

ac.06

estudi
d'arquitectura

PLA DE MILLORA URBANA del POLÍGON ACTUACIÓ PAU-PRA3

MEMORIA

PROPIETAT: DARDI S.L.

SITUACIÓ: Parcel.la 237 i 238 Urb. EL PLA

PRATS i SANSOR. LA Cerdanya

ÍNDEX DE DOCUMENTS

MEMÒRIA

- 0.- Nota prèvia.
- 1.- Propietat.
- 2.- Antecedents.
- 3.- Objecte del Pla de Millora Urbana.
- 4.- Promoció i tramitació.
- 5.- Marc urbanístic vigent.
- 6.- Característiques.
- 7.- Objectius i criteris.
- 8.- Descripció i justificació de la proposta.
- 9.- Superfícies de cessió i restants d'aprofitament.
 - 9.1.- Superfícies construïdes edifici existent.
 - 9.2.- Superfícies construïdes interpretació de la Normativa Urbanística.
 - 9.3.- Superfícies construïdes Pla de Millora Urbana.
 - 9.4.- Paràmetres Urbanístics.
- 10.- Certificat règim urbanístic municipal.
- 11.- Viabilitat de la proposta econòmica.
- 12.- Pla d'etapes.
- 13.- Descripció fotogràfica.
- 14.- Normes Urbanístiques.
 - 12.1.- Naturalesa, àmbit i vigència.
 - 12.2.- Àmbit territorial.
 - 12.3.- Vigència.
 - 12.4.- Obligacions.
 - 12.5.- Interpretació.
 - 12.6.- Determinacions del Pla.
 - 12.7.- Règim Urbanístic del Sol.
 - 12.8.- Normes que regulen la edificació i usos del sol.
- 15.- Annexes.
 - 15.1.- Escritures de propietat.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

| | |
|------|---------------------------------|
| A001 | Situació i emplaçament |
| A002 | Plànol normatiu |
| A003 | Plànol topogràfic |
| A004 | Plànol de límits i aprofitament |
| A005 | Proposta planta baixa |
| A006 | Proposta planta primera |
| A007 | Proposta planta sotacoberta |
| A008 | Proposta planta coberta |
| A009 | Alçats edificació |
| A010 | Seccions edificació |
| A011 | Volumetria proposada |

MEMORIA EXPOSITIVA I DESCRIPTIVA

0. NOTA PREVIA

Es redacta el present Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica sobre dues parcel·les, concretament la 237 i 238 de la urbanització "EL PLA", per definir la configuració volumètrica, les façanes i la complexió de la urbanització.

1. PROMOTOR

El Pla de Millora Urbana es realitza per iniciativa particular de l'empresa DARDI S.L. amb C.I.F: B59844589, amb representant legal el Sr. Josep Lluís Borràs Llorens amb domicili fiscal al carrer Martín Diez, 124 - planta 1era de la població de Terrassa, amb codi postal 08224, província de Barcelona.

2. ANTECEDENTS.

Les parcel·les 237 i 238 objectes d'aquest estudi estan emplaçades a la cantonada just a la trobada entre el carrer Puig Peric i carrer del Segre, a la urbanització "El Pla", a la població de Prats i Sansor, a la comarca de la Cerdanya, província de Lleida, la parcel·la 237 inscrita en el registre de la propietat de la Seu d'Urgell amb les dades següents: Finca 1596, Tom 1132, Llibre 28 de Prats i Sansor, Foli 127. La parcel·la 238 inscrita en el registre de la propietat de la Seu d'Urgell amb les dades següents: Finca 1597, Tom 1132, Llibre 28 de Prats i Sansor, Foli 130.

La superfície de cada una de les parcel·les, és de 1.173,50 m², i són propietat de l'empresa Dardi S.L. B59844589, amb domicili fiscal al carrer Martín Diez, 124 a la població de Terrassa, amb codi postal 08224, província de Barcelona.

La parcel·la 237 es troba situada en el carrer del Puig Peric, 32 té la referència cadastral 5020932DG0940N0001AM, limita al nord amb carrer Grau de l'Ós, a est amb parcel·la 238, a oest amb parcel·la 236 on es troba construït un habitatge unifamiliar adossat, i al sud amb carrer Puig Peric.

La parcel·la 238 es troba situada en el carrer del Segre, 24 té la referència cadastral 5020924DG0940N0001SM, limita al nord amb carrer Grau de l'Ós, a est amb parcel·la 239 on es troba construït un habitatge unifamiliar adossat, a oest amb parcel·la 237, i al sud amb carrer del Segre.

Les parcel·les es troben totalment lliures d'edificacions.

Els vials d'accés a les dues parcel·les es troben totalment urbanitzats.

La topografia de les dues parcel·les és pràcticament plana, amb una variació de cota de màxim 10 cm (+1097.14 / +1097.05), en sentit Est-Oest segons es pot comprovar en el plànol topogràfic.

La qualificació i els paràmetres de qualificació d'aquestes parcel·les s'ha anat modificant al llarg del temps segons seqüència següent:

- En el Pla Parcial Urbanístic aprovat l'any 1965, aquestes parcel·les estan qualificades de Zona residencial extensiva (I) i de Parc urbanitzat (H).
- En el projecte de reparcel·lació aprovat per l'Ajuntament s'introdueixen canvis en les qualificacions i superfície, quedant ambdues parcel·les qualificades com a Zona residencial extensiva (I), i es realitza una petita cessió de terreny a sistema viari (per donar accés a les parcel·les 25,00m²).

L'objectiu d'aquest document era aconseguir un conjunt arquitectònic homogeni i proposava unificar ambdues parcel·les i dividir-les novament en dos d'igual superfície, a fi de procedir a la construcció de dos habitatges adossats. No s'indica l'edificabilitat (sostre) de les dues parcel·les resultants.

- En el posterior POUPM, aprovat i publicat l'any 2011, s'incorporava una Disposició Addicional quarta on s'estableix les equivalències de claus entre el planejament derivat desenvolupat i el text refós del POUPM, corresponent la zona de Parc urbanitzat H a la clau 61-d3-H i la Zona residencial extensiva I a la clau 61-d3-H.

Quan es trasllada a la nomenclatura de les qualificacions urbanístiques de les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla", se les qualifica com a clau 61 d-2.h, essent una qualificació no definida en la regulació d'aquest sector.

Adjuntem a continuació un quadre resum i comparatiu amb els canvis de qualificació i paràmetres urbanístics que han sofert aquestes dues parcel·les:

| CLAU | PPU / M PPU | | | PR | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-------|-----------------|
| | PARCEL·LA 237 | PARCEL·LA 238 | TOTAL | PARCEL·LA 237 | PARCEL·LA 238 | TOTAL | VIALITAT |
| Residencial extensiva I / 61-d3-I | 150,00 | 2.000,00 | | 150,00 | 150,00 | | |
| Parcel·la mín. (m2) | 150,00 | 2.000,00 | | 150,00 | 150,00 | | |
| Parcel·la real (m2) | 500,00 | 1.872,00 | 2.372,00 | 1.173,00 | 1.173,00 | 25,00 | 2.372,00 |
| IEN (m2st/m2s) | | | 1.066,72 | No s'especifica (2) | No s'especifica (2) | | 1.066,72 |
| Sostre (m2st) | | | | | | | |
| Densitat hab. | 1 hab per parcel·la mínima (3) | 1 hab per parcel·la mínima (3) | | 1 hab. | 1 hab. | - | |

(1) IEN equivalent segons M PPU als m3/m2 del PPU inicial.

(2) S'entén que no modifica els aprofitaments globals i reparteix el sostre conjunt entre els dos habitatges.

(3) Equivalent segons M PPU a habitatge unifamiliar del PPU inicial.

Del que se'n extreu que la proposta del Pla de Millora en resulten els següents paràmetres:

- Superfície d'aprofitament privat: 2.347,00 m2 (1.173,50 m2 cada parcel·la)
- Superfície de cessió de vials: 25,00 m2
- Superfície total del polígon: 2.372,00 m2
- Sostre màxim edificable: 1.066,72 m2 (3.247,60 m3)
- Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges adossats
- Alçada màxima edificacions: 9,10 m
- Separació mínima respecte els vials: 15,00 m
- Separació mínima respecte els llinars de veïns: 5,00 m
- Separació entre parcel·les 237 i 238: adossades
- Ocupació màxima: Segons PMU

3. OBJECTE DEL PLA DE MILLORA URBANA

Aquest Pla de Millora neix de la necessitat de definició i regulació de les parcel·les 237 i 238 a la urbanització "El Pla" al municipi de Prats i Sansor, degut als canvis que ha sofert a causa del Planejament General, el Planejament Derivat i dels expedients de gestió urbanística aprovats al seu dia, en els quals s'ha anat definint diferents qualificacions i paràmetres urbanístics, modificant la seva superfície i edificabilitat, sense en cap cas superar els màxims definits en el Pla Parcial urbanístic inicial.

A més aquest Pla de Millora pretén definir una volumetria a partir dels paràmetres que es desprenen del projecte de delimitació del Polígon d'actuació Urbanística PAU-PRA-3 de les parcel·les 237 i 238, redactat per l'Arquitecte Maties Domenjó i Manaut amb data de 1 de Febrer de 2019 i amb aprovació inicial segon Resolució d'alcaldia del 19 de Febrer de 2019.

En aquest Pla de Millora urbana d'ordenació volumètrica es fixaran, entre altres els paràmetres, la volumetria, composició de les façanes, gàlibs i ocupació dels dos habitatges, mantenint en tot moment els paràmetres bàsics del Pla Parcial Urbanístic inicial, sense sobrepassar la edificabilitat definida.

La complexitat de la forma geomètrica de les parcel·les sumat a una edificabilitat elevada per cadascuna d'elles, fa que sigui complexa la configuració de la volumetria dels edificis, fet que obliga a que s'adoptin unes formes que s'adaptin a la geometria de la parcel·la i que puguin acollir la edificabilitat màxima permesa en cadascuna d'elles. El present Pla de Millora pretén donar unes directrius i definir una forma de la edificació que resolgui la problemàtica de la elevada edificabilitat de les parcel·les amb la complexitat de la forma geomètrica de les mateixes, tot respectant les edificacions de l'entorn i intentant que la forma edificatòria que ve provocada per la forma de la parcel·la no distorsioni l'entorn envers les edificacions veïnes més properes, de forma més regular.

Es redacta conforme a les facultats atorgades en ordre al planejament urbanístic segons els articles 90 i 91 de la Llei 1/2010 d'urbanisme que determina que l'objecte dels Plans de Millora Urbana és el de desenvolupar operacions de revitalització del teixit urbà.

4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

El present Pla de Millora Urbana és promogut per iniciativa particular de l'empresa DARDI S.L. amb C.I.F: B59844589, amb representant legal el Sr. Josep Lluís Borràs Llorens amb adreça fiscal al carrer Martín Diez, 124 - planta 1era de la població de Terrassa, amb codi postal 08224, província de Barcelona.

La redacció del present expedient està realitzada per tècnic competent, segons la disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

5. MARC URBANÍSTIC VIGENT

El marc urbanístic vigent és el següent:

.- Pla Territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 25 de juliol de 2006 i publicat al DOGC núm. 4714 de 07 de setembre de 2006 a l'efecte de la seva executivitat immediata, reconeix l'àrea especialitzada residencial del Pla, i li assigna una estratègia específica 1, la qual assenyala la realitat de la implantació o la possibilitat de desenvolupament d'acord amb el planejament vigent.

.- Pla Director Urbanístic de la Cerdanya, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 01 de gener de 2008 i publicat en el DOGC núm. 5196 de 18 de febrer de 2008 a l'efecte de la seva executivitat immediata, determina directrius per als POUMs.

.- Pla Parcial Urbanístic "El Pla" es va aprovar definitivament per la Comissió provincial d'Urbanisme en data 01 de juliol de 1965, no consta data de publicació. S'ha modificat en dues ocasions en relació a l'articulat normatiu (1965/000037/L).

- Parcel·la 237:
 - .- Qualificació urbanística: Zona de parc urbanitzat (H)
 - .- Superfície: 500 m²
 - .- Edificabilitat: 3,50 m³/m² = 1.750,00 m³
(equivalen a 1,16 m²st/m²s = 580,00 m²)

- Parcel·la 238:
 - .- Qualificació urbanística: Zona residencial extensiva (I)
 - .- Superfície: 1.872 m²
 - .- Edificabilitat: 0,80 m³/m² = 1.497,60 m³
(equivalen a 0,26 m²st/m²s = 486,72 m²)

.- Projecte de reparcel·lació de les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla", autoritzada pel Ple Corporatiu de l'Ajuntament de Prats i Sansor en data 09 de maig de 1996.

En aquest document es modifiquen la seva qualificació urbanística, superfície i es cedeix una petita part del terreny al sistema viari, sense especificar repartiment de sostre:

- Parcel·la 237:
 - .- Qualificació urbanística: Zona residencial extensiva (I)
 - .- Superfície: 1.173,50 m²

- Parcel·la 238:
 - .- Qualificació urbanística: Zona residencial extensiva (I)
 - .- Superfície: 1.173,50 m²

- Vial (cessió):
 - .- Superfície: 25,00 m²

.- Modificació del Pla Parcial urbanístic "El Pla" i refosa de l'articulat normatiu. Emès informe favorable per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 24 de juliol de 2014, amb consideració sindicades en relació amb els aspectes de legalitat a incorporar, i aprovada definitivament pel Ple Corporatiu de l'Ajuntament de Prats i Sansor en data 15 de setembre de 2014, i publicada al DOGC núm. 6788 de data 14 de gener de 2015 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2014/054440/P)

- El refós de l'articulat normatiu del PPU inclòs en aquesta modificació, adapta les nomenclatures de les qualificacions urbanístiques del PPU inicial a les equivalències del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM).

.- Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM) aprovat definitivament pel Conseller en data 30 de juny de 2010, i publicat a efectes d'executivitat excepte determinats àmbits en data 14 de gener de 2011 i en una segona publicació de data 19 d'abril de 2011 a efectes de l'executivitat dels àmbits pendents (exp. 2010/040966/C).

- El POUPM delimita un PAU anomenat "PAU-PARA-2" en l'àmbit del sector, amb objectius de completar la urbanització, cessions i conservació, i manté l'ordenació del Pla Parcial Urbanístic.
- Assenyalar que d'acord amb la disposició addicional d'aquest planejament general es manté la vigència del Pla Parcial urbanístic d'ordenació del sector "El Pla".
- El POUPM transposa les qualificacions establertes al planejament derivat desenvolupat, assignant-los-hi una nova nomenclatura, dins d'una zona general anomenada "Àrees de desenvolupament de PPU", amb clau 61d.

Al sector "El Pla" li correspon la subclau 61-d3, amb les subzones següents (amb correlació a les zones del Pla Parcial):

- o Clau 61-d3-A: Zona d'artesanía, petita indústria i magatzems Clau A en el PP
- o Clau 61-d3-G: Zona comercial i hotelera Clau G en el PP
- o Clau 61-d3-H: Zona de parc urbanitzat Clau H en el PP
- o Clau 61-d3-I: Zona residencial extensiva Clau I en el PP

| Clau | Parcel·la mínima m2 | I.E.N. m2st/m2s | Densitat màxima habitatges | Ocupació màxima | Nombre de plantes |
|---------|---------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-------------------|
| 61-d3-H | 2.000 | 0,26 | 1 hab. / 2.000 m2s | Plànol 05 | PB + 1 PP |
| 61-d3-I | 150 | 1,16 | 1 hab. / 2.000 m2s | Plànol 05 | PB + 1 PP |

.- Modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM), que afecta l'art. 214 en relació a la Urbanització "El Pla" per fer compatibles les normatives vigents, amb el Pla Parcial urbanístic aprovat definitivament en data 16 d'octubre de 2014, i publicada en el DOGC núm. 6747 de 11 de novembre de 2014 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2014/054391/L).

.- Modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM), en relació amb la qualificació de dues parcel·les i dos passos públics al terme municipal de Prats i Sansor, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 25 de novembre de 2016, i publicada en el DOGC núm. 7479 de 17 de gener de 2017 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2016/061066/P).

.- Modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM), que afecta l'art. 214.3 zona 61-d3-A, aprovada definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 28 de setembre de 2017, i publicada en el DOGC núm. 7479 de 23 d'octubre de 2017 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2017/062880/P).

6. CARACTERÍSTIQUES

Àmbit: L'àmbit objecte del Pla de Millora Urbana coincideix amb els límits de les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla" amb referències cadastrals 5020932DG0940N0001AM i 5020924DG0940N0001SM respectivament, ocupant una superfície total de 2.347,00 m², tal i com s'indica en els plànols adjunts.

