

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

1. MEMÒRIA INFORMACIÓ
2. PLÀNOLS INFORMACIÓ
3. MEMÒRIA ORDENACIÓ
4. PLÀNOLS ORDENACIÓ
5. NORMES URBANÍSTIQUES
6. VALORACIÓ COST D'EXECUCIÓ
7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL
8. PLA D'ETAPES
9. INFORME MEDIAMBIENTAL

ÍNDEX PLA PARCIAL URBANÍSTIC

1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

1. Objecte i justificació
2. Documents i determinacions del pla parcial urbanístic
3. Àmbit territorial i urbanístic
4. Planejament vigent
 - 4.1. Regulació específica del sector segons el POUM
 - 4.2. Regulació dels tipus d'edificació segons el POUM

- 4.3. Reserves mínimes per sistemes
 - 4.3.1. Reserves mínimes segons la Llei 1/2005
 - 4.3.2. Reserves mínimes segons el POUM
- 5. Estat actual
 - 5.1. Topografia, vessants i cursos d'aigua
 - 5.2. Carreteres, carrers i camins
- 6. Parcel·lari, usos i edificacions
 - 6.1. Parcel·lari
 - 6.2. Usos i edificacions existents
- 7. Serveis urbans
 - 7.1. Sanejament d'aigües pluvials i residuals
 - 7.2. Abastament d'aigua
 - 7.3. Mitja i baixa tensió
 - 7.4. Telecomunicacions
 - 7.5. Gas

VISTES FOTOGRÀFIQUES DEL SECTOR

2. PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1 Emplaçament
1/2.500
- I.2a Planejament vigent. Règim del sòl
1/500
- I.2b Estudis previs POUM
1/1.000
- I.3a Estat Actual. Topogràfic
1/500
- I.3b Estat Actual. Fotoplànol
1/2.000
- I.3c Estat Actual. Altimetria, carenes i vessants
1/500
- I.4 Parcel·lari
1/500
- I.5a Sanejament d'aigües residuals i pluvials, i reg rural, existents
1/500
- I.5b Abastament d'aigua existent
1/500
- I.5c Mitja i baixa tensió existents
1/1.000
- I.5d Telecomunicacions existents
1/500
- I.5e Gas existent
1/500

3. MEMÒRIA ORDENACIÓ

1. Justificació de la necessitat del Pla parcial
2. Objectius i criteris d'ordenació
3. Descripció de l'ordenació
 - 3.1. Límits del sector
 - 3.2. Sistema viari
 - 3.2.1. Alineacions i rasants
 - 3.2.2. Seccions tipus dels carrers
 - 3.3. Sistemes d'espais lliures i d'equipaments
 - 3.4. Zonificació
 - 3.5. Reserva de sòl pèr habitatges de protecció pública
 - 3.6. Compliment de les determinacions del POUM sobre mobilitat sostenible
4. Quadre resum de superfícies i aprofitaments
 - 4.1. Quadre de superfícies de sòl
 - 4.2. Quadre comparatiu de superfícies i estàndards
 - 4.3. Quadre de característiques dels solars edificables
5. Xarxes de serveis
 - 5.1. Sanejament d'aigües pluvials
 - 5.2. Sanejament d'aigües residuals
 - 5.3. Abastament d'aigua
 - 5.4. Mitja i baixa tensió
 - 5.5. Telecomunicacions
 - 5.6. Gas

4. PLÀNOLS ORDENACIÓ

- | | | | |
|------------|------|---|-------------|
| | 0.1 | Ordenació | |
| 1/500 | | | |
| | 0.2 | Viari i topografia | |
| 1/500 | | | |
| | 0.3 | Perfils longitudinals | 1/100 (V) - |
| 1/1000 (H) | | | |
| | 0.4a | Sanejament aigües residuals i pluvials, i reg rural | 1/500 |
| | 0.4b | Abastament d'aigua i reg urbà | 1/500 |
| | 0.4c | Mitja i baixa tensió | 1/1.000 |
| | 0.4d | Telecomunicacions | 1/500 |
| | 0.4e | Gas | |
| 1/500 | | | |

5. NORMES URBANÍSTIQUES

1. Disposicions Generals
2. Règim urbanístic
3. Regulació dels sistemes
4. Ordenances reguladores de les zones

6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ

1. Despeses de planejament i reparcel.lació
2. Despeses d'indemnitzacions
3. Despeses d'urbanització

4. Cost total d'execució

7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL

1. Valoració de l'aprofitament urbanístic
 - 1.1. Valoració dels solars en funció de les condicions urbanístiques
 - 1.2. Distribució del cost d'urbanització entre els solars
 - 1.3. Valoració de l'aprofitament urbanístic de les zones
 - 1.4. Valoració de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector
2. Divisió poligonal i sistema d'actuació

8. PLA D'ETAPES

1. Pla d'etapes

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

1. Objecte i justificació
2. Àmbit territorial i urbanístic
3. Planejament vigent
4. Estat actual
5. Parcel·lari, usos i edificacions
6. Serveis urbans

1. MEMÒRIA INFORMACIÓ

1. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

El present Pla parcial urbanístic, atenent als articles 33.4 i 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, té per objecte el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 1 (SUD-1), per a usos residencials i terciari, previst en les Normes Subsidiàries de Planejament de Rialp, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

Les motivacions que justifiquen la necessitat de desenvolupar el present Pla Parcial són les següents:

1. La necessitat i conveniència de solucionar els greus problemes de trànsit i seguretat, ocasionats per la transformació i renovació edificatòria produïda al llarg del carrer Raval, que amb la seva linealitat de més de 200 m. i amb una amplada mínima en alguns punts de 3,00 m., conformen un embut d'anar i tornar o cul de sac, sense cap sortida intermitja.

El sector del SUD-1 crea una sortida mitjançant un carrer de 12 m. d'amplada que connecta directament amb l'Avda. Flora Cadena o carretera, mitjançant una rotonda.

La rotonda és l'entrada nord al poble, i serveix per passar el vial d'èsser una carretera a ser el carrer principal de Rialp; a més, la rotonda permet descongestionar el sector del carrer Raval i els sectors nous de creixement, proposats en el planejament vigent.

La rotonda també soluciona convenientment la trobada amb el carrer que ens porta a sota el castell.

2. Aquest sector ha de facilitar i ordenar el desenvolupament urbanístic del sector nord de Rialp entre la carretera i les edificacions del carrer Raval i del carrer de l'Areny en un sector bàsicament residencial, estenent el poble seguint els dos eixos de creixement principal com són la carretera i el carrer Raval, mantenint la continuïtat residencial del Carrer Raval.

3. La solució proposada pel sector s'adequa al planejament vigent i als estudis previs del POUM. Es planteja la necessitat de crear un passeig al llarg del riu Noguera, que accentui la seva continuïtat, amplii considerablement la secció del riu, de forma que el nou Passeig del Riu es converteixi en l'element més estructurant i valuós de la població.

4. Amb el desenvolupament del sector es crea una plaça al final del carrer actual del Raval, just a on ara hi trobem uns horts i la font/abeurador, que permet crear un espai públic obert, després del llarg i estret Raval.

Així mateix, el sector aporta els espais lliures que confronten amb la carretera, atenuant l'impacte entre la carretera i el sector, creant un espai lliure lineal, que s'allarga com recorregut peonal per l'interior del sector.

Com equipament es proposa un solar situat al límit nord del sector, amb una parcel·la rectangular, que pot utilitzar-se com equipament destinat i integrat tant dins del sector com en el conjunt del poble, aprofitant la seva situació d'entrada al poble.

5. Dins aquest sector s'inclouen edificacions lineals del carrer Raval, que estan construïdes, i qualificades des de sempre com sòl urbà consolidat. La seva inclusió dins un sector de sòl urbanitzable, es va realitzar amb el vist-i-plau dels propietaris, entenent i valorant positivament l'interès general d'obrir el carrer Raval fins a la nova rotonda, sacrificant el dret immediat de construir les seves edificacions urbanes. Amb la modificació de les NNSS, es fixa la condició, dins la regulació del SUD-1, de respectar els drets i obligacions que tenien amb anterioritat a l'aprovació de la modificació, estant exents de participar en les cessions, costos i prescripcions dels terrenys qualificats com sòls urbanitzables.

El Pla parcial del sector SUD-1, es redacta per iniciativa de l'Ajuntament de Rialp, ja que el sistema d'actuació es el de reparcel·lació per cooperació.

2. DOCUMENTS I DETERMINACIONS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

El present pla parcial urbanístic, atenent a l'article 66.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, es compon dels documents següents:

- 1) Memòria informació
- 2) Plànols informació
- 3) Memòria ordenació
- 4) Plànols ordenació
- 5) Normes urbanístiques
- 6) Valoració cost d'execució
- 7) Estudi econòmic i divisió poligonal
- 8) Pla d'etapes
- 9) Informe mediambiental

El present pla parcial urbanístic estableix les següents determinacions per a l'ordenació urbanística detallada del sector, atenent a l'article 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)

Qualifica el
Regula els u
Assenyala le
Defineix els
Defineix les
Estableix le

3. ÀMBIT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

L'àmbit territorial del Pla parcial del sector SUD-1 de Rialp és el que s'observa en el plànol d'informació I.1 - Emplaçament, on es reproduïx el plànol topogràfic a escala 1/2.500.

El sector es troba en l'extrem nord del nucli urbà de Rialp. Limita a l'est amb el sòl no urbanitzable, i al sud pel carrer de l'Areny i per les edificacions existents del carrer Raval. Al nord i a l'oest el sector limita amb la carretera C-13 de Balaguer a França.

El Pla parcial ha d'ordenar el desenvolupament d'aquest sector segons les previsions fixades en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament en el mateix sector, que garanteix la coherència i la homogeneïtat en el creixement urbanístic de la vila de Rialp estenent i connectant les àrees residencials actuals del nord de la vila i assegurant una bona accessibilitat des de la carretera C-13.

