Generalitat de Catalunya

Institut Català del Sòl

Àrea de Sòl

Títol del projecte

AVANÇ DE PLA PARCIAL URBANÍSTIC

SECTOR HORTA DEL VALIRA

Actuació

HORTA DEL VALIRA

Municipi i comarca

LA SEU D'URGELL (ALT URGELL)

Autor	Projecte tipus
UNITAT DE PLANEJAMENT	**PLANEJAMENT**

Clau	Data
1259	**NOVEMBRE 2005**

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ 1

1.1. Encaix territorial del sector 1
1.2. El parcel·lari i l'estructura de la propietat 1
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. Les infrastructures existents dintre del sector 7
1.7. Planejament vigent 11

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 15

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla 15
2.2 Objectius i criteris de l'ordenació 15
2.3 Precisió de límits de l'àmbit 16
2.4 Descripció de l'ordenació 17
2.5 Justificació de la conveniència del desenvolupament per subsectors, viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de l'actuació. 25
2.7 Equilibri entre els subsectors 27

3. PLÀNOLS

Plànols d'informació

I.1. Encaix territorial i àmbit del Pla parcial
I.2. Estructura de la propietat, construccions existents, usos i activitats del sector.
I.3. Topografia
I.4. Elements físics del sector
I.5. Infrastructures existents. Xarxes d'abastament d'aigua i sanejament
I.6. Infrastructures existents. Xarxes de gas i electricitat
I.7. Planejament vigent. Text refós 2002

Plànols d'ordenació

O.1. Delimitació dels subsectors
O.2. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl
O.3. Proposta d'ordenació. Condicions d'edificació
O.4. Localització i descripció dels sòls de cessió
O.5. Xarxes de serveis previstes
O.6. Imatge de l'ordenació

4. ANNEXES

Valoració indemnitzacions vols i activitats no compatibles

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. (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 *I.2: Estructura de la propietat. Construccions existents. Usos i activitats*).

En el conjunt de l'àmbit inclòs dintre del sector "Horta del Valira", d'una superfície aproximada de 41,00 Hes, existeixen un total de 46 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 de propietats i propietaris inclosos dintre del sector, així com les diferents fonts d’informació que s'han fet servir:

Q.1.2 Propietaris i propietats

nº Parcel·la PP	nº parcel·la, segons Cadastre	Titular, segons Cadastre	Superfície Cadastre	Superfície total (dins l'àmbit)
01	2408603	MALLADA MAURELL, MONTSERRAT	10.420	10.746
02	2408601	SOLÉ SERRA, DOLORES	1.305	977
03	2408602	MASSANA VILA, PEDRO	2.322	1.856
04		(ampliació sector)		62
05		DESCONEGUT	1.620	216
06	2302101	MAURELL MOLES, MARIA	17.678	19.599
07	2302102	ACEBO, SL	13.344	12.671
08	2302115	MARVA COMAS, CONCHITA	4.595	5.151
09	2302103	PORTA MOLINÉ, JOSE	18.730	18.080
10	2302104	SOLANS SANAU, AGUSTIN	3.107	3.107
11	2302108	RAMON GANYET SOLÉ i 5 més	10.428	8.079
12	2302105	TRANSPORTES REGINA, S.A.	2.655	2.112
13	2302107	BALLESTEROS CABEZUELO, EUGENIO	841	1.180
14	2302106	PUIGDAMASA BETRIU, RAIMUNDO	4.262	4.286
15	2302112	MIÑAMBRES REBES, RAMON i 2 més	3.669	3.805
16	2302113	REBES BETRIU, CARMEN	4.190	4.225
17	2302114	REBES BETRIU, JOSE	24.393	25.281
18	2302109	ROGE TORRENT, JORGE	27.868	28.102
19	2302111	VILLARRUBLA VIDAL, MARIA	10.961	10.534
20	2302116	ARMENGOL MASANA, JOSÉ	15.608	14.928
21	2302117	ARMENGOL MASANA, JOSÉ	4.326	4.991
21a		CADÍ PARK SA		179
22	2302124	ARMENGOL PUJOL, JOSÉ	1.543	1.140
22a		CADÍ PARK SA		40
23	2302125	ARMENGOL MASANA, JOSÉ	24.470	24.233
24	2302123	CAMO TORT, SL	9.167	8.347
25	2302120	GUIU MARCH, IRENE	2.741	2.222
26	2302122	FENES VIDALS, JOSÉ ORIOL	2.742	3.207
27	2302121	SANTAMARIA BULLICH, JOSEP	1.939	2.182
28	2302127	BANSELL HERETER, Mª DEL CARMEN	6.837	6.447
29	2302118	CAMISO MOLINÉ, MARIA ANTONIA	1.597	1.550
30	2302119	GUIU MARCH, MONTSERRAT	1.993	2.270
31	2302110	ALTIMIR RIBÓ, JOSÉ	4.261	4.404
32	2302129	BONET SERLAVOS, MATIA DOLORES	5.050	5.251
33	2302126	CASAMAJO PATAU, JOAN	6.341	6.077
34	2302128	COMA GASIÀ, XAVIER	20.202	19.572
35	2302132	PUJOL LLOVERAS, MARTIN	23.981	21.186
36	2302130	RIBO ESPADO, JAIME	12.877	12.776
37	2302131	INCEROSA, SL	12.406	12.753
38	2302133	COMA MORA, FRANCESC	11.447	11.171
39	2302136	BARO PLANES, PEDRO	2.528	2.711
40	2302140	ARMENGOL MASANA, JOSE	18.276	17.383
41	2302135	ARMENGOL PUJOL, JOSE	3.060	3.182
42	2302134	BARO PLANES, PEDRO	2.164	1.939
43	2302137	VILLARRUBLA VERGES, JUAN	8.898	8.956
44	2302139	TUSET SANSA, JUAN	3.169	3.396
45	2302138	BORDES VILLARRUBLA, FRANCISCA	6.174	6.023
46	2302141	UBACH PUIG, Mª TERESA	30.924	29.117
		Total sòl privat inicial	**407.109**	**397.702**
c01		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	1.581	1.518
c02		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	154	365
c03		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	1.416	1.328
c04		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	280	391
c05		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL		196
c06		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	1.867	1.014
c07		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	638	1.039
c08		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	279	806
c09		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	2.142	3.668
c10		AJUNTAMENT DE LA SEU D'URGELL	401	376
c11		CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO		1.849
		Total sòl públic inicial	**8.758**	**12.550**
		TOTAL SECTOR		**410.252**

Les principals característiques del quadre anterior, pel que fa a l'estructura parcel·laria del sector "Horta del Valira", són les que es descriuen a continuació:

- Hi ha quatre titulars que tenen més d'una propietat dintre del sector. Aquestes són: Josep Armengol Masana (parcel·les 20, 21, 23 i 40), Josep Armegol Pujol (parcel·les 22 i 41), Pedro Baro Blanes (parcel·les 39 i 42) i CADÍ PARK SA (parcel·les 21a i 22a).