El pendent de les dues parcel·les és pràcticament inexistent, essent el terreny pràcticament pla, amb una variació de cota estimat de màxim 10cm (+1097.14 / +1097.05), en sentit Est-Oest, segons es pot comprovar en el plànol topogràfic.

Usos: La qualificació urbanística del sòl i els usos permesos son els descrits en el Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM) Sòl Urbà Consolidat, concretament en el Polígon d'Actuació denominat PAU-PRA-3.

7. OBJECTIUS I CRITERIS

El Pla té per objecte determinar els paràmetres, la volumetria, composició de les façanes, gàlils i ocupació dels habitatges mantenint els paràmetres bàsics establerts en el PPU inicial. Completant la urbanització de la part cedida.

Es pretén la regulació volumètrica de les noves edificacions que s'hauran d'implantar en unes parcel·les de forma irregular, força complexa, definint així unes edificacions adossades que s'integrin el màxim possible a l'entorn, i que puguin contenir la edificabilitat elevada que es determina per aquestes parcel·les, que dona alhora unes dimensions d'edificació sensiblement més grans que algunes de les cases de l'entorn més immediat.

El fet de que les cases siguin adossades obliga a buscar una integració de les mateixes que no generi un bloc excessivament compacte en relació a les edificacions veïnes.

8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

D'acord amb el que disposa l'art. 372 del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM) correspon al desenvolupament d'un polígon d'actuació urbanística en sòl consolidat, que es proposa anomenar PAU-PRA-3, amb els següents paràmetres resultants:

| | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| - Superfície d'aprofitament privat: | 2.347,00 m2 (1.173,50 m2 cada parcel·la) |
| - Superfície de cessió de vials: | 25,00 m2 |
| - Superfície total del polígon: | 2.372,00 m2 |
| - Volum màxim: | 3.247,60 m2 |
| - Sostre màxim edificable: | 1.066,72 m2 |
| - Nombre màxim d'habitatges: | 2 habitatges adossats |
| - Alçada màxima edificacions: | 9,10 m |
| - Separació mínima respecte els vials: | 15,00 m |
| - Separació mínima respecte els lindars de veïns: | 5,00 m |
| - Separació entre parcel·les 237 i 238: | adossades |
| - Ocupació màxima: | Justificat en el present Pla de Millora |

D'aquesta interpretació s'extreuen les següents conclusions:

L'accés a les dues parcel·les es produeix pel seu costat nord, a través d'una zona cedida de 25 m2. La parcel·la original conjunta té forma bàsicament triangular, desenvolupant-se en sentit nord-sud, donant la façana més gran en la orientació sud. En la generació de les dues parcel·les, es divideix aquesta parcel·la en dues que segueixen adoptant la forma triangular de la parcel·la inicial.

Amb aquesta forma cal determinar les separacions de 5,00 metres a l'indar de veïns i de 15,00 metres a vial, quedant així restringit el perímetre edificable en el costat més nord, afavorint la zona enjardinada en la façana sud.

La proposta del present Pla de Millora és intentar obtenir una volumetria que aglutini la edificabilitat permesa en un conjunt on s'aprofita la façana principal amb orientació sud i connexió amb la zona enjardinada.

Es proposa una edificació que es desenvolupa en ambdós parcel·les, la P 237 i P 238 amb un rectangle de mesures 8,00 metres de façana nord i sud, i 15,00 de façana est i oest, connectats per un volum de mesures 2,00 metres de façana nord i sud i 4,00 de façana est i oest.

Els habitatges disposen d'una superfície construïda per planta de 120 m² tan la P 237 com la P 238. El total de m² construïbles permesos per parcel·la és de 533,36 m² que s'han de distribuir amb edificació adossada i una alçada màxima de l'edificació a carener de 9,10 m., fet que fa que la superfície en planta sigui elevada.

Es determina en el present Pla de Millora Urbana la configuració dels dos habitatges adossats resultants sense esgotar la màxima edificabilitat permesa pel Planejament de 533.36 m² per parcel·la. En una darrera reunió amb els serveis tècnics municipals i havent consultat a la propietat, es decideix a fi de realitzar unes edificacions més en consonància amb l'entorn no esgotar la edificabilitat màxima permesa de 533.36 m² per parcel·la, ja que de les propostes presentades anteriors resultaven unes edificacions excessivament grans per a habitatges adossats. El mercat de la zona no contempla tampoc que aquesta edificabilitat tan elevada afavoreixi la comercialització de les parcel·les, ja que la forma resultant per encabir tota la edificabilitat dona resultat a una volumetria força diferent de les edificacions més properes. Així doncs es plantegen unes edificacions amb una edificabilitat sobre rasant de 323.17 m² cadascuna, unides a través d'una zona en planta baixa en límit en paret mitgera com a espai d'accés, generant dos habitatges adossats únicament per la zona central i tenint 4 façanes més similar a un habitatge aïllat. Si es considera la realització d'una planta soterrani la superfície construïda total per habitatge podria ser de 451.14 m², superfície que ja es considera elevada i més que suficient per ser un habitatge adossat.

Així doncs la edificabilitat restant que quedaria amb aquesta proposta seria de 210.19 m²

La línia mitgera de divisió de les dues finques fa de paret mitgera de les dues edificacions, funcionant alhora d'eix a partir del qual les façanes nord i sud, es desenvolupen de forma perpendicular, intentant buscar unes línies perpendiculars a aquest eix, sent les façanes est i oest paral·leles a la línia mitgera de les dues parcel·les.

La coberta a dues aigües també es desenvolupa amb el carener perpendicular a la línia mitgera de les edificacions.

Les edificacions es presenten retranquejades, sent la edificació de la parcel·la 237 la situada més propera al límit nord, degut a la forma del terreny inicial. La façana principal sud, té una dimensió molt generosa podent-se realitzar en el posterior projecte d'edificació una zona de dia amb unes condicions d'assolejament molt favorables. Les edificacions estan unides per un porxo amb una paret que divideix els dos porxos que uneix aquestes edificacions.

La ocupació de la parcel·la 237 queda definida en 127,98 m², la mateixa que la parcel·la 238 que es defineix una ocupació en planta de 127,98 m². La resta del terreny queda lliure per jardí i accés.

9. SUPERFÍCIES

9.1 SUPERFÍCIES PARCEL·LA INICIAL

| LOCALITZACIÓ | SUPERFÍCIE |
|-------------------------|--------------------|
| PARCEL·LA | |
| | 2.372,00 m2 |
| TOTAL SUPERFÍCIE | 2.372,00 m2 |

9.2 SUPERFÍCIES PARCEL·LA 237 i 238

| LOCALITZACIÓ | SUPERFÍCIE |
|-------------------------|--------------------|
| PARCEL·LA 237 | |
| | 1.173,50 m2 |
| PARCEL·LA 238 | |
| | 1.173,50 m2 |
| TOTAL SUPERFÍCIE | 2.347,00 m2 |

9.3 SUPERFÍCIES EDIFICABILITAT

| LOCALITZACIÓ | SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA | |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| PARCEL·LA 237 | | |
| Planta baixa | 127.97 m2 | |
| Planta primera | 120.00 m2 | |
| Planta sotacoberta | 75.20 m2 | |
| Subtotal parcel·la 237 | 323.17 m2 | |
| PARCEL·LA 238 | | |
| Planta baixa | 127.97 m2 | |
| Planta primera | 120.00 m2 | |
| Planta sotacoberta | 75.20 m2 | |
| Subtotal parcel·la 238 | 323.17 m2 | |
| TOTAL EDIFICABILITAT | 646.34 m2 | |

La edificabilitat permesa pel planejament en aquest sector seria de 533.36 m2 per parcel·la, amb un total edificable de 1066.72 m2.

En la present proposta definim una edificabilitat total de 646.34 m2 quedant així una edificabilitat restant de 420,38 m2, sent 210.19 m2 per cadascuna de les parcel·les.

9.4 PARÀMETRES URBANÍSTICS

Qualificació: La finca objecte a estudi està qualificada pel P.O.U.P.M. de Cerdanya (Pla Ordenació Urbanístic Plurimunicipal) concretament **61-d3-A**, urbanització "El Pla".

| PARÀMETRE | UNITATS |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superfície d'aprofitament privat | 2.347,00 m ² (1.173,50 m ² cada parcel·la) |
| Superfície de cessió de vials | 25,00 m ² |
| Superfície total del polígon | 2.372,00 m ² |
| Sostre màxim edificable | 1.066,72 m ² (3.247,60 m ³) 646.34 m² Adoptats en PMU |
| Nombre màxim d'habitatges | 2 habitatges adossats |
| Alçada màxima edificacions | 9,10 m |
| Separació mínima respecte els vials | 15,00 m |
| Separació mínima respecte els l·lindars de veïns | 5,00 m |
| Separació entre parcel·les 237 i 238 | adossades |
| Ocupació màxima | justificada en aquest Pla |

10. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ

La viabilitat econòmica de la promoció està garantida ja que es tracta d'un solar en el que es pot realitzar la posterior construcció de dos habitatges adossats (un en cada parcel·la) segons els paràmetres definits en aquest Pla de Millora, pel que el promotor no té cap afectació de cessions, no afecta als vials, ni a infraestructures colindants, només afecta als paràmetres per a la construcció de les noves edificacions.

11. PLA D'ETAPES

El pla d'etapes per a portar a terme aquest projecte seran:

- Redacció de la modificació Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM), per eliminar les incoherències entre el Planejament Derivat aprovat (PPU), el projecte de reparcel·lació que va modificar erròniament la qualificació urbanística de la parcel·la 238, i la documentació gràfica del POUPM, la qual conté una errada de transcripció basada en la qualificació urbanística del projecte de reparcel·lació.

.- Data aproximada d'execució octubre de 2020

- Construcció de les edificacions segons projecte executiu aprovat prèviament per l'Ajuntament de Prats i Sansor.

.- Data aproximada d'inici de les obres transkurs de l'any 2021

No s'alteren les dimensions del solar, ni dels vials, ni de les infraestructures colindants per tant aquest Pla de Millora només afecta a la definició dels paràmetres urbanístics per a construcció d'habitatges en les parcel·les objectes del Pla.

ANTONI CAÑAS VEGA

Arquitecte

Octubre de 2020

12. RESOLUCIÓ ALCALDIA 19.02.2019 APROVACIÓ INICIAL PROJECTE DELIMITACIÓ PAU-PARA-3

N. 2.345-M6

Pàg. 00

DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT DE LES PARCEL·LES Nº 237 i 238 DE LA URBANITZACIÓ "EL PLA" DE PRATS I SANSOR

INDEX

| | |
|------------------------------------------------------------|----|
| GENERALITATS | 01 |
| OBJECTE DEL TEXT REFÓS | 01 |
| PROJECTE | 01 |
| PROMOTOR | 01 |
| TRAMITACIÓ | 02 |
| APROVACIÓ DEL PLA URBANÍSTIC MUNICIPAL | 02 |
| SITUACIÓ | 02 |
| NECESSITAT I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ | 03 |
| PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ | 04 |
| DATA | 05 |
| ANNEXES | 06 |
| | |
| PLÀNOL SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT | 01 |
| PLÀNOL INFORMACIÓ FOTOGRÀFICA | 02 |
| PLÀNOL D'OCUPACIONS MÀXIMES DE LA PARCEL·LACIÓ "EL PLA" | 03 |

PRATS I SANSOR, 31 DE GENER DE 2019.-

N.2.345-M6

Pàg. 01

**DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
PARCEL·LES 237 I 238 DE LA URBANIZTACIÓ "EL PLA" DE PRATS
I SANSOR**

MEMÒRIA.-

GENERALITATS.-

PROJECTE.-

Projecte de delimitació del polígon d'actuació urbanística de les parcel·les nº 237 i 238 de la Urbanització "El Pla", del municipi de Prats i Sansor.



PROMOTOR.-

El promotor és l'Ajuntament de Prats i Sansor, amb domicili a la Plaça de la Font, 1 de Prats.
Terme municipal de Prats i Sansor.

N.2.345-M6

Pàg. 02

TRAMITACIÓ.-

La tramitació ve regulada per l'art. 119.- del Decret Legislatiu 1/2010, a l'efecte de poder desenvolupar un projecte de millora urbana dins l'àmbit delimitat.

L'aprovació inicial i definitiva correspon a l'Ajuntament, per ser l'administració actuant.

El projecte ha de sotmès a informació pública pel termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'Urbanisme competent.

No hi ha modificació dels aprofitaments urbanístics globals, ni afectació a organismes concurrents.

Qualsevol dubte s'ha de resoldre mitjançant la comissió territorial d'Urbanisme competent.

APROVACIÓ DEL PLA PARCIAL.-

El Pla Parcial "El Pla" de Prats i Sansor objecte de la present modificació puntual va ésser aprovat definitivament per la Comissió Provisional d'Urbanisme l'1 de juliol de 1965.

SITUACIÓ.-

El polígon delimitat de les parcel·les nº 237 i 238 està situat front al carrer Puig Peric cantonada Carrer del Segre, de la urbanització "El Pla" de la població de Prats.

Veure plànol de situació que s'acompanya.

Terme municipal del Prats i Sansor.



N.2.345-M6

Pàg. 03

NECESSITAT I JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ.-

Es justifica la delimitació en:

- a) En data de 9 de maig de 1996, l'Ajuntament va aprovar la reparcel·lació de les parcel·les esmentades nº 237 i 238 per formar dues noves parcel·les destinades a l'edificació de dos habitatges adossats.
S'acompanya còpia de l'expedient.
- b) El POUPM vigent aprovat el 19 de novembre de 2010, va recollir l'àmbit global de les dues parcel·les amb una qualificació urbanística anomenada 61d-2.h, que en realitat no existeix en el planejament, ni va ser recollida a la disposició adicional quarta, pàg. 349.
- c) En realitat l'aprofitament establert pel Pla Parcial aprovat l 1 de juliol de 1965, correspon:

-Parcel·la nº 237, la qualificació de residencial extensiva, clau I equivalent a 62-d3-I, amb un aprofitament de 3,50 m³/m², equivalent a 1,16 m²st/m²sl.
Superfície = 500,00 m².

-Parcel·la nº 238, la qualificació de parc urbanitzat, clau H equivalent a 61-d3-H, amb un aprofitament de 0,8 m³/m², equivalent a 0,26 m² st/m²sl.
Superfície = 1.872,00 m².

-L'aprofitament resultant de volum i sostre seria:

Parcel·la nº 237 = 500,00 m² x 3,50 m³/m² = 1.750,00 m³.
500,00 m² x 1,16 m²st/m²sl = 580,00 m².

Parcel·la nº 238 = 1.872,00 m² x 0,8 m³/m² = 1.497,60 m³.
1.872,00 m² x 0,26 m²st/m²sl = 486,72 m².

Aprofitament global:

-Volumetria = 3.247,60 m³.
-Edificabilitat = 1.066,72 m².
-Nombre d'habitatges = 2.

- d) D'acord amb la memòria de la reparcel·lació esmentada aprovada l'any 1996, se'n dedueix que es proposa poder edificar en les dues noves parcel·les dos habitatges adossats, que s'ha d'entendre sense modificació dels aprofitaments globals, amb les noves parcel·les:

237': Superfície = 1.173,50 m².
238': Superfície = 1.173,50 m².
Cessió per vials = 25,00 m².

N.2.345-M6

Pàg. 04

-Resultaria els següents aprofitaments globals:

-Volum = $3.247,60 \text{ m}^3 / 2.372,00 \text{ m}^2 = 1,36 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

-Edificabilitat = $1.066,72 \text{ m}^2 / 2.372,00 \text{ m}^2 = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

e) Per tal d'aclarir i regular la composició volumètrica, de façanes i completar la urbanització, caldria tramitar un Pla de Millora Urbana d'acord amb el que estableix l'art. 70.b) del Decret Legislatiu 1/2010.

f) D'acord amb el que disposa l'art. 372 del POUPM correspondria al desenvolupament d'un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat, que es proposa anomenar PAU-PRA-3 Prats de millora urbana, amb els següents paràmetres:

-Superfície d'aprofitament privat = $2.347,00 \text{ m}^2$.

-Superfície de cessió de vials = $25,00 \text{ m}^2$.

-Superfície total del polígon = $2.372,00 \text{ m}^2$.

-Volum màxim = $3.247,60 \text{ m}^3$.

-Sostre màxim edificable = $1.066,72 \text{ m}^2$.

-Nombre màxim d'habitatges = 2. (adossats)

-Àmbit antigues parcel·les n° 237 i 238.

-Objectius: desenvolupar un Pla de Millora urbana, que tingui per objecte regular la composició volumètrica i de façanes, completant la urbanització de la part de vials cedida.