Els límits del sector s'assenyalen en el plànol I.3a - Estat actual, sobre el plànol topogràfic a escala 1/1.000. L'àrea del sector té una forma molt irregular, ocupant l'espai comprés entre les edificacions del carrer Raval i la carretera, i extenent-se en part fins al carrer de l'Areny. La superfície total del sector és de 9.320 m².

4. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent actualment en el sector són les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 27 DE MAIG DE 1981, i la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 8 de setembre de 2005.

El planejament vigent en el sector queda reflexat en el plànol d'Informació I.2a - Planejament vigent, a escala 1/500, i en el plànol d'informació I.2b - Estudis Previs POUM, a escala 1/1.000, en els que es reproduïxen respectivament els plànols d'ordenació de les Normes Subsidiàries de Planejament i el seu refós amb la Modificació Puntual de les NNSS, i els estudis previs del futur Pla d'ordenació urbanística municipal.

El planejament vigent en el sector queda determinat també en les normes urbanístiques de les NNSS.

4.1. REGULACIÓ ESPECÍFICA DEL SECTOR SEGONS LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS

Article 22. Sòl Urbanitzable Delimitat núm. 1 de Rialp: SUD/Rialp-1

1. Objectius

- La proposta d'ordenació consisteix en solucionar adequadament la relació de la carretera i el sector, amb la inclusió d'una rotonda que ha de permetre l'accés al futur sector urbà entre la carretera i el riu. Des d'aquesta rotonda s'accedeix a un vial de connexió fins al raval.
- Els espais entre la carretera i les peces residencials, en edificació lineal discontinua, es qualifiquen d'espais lliures, així com una plaça al final del Raval, i uns espais peonals a l'interior de l'illa central que separa les construccions del nucli vell del raval de les noves construccions amb façana a l'avinguda Flora Cadena. Per completar les reserves per a sistemes d'espais lliures i equipaments, es qualifica com equipament un solar en la illa situada més al nord de l'àmbit del sector.

Aquesta ordenació que es indicativa, té el caràcter d'obligatori per al Pla Parcial que desenvolupi el sector, en quan a la necessitat de crear la rotonda amb connexió a la carretera, l'obertura del carrer de 12 m. fins a les noves places del carrer Raval, les places del carrer Raval i el carrer paral·lel a la carretera que surt des de la rotonda i que suposa l'obertura viària del tot el sector de sòl urbanitzable situat al nord del SUD-1.

- Es proposa una ordenació conjunta de l'àrea que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- Es distribueix l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector, en proporció als drets inicials, racionalitzant la distribució parcel·l·ària en la transformació en parcel·les urbanes.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys assenyalats en el plànol O3- Modificació NNSS, a escala 1/1.000.

3. Superfície, edificabilitat bruta, nombre màxim d'habitatges i tipus d'ordenació.

1. Superfície: 9.320 m².
2. Edificabilitat bruta de l'àmbit: 0,85 m² st/m² sol.
3. Densitat màxima d'habitatges: 75 habitatges/ha.
4. L'ordenació es realitzarà segons la subzona d'edificació lineal discontinua, clau 2b.
5. Els usos permesos són els fixats per la subzona d'edificació lineal discontinua, clau 2b.

Condicions d'ordenació

L'ordenació fixada en el plànol O3- Modificació NNSS a escala 1/1.000, en relació als sistemes viari, espais lliures i equipament és indicativa i podrà ser modificada en el pla parcial urbanístic, si es justifica la millora de l'estructura dels sectors i dels diferents sistemes.

4. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de Reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.
- b) Es desenvoluparà mitjançant un Pla Parcial que abarqui la totalitat del sector.
- c) En compliment de l'article 44 i 45 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 i la Llei 10/2004 de modificació, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - Cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - Cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament del sector
 - Costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - Costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
 - Reservar el sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en compliment de l'article 57.3 de la Llei 2/2002, que correspongui al 20% del sostre.
- d) Els drets inicials són els corresponents al planejament vigent anterior a aquesta modificació, destacant especialment els de la finca assenyalada amb la lletra G, de 330 m² de sòl i un sostre de 1.188 m² de sostre, que com sòl urbà anterior, està exent de participar en les cessions i costos d'urbanització, havent-els-hi de facilitar una edificabilitat de 1.188 m²st. Salvant aquesta exempció, el repartiment de beneficis i càrregues es farà de manera proporcional als valors que resulten de considerar a la parcel·la G un índex de 3,6 m²st/m²s i un índex de 0,854 m²st/m²s a la resta de finques aportades.
- e) Les despeses d'urbanització corresponents a la rotonda i vials de la carretera de Balaguer a França es repartiran a parts iguals entre els dos costats de la carretera, o sigui entre el SUD-1 i els terrenys situats al costat nord/oest de la mateixa.

QUADRE DE PARCEL·LES ACTUALS I APROFITAMENTS
SUD-1

	SOL	m ² s/m 2st	SOSTRE
G	330	3,600	1.188
H	6.889	0,854	5.881
J	777	0,854	663
Ca	221	0,854	189
	8.217		7.921
CARRETERA	1.103	0,00	
TOTAL	9.320		7.921

Les superfícies de sòl són orientatives. Quedaran fixades definitivament al projecte de reparcel·lació, segons la realitat final de les finques.

4.2. REGULACIÓ DELS TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS

Article 16. Zona d'edificació en línia, subzona d'alineació discontinua, clau 2b

1. Definició

Aquesta subzona correspon al nou model de creixement dels nuclis, amb una disposició de l'edificació semblant a la dels nuclis vells.

2. Condicions de la parcel·lació

Es consideren parcel·les edificables les parcel·les existents fins al moment de l'aprovació de la modificació, encara que incumpleixin les condicions que es fixen seguidament. Aquestes condicions són d'aplicació a les noves parcel·les resultants de les segregacions posteriors a l'aprovació de les Normes.

- | | | |
|---|--------------------|-----|
| <i>a) Superfície mínima de parcel·la:</i> | 100 m ² | |
| <i>b) Front mínim de parcel·la:</i> | | 5 m |
| <i>c) Fondària mínima de parcel·la:</i> | 6 m | |

3. Condicions de l'edificació

a) Forma d'ordenació: L'edificació serà alineada a vial, situant-se dins el recinte assenyalat en el plànol O3- Modificació NNSS. La disposició de l'edificació dins dels solars es podrà ajustar en la reparcel·lació o bé en la llicència d'edificació.

b) Reculades de l'edificació: Es permeten les reculades de l'edificació inferiors a 5 metres.

c) Tipologia: Unifamiliar o plurifamiliar

d) Fondària edificable màxima: La fixada en el plànol O3- Modificació NNSS, amb un màxim de 15,00 metres.

e) Sostre edificable màxim: El sostre edificable màxim és el resultat de les determinacions del plànol O3- Modificació NNSS en funció de l'ocupació i el nombre de plantes.

f) Alçària reguladora màxima:

6,00 metres - P. Baixa + 1P. Pis + P. Sotacoberta

8,90 metres - P. Baixa + 2P. Pis + P. Sotacoberta

La alçària màxima entre el pla inferior de l'últim sostre, on es medeix l'ARM, i el pla inferior del cabiró de la coberta, mesurada en al pla exterior de façana serà de 90 cm.

g) Nombre màxim de plantes: El fixat en el plànol O3- Modificació NNSS

h) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge cada 70 m² sostre residencial construït

i) Ocupació: L'assenyalada en el plànol O3- Modificació NNSS.

j) Cobertes: Les vessants dels testers grafiades en els plànols d'ordenació són indicatives en els edificis de planta baixa i una planta pis.

k) Tanques: Les tanques al carrer seran de pedra, absolutament opaques amb una alçària màxima de 1,20 m, amb tractament de façana. La resta fins a una alçària màxima de 1,80 metres serà amb reixa o vegetal. No podrà tenir cap mena de tanca quan la reculada sigui inferior a 1,5 metres, i l'espai entre l'edifici i el carrer es pavimentarà com una ampliació del carrer.

4. Condicions d'ús

a) *Ús global*: Residencial unifamiliar i plurifamiliar

b) *Usos admesos*: Hotel·er, bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religió i recreatiu.

c) *Aparcaments*: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

4.3. RESERVES MÍNIMES PER SISTEMES

En el quadre següent s'assenyalen les exigències en els paràmetres d'ordenació tant dels estandars fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refòs de la LLei d'urbanisme 1/2005, com els determinats per la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques de planejament municipal en el sector SUD-1.

4.3.1. RESERVES MÍNIMES SEGONS LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	LLEI 1/2005
SUPERFÍCIE TOTAL	9.320
SUPERFÍCIE SÒL URBANITZABLE	8.990
SUPERFÍCIE SÒL URBÀ DIRECTE	330
EDIFICABILITAT BRUTA	0,85
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	7.922
SOSTRE EDIFICABLE SÒL URBANITZABLE	6.733
SOSTRE EDIFICABLE SÒL URBÀ DIRECTE	1.188
DENSITAT Surbanitz.	75,00
NOMBRE MÀX. D'HABITATGES Surbanitz.(75 hab/Ha s/ 6733 m2st.)	67
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES SU (1188 m2st. / 75 m2st viv)	16

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS RESIDENCIALS	LLEI 1/2005	
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	1.584	17,00%
10% Superfície sector	932	10,00%
0,2 m2st/m2sòl	1.584	17,00%
EQUIPAMENTS PÚBLICS	1.584	17,00%
5% Superfície sector	466	5,00%
0,2 m2st/m2sòl	1.584	17,00%
TOTAL RESERVES MÍNIMES	3.169	34,00%

4.3.2. RESERVES MÍNIMES SEGONS LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

PARAMETRES D'ORDENACIO	MOD. NNSS
SUPERFÍCIE TOTAL	9.320
SUPERFÍCIE SÒL URBANITZABLE	8.990
SUPERFÍCIE SÒL URBÀ DIRECTE	330
EDIFICABILITAT BRUTA	0,85
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	7.922
SOSTRE EDIFICABLE SÒL URBANITZABLE	6.733
SOSTRE EDIFICABLE SÒL URBÀ DIRECTE	1.188
DENSITAT Surbanitz.	75,00
NOMBRE MÀX. D'HABITATGES Surbanitz. (75 hab/Ha s/ 6733 m2st.)	67
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES SU (1188 m2st. / 75 m2st viv)	16

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS RESIDENCIALS	MOD. NNSS	
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	1.584	17,00%
10% Superfície sector	932	10,00%
0,2 m2st/m2sòl	1.584	17,00%
EQUIPAMENTS PÚBLICS	1.584	17,00%
5% Superfície sector	466	5,00%
0,2 m2st/m2sòl	1.584	17,00%
TOTAL RESERVES MÍNIMES	3.169	34,00%

5. ESTAT ACTUAL

En el plànol d'informació I.3a - Estat Actual. Topogràfic, a escala 1/500, es reflexen els elements naturals del terreny i també tots els elements sobreposats, en el seu emplaçament i amb les característiques topogràfiques que els defineixen.