- Pel que fa al tamany, es tracta d'un parcel·lari molt divers. Existeixen cinc propietats amb una superfície compresa entre 3,00 i 2,00 Ha. Altres quatre es troben entre 2,00 i 1,50 Ha. Un total de quinze propietats tenen entre 1,50 i 0,50 Ha. Les vint-i-quatre restants tenen una superfície inferior a 5.000 m².

1.3. Les construccions existents: masies i altres edificacions. Localització d'imatges

En el sector "Horta del Valira" hi ha un total de 7 habitatges en bon estat de conservació, situats a les següents parcel·les: 01, 03, 18, 19, 22, 29 i 30.

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, 23, 34 i 46. A la parcel·la número 34 existeix una edificació abandonada.

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 *I.2 Estructura de la propietat. Construccions existents. Usos i activitats).* 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



Foto 7



Foto 8



Foto 8



Foto 10



Foto 11



Foto12

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 09.

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

S'adjunta a continuació una relació de les superfícies i percentatges de sòl de cada ús respecte el conjunt del sector:

Usos actuals	**m² sup. sòl**	**% sòl**
Agrícola-ramader	352.862	86,02%
Erm	5.165	1,26 %
Residencial	9.837	2,40%
Bosc de ribera	18.010	4,39%
Indústria i serveis	15.477	3,77%
Camins	8.842	2,16%

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 (veure plànol *I.3. 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 I.4. *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, atravesa 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 I.4. *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 I.4. *Elements físics del sector*).

-Inundabilitat

En el plànol d'informació *I4. Elements físics del sector* es representen el domini públic hidràulic dels rius Segre i 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 sector, 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 documet annex a l'Estudi d'obres bàsiques).

1.6. Les infrastructures existents dintre del sector

- Aigua potable:

El subministrament d'aigua a la població de La Seu d'Urgell està garantida mitjançant la captació d'aigua del Torrent de Bescaran, recentment executada, tal i com justifica l'informe d'en Joan Gurrera i Lluch enginyer de camins:

> *-El cabal concedit per la Confederación Hidrogràfica del Ebro segons resolució de 12 d'abril de 1999 (BOP núm.61 de 15 de maig de 1999), és de 42 l/seg, és a dir 3.628,8 m³/dia o 1.318.357 m³/any.*

-Amb les dotacions unitàries del Plan Hidrológico de la Cuenca del Ebro (publicat al BOP núm 222 de 16 de setembre de 1999) per a poblacions amb població d'entre 10.000 i 50.000 habitants amb activitat industrial/comercial mitjana, per a l'any horitzó de planejament 2012, és de 280 l/habxdia. Això suposa que, segons la CHE, les dotacions necessàries són:

12.500 persones 3.500 m³/dia 40,5 l/s < 42,01 l/seg
15.000 persones 4.200 m³/dia 48,6 l/s > 42,01 l/seg
17.500 persones 4.900 m³/dia 57,7 l/s > 42,01 l/seg

-Les instal·lacions de la nova portada d'aigües del riu de Bescaran es varen dimensionar per a poder transportar un cabal de 60 l/s, amb el que, si en el futur és necessari demanar una ampliació de cabal a la CHE, es podria donar servei a més de 17.500 persones sense necessitat de realitzar cap obra complementaria.
-Que, amb la capacitat del pous existents ubicats per sobre de la Costa Carreus amb l'ampliació de la captació del torrent de Bescaran donaria un subministrament d'aigua potable per un nombre de 24.000 persones.

El Pla General de la Seu d'Urgell té la previsió de subministrar aigua a un total aproximat de 18.000 habitants, que són els que poden assolir-se amb el desenvolupament dels nous creixements residencials.

La xarxa principal d'abastament d'aigua potable de La Seu d'Urgell passa pel límit est del sector, coincidint amb el carrer Circumval·lació. La canonada en aquest tram és de P.V.C. i el seu diàmetre és de 110 cm (veure plànol d'informació *I.5 Infrastructures existents. Xarxa d'abastament d'aigua i sanejament*).

- Clavegueram:

La xarxa de clavegueram del municipi depèn de l'Ajuntament de La Seu d'Urgell. Es tracta d'un sistema unitari conformat per la xarxa de clavegueres i la xarxa de recs.

Les aigües residuals del nucli urbà es recullen en un col·lector de 300 mm col·locat paral·lelament al riu Segre, que mena les aigües residuals fins a l'Estació Depuradora de l'Urgellet.

L'Estació Depuradora s'emmarca en el pla bàsic d'actuacions del Pla de Sanejament de Catalunya, zona 11. Ubicada en el Terme Municipal de Montferrer-Castellbò, en terrenys seleccionats pel Consell Comarcal de l'Alt Urgell, a la riba dreta del riu Segre; s'hi depuren aigües residuals dels nuclis urbans de Balcó del Pirineu, Bellestar i Montferrer (terme municipal de Montferrer-Castellbò), Arfa i Bordes d'Arfa (terme municipal de Ribera de l'Urgellet) i

Castellciutat i La Seu d'Urgell (terme municipal de La Seu d'Urgell), tots ells situats a la comarca de l'Alt Urgell.

La depuració es realitza mitjançant un procés biològic de llacunatge format per llacunes d'aireació amb recirculació de fangs i llacunes de sedimentació per permetre la decantació, acumulació i extracció de fangs, permetent un baix cost d'explotació i manteniment, amb un impacte ambiental reduït. Les aigües tractades s'aboquen directament al riu Segre.

