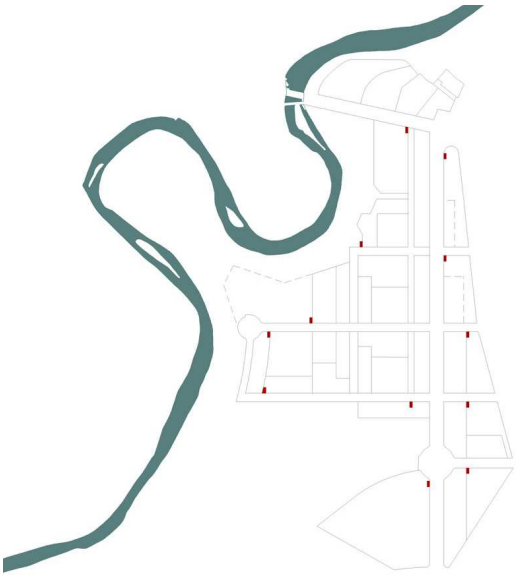
- Dues peces de 990 i 1.848 m², de forma rectangular, situades a la part superior del nou passeig, sobre el que donaran façana. La seva posició els fa indicats per a usos administratius, equipaments cívics o habitatges per a joves, que complementin l'activitat del passeig.

- Peça de 7.636m² de superfície, de forma trapezoïdal, situada al final de la prolongació del carrer de l'Orri destinada, en principi, a la ubicació d'un equipament escolar. La seva proximitat a la paella del meandre del riu Valira pot afavorir la realització d'activitats lligades amb la natura.

- Peça de 14.380 m² de superfície, de forma trapezoïdal, situada entre el final del nou passeig i de l'eix cívic central. La seva immillorable situació, al davant de la plaça central que ha de construir-se al desenvolupar el subsector 2 i abocada al mirador sobre el Cadí i la seva gran mida, la fan adequada per a situar-hi grans dotacions de caràcter supramunicipal.

2.3.4. ELS SERVEIS TÈCNICS

L'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira no determina cap reserva de sòl destinada a serveis tècnics. Gràcies a l'Estudi d'obres bàsiques d'urbanització que acompanya aquest document (veure document annex) s'han pogut concretar el nombre, posició i dimensió dels espais necessaris per a la instal·lació de Centres de Transformació d'Energia Elèctrica. Aquests CTEE es construiran de forma soterrada.



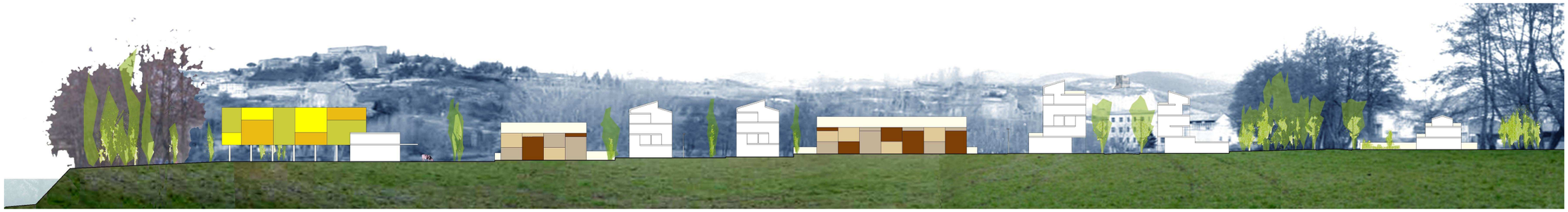
El Pla parcial situa els sòls destinats a serveis tècnics repartits per la totalitat del sector. La seva localització precisa es pot veure en el plànol d'ordenació *O.1 Qualificació del sòl*.

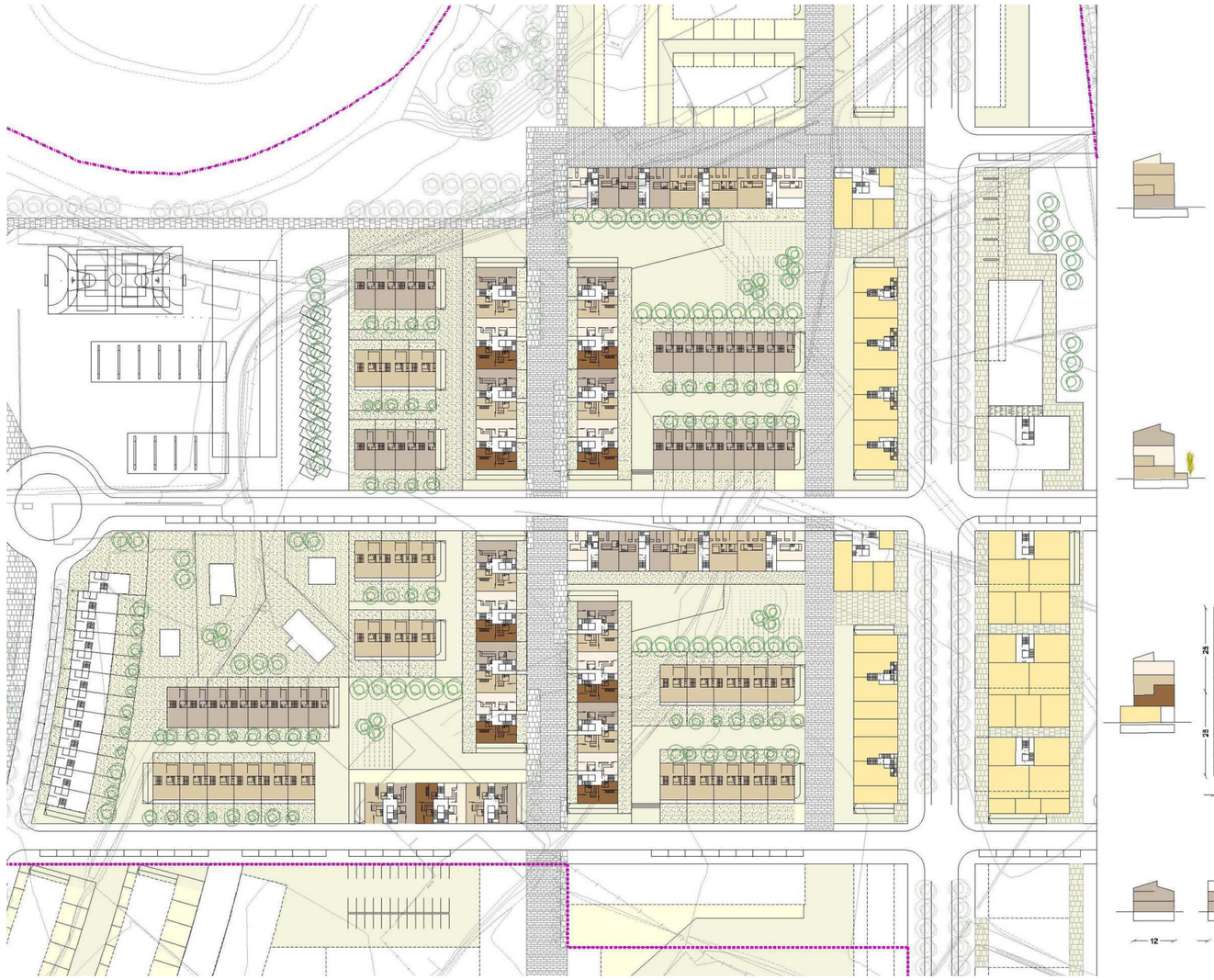
2.3.5. ELS APROFITAMENTS PRIVATS

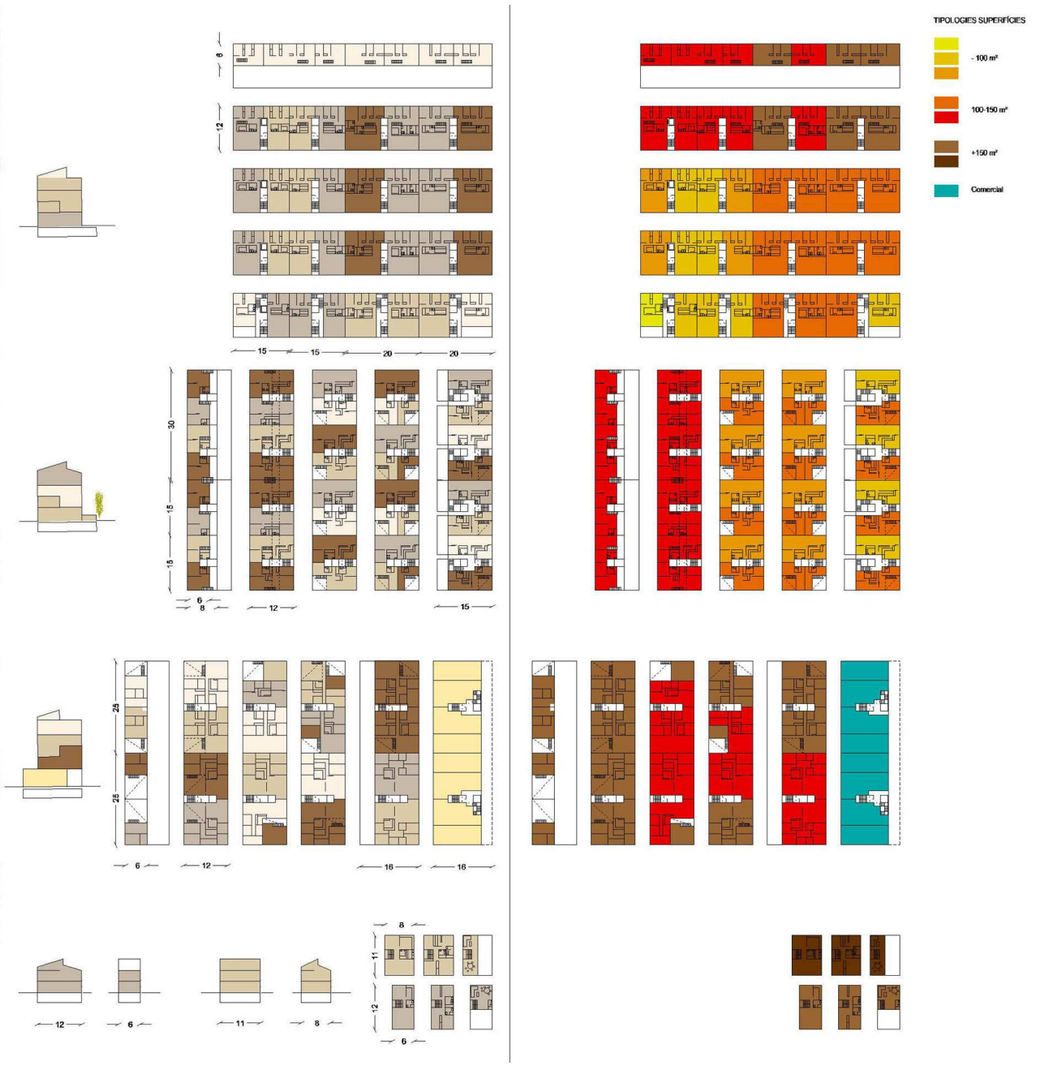
L'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira determina, en el seu plànol *O2. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl*, la forma i superfície dels diferents sòls d'aprofitament privat. Aquestes definicions són d'obligat compliment per a aquest Pla parcial que desenvolupa el subsector 1. Dites determinacions es recullen en la seva totalitat, tal i com es pot veure en el plànol d'ordenació O1. Qualificació del sòl.

L'ordenació proposada per l'avanç de Pla parcial, i desenvolupada per aquest Pla parcial en el subsector 1, ha cercat un model compacte, amb una densitat més alta a l'entorn del nou Passeig, veritable eix estructurador del sector. Sobre aquest eix es proposen les edificacions plurifamiliars de major alçada, que acolliran usos no residencials en planta baixa, en forma de passeig comercial porxat. Aquesta compacitat central ha permés respectar les visuals sobre el sistema de turons de La Seu i Castellciutat. La posició del passeig, a més, realça la presència de la Torre del Solsona, que és punt de referència per a la seva traça.