En el plànol d'informació I.3b - Estat Actual. Fotoplànol, a escala 1/2.000, s'observa la imatge aèria del sector nord de Rialp, que complementa la informació de la base cartogràfica.

Finalment en el plànol d'informació I.3c - Estat actual, altimetria, a escala 1/500, es remarquen les corbes en intervals de 2,5 i 5 metres, el que facilita la lectura morfològica del territori.

5.1. TOPOGRAFIA, VESSANTS I CURSOS D'AIGUA

L'àmbit del pla parcial s'emmarca en una àrea plana situada al nord del nucli urbà, just al final de les darreres estribacions que porten al Cap de Campmajor, entre el Caregué i el Noguera Pallaresa, amb un pendent en direcció nord-oest a sud-est, des de la carretera d'accés al nucli urbà fins al riu. Dins l'àmbit del sector es presenta una zona, més propera a la carretera, de pendent més pronunciat (d'un 20% aproximadament), fins arribar als prats inferiors, de pendent menor (a l'entorn d'un 0,5% aproximadament), situats entre 4 i 5 metres per sota del nivell de la carretera.

El punt més alt del sector es troba en l'extrem nord vora la carretera, aproximadament a cota 722.

5.2. CARRETERES, CARRERS I CAMINS

Carretera C-13 de Balaguer a França:

La carretera C-13 delimita pel nord-oest el sector en direcció aproximada nord-sud, en un tram d'uns 140 metres. Es tracta del tram d'accés al nucli urbà de Rialp per Av. Flora Cadena, cap al sud, i amb un encreuament projectat en rotonda, amb carrer que connecta amb el carrer Raval, cap a l'est.

La proposta de rotonda està contemplada a la Modificació Puntual de Normes Subsidiàries de Planejament, aprovades per la Comisió d'Urbanisme de Lleida a data de 8 de setembre de 2005.

La carretera té una esplanada de 8,50 m d'amplada total, amb una calçada de 7 m. Es disposa sobre el terreny amb un talús en terraplé per la banda est i en desmunt en el tram més llunyà al nucli urbà, per la banda oest. La línia d'edificació es situa a 18 m de la línia blanca de la calçada.

Altres camins

Existeix un petit tram de camí rural d'accés als camps de conreus, d'amplada aproximada de 4 metres, entre els carrers Raval i Areny.

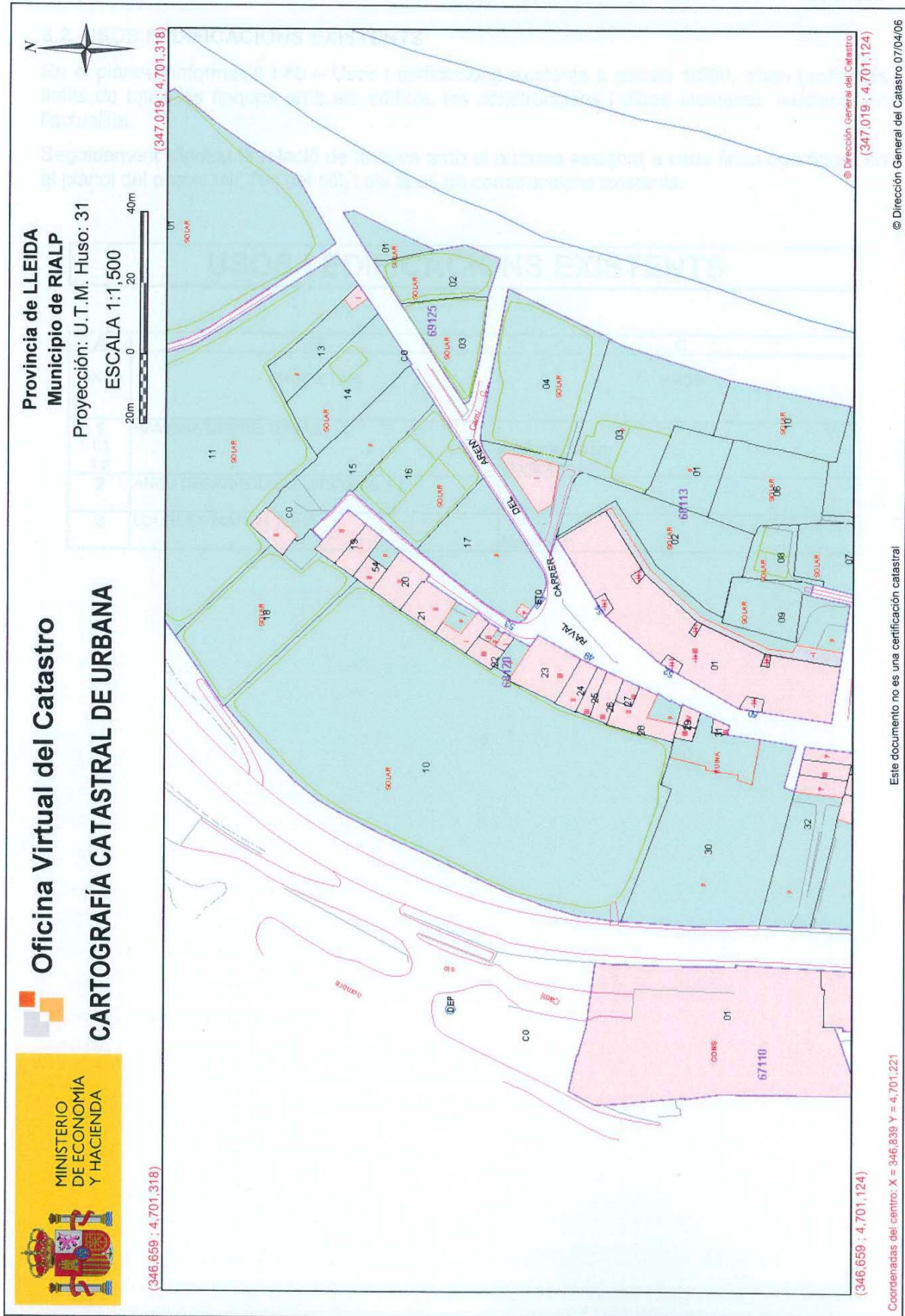
6. PARCEL·LARI, USOS I EDIFICACIONS

6.1. PARCEL·LARI

En el plànol d'informació I.4a - Parcel·lari, a escala 1/1.000, s'han grafiat els límits de totes les finques existents en l'actualitat.

Seguidament s'inclou la relació de finques amb el número assignat a cada finca que figura en el plànol del parcel·lari, el nom del propietari, la superfície de finca i sostre edificable, i drets inicials corresponents.

Núm	Finca	Cadastrè	Titular	Sup. Cadastrè	Sup. Sector	Drets
1.1	6812017	Ramona Negre Tomàs		754 m ²	777 m ²	SUD-1
1.2	6812021	Ramona Negre Tomàs		247 m ²	239 m ²	SU-C.RAVAL
2	6812010	ÀNEU desarrollos urbanos sl		6.852 m ²	6.889 m ²	SUD-1
3	6812022	Lourdes March Tohà		91 m ²	91 m ²	SU-C.RAVAL
4		Ajuntament de Rialp		221 m ²	221 m ²	SUD-1
A		Carreterra C-13		1.103 m ²	1.103 m ²	SUD-1



6.2. USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS

En el plànol d'informació I.4b - Usos i edificacions existents a escala 1/500, s'han grafiat els límits de totes les finques amb els edificis, les construccions i altres elements existents en l'actualitat.

Seguidament s'inclou la relació de finques amb el número assignat a cada finca que figura en el plànol del parcel·lari, l'ús del sòl, i els tipus de construccions existents.

USOS I EDIFICACIONS EXISTENTS

A	B	C
FINCA	PROPIETARI	USOS
1 1.1 1.2	RAMONA NEGRE TOMÁS	Prat, magatzem Magatzem
2	ANEU DESARROLLOS URBANOS S.L.	Prat
3	LOURDES MARCH TOHÀ	Magatzem

7. SERVEIS URBANS

En el plànol d'informació I.5 - Serveis urbans existents, es reflexen a escala 1/500, les xarxes de sanejament d'aigües pluvials i residuals, de regs rurals, d'abastament d'aigua, de mitja i baixa tensió (esc:1/1.000), de telecomunicacions i de gas existents en l'entorn i dins del sector.

7.1. SANEJAMENT D'AIGÜES PLUVIALS I RESIDUALS

La recollida d'aigües pluvials i residuals es realitza actualment de manera unitària mitjançant conductes a banda i banda d'Av. Flora Cadena, amb D 200. Per carrer Raval passen dos canalitzacions d'aigües residuals a banda i banda del carrer (amb D 300, i 200 en el tram més proper al SUD-1) i una conducció d'aigües pluvials sobre l'eix d'aquest, amb D 300. A l'alçada del n.50 del carrer Raval la xarxa deriva, amb D 300, cap al sobreeixidor situat a la vora del riu, des d'on les aigües residuals es recondueixen fins a la depuradora municipal mitjançant conducte de D 400.