Segons l'informe redactat per l'enginyer Joan Gurrera i Lluch amb el número de col·legiat 8.338 sobre l'Estació d'aigües residuals de l'Urgellet:

> *-A l'EDAR de l'Urgellet es tracten la quasi totalitat d'aigües residuals generades als nuclis de població de La Seu d'Urgell i Castellciutat, així com el polígon industrial de la Seu d'Urgell. Queden exclosos: la part situada més a llevant del nucli de Castellciutat, el centre industrial "La Seu" (antigues lleteries), els escorxadors i explotacions agropecuàries i els habitatges disseminats no connectats a la xarxa de clavegueram.*
>
> *-El cabal màxim que pot tractar l'Edar de Montferrer és de 5.000 m³/dia o, en termes d'habitants equivalents, de 20.000 persones. Ara bé, cal tenir present que l'EDAR també tracta els nuclis de població d'Alàs, Aravell, Arfa, Bellestar, Montferrer, la Trobada, polígon Industrial de Montferrer i part del poble Sec i Sant Antoni i Sant Pere de les valls del Valira. Amb tots els nuclis servits, el cabal de mitjana tractat està per sobre els 4.500 m³/dia, amb el que només pot incrementar-se en un màxim del 10 % el cabal a tractar (si tot l'increment provingués de la Seu d'Urgell, seria un increment màxim de 2.000 habitants equivalents, on cal comptar-hi segones residències i població flotant).*
>
> *-En el cas que l'EDAR hagués de tractar més de 5.000 m³/dia, hi ha la possibilitat d'ampliar la seva capacitat sempre i que es realitzessin les ombres d'ampliació necessàries. De fet, els terrenys propietat de l'EDAR disposen d'una superfície reserva amb la previsió d'una ampliació futura que, segons les dades del projecte que va servir per la seva construcció, es pot estimar que podria arribar a tractar un total de 6.250 m³/dia. Aquest cabal correspon a 5.000 habitants equivalents, sempre que el nivell de contaminació de les aigües fos similar a l'actual.*

Actualment no existeix cap xarxa de col·lectors dintre del sector objecte d'aquest Pla Parcial Urbanístic. Les edificacions que estan situades actualment dintre del sector recullen les seves aigües negres i pluvials en fosses sèptiques individuals (veure plànol d'informació *I.5 Infrastructures existents. Xarxa d'abastament d'aigua i sanejament*).

- Gas:

El subministrament de gas propà domèstic de La Seu d'Urgell està servida per l'empresa REPSOL BUTANO S.A.

La xarxa de distribució de gas es compon per dos dipòsits aeris de 213.000 litres de capacitat, emmagatzemats en fase líquida. Els dipòsits es troben situats a la zona de les Torres, a la carretera de Cerc, i d'allà subministrament al centre urbà de La Seu d'Urgell.

Hi han 1.303 punts de consum connectats als habitatges dels quals tan sols estan en funcionament. El gas s'utilitza exclusivament com a combustible per a usos domèstics i industrials i no és utilitzat per a usos comercials de revenda o similars.

La canalització està feta amb tubs de polietilè de diàmetres compresos entre 40 i 250 mm.

Actualment la companyia no serveix la totalitat del nucli urbà, s'ha actuat en una primera fase els sectors que l'empresa subministradora creia més oportuns i s'aniran efectuant altres fases per donar consum a la globalitat del casc urbà.

Properament al sector arriba una canonada de 90 mm de diàmetre pel carrer Regència d'Urgell i una altra de 110 mm pel carrer Mare Jener , des de les que es podrà donar servei al sector (veure plànol d'informació *I.6 Infrastructures existents. Xarxes de gas i electricitat*).

- Xarxa elèctrica:

La xarxa elèctrica del Terme Municipal de La Seu d'Urgell està servida per la companyia elèctrica P.E.U.S.A. L'esquema bàsic de funcionament de la xarxa és el següent:

Dues centrals a la carretera d'Andorra, la d'Anserall i la de Santa Llúcia com a producció d'energia i una subestació a Adrall per distribució de tensió a tot el Terme Municipal.

La subestació d'Adrall té una tensió de 110 Kv. Que es transforma en mitja tensió a 22 Kv. La xarxa de mitja tensió amb un doble circuit que es ramifica en dos xarxes de servei, a l'alçada de Montferrer, una d'elles entra pel sector del Firal i l'altre es distribueix pel Barri de Santa Magdalena abastant, així, a tot el Terme Municipal de La Seu d'Urgell.

El pas de mitja a baixa tensió es produeix en 35 estacions transformadores, focalitzant dos centres importants de transformació situats un al carrer de les Aigües i l'altre a l'antic Escorxador. Aquests centres permeten racionalitzar el funcionament de la xarxa, fent més senzill el seu creixement i les possibles reparacions.

La xarxa elèctrica bàsicament es distribueix per línia aèria, únicament en els nous sectors de creixement i les noves urbanitzacions de carrers s'ha utilitzat el sistema de línia soterrada.

Cal anomenar el fet de l'existència d'una microcentral al Parc del Segre que reverteix energia directament a la xarxa de P.E.U.S.A.

La línia de 22 Kv que serveix a la ciutat des del sud-est travessa el sector des del mesclant de les aigües fins al barri de Santa Magdalena (veure plànol d'informació *I.6 Infrastructures existents. Xarxes de gas i electricitat).*

- Telefonia i telecomunicacions:

La xarxa de telefònica de La Seu d'Urgell funciona des d'una central, ubicada al carrer Josep de Zulueta xamfrà Comptat d'Urgell. Aquesta central dóna servei a tot el Terme Municipal. La comunicació amb l'exterior es produeix mitjançant el sistema de Radio Digital.

El nombre de línies al carrer és de 10.400, alimentades per 104 grups. Actualment el nombre de línies ocupades són aproximadament d'unes 5.000 el que ens dóna un grau d'ocupació del 50 %.

- Tractament de residus:

El programa de Gestió de Residus de la comarca de l'Alt Urgell té com a marc referencial el Programa de Gestió de Residus Municipals a Catalunya (Junta de Residus 13/3/1993), que a la vegada té com a marc referencial la Llei 6/1993, de 15 de Juliol, reguladora de residus (DOGC 1776 – 28.7.1993).

La recollida i abocament de residus està gestionada per la Mancomunitat d'Escombraries de l'Urgellet.

Situat al terme municipal de Montferrer-Castellbò, en gaudeixen diferents municipis, Montferrer-Castellbò, Ribera de l'Urgellet, Valls del Valira, Alàs-Cerc, Estamariu, Arsèguel, Pont de Bar i Cava-Ansovell.

La quantitat de residus de rebuig són de 5.000 Tn/any que es divideixen en la recollida selectiva de paper, vidre i envasos (llaunes, plàstics i Tetra-brics) dels quals 500 Tn/any són reciclables.

La quantitat de residus per runes de la construcció ascendeix 1.000 Tn/any i són portats directament a l'abocador.