El Pla parcial te com a objectiu principal permetre formes residencials diverses, obertes a programes familiars variats. Per a cadascun dels àmbits del subsector s'han assajat ordenacions capaces d'adaptar-se a aquests criteris. La imatge següent reflexa les possibilitats tipològiques de les edificacions proposades. Amb diversos colors es mostren el tamany de les unitats residencials.



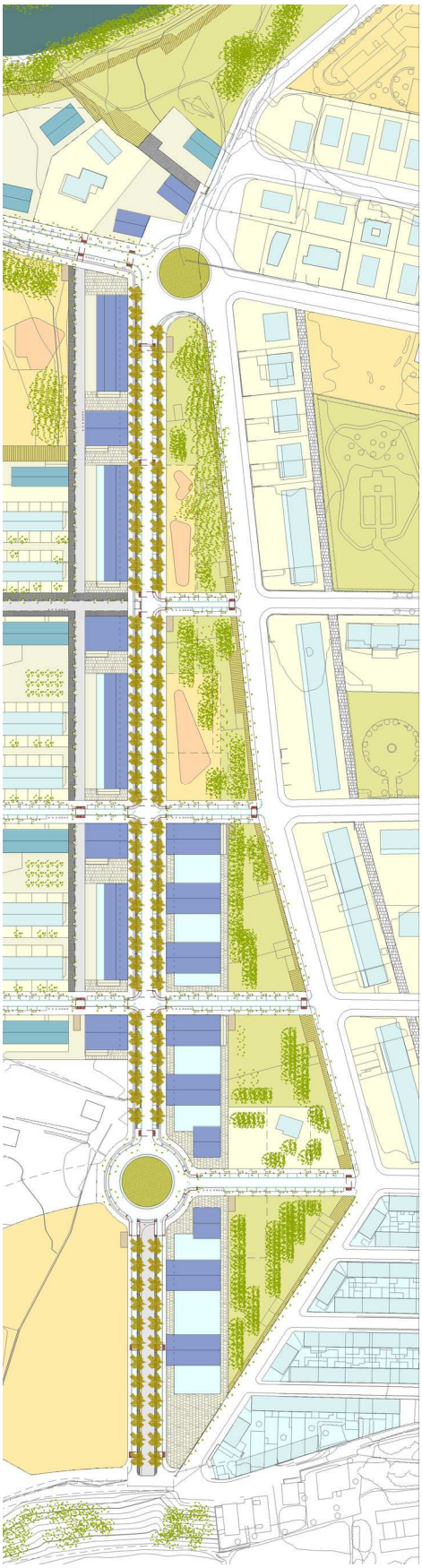



TIPOLOGIES SUPERFÍCIES
- 100 m²
100-150 m²
+150 m²
Comercial

Per al Passeig es proposen tipologies variades:

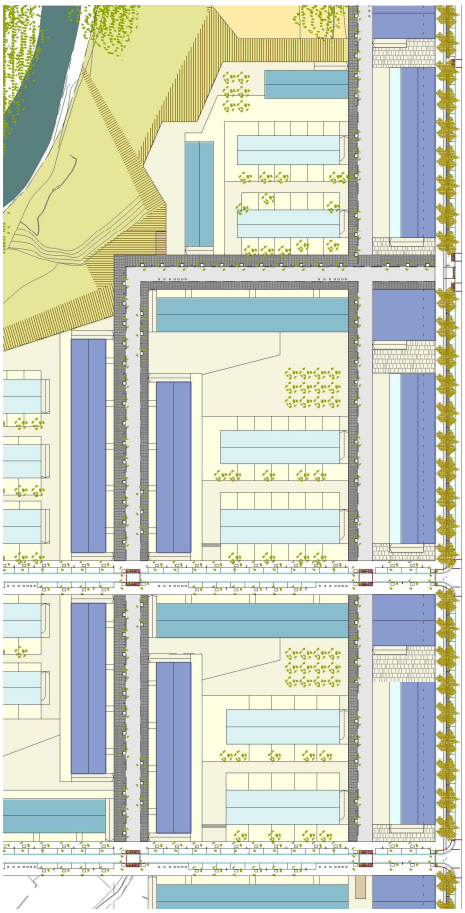
La façana est s'ha ordenat en base a un ritme d'edificacions en torre de forma rectangular. Les torres rectangulars situades a la part sud es recolzen sobre una planta baixa enretirada quatre metres, formant espais porticats. Aquest sòcol està destinat a acollir activitats comercials o terciàries en planta baixa. Les plantes pis tenen una superfície suficient per a admetre tipologies de 4 habitatges per replà, llevat de les dues torres més petites que possibiliten, únicament, 2 habitatges per replà. La posició lleugerament enretirada d'aquestes dues torres situades a la rotonda, emfatitzen el punt d'arribada del vial que, des de la serra de Castellciutat, ha de suposar una nova entrada a La Seu. A la part nord d'aquesta façana es proposen dues peces d'equipament sobre les que es podran construir edificacions dotacionals que han de complementar els usos i les activitats de la resta del Passeig. Per a elles es proposa una alçada màxima de planta baixa, pis i sotacobert. Aquesta ordenació garanteix una bona integració amb les edificacions veïnes pre-existents.

La façana oest té un ritme mantingut en la part nord, que alterna blocs i torres, tots de la mateixa alçada, de planta baixa i quatre plantes. La planta baixa també s'enretira quatre metres per deixar un porxo, d'alçada constant, que faciliti les activitats comercials. Per sota de la rotonda, serà l'equipament el que singularitzi el final del passeig, mirador vers el Cadí.



A la part central del sector es proposen tipologies mixtes que permeten blocs d'habitatges plurifamiliars de renda lliure, amb espais col·lectius situats a l'interior de l'illa; blocs plurifamiliars destinats a habitatges de protecció oficial i habitatges de règim concertat, donant façana al carrer central que ha de tenir un paper d'eix cívic que condueix, peatonalment, fins a la plaça central del sector; i grups d'habitatges unifamiliars en filera a la façana sud de l'illa, amb un bon assolellament.

A ponent, vorejant el cinyell verd format pel Parc del Valira es proposen grups d'habitatges unifamiliars en filera. Per a les edificacions existents es preveu la possibilitat d'edificar fins a tres habitatges, sense que es produeixi la seva parcel·lació.



El Pla General de La Seu d'Urgell estableix que el sòl d'aprofitament privat del sector Horta del Valira ha d'ordenar-se en base a tres "zones preferents a detallar" (edificació en filera, unifamiliar aïllada en parcel·la gran i plurifamiliar en volumetria específica). Per tal de donar compliment a la determinació fonamental de l'ordenació de reservar un 25% del sostre residencial a habitatge de dimensions petites per tal de destinar-lo a habitatges en qualsevol dels règims de protecció pública, l'avanç de Pla parcial que es tramita simultàniament proposa les qualificacions específiques per a aquest tipus d'edificació.

Així doncs, aquest Pla parcial del subsector 1 ordena el sòl d'aprofitament privat en base a tres zones bàsiques i dos subzones. La localització de les mateixes es fa en funció dels valors potencials de posició de cadascuna de les vies descrites anteriorment i de les determinacions establertes en el Pla General:

Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b7

Comprèn els sòls destinats a tipologies de cases de baixa alçada, desenvolupades en promoció única o sota una volumetría prefixada, que defineixin uns fronts unitaris característics del creixement en filera. Es situa en l'interior de les illes ordenades com a prolongació de les illes de l'eixample, i a les illes que s'aboquen al Parc del Valira. Aquesta zona coincideix amb la Unitat de Zona 03, tipologia residencial arrenglerada, de l'Institut Català del Sòl.

Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c3

Comprèn les parcel·les on es situen les diferents edificacions unifamiliars existents en el sector i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de dimensions considerables. Reconeix l'existència d'un habitatge unifamiliar situat al nord del carrer Sant Ermengol, dos situats al centre del sector i un altra prop del barri de Santa Magdalena. Sobre cada una de les parcel·les proposades es determina el sostre i nombre d'habitatges unifamiliars aïllats màxims a desenvolupar, sense que es pugui produir la seva parcel·lació. Aquesta zona coincideix amb la Unitat de Zona 01, tipologia Residencial unifamiliar aïllada, de l'Institut Català del Sòl.

Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b6

Comprèn aquelles construccions o solars, que tenen una regulació especialment singular precisada per aquest Pla parcial. En aquesta zona aquest Pla parcial ha optat per definir una regulació de la volumetria específica de configuració flexible per tal de donar un cert grau de llibertat a l'hora de realitzar els projectes d'edificació de cadascun dels edificis, tal i com s'explica en el punt 2.3.7 d'aquesta Memòria. Aquesta zona coincideix amb la Unitat de Zona 13, tipologia Residencial plurifamiliar volumetria específica, de l'Institut Català del Sòl.

S'estableix una subzona específica per a l'edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial amb volumetria específica, clau 5b6p. Aquesta subzona coincideix amb la Unitat de Zona 10, Tipologia residencial plurifamiliar HPO, de l'Institut Català del Sòl.

S'estableix una subzona específica per a l'edificació plurifamiliar en règim concertat amb volumetria

específica, clau 5b6c. Aquesta subzona coincideix amb la Unitat de Zona 12, Tipologia residencial plurifamiliar concertat, de l'Institut Català del Sòl.

Aquest Pla parcial fixa, per a cada zona, el nombre d'habitatges màxim. Així mateix, i d'acord amb les previsions fetes en l'avanç de Pla parcial del sector Horta del Valira per tal de justificar l'equilibri de despeses i beneficis entre els dos subsectors, es fixa el sostre màxim destinat a usos residencials i el sostre màxim destinat a usos no residencials, per a cada zona.

En el quadre de dades *Q.3.3 Superficies de les zones i sistemes - unitats de zona* s'indica, per a cada qualificació i per a cada unitat de zona la superfície, el sostre màxim total, el sostre màxim per a cada tipus d'ús i el nombre d'habitatges màxim.

2.3.6 LES UNITATS MÍNIMES D'ADJUDICACIÓ D'APROFITAMENT (UMAA)

El Pla General de La Seu d'Urgell ordena les diferents zones en base als diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Així doncs, els paràmetres reguladors per ell establerts es divideixen en:

Paràmetres que regulen la parcel·lació.

Paràmetres que regulen l'edificació.

Paràmetres que regulen l'ús.

Aquest Pla parcial remet, en termes generals, a les definicions i condicions d'aplicació establertes pel Pla General per aquests paràmetres, introduint algunes particularitats quan l'ordenació proposada així ho precisa.

El sistema d'ordenació previst per aquest Pla parcial per a la gran majoria dels sòls d'aprofitament privat és el d'edificació de volumetria específica, amb un model de configuració flexible.

Per tal d'aprofundir en aquesta flexibilitat d'ordenació de l'edificació, aquest Pla parcial determina la necessitat de fixar una condició bàsica de distribució de l'aprofitament, prèvia a la possible parcel·lació posterior.

Així doncs, aquest Pla defineix la Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA) com la porció mínima de sòl sobre la que es poden adjudicar els aprofitaments o drets resultants del Projecte de reparcel·lació establert en aquest Pla parcial. Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament es descriuen en el plànol O3. *Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU.*

Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament coincideixen amb les peces de sòl que contenen cadascun dels edificis previstos per aquest Pla parcial.

Les Unitats Mínimes d'adjudicació d'Aprofitament es podran subdividir en parcel·les de dimensió inferior (si així ho permet la normativa de la zona en la que estan ubicades), tant sols en el cas que, mitjançant llicència d'edificació que incorpori el projecte bàsic de tota la unitat, es concreti la localització de les diferents comunitats de veïns de totes les edificacions incloses en la UMAA. La sol·licitud de la parcel·lació s'ajustarà a la divisió de les edificacions a ubicar en el conjunt de la UMAA.

En el quadre de dades *Q.3.4 Característiques del sòl privat (Qualificacions - Unitats de Zona – UMAA)* s'indica, per a cada Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament, la superfície, el sostre màxim total, el sostre màxim per a cada tipus d'ús i el nombre d'habitatges màxim.

2.3.7 LA REGULACIÓ DETALLADA DE L'EDIFICACIÓ

Com ja s'ha dit en els punts previs d'aquesta Memòria el sistema d'ordenació previst per aquest Pla parcial per a la gran majoria dels sòls d'aprofitament privat és el d'edificació de volumetria específica, amb un model de configuració flexible.