7.2. ABASTAMENT D'AIGUA

Canonada nova aigües de Lleida

En el límit nord-oest del sector, per sobre del talús oest de la carretera C-13, es troba la canonada de subministrament de la xarxa d'aigua potable al nucli de Rialp, mitjançant 2 tubs D 125 des d'un dipòsit de 700 m³. Connecta amb la xarxa municipal per Av. Flora Cadena.

Xarxa municipal

L'àrea del pla parcial té subministrament d'aigua potable des de la xarxa municipal del carrers següents:

- D 125 Av. Flora Cadena, vorera est
- D 125, 75 C. Raval

7.3. MITJA I BAIXA TENSÍO

Segons plànol facilitat per la companyia FECSAENDESA els elements de la xarxa de mitja i baixa tensió existents en l'entorn del sector són els següents:

Línies de mitja tensió

Línia soterrada pel carrer Raval fins a l'ET 56520

Línia aèria que travessa les finques de la banda oest de l'Av. Flora Cadena fins a la finca de Fustes Sebastià S.L.

Línia aèria que travessa les finques de la banda nord de la carretera C-13.

Estacions transformadores

Fora del sector, les estacions transformadores més properes són:

- 56520. Costat est del c/ Raval, a l'alçada del num. 50
- 25268. Banda oest d'Av. Flora Cadena, a l'alçada de Fustes Sebastià S.L.
- WP256. Sobre la carretera C-13, banda oest, a l'alçada d'Aigües del Pallars
- WP197. Banda est de la carretera C-13.

Línies de baixa tensió

Dins del sector no hi ha actualment línies aèries ni soterrades de baixa tensió.

Existeix una línia aèria per façana que dona servei als habitatges del costat est del carrer Raval.

Igualment hi ha tres pasos protegits sota la calçada del carrer Raval i dels dos carrers transversals a aquest a l'alçada de l'E.T. 56520.

7.4. TELECOMUNICACIONS

Segons la informació facilitada els elements de la xarxa de telecomunicacions existents en l'entorn del sector són els següents:

Línies aèries de telefonia

En el sector no hi ha xarxa aèria de telefonia. Existeix una línia aèria de telefonia per façana que dona servei als d'habitatges del carrer Raval.

Línies soterrades de telefonia

En el sector no hi ha xarxa de canalitzacions soterrades de telefonia.

7.5. GAS

Segons la informació facilitada els elements de la xarxa de gas existents en el sector i el seu entorn són els següents:

Canonades de gas en mitja pressió

En el sector no hi ha xarxa de gas. Existeixen conduccions de gas propà, en mitja pressió A, pel carrer Raval, amb canonada de D 63, i per Flora Cadena - C13, amb canonada D 90.

VISTES FOTOGRÀFIQUES DEL SECTOR













PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

2. PLÀNOLS INFORMACIÓ

1/2.500	I.1	Emplaçament
1/500	I.2a	Planejament vigent. Règim del sòl
1/1.000	I.2b	Estudis previs POUM
1/500	I.3a	Estat Actual. Topogràfic
1/2.000	I.3b	Estat Actual. Fotoplànol
1/500	I.3c	Estat Actual. Altimetria, carenes i vessants
	I.4	Parcel·lari
1/500	I.5a	Sanejament d'aigües residuals i pluvials, i reg rural, existents
1/500	I.5b	Abastament d'aigua existent
1/1.000	I.5c	Mitja i baixa tensió existents
1/500	I.5d	Telecomunicacions existents
1/500	I.5e	Gas existent

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

3. MEMÒRIA ORDENACIÓ

1. Justificació de la necessitat del Pla parcial
2. Objectius i criteris d'ordenació
3. Descripció de l'ordenació
4. Quadre resum de superfícies i aprofitaments
5. Xarxes de serveis

3. MEMÒRIA ORDENACIÓ

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL PLA PARCIAL

El present Pla parcial urbanístic, atenent als articles 33.4 i 65.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, té per objecte el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable delimitat núm. 1 (SUD-1) per a usos residencials i terciaris, previst en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament, i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

Les motivacions que justifiquen la necessitat de desenvolupar el present Pla parcial són les següents:

1. La necessitat i conveniència de solucionar els greus problemes de trànsit i seguretat, ocasionats per la transformació i renovació edificatòria produïda al llarg del carrer Raval, que amb la seva linealitat de més de 200 m. i amb una amplada mínima en alguns punts de 3,00 m., conformen un embut d'anar i tornar o cul de sac, sense cap sortida intermitja.

El sector del SUD-1 crea una sortida mitjançant un carrer de 12 m. d'amplada que connecta directament amb l'Avda. Flora Cadena o carretera, mitjançant una rotonda.

La rotonda és l'entrada nord al poble, i serveix per passar el vial d'ésser una carretera a ser el carrer principal de Rialp; a més, la rotonda permet descongestionar el sector del carrer Raval i els sectors nous de creixement, proposats en el planejament vigent.

La rotonda també soluciona convenientment la trobada amb el carrer que ens porta a sota el castell.

2. Aquest sector ha de facilitar i ordenar el desenvolupament urbanístic del sector nord de Rialp entre la carretera i les edificacions del carrer Raval i del carrer de l'Areny en un sector bàsicament residencial, estenent el poble seguint els dos eixos de creixement principal com són la carretera i el carrer Raval, mantenint la continuïtat residencial del Carrer Raval.

3. La solució proposada pel sector s'adequa al planejament vigent i als estudis previs del POUM. Es planteja la necessitat de crear un passeig al llarg del riu Noguera, que accentui la seva continuïtat, amplii considerablement la secció del riu, de forma que el nou Passeig del Riu es converteixi en l'element més estructurant i valuós de la població.

4. Amb el desenvolupament del sector es crea una plaça al final del carrer actual del Raval, just a on ara hi trobem uns horts i la font/abeurador, que permet crear un espai públic obert, després del llarg i estret Raval.

Així mateix, el sector aporta els espais lliures que confronten amb la carretera, atenuant l'impacte entre la carretera i el sector, creant un espai lliure lineal, que s'allarga com recorregut peonal per l'interior del sector.

Com equipament es proposa un solar situat al límit nord del sector, amb una parcel·la rectangular, que pot utilitzar-se com equipament destinat i integrat dins el sector com al conjunt del poble, aprofitant la seva situació d'entrada al poble.

2. OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ

En el sector SUD-1 a les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi es planteja el creixement de Rialp cap al nord-oest del nucli actual, amb una estructura urbana en forma d'extensió de les peces residencials sobre la base de vials transversals entre els eixos del carrer Raval i Av. Flora Cadena - ctra. C-13, fins als terrenys inclosos en l'àmbit definit pel SUI-1 en les Normes Subsidiàries de Planejament actualment vigents.

Objectius

Els objectius generals de la proposta d'ordenació són els següents:

1. Adequació de la proposta a les determinacions fixades per la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques de Planejament en el sector SUD-1, i a la legislació urbanística vigent, adequant-se als límits del sector.
2. Ordenar el conjunt del sector de forma unitària, mitjançant la definició dels carrers i l'emplaçament dels espais lliures i equipaments, adequats al seu ús residencial i terciari, i a la importància dins el conjunt de la població, solucionant els problemes circulatoris del carrer Raval.
3. Ajustar l'ordenació urbanística a criteris de viabilitat econòmica, buscant la correspondència entre els beneficis i les càrregues d'urbanització, és a dir, fixant els percentatges de solars edificables adequats al cost de cessió i d'urbanització dels carrers i espais lliures.
4. Solucionar els serveis i infraestructures necessàries pel sector.

Criteris d'ordenació

Els criteris d'ordenació del sector són els següents:

1. Emmarcar la proposta d'ordenació del sector en un àmbit territorial més extens al propi sector, per garantir la coherència i la connectivitat de la xarxa viària en relació a futurs creixements. Aquest àmbit correspon als terrenys situats en l'extrem nord de Rialp entre la carretera C-13, l'assentament industrial situat a l'altre costat de la carretera, els terrenys de sòl urbanitzable corresponents a l'àmbit SUI-1 al nord, les edificacions existents dels carrers Raval i Areny i els futurs creixements fins al riu per l'est, i el polígon d'actuació urbanística PAU-1 al sud.
2. L'ordenació del nou sector residencial i terciari que es proposa en l'extrem nord de Rialp s'organitza al voltant de tres eixos viaris principals, la carretera C-13, la reordenació del tram central del carrer Raval i la seva confluència amb el carrer de l'Areny (C4, C5) i l'avinguda (C3) de connexió transversal de tot el sector amb la nova rotonda de la carretera C-13, facilitant igualment l'accés a les noves implantacions residencials de l'àrea de l'Areny, fora del sector objecte d'ordenació.
3. La proposta d'ordenació consisteix en solucionar el problema d'accés del sector amb la carretera construint una rotonda que ha de permetre l'accés al futur sector urbà entre la carretera i el riu. Des d'aquesta rotonda s'accedeix a un vial de connexió fins al raval. Els espais entre les calçades de la carretera i les peces residencials es qualifiquen d'espais lliures, així com una plaça al final del Raval, i uns espais peonals a l'interior de l'illa central que separa les construccions del nucli vell del raval de les noves construccions amb façana a l'avinguda Flora Cadena. Per completar les reserves per a sistemes d'espais lliures i equipaments, es qualifica un solar rectangular en la illa situada més al nord del polígon.

3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

3.1. LÍMITS DEL SECTOR

Els límits del pla parcial del sector SUD-1, fixats a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Rialp, són els grafiats en el plànol d'ordenació O.1 Ordenació, a escala 1/500. Aquest límits s'han incorporat al present document sense cap modificació.