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 (vegeu plànol d'Informació *I7. Planejament vigent. Text refós 2002*):

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 provisionalment, 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).*

1.8. Tràmit del present document

Aquest Avanç de 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 a l'Avanç de Pla i 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. Per tant, el present document amb data novembre de 2005 que es presenta per la seva aprovació provisional, incorpora les modificacions sol·licitades per part de l'Ajuntament de la Seu d'Urgell.

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 hostejar 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. Tanmateix contemplarà, tal i com proposa el Pla General vigent, el traçat del nou vial que connecti amb el futur accés a Castellciutat i a la Seu d'Urgell per ponent.

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.

A continuació es fa esment dels criteris generals de l'ordenació:

1. D'acord amb les determinacions del Pla General de La Seu d'Urgell, ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos mixts que dinamitzin el creixement de la ciutat cap a ponent.

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

3. 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.

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

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

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

7. 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.

8. 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.

2.3 Precisió de límits de l'àmbit

L'àmbit d'aquest avanç de Pla parcial coincideix, pràcticament en la seva totalitat, amb el determinat en els documents del Pla General d'Ordenació Urbana del Municipi de La Seu d'Urgell. Únicament ha estat modificat en dos punts: en el límit sud ha estat inclosa la totalitat del camí de Santa Magdalena, per tal de facilitar la urbanització del cinyell verd proposat ja, des del Pla General; al nordest de l'àmbit, just per damunt del carrer Sant Ermengol, s'ha regularitzat el límit per tal de poder urbanitzar el carrer Circumval·lació fins al seu eix (veure plànol *O.1. Delimitació dels subsectors*).

Aquests ajustaments no comporten augments superiors, en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del Pla General vigent, al 5% fixat per l'article 14 del propi Pla General.

En concret, dels 407.481 m² que, segons el Pla General, feia l'àmbit del sector, s'ha pasat als 410.087 m², segons medició sobre topografia recent. Aquesta variació significa un increment del 0,64%.

2.4 Descripció de l'ordenació

Es recull, com a premissa general, respectar l'ordenació proposada en el Pla General vigent, essent els seus preceptes bàsics l'extensió de la ciutat de La Seu cap a ponent, recuperant un model compacte que s'ha desdibuixat en els barris residencials veïns.

L'únic canvi remarcable en el model d'ordenació que, indicativament, es dibuixava en els plànols d'ordenació del Pla General és la desaparició de les edificacions proposades més enllà del vial de vora sobre el parc del Valira i de les que es situaven per sota el carrer Sant Ermengol, ja que l'estudi d'erosionabilitat esmentat anteriorment (veure document Annex) desaconsellen la seva construcció. El document aprovat inicialment optava per traslladar el sostre d'aquests edificis a la part superior del nou passeig reafirmant el caràcter urbà d'aquesta via urbana. Aquesta opció va ser motiu de vàries al·legacions i l'administració actuant ha decidit, finalment, traslladar-lo al carrer central que va a desenvocar a la plaça central.

En el quadre següent (veure *Q2. Sòls destinats a sistemes*) es descriuen les superfícies de les peces de sòl que aquest Avanç proposa destinar a vials, espais lliures i equipaments. Com ja s'ha citat en el punt 1.7 d'aquesta Memòria, el PGOU de La Seu fixava, per al sector Horta del Valira, una reserva mínima de sòl públic del 60%. El percentatge que representen la totalitat dels sòls destinats a cada tipus de sistema és superior al fixat pel Pla General. Aquest increment es justifica 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. Sobre aquesta franja, de considerable amplada, s'han situat usos admesos per la legislació sectorial vigent.

Les determinacions establertes en el quadre Q2 són d'obligat compliment per al Pla parcial que desenvolupa el subsector 1 i han de servir d'orientació per al Pla parcial que desenvolupi el subsector 2. Aquest, en la seva redacció, podrà introduir variacions, sempre que justifiqui que els canvis proposats no alteren les superfícies mínimes destinades a cada sistema i que l'estructura proposada manté el sentit global proposat per aquest Avanç.

Q2. SÒLS DESTINATS A SISTEMES

qualificació	superfície		PGOU		diferència
	m²	%	%	m²	m²
Sistema espais lliures, clau V	**133.051**	32,44%	30,00%	123.026	10.025
V 01	2.889				
V 02	2.123				
V 03	2.467				
V 04	2.581				
V 05	3.391				
V 06	4.108				
V 07	43.383				
V 08	14.114				
V 09	44.777				
V 10a	5.176				
V 10b	2.712				
V 10c	1.305				
V 11	2.630				
V 12	1.395				
Sistema d'equipaments, clau E	**63.144**	15,40%	10,00%	41.009	22.135
E 01	4.674				
E 02	7.636				
E 03	14.380				
E 04	990				
E 05	1.848				
E 06	33.616				
Sistema viari, clau C	**75.621**	18,44%	15,00%	61.513	14.108
C 01	29.154				
Cv 01	4.749				
Cv 02	1.043				
Cv 03	738				
Cv 04	255				
Cr 01	476				
Cr 02	89				
C 02	25.347				
Cr 03	2.305				
Cr 04	1.469				
Cv 05	1.334				
Cv 06	1.247				
Cv 07	140				
Cv 08	124				
Cv 09	5.136				
Cv 10	2.015				
		0,00%	5,00%	20.504	-20.504
TOTAL SÒL PÚBLIC	**271.816**	**66,28%**	**60,00%**	**246.052**	**25.764**
TOTAL SECTOR	**410.087**				

2.4.1. La xarxa viària:

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: 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 25/42 metres de diàmetre, 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: 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 20/32, que el connecta amb el vial que ressegueix el Parc del Valira, aquest de doble sentit de circulació.

- 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, aquest de doble sentit de circulació.

- 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. A partir d'aquí, el vial de 20,00 metres d'amplada i dos sentits de circulació, te una traça sinuosa fins a la rotonda de 28/50 metres de diàmetre que serà l'arribada del nou vial d'accés a la ciutat previst pel Pla General. Aquest vial ha d'arribar des de la carretera N-260 travessant la serra de Castellciutat, mitjançant un túnel, i creuant el riu Valira amb un nou pont. En tant no s'executi aquesta obra la rotonda pot funcionar com a final del vial estructurador de la part sud del sector. Cal preveure la reserva de vialitat necessària per a la seva prolongació, en forma de viaducte, fins a l'altre marge del riu Valira.