Per tal d'aprofundir en aquesta flexibilitat d'ordenació de l'edificació, aquest Pla parcial determina la posició de l'edificació, definint els condicionants sobre l'alineació de l'edificació respecte l'alineació de carrer. Així doncs, en base a aquests criteris, l'alineació de l'edificació podrà ser:

- **Fixa o obligatòria**, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, i ocupar-la en la seva totalitat. Es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.

- **Flexible o lliscant en un extrem**, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, a partir d'un dels extrems, però s'admet un marge de flexibilitat respecte a la seva ocupació en els dos extrems de la mateixa. Es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.

- **Flexible o lliscant en tots dos extrems**, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, però s'admet un marge de flexibilitat respecte a la seva ocupació en els dos extrems de la mateixa. Es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.

- **Lliure**, si no s'estableix cap condició sobre aquesta posició. En aquest cas no es grafia en els plànols d'ordenació. No obstant l'anterior, no s'admetran alineacions de l'edificació que no mantinguin una relació de paral·lelisme respecte l'alineació de carrer.

Aquest Pla parcial introdueix algun matís respecte als paràmetres establerts pel Pla General de La Seu d'Urgell:

- **Coberta inclinada**: Podrà ser a una o dues vessants. El pendent màxim serà del 45%. La línia de carener o punt més alt de la coberta no podran ultrapassar els 4,50 metres d'alçada, respecte el

paviment de la planta sotacoberta o últim forjat pla i haurà de ser paral·lela a la façana de major longitud (normalment la del carrer). En la coberta inclinada no es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta. Tampoc es permeten les llucanes.

- **Coberta plana**: La coberta plana podrà ser transitable, no transitable i/o ajardinada.

- **Cobertes mixtes**: En la coberta mixta, es podrà combinar part de coberta inclinada, a una sola vessant, amb part de coberta plana, havent-se de complir les condicions establertes per a cada una d'elles en aquest article. En qualsevol cas, les parts de coberta inclinada o plana hauran d'abastar tota la longitud de la façana principal corresponent.

El Pla parcial prohibeix els cossos sortints tancats per a totes les zones i subzones. Els cossos sortints oberts estan permesos, únicament, quan es produeixin sobre espai privat, és a dir, en aquelles façanes de l'edificació que no coincideixin amb l'alineació de vial. El vol màxim admès és de 1,50 metres. S'admet el vol del darrer forjat, sempre que aquest no sigui transitable.

La concreció física d'aquests i dels altres paràmetres es determina, de forma genèrica per a tot el sector en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació*.

2.3.8 LES XARXES DE SERVEIS

Aquest Pla parcial incorporava, en la seva aprovació inicial, l'Estudi d'Obres Bàsiques d'Urbanització (EOBU), a nivell d'avantprojecte.

El present document manté l'avantprojecte de l'EOBU en la seva totalitat, a excepció dels següents aspectes:

- Ha estat modificada la localització del centres de transformació d'energia elèctrica (CTEE), en base a les variacions que ha sofert l'ordenació, per tal que aquest Pla parcial pugui qualificar els espais necessaris com a sistema d'infrastructures de serveis tècnics (veure plànol núm 15 EOBU juliol 2005: Xarxa elèctrica MT modificat segons ordenació a. provisional).

- Ha estat incorporat el valor de l'ampliació de la depuradora com a despesa imputable al desenvolupament del sector, d'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (veure pàg 28 memòria Avanç de Pla: quadre despeses subsector 1).

- Ha estat actualitzat el cost repercutible, en base a l'increment percentual de preus (veure pàg 28 memòria Avanç de Pla: quadre despeses subsector 1).

2.4 Divisió poligonal

Ateses les característiques i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació i en una sola etapa.

De tota manera, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en dues o més etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.

2.5 SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

L'article 31.1.d de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, estableix com una de les seves funcions pròpies la gestió urbanística en execució dels plans propis o assumits com a tal, mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació sobre urbanisme vigent a Catalunya.

L'article 23 i 45 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, estableix que l'Institut Català del Sòl, com administració actuant en aquest cas, és receptora del 10 % de l'aprofitament urbanístic del Pla parcial urbanístic Horta del Valira. Subsector 1. De conformitat amb el Conveni signat entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de La Seu d'Urgell en data 1 de novembre del 2002, l'Institut Català del Sòl serà l'Administració actuant del Subsector 1. El 10% de l'aprofitament mig resultant de l'actuació es repartirà de la següent manera: un 5% a favor de l'Institut Català del Sòl, i l'altre 5% a favor de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell.

Aquest Pla parcial urbanístic en el plànol O3. *Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU*, estableix la localització indicativa de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. Aquesta localització s'ha realitzat amb el criteri de posicionar aquest sòl de cessió en un lloc estratègic pel futur desenvolupament del Pla parcial urbanístic, ja que és la pròpia administració qui pren la iniciativa en la seva redacció: per una part l'extrem nord del nou passeig i, en segon lloc, l'eix cívic central, coincidint amb la subzona d'edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial, amb volumetria específica, clau 5b6p i la subzona d'edificació plurifamiliar en règim concertat, amb volumetria específica, clau 5b6c. No obstant, en el projecte de reparcel·lació es podra ajustar aquesta localització, sempre i quan es justifiqui el seu nou emplaçament.

L'article 46 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, estableix que l'administració, titular del 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector, participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep.

L'article 44 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, estableix que les cessions gratuïtes de sòl

es faran a favor de l'Ajuntament, en aquest cas La Seu d'Urgell, lliures de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants i degudament urbanitzades.

L'article 115 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, estableix que l'execució del planejament es podrà dur a terme per qualsevol dels següents sistemes d'actuació: reparcel·lació i expropiació. El sistema de reparcel·lació inclou les modalitats següents: compensació bàsica, compensació per concertació, cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. Determina que l'Administració actuant triarà el sistema d'actuació aplicable, segons les necessitats, mitjans econòmics, col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies.

El sistema pel qual es desenvoluparà l'únic polígon d'aquest Pla parcial és el de reparcel·lació en la modelitat de cooperació, pel que n'és administració actuant l'Institut Català del Sòl, tal com queda regulat en els articles 133 a 135 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i els articles 186 i 193 del Reglament de Gestió Urbanística.

En el sistema de cooperació els propietaris del polígon o unitat d'actuació aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització. Els costos d'urbanització aniran a càrrec dels propietaris afectats.

Pertoca formular el Projecte de reparcel·lació, si s'escau, al propietari de finques la superfície de les quals representi més del 50%, l'associació administrativa de cooperació, o l'administració actuant.

2.6 PAUTES PROCEDIMENTALS

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació dels plans urbanístics derivats són, segons l'aplicació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme (Art. 80 a 91):

1. Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública.
2. Aprovació provisional.
3. Aprovació definitiva.

Aprovació inicial:

La aprovació inicial dels plans d'ordenació urbanística municipal que afecten a un únic municipi pertoquen a l'ajuntament corresponent (art 83.1).

El termini per a adoptar l'aprovació inicial d'un pla urbanístic derivat es de dos mesos des de la recepció de la documentació completa en el seu registre. Els plans urbanístics derivats no es poden ni admetre a tràmit ni rebutjar per manca de documentació, sinó que s'haurà de prendre l'acord que

legalment escaigui entre els següents (art. 87.1 i 87.2):

- aprovació inicial.

- suspensió.

- denegació.

La suspensió o la denegació han d'ésser motivades. Els acords de suspensió de l'aprovació inicial s'aplica per raons de defectes esmenables. Si no són esmenables s'ha de denegar. En tot cas, la paralització de l'expedient per causa imputable als promotors en produeix la caducitat (art.87.3).

Els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial (art. 83.4).

Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla urbanístic derivat s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes (art. 83.5).

Aprovació provisional:

Pertoquen a l'ajuntament corresponent l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal que afecten a un únic municipi (art 83.1).

L'acord d'aprovació provisional d'un pla urbanístic derivat s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des del finament del període d'informació pública. L'administració competent un cop s'hagi adoptat l'acord d'aprovació provisional del pla disposa d'un termini de deu dies per a lliurar l'expedient complert a l'òrgan a qui correspon resoldre l'aprovació definitiva (art.87.5).

Si es produeix un incompliment dels terminis establerts, les comissions territorials d'urbanisme es subroguen d'ofici en la competència municipal o supramunicipal. Es pot produir a instàncies dels interessats en cas d'incompliment dels terminis que estableix l'article 87 (art 88).

Aprovació definitiva:

Una vegada aprovat provisionalment, en el termini màxim de deu dies, el projecte del pla urbanístic derivat ha de ser sotmès a la Comissió Territorial d'Urbanisme competent perquè l'aprovi definitivament (art. 78).

En la tramitació dels plans urbanístics derivats l'aprovació definitiva dels quals correspongui als

òrgans urbanístics de la Generalitat, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet (art.89.3).

Si en la tramitació es produeix un acord que requereix la presentació d'un text refós o nova documentació, la resolució de l'òrgan competent s'ha de dictar dins el mateix termini que el fixat par a l'aprovació definitiva (art. 89.5).

L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'una figura de planejament urbanístic pot adoptar les resolucions següents (art.90.1):

- Aprovació pura i simple o amb prescripcions de caràcter puntual.

- Suspensió total o parcial , per raó de deficiències esmenables.

- Denegació, per raó de vicis no esmenables.

- Retorn de l'expedient.

3. QUADRES DE DADES

Q.3.1 CARACTERÍSTIQUES DEL SUBSECTOR 1

SÒL PÚBLIC		***UZ***	***Superfície***	***%***
Sistema viari, clau C	Vialitat trànsit rodat	**V1**	29.154 m^2	15,54%
Sistema viari, clau Cv	Vialitat trànsit restringit	**V2**	6.785 m^2	3,62%
Sistema viari, clau Cr	Vialitat reserva	**V4**	565 m^2	0,30%
Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	Verd públic	**P0**	60.774 m^2	32,39%
Sistema d'equipaments comunitaris, clau E	Equipaments	**E0**	29.443 m^2	15,69%
Sistema de Serveis Tècnics, clau S	Sistemes Tècnics	**ST**	345 m^2	0,18%
Total **Sòl Públic**			**127.066 m^2**	**67,71%**

SÒL PRIVAT		***UZ***	***Superfície***	***%***
Edificació en filera desenvolupada, clau 3b7	Residencial unifamiliar arrenglerada	**03**	13.213 m^2	7,04%
Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c3	Residencial unifamiliar aïllada	**01**	7.637 m^2	4,07%
Edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b6	Residencial plurifamiliar volumetria específica	**13**	34.391 m^2	18,33%
Edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial, clau 5b6p	Residencial plurifamiliar HPO	**10**	2.838 m^2	1,51%
Edificació plurifamiliar en règim concertat, clau 5b6c	Residencial plurifamiliar concertat	**12**	2.510 m^2	1,34%
Total **Sòl Privat**			**60.589 m^2**	**32,29%**

Superficie **Total del Subsector**	**187.655 m^2**	**100,00%**	
Coeficient d'edificabilitat resultant	0,55	m^2st/m^2sl	
Sostre Màxim	103.210	m^2st	
Sostre Proposta	103.210	m^2st	
Nombre d'habitatges	844	hab	
Densitat (hab./ha.)	45	hab/ha	