La superfície del sector és de 9.320 m².

3.2. SISTEMA VIARI

L'ordenació del sistema viari es reflexa en el plànol d'ordenació O.1 - Ordenació, a escala 1/500.

Els criteris d'ordenació del sistema viari són els següents:

1. Emmarcar la proposta d'ordenació del sector en un àmbit territorial més extens al propi sector, per garantir la coherència i la connectivitat de la xarxa viària en relació a futurs creixements. Aquest àmbit correspon als terrenys situats en l'extrem nord de Rialp entre la carretera C-13 i els assentaments industrials que el voregen a l'oest, els terrenys de sòl urbanitzable corresponents a l'àmbit SUI-1 al nord, les edificacions existents dels carrers Raval i Areny i els futurs creixements fins al riu per l'est, i el polígon d'actuació urbanística PAU-1 al sud.

2. L'ordenació del nou sector residencial i terciari que es proposa en l'extrem nord de Rialp s'organitza al voltant de tres eixos viaris principals, la carretera C-13, la reordenació del tram central del carrer Raval i la seva confluència amb el carrer de l'Areny (C4, C5) i l'avinguda (C3) de connexió transversal de tot el sector amb la nova rotonda de la carretera C-13, facilitant igualment l'accés a les noves implantacions residencials de l'àrea de l'Areny, fora del sector objecte d'ordenació.

La carretera C-13 com a via segregada del nucli urbà es dota d'un vial lateral en el tram urbà i de la rotonda d'accés, el que permet millorar la seva relació amb la zona urbana, aportant accessibilitat al nucli urbà, seguretat en l'encreuament i segregació del tràfec intern.

La superfície total del sistema viari és de 2.913 m² que representa el 31,26% de la superfície total del sector, que es un percentatge alt respecte a sector residencials amb menys incidència urbana general.

3.2.1. ALINEACIONS I RASANTS

Les característiques geomètriques del traçat en planta dels carrers i espais públics es defineixen en el plànol O.1 - Ordenació i en el plànol O.2 - Viari i Topografia, mitjançant la posició dels eixos dels carrers, la dimensió entre alineacions dels carrers, i la definició de les alineacions en els encreuaments.

L'estudi de les rasants dels carrers es reflexa en el plànol O.2 - Viari i topografia i també en

		AMPLADA
C1	Carrer lateral est C-147	7,50
C2	Carrer 2	12,00
C3	Carrer Raval	6,50
C4	Carrer de l'Areny	6,50

els plànols O.3 - Perfils longitudinals.

3.2.2. SECCIONS TIPUS DELS CARRERS

La secció tipus dels espais a urbanitzar per a cada carrer es determina en el plànol O.1 - Ordenació i en el plànol O.2 - Viari i topografia. La distribució i dimensions de calçada, aparcaments i voreres es proposa segons la funció de cada vial en el conjunt de la xarxa viària. La distribució s'ajustarà en el projecte d'urbanització seguint els criteris assenyalats en el present pla parcial.

La secció tipus de cada carrer és la següent:

		AMPLADA	CALÇADA	APARCAMENT	VORERES	PASSEIG
C1	Carrer lateral est C-147	7,50	5,00		2,50	
C2	Carrer 2	12,00	7,00		2,50-2,50	
C3	Carrer Raval	6,50	5,00		1,50 / VARIABLE	
C4	Carrer de l'Areny	6,50	5,00		1,50	

3.3. SISTEMES DE PARCS I JARDINS, D'EQUIPAMENTS I DE SERVEIS TÈCNICS

L'ordenació dels sistemes de parcs i jardins, d'equipaments públics, i de serveis tècnics es reflexa en el plànol d'ordenació O.1-Ordenació, a escala 1/500.

Sistema de Parcs i Jardins

Els criteris concrets que s'han utilitzat per determinar l'emplaçament i la tipologia dels espais lliures s'han establert amb la finalitat prioritària de potenciar l'estructura urbana del sector i els usos residencials del mateix, escollint per un costat, la millor localització dels mateixos respecte als espais existents, i buscant en segon lloc, la tipologia dels espais lliures més adequada a aquest tipus de sector residencial.

Els espais entre les calçades de la carretera i les peces residencials es qualifiquen de parcs i jardins, i conformen una àmplia franja verda que ha d'atenuar l'impacte visual i sonor de la carretera, amb la funció d'actuar de coixí respecte del tràfec rodat i donar una imatge endreçada de l'accés al nucli des de la carretera.

La plaça al final del Raval té la vojuntat de crear una plaça oberta després del llarg recorregut de l'estret carrer del Raval, convertint-se en el centre d'aquest barri, i que solucioni adequadament la trobada dels diferents carrers que hi conflueixen.

El espais peonals a l'interior de l'illa central conformen recorreguts verds que ens uneixen els diferents Parcs i jardins, a la vagada que ens separen les construccions del nucli vell del raval de les noves construccions amb façana a l'avinguda Flora Cadena. Els espais situats entre la zona residencial i la carretera són peces a l'entorn dels 15 metres d'amplada amb la funció d'actuar de coixí respecte del tràfec rodat i donar una imatge endreçada de l'accés al nucli des de la carretera.

Els espais lliures fixats en el Pla són:

V1	Entorn illa residencial sud	1.865	65,81%
V2	Vial lateral carretera	359	12,67%
V3	Rotonda	177	6,25%
V4	C. Raval sud	126	4,45%
V5	C. Raval nord	307	10,83%
Superfície total espais lliures		2.834	100%

La superfície total destinada al sistema d'espais lliures públics és de 2.834 m² que representa el 30,41% de la superfície total del sector.

Sistema d'equipaments públics

Es proposa destinar al sistema d'equipaments un solar situat al nord del sector.

Els equipaments fixats en el Pla són:

E1	Zona esportiva	536	100,0%
Superfície total d'equipaments		536	100%

La superfície total destinada al sistema d'equipaments públics és de 536 m2 que representa el 5,75% de la superfície total del sector.

La superfície total destinada als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments públics és de 3.370 m2 que representa el 36,16% de la superfície del sector. Aquesta reserva supera en el 2,16% les reserves totals per espais lliures i equipaments (3.169 m2, 34% de la superfície del sector) fixades pel Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005 (v. quadres punt 4.3.1).

3.4. ZONIFICACIÓ

L'ordenació de les zones edificables es reflexa en el plànol d'ordenació O.1-Ordenació, a escala 1/1.000.

Els solars de tot el sector es qualifiquen de zona d'edificació linial discontinua, clau 2b. Les característiques més significatives de la zona d'edificació linial discontinua, clau 2b són:

-
-
- Es permeten reculades de l'edificació inferiors a 5 metres.
- no és edificable i es destinarà a jardí privat o comunitari.

La superfície total destinada a les zones edificables és de 3.037 m2 que representa el 32,59% de la superfície del sector.

La distribució de la superfície de sòl, del sostre edificable entre les diferents subzones és la següent:

QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE		HABITAT.
		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	DIFICABILITAT	ut
PLA PARCIAL						
ZONES		2.707	29,05%	6.732	2,49	67
2b	EDIF. LINEAL DISCONTÍNUA	2.707	29,05%	6.732	2,49	67
SÒL URBÀ DIRECTE		330	3,54%	1.188	3,60	16
ZONES		330	3,54%	1.188	3,60	16
2b	EDIF. LINEAL DISCONTÍNUA	330	3,54%	1.188	3,60	16

Les parcel.l
L'edificació

L'habitatge

3.5. RESERVA DE SÒL PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

El present pla parcial en compliment de l'article 65.2g) de la Llei 1/2005, preveu la localització concreta dels terrenys en els que s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i estableix els terminis obligatoris en els quals l'ajuntament i els propietaris adjudicatari de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels mateixos.

La construcció dels habitatges de protecció pública s'executarà de manera proporcional a la construcció de la resta del sostre del sector.

Segons l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme 1/2005 el planejament ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial. El sostre total del sector són 7.920 m²st. S'exclou d'aquest 1188 m²st corresponent als drets inicials de les propietats incloses en origen en sòl urbà directe (finques 1.2 i 3 segons plànol I.4 - Parcel.lari)

$$7.920 \text{ m}^2\text{st} - 1.188 \text{ m}^2\text{st} = 6.732 \text{ m}^2\text{st}$$

Es destinen a ús comercial, i altres usos no residencials, 1.010 m²st en PB de la peça residencial M1, més propera al nucli de població.

$$(6.732 \text{ m}^2\text{st} - 1010 \text{ m}^2\text{st}) \times 0,20 = 1.144 \text{ m}^2\text{st}$$

Aquests 1.144 m²st destinats a VPO representaran un mínim de 13 habitatges

Aquest sostre es repartirà proporcionalment entre els propietaris que participin en la reparcel.lació en funció de la seva participació, admetent-se que els habitatges estiguin integrats dins dels edificis de promoció lliure o formin un edifici independent destinat exclusivament a VPO.

3.6. COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

La proposta millora la mobilitat del propi sector i la del conjunt del nord del nucli de Rialp en convertir la carretera en passeig i en tractar adequadament la connexió d'aquesta amb el sector del carrer Raval i de la resta de sectors de nou creixement proposats en el planejament vigent, a partir d'un nou carrer transversal que connecta directament amb l'eix Av. Flora Cadena - carretera mitjançant una rotonda.

En particular permet millorar l'accessibilitat rodada i peonal del carrer Raval i descongestionar un sector actualment amb problemes de trànsit i seguretat ocasionats pel funcionament en cul de sac del tram situat en la zona de l'Areny, amb seccions de 3,00 m d'amplada en diversos punts del recorregut.