- Prolongació del carrer del Segre: de 9,75 metres d'amplada, que ha de permetre dos sentits de circulació que reculli tota la trama viària interna (cal tenir en compte que el trànsit peatonal i de bicicletes es contempla integrat en l'anella verda formada per la franja d'espais lliures que

l'acompanyen). Des d'aquest vial cal preveure els accessos a les edificacions existents fora del sector que, actualment, accedeixen des del camí de Santa Magdalena.

- Finalment, en l'àmbit sud del sector es tracen dos carrers que acaben de completar la malla horitzontal, tot i que aquí es situen esbiaixats respecte a la malla provinent de l'eixample. Tots dos tenen 12,00 metres d'amplada i es proposen per a un únic sentit de circulació.

Verticalment, d'est a oest, es proposa:

- El nou Passeig: de 20,00 metres d'amplada, 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. Concretament, va des de la rotonda 28/50 metres de diàmetre situada sobre l'encreuament amb el carrer de Sant Ermengol, fins al mirador de Santa Magdalena. 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 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. Connecta peatonalment el Parc del Valira amb la plaça central, de cinquanta metres d'amplada, que s'eixample sobre el vial sinuós que estructura l'ordenació de la part sud del sector.

- Vial d'accés restringit a veïns: de 10,00 metres d'amplada que dona servei a les fileres unifamiliars situades paral·lelament al Parc del Valira.

- Vial perimetral vora el riu Valira: de 9,75 metres d'amplada. Resseguint el Parc del Valira recull tots els vials horitzontals i els connecta amb el carrer del Segre. Es proposa de dos sentits de circul·lació.

El plànol *O.3. Localització i descripció dels sòls de cessió* defineix 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 al Pla parcial que desenvolupa el subsector 1 i han de servir d'orientació per al Pla parcial que desenvolupi el subsector 2. Aquest, en la seva redacció, podrà introduir variacions, sempre que justifiqui que els canvis proposats no alteren les superfícies mínimes destinades a aquest sistema i que la xarxa viària proposada manté el sentit global proposat per aquest Avanç.

2.4.2. L'estructura dels espais lliures:

Aquest Avanç de Pla parcial proposa situar els espais lliures en tres franges perimetrals al sector:

- 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.

- Franja de parc fluvial a tot el llarg del riu Valira, que connecta el Parc dels Enamorats amb el Mesclant de les Aigües dels rius Segre i Valira.

- Franja de cornisa-mirador, a tot el llarg del camí de Santa Magdalena, que tanca el cinyell verd previst pel Pla General. Cal preveure la construcció d'accessos a les edificacions existents fora del sector que, actualment, accedeixen des del camí de Santa Magdalena.

El plànol *O.2. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl* defineix la forma i superfície dels sòls lliures destinats a parcs i jardins. Aquestes definicions són d'obligat compliment per al Pla parcial que desenvolupa el subsector 1, en canvi s'entenen com a orientatives per al subsector 2, essent el Pla parcial que el desenvolupi l'instrument que les acabi de determinar. La possible modificació haurà de justificar, però, que la millora proposada no altera les superfícies mínimes destinades a aquest sistema i que l'estructura d'espais lliures proposada manté el sentit global proposat per aquest Avanç.

2.4.3. Els equipaments:

Aquest Avanç de Pla parcial proposa situar els sòls destinats a equipaments públics sobre cinc vèrtexs del sector 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'Agència Catalana de l'Aigua.

- 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 o equipaments cívics.

- 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 i abocada al mirador sobre el Cadí i el seu tamany considerable, la fan adequada per a situar-hi grans dotacions de caràcter supramunicipal.

- Peça de 33.616 m² de superfície, de forma semicircular, situada pràcticament sobre el mesclant de les aigües. Per la seva proximitat a zones inundables i la seva posició es proposa per acollir instal·lacions esportives integrades en l'entorn natural.

El plànol *O.2. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl* defineix la forma i superfície dels sòls destinats a equipaments. Aquestes definicions són d'obligat compliment per al Pla parcial que desenvolupa el subsector 1, en canvi s'entenen com a orientatives per al subsector 2, essent el Pla parcial que el desenvolupi l'instrument que les acabi de determinar. La possible modificació haurà de justificar, però, que la millora proposada no altera les superfícies mínimes destinades a aquest sistema i que l'estructura d'equipaments proposada manté el sentit global proposat per aquest Avanç.

2.4.4. Els aprofitaments privats:

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 nombre d'habitatges total a habitatge de dimensions petites i de destinar-lo a habitatge de protecció pública o habitatge concertat, es proposen unes qualificacions específiques per a aquest tipus d'edificació.

Així doncs, aquest Avanç de Pla ordena el sòl d'aprofitament privat en base a cinc zones bàsiques (la precisió i ajust dels paràmetres de les quals hauran de ser determinades pels Plans parcials corresponents):

- *Zona d'edificació en filera desenvolupada, clau (3b)*
- *Zona d'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la gran, clau (4c)*
- *Zona d'edificació plurifamiliar amb volumetria específica, clau (5b)*
- *Zona d'edificació plurifamiliar en règim de protecció oficial amb volumetria específica, clau (5bp)*
- *Zona d'edificació plurifamiliar en règim concertat amb volumetria específica, clau (5bc)*

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.

L'ordenació proposada ha cercat un model compacte, amb una densitat més alta a l'entorn del nou Passeig i del nou accés des del sud-oest, veritables eixos estructuradors del sector. Sobre tots dos eixos es proposen les edificacions plurifamiliars de major alçada, que acolliran usos no residencials

en planta baixa, en forma de passeig comercial porxat, en el primer, i de centre d'activitats entorn de les places, en el segon.

- Per al Passeig es proposen tipologies variades: A la façana est es proposa un ritme d'edificacions en torre de forma rectangular, d'aproximadament 16x28 metres, sobre un basament de planta baixa. La seva alçada total és de pb+4pp+sc. Estan destinades a acollir activitats comercials o terciàries en planta baixa i tipologies de 4 habitatges de superfície mitjana per replà.

- A la part central del sector es proposen tipologies mixtes que permeten blocs d'habitatges plurifamiliars de renda lliure, amb espais col·lectius; blocs plurifamiliars destinats a habitatges en règim de protecció pública; i grups d'habitatges unifamiliars en filera.

- A ponent i al sud, vorejant el cinyell verd format pel Parc del Valira i la franja mirador de Santa Magdalena es proposen grups d'habitatges unifamiliars en filera.