Q.3.2 COMPARATIVA DE SUPERFÍCIES

	Planejament Vigent *avanç de **Pla parcial***			**Proposta** pendent d'aprovació definitiva		
SÒL PÚBLIC	***Superfície***		***%***	***Superfície***		***%***
Sistema viari, clau C	29.719	m^2	15,84%	29.154	m^2	15,54%
Sistema viari, clau Cv	6.785	m^2	3,62%	6.785	m^2	3,62%
Sistema viari, clau Cr		m^2	0,00%	565	m^2	0,30%
Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	60.942	m^2	32,48%	60.774	m^2	32,39%
Sistema d'equipaments comunitaris, clau E	29.528	m^2	15,74%	29.443	m^2	15,69%
Sistema de Serveis Tècnics, clau S		m^2	0,00%	345	m^2	0,18%
Total **Sòl Públic**	**126.974**	**m^2**	**67,66%**	**127.066**	**m^2**	**67,71%**
SÒL PRIVAT	***Superfície***		***%***	***Superfície***		***%***
Edificació en filera desenvolupada, clau 3b7	13.242	m^2	7,06%	13.213	m^2	7,04%
Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c3	7.637	m^2	4,07%	7.637	m^2	4,07%
Edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b6	34.454	m^2	18,36%	34.391	m^2	18,33%
Edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial, clau 5b6p	2.838	m^2	1,51%	2.838	m^2	1,51%
Edificació plurifamiliar en règim concertat, clau 5b6c	2.510	m^2	1,34%	2.510	m^2	1,34%
Total **Sòl Privat**	**60.681**		**32,34%**	**60.589**		**32,29%**
Superficie **Total del Subsector 1**	**187.655**	**m^2**	**100,00%**	**187.655**	**m^2**	**100,00%**
Coeficient d'edificabilitat	0,55	m^2st/m^2sl		0,55	m^2st/m^2sl	
Edificabilitat	103.210	m^2st		103.210	m^2st	
Nombre d'habitatges màxim	844	hab		844	hab	
Densitat (hab./ha.)	45	hab/ha		45	hab/ha	

Paràmetres urbanístics mínims Llei 2/2002, de 14 de març-

Espais lliures públics ·article 65·3·				**mínim exigible**		
$20m^2$sòl c/$100m^2$st habitatge	20.642,05	m^2sòl	11,00%	20.642,05	m^2sòl	11,00%
10% àmbit	18.765,50	m^2sòl	10,00%			
Equipaments de titularitat pública ·article 65·3·						
$5m^2$sòl c/$25m^2$st habitatge				20.642,05	m^2sòl	11,00%

Q.3.3 SUPERFÍCIES DE LES ZONES I SISTEMES – UNITATS DE ZONA

Sòl Privat	***Qualificacions***		***Unitats de zona***	***Superfície Sòl***	***Total***
Zona	**clau**	**Tipologia**	**UZ**		**m²**
Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c3	**4c3 01**	Residencial unifamiliar aïllada	**0101**	2.035,00 m²	
	4c3 02		**0102**	1.720,00 m²	
	4c3 03		**0103**	3.882,00 m²	**7.637,00 m²**
Edificació en filera desenvolupada, clau 3b7	**3b7 01**	Residencial unifamiliar arrenglerada	**0301**	2.044,00 m²	
	3b7 02		**0302**	2.626,00 m²	
	3b7 03		**0303**	2.523,00 m²	
	3b7 04		**0304**	2.626,00 m²	
	3b7 05		**0305**	1.483,00 m²	
	3b7 06		**0306**	1.911,00 m²	**13.213,00 m²**
Edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial, clau 5b6p	**5b6p 01**	Residencial plurifamiliar HPO	**1001**	1.583,00 m²	
	5b6p 02		**1002**	1.255,00 m²	**2.838,00 m²**
Edificació plurifamiliar en règim concertat, clau 5b6c	**5b6c 01**	Residencial plurifamiliar concertat	**1201**	1.255,00 m²	
	5b6c 02		**1202**	1.255,00 m²	**2.510,00 m²**
Edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b6	**5b6 01**	Residencial plurifamiliar volumetria específica	**1301**	2.780,00 m²	
	5b6 02		**1302**	2.391,00 m²	
	5b6 03		**1303**	3.879,00 m²	
	5b6 04		**1304**	726,00 m²	
	5b6 05		**1305**	1.159,00 m²	
	5b6 06		**1306**	2.851,00 m²	
	5b6 07		**1307**	3.628,00 m²	
	5b6 08		**1308**	2.123,00 m²	
	5b6 09		**1309**	2.103,00 m²	
	5b6 10		**1310**	2.862,00 m²	
	5b6 11		**1311**	1.911,00 m²	
	5b6 12		**1312**	2.244,00 m²	
	5b6 13a		**1313a**	1.842,00 m²	
	5b6 13b		**1313b**	1.597,00 m²	
	5b6 14		**1314**	2.295,00 m²	**34.391,00 m²**
Total **Sòl Privat**				**60.589,00 m²**	**60.589,00 m²**

Sòl Públic	***Qualificacions***		***Unitats de zona***	***Superfície Sòl***	***Total***
Sistema	**clau**	**Tipologia**	**UZ**		**m²**
Sistema viari, clau C	**C 01**	Vialitat trànsit rodat	**V1 01**	29.154,00 m²	**29.154,00 m²**
Sistema viari, clau Cv	**Cv 01**	Vialitat trànsit restringit	**V2 01**	4.749,00 m²	
	Cv 02		**V2 02**	1.043,00 m²	
	Cv 03		**V2 03**	738,00 m²	
	Cv 04		**V2 04**	255,00 m²	**6.785,00 m²**
Sistema viari, clau Cr	**Cr 01**	Vialitat reserva	**V4 01**	476,00 m²	
	Cr 02		**V4 02**	89,00 m²	**565,00 m²**
Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	**V 01**	Verd públic	**P0 01**	2.861,00 m²	
	V 02		**P0 02**	2.095,00 m²	
	V 03		**P0 03**	2.439,00 m²	
	V 04		**P0 04**	2.553,00 m²	
	V 05		**P0 05**	3.363,00 m²	
	V 06		**P0 06**	4.108,00 m²	
	V 07		**P0 07**	43.355,00 m²	**60.774,00 m²**
Sistema d'equipaments comunitaris, clau E	**E 01**	Equipaments	**E0 01**	4.645,00 m²	
	E 02		**E0 02**	7.608,00 m²	
	E 03		**E0 03**	14.352,00 m²	
	E 04		**E0 04**	990,00 m²	
	E 05		**E0 05**	1.848,00 m²	**29.443,00 m²**
Sistema de Serveis Tècnics, clau S	**S 01**	Sistemes Tècnics	**ST 01**	28,00 m²	
	S 02		**ST 02**	28,00 m²	
	S 03		**ST 03**	28,00 m²	
	S 04		**ST 04**	28,00 m²	
	S 05		**ST 05**	28,00 m²	
	S 06		**ST 06**	29,00 m²	
	S 07		**ST 07**	28,00 m²	
	S 08		**ST 08**	28,00 m²	
	S 09		**ST 09**	29,00 m²	
	S 10		**ST 10**	35,00 m²	
	S 11		**ST 11**	28,00 m²	
	S 12		**ST 12**	28,00 m²	**345,00 m²**
Total **Sòl Públic**				**127.066,00 m²**	**127.066,00 m²**

Q.3.4 CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT (QUALIFICACIONS–UNITATS DE ZONA - UMAA) (M 1)

Qualificacions		*Unitat de Zona*			*Superfície Sòl*	*Parcel·la mínima*	*Sostre no residencial*	*Sostre Residencial*	*Habitatges*
Zona	**Clau**	**Tipologia**	**UZ**	**UMAA**	**m²**	**m²**	**ml**	**m²**	**màxim**
Edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c3	**4c3 01**	Residencial unifamiliar aïllada	**0101**	01	2.035 m²	2.035 m²	0 m²	1.018 m²	3
	4c3 02		**0102**	01	1.720 m²	1.720 m²	0 m²	400 m²	1
	4c3 03		**0103**	01	1.680 m²	1.680 m²	0 m²	971 m²	3
				02	2.202 m²	2.202 m²	0 m²	971 m²	3
Total					**7.637 m²**		**0 m²**	**3.359 m²**	**10**
Edificació en filera desenvolupada, clau 3b7	**3b7 01**	Residencial unifamiliar arrenglerada	**0301**	01	2.044 m²	-- m²	0,00 m²	2.044 m²	10
	3b7 02		**0302**	01	2.626 m²	-- m²	0,00 m²	2.626 m²	14
	3b7 03		**0303**	01	2.523 m²	-- m²	0,00 m²	2.523 m²	12
	3b7 04		**0304**	01	2.626 m²	-- m²	0,00 m²	2.626 m²	14
	3b7 05		**0305**	01	1.483 m²	-- m²	0,00 m²	1.483 m²	6
	3b7 06		**0306**	01	1.002 m²	-- m²	0,00 m²	1.031 m²	5
				02	909 m²	-- m²	0,00 m²	909 m²	5
Total					**13.213 m²**		**0 m²**	**13.242 m²**	**66**
Edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial, clau 5b6p	**5b6p 01**	Residencial plurifamiliar HPO	**1001**	01	1.583 m²	300 m²	0,00 m²	5.500 m²	68
	5b6p 02		**1002**	01	1.255	300	0,00	4.268	54
Total					**2.838 m²**		**0 m²**	**9.768 m²**	**122**
Edificació plurifamiliar en règim concertat, clau 5b6c	**5b6c 01**	Residencial plurifamiliar concertat	**1201**	01	1.255 m²	300 m²	0,00 m²	4.268 m²	48
	5b6c 02		**1202**	**01**	**1.255**	**300**	**0,00** m²	**4.268**	**48**
Total					**2.510 m²**		**0 m²**	**8.536 m²**	**96**
Edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b6	**5b6 01**	Residencial plurifamiliar volumetria específica	**1301**	01	2.780 m²	300 m²	1.968 m²	5.811 m²	48
	5b6 02		**1302**	01	2.391 m²	300 m²	1.568 m²	4.842 m²	40
	5b6 03		**1303**	01	3.879 m²	300 m²	2.091 m²	4.842 m²	40
	5b6 04		**1304**	01	726 m²	300 m²	0 m²	917 m²	8
	5b6 05		**1305**	01	1.159 m²	300 m²	0 m²	2.129 m²	20
	5b6 06		**1306**	01	2.851 m²	300 m²	0 m²	2.950 m²	26
	5b6 07		**1307**	01	1.461 m²	300 m²	624 m²	2.594 m²	26
				02	605 m²	300 m²	329 m²	1.712 m²	16
				03	1.562 m²	300 m²	749 m²	3.113 m²	30
	5b6 08		**1308**	01	1.023 m²	300 m²	0 m²	1.271 m²	12
				02	1.100 m²	300 m²	0 m²	1.600 m²	16
	5b6 09		**1309**	01	586 m²	300 m²	329 m²	1.712 m²	16
				02	1.517 m²	300 m²	749 m²	3.113 m²	32
	5b6 10		**1310**	01	2.862 m²	300 m²	0 m²	3.502 m²	34
	5b6 11		**1311**	01	613 m²	300 m²	329 m²	1.712 m²	16
				02	1.298 m²	300 m²	624 m²	2.594 m²	26
	5b6 12		**1312**	01	2.244 m²	300 m²	0 m²	3.502 m²	34
	5b613a		**1313a**	01	1.842 m²	300 m²	0 m²	2.421 m²	24
	5b613b		**1313b**	01	1.597 m²	300 m²	0 m²	3.113 m²	34
	5b6 14		**1314**	01	1.706 m²	300 m²	0 m²	3.502 m²	36
				02	589 m²	300 m²	329 m²	1.712 m²	16
Total					**34.391 m²**		**9.688 m²**	**58.618 m²**	**550**
					60.589		**9.688**	**93.522**	**844**

4. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article **1. Objecte i àmbit territorial d'aplicació**

1. Aquest Pla parcial urbanístic té per objecte desenvolupar el subsector 1 del sector de sòl urbanitzable "Horta del Valira" delimitat pel Pla General d'Ordenació de La Seu d'Urgell.

2. L'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes correspon a la totalitat de l'àmbit inclòs dintre dels límits assenyalats en els plànols de l'esmentat Pla parcial urbanístic.

article **2. Contingut i interpretació**

1. El contingut d'aquest Pla parcial urbanístic "Horta del Valira. subsector 1" està integrat pels documents següents:

Documents escrits.

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

Annexes.