4. QUADRES RESUM DE SUPERFÍCIES I APROFITAMENTS

4.1. QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1							
QUADRE DE SUPERFÍCIES		SÒL		SOSTRE		HABITAT.	DENSITAT
PLA PARCIAL		M2 SÒL	%	M2 SOSTRE	DIFICABILITAT	ut	HAB/Ha
TOTAL		9.320	100%	7.920	0,85		
SÒL URBANITZABLE		8.990	96,46%	6.732	0,75	67	74,53
SISTEMES		6.283	67,41%				
A	SISTEMA VIARI	2.913	31,26%				
V	PARCS I JARDINS	2.834	30,41%				
E	EQUIPAMENTS	536	5,75%				
ZONES S.Urbanitzable		2.707	29,05%	6.732	2,49	67	
2b	EDIF. LINEAL DISCONTÍNUA	2.707	29,05%	6.732	2,49	67	
SÒL URBÀ DIRECTE		330	3,54%	1.188	3,60	16	
ZONES S.Urbà Directe		330	3,54%	1.188	3,60	16	
2b	EDIF. LINEAL DISCONTÍNUA	330	3,54%	1.188	3,60	16	
ZONES S.Urbanitzable + S.Urbà Directe		3.037	32,59%	7.920			

4.2. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I STANDARDS

En el quadre següent es comparen les exigències en els paràmetres d'ordenació entre els estàndards fixats per la legislació urbanística, concretament en l'article 65.3.b del Text refòs de la Llei d'urbanisme 1/2005, amb els determinats per la Modificació de Normes Subsidiàries de Planejament en el sector SUD-1, i amb els resultants de l'ordenació del Pla parcial.

PARAMETRES D'ORDENACIO	LLEI 1/2005	MOD. NNSS	PLA PARCIAL	DIFERÈNCIES
SUPERFÍCIE TOTAL	9.320	9.320	9.320	
SUPERFÍCIE SÒL URBANITZABLE	8.990	8.990	8.990	
SUPERFÍCIE SÒL URBÀ DIRECTE	330	330	330	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,85	0,85	0,85	
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM	7.922	7.922	7.920	-2
SOSTRE EDIFICABLE SÒL URBANITZABLE	6.733	6.733	6.732	-1
SOSTRE EDIFICABLE SÒL URBÀ DIRECTE	1.188	1.188	1.188	0
DENSITAT Surbanitz.	75,00	75,00	75,00	
NOMBRE MÀX. D'HABITATGES Surbanitz.(75 hab/Ha s/ 6733 m2st.)	67	67	67	0
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES SU (1188 m2st. / 75 m2st viv)	16	16	16	0

RESERVES PER ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS SECTORS RESIDENCIALS	LLEI 1/2005		MOD. NNSS		PLA PARCIAL		DIFERÈNCIES	
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	1.584	17,00%	1.584	17,00%	2.834	30,41%	1.250	13,41%
10% Superfície sector	932	10,00%	932	10,00%				
0,2 m2st/m2sòl	1.584	17,00%	1.584	17,00%				
EQUIPAMENTS PÚBLICS	1.584	17,00%	1.584	17,00%	536	5,75%	-1.048	-11,25%
5% Superfície sector	466	5,00%	466	5,00%				
0,2 m2st/m2sòl	1.584	17,00%	1.584	17,00%				
TOTAL RESERVES MÍNIMES	3.169	34,00%	3.169	34,00%	3.370	36,16%	201	2,16%

Com es desprèn del quadre, l'ordenació del Pla parcial compleix amb les exigències mínimes d'espais lliures i equipaments, així com amb el sostre edificable màxim.

4.3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS EDIFICABLES								
	SOLAR		SOSTRE TOTAL	P.BAIXA		P.PIS	SOTA COBERTA	NOMBRE HTGES
	m2s	JARDÍ		NO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL			
2b	3.037	1.847	7.920	1.010	1.190	4.400	1.320	83
M1	1.701	1.461	4.500	1.010	240	2.500	750	43
M2	1.336	386	3.420		950	1.900	570	40

5. XARXES DE SERVEIS

En la sèrie de plànols d'ordenació O.4-Serveis urbans es proposen els esquemes bàsics del traçat de les xarxes de sanejament d'aigües pluvials i d'aigües residuals, de regs rurals, d'abastament d'aigua, de reg urbà, de mitja i baixa tensió, de telecomunicacions i d'abastament de gas.

5.1. SANEJAMENT D'AIGÜES PLUVIALS

Les aigües residuals de les peces residencials es condueixen per col.lectors situats per la façana de la carretera fins al col.lector del vial central de la rotonda que connecta amb la xarxa existent dels carrers Raval - Areny.

5.2. SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS

Les aigües residuals de les peces residencials es condueixen per col.lectors situats per la façana de la carretera fins al col.lector del vial central de la rotonda que connecta amb la xarxa existent dels carrers Raval - Areny.

5.3. ABASTAMENT D'AIGUA

La xarxa d'abastament d'aigua del sector es disposarà als dos costats del carrer central (carrer 2) i per la façana de les peces residencials que dona a la carretera.

Xarxa municipal

L'àrea del pla parcial té subministrament d'aigua potable des de la xarxa municipal pels carrers següents:

- 2 D125 Carretera C-13 mitjançant pas sota calçada, per la banda sud de la rotonda
- D 125 Carrer Raval

5.4. MITJA I BAIXA TENSÍO

Línies de mitja tensió

Dins del sector no hi ha línies de mitja tensió.

La xarxa de mitja tensió del sector es connectarà amb la xarxa existent amb una conducció soterrada fins al transformador ET 56520 La conducció passa per l'espai peatonal d'interior d'illa proper a la peça residencial M1 fins a una nova ET prevista en el bloc residencial situat a l'illa M1. Des d'aquesta estació transformadora es distribuïran les línies soterrades de baixa tensió i d'enllumenat públic de tot el sector.

Estacions transformadores

Dins del sector no hi ha cap estació transformadora. Fora del sector, les estacions transformadores més properes són:

- 56520. Costat est del c/ Raval, a l'alçada del num. 50
- 25268. Banda oest d'Av. Flora Cadena, a l'alçada de Fustes Sebastià S.L.
- WP256. Sobre la carretera C-13, banda oest, a l'alçada d'Aigües del Pallars
- WP197. Banda est de la carretera C-13.

Es preveu la construcció d'una nova estació, connectada amb la ET 56520. Es recomana la connexió amb una ET més entre les assenyalades anteriorment.

Línies de baixa tensió

Dins del sector no hi ha línies de baixa tensió

Partint de l'estació transformadora prevista a l'apartat anterior, al costat oest de les peces residencials es preveuen línies soterrades BT, en trams de 80 i 50 metres, que continuen a ambdues bandes del vial central (carrer 3), en trams de 30 i 70 metres, amb un pas sota calçada a la banda est de la rotonda d'accés a la carretera.

5.5. TELECOMUNICACIONS

Línies soterrades de telefonia

Dins del sector no hi ha línies aèries de telefonia.

Pel costat oest de les peces residencials es preveuen línies soterrades de telefonia, en trams de 80 i 50 metres, que continuen a ambdues bandes del vial central (carrer 3), en trams de 30 i 70 metres, amb un pas sota calçada a al banda est de la rotonda d'accés a la carretera. Aquestes línies connecten amb la xarxa municipal pel carrer Raval.

5.6. GAS

Pel costat oest de les peces residencials es preveuen línies soterrades de gas, en trams de 80 i 50 metres, que continuen a ambdues bandes del vial central (carrer 3), en trams de 30 i 70 metres, amb un pas sota calçada a al banda est de la rotonda d'accés a la carretera. Es connecta amb la xarxa municipal per la canalització existent al carrer Raval, de D 63, i mitjancant un altre pas sota calçada per sota de la carretera d'accés al nucli fins a la canalització de D 90 que passa per la banda oest d'aquesta.

Rialp, abril de 2006

Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

4. PLÀNOLS ORDENACIÓ

	O.1	Ordenació	
1/500			
	O.2	Viari i topografia	
1/500			
	O.3	Perfils longitudinals	1/100 (V) -
1/1000 (H)			
	O.4a	Sanejament aigües residuals i pluvials, i reg rural	1/500
	O.4b	Abastament d'aigua i reg urbà	1/500
	O.4c	Mitja i baixa tensió	1/1.000
	O.4d	Telecomunicacions	1/500
	O.4e	Gas	
1/500			

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

5. NORMES URBANÍSTIQUES

1. Disposicions Generals
2. Règim urbanístic
3. Regulació dels sistemes
4. Ordenances reguladores de les zones

5. NORMES URBANÍSTIQUES

1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Documentació

El Pla parcial urbanístic, atenent a l'article 66.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, es compon dels documents següents:

- 1) Memòria informació
- 2) Plànols informació
- 3) Memòria ordenació
- 4) Plànols ordenació
- 5) Normes urbanístiques
- 6) Valoració cost d'execució
- 7) Estudi econòmic i divisió poligonal
- 8) Pla d'etapes
- 9) Informe mediambiental

Article 2.- Objecte i àmbit d'aplicació

El Pla parcial urbanístic desenvolupa el sector de sòl urbanitzable delimitat núm.1 (SUD-1) del document de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Rialp. Aquestes Normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial, segons queda delimitat a tots els plànols que integren el present Pla.

El Pla parcial urbanístic serà d'aplicació una vegada sigui aprovat definitivament i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Comprèn els terrenys assenyalats en el plànol O1- Ordenació, a escala 1/500.

Article 3.- Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit en l'article anterior, el document de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Rialp.

En tot cas i per tot allò que no sigui expressament regulat en la present normativa, o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin les Normes Subsidiàries de Planejament de Rialp, així com la Modificació esmentada en el paràgraf anterior.