El plànol *O.2. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl* defineix la forma i superfície dels diferents sòls d'aprofitament privat. Així mateix, en el quadre següent (veure *Q3. Sòls d'aprofitament privat*) s'indica, 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. Aquestes definicions són d'obligat compliment per al Pla parcial que desenvolupa el subsector 1. En canvi, s'entenen com a orientatives per al subsector 2, essent el Pla parcial que el desenvolupi l'instrument que les acabi de determinar. La possible modificació haurà de justificar, però, que la millora proposada no altera les edificabilitats, densitats ni aprofitaments màxims proposats per aquest Avanç.

Q3. SÒLS D'APROFITAMENT PRIVAT

qualificació	superfície		sostre total	no residencial	residencial	nombre habitatges
	m²	%	m²	m²	m²	
3b	**31.646**	7,72%	**31.646**	**0**	**31.646**	**162**
3b 01	2.044		2.044	0	2.044	10
3b 02	2.626		2.626	0	2.626	14
3b 03	2.523		2.523	0	2.523	12
3b 04	2.626		2.626	0	2.626	14
3b 05	1.483		1.483	0	1.483	6
3b 06	1.940		1.940	0	1.940	10
3b 07	6.302		6.302	0	6.302	33
3b 08	5.985		5.985	0	5.985	31
3b 09	3.449		3.449	0	3.449	18
3b 10	2.668		2.668	0	2.668	14
4c	**12.384**	3,02%	**4.545**	**0**	**4.545**	**14**
4c 01	2.035		1.018	0	1.018	3
4c 02	1.720		400	0	400	1
4c 03	3.882		1.941	0	1.941	6
4c 04	4.747		1.187	0	1.187	4
5b	**70.412**	17,17%	**137.836**	**22.982**	**114.854**	**1.072**
5b 01	2.780		7.778	1.968	5.811	48
5b 02	2.391		6.410	1.568	4.842	40
5b 03	3.879		6.933	2.091	4.842	40
5b 04	726		917	0	917	8
5b 05	1.159		2.129	0	2.129	20
5b 06	2.851		2.905	0	2.905	26
5b 07	3.628		9.121	1.702	7.419	72
5b 08	2.123		2.871	0	2.871	28
5b 09	2.103		5.903	1.078	4.825	48
5b 10	2.862		3.502	0	3.502	34
5b 11	1.911		5.259	953	4.306	42
5b 12	2.244		3.502	0	3.502	34
5b 13a	1.842		2.421	0	2.421	24
5b 13b	1.632		3.113	0	3.113	34
5b 14	2.323		5.542	329	5.214	52
5b 15	12.091		28.882	9.717	19.165	172
5b 16	4.261		12.401	3.577	8.824	80
5b 17	19.606		28.248	0	28.248	270
5bp	**16.158**	3,94%	**34.367**	**0**	**34.367**	**401**
5bp 01	1.583		5.500	0	5.500	68
5bp 02	1.255		4.268	0	4.268	54
5bp 03	1.223		2.638	0	2.638	20
5bp 04	8.173		15.970	0	15.970	189
5bp 05	3.924		5.992	0	5.992	70
5bc	**7.671**	1,87%	**17.153**	**0**	**17.153**	**196**
5bc 01	1.255		4.268	0	4.268	48
5bc 02	1.255		4.268	0	4.268	48
5bc 03	2.709		4.678	0	4.678	54
5bc 04	2.452		3.939	0	3.939	46
TOTAL SÒL PRIVAT	**138.271**	**33,72%**	**225.548**	**22.982**	**202.566**	**1.845**
TOTAL SECTOR	**410.087**					

2.5 Justificació de la conveniència del desenvolupament per subsectors, viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de l'actuació.

L'article 91 del TRLU 1/2005, de 26 de juliol, disposa que els sectors de planejament parcial poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es justifiqui la conveniència i l'oportunitat de la promoció i s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibri corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

El desenvolupament per subsectors permet aconseguir urbanitzar, dotar de zones verdes i equipaments públics, posar sòl residencial en el mercat en un termini curt i, a la vegada, acotar la dimensió de la part del sector que es considera necessària desenvolupar, en funció de la demanda actual del municipi de La Seu d'Urgell.

La delimitació proposada respon a la voluntat de dividir el sector Horta del Valira en dos àmbits de superfície similar i permetre, alhora, l'execució dels objectius que es consideren imprescindibles d'executar en la primera fase. És el cas del nou passeig, estructurador de tot el creixement i reorganitzador de la trama provinent de l'eixample Bergós; la franja d'espai lliure que articula els fronts plurifamiliars del passeig amb els habitatges unifamiliars existents al carrer Circumval·lació; la gran peça d'equipament situada a l'extrem sud del nou passeig; la franja d'espais lliures a l'entorn del riu Valira, que van des del Parc dels Enamorats fins a la part inferior al meandre de Castellciutat; i la peça d'equipaments propera al parc que es proposa destinar per a l'edificació de la nova escola.

El primer subsector proposat (SS1), té una superfície de 187.655 m², que significa el 45,76% de la totalitat del sector. El segon subsector (SS2) té una superfície de 222.432 m², que significa el 54,24% de la totalitat del sector (veure plànol *O.1. Delimitació dels subsectors*).

A tots els plànols d'ordenació d'aquest Avanç de Pla parcial es grafien els àmbits dels dos subsectors, per tal de fer evident que tant la xarxa viària bàsica proposada com l'estructura d'espais lliures i equipaments tenen, per una part, coherència en la seva totalitat i, per l'altra, autonomia suficient per a ser executades de forma independent (veure plànol *O.3. Proposta d'ordenació. Qualificació del sòl*). El mateix pot comprovar-se pel que respecte a les diferents xarxes bàsiques de serveis que han estat estudiades per possibilitar la seva execució autònoma (veure plànol *O.5. Xarxes de serveis previstes*).

En el punt 2.6 d'aquesta Memoria de l'ordenació, es descriu el quadre comparatiu de superfícies i estàndards entre l'Avanç de Pla parcial i el vigent Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal de La Seu d'Urgell. En aquest quadre es pot comprovar que, per a cada un dels subsectors, l'edificabilitat proposada no ultrapassa la que estableix el planejament vigent i que els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta estan equilibrats percentualment i, a més, ho són en més proporció que la que fixa el Pla

General. Per tant, s'acompleixen perfectament els requisits per poder desenvolupar en dos subsectors aquest sector.