-Alçada màxima de les edificacions = 9, 10 mts.

-Separació mínima respecte els vials = $15,00 \text{ mts}$.

-Separació mínima respecte els lindars dels veïns = $5,00 \text{ mts}$.

-Separació entre parcel·les 237 i 238: adossades.

-Ocupació màxima: a justificar en el Pla de millora urbana.

g) Sistema d'actuació i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica previst al DL 1/2010.

L'execució de la urbanització es completarà a càrrec dels propietaris inclòs en el PAU.

PROPOSTA DE LA DELIMITACIÓ DEL PAU.-

En suma, la proposta de la delimitació del PAU-PRA-3, és l'àmbit de les parcel·les n° 237 i 238, per desenvolupar una Pla de Millora Urbana, d'acord amb els paràmetres anteriors.

N.2.345-M6

Pàg. 05

DATA.-

A Prats i Sansor, 1 de febrer de 2019.

L'ARQUITECTE.-

DOMENJO Signat digitalment
MANAUT per DOMENJO
MATIAS MANAUT MATIAS -
40553637Z 40553637Z
40553637Z Data: 2019.02.04
16:50:33 +01'00'

ANNEXOS

- 1) PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ DE L'ANY 1996
- 2) ZONIFICACIÓ D'USOS SOCIAL
- 3) DISPOSIÇÃO ORDINACIONAL DE LA PLANA DE L'URBEN
- 4) PLÀNOL ZONIFICACIÓ DEL PLA D'URBEN DE L'ANY 1963

ANNEX I

N. 2.345-M6

Pàg. 06

PROPIETAT: DARDI S.L.
C/ de Sant Joan, 8, planta II
08007 Barcelona

ANNEXOS

- 1) PROJECTE DE PARCEL·LACIÓ DE L'ANY 1996
- 2) ZONIFICACIÓ POUPM ACTUAL
- 3) DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA DEL POUPM
- 4) PLÀNOL ZONIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE L'ANY 1965

En el context de l'acord amb el Pla Corporatiu d'agost
Ajuntament, en la sessió de data 8 de maig de 1996, va adoptar el
següent acord que transcriu literalment diu:

Vist el projecte i la memòria justificativa de l'atribució
ministerial en data 20 de març de 1996 referent a la zona
de parcel·lació de les parcel·les n.ºs. 237 i 238 situades a la
urbanització "El Pla" de Prats i Sansor.

Es va acordar, en conseqüència, l'ordenança fiscal sobre la taxa per
atribució urbanística.

El Sr. Regidor d'Urbanisme, per unanimitat dels
membres de l'ajuntament.

En el context de l'acord amb el Pla Corporatiu d'agost
Ajuntament, en la sessió de data 8 de maig de 1996, va adoptar el
següent acord que transcriu literalment diu:

ANNEX -1-



AJUNTAMENT
DE
PRATS I SANSOR

Tél. i Fax (972) 89 05 94
25721 - LLEIDA

| |
|------------------------------------------|
| Ajuntament de Prats i Sansor (Lleida) |
| Registre nº |
| Símbol nº 44 |
| Data 16 de maig de 1996 |

PRATS DE Cerdanya, S.A.
Plaça Urquinaona, 6, planta 17
08010 Barcelona

ASSUMPTE : NOTIFICACIO ACORD PLE CORPORATIU
LLICENCIA NOVA PARCEL·LACIO

Poso en el seu coneixement que el Ple Corporatiu d'aquest Ajuntament, en la sessió de data 9 de maig de 1996, va adoptar el següent acord que transcrit literalment diu :

" Vist el projecte i la memoria justificativa de l'Arquitecte Municipal de data 26 de març de 1996 referent a la nova parcel·lació de les parcel·les núm. 237 i 238 situades a la Urbanització "El Pla" de Prats i Sansor,

Atès el que estableix l'ordenança fiscal sobre la taxa per llicències urbanístiques,

El Ple Corporatiu d'aquest Ajuntament, per unanimitat dels seus membres, acorda :

Primer.- Autoritzar la nova parcel·lació de les parcel·les núm.: 237 i 238 situades a la Urbanització "El Pla" de Prats i Sansor d'acord amb el projecte de data 26 de març de 1996 redactat per l'Arquitecte Municipal, el qual s'adjunta.

Segon.- Aprovar la liquidació de la taxa per llicència urbanística per import de 22.153.- pessetes.

Tercer.- Notificar als propietaris de les parcel·les el present acord. "



AJUNTAMENT
DE
PRATS I SANSOR

Tél. i Fax (972) 89 05 94
25721 - LLEIDA

Contra aquesta Resolució, que exhaureix la via administrativa, els interessats poden interposar, amb la comunicació prèvia a l'Ajuntament Ple, recurs contenciós administratiu, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de 2 mesos a comptar de l'endemà de la notificació, de conformitat amb el que preveuen l'article 110.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i l'article 58 de la Llei de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Igualment, els interessats podran interposar qualsevol altre recurs que considerin convenient per a la defensa dels seus interessos.

Atentament,

Prats i Sansor, 14 de maig de 1996

El Secretari

APROBADO por el Ayuntamiento
en sesión de 7 de Mayo de 1996
El Secretario



AJUNTAMENT DE PRATS I SANSOR
OFICINA TECNICA MUNICIPAL

PROJECTE DE NOVA PARCEL·LACIO DE LES PARCEL·LES Nº 237 I 238
URBANITZACIO "EL PLA" - PRATS I SANSOR (LLEIDA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La parcel·la nº 237 està qualificada actualment com de Zona Residencial Extensiva i la nº 238 de Parc Urbanitzat, quedant està última situada en mig de parcel·les qualificades de Zona Residencial Extensiva, i per tant havent de contar una edificació de característiques diferents a les del seu entorn immediat.

Per tal d'aconseguir un conjunt arquitectònic homogeni, es proposa unificar ambdues parcel·les i dividirles novament en dues de igual superfície cada una (1.173,50 m².), a fi de procedir a la construcció de dos habitatges besons, segons els plànols adjunts.

Per millorar l'accés a les dues parcel·les, es farà una cesió per terreny vial en favor de l'Ajuntament de un quadrat de 5 x 5 m., corresponent a la cantonada Nord de la parcel·la nº 237.

La resta de parcel·la 237 i la 238 s'agruparan i es tornaran a dividir en les dues noves parcel·les següents:

Nova Parcel·la nº 237.-

Urbana de 1.173,50 m². de superfície edificable, segons la normativa del Pla Parcial "El Plà", amb qualificació urbanística de Zona Residencial Extensiva (habitatges adossats).

La parcel·la limitarà pel N.O. amb la nº 236, al llarg d'una línia recta de 48 m.. Amb una línia recta de 5 m. amb el fragment quadrat que s'ha cedit per a vial. Per l'Oest en una recta de 45 m. amb la nova parcel·la nº 238 i amb dues línies rectes de 34 m. i 13 m. a Sud i Sud-Oest respectivament al vial existent.

Nova Parcel·la nº 238.-

Urbana de 1.173,50 m². de superfície, edificable segons la normativa del Pla Parcial "El Plà", amb qualificació urbanística de Zona Residencial Extensiva (habitatges adossats).

La parcel·la limitarà pel Nord amb línia recta de 5 m. amb el fragment quadrat que s'ha cedit per a vial. Pel N.E. amb la parcel·la nº 239 al llarg d'una recta de 55 m.. Al Sud i Sud-Oest amb línia recta i corba de 43 m. amb vial existent. Al Oest amb línia recta de 40 m. amb la nova parcel·la nº 237.

LLUIS BRUGAL MONGARRO

ARQUITECTE

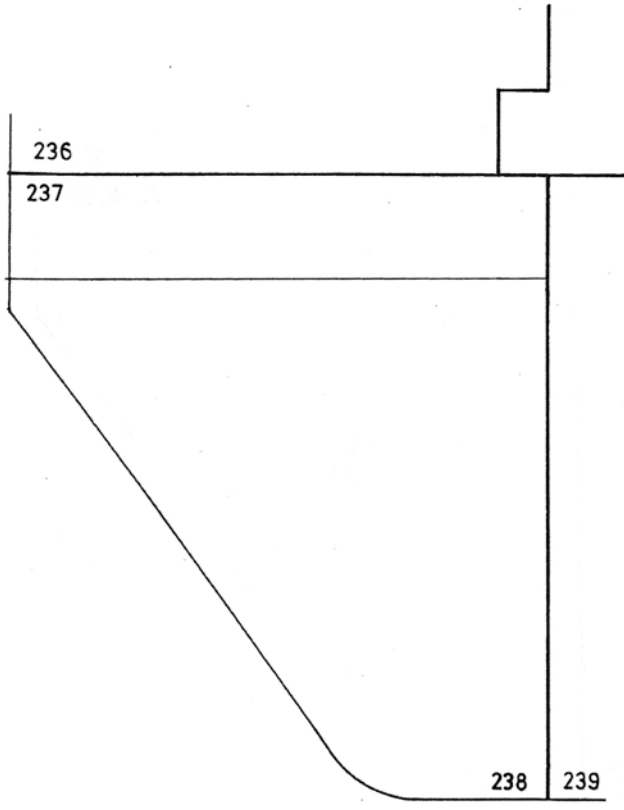
08024

Tel. 9 0 3 1 1 1 1

Prats i Sansor, 26 de Març de 1.996

OFICINA MUNICIPAL

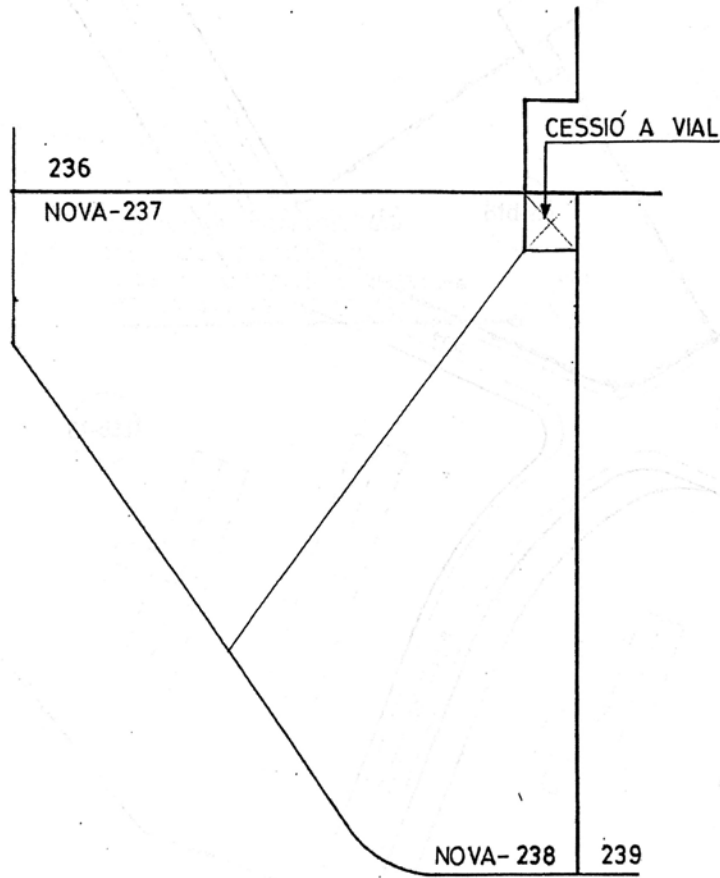
ALACORBA
SECRETARIA



LLUIS GROSAL MANSARRO
ARQUITECTE (C. 10101) 1.1.2.º
08021 BARCELONA
Tel. 200 11 11 11 Fax 2 99 95 57

ANNEX-2

APROBADO por el Ayuntamiento
en sesión de 7. de Mayo de 1996
El Secretario



ANNEX -3-

Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de La Cerdanya
Normes Urbanístiques. Text refós segons acord de la CUC de data 18 de juny de 2010

QUARTA

L'entrada en vigor del POUPM de la Cerdanya suposa la derogació de les modificacions del planejament general anterior, així com de les determinacions pròpies dels instruments de planejament derivat, en tot allò que s'oposin al que estableix el POUPM, excepte pels àmbits de planejament derivat desenvolupat o en desenvolupament següents, que es mantenen vigents d'acord amb les seves especificitats, les quals han estat incorporades en aquestes Normes urbanístiques. Tanmateix, el POUPM regula aquestes subzones a partir dels criteris d'ordenació que es desprenen d'aquest planejament derivat desenvolupat amb paràmetres específics propis, equiparant els codis de les qualificacions d'aquest planejament d'acord amb l'estructura general emprada per la resta de qualificacions del sòl urbà, tal i com s'especifica als quadres següents.

- Al municipi de Bolvir:
 - Pla parcial d'ordenació SUP-31, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 27 de juliol de 1993 i publicat al DOGC en data 17 de desembre de 1993 amb Modificació puntual de planejament aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 22 de maig de 1996, i publicada al DOGC en data 3 de juliol de 1996.

| Qualificacions | Claus establertes al planejament derivat desenvolupat | Claus establertes al Text refós del POUPM |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Residencial aïllat, aparellat o en filera | A | 32-SUP 31-A |
| Residencial aïllat | B | 32-SUP 31-B |
| Residencial en filera | C | 32-SUP 31-C |

- Pla parcial d'ordenació SUP-32, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 19 de juliol de 1994 i publicat al DOGC en data 31 de juliol de 1995.

| Qualificacions | Claus establertes al planejament derivat desenvolupat | Claus establertes al Text refós del POUPM |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Desenvolupament residencial plurifamiliar | R3A | 31-SUP 32-3 |
| Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat | R1 | 32-SUP 32-1 |
| Desenvolupament residencial unifamiliar aparellat | R2 | 32-SUP 32-2 |

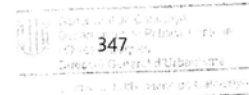
- Pla parcial d'ordenació La Corona, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 22 de desembre de 1998 i publicat al DOGC en data 6 d'agost de 1999.

| Qualificacions | Claus establertes al planejament derivat desenvolupat | Claus establertes al Text refós del POUPM |
|------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zona residencial | LC-1 | 32-LC 1 |
| Zona comercial | LC-C | 32-LC c |

- Pla parcial d'ordenació SUP-33, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 30 de setembre de 1987.

| Qualificació | Clau establerta al planejament derivat desenvolupat | Clau establerta al Text refós del POUPM |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Zona residencial en filera | sense clau | 32-SUP 33 |

Jordi Romero i Imma Jansana, arquitectes associats



Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de La Cerdanya
mes Urbanístiques. Text refós segons acord de la CUC de data 18 de juny de 2010

- o Pla parcial d'ordenació SUP-34, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 9 de juny de 1986.

| Qualificació | Clau establerta al planejament derivat desenvolupat | Clau establerta al Text refós del POUPM |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Zona unifamiliar aïllada | sense clau | 32-SUP 34 |

- o Pla parcial SUP-Bolvir, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 26 d'octubre de 2006, amb acord de data 27 d'abril de 2007.

| Qualificació | Clau establerta al planejament derivat desenvolupat | Clau establerta al Text refós del POUPM |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Zona residencial SUP-Bolvir | S-1 | 32-SUP Bolvir |

- o Pla parcial SUP-Escoles, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 29 de setembre de 2004, i publicat al DOGC en data 11 de novembre de 2004.

| Qualificació | Clau establerta al planejament derivat desenvolupat | Clau establerta al Text refós del POUPM |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Aprofitament privat. Unifamiliar aïllada | AP | 32-SUP Escoles |

- o Pla parcial SUP-Sallent, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 20 d'abril de 2007, amb Modificació puntual de planejament aprovada definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona en data 17 de juny de 2009, i publicada al DOGC en data 3 d'agost de 2009.

| Qualificació | Clau establerta al planejament derivat desenvolupat | Clau establerta al Text refós del POUPM |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Zona residencial SUP-Sallent | S-1 | 32-SUP Sallent |

- Al municipi de Das:

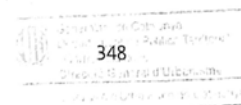
- o Pla parcial d'ordenació Tartera, aprovat definitivament a l'any 1964, amb modificacions puntuals de planejament a l'any 1973, i modificació puntual aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 16 de juny de 1999 i publicada al DOGC el 6 de setembre de 1999.

| Qualificacions | Claus establertes al planejament derivat desenvolupat | Claus establertes al Text refós del POUPM |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Parc urbanitzat | H | 61-d1 |
| Passos privats | sense clau | 61-d1-p |

- Al municipi de Fontanals de Cerdanya:

- o Pla especial de Soriquerola, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 5 d'abril de 1995 i publicat al DOGC en data 2 d'octubre de 1995, amb Modificacions puntuals de planejament aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Jordi Romero i Imma Jansana, arquitectes associats



Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal de La Cerdanya
Normes Urbanístiques. Text refós segons acord de la CUC de data 18 de juny de 2010

| Qualificacions | Claus establertes al planejament derivat desenvolupat | Claus establertes al Text refós del POUPM |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zona tradicional ceretana 1 | TC-1 | 21a-FON-1 |
| Zona tradicional ceretana 2 | TC-2 | 21a-FON-2 |
| Zona tradicional ceretana 3 | TC-3 | 21a-FON-3 |
| Zona de creixement en raval | CR | 23a-FON |

- Al municipi de Ger:
 - Pla parcial d'ordenació del Sector-36, amb aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 19 de juliol de 1994 i publicat al DOGC en data 31 de juliol de 1995.

| Qualificacions | Claus establertes al planejament derivat desenvolupat | Claus establertes al Text refós del POUPM |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Desenvolupament residencial plurifamiliar | R3B | 31-SUP 36-3 |
| Desenvolupament residencial unifamiliar aïllat | R1 | 32-SUP 36-1 |
| Desenvolupament residencial unifamiliar aparellat | R2 | 32-SUP 36-2 |

- Pla parcial d'ordenació de la Devesa de Saga, aprovat definitivament a l'any 1975, amb modificació puntual aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 11 de juny de 1997 i publicada al DOGC el 9 de setembre de 1997.

| Qualificació | Clau establerta al planejament derivat desenvolupat | Clau establerta al Text refós del POUPM |
|-------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Parque urbanizado | sense clau | 61-d2 |

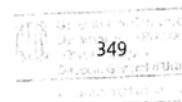
- Al municipi de Lles de Cerdanya:
 - Pla de millora urbana "Camp de Coll" Travesseres, amb aprovació definitiva per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 27 de març de 2009.

| Qualificació | Clau establerta al planejament derivat en desenvolupament | Clau establerta al Text refós del POUPM |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Zona d'edificació en alineació discontinua | 5d | 22a-CT |

- Al municipi de Prats i Sansor:
 - Pla parcial d'ordenació del sector El Pla, aprovat definitivament en data 1 de juliol de 1965, amb modificacions puntuals aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 20 de maig de 1998 i 28 de novembre de 2001.

| Qualificacions | Claus establertes al planejament derivat desenvolupat | Claus establertes al Text refós del POUPM |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Zona d'artesanía, petita indústria i magatzems | A | 61-d3-A |
| Zona comercial i hotelera | G | 61-d3-G |
| Zona de parc urbanitzat | H | 61-d3-H |
| Zona residencial extensiva | I | 61-d3-I |

Jordi Romero i Imma Jansana, arquitectes associats



Exp. 2.345-M6

AJUNTAMENT DE PRATS I SANSOR

OFICINA TECNICA

-APROVACIÓ INICIAL DE LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT DE LES PARCEL·LES Nº 237 I 238 DE LA URBANITZACIÓ "EL PLA"

Il.ltre. Sr.

En **MATIES DOMENJO i MANAUT**, Arquitecte Assessor Mpal., informa que ha estat requerit per la Il.ltre. Corporació Municipal per emetre informe tècnic referent a La delimitació del polígon d'actuació urbanística de l'àmbit de les parcel·les nº 237 i 238 de la Urbanització "El Pla".
Terme municipal de Prats i Sansor.

Vistes les circumstàncies que concorren, resulta el següent:

- a. El projecte de delimitació s'ajusta a l'àmbit de les parcel·les nº 237 i 238 del sòl urbà consolidat.

No obstant, es fa necessari aclarir l'aprofitament urbanístic, atenent que es van parcel·lar l'any 1996, els hi correspon una qualificació urbanística diferent, a la parcel·la nº 237 li correspon la qualificació 61-d3-I i la parcel·la nº 238 la qualificació de 62-d3-H.

A l'efecte de poder construir dos habitatges de tipologia adossada, tal com es va preveure en el projecte de parcel·lació, es fa necessari el desenvolupament d'una Pla de Millora Urbana per regular la composició volumètrica i façanes, sense modificar els aprofitaments globals.

- b. Tanmateix, es complimenten les disposicions vigents sobre contingut dels projectes de delimitació de polígons d'actuació urbanística, segons l'art. 118.- del Decret Legislatiu 1/2010 de la Llei d'Urbanisme.
- c. La tramitació correspon a l'establerta per l'art. 119.- de l'esmentat Decret Legislatiu.
Correspon l'aprovació inicial i definitiva a l'Ajuntament, per ser l'administració actuant.

El projecte s'ha de sotmetre a informació pública per termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

Una vegada aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la Comissió Territorial d'urbanisme competent.

Per tot això, es pot informar el que segueix:

- 1) Que per part de l'Ajuntament d'acord amb l'art. 119.2.a), procedeixi, si s'escau a l'aprovació inicial.
- 2) Sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes amb anunci en el BOP i Web municipal, i tanmateix concedir audiència als propietaris interessats, i a l'Associació de Propietaris Sant Serni pel seu coneixement i efectes adients.

En resum, és quan té l'honor d'informar el tècnic que subscriu a la Il.ltre. Corporació Municipal. No obstant, V.I. amb el vostre millor criteri resoldrà el més adient.

A Prats i Sansor, 1 de febrer de 2019.

L'ARQUITECTE ASSESSOR MPAL.-

El tècnic Assessor Municipal
MATIES DOMENJÓ I MANAUT
Enginyer t.c. Arquitecte

IL.LTRE. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE LA CORPORACIO
MUNICIPAL DE PRATS I SANSOR.-

OFICINA TECNICA

Article 23

Convocatòria d'informació pública en els procediments urbanístics

23.1 La informació pública en la tramitació de procediments de planejament i de gestió urbanístics s'ha de convocar mitjançant edictes d'acord amb les següents regles:

a) Quan es tracti de la tramitació de plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística municipal o plurimunicipal, programes d'actuació urbanística municipal o comarcal, revisió-adaptació de figures de planejament general a la Llei d'urbanisme, normes de planejament i plans parcials de delimitació, així com quan es tracti de la revisió dels plans i normes esmentats, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a dos dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

b) Quan es tracti de la tramitació de modificacions puntuals de les figures de planejament objecte de l'apartat anterior així com de tramitar plans urbanístics derivats i instruments de gestió urbanística, els edictes s'han de publicar al diari oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal o supramunicipal al qual es refereixi el projecte en tramitació.

c) [No vigent]

23.2 A més del què estableix l'apartat anterior, l'Administració de la Generalitat i els ajuntaments de més de 10.000 habitants han de donar a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics que tramitin i, en el cas d'instruments de planejament, també han de garantir la consulta del projecte per aquests mitjans.

23.3 Els edictes han d'indicar:

a) L'instrument o expedient sotmès a informació pública.

b) El termini d'exposició al públic del projecte o de l'instrument de què es tracti.

c) L'adreça i l'horari de l'oficina o dependència en la qual es pot exercitar el dret d'informació.

d) Si s'escau, el mitjà telemàtic on pot consultar-se l'instrument o expedient.

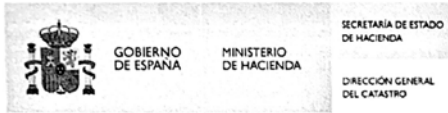
23.4 El termini d'informació pública es computa des de la darrera publicació obligatòria, d'entre les regulades en l'apartat 1; quan a més a més, es practiqui la notificació individualitzada, el còmput, per a cadascuna de les persones interessades, es fa des de la notificació llevat del cas en què la darrera publicació obligatòria sigui posterior.

23.5 Durant el període d'informació pública totes les persones, físiques o jurídiques, poden:

a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia. A aquests efectes les administracions competents estan obligades a garantir, des de l'inici del període d'informació pública, la consulta i l'obtenció de còpies de la documentació.

b) Presentar al·legacions o suggeriments, així com els informes o documents que considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública.

https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?action=fitxa&docu... 14/12/2018



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5020924DG0940N0001SM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR URBANIZACION 'EL PLA' 238 Suelo 25721 PRATS I SANSOR [LLEIDA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2019]: 67.505,00 €
Valor catastral suelo: 67.505,00 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| DARDI, SL | B59844589 | 100,00% de propiedad | CL MARTIN DIEZ BI:124 Pl:01 08224 TERRASSA [BARCELONA] |

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.153 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 7E0B6B9172D6228 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/02/2019



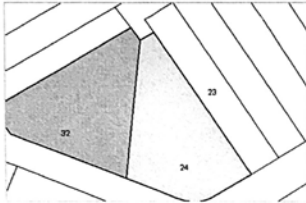
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE PRATS I SANSOR [LLEIDA]
Finalidad: a
Fecha de emisión: 08/02/2019



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5020924DG0940N0001SM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

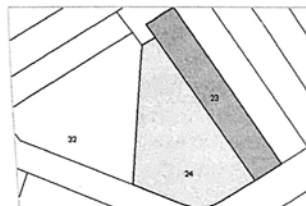


Referencia catastral: 5020932DG0940N0001AM

Localización: UR URBANIZACION 'EL PLA' 237
PRATS I SANSOR [LLEIDA]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| DARDI, SL | B59844589 | CL MARTIN DIEZ B1:124 Pl:01 08224 TERRASSA [BARCELONA] |



Referencia catastral: 5020923DG0940N0001EM

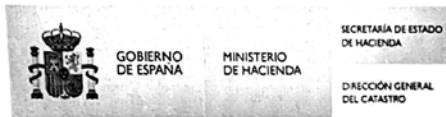
Localización: UR URBANIZACION 'EL PLA' 239
PRATS I SANSOR [LLEIDA]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| PUIGORIOL GUASCH RICARDO | 46560736L | CL DOCTOR AUGUST PI I SUNYER 7 Pl:07 Pt:1 08034 BARCELONA [BARCELONA] |

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 7E0B5BY120BZZ9 (verificable en <https://www.sindicatcatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/02/2019





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5020932DG0940N0001AM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR URBANIZACION 'EL PLA' 237 Suelo 25721 PRATS I SANSOR [LLEIDA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2019]: 67.505,00 €
Valor catastral suelo: 67.505,00 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| DARDI, SL | B59844589 | 100,00% de propiedad | CL MARTIN DIEZ BI:124 PI:01 08224 TERRASSA [BARCELONA] |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.149 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: BYFKTK7S708P3RM2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/02/2019



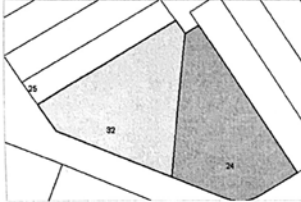
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE PRATS I SANSOR [LLEIDA]
Finalidad: a
Fecha de emisión: 08/02/2019



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5020932DG0940N0001AM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

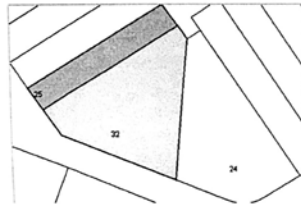


Referencia catastral: 5020924DG0940N0001SM

Localización: UR URBANIZACION 'EL PLA' 238
PRATS I SANSOR [LLEIDA]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| DARDI, SL | B59844589 | CL MARTIN DIEZ BI-124 PI:01 08224 TERRASSA [BARCELONA] |



Referencia catastral: 5020925DG0940N0001ZM

Localización: UR URBANIZACION 'EL PLA' 236
PRATS I SANSOR [LLEIDA]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| TORRENTS FISAS JOSEFA | 38530850P | CL DE LA MORISCA 1 08871 SITGES [BARCELONA] |

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: B1PXTK7570BP0RMZ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/02/2019



12a. INFORME TÈCNIC DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

Plaça de la Font, s/n - 25721 PRATS I SANSOR (Lleida) - Tel. i Fax 972 89 05 94 - E-mail: ajuntament@pratsiSansor.cat



SCUAP/O0903/2020 / 071627 / P/3748832
Data: 27 de juliol de 2020
RV: /
RN: 2020 / 071627 / P/

Sr. alcalde
Ajuntament
Plaça Font, s/n
25721 Prats i Sansor
Cerdanya

25/2020

Assumpte: Consulta sobre les parcel·les 237 i 237 del Pla parcial urbanístic anomenat El Pla del municipi de Prats i Sansor.

En relació amb l'assumpte referenciat, us trametem, adjunt, informe elaborat pels tècnics dels Serveis Territorials d'Urbanisme, als efectes oportuns.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Alt Pirineu

Digitally signed by CPISR-
1 C Cristina García Perera

Clif: P-2521800-1



Expedient: 2020 / 071627 / P

Assumpte: Consulta sobre les parcel·les 237 i 237 del Pla parcial urbanístic anomenat El Pla

Interessat: Ajuntament de Prats i Sansor

Terme municipal: Prats i Sansor

Comarca: Cerdanya

Informe tècnic

Aquest informe previ té caràcter facultatiu i s'emet a efectes d'orientar els documents urbanístics i els tràmits definitius.

Objecte

Definir el tipus de tràmit urbanístic adient per a regular la composició volumètrica de les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla".

Àmbit d'actuació

L'àmbit de l'actuació es situa en les parcel·les 237 i 238 del sector del Pla parcial urbanístic anomenat "El Pla", situat a llevant del nucli urbà de Prats i Sansor, a 300m del seu límit, i configura un continu urbà de tipologia aïllada de baixa intensitat, conjuntament amb un àmbit anomenat "Tartera" del municipi veí de Das.

La parcel·la 237 es troba situada en el carrer del Puig Peric núm. 32 i té una superfície segons informació cadastral de 1.149 m² i es troba actualment lliure d'edificacions.

La parcel·la 238 es troba situada en el carrer del Segre núm. 24 i té una superfície segons informació cadastral de 1.153 m² i es troba actualment també lliure d'edificacions.

Els vials d'accés a les dues parcel·les es troben totalment urbanitzats.

Planejament vigent

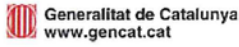
Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 25.7.2006 i publicat en el DOGC núm. 4714 de 7.9.2006 a l'efecte de la seva executivitat immediata, reconeix l'àrea especialitzada residencial del pla, i li assigna una estratègia específica 1, la qual assenyala la realitat de la implantació o la possibilitat de desenvolupament d'acord amb el planejament vigent.

Pla director urbanístic de la Cerdanya, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 1.8.2008 i publicat en el DOGC núm. 5196 de 18.8.2008 a l'efecte de la seva executivitat immediata, determina directrius per als POUMs.

Pla parcial urbanístic "El Pla" es va aprovar definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en data 1.7.1965, no consta data de publicació. S'ha modificat en dues ocasions en relació a l'articulat normatiu (1965/000037/L).

1

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Doc original signat per: CPRS/R: 1 C Lletícia Corti Barberà 28/07/2020 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat | Data creació còpia: 28/07/2020 08:43:06 |
| | | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica | Data caducitat còpia: 28/07/2023 00:00:00 |
| | | CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ | Pàgina 1 de 6 |
| | |  | |
| | | 0LBSYAP1QJH61AVP2454BK5GOVIH295 | |



GENERALITAT DE CATALUNYA

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida

SCUAPI/O0903/2020 / 071627 / P/3724768

- Parcel·la 237:
 - o Qualificació urbanística: Zona de parc urbanitzat (H)
 - o Superfície: 500 m2
 - o Edificabilitat: 3,50 m3/m2 = 1.750,00 m3
(Equivalen a 1,16 m2st/m2s = 580,00 m2)
- Parcel·la 238:
 - o Qualificació urbanística: Zona residencial extensiva (I)
 - o Superfície: 1.872 m2
 - o Edificabilitat: 0,8 m3/m2 = 1.497,60 m3
(Equivalen a 0,26 m2st/m2s = 486,72 m2)

Projecte de reparcel·lació de les parcel·les nº 237 i 238 de la urbanització "El Pla", autoritzada pel Ple Corporatiu de l'Ajuntament de Prats i Sansor en data 9.5.1996.

En aquest document es modifiquen la seva qualificació urbanística, superfície i es cedeix una petita part de terreny al sistema viari, sense especificar repartiment de sostre:

- Parcel·la 237:
 - o Qualificació urbanística: Zona residencial extensiva (I)
 - o Superfície: 1.173,50 m2
- Parcel·la 238:
 - o Qualificació urbanística: Zona residencial extensiva (I)
 - o Superfície: 1.173,50 m2
- Vial (cessió):
 - o Superfície: 25,00 m2

Modificació del Pla parcial urbanístic "El Pla" i refosa de l'articulat normatiu. Emès informe favorable per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 24.7.2014, amb consideracions indicades en relació amb els aspectes de legalitat a incorporar, i aprovada definitivament pel Ple Corporatiu de l'Ajuntament de Prats i Sansor de data 15.9.2014, i publicada al DOGC núm. 6788 de data 14.1.2015 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2014/054440/P).

- El refós de l'articulat normatiu del PPU inclòs en aquesta modificació, adapta les nomenclatures de les qualificacions urbanístiques del PPU inicial a les equivalències del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM).

Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM) aprovat definitivament pel Conseller en data 30.06.2010, i publicat a efectes d'executivitat excepte en determinats àmbits en data 14.01.2011 i en una segona publicació de data 19.04.2011 a efectes de l'executivitat dels àmbits pendents (exp. 2010/040966/C).

- El POUPM delimita un PAU anomenat "PAU-PRA-2" en l'àmbit del sector, amb objectius de completar urbanització, cessions i conservació, i manté l'ordenació del pla parcial urbanístic.

2

| | | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Doc original signat per: CPISR-1 C Leticia Corti Barberà 28/07/2020 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat | Data creació còpia: 28/07/2020 08:43:06 Data caducitat còpia: 28/07/2023 00:00:00 Pàgina 2 de 6 |
| | | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0LB5YAP1QJEH61AVP2454BK5GOVIH295 | |

- Assenyalar que d'acord amb la disposició addicional d'aquest planejament general es manté la vigència del Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector El Pla.
- El POUPM transposa les qualificacions establertes al planejament derivat desenvolupat, assignant-los-hi una nova nomenclatura, dins d'una zona general anomenada "Àrees de desenvolupament de PPU", amb clau 61d.

Al sector del Pla li correspon la subclau 61-d3, amb les subzones següents (amb correlació a les zones del pla parcial):

- o Clau 61-d3-A: Zona d'artesania, petita indústria i magatzems Clau A en el PP
- o Clau 61-d3-G: Zona comercial i hotelera Clau G en el PP
- o Clau 61-d3-H: Zona de parc urbanitzat Clau H en el PP
- o Clau 61-d3-I: Zona residencial extensiva Clau I en el PP

| Clau | Parcel·la mínima m2 | I.E.N. m2st/m2s | Densitat màxima habitatges | Ocupació màxima | Nombre de plantes |
|---------|------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| 61-d3-H | 2.000 | 0,26 | 1 hab./2.000 m2s | Plànol 05 | PB+1PP |
| 61-d3-I | 150 | 1,16 | 1 hab./150 m2s | Plànol 05 | PB+1PP |

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM), que afecta l'art. 214 en relació a la Urbanització "El Pla" per fer compatibles les normatives vigents, amb el Pla parcial urbanístic aprovat definitivament en data 1.7.1965, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 16.10.2014, i publicada en el DOGC núm. 6747 de 11.11.2014 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2014/054391/L).

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM) en relació amb la qualificació de dues parcel·les i dos passos públics al terme municipal de Prats i Sansor, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 25.11.2016, i publicada en el DOGC núm. 7288 de 17.1.2017 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2016/061066/P).

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM), que afecta l'art. 214.3 zona 61-d3-A, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 28.9.2017, i publicada en el DOGC núm. 7479 de 23.10.2017 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2017/062880/P).

Descripció de la proposta

L'Ajuntament de Prats i Sansor, amb el document aportat, realitza una consulta sobre quin seria el tràmit urbanístic adient per a regular la composició volumètrica de les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla".

La qualificació urbanística d'aquestes parcel·les, així com els seus principals paràmetres urbanístics, s'han anat modificant en funció del planejament general, planejament derivat i dels expedients de gestió urbanística que s'ha anat tramitant i aprovant:

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Doc original signat per: CPISR-1 C Leticia Corti Barberà 28/07/2020 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat | Data creació còpia: 28/07/2020 08:43:06 Data caducitat còpia: 28/07/2023 00:00:00 Pàgina 3 de 6 |
| | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ | | |
| | |  | |
| | | 0LBSYAP1QJEH61AVP2454BK5GOVIH295 | |

- En el Pla parcial urbanístic aprovat l'any 1965, aquestes parcel·les estan qualificades de Zona residencial extensiva (I) i de Parc urbanitzat (H).
- En el projecte de reparcel·lació aprovat pel Ajuntament s'introdueixen canvis en les qualificacions i superfície, quedant ambdues parcel·les qualificades com a Zona residencial extensiva (I), i es realitza una petita cessió de terreny a sistema viari.

L'objectiu d'aquest document era aconseguir un conjunt arquitectònic homogeni i proposava unificar ambdues parcel·les i dividir-les novament en dos d'igual superfície, a fi de procedir a la construcció de dos habitatges adossats. No s'indica l'edificabilitat (sostre) de les dues parcel·les resultants.

- En el posterior POUPM, aprovat i publicat l'any 2011, s'incorpora una Disposició Addicional quarta on s'estableixen les equivalències de claus entre el planejament derivat desenvolupat i el text refós del POUPM, corresponent la zona de Parc Urbanitzat H a la clau 61-d3-H i la zona residencial extensiva I a la clau 61-d3-H.

Quan es trasllada la nova nomenclatura de les qualificacions urbanístiques de les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla", se les qualifica com a clau 61d-2.h, essent una qualificació no definida en la regulació d'aquest sector.

S'adjunta a continuació quadre resum i comparatiu amb els canvis de qualificació i paràmetres urbanístics que han sofert aquestes dues parcel·les:

| Clau | PPU / M PPU | | | PR | | | |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| | Parcel·la 237 | Parcel·la 238 | Total | Parcel·la 237 | Parcel·la 238 | Vialitat | Total |
| | Residencial extensiva I / 61-d3-I | Parc urbanitzat H / 61-d3-H | | Residencial extensiva I / 61-d3-I | Residencial extensiva I / 61-d3-I | Sistema viari | |
| Parcel·la mín (m2) | 150,00 | 2.000,00 | | 150,00 | 150,00 | | |
| Parcel·la real (m2) | 500,00 | 1.872,00 | 2.372,00 | 1.173,50 | 1.173,50 | 25,00 | 2.372,00 |
| IEN (m2st/m2s) | 1,16 (1) | 0,26 (1) | | No s'especifica (2) | No s'especifica (2) | - | |
| Sostre (m2st) | 580,00 | 486,72 | 1.066,72 | | | | 1.066,72 |
| Densitat hab | 1 hab per parcel·la mínima (3) | 1 hab per parcel·la mínima (3) | | 1 hab | 1 hab | - | |

(1) IEN equivalent segons M PPU als m3/m2 del PPU inicial

(2) S'entén que no modifica els aprofitaments globals i reparteix el sostre conjunt entre els dos habitatges

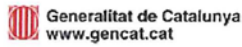
(3) Equivalent segons M PPU a habitatge unifamiliar del PPU inicial

Segons la proposta presentada, la figura urbanística que desenvolupa i reguli la composició volumètrica, les façanes i la completió de la urbanització de les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla", ha de tenir en compte els següents paràmetres urbanístics proposats:

- Superfície d'aprofitament privat: 2.347,00 m2

4

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | Doc original signat per: CPI/SR-1 C Lelicia Corti Barberà 28/07/2020 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web www.gencat.cat | Data creació còpia: 28/07/2020 08:43:06 |
| | | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0LBSYAP1QJEH61AVP2454BK5GOVIH295 | Data caducitat còpia: 28/07/2023 00:00:00 Pàgina 4 de 6 |



GENERALITAT DE CATALUNYA

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida

SCUAP/O0903/2020 / 071627 / P/3724768

- Superfície de cessió de vials: 25,00 m2
- Superfície total del polígon: 2.372,00 m2
- Sostre màxim edificable: 1.066,72 m2 (3.247,60 m3)
- Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges adossats
- Alçada màxima edificacions: 9,10 m
- Separació mínima respecte els vials: 15,00 m
- Separació mínima respecte els llindars de veïns: 5,00 m
- Separació entre parcel·les 237 i 238: adossades
- Ocupació màxima: a justificar

Tècnic redactor: Maties Domenjo i Marian Domenjo.

Valoració de l'expedient
Aquest informe s'emet únicament per valorar la idoneïtat, o no, de la possibilitat de delimitar un àmbit per a les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla", i definir la figura urbanística que hi reguli la composició volumètrica, les façanes i la compleció de la urbanització.

La necessitat de definició i regulació d'aquestes dues parcel·les, neix com a resultat dels canvis que han sofert a causa del planejament general, planejament derivat i dels expedients de gestió urbanística que s'ha anat tramitant i aprovant, definint en cada document diferents qualificacions i paràmetres urbanístics, modificant la seva superfície i edificabilitat, encara que en cap cas s'han superat els màxims definits en el Pla parcial urbanístic inicial.

Aquesta necessitat, juntament amb la voluntat d'eliminar incoherències entre els diferents documents tramitats (en el POUMP es qualifiquen aquestes parcel·les com a clau 61d-2.h, essent una qualificació no definida en la regulació d'aquest sector), es valora positivament.

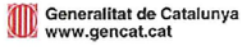
Segons l'article 70.1.b del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en sol urbà consolidat, es pot delimitar, desenvolupar i tramitar un Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica en el qual es fixin, entre d'altres paràmetres, la volumetria, composició de les façanes, gàlils i ocupació dels habitatges, sempre i quan es mantinguin els paràmetres bàsics establertes en el PPU inicial.

Fer menció que les parcel·les 237 i 238 es troben situades, segons els plànols d'ordenació, en un punt de transició entre les qualificacions urbanístiques Residencial extensiu (I) i Parc urbanitzat (H), i aquest fet, conjuntament amb la morfologia dels seus terrenys fa que la delimitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica es consideri favorable i una millora en la transició entre les diferents tipologies residencials.


Pel que fa a les incoherències amb la qualificació urbanística, també es recomana redactar i tramitar una modificació del POUPM, paral·lelament al PMU, per eliminar les incoherències entre el planejament derivat aprovat (PPU), el projecte de reparcel·lació que va modificar erròniament la qualificació urbanística de la parcel·la 238, i la documentació

5

| | | | |
|--|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Doc original signat per CPISR: 1 C Lleticia Corti Barberà 28/07/2020 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat | Data creació còpia: 28/07/2020 08:43:06 Data caducitat còpia: 28/07/2023 00:00:00 Pàgina 5 de 6 |
| | | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0LBSYAP1QJEH61AVP2454BK5GOVIH295 | |



GENERALITAT DE CATALUNYA

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida

SCUAP/00903/2020 / 071627 / P/3724768

gràfica del POUPM, la qual conté una errada de transcripció basada en la qualificació urbanística del projecte de reparcel·lació.



Fonaments de dret
Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Conclusions
S'informa la consulta amb els termes descrits en els apartats anteriors d'aquest informe.

Alt Pirineu, 27 de juliol de 2020

Leticia Cortí Barberà
Cap del Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida
signat electrònicament

6

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Doc. original signat per: CPISR-1 C. Leticia Cortí Barberà 28/07/2020 | Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat | Data creació còpia: 28/07/2020 08:43:06 |
| | | Original electrònic / Còpia electrònica autèntica | Data caducitat còpia: 28/07/2023 00:00:00 |
| | | CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ | Pàgina 6 de 6 |
| | |  | |
| | | 0LBSYAP1QJEH61AVP2454BK5GOVIH295 | |

13. DESCRIPCIÓ FOTOGRÀFICA



Parcel·la 237 i 238 des de trobada de carrer Puig Peric i carrer del Segre



Parcel·la 237 i 238 des de dintre parcel·la 238



Parcel·la 237 i 238 des de dintre parcel·la 237



Parcel·la 237 des de carrer Puig Peric

14. NORMES URBANISTIQUES

14.1. NATURALESA, ÀMBIT I VIGENCIA

El present document té la condició del Pla de Millora Urbana i respecta en totes les seves determinacions la vigent la Llei 1/2010 d'urbanisme i el Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM).

14.2. ÀMBIT TERRITORIAL

L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana és l'assenyalat gràficament en els plànols i coincideix amb la delimitació de les parcel·les.

La parcel·la 237 es troba situada en el carrer del Puig Peric, 32 té la referència cadastral 5020932DG0940N0001AM, limita al nord amb carrer Grau de l'Ós, a est amb parcel·la 238, a oest amb parcel·la 236 on es troba construït un habitatge unifamiliar adossat, i al sud amb carrer Puig Peric.

La parcel·la 238 es troba situada en el carrer del Segre, 24 té la referència cadastral 5020924DG0940N0001SM, limita al nord amb carrer Grau de l'Ós, a est amb parcel·la 239 on es troba construït un habitatge unifamiliar adossat, a oest amb parcel·la 237, i al sud amb carrer del Segre.

14.3. VIGENCIA

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigència el dia següent a la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, d'acord amb l'article 79 i l'art 100 i la seva vigència serà indefinida, en tant no es procedeixi a la seva revisió o modificació, d'acord amb el que disposa la Llei 1/2010 d'urbanisme.

14.4. OBLIGACIONS

Les disposicions contingudes en aquest Pla de Millora Urbana obliguen al seu compliment per igual, tant a l'administració com als particulars.

14.5. INTERPRETACIÓ

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats.

14.6. DETERMINACIONS DEL PLA

Les determinacions del present Pla de Millora Urbana es despleguen en els següents documents:

- . Memòria
- . Normes Urbanístiques
- . Plànols informatius i d'ordenació

14.7. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SOL

QUALIFICACIÓ

La finca objecte a estudi està qualificada pel P.O.U.P.M. de Cerdanya (Pla Ordenació Urbanística

Plurimunicipal) concretament **61-d3-A**, urbanització "El Pla".

PARÀMETRES PLA DE MILLORA

Els paràmetres a aplicar a les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla" en el terme municipal de Prats i Sansor, segons els canvis de qualificació i paràmetres urbanístics que han sofert aquestes dues parcel·les i que queden definits en el punt 2 ANTECEDENTS d'aquest Pla de Millora, es conclou que són els següents:

| PARÀMETRE | UNITATS |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superfície d'aprofitament privat | 2.347,00 m ² (1.173,50 m ² cada parcel·la) |
| Superfície de cessió de vials | 25,00 m ² |
| Superfície total del polígon | 2.372,00 m ² |
| Sostre màxim edificable | 1.066,72 m ² (3.247,60 m ³) 646.34 m² Adoptats en PMU |
| Nombre màxim d'habitatges | 2 habitatges adossats |
| Alçada màxima edificacions | 9,10 m |
| Separació mínima respecte els vials | 15,00 m |
| Separació mínima respecte els llinars de veïns | 5,00 m |
| Separació entre parcel·les 237 i 238 | adossades |
| Ocupació màxima | justificada en aquest Pla |

14.8 NORMES QUE REGULEN LA EDIFICACIÓ I USOS DEL SOL

ATORGAMENT DE LLICENCIES

La regulació dels actes subjectes a llicència municipal, així com el procediment i condicions del seu atorgament i el seu contingut vénen regulades pels articles de del Pla Intercomarcal en desplegament del qual es redacta el present Pla de Millora Urbana.

RÈGIM D'USOS DEL SOL

Els definits en el Pla Ordenació Urbanística Municipal de Puigcerdà.

PARÀMETRES ESPECÍFICS QUE REGULEN LA EDIFICACIÓ

L'alçada reguladora i la superfícies construïdes de l'edificació resultant son els que s'indiquen en el plànol 007 d'aquest Pla de Millora.

NORMATIVA QUE INTERVÉ EN LA REGULACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

- Llei 3/2012 Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
(DOGC 29/2/2012)

- Decret Legislatiu 1/2010 Text refós de la Llei d'urbanisme.
(DOGC 5/8/2010)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme.
(DOGC 24/7/2006)
- Llei 3/2010 de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.
(DOGC núm. 5584 de 10/03/2010)
- Llei 5/2003 de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
(DOGC núm. 3879 de 08/05/2003)
- Decret 123/2005, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.
(DOGC núm. 4407 de 16/06/2005)
- Código Técnico de la Edificación
DB SI 5 Seguridad en caso de incendio. Intervención de los bomberos
(BOE 28/03/2006)
- Real Decreto 2267/2004, Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, RSCIEI. Anexo II
(BOE 17/12/2004)
- Llei 13/2014, d'accessibilitat.
(DOGC núm. 6742 de 04/11/2014)
- Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.
(Capítol 2: Disposicions sobre barreres arquitectòniques urbanístiques –BAU-)
(DOGC núm. 2043 de 28/04/1995)
- Real Decreto 505/2007, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.
(BOE 11/05/2007)
- Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
(BOE 11/03/2010)
- Llei 9/2003, de la mobilitat
(DOGC núm. 3913 de 27/06/2003)

ANTONI CAÑAS VEGA


Arquitecte

Octubre de 2020

15. ANNEXES

15.1. NOTES REGISTRALS

15.1.1 NOTA REGISTRAL PARCEL·LA 237

INFORMACIÓN REGISTRAL


Información Registral expedida por
MARIA CRUZ BORLADO PALOMINO

Registrador de la Propiedad de LA SEU D'URGELL
San Juan Bautista de Lasalle, 55 - SEU D'URGELL (LA)
tlfno: 0034 973 350094

correspondiente a la solicitud formulada por
INICIATIVES NOVA ERA SL.
con DNI/CIF: B65267866

■ ■ ■

Interés legítimo alegado:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F04MU74U0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia:El Pla_Dardi

<http://www.registradores.org>

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104387480
Huella: 5005a41c-7a777055-9ed0c232-fc0c10e-96811002-3b91215f-7204c404-10900451

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA SEU D'URGELL

C/ Sant Joan Baptista de la Salle, 55. 25.700 La Seu d'Urgell

Tlf: 973.35.00.94 Fax: 973.35.52.03

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Solicitud:4802/2018

Página

Código Registral Único: 25005000062903
Finca Registral : 1596
Hora 09:09

Fecha 17/12/2018

Solicitante : INICIATIVES NOVA ERA SL

Población ..:

DATOS REGISTRALES Tomo 1132 Libro 28 de PRATS I SAMPSON Folio 127 Código Registral
Único: 25005000062903

Finca Registral : 1596

DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno para edificar, en término de Prats y Sampson, en el sector V, de la urbanización EL PLA, PARCELA NUMERO DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE; de superficie mil ciento setenta y tres metros, con cincuenta decímetros cuadrados. **LINDA:** al Norte, en línea de cuarenta y ocho metros, con parcela número doscientos treinta y seis de la misma urbanización; al Oeste, en líneas de diez metros, y treinta y siete metros, con treinta centímetros, con vial de la urbanización de que forma parte; al Este, en línea de cinco metros, con calle de la misma urbanización, y en línea de cuarenta y cuatro metros, con ochenta centímetros, con parcela número doscientos treinta y siete; y al Sur, con la confluencia de los lindes Este y Oeste. **REFERENCIA CATASTRAL:** 5020932DG0940N0001AM.

TITULARES ACTUALES

Nombre: DARDI, SOCIEDAD ANONIMA

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho ..: Propiedad

Carácter: Privativo

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104387489
Huella: 5005a41c-7a777655-9e00c232-ffc0c10e-9881f602-3b9f2f5f-7204c464-19960451

Participación: pleno dominio
Fecha del Título: 10-07-1997
Autoridad: Modesto Ventura Benagés
Sede Autoridad: Barcelona
Inscripción: 1ª al Tomo: 1132 Libro: 28 Folio: 127 de fecha 12-09-1997

GRAVADA con las siguientes cargas:

Afección

Esta finca queda AFECTA, por el plazo de CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en su caso procedan por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada de dicha afección en cuanto a las cantidades de 47.500.- pesetas y 47.500.- pesetas satisfechas por autoliquidaciones, de las cuales se archivan copias, por los conceptos de división y compraventa, respectivamente. Seo de Urgel, a 12 de Septiembre de 1.997.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104387489
Huella: 5005a41c-7a777055-9ed0c232-ffc0c10e-9881f002-3b92f2f5f-7204c404-19900451

**15.1.2 NOTA REGISTRAL PARCEL·LA
238**



Información Registral expedida por

MARIA CRUZ BORLADO PALOMINO

Registrador de la Propiedad de LA SEU D'URGELL
San Juan Bautista de Lasalle, 55 - SEU D'URGELL (LA)
tlfno: 0034 973 350094

correspondiente a la solicitud formulada por

INICIATIVES NOVA ERA SL.

con DNI/CIF: B65267866



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F04MU74U8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: El Pla_Dardi

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104387488
Huella: bf17a487-22bec0e5-49319059-5d3afb0b-7didd61d2-8b778fe8-268781d1-4f1fd50e



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA SEU D'URGELL

C/ Sant Joan Baptista de la Salle, 55. 25.700 La Seu d'Urgell

Tlf: 973.35.00.94 Fax: 973.35.52.03

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Solicitud: 4801/2018

Página

Código Registral Único: 25005000062910
Finca Registral : 1597
Hora 09:07

Fecha 17/12/2018

Solicitante : INICIATIVES NOVA ERA SL

Población ..:

DATOS REGISTRALES Tomo 1132 Libro 28 de PRATS I SAMPSON Folio 130 Código Registral
Único: 25005000062910

Finca Registral : 1597

DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno para edificar, en término de Prats y Sampson, en el Sector V, de la urbanización EL PLA, PARCELA NUMERO DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO; de superficie mil ciento setenta y tres metros, con cincuenta decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, en línea de cinco metros, con calle de la urbanización; al Oeste, en línea de cuarenta y cuatro metros, con ochenta centímetros, con parcela número doscientos treinta y siete; al Este, en línea de cincuenta y cinco metros, con la parcela número doscientos treinta y nueve de la misma urbanización; y al Sur, en líneas de dieciséis metros, con noventa centímetros, once metros, y doce metros, con sesenta centímetros, la segunda de ellas curva, con vial de la urbanización. REFERENCIA CATASTRAL: 5020924DG0940N0001SM.

TITULARES ACTUALES

Nombre: DARDI, SOCIEDAD ANONIMA

Título: Compraventa

Naturaleza Derecho ...: Propiedad

Carácter: Privativo

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104387488
Huella: bf17a487-22bec0e5-49319050-5d3afb6b-7ddd01d2-8b781e8-208781d1-4f1fd50e

Participación: pleno dominio
Fecha del Título: 10-07-1997
Autoridad: Modesto Ventura Benagés
Sede Autoridad: Barcelona
Inscripción: 1ª al Tomo: 1132 Libro: 28 Folio: 130 de fecha 12-09-1997

GRAVADA con las siguientes cargas:

Afección

Esta finca queda AFECTA, por el plazo de CINCO AÑOS, al pago de las liquidaciones que en su caso procedan por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales ó Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada de dicha afección en cuanto a las cantidades de 47.500.- pesetas y 47.500.- pesetas satisfechas por auto liquidaciones, de las cuales se archivan copias, por los conceptos de división y compraventa, respectivamente. Seo de Urgel, a 12 de Septiembre de 1.997.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800104387488
Huella: bf17a487-22bec0e5-49319059-5d3afb0b-7ddd61d2-8b7781e8-268781d1-4f11d50e

ac.06

estudi
d'arquitectura

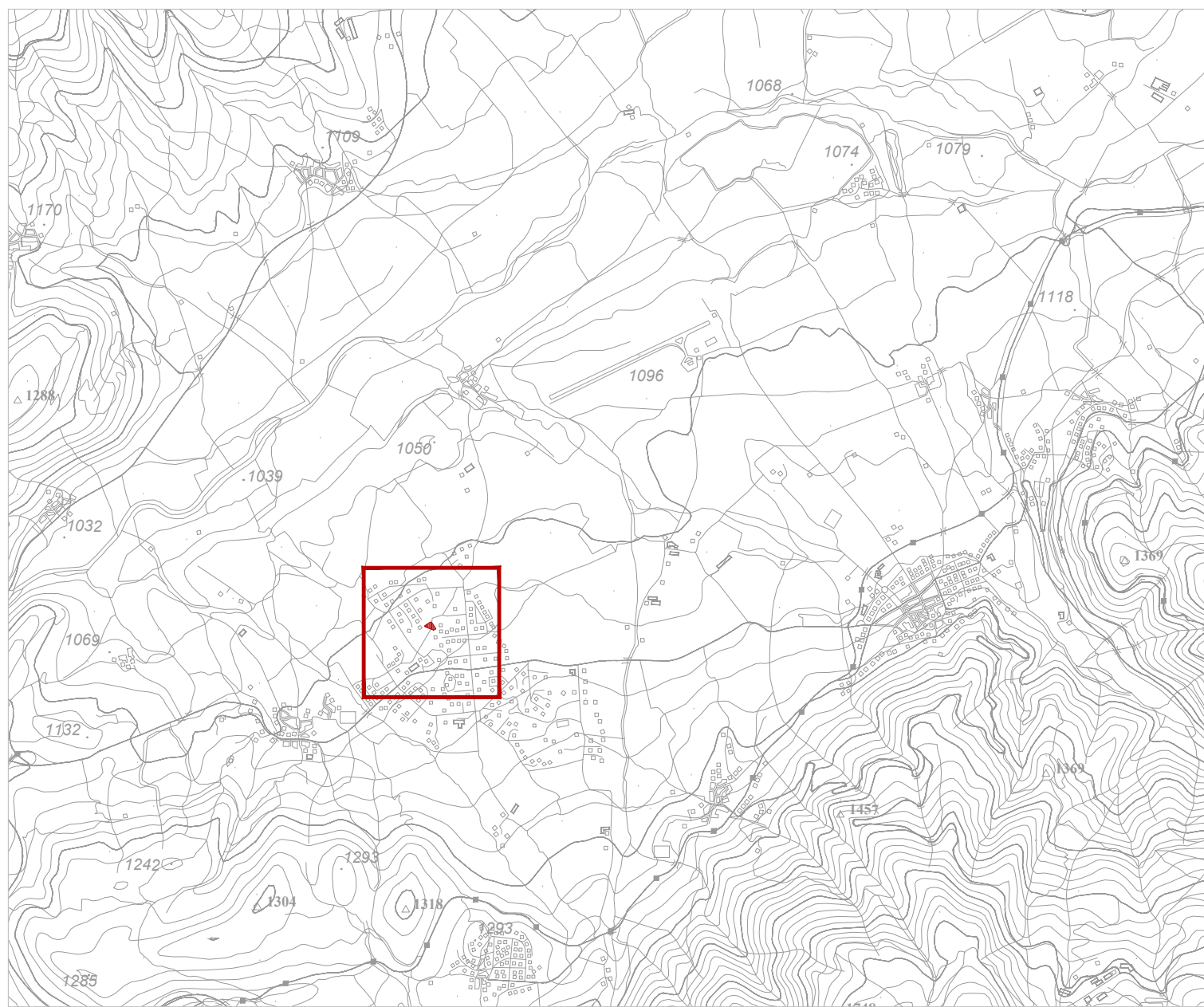
PLA DE MILLORA URBANA del POLÍGON ACTUACIÓ PAU-PRA3

PLÀNOLS

PROPIETAT: DARDI S.L.

SITUACIÓ: Parcel.la 237 i 238 Urb. EL PLA

PRATS i SANSOR. LA CERDANYA



SITUACIÓ

1/50.000

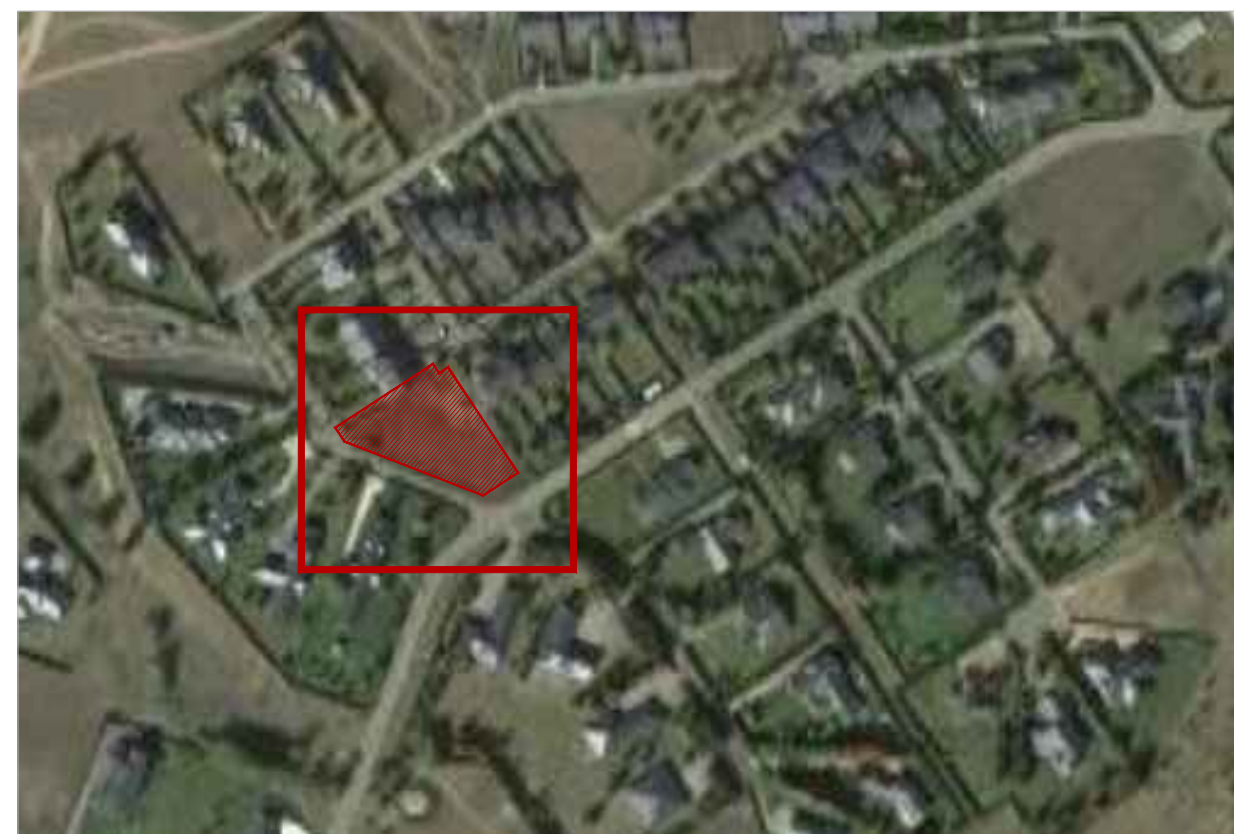


SITUACIÓ

1/10.000



FOTOGRAFIA ACTUAL PARCEL·LES



ORTOFOTO

1/3.000

ETIQUETA VISAT

PLA DE MILLORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-PRA3

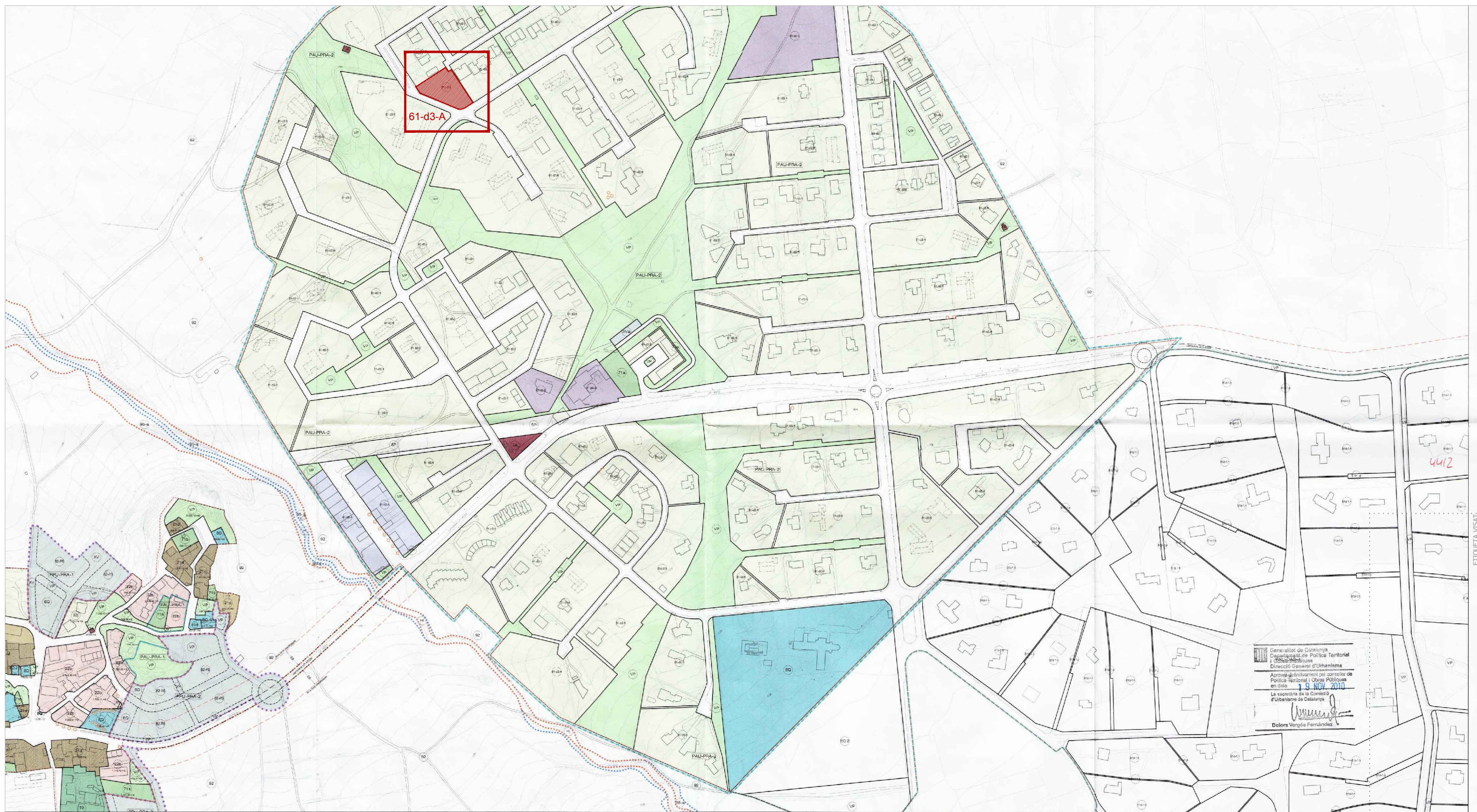
Situació: Parcel·les 237 i 238. Urb. El Pla.

Propietat: DARDI S.L.
19018

ac.06 Estudi d'arquitectura. Pl. del Sol 4. Puigcerdà
Arquitecte: Antoni Cañas Vega. Col·legiat: 48967/0

PLÀNOL: SITUACIÓ

A-001



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobació definitiva pel conseller de
 Política Territorial i Obres Públiques
 en data 13 NOV 2010
 La segona de la Comissió
 d'Urbanisme de Catalunya
 Dolors Vergés Fernández

| ZONES EN SÒL URBÀ | | DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE | | SISTEMES EN SÒL NO URBANITZABLE | |
|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 11 | Edificació continuada entre mitgeres | 31 | Edificació residencial aïllada plurifamiliar | EQ | Equipaments |
| 12 | Ordenació tradicional ceretana B | 31a | Plurifamiliar grau I | HI | Sistema hidrogràfic |
| 12a | Ordenació tradicional ceretana B | 31b | Plurifamiliar grau II | TA | Serveis tècnics i mediambientals |
| 12b | Edificació continuada entre mitgeres | 31c | Plurifamiliar grau III | VP | Espais lliures |
| 21 | Ordenació tradicional ceretana A | 31d | Plurifamiliar grau IV | FV | Ferrovial |
| 21a | Ordenació tradicional ceretana A | 31e | Plurifamiliar grau V | AP | Aeroportuari |
| 21b | Tipologia d'edificació rural ceretana | 31f | Plurifamiliar grau VI | XVa | Xarxa viària, Aparcament |
| 21c | Edificació rural ceretana antiga | 31g | Plurifamiliar grau VII | | |
| 21d | Edificació rural ceretana nova | 32 | Residencial unifamiliar aïllada | | |
| 22 | Ordenació en edific. rural ceretana nova | 32a | Unifamiliar grau I | | |
| 22a | Tipologia en edificació rural ceretana | 32b | Unifamiliar grau II | | |
| 22b | Edificació rural ceretana nova | 32c | Unifamiliar grau III | | |
| 23 | Nova ceretana de baixa intensitat | 32d | Unifamiliar grau IV | | |
| 23a | Ordenació ceretana de baixa intensitat | 32e | Unifamiliar grau V | | |
| 23b | Ord. cer. de baixa intensitat pendents d'edificar | 32f | Residencial entre mitgeres grau I | | |
| | | 32g | Residencial entre mitgeres grau II | | |
| | | 32h | Unifamiliar intensitat I | | |
| | | 32i | Unifamiliar intensitat II | | |
| | | 32j | Zona unifamiliar aïllada | | |
| | | 51 | Zona industrial | | |
| | | 51a | Zona industrial jardí | | |
| | | 51b | Zona industrial | | |
| | | 52 | Zona d'activitat terciària i comercial | | |
| | | 61 | Manteniment de l'ordenació existent | | |
| | | 61a | Subzona d'edificis singulars | | |
| | | 61b | Subzona d'edificis d'estructura homogènica | | |
| | | 61c | Subzona de conservació de l'ordenació i ús actual | | |
| | | 61d | Subzona d'edificis de desenvolupament de zones parcials | | |
| | | 71 | Verd privat | | |
| | | 71a | Verd privat | | |
| | | 71b | Hiots annexos a edificació rural ceretana | | |
| | | 72 | Equipament privat | | |
| | | | | | |

Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal de la Cerdanya

Text Refós segons acord de la C.U.C. de 18 de juny de 2010 Octubre 2010

MUNICIPI I NUCLI

PRATS I SANSOR

URBANITZACIÓ EL PLA

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

NUMERO DE PLÀNOL

O.3.PRA.3.00

FORMAT

DIN A1 1/2.500 DIN A3 1/5.000

NORMATIU 1/5.000

PLA DE MILLORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-PRA3 Situació: Parcel·les 237 i 238. Urb. El Pla.

Propietat: DARDI S.L. ac.06 Estudi d'arquitectura. Pl. del Sol 4. Puigcerdà

19018 Arquitecte: Antoni Cañas Vega. Col.egiat: 48967/0

PLÀNOL: NORMATIU **A-002**



TOPOGRÀFIC

1/50.000

PLA DE MILLORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-PRA3

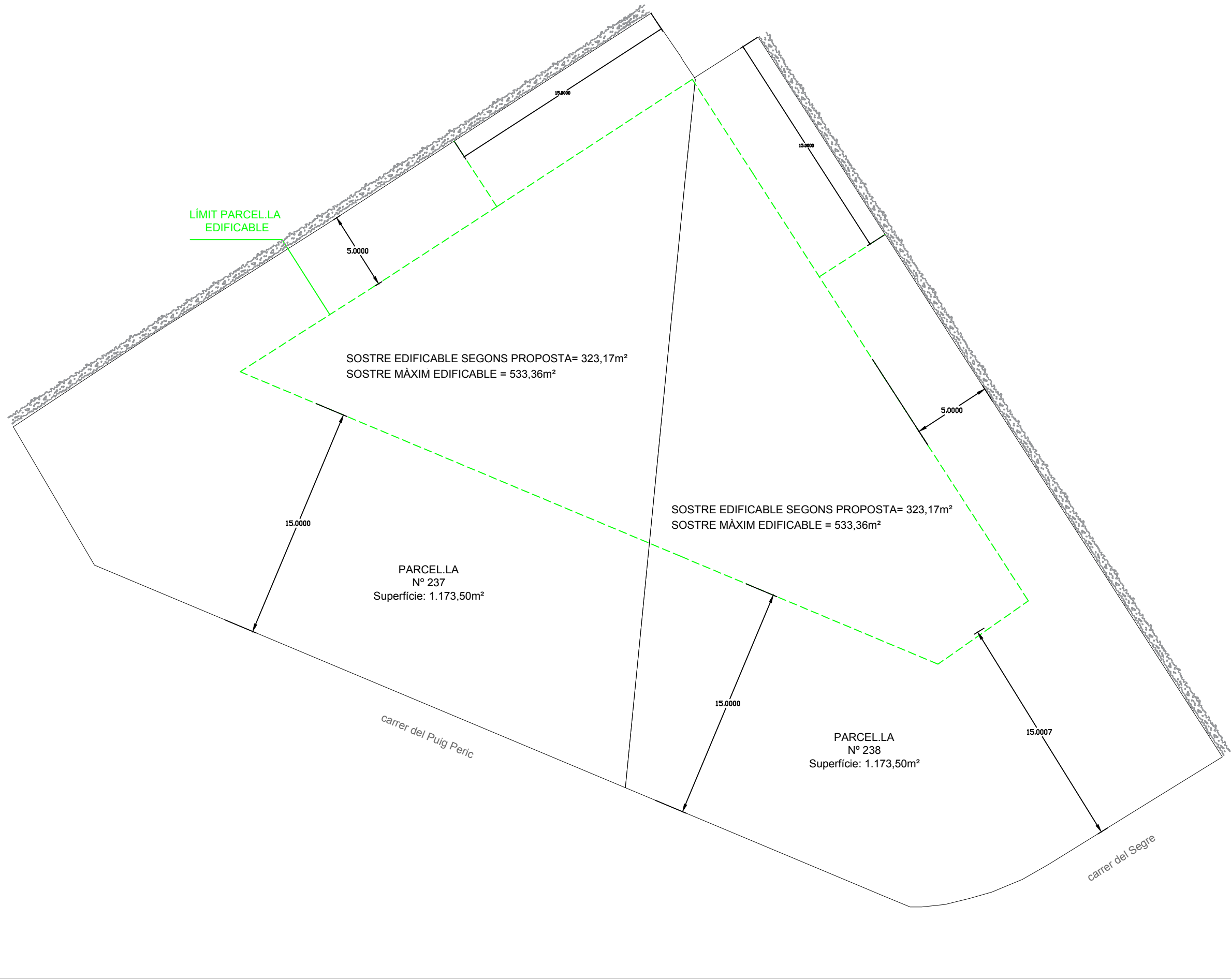
Situació: Parcel·les 237 i 238. Urb. El Pla.

Propietat: DARDI S.L.
19018

ac.06 Estudi d'arquitectura. Pl. del Sol 4. Puigcerdà
Arquitecte: Antoni Cañas Vega. Col·legiat: 48967/D

PLÀNOL: TOPOGRÀFIC

A-003



PLA DE MILLORA

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 237 | |
|----------------------------------------|---------------|
| | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 237 | 323.17 |

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 238 | |
|----------------------------------------|---------------|
| | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 238 | 323.17 |

| | |
|------------------------------|---------------|
| TOTAL CONST. PROPOSTA | 646,34 |
|------------------------------|---------------|

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| TOTAL CONST. MÀXIMA EDIFICABLE | 1.066,72 |
|---------------------------------------|-----------------|

LÍMITS i APROFITAMENT 1/250

PLA DE MILLORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-PRA3

Propietat: DARDI S.L.
19018

Situació: Parcel·les 237 i 238. Urb. El Pla.

ac.06 Estudi d'arquitectura. Pl. del Sol 4. Puigcerdà
Arquitecte: Antoni Cañas Vega. Col·legiat: 48967/D

PLÀNOL: LÍMITS I APROFITAMENT

A-004

ETIQUETA VISAT



| PLA DE MILLORA | |
|----------------------------------------|-----------------|
| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA | |
| PARCEL·LA 237 | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 237 | 323.17 |
| | |
| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA | |
| PARCEL·LA 238 | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 238 | 323.17 |
| | |
| TOTAL CONST. PROPOSTA | 646,34 |
| | |
| TOTAL CONST. MÀXIMA EDIFICABLE | 1.066,72 |

PLANTA BAIXA 1/250

PLA DE MILLORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-PRA3

Situació: Parcel·les 237 i 238. Urb. El Pla.

Propietat: DARDI S.L.
19018

ac.06 Estudi d'arquitectura. Pl. del Sol 4. Puigcerdà
Arquitecte: Antoni Cañas Vega. Col.legiat: 48967/D

PLÀNOL: EDIFICABILITAT PLANTA BAIXA

A-005

ETIQUETA VISAT:



PLA DE MILLORA

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 237 | |
|----------------------------------------|---------------|
| | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 237 | 323.17 |

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 238 | |
|----------------------------------------|---------------|
| | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 238 | 323.17 |

| | |
|------------------------------|---------------|
| TOTAL CONST. PROPOSTA | 646,34 |
|------------------------------|---------------|

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| TOTAL CONST. MÀXIMA EDIFICABLE | 1.066,72 |
|---------------------------------------|-----------------|

ETIQUETA VISAT



LÍMIT PARCEL·LA EDIFICABLE

HABITATGE 1
PLANTA
SOTACOBERTA
sup.: 75,20 m²

HABITATGE 2
PLANTA
SOTACOBERTA
sup.: 75,20 m²

PARCEL·LA
Nº 237
Superfície: 1.173,50m²

PARCEL·LA
Nº 238
Superfície: 1.173,50m²

carrer del Puig Peric

carrer del Segre

PLA DE MILLORA

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 237 | |
|----------------------------------------|---------------------|
| | Sup. m ² |
| PL. BAIXA | 127,97 |
| PL. PRIMERA | 120,00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75,20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 237 | 323,17 |

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 238 | |
|----------------------------------------|---------------------|
| | Sup. m ² |
| PL. BAIXA | 127,97 |
| PL. PRIMERA | 120,00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75,20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 238 | 323,17 |

| | |
|------------------------------|---------------|
| TOTAL CONST. PROPOSTA | 646,34 |
|------------------------------|---------------|

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| TOTAL CONST. MÀXIMA EDIFICABLE | 1.066,72 |
|---------------------------------------|-----------------|

ETIQUETA VISAT



PLA DE MILLORA

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 237 | |
|----------------------------------------|---------------|
| | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 237 | 323.17 |

| SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PARCEL·LA 238 | |
|----------------------------------------|---------------|
| | Sup. m2 |
| PL. BAIXA | 127.97 |
| PL. PRIMERA | 120.00 |
| PL. SOTACOBERTA | 75.20 |
| TOTAL CONSTRUÏDA EDIFICACIÓ 238 | 323.17 |

| | |
|------------------------------|---------------|
| TOTAL CONST. PROPOSTA | 646,34 |
|------------------------------|---------------|

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| TOTAL CONST. MÀXIMA EDIFICABLE | 1.066,72 |
|---------------------------------------|-----------------|

PLANTA COBERTA 1/250

PLA DE MILLORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-PRA3

Propietat: DARDI S.L.
19018

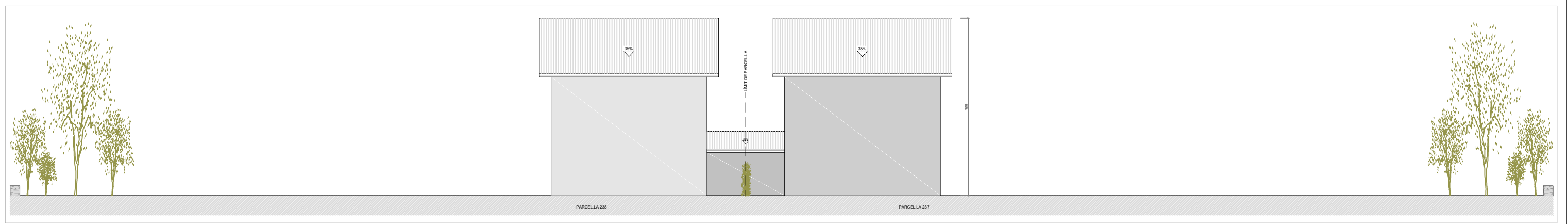
Situació: Parcel·les 237 i 238. Urb. El Pla.

ac.06 Estudi d'arquitectura. Pl. del Sol 4. Puigcerdà
Arquitecte: Antoni Cañas Vega. Col·legiat: 48967/D

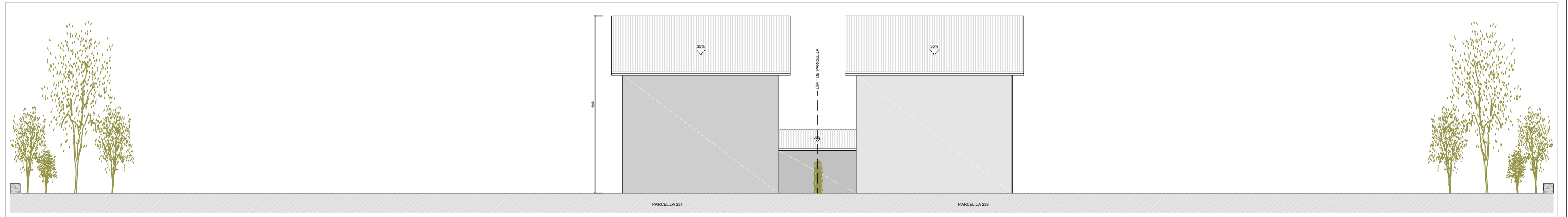
PLÀNOL: EDIFICABILITAT PLANTA COBERTA

A-008

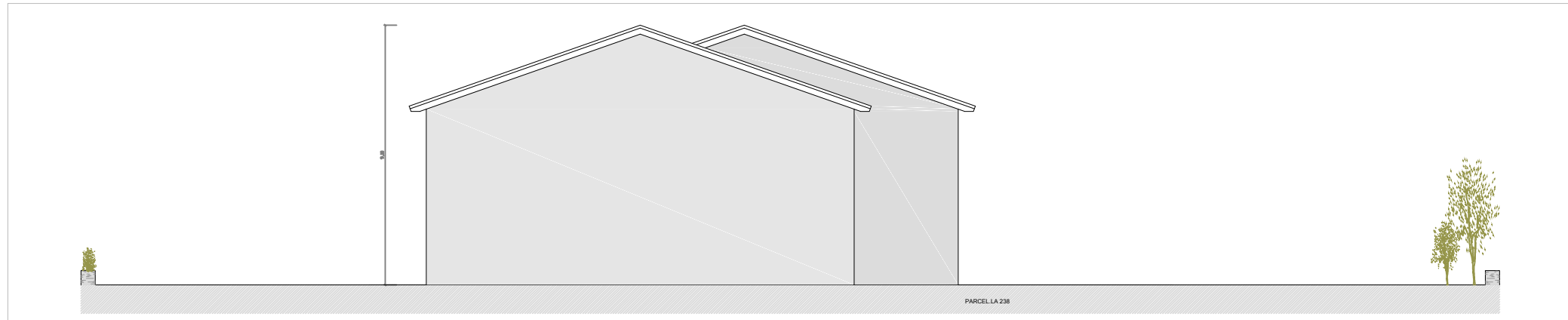
ETIQUETA VISAT:



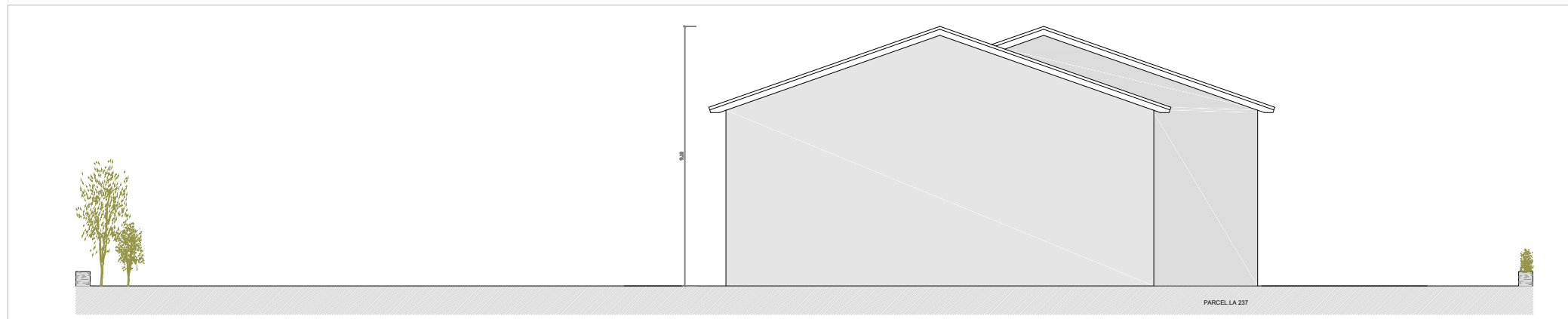
ALÇAT NORD 1/200



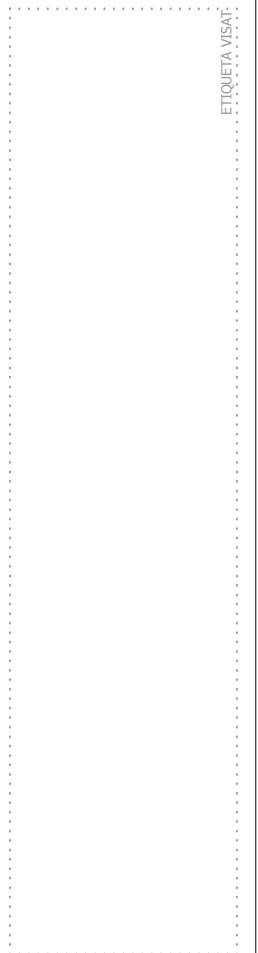
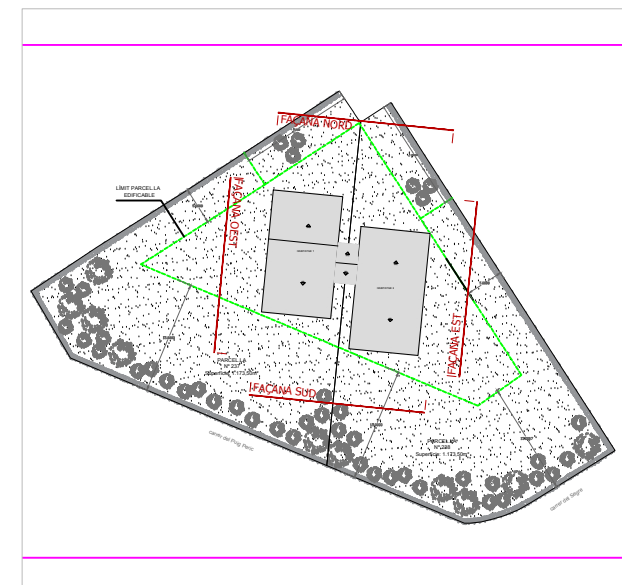
ALÇAT SUD 1/200

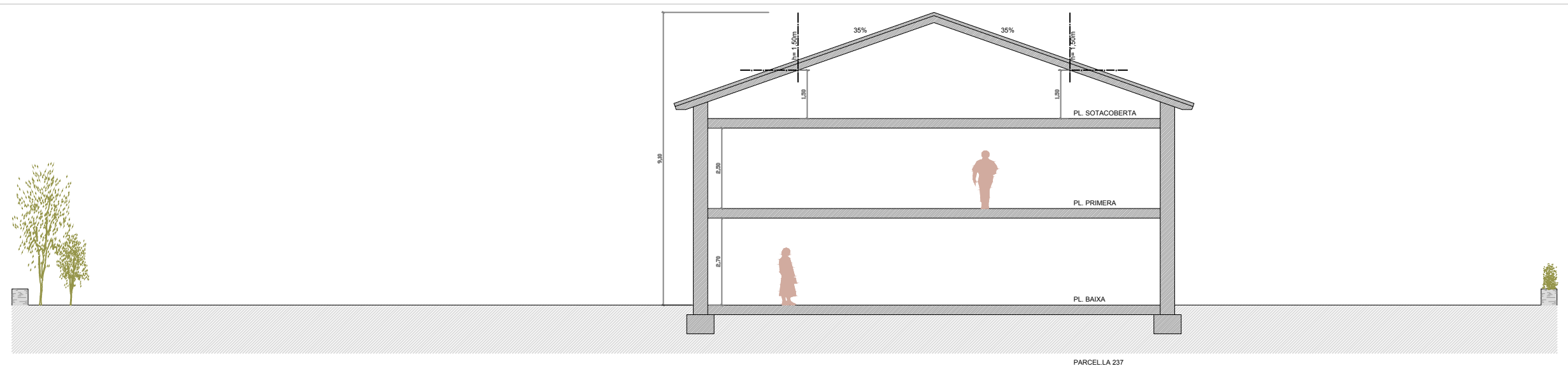


ALÇAT EST 1/200



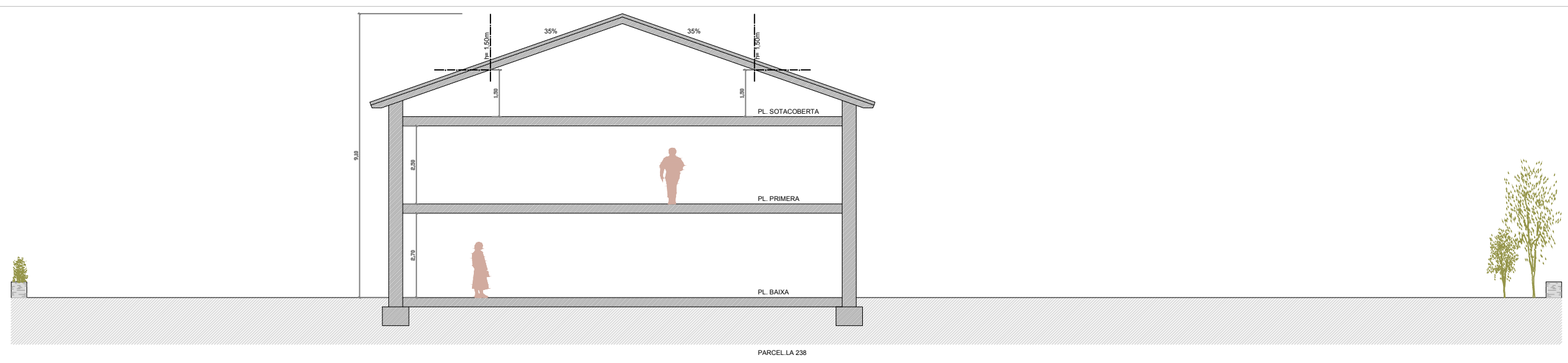
ALÇAT OEST 1/200





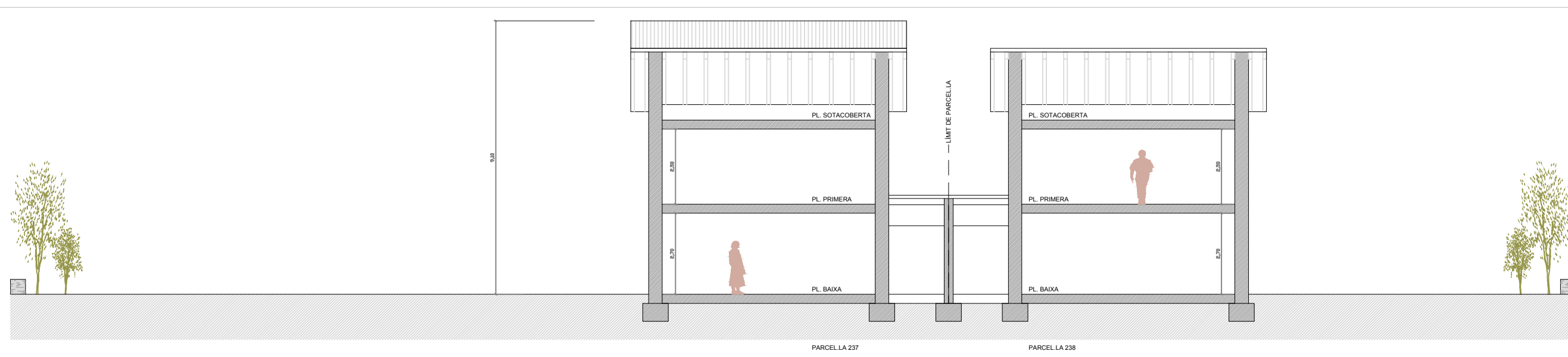
SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL.LA 237

1/150



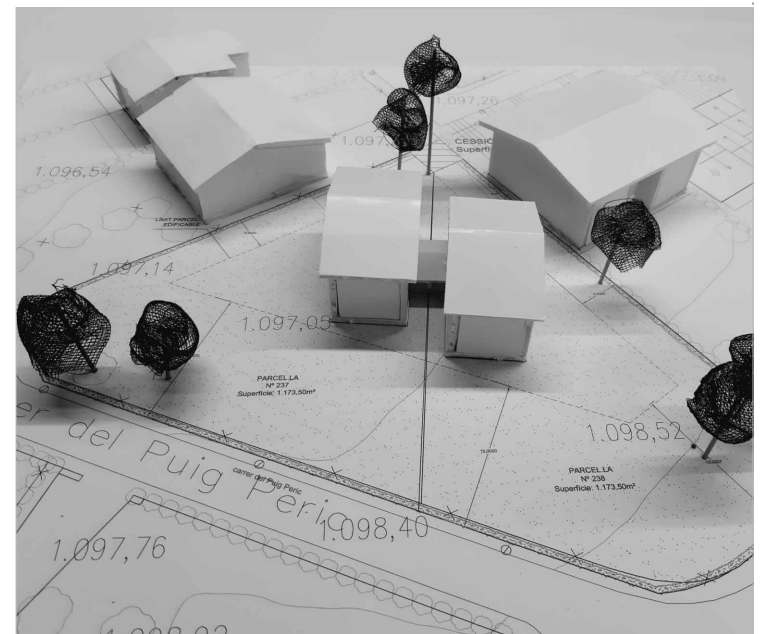
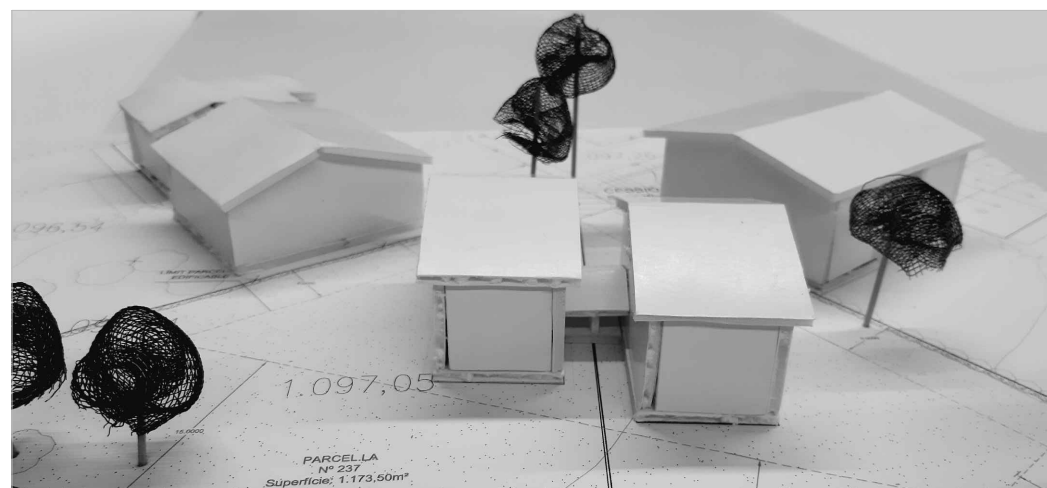
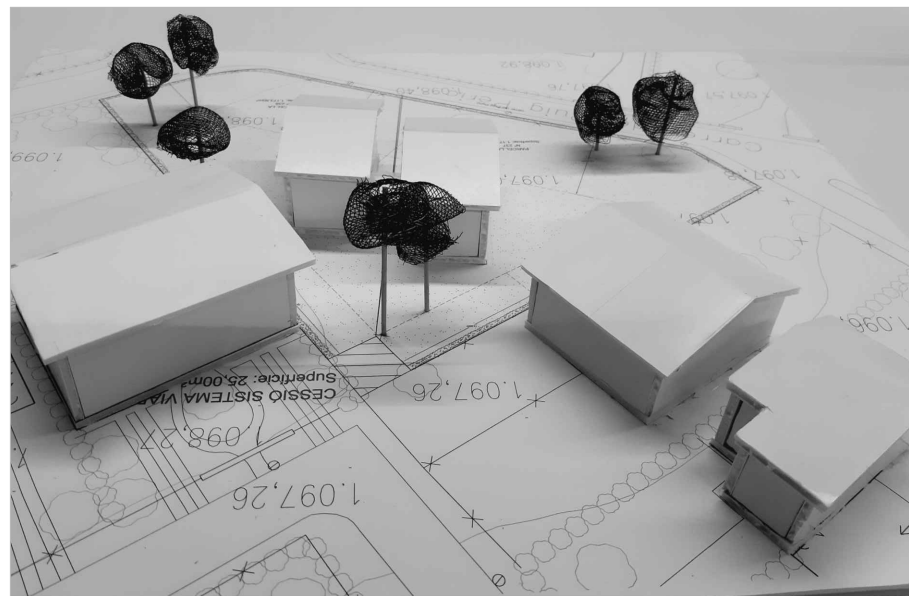
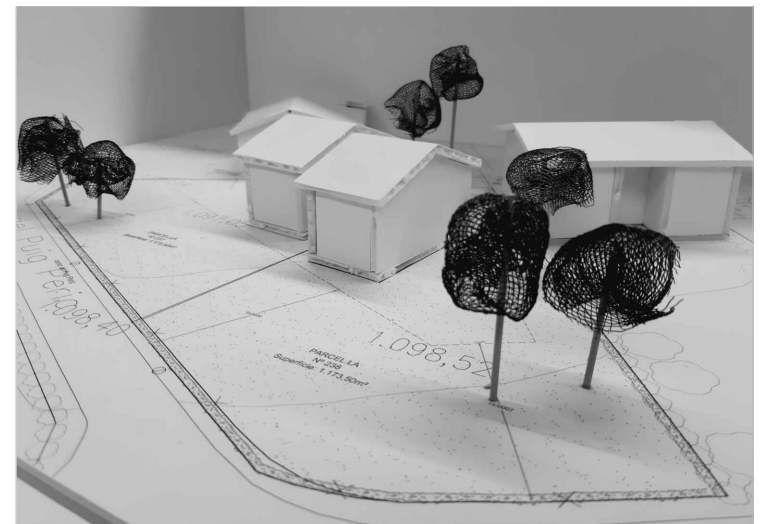