Article 4.- Vigència

La vigència del Pla parcial urbanístic, atenent a l'article 92 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, és indefinida, començant a regir el dia següent a la publicació de l'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 5.- Modificacions

Les modificacions del present Pla parcial s'ajustaran al que disposen els articles 94 i 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions produïdes per la millor adaptació al terreny del Projecte de reparcel.lació i del Projecte d'urbanització, que no suposin canvis en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

Article 6.- Obligatorietat

Les determinacions contingudes en el present Pla parcial obligaran per igual a l'Administració i als particulars, atenent al que disposa l'articles 100.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005,

Article 7.- Desenvolupament del Pla parcial

Per al desenvolupament del pla parcial podran redactar-se projectes d'urbanització i projectes de reparcel.lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i les del Pla d'ordenació urbanística municipal de Rialp.

Article 8.- Divisió poligonal i sistema d'actuació

El sector del present pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.
El sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

Article 9.- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

Als efectes dels articles 45.1a) i 45.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme1/2005 la cessió a l'administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, es concretarà en el procés de reparcel·lació del sector. S'entén que la superfície ocupada per les parcel·les originalment incloses en àmbit de Sòl Urbà consolidat (330 m2 corresponents a l'àmbit G del document de Modificació Puntual de Normes Subsidiàries de planejament) no computa a efectes de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Article 10.- Llicències

Estaran subjectes a llicència tots els actes que determinen les Normes Subsidiàries de Planejament de Rialp.

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 11.- Qualificació del sòl

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

Article 12.- Sistemes

En aquest Pla parcial els sistemes són:

- A Sistema viari
- V Sistema de parcs i jardins
- E Sistema d'equipaments

Article 13.- Zones

Les zones compreses en el Pla parcial són:

Zona d'edificació lineal discontinua, clau 2b

Article 14.- Delimitació de les zones i sistemes

La delimitació de les zones i sistemes es fixa en el plànol d'ordenació O.1-Ordenació del present Pla parcial.

3. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 15.- Definició

La regulació dels sistemes inclosos en el present Pla parcial és la determinada en les Normes Subsidiàries de planejament municipal.

4. ORDENANCES REGULADORES DE LES ZONES

Article 16.- Definició

Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús de cada zona son les fixades a la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques de Planejament de Rialp.

Article 17. Zona d'edificació en línia, subzona d'alineació discontinua, clau 2b

1. Definició

Aquesta subzona correspon al nou model de creixement dels nuclis, amb una disposició de l'edificació semblant a la dels nuclis vells.

2. Condicions de la parcel·lació

Es consideren parcel·les edificables les parcel·les existents fins al moment de l'aprovació de la modificació, encara que incumpleixin les condicions que es fixen seguidament.

Aquestes condicions són d'aplicació a les noves parcel·les resultants de les segregacions posteriors a l'aprovació de les Normes.

a) Superfície mínima de parcel·la:	100 m ²	
b) Front mínim de parcel·la:		5 m
c) Fondària mínima de parcel·la:	6 m	

3. Condicions de l'edificació

a) **Forma d'ordenació:** L'edificació serà en alineació discontinua, situant-se dins el recinte assenyalat en el plànol O1- Ordenació. La disposició de l'edificació dins dels solars es podrà ajustar en la reparcel·lació o bé en la llicència d'edificació.

b) **Reculades de l'edificació:** Es permeten les reculades de l'edificació inferiors a 5 metres.

c) **Tipologia:** Unifamiliar o plurifamiliar

d) **Fondària edificable màxima:** La fixada en el plànol O1- Ordenació, amb un màxim de 15,00 metres.

e) **Sostre edificable màxim:** El sostre edificable màxim és el resultant de les determinacions del plànol O1- Ordenació en funció de l'ocupació i el nombre de plantes.

f) **Alçària reguladora màxima:**

8,90 metres - P. Baixa + 2P. Pis + P. Sotacoberta

La alçària màxima entre el pla inferior de l'últim sostre, on es medeix l'ARM, i el pla inferior del cabiró de la coberta, mesurada en al pla exterior de façana serà de 90 cm.

g) **Nombre màxim de plantes:** El fixat en el plànol O1- Ordenació

h) **Densitat màxima d'habitatges:** 1 habitatge cada 70 m² sostre residencial construït

i) **Ocupació:** L'assenyalada en el plànol O1- Ordenació.

j) **Cobertes:** Les vessants dels testers grafiades en els plànols d'ordenació són indicatives en els edificis de planta baixa i una planta pis.

k) **Tanques:** Les tanques al carrer seran de pedra, absolutament opaques amb una alçària màxima de 1,20 m, amb tractament de façana. La resta fins a una alçària màxima de 1,80 metres serà amb reixa o vegetal. No podrà tenir cap mena de tanca quan la reculada sigui inferior a 1,5 metres, i l'espai entre l'edifici i el carrer es pavimentarà com una ampliació del carrer.

4. Condicions d'ús

a) **Ús global:** Residencial unifamiliar i plurifamiliar

b) **Usos admesos:** Hoteler, bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

c) **Aparcaments:** Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Rialp, abril de 2006

Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ

1. Despeses de planejament i reparcel.lació
2. Despeses d'indemnitzacions
3. Despeses d'urbanització
4. Cost total d'execució

6. VALORACIÓ DEL COST D'EXECUCIÓ

De conformitat amb l'apartat 1e) de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, s'efectua la valoració de l'implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització. Atés l'apartat 1d) de l'article 44 de la mateixa llei, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de "... costejar i si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal.lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió de les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris."

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris afectats comprenen els conceptes següents, segons l'article 114.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal.lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

1. DESPESES DE PLANEJAMENT I REPARCEL.LACIÓ

El cost total d'execució del sector inclou una primera fase de planejament i reparcel.lació que s'acaba amb l'adjudicació dels nous solars edificables als propietaris corresponents, i amb la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'administració.

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
PLANEJAMENT I GESTIO	46.276,78	4,97	15,24	5,84
PLA PARCIAL	27.800,00	2,98	9,15	3,51
PROJECTE REPARCEL.LACIÓ	12.064,00	1,29	3,97	1,52
CERTIFICACIONS REGISTRE	462,77	0,05	0,15	0,06
ACTA PROTOCOLORITZACIÓ	2.644,40	0,28	0,87	0,33
INSCRIPCIÓ REGISTRE PROPIETAT	3.305,61	0,35	1,09	0,42

2. DESPESES D'INDEMNITZACIONS

En el conjunt del cost d'execució del sector es consideren les indemnitzacions dels béns i drets a extingir existents en les finques del sector. La valoració que es realitza en el present document és indicativa i a títol d'estimació inicial, i serà en el procés de reparcel·lació quan es valoraran definitivament els béns i les activitats a indemnitzar.

Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte de reparcel·lació del sector, en concepte de despeses d'urbanització. S'enten que els elements esmentats no es poden conservar, quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament, quan estan situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ús provisional.

En el sector s'estimen les indemnitzacions dels edificis :

QUADRE RESUM D'INDEMNITZACIONS

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
NUM. FINCA	PROPIETARIS	BÉNS	UNITATS	VALOR UNITARI REPOSICIO	VALOR TOTAL REPOSICIO	ANTIGUITAT	COEFICIENT CONSERVACIÓ	PRODUCTIU	VALOR ACTUAL TOTAL	VALOR ACTUAL UNITARI	PREMI AFECCIÓ 5%	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
1	RAMONA NEGRE TOMÁS	MAGATZEM MUR PEDRA CAMÍ INFERIOR MUR PEDRA CARRER RAVAL TANCA FILFERRO CAMÍ INFERIOR TANCA FILFERRO CARRER RAVAL MAGATZEM	19,00 45,00 32,00 45,00 32,00 195,00	360,00 30,00 30,00 6,00 6,00 360,00	6.840,00 1.350,00 960,00 270,00 192,00 70.200,00	0,56 0,56 0,56 0,56 0,56 0,56	0,6 0,8 0,8 0,5 0,5 0,6	1 1 1 1 1 1	2.298,24 604,80 430,08 75,60 53,76 23.587,20	120,96 13,44 13,44 1,68 1,68 120,96	114,91 30,24 21,50 3,78 2,69 1.179,36	2.413,15 635,04 451,58 79,38 56,45 24.766,56	28.402,16 924,34 10.033,63
2	ÀNEU DESARROLLOS URBANOS S.L.	MUR PEDRA OEST MUR PEDRA EST	39,00 26,50	30,00 30,00	1.170,00 795,00	0,56 0,56	0,8 0,8	1 1	524,16 356,16	13,44 13,44	26,21 17,81	550,37 373,97	
3	LOURDES MARCH TOHÀ	MAGATZEM	79,00	360,00	28.440,00	0,56	0,6	1	9.555,84	120,96	477,79	10.033,63	
TOTAL INDEMNITZACIONS									37.485,84		1.874,29	39.360,13	39.360,13

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
INDEMNITZACIONS	39.360,13	4,22	12,96	4,97

3. DESPESES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització del sector comprén el cost dels carrers i dels espais lliures estimat aplicant un cost unitari per metre quadrat de superfície als diferents tipus d'espais. L'import del pressupost que es considera és el de licitació de les obres, incloses les despeses generals i el benefici industrial del contractista (19%), i l'IVA del 16%.

També s'inclouen els honoraris de redacció del projecte d'urbanització i els de direcció de les obres. Els honoraris de redacció del projecte d'urbanització i els de direcció de les obres són proporcionals a l'import de les obres d'urbanització.