D'altra banda, a l'esmentat article 91 del TRLU 1/2005, de 26 de juliol, d'Urbanisme, s'estableix que els subsectors que es defineixin per al desenvolupament d'un sector de sòl urbanitzable hauran d'estar equilibrats econòmicament, és a dir, que el seu aprofitament urbanístic, derivat dels beneficis i càrregues de l'actuació, en relació a l'aprofitament mitjà de la totalitat del sector, haurà d'estar comprès dins dels marges establerts per la vigent Llei del Sòl. Per tant, en l'apartat 2.7 d'aquesta Memòria de l'ordenació s'inclou el càlcul demostratiu d'aquest equilibri entre ambdós subsectors.

2.6 Quadre comparatiu de superfícies i estàndards.

Els estàndards que s'estableixen en aquest quadre són d'obligat compliment per al Pla parcial que desenvolupa el subsector 1. En canvi, s'entenen com a orientatius per al subsector 2, essent el Pla parcial que el desenvolupi l'instrument que els acabi de determinar.

	PLA GENERAL		SUBSECTOR 1		SUBSECTOR 2		**TOTAL SECTOR**	
	m2/sòl	%	m2/sòl	%				
SÒL PRIVAT								
Unifamiliar aïllat (4c)			7.637,00	4,07	4.747,00	2,13	12.384,00	3,02
Unifamiliar filera (3b)			13.242,00	7,06	18.404,00	8,27	31.646,00	7,72
Plurifamiliar lliure (5b)			34.454,00	18,36	35.958,00	16,17	70.412,00	17,17
Plur. HPO (5bp)			2.838,00	1,51	13.320,00	5,99	17.085,00	4,17
Plur. concertat (5bc)			2.510,00	1,34	5.161,00	2,32	6.744,00	1,64
Total sòl privat	**162.992,40**	**40,00**	**60.681,00**	**32,34**	**77.590,00**	**34,88**	**138.271,00**	**33,72**
SÒL PÚBLIC								
Vialitat	**36.673,29**	**15,00**	**36.504,00**	**19,45**	**39.117,00**	**17,59**	**75.621,00**	18,44
Vialitat			29.719,00	15,84	29.121,00	13,09	58.840,00	14,35
Transit restringit			6.785,00	3,62	9.996,00	4,49	16.781,00	4,09
Verd + Equipament	**97.795,44**	**40,00**	**90.470,00**	**48,21**	**105.725,00**	**47,53**	**196.195,00**	47,84
Zones verdes parc	122.244,30	30,00	60.942,00	32,48	72.109,00	32,42	133.051,00	32,44
Equipament	40.748,10	10,00	29.528,00	15,74	33.616,00	15,11	63.144,00	15,40
Total sòl públic	**244.488,60**	**60,00**	**126.974,00**	**67,66**	**144.842,00**	**65,12**	**271.816,00**	**66,28**
Total	**407.481,00**	**100,00**	**187.655,00**	**45,76**	**222.432,00**	**54,24**	**410.087,00**	**100,00**
Sostre	**224.114,55**	**0,55**	**103.210,25**	**0,55**	**122.337,60**	**0,55**	**225.547,85**	**0,55**
Nombre d'habitatges	**1.834**	**45,00**	**844**	**45,00**	**1.001**	**45,00**	**1.845**	**45,00**

2.7 Equilibri entre els subsectors

Per tal de demostrar l'equilibri entre els dos subsectors cal realitzar el càlcul de l'aprofitament de cadascun.

L'aprofitament vindrà donat per la diferència entre el valor de les parcel·les urbanitzades i les despeses ocasionades pels costos d'urbanització, i es repercutirà per metre quadrat de sòl. Per tant, caldrà fixar els valors d'aquests dos components.

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons el mètode d'estimació del M.S.V. (metres quadrats de superfície de vial), mètode extret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions de l'Institut Català del Sòl i que estableix el cost de les obres, incloent-hi el de xarxes de servei i el moviment de terres. En aquest cas s'estableix un preu de 97,22 €/m² per al subsector 1 i de 94,42 €/m² per al subsector 2, en base al percentatge del tipus d'urbanització prevista per a cadascun.

D'altra banda, es quantifiquen totes les obres d'urbanització previstes no repercutibles a l'esmentat mòdul, segons una proporció de l´obra d´urbanització principal adequada a la participació de cada part. Dins d'aquest apartat es preveuen les despeses en concepte d'obres d'enjardinament de les zones verdes, aplicant també un preu de 23,11 €/m² per al subsector 1 i de 18,89 €/m² en base al percentatge del tipus d'urbanització prevista per a cadascun.

El valor de les parcel·les urbanitzades serà aquell que més s'aproximi al valor real del mercat en zones properes de La Seu d'Urgell, per a cada tipologia.

Aquests valors són els següents:

- Unifamiliar aïllada: 220,00 €/m² sòl
- Unifamiliar en filera: 240,00 €/m² sòl
- Plurifamiliar lliure: 480,00 €/m^2 sostre
- Plurifamiliar HPO: 147,67 €/m^2 sostre
- Plurifamiliar concertat: 206,55 €/m^2 sostre

Si apliquem aquests valors sobre la superfície de cadascuna de les zones i sistemes a urbanitzar, obtindrem els beneficis i les càrregues que origina cada subsector.

La diferència entre beneficis i càrregues, repercutida sobre la superfície de sòl brut, ens donarà l'aprofitament del subsector.

Quadre de despeses subsector 1

DESPESES URBANITZACIÓ	m² sòl	%	€/m² sòl	TOTAL
Cost repercutible MSV				**3.548.918,88**
Superfície vials	36.504,00	15,84	97,22	3.548.918,88
Condicionants no repercutibles				**4.358.988,70**
Xarxa elèctrica, trafos				294.621,93
Xarxa elèctrica, BT				177.167,38
Eliminació i soterrament MT				21.770,61
Enderrocs edificacions				346.958,15
Enderrocs paviments				6.052,20
Enderrocs elements singulars				9.300,00
Connexió residuals				67.170,75
Clavegueram provisional				51.853,30
Bombament residuals				18.000,00
Ampliació depuradora				512.645,60
Urbanització zones verdes	60.942,00	32,48	23,11	1.408.569,71
Terraplenat i escollera Valira				79.941,00
Canalització recs				148.000,00
Contenidors soterrars				637.565,60
Imprevistos - 5,00% i 6% aug. preus				579.372,47
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ				**7.907.907,58**

INDEMNITZACIONS

INDEMNITZACIONS DE VOLS I ACTIVITATS DE LES PARCEL.LES:	03	0,00
	07	2.672.315,31
	14	7.889,28
	18	178.626,40
	19	133.279,61
	23	558.084,34
TOTAL DESPESES INDEMNITZACIONS		**3.550.194,94**

TOTAL DESPESES	**11.458.102,52**

Quadre d'ingressos subsector 1

INGRESSOS	m²	€/m² sòl o sostre	TOTAL
SÒL/SOST. PRIVAT			
Unifamiliar aïllat. Sòl	7.637,00	220,00	1.680.140,00
Unifamiliar filera. Sòl	13.242,00	240,00	3.178.080,00
Comercial. Sostre	9.688,04	480,00	4.650.257,57
Plurifamiliar. Sostre	58.617,71	480,00	28.136.502,43
Plur. HPO. Sostre	9.768,00	147,67	1.442.440,56
Plur. Concertat. Sostre	8.536,00	206,55	1.763.110,80

TOTAL INGRESSOS	**40.850.531,36**

Quadre de despeses subsector 2

DESPESES URBANITZACIÓ	m² sòl	%	€/m² sòl	TOTAL
Cost repercutible MSV				**3.693.427,14**
Superfície vials	39.117,00	13,09	94,42	3.693.427,14
Condicionants no repercutibles				**4.158.054,07**
Xarxa elèctrica, trafos				221.729,00
Xarxa elèctrica BT				277.595,00
Enderroc edificacions				6.052,20
Enderroc paviments				18.000,00
Enderrocs elements singulars				35.535,30
Urbanització zones verdes	72.109,00	32,42	18,89	1.362.280,69
Bombament residuals				46.500,00
Contenidors soterrars				1.275.131,20
Imprevistos - 10,00% i 6% aug. preus				915.230,68
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ				**7.851.481,21**

INDEMNITZACIONS

INDEMNITZACIONS DE VOLS I ACTIVITATS DE LES PARCEL.LES:			34	235.520,37
			46	15.515,06
TOTAL DESPESES INDEMNITZACIONS				**251.035,43**

TOTAL DESPESES	**8.102.516,64**

Quadre d'ingressos subsector 2

INGRESSOS	m²	€/m² sòl o sostre	TOTAL
SOSTRE PRIVAT			
Unifamiliar aïllat. Sòl	4.747,00	220,00	1.044.340,00
Unifamiliar filera. Sòl	18.404,00	240,00	4.416.960,00
Comercial. Sostre	13.293,52	480,00	6.380.891,84
Plurifamiliar. Sostre	56.236,61	480,00	26.993.573,64
Plur. HPO. Sostre	24.599,27	147,67	3.632.574,74
Plur. Concertat. Sostre	8.617,44	206,55	1.779.932,22

TOTAL INGRESSOS	**44.248.272,44**

Equilibri poligonal subsector 1 - subsector 2

VALORS URBANITZACIÓ

	SUBSECTOR 1	SUBSECTOR 2	SECTOR
VIALITAT	97,22	94,42	95,82
ZONES VERDES	23,11	18,89	21,00

VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL/SOSTRE PRIVAT

	SUBSECTOR 1	SUBSECTOR 2	SECTOR
Unifamiliar aïllat	220,00	220,00	220,00
Unifamiliar filera	240,00	240,00	240,00
Comercial	480,00	480,00	480,00
Plurifamiliar	480,00	480,00	480,00
Plurifamiliar HPO	147,67	147,67	147,67
Plurifamiliar concertat	206,55	206,55	205,55

SUPERFICIES

SÒL/SOSTRE	SUBSECTOR 1	SUBSECTOR 2	SECTOR
SÒL PÚBLIC	m²	m²	m²
Vialitat	36.504,00	39.117,00	75.621,00
Zones verdes	60.942,00	72.109,00	133.051,00
Equipament	29.528,00	33.616,00	63.144,00
SOSTRE PRIVAT			
Unifamiliar aïllat	3.358,50	1.186,75	4.545,25
Unifamiliar filera	13.242,00	18.404,00	31.646,00
Comercial	9.688,04	13.293,52	22.981,56
Plurifamiliar	58.617,71	56.236,61	114.854,33
Plurifamiliar HPO	9.768,00	24.599,27	34.367,27
Plurifamiliar concertat	8.536,00	8.617,44	17.153,44

DESPESES	SUBSECTOR 1	SUBSECTOR 2	SECTOR
DESPESES URBANITZACIÓ	7.907.907,58	7.851.481,21	15.759.388,79
DESPESES INDEMNITZACIONS	3.550.194,94	251.035,43	3.801.230,37
TOTAL DESPESES	**11.458.102,52 €.**	**8.102.516,64 €.**	**19.560.619,16 €.**

INGRESSOS	SUBSECTOR 1	SUBSECTOR 2	SECTOR
Unifamiliar aïllat	1.680.140,00	1.044.340,00 €.	2.724.480,00 €.
Unifamiliar filera	3.178.080,00	4.416.960,00 €.	7.595.040,00 €.
Comercial	4.650.257,57	6.380.891,84 €.	11.031.149,41 €.
Plurifamiliar	28.136.502,43	26.993.573,64 €.	55.130.076,07 €.
Plurifamiliar HPO	1.442.440,56	3.632.574,74 €.	5.523.341,42 €.
Plurifamiliar concertat	1.763.110,80	1.779.932,22	3.543.043,02
TOTAL INGRESSOS	**40.850.531,36 €.**	**44.248.272,44 €.**	**85.098.803,80 €.**

APROFITAMENT	SUBSECTOR 1	SUBSECTOR 2	SECTOR
INGRESSOS - DESPESES	**29.392.428,84 €.**	**36.145.755,80 €.**	**65.538.184,64 €.**

VALOR UNITARI D'APROFITAMENT	SUBSECTOR 1	SUBSECTOR 2	SECTOR
APROFITAMENT / SUP. PROPIETARIS	155,68 €/m²	162,50 €/m²	159,38 €/m²

Dif. aprofitament SS1 i SS2 < ±15% aprofitament mitjà sector

15% aprofitament SECTOR	**23,97**	€/m²
Dif. aprofitament SS1 i SS2	**5,87**	€/m²
Aprofitament menor	-1,99%	
Aprofitament major	1,68%	

Com pot observar-se, l'aprofitament major i el menor estan en 1,96% i 2,32% per sobre i per dessota, respectivament, de l'aprofitament mitjà del sector, per la qual cosa podem afirmar que els subsectors estan equilibrats i, per tant, compleixen el requisit especificat a l'article 91.b del TRLU 1/2005, de 26 de juliol.

Barcelona, novembre de 2005

EL CAP D'EQUIP

Vist i Plau

EL CAP DE LA UNITAT

DE PLANEJAMENT