I. Informe ambiental
II. Estudi de les obres bàsiques d'urbanització
III. Estudi de mobilitat

Plànols:

a. Plànols de la informació urbanística

1. Encaix territorial i àmbit del Pla parcial	E: 1/5.000
2. Estructura de la propietat, construccions, usos i activitats existents	E: 1/1.000
3. Topografia	E: 1/1.000
4. Elements físics del sector	E: 1/4.000
5. Planejament vigent. Avanç de Pla parcial sector Horta del Valira	E: 1/2.000

b. Plànols de l'ordenació urbanística:

1. Qualificació del sòl	E: 1/1.000
2. Unitats de zona	E: 1/1.000
3. Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU	E: 1/1.000
4. Condicions d'ordenació de l'edificació	E: 1/1.000
5. Xarxa viària. Alineacions i rasants	E: 1/1.000
6. Xarxa viària. Seccions indicatives	E: 1/250
7. Ordenació física indicativa. Planta	E: 1/1.000

8. Ordenació física indicativa. Seccions carrers transversals	E: 1/1.000
9. Ordenació física indicativa. Seccions carrers longitudinals	E: 1/1.000

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

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

4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit l'àmbit s'hauran d'entendre solament com propositives i careixen de valor normatiu.

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

article **3. Vigència**

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

article **4. Sistema d'actuació**

El sistema d'actuació urbanística del Pla, donada la iniciativa pública del mateix i la importància estratègica que, per posició i tamany, té el sector de planejament delimitat, serà el de reparcel·lació en modalitat de cooperació.

article **5. Desenvolupament i execució del Pla parcial urbanístic**

1. Per a tot el que no quedi especificat en aquestes Normes, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General de La Seu d'Urgell.

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

3. Donada l'actual situació d'oferta i demanda de sòl residencial en la ciutat de La Seu d'Urgell i l'objectiu d'aquest Pla parcial urbanístic d'oferir sòl adeqüat per a la localització d'edificacions residencials, s'estableix un termini màxim de quatre anys des de la finalització de les obres d'urbanització, per la sol·licitud de les llicències d'obres i activitats en les zones privades, a partir dels quals l'Ajuntament podrà aplicar les determinacions previstes en la legislació sectorial vigent per aquells solars que, manifestament, siguin retinguts i no compleixin amb les finalitats i objectius pels quals es redacta aquest Pla parcial urbanístic.

article **6. Projectes d'urbanització**

1. D'acord amb el que determina l'article 65.2.f de la Llei 2/2002 del 14 de març, d'Urbanisme, aquest Pla precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 58.3.b, n'avalua el cost i divideix la seva execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

2. Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un projecte d'urbanització complementari que ha d'aprovar l'Ajuntament, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

article **7. Projectes de reparcel·lació**

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

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

3. Aquest Pla parcial fixa, per a cada unitat de zona, la Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA) que es defineix com a la porció mínima de sòl sobre la que es poden adjudicar els aprofitaments o drets resultants del Projecte de reparcel·lació establert per aquest Pla parcial. Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament coincideixen amb les peces de sòl que contenen cadascun dels edificis previstos per aquest Pla parcial, per la qual cosa es consideren Unitats Mínimes de Projecte.

4. Les Unitats Mínimes d'adjudicació d'Aprofitament es podran subdividir en parcel·les de dimensió inferior (si així ho permet la normativa de la zona en la que estan ubicades), tant sols en el cas que, mitjançant llicència d'edificació, es concreti la localització de les diferents comunitats de veïns de totes les edificacions incloses en la UMAA. La sol·licitud de la parcel·lació s'ajustarà a la divisió de les edificacions a ubicar en el conjunt de la UMAA.

5. Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament venen definides en el plànol O3. *Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU.*

6. La redacció del Projecte de reparcel·lació tindrà en compte els criteris establerts en els articles 183 al 188 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i els articles concordants dels Reglaments establerts en la legislació estatal.

article **8. Divisió poligonal i Polígons d'actuació**

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

article **9. Modificacions**

1. Les modificacions del Present Pla parcial urbanístic hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General de La Seu d'Urgell i s'ajustaran al que prescriu els articles 92 al 95 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

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

article **10. Llicències**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del R.D.U. i 179 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en la Normativa del Pla General de La Seu d'Urgell.

2. Pel que fa a les llicències d'obres i activitats s'estarà al que es disposa en el Capítol quart del Títol I del Pla General de La Seu d'Urgell i les Ordenances Municipals que el complementen.

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

article **11. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic**

1. D'acord amb l'article 45 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, els propietaris inclosos dintre del sector de planejament delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuitament, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

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

3. Aquest Pla parcial urbanístic, en el plànol O3*. Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU,* estableix la localització indicativa de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a realitzar en compliment de l'article 45 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme. La localització del 10% d'aprofitament urbanístic s'ha realitzat amb el criteri de posicionar aquest sòl de cessió en llocs estratègics pel futur desenvolupament del Pla, ja que és la pròpia administració qui pren la iniciativa en la seva redacció: per una part l'extrem nord del nou passeig i, en segon lloc, l'eix cívic central, coincidint amb la subzona d'edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial, amb volumetria específica, clau 5b6p i la subzona d'edificació plurifamiliar en règim concertat, amb volumetria específica, clau 5b6c. No obstant, en el projecte de reparcel·lació es podra ajustar aquesta localització sempre i quan es justifiqui el seu nou emplaçament.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article **12. Definició**

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

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

article **13. Identificació dels sistemes**

1. Els sistemes previstos per aquest Pla i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

Sistema viari	clau **C**
Sistema de parcs i jardins urbans	clau **V**
Sistema d'equipaments comunitaris	clau **E**
Sistema d'infrastructures de serveis tècnics	clau **S**

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

article **14. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

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

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

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

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SISTEMA VIARI

article **15. Definició i identificació**

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

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

article **16. Tipus de vies**

De conformitat amb la classificació que estableix el Pla General de La Seu d'Urgell sobre el sistema viari, en aquest Pla parcial urbanístic formen part del sistema viari:

La xarxa viària urbana. Clau C: La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees al intern del Pla parcial urbanístic. Formen part d'ella:

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

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

c. Les reserves viàries, clau Cr, destinades a completar la xarxa viària en el moment que calgui la seva urbanització.

article **17. Titularitat**

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

article **18. Règim general**

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

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

article **19. Règim particular i condicions d'urbanització del sistema viari**

1. Aquest Pla parcial urbanístic estableix un règim particular de les diferents vies definides en els plànols d'ordenació, en funció de la posició i el paper que les mateixes han d'exercir en el conjunt de l'àmbit delimitat. En concret aquest règim particular afecta a les condicions bàsiques d'urbanització i a les condicions d'accés a les parcel·les des de cada via.

2. Sobre les condicions de mobilitat sostenible de tot el sector:

Amb l'objectiu d'incorporar criteris de mobilitat sostenible, en el plànol *O6. Xarxa viària. Seccions indicatives*, es defineixen les seccions dels carrers del sector, amb atenció prioritària a la vorera i espai del vianant, integració del carril bici, paviments amb material sonoreductor, accions de pacificació de trànsit, etc.

3. Sobre les condicions bàsiques d'urbanització de les diferents vies del Pla parcial urbanístic.

Amb l'objectiu de garantir una imatge unitària del conjunt per tal d'ajustar l'ordenació de les diferents vies a aquesta imatge general, el projecte d'obres bàsiques d'urbanització que s'incorpora com a document annex, en execució d'aquest Pla parcial urbanístic, ha d'ajustar-se als següents criteris de secció:

- Vial d'accés restringit a veïns: de 6,00 metres d'amplada que dona servei, únicament, a un petit grup d'edificacions aïllades.

- Carrer Sant Ermengol: de 18,00 metres d'amplada que permet dos sentits de circulació, aparcament i amples voreres, va des de la rotonda que es situa a l'encreuament amb el carrer Circumval·lació, de 25/40 metres de diàmetre, fins al nou pont sobre el Valira.

- Prolongació del carrer Josep Zulueta: de 12,00 metres d'amplada, amb un primer tram rodat fins al nou Passeig i, seguidament, de transit restringit fins arribar al Parc del Valira.

- Prolongació del carrer de l'Orri: de 12,00 metres d'amplada, rodat, amb un únic sentit de circulació, fins a la rotonda de diàmetre 20/30, que el connecta amb el vial que ressegueix el Parc del Valira.

- Prolongació del carrer Mare Janer: de 12,00 metres d'amplada, rodat, amb un únic sentit de circulació, fins a trobar el vial que ressegueix el Parc del Valira.

- Prolongació del carrer Canal Baridana: de 14,00 metres d'amplada i dos sentits de circulació, fins a la rotonda de diàmetre 25/50 metres, situada a l'encreuament amb el nou Passeig.

- Inici de la prolongació del carrer del Segre: de 9,75 metres d'amplada.

- El nou Passeig: de 20,00 metres d'amplada. La seva traça pren com a fites la Torre del Solsona, al nord, i la serra del Cadí, al sud. Concretament, va des de la rotonda 25/50 metres de diàmetre situada sobre l'encreuament amb el carrer de Sant Ermengol, fins al mirador de Santa Magdalena. El seu tram superior te voreres amples, de cinc metres, aparcament segregat i dos sentits de circulació. El tram final s'ordena amb una rambla central de vuit metres d'amplada. Es prohibeixen, expressament, els accessos als aparcaments des d'aquest vial.

- Vial de servei: de 8,50 metres d'amplada i trànsit restringit als veïns. Destinat a permetre l'accés als aparcaments dels edificis que no poden fer-ho des del Passeig.

- Eix cívic central: de 12,00 metres d'amplada i trànsit restringit a veïns.

- Vial perimetral vora el riu Valira: de 9,75 metres d'amplada i dos sentits de circulació.

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

4. Sobre les condicions de localització dels guals d'accés als aparcaments soterrats des de la xarxa viària definida en aquest Pla parcial urbanístic:

Amb l'objectiu de donar coherència al conjunt del Pla parcial urbanístic, s'estableix un règim d'accessos als aparcaments a les edificacions des de les diferents vies, que s'haurà de respectar, d'acord amb el següent:

- Edificis amb front al Passeig. No es permetran els guals d'accés als aparcaments soterrats des d'aquesta via, per tal de garantir una imatge continua de la mateixa en tota la seva longitud i també per qüestions de seguretat vial, ja que el seu caràcter d'eix comercial i la presència dels porxos a tot el llarg del passeig dificulta la integració dels accessos rodats. Totes les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament que donguin front a aquesta via, per la propia geometria de l'ordenació proposada, estan fent cantonada a un altre carrer i, necessariament, hauran de preveure l'accés des d'aquest carrer secundari.

- En el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació* es determina la situació preferent dels guals d'accés als aparcaments soterrats de cada conjunt d'habitatges. El projecte d'edificació podrà variar la seva ubicació, sempre que ho justifiqui de forma raonada.

- En tots aquells casos en el que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual segons model de l'Ajuntament de La Seu, de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzaran materials i acabats iguals als existents. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

article **20. Condicions d'ús**

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

La xarxa viària urbana, claus C, Cv, Cr.

a. Ús dominant: comunicacions, d'acord amb el que estableix l'article 101 del Pla General. Trànsit rodat, per a vianants i aparcament en superfície.

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari, xarxes de serveis i aparcament en subsòl.

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

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

Podran situar-se centres de transformació d'energia elèctrica soterrats, si així ho determina el Projecte d'obres d'urbanització corresponent.

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

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article **21. Definició i identificació**

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

i l'esbarjo de la població.

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

article **22. Titularitat**

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

article **23. Règim general**

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

article **24. Condicions d'ús**

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 101 del Pla General de La Seu d'Urgell.

2. Usos compatibles:

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

b. Podrà admetre's, temporalment i provisional, la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre que no malmetin els espais enjardinats.

c. Podran situar-se centres de transformació d'energia elèctrica soterrats, si així ho determina el Projecte d'obres d'urbanització corresponent.

article **25. Condicions d'ordenació i edificació**

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

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

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

a. Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions destinades a la pràctica esportiva, educativa, jocs infantils o als serveis i infrastructures necessàries per al bon funcionament del parc, que no ocupin més del 5,00 % de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 m.

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

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

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

article **26. Els sistema d'equipaments comunitaris. Definició**

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.

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

article **27. Titularitat**

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

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

article **28. Règim general**

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

article **29. Condicions d'ús**

1. Usos dominants: equipaments d'acord amb el que estableix l'article 101 del Pla General de La Seu d'Urgell que tinguin interès públic social o comunitari.

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

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

4. Per a la peça de sòl situada sota el carrer Sant Ermengol, identificada en els plànols d'ordenació amb la clau E01, regirarà les següents condicions:

- Els usos admesos entre la línia Q10 i la Q100 seran, únicament, espais lliures o equipaments esportius a l'aire lliure. La seva implantació no haurà de suposar, en cap cas, l'alteració significativa de les condicions naturals dels terrenys afectats.

- Qualsevol edificació de caràcter residencial haurà de situar-se fora de la línia de Q100 i a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb Q500 ($y< 0,4$ m, $v< 0,4$ m/s; $y \cdot v< 0,08$ m²/s).

- Qualsevol edificació de caràcter no residencial haurà de situar-se fora de la línia de Q100 i a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació greu amb Q500 ($y< 1$ m, $v< 1$ m/s; $y \cdot v< 0,5$ m²/s).

article **30. Condicions d'ordenació i edificació**

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

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

3. Per a les peces de sòl situades a l'extrem nord del passeig i identificades en els plànols d'ordenació amb les claus E04 i E05 regiran les seguents condicions:

- Alçada reguladora màxima: 8,50m per a 2p (Pb+1p+sc).

- El seu entorn serà, preferiblement, ajardinat i contemplarà la seva integració en la urbanització del parc que l'envolta.

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

article **31. Els sistema d'infrastructures i serveis tècnics. Definició**

1. El sistema d'infrastructures de serveis tècnics compren els espais reservats per a la instalació de subestacions elèctriques soterrades.

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

article **32. Titularitat**

Els sòls que el present Pla parcial urbanístic qualifica com a sistema d'infrastructures de serveis tècnics, seran de titularitat pública.

article **33. Règim general**

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infrastructures i serveis tècnics s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

article **34. Condicions d'ús**

1. Usos dominants: infrastructures i serveis tècnics d'acord amb el que estableix l'article 101 del Pla General de La Seu d'Urgell.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'infrastructura o servei tècnic.

article **35. Condicions d'ordenació i edificació**

Els centres de transformació elèctrica hauran de ser soterrats. La seva superfície restarà urbanitzada d'acord amb els criteris dels espais públic que l'envolten.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES (M1)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article **36. Definició i zonificació**

1. El sector de desenvolupament delimitat per aquest Pla parcial urbanístic, es subdivideix en zones, en les que es regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

2. Aquest Pla parcial urbanístic estableix les següents zones:

Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau 3b7.

Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau 4c3.

Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau 5b6.

Zona d'edificació plurifamiliar, en règim de protecció oficial, amb volumetria específica, clau 5b6p.

Zona d'edificació plurifamiliar, en règim concertat, amb volumetria específica, clau 5b6c.

article **37.condicions generals de parcel·lació edificació i ús (M1)**

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

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

a) **Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament** (UMAA): es defineix com la porció mínima de sòl sobre la que es poden adjudicar els aprofitaments o drets resultants del Projecte de reparcel·lació establert en aquest Pla parcial. La UMAA es podrà subdividir en parcel·les de dimensió inferior tant sols en el cas que, mitjançant llicència d'edificació que incorpori el projecte bàsic de tota la unitat, es concreti la localització de les diferents comunitats de veïns de totes les edificacions incloses en la UMAA. La sol·licitud de la parcel·lació s'ajustarà a la divisió de les edificacions a ubicar en el conjunt de la UMAA.

b) **Alineació de l'edificació**: aquest Pla parcial defineix els condicionants sobre l'alineació de l'edificació respecte l'alineació de carrer. L'alineació de l'edificació podrà ser:

- Fixa o obligatòria, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, i ocupar-la en la seva totalitat. Es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.

- Flexible o lliscant en un extrem, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, a partir d'un dels extrems, però s'admet un marge de flexibilitat respecte a la seva

ocupació en els dos extrems de la mateixa. Es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.

- Flexible o lliscant en tots dos extrems, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, però s'admet un marge de flexibilitat respecte a la seva ocupació en els dos extrems de la mateixa. Es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.

- Lliure, si no s'estableix cap condició sobre aquesta posició. En aquest cas no es grafia en els plànols d'ordenació. No obstant l'anterior, no s'admetran alineacions de l'edificació que no mantinguin una relació de paral·lelisme respecte l'alineació de carrer.

c) **Edificabilitat màxima de la parcel·la**: aquest Pla parcial fixa, en els quadres de dades *Q.3.4 Característiques del sòl privat*, per a cada unitat de zona i per a cada UMAA:

el "sostre residencial" entés com al sostre màxim a destinar a qualsevol dels usos admesos a la zona, i

el "sostre no residencial" entés com al sostre màxim en planta baixa, a destinar a qualsevol dels usos admesos a la zona, llevat del residencial i l'aparcament.

d) **Densitat màxima d'habitatges neta:** aquest Pla Parcial fixa, en els quadres de dades Q.3.4 "Característiques del sòl privat", per a cada unitat de zona i per a cada UMAA, el nombre d'habitatges màxim. En cas de preveure's habitatges mínims de superfície útil entre 30 i 50 m2, aquests comptaran com a 0,80 habitatges. En cada edifici o promoció no pot haver-hi més d'un 25% de la seva superfície construïda destinada a aquest tipus d'habitatge. Els edificis amb algun tipus de protecció pública no hauran de complir amb el percentatge del 25%. En cas de procedir-se a la parcel·lació caldrà haver donat compliment previ a la densitat màxima d'habitatges establerta.

e) **Planta coberta**: aquest Pla parcial defineix tres tipus de coberta:

- Coberta inclinada:

La coberta, si és inclinada, podrà ser a una o dues vessants. El pendent màxim serà del 45%. La línia de carener o punt més alt de la coberta no podran ultrapassar els 4,50 metres d'alçada, respecte el paviment de la planta sotacoberta o últim forjat pla. Aquesta línia serà paral·lela a la façana de major longitud.

En la coberta inclinada no es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta. Tampoc es permeten les llucanes.

Els plans de coberta inclinada hauran d'arrencar, com a màxim, a 1,00 m del pla superior del forjat que conforma la darrera planta pis permesa.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir, a més dels elements propis d'acabat de la mateixa, els elements tècnics puntuals com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc, quedant amagats sota la coberta els de dimensió i volum més important, com són recorreguts extres de l'ascensor o la seva cambra de màquines, condensadors, refrigeradors d'aire condicionat, dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària. La part de golfes no ocupades pels elements abans descrits podran ser utilitzades com a magatzem, traster o ampliació de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior (si s'admet a les condicions particulars de la zona) i no computaran a efectes de l'edificabilitat màxima de la parcel·la, sempre que la seva alçada lliure interior no sigui superior a 1,50 metres.

- Coberta plana:

La coberta plana podrà ser transitable, no transitable i/o enjardinada, i tindrà una pendent inferior al 5%.

El paviment de la planta coberta estarà situat com a màxim a 0,60 m. del pla del forjat, i les baranes de tancament i/o separació entre veïns tindran una alçada màxima de 1,00 metre massís i fins a 2,20 metres amb reixa calada. Per damunt del primer metre massís de barana, s'admeten elements decoratius com pèrgoles o reixes calades fins una alçada màxima de 2,20 metres, a comptar del pla del terra.

Per damunt el pla superior del forjat que conforma la darrera planta pis permesa solament podran sobresortir les caixes d'escala i ascensors, els elements tècnics puntuals com ara xemeneies, antenes, parallamps, dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc, amb una alçada màxima de 3,30 metres, inclosos remats i coronaments. També s'admeten sortides de caixes d'escala comunitàries i/o vinculades a l'habitatge situat a la planta immediatament inferior, amb una superfície màxima en planta de 10 m² per unitat d'habitatge, o unitat de caixa d'escala comunitària i una alçada màxima de 3,30 metres, inclosos remats i coronaments.

- Cobertes mixtes:

En la coberta mixta, es podrà combinar part de coberta inclinada, a una sola vessant, amb part de coberta plana, havent-se de complir les condicions establertes per a cada una d'elles en aquest article. En qualsevol cas, les parts de coberta inclinada o plana hauran d'abastar tota la longitud de la façana principal corresponent.

Es permeten tots els tipus d'acabat de coberta existents en el mercat (pissarra, teula, panells metàl·lics, graves, paviments flotants, enjardinaments,...), excepte els de plaques de fibrociment, que es prohibeixen expressament.

article **38. Observança de les mesures de protecció del medi ambient (M1)**

1. L'Ajuntament de La Seu d'Urgell, en compliment de la Disposició Addicional Única fixada pel Pla General, està redactant l'Ordenança municipal de protecció mediambiental.

2. L'Ordenança municipal de protecció mediambiental ha d'anar encaminada, com a mínim, a complir amb els objectius següents:

a. La qualitat de l'aire.

b. La protecció de la natura i la biodiversitat.

c. La gestió dels recursos hídrics.

d. L'eficiència de l'ús energètic.

e. La disminució del soroll ambiental.

f. L'ús racional i sostenible dels recursos.

g. L'establiment i protecció d'espais amb especial interès ecològic.

3. L'Ordenança municipal de protecció ambiental serà d'obligat compliment en tot l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla parcial urbanístic.

4. En tant l'Ordenança no estigui encara vigent, serà d'aplicació la Disposició Transitòria Única, fixada per aquest Pla parcial urbanístic.

5. Així mateix serà d'aplicació el "Reglament dels serveis públics de sanejament", segons Decret 130/2003 de 13 de maig, segons el qual seran d'obligat compliment, la següent normativa:

a. Característiques de les aigües residuals:

Amb caràcter general, les aigües residuals que es generin com a conseqüència dels processos industrials, compliran les següents condicions:

- Els paràmetres específics de les aigües abocades a la xarxa en baixa de residuals hauran de ser assimilables a aigües residuals urbanes domèstiques (segons la definició del Reglament de Sistemes Públics de Sanejament) i, per tant, en tots els casos hauran de complir els límits establerts al Reglament de Sistemes Públics de Sanejament (Decret 130/2003, del 13 de maig).

- En concret, s'haurà de donar compliment a l'article 7 del citat Reglament de Sistemes Públics.

- Considerar que, en cas que es prevegi que alguna indústria, per la seva tipologia, pugui generar aigües residuals amb càrregues contaminants superiors a les limitacions establertes pel Reglament, s'haurà de preveure la construcció d'una EDAR específica dins la seva parcel·la per tal de que l'efluent de l'EDAR es pugui assimilar a aigua residual domèstica.

- En tot cas, la xarxa en baixa d'aigües residuals s'haurà de gestionar conforme estableix el Reglament del Serveis Públics de Sanejament, donant compliment al mandat contingut a l'article 19 de la Llei 6/1999, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua.

- Respecte al Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes (PSARU 2005), s'està redactant i formalitzant el conveni entre les parts ACA, Ajuntament de la Seu d'Urgell, Incasol i Consell Comarcal de l'Alt Urgell, que donarà compliment:

- No contindran substàncies que puguin originar la mort dels peixos en els canals públics on es vessin.

- No contindran gèrmens patògens de caràcter bacterià, tuberculosi i tifus. La temperatura de l'aigua serà igual o inferior a 35º.

- El pH de l'aigua estarà comprès entre 6 i 9.

- Les aigües no contindran substàncies que originin mals olors.

- Les aigües no contindran substàncies colorants.

- Les aigües no contindran substàncies tòxiques de tipus químic, que no són eliminades pel tractament. Els límits de toxicitat seran el que s'estableixen al "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" (Decret 2.414/1961, de 30 de novembre).

b. Vessaments amb depuració:

Mentre no entri en funcionament una estació depuradora es prohibeixen els vessaments a la xarxa de clavegueram d'aigües residuals que per la seva composició i característiques no puguin vessar-se al canal públic, d'acord amb la legislació vigent.

Únicament podran vessar-se les aigües residuals assimilables a urbanes. Si com a conseqüència dels processos industrials es generessin aigües no assimilables a urbanes, a judici dels Serveis Tècnics Municipals, la indústria estarà obligada a establir un tractament previ al vessament de la xarxa.

Es col·locarà un sistema decantador de sòlids i separador d'olis i greix al final de la canonada de la xarxa de pluvials del polígon.

c. Control:

L'Ajuntament establirà les mesures necessàries per al control dels vessaments a la xarxa, de les quals derivaran les corresponents resolucions i sancions.

La inspecció i control a què es refereix aquest article, comprèn els següents aspectes:

- Revisió de les instal·lacions.
- Comprovació d'elements de mesura instal·lats.
- Presa de mostres instantpanise o integrades per a posteriors anàlisis.
- Realització "in situ" dels mesuraments i anàlisis adequats.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIONS PARTICULARS **(M1) (M2)**

article 39. Zona d'edificació en filera desenvolupada. Clau 3b7

1. D'acord amb el Pla General de La Seu d'Urgell comprèn els sòls destinats a tipologies de cases de baixa alçada, desenvolupades en promoció única, que defineixin uns fronts unitaris característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3b7.

2. Condicions de parcel·lació de la zona 3b7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA)	-	Segons el criteri establert en l'article 37.a d'aquest Pla parcial. Es fixen com a Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament les grafiades en el plànol *O3. Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU*.
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	S'admetrà la posterior parcel·lació, única i exclusivament, quan la construcció de l'edificació estigui totalment finalitzada. En qualsevol cas la parcel·la mínima serà de **120 m².**
Front mínim de parcel·la	art.53	Parcel·les resultants: **5,00 m**.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	-

3. Condicions de l'edificació de la zona 3b7

3.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació.*
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-
Alineació de l'edificació	art.63	Segons els criteris establerts en l'article 37.b d'aquest Pla parcial. En el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació* es fixa, únicament, la posició de les edificacions en filera més properes a l'alineació del vial principal. Per a aquestes, la posició de l'edificació serà d'obligat compliment i **lliscant** en quant als dos extrems. Per a les fileres interiors, serà **lliure**, sempre que es compleixin les distàncies mínimes establertes entre fileres.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	**7,80** m per a Pb+1pp+sc.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Pb+1pp+sc.

Planta baixa referida al carrer	art.67	-

3.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 3b7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable màxima	art.69	**14,00** m per a cada filera.
Pati d'illa	art.70	-

3.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	Segons els criteris establerts en l'article 37.c d'aquest Pla parcial, es defineix el sostre residencial i el sostre no residencial per a cada Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA) en el quadre *Q.3.4 Característiques del sòl privat.*
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Segons els criteris establerts en l'article 37.d d'aquest Pla parcial, es fixa el nombre màxim d'habitatges per a cada unitat de zona i per a cada Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament en els quadres de dades *Q.3.4 Característiques del sòl privat*. En cas de procedir-se a la parcel·lació caldrà haver donat compliment previ a la densitat màxima d'habitatges establerta.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Serà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.78	Serà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	**7,80** m per a Pb+1pp+sc.
Punt d'apli. alç. reg. ref. a parcel·la	art.80	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	-
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-
Separacions mínimes	art.83	Les fileres es situaran respectant les condicions fixades en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació*: - façanes lliscants: **6,00** m vial principal / **3,00** m vials secundaris i veïns. - façanes lliures : **3,00** m veïns. - separació entre fileres paral·leles: **12,00** m.
Tanques	art.84	La tanca als carrers podrà ser opaca, calada o bé mixta. La seva alçada no superarà els **2,20** m mesurats des de qualsevol punt de la rasant del carrer. La porta d'accés a la parcel·la serà, com a màxim, de la mateixa alçada que la tanca. Les tanques entre veïns tindran, sobre el nivell natural de terres, **2,20** m d'alçada màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de **1,20** m i la resta es completarà amb material calat, tipus reixa metàl·lica o vegetació d'arbust.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	El projecte d'edificació de cada unitat de zona serà unitari.

3.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b7

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	L'edificació es col·locarà respectant el tipus d'alineació i les separacions fixades en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació*.
Edificació principal i auxiliar	art.88	No s'admeten edificacions auxiliars de cap mena.
Planta baixa	art.89	La seva alçada lliure mínima serà de **3,50** m. Es permetrà una reducció fins a **2,70** m, sempre que es destini a habitatge.
Planta soterrani	art.90	Es permet, únicament, una planta soterrani. Per a cada filera d'habitatges hi haurà un garatge amb un únic accés i sortida. En el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació* es determina la situació preferent dels guals d'accés als aparcaments soterrats de cada conjunt d'habitatges. El projecte d'edificació podrà variar la seva ubicació sempre que ho justifiqui de forma raonada.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta, segons els criteris establerts en l'article 37.e d'aquest Pla parcial. En tot cas, el tipus de coberta triat serà unitari per a tot el rengle.
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	Serà el definit per la intersecció de dos plans de **45**% de pendent. Per sobre d'aquest volum solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc, restant amagats a la planta sotacoberta els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària i caixes d'escala i d'ascensors. No s'admeten les llucanes.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	S'admeten, únicament, balcons, amb les limitacions següents: - Façanes principal i posterior: Es fixa en **1,50** m el pla límit del vol paral·lel a la façana. En les edificacions extremes d'un rengle s'admet que els vols girin. - Façana lateral: Es fixa en **0,50** m el pla límit del vol paral·lel a la façana i un màxim del **30**% de la longitud de façana.
Elements sortints	art.97	El ràfec de cada rengle serà unitari i volarà, com a màxim, **0,60** m respecte del pla de façana.
Patis de llum	art.98	-
Composició de la façana	art.99	L'acabat exterior de les façanes podrà ser de pedra, d'obra vista, de bloc de ciment, arrebossat o estucat, però sempre de colors càlids; queda expressament prohibit el color blanc, els colors metal·litzats i brillants i totes les games del gris, del blau i del verd; la fusteria exterior podrà ser de color blanc, exceptuant les persianes, que han de respectar els criteris generals.

4. Condicions d'ús de la zona 3b7

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

5. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b7

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.113 i següents del PGOU.

article 40. Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran. Clau 4c3 (M2)

1. D'acord amb el Pla General de La Seu d'Urgell comprèn les parcel·les on es situen les diferents edificacions unifamiliars existents en el sector i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de dimensions considerables. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4c3.

2. Condicions de parcel·lació de la zona 4c3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA)	-	Segons el criteri establert en l'article 37.a d'aquest Pla parcial. Es fixen com a Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament les grafiades en el plànol *O3. Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU*.
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament es consideren indivisibles.
Front mínim de parcel·la	art.53	L'existent.
Fons de parcel·la	art.54	L'existent.
Fondària mínima de parcel·la	art.55	L'existent.

3. Condicions de l'edificació de la zona 4c3

3.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4c3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació.*
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-

3.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4c3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.72	no s'estableix
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	Segons els criteris establerts en l'article 37.c d'aquest Pla parcial, es defineix el sostre residencial i el sostre no residencial per a cada Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA) en el quadre *Q.3.4 Característiques del sòl privat.*
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Segons els criteris establerts en l'article 37.d d'aquest Pla parcial, es fixa el nombre màxim d'habitatges per a cada unitat de zona i per a cada Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament en els quadres de dades *Q.3.4 Característiques del sòl privat*.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	**20**%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un **50**% del sòl lliure.

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	**8,50** m.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	**2p** (pb+1pp+sc).	
Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-	
Separacions mínimes	art.83	Carrer	**4,00** m.
		Lateral	**4,00** m.
		Fons	**4,00** m.
Tanques	art.84	La tanca als carrers podrà ser opaca, calada o bé mixta. La seva alçada no superarà els **2,20** m mesurats des de qualsevol punt de la rasant del carrer. La porta d'accés a la parcel·la serà, com a màxim, de la mateixa alçada que la tanca. Les tanques entre veïns tindran, sobre el nivell natural de terres, **2,20** m d'alçada màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de **1,20** m i la resta es completarà amb material calat, tipus reixa metàl·lica o vegetació d'arbust.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-	
Unitat mínima de projecte	art.86	-	

3.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4c3

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.87	En casos de reformes integrals o noves edificacions, caldrà colocar-se segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art.88	-
Planta baixa	art.89	-
Planta soterrani	art.90	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	-
Planta sotacoberta	art.93	-
Volum màxim d'un edifici	art.94	-
Cossos sortints	art.96	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art.97	-
Patis de llum	art.98	-
Composició de la façana	art.99	-

5. Condicions d'ús de la zona 4c3

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 4c3

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.113 i següents del PGOU.

article 41. Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica. Clau 5b6 (M1)

1. D'acord amb el Pla General de La Seu d'Urgell comprèn aquelles construccions o solars, que tenen una regulació especialment singular precisada per aquest Pla parcial. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b6.

2. Subzones. Aquest Pla parcial identifica la subzona següent:

Subzona del Pla General	Clau
-Zona d'edificació amb volumetria específica destinada a HPO	Clau 5b6p
-Zona d'edificació amb volumetria específica destinada a habitatge concertat	Clau 5b6c

3. Condicions de parcel·lació de la zona 5b6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA)	-	Segons el criteri establert en l'article 37.a d'aquest Pla parcial. Es fixen com a Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament les grafiades en el plànol *O3. Parcel·lació i localització indicativa del 10% de l'AU*.
Parcel·lació i reparcel·lació	art.50	-
Parcel·la	art.51	-
Parcel·la mínima	art.52	S'admetrà la posterior parcel·lació, única i exclusivament, quan la construcció de l'edificació estigui totalment finalitzada. En qualsevol cas la parcel·la mínima serà de **300** m².
Front mínim de parcel·la	art.53	**15,00** m.
Fons de parcel·la	art.54	-
Fondària mínima de parcel·la	art.55	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 5b6

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 5b6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.59	Segons plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació*. Els edificis que donen front al passeig hauran de respectar el porxo determinat en el mateix plànol.
Rasant de l'alineació de carrer	art.60	-
Rasant de carrer o vial	art.61	-
Amplada de carrer o vial	art.62	-

Alineació de l'edificació	art 63	Segons els criteris establerts en l'article 37.b d'aquest Pla parcial. Podrà ser: -**Flexible o lliscant en un extrem**, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, a partir d'un dels extrems, però s'admet un marge de flexibilitat respecte a la seva ocupació en l'altre extrem. Es grafia en el plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació* i serà vinculant per la posició de l'edificació. -**Flexible o lliscant en tots dos extrems**, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, però s'admet un marge de flexibilitat respecte a la seva ocupació en els dos extrems de la mateixa. Es grafia en el plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació* i serà vinculant per la posició de l'edificació. - **Lliure**, si no s'estableix cap condició sobre aquesta posició. En aquest cas no es grafia en els plànols d'ordenació. No obstant l'anterior, no s'admetran alineacions de l'edificació que no mantinguin una relació de paral·lelisme respecte l'alineació de carrer. Les plantes baixes dels edificis amb front al passeig, hauran de situar-se a **4,00** m de l'alineació fixada per a les plantes pis, tal i com s'indica en el plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació*.
Alç. reguladora referida al carrer	art.64	1p: **4,50** m. 3p: **11,50** m. 4p: **14,50** m. 5p: **17,50** m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.65	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.66	Segons plànols d'ordenació.
Planta baixa referida al carrer	art.67	Les edificacions de les UMAA 1306-01, 1306-02, 1308-01 i 1308-02 hauran de situar-se a una cota tal que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb Q500 (y< 0,4m, v< 0,4m/s; y·v< 0,08 m²/s).

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 5b6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.69	En el plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació* es grafien les fondàries edificables màximes.
Pati d'illa	art.70	Segons plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació.*

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 5b6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.71	-

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.73	Segons els criteris establerts en l'article 37.c d'aquest Pla parcial, es defineix el sostre residencial i el sostre no residencial per a cada Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA) en el quadre *Q.3.4 Característiques del sòl privat.* Els porxos i els pasos en planta baixa realitzats segons les condicions definides en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació* no computaran a efectes de l'edificabilitat màxima fixada. En cas de procedir-se a la parcel·lació caldrà haver donat compliment previ a la densitat màxima d'habitatges establerta.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.75	Segons els criteris establerts en l'article 37.d d'aquest Pla parcial, es fixa el nombre màxim d'habitatges per a cada unitat de zona i per a cada Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament en els quadres de dades *Q.3.4 Característiques del sòl privat*. En cas de preveure's habitatges de superfície útil entre 30 i 50 m², aquests comptaran com a 0,80 habitatges. En cada edifici o promoció no pot haver-hi més d'un 25 % de la seva superfície destinada a aquest tipus d'habitatge. Els edificis amb algun tipus de protecció pública no hauran de complir amb el percentatge del 25% En cas de procedir-se a la parcel·lació caldrà haver donat compliment previ a la densitat màxima d'habitatges establerta.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.76	Es la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació excepte els cossos i elements sortints. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 40% per a les plantes soterrani excepte en les parcel·les confrontades al nou passeig.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.77	En el sòl lliure d'edificació, identificat en el plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació* amb la clau **0pv**, s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl. Restarà però, afecte a l'ús públic en la seva superfície, per la qual cosa haurà de quedar lliure i transitable. Podrà contenir les rampes d'accés a les plantes soterranis, sempre que aquestes es contemplin en el projecte d'urbanització del conjunt i la seva presència no impedeixi el pas de vianants fixat. En el sòl lliure d'edificació, identificat en el plànol O4. Condicions d'ordenació de l'edificació amb la clau 0p s'admet l'ús d'aparcament en la planta subsòl en un increment del 40% de l'ocupació màxima permesa.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.79	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.80	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.81	-

Planta baixa referida a parcel·la	art.82	-
Separacions mínimes	art.83	Segons plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació*. Els cossos sortints, els elements sortints, les plantes soterrani i les rampes que serveixin per accedir al soterrani no queden subjectes al compliment de les separacions mínimes definides en el plànol O4. Condicions d'ordenació de l'edificació. Les rampes d'accés a les plants soterrani podran ocupar un màxim del 20% de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la. En qualsevol cas , els cossos i elements sortints han de donar compliment als articles 96 i 97 del Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal.
Tanques	art.84	A tot el voltant dels espais lliures d'edificació identificats en el plànol *O4*. *Condicions d'ordenació de l'edificació* amb la clau **0p**, s'admeten tanques amb les següents característiques: <u>Per als edificis amb plantes baixes destinades a usos no residencials</u>: La tanca al carrer i a veïns podrà ser opaca, calada o bé mixta. La seva alçada no superarà els **2,20** m mesurats des de qualsevol punt de la rasant del carrer. La porta d'accés a la parcel·la serà, com a màxim, de la mateixa alçada que la tanca. <u>Per als edificis amb plantes baixes destinades a usos residencials</u>: La tanca als carrers podrà ser opaca, calada o bé mixta. La seva alçada no superarà els **2,20** m mesurats des de qualsevol punt de la rasant del carrer. La porta d'accés a la parcel·la serà, com a màxim, de la mateixa alçada que la tanca. Les tanques entre veïns tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, **2,20** m d'alçada màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de **1,20** m i la resta es completarà amb material calat, tipus reixa metàl·lica o vegetació d'arbust. Els espais lliures d'edificació amb servitud de pas, identificats en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació* amb la clau **0pv**, no podran ser tancats.
Adapt. togràf. i mov de terres	art.85	-
Unitat mínima de projecte	art.86	El projecte de les edificacions de cada UMAA serà unitari.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 5b6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars

Posició de l'edificació	art.87	Caldrà que compleixin les determinacions d'alineació, fondària màxima i separacions mínimes establertes en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació*.
Edificació principal i auxiliar	art.88	Les construccions auxiliars en edificacions segons tipologia aïllada podran construir-se sense complir les separacions a límits de parcel·la sota els següents paràmetres reguladors: - S'hauran de destinar a espais comunitaris d'accés i d'evacuació de l'edifici. - Podran ocupar com a màxim els 4% de la superfície de parcel·la sense que la superfície construïda, pugui superar els 20 m2 per cada una. - La seva alçada màxima serà de 3.30m. - Se li donarà tractament de façana.
Planta baixa	art.89	Alçada lliure mínima: - Usos residencials **2,70** m - Usos no residencials **3,50** m. Per a les plantes baixes no residencials amb front al passeig és obligada l'alçada lliure de **4,00** m, mesurats des de el punt d'aplicació de l'A.R. determinat en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació.*
Planta soterrani	art.90	S'admet fins a dues plantes soterrani per a ús d'aparcament comunitari. En el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació* es determina la situació preferent dels guals d'accés als aparcaments soterrats de cada edifici. El projecte d'edificació podrà variar la seva ubicació sempre que ho justifiqui de forma raonada. Es permet sobrepassar el 40% de l'ocupació màxima permesa que estableix els plànol O4. Condicions d'ordenació de l'edificació del Pla Parcial.
Plantes pis	art.91	-
Planta coberta	art.92	La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta, segons els criteris establerts en l'article 37.e d'aquest Pla parcial. En tot cas, el tipus de coberta triat serà unitari per a tot l'edifici.
Planta sotacoberta	art.93	Tant sols podrà destinar-se a: - trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici. - ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sempre que la seva superfície no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que complementen. Els espais que tinguin una alçada igual o superior a **1,50** m computen a efectes d'edificabilitat.

Volum màxim d'un edifici	art.94	Serà el definit per la intersecció de dos plans de pendents del **45**%, tal i com s'indica en el plànol *O4. Condicions d'ordenació de l'edificació.* Per sobre d'aquest volum solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc, restant amagats a la planta sotacoberta els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària i caixes d'escala. No s'admeten les llucanes.
Regles sobre mitgeres	art.95	-
Cossos sortints	art.96	No s'admet cap mena de cos sortint en aquelles façanes l'alineació de les quals coincideix amb l'alineació del vial. Per a les que tenen alineacions no coincidents amb les de vial s'admeten,, únicament,, cossos no tancats amb un vol màxim de **1,50** m. S'admet el vol de l'últim forjat, sempre que aquest no sigui transitable.
Elements sortints	art.97	-
Patis de llum	art.98	-
Composició de la façana	art.99	L'acabat exterior de les façanes podrà ser de pedra, de bloc de ciment, arrebossat o estucat, però sempre de colors càlids; queda expressament prohibit el color blanc, els colors metal·litzats i brillants i totes les games del gris, del blau i del verd; la fusteria exterior podrà ser de color blanc, exceptuant les persianes, que han de respectar els criteris generals. El mateix tractament que les façanes rebran les mitgeres que quedin vistes, encara que sigui provisionalment. Els safareigs i estenedors es protegiran de la visió directa des de la via pública. Els elements singulars com baixants, fusteries i d'altres seran de colors foscos. L'acabat exterior de les façanes dels edificis que donen al passeig central no podrà ser de pedra tradicional (si d'aplacat de pedra) ni d'obra vista.

5. Condicions d'ús de la zona 5b6

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

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

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (6)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Haurà de destinar-se a habitatges de règim de protecció oficial en la zona **5b6p** i a habitatges de règim concertat en la zona **5b6c**. L'ús residencial no és admès en les plantes baixes del edificis amb front al passeig
(2) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
(4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
(5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
(6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5b6

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.113 i següents del PGOU

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

En tant no sigui vigent l'Ordenança municipal de protecció mediambiental, les edificacions del sector hauran de donar compliment als següents:

1. Rebre, almenys un 80% dels habitatges de l'edifici, en la superfície mínima obligatòria d'obertura de la sala, una hora d'assolellament directe entre les 10 i les 14 hores solars en el solstici d'hivern.

2. Disposar d'elements de protecció solar a totes les obertures que rebin assolellament directe orientades a sud i a oest.

3. Disposar d'una xarxa de sanejament separativa de les aigües pluvials a l'edifici.

4. Disposar de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris (banyeres, dutxes, bidets, lavabos i inodors) i a les aigüeres de la cuina de cada habitatge.

5. Disposar d'un sistema de producció d'A.C.S. que utilitzi per al seu funcionament ordinari una part de l'energia provinent d'una font d'energia renovable.

6. Preveure dintre de l'habitatge o dintre d'espais comunitaris de l'edifici espais per a l'emmagatzematge per separat de les escombraries. Com a mínim han de permetre separar les fraccions següents: vidre, paper i cartró, plàstic i metall, i rebuig.

7. Disposar d'un sistema de ventilació creuada, natural o artificial.

8. Reduir la Tr de cada unitat d'ocupació de l'edifici en un 20% respecte a la Tr exigida per la norma NRE-AT-87.

9. Utilitzar vidres dobles en els forats de façanes dels habitatges orientats a nord.

10. Disposar d'un circuit de preinstal·lació domòtica en l'habitatge, format per un tub de 20 mm de diàmetre que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'A.C.S., calefacció i llocs d'entrada de les fonts d'energia, la sala i els dormitoris des del Registre d'accés d'usuari (RAU) de telecomunicacions.

11. Dissenyar elements constructius incorporant criteris de deconstrucció: muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques, etc.

5. PLA D'ETAPES

5.1 DEFINICIÓ D'ETAPES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Ateses les característiques i el caràcter de l'actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació i en una sola etapa.

De tota manera, i en cas que es donessin circumstàncies posteriors que aconsellessin el desenvolupament en dues o més etapes, quedarà garantida, a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin a cada etapa, una vegada urbanitzats.

5.2 CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

L'Ajuntament de la Seu d'Urgell es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de l'Institut Català del Sòl de l'acta de cessió corresponent. Si, transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna d'elles, procedint, únicament, a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

5.3 TERMINIS OBLIGATORIS D'EXECUCIIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT

La construcció de les edificacions destinades a habitatge protegit s'ha d'iniciar en un màxim de 3 anys des de la recepció de les obres d'urbanització bàsica per part de l'Ajuntament i s'ha d'acabar en un màxim de 6 anys des de l'esmentada recepció, sens perjudici d'allò que estableixen les llicències d'edificació municipal.

.

6. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Tot procés de planejament ha de verificar la viabilitat econòmica de les determinacions del Pla, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles.

Aquest requisit és indispensable en els documents de planejament derivat, en el que la legislació sectorial vigent, determina que s'haurà de realitzar una avaluació econòmica dels costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i en la que s'inclourà també una aproximació a les indemnitzacions procedents de l'enderroc, destrucció de plantacions i altres obres i instal·lacions que exigeixi l'execució del Pla.

6.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES INDEMNITZACIONS PREVISTES

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació basat en el M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions de l'Institut Català del Sòl en àmbits de característiques similars i que estableix el cost de les obres, incloent-hi el de xarxes de servei i el moviment de terres.

A aquesta despesa caldrà sumar-hi les obres extraordinàries que es consideren no repercutibles en l'esmentat mòdul.

Les quantitats expressades inclouen el percentatge corresponent de despeses generals i benefici industrial, per la qual cosa el pressupost final s'entén com a pressupost d'execució per contracte.

Així doncs, el cost total ascendeix a:

7.907.907,58 €

S'ha previst l'indemintazió dels vols i activitats no compatibles amb el planejament que es tramita, concretament les situades en les parcel·les 07, 14, 18, 19 i 23. El cost d'aquestes indemnitzacions, justificat en ***l'Informe pericial del valor de les indemnitzacions de les finques***, que s'adjunta com a document annex a l'avanç de Pla, es xifra en:

3.550.194,94 €

Així doncs, el total de despeses previst ascendeix a:

11.458.102,52 €

6.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ I LES INDEMNITZACIONS PREVISTES

La repercussió per hectàrea de sòl total és de:

$$\frac{11.458.102,52\ €}{18,766\ Ha} = 610.590,79\ €/Ha$$

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

$$\frac{11.458.102,52\ €}{103.210,00\ m^2st} = 111,02\ €/m^2st$$

Aquesta repercussió és perfectament assumible, tal com estan els preus de mercat a La Seu d'Urgell.

6.3 FONS DISPONIBLES

Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris, d'acord amb els percentatges de participació que fixi el projecte de reparcel·lació corresponent, i l'Administració Actuant, en el percentatge que li pertoqui.

Barcelona, agost de 2006.

EL CAP D'EQUIP

Vist i Plau

EL CAP DE LA UNITAT

DE PLANEJAMENT