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
URBANITZACIÓ	621.267,36	66,66	204,57	78,44
OBRES URBANITZACIO VIARI	457.862,00	49,13	150,76	57,81
OBRES URBANITZACIO ESPAIS LLIURES	118.750,00	12,74	39,10	14,99
PROJECTE I DIRECCIO URBANITZACIÓ	44.655,36	4,79	14,70	5,64

4. COST TOTAL D'EXECUCIÓ

	DESPESES €	DESP/SUP.TOTAL €/ m2 sòl	DESP/SUP.SOLAR €/ m2 sòl	DESP/SOSTRE €/ m2 sostre
La repercussió del cost total d'execució del sector sobre la superfície total de les finques és				
TOTAL DESPESES	706.904,27	75,85	232,76	89,25
PLANEJAMENT I GESTIO	46.276,78	4,97	15,24	5,84
INDEMNITZACIONS	39.360,13	4,22	12,96	4,97
URBANITZACIÓ	621.267,36	66,66	204,57	78,44

la següent:

$$706.904,27 \text{ €} / 9.320 \text{ m}^2 = 75,85 \text{ €/m}^2$$

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície de solars edificables del sector és la següent:

$$706.904,27 \text{ €} / 3.037 \text{ m}^2 = 232,76 \text{ €/m}^2$$

La repercussió del cost total d'execució sobre la superfície de sostre edificable del sector és la següent:

$$706.904,27 \text{ €} / 7.920 \text{ m}^2 = 89,25 \text{ €/m}^2$$

Rialp, abril de 2006

Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL

1. Valoració de l'aprofitament urbanístic
2. Divisió poligonal i sistema d'actuació

7. ESTUDI ECONÒMIC I DIVISIÓ POLIGONAL

1. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Els plans parcials urbanístics contindran, segons l'art. 66.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, l'avaluació econòmica de la promoció, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.

Segons l'article 36.1. del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, *"s'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea. "*

Als efectes de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent, segons l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005,

"a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a) han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau la reurbanització."

La ponderació dels components de l'aprofitament urbanístic, segons l'article 2 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme es realitzarà amb els següents criteris:

"1. La intensitat dels usos admesos depèn de l'ocupació màxima de parcel·la, de la tipologia edificatòria i de la situació en l'edificació o bé del nombre d'establiments per unitat de superfície, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

2. Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic, sobre la base de la ponderació dels components d'aquest i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

- *S'establirà un coeficient d'homogeneïtzació, que, de manera justificada, expressi la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de la resta.*
- *El producte d'aquest coeficient pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de cada zona en determinarà l'aprofitament urbanístic.*
- *L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.*
- *L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest.*

3. Per a valorar l'aprofitament urbanístic poden emprar-se unitats de valor o d'aprofitament, que s'han de taxar en diners als efectes de determinar les indemnitzacions o compensacions procedents per raó de diferències d'adjudicació."

La valoració de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector, com càlcul del valor dels solars segons les condicions urbanístiques, es fa de la forma següent:

1. Càlcul del valor total dels solars del sector, en funció del tipus d'ús i edificabilitat corresponents a la subzona. Els valors totals dels solars es calculen aplicant a les superfícies de solars i de sostre els valors unitaris fixats. Així s'obté el valor total dels solars de cada zona i el valor total del conjunt de solars del sector.
2. Distribució del cost total d'execució de la urbanització entre tots els solars del sector, proporcionalment al seu valor. Una vegada es coneix el valor total dels solars del sector es pot establir la proporció amb el cost total d'execució del sector, i d'aquesta manera traslladar aquesta proporció de despeses als solars. Així al valor total de cada solar es dedueix la repercussió del cost d'urbanització de forma proporcional a aquest valor total del solar.
3. Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic per a cada solar i per al conjunt de solars del sector, com a diferència entre el valor total del solar urbanitzat i la repercussió del cost d'urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic de cada solar serà el valor d'adjudicació dels solars en la reparcel·lació del sector.
4. Càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector, com cocient entre el valor de l'aprofitament urbanístic del conjunt dels solars del sector i la superfície de les finques aportades amb aprofitament.

1.1. VALORACIÓ DELS SOLARS EN FUNCIÓ DE LES CONDICIONS URBANÍSTIQUES

La valoració dels solars resultants es fa en funció del seu aprofitament urbanístic.

Es valoren separatament el sòl i els diferents tipus de sostre de cada zona. Els valors unitaris de cada tipus de sostre corresponen a un percentatge de repercussió respecte al seu valor de venda.

	SOLAR	SOSTRE	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.PIS	SOSTRE SOTACOB
			NO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL		
A. VALOR UNITARI PER ZONES						
2b EDIF. LINEAL DISCONTINUA	60,00		400	400	400	400

Les SUPERFÍCIES DE SÒL I DE SOSTRES EDIFICABLES (B) dels diferents tipus, existents en el conjunt del sector, determinades en el quadre de característiques dels solars edificables, a les que s'han d'aplicar els valors unitaris anteriors, son les següents:

	SOLAR	SOSTRE	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.BAIXA	SOSTRE P.PIS	SOSTRE SOTACOB
			NO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL		
B. SUPERFÍCIE SOLAR I SOSTRE	3.037	7.920	1.010	1.190	4.400	1.320
2b EDIF. LINEAL DISCONTINUA	3.037	7.920	1.010	1.190	4.400	1.320

El VALOR TOTAL DELS SOLARS URBANITZATS DE CADA SUBZONA (C) és la suma dels productes dels valors del m2 de cada tipus de sòl o de sostre per la quantitat de sòl o de sostre respectiu.

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
C. VALOR SOLARS URBANITZATS	3.350.364,00	182.220,00	3.168.144,00
2b EDIF. LINEAL DISCONTINUA	3.350.364,00	182.220,00	3.168.144,00

El VALOR MITJÀ DELS SOLARS URBANITZATS DE CADA SUBZONA (D) es el cocient entre el valor total dels solars urbanitzats de cada subzona i la superfície total de solars de cada subzona (B).

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
D. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR	1.103,18	60,00	1.043,18
2b EDIF. LINEAL DISCONTINUA	1.103,18	60,00	1.043,18

1.2. DISTRIBUCIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ ENTRE ELS SOLARS

El COST D'URBANITZACIÓ DELS SOLARS DE CADA SUBZONA (E), s'obté distribuïnt el cost total d'execució del sector, determinat en els apartats anteriors, proporcionalment als valors totals dels solars urbanitzats de cada subzona.

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
E. COST URBANITZACIÓ	706.904,27	38.447,19	668.457,08
2b EDIF. LINEAL DISCONTINUA	706.904,27	38.447,19	668.457,08

La REPERCUSSIÓ DEL COST D'URBANITZACIÓ SOBRE EL M2 DE SOLAR DE CADA SUBZONA (F) s'obté dels cocients entre els respectius valors totals del cost d'urbanització dels solars i les superfícies de solars.

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
F. COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR	232,76	12,66	220,10
2b EDIF. LINEAL DISCONTÍNUA	232,76	12,66	220,10

1.3. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DE LES ZONES

EL VALOR TOTAL DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DELS SOLARS DE CADA SUBZONA (G) és la diferència entre el valor dels solars urbanitzats i la repercussió del cost d'execució (C-E).

	TOTAL	SOLAR	SOSTRE
G. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLARS	2.643.459,73	143.772,81	2.499.686,92
2b EDIF. LINEAL DISCONTÍNUA	2.643.459,73	143.772,81	2.499.686,92

EL VALOR DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC PER M2 DE SOLAR DE CADA SUBZONA (H), s'obté del cocient entre el valor total dels aprofitaments urbanístics dels solars i la seva

TOTAL	SOLAR	SOSTRE
-------	-------	--------

superfície (G/B), o de la diferència entre el valor mitjà del solar urbanitzat i la repercussió del cost d'urbanització sobre el m2 de solar (A-F).

	870,42	47,34	823,08
H. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC/ M2 SOLAR	870,42	47,34	823,08
2b EDIF. LINEAL DISCONTÍNUA	870,42	47,34	823,08

1.4. VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ DEL SECTOR

EL VALOR DE L'APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR s'obté pel cocient entre el valor total de l'aprofitament urbanístic dels solars i la superfície total del sector.

TOTAL	SOLAR	SOSTRE
-------	-------	--------

VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC MITJÀ / M2 SÒL INICIAL

C. VALOR SOLARS URBANITZATS	3.350.364,00	182.220,00	3.168.144,00
E. COST URBANITZACIÓ	706.904,27	38.447,19	668.457,08
G. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLARS	2.643.459,73	143.772,81	2.499.686,92

I. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SÒL INICIAL	359,48	19,55	339,93
J. COST URBANITZACIÓ / M2 SÒL INICIAL	75,85	4,13	71,72
K. APROFITAMENT URBANÍSTIC / M2 SOL INICIAL	283,63	15,43	268,21

VALORACIÓ APROFITAMENT URBANÍSTIC / M2 SOLAR

D. VALOR SOLARS URBANITZATS / M2 SOLAR	1.103,18	60,00	1.043,18
F. COST URBANITZACIÓ / M2 SOLAR	232,76	12,66	220,10
H. VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC/ M2 SOLAR	870,42	47,34	823,08

Així el valor de l'aprofitament urbanístic del sector, 2.643.459,73 €, si es posa en relació a la superfície de solars resultants determina el valor mitjà dels solars, 870,42 €/m2, i si es

posa en relació a la superfície del sector determina el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà del sector, 283,63 €/m².

2. DIVISIÓ POLIGONAL I SISTEMA D'ACTUACIÓ

Atesa la necessitat de facilitar la connectivitat de tot el sector entre la carretera C-13 i l'àrea de l'Areny es proposa el desenvolupament del Pla parcial del sector en un únic polígon d'actuació, i mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de Cooperació.

Als efectes dels articles 45.1a) i 45.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme1/2005 la cessió a l'administració actuant del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, es concretarà en el procés de reparcel·lació del sector, mitjançant una finca indivisible.

Rialp, abril de 2006

Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-1 DE RIALP

ABRIL 2006

8. PLA D'ETAPES

1. Pla d'Etapes

8. PLA D'ETAPES

1. PLA D'ETAPES

De conformitat amb els articles 65.2f) i 66.1f) del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2005, es determina el pla d'etapes per a l'execució de les obres d'urbanització del sector. L'execució de les obres d'urbanització es desenvoluparà en una única etapa de quatre anys des de l'aprovació definitiva del pla parcial.

Rialp, abril de 2006

Pasqual Mas i Boldú Valeri Mas i Boldú
DOM ARQUITECTES ASSOCIATS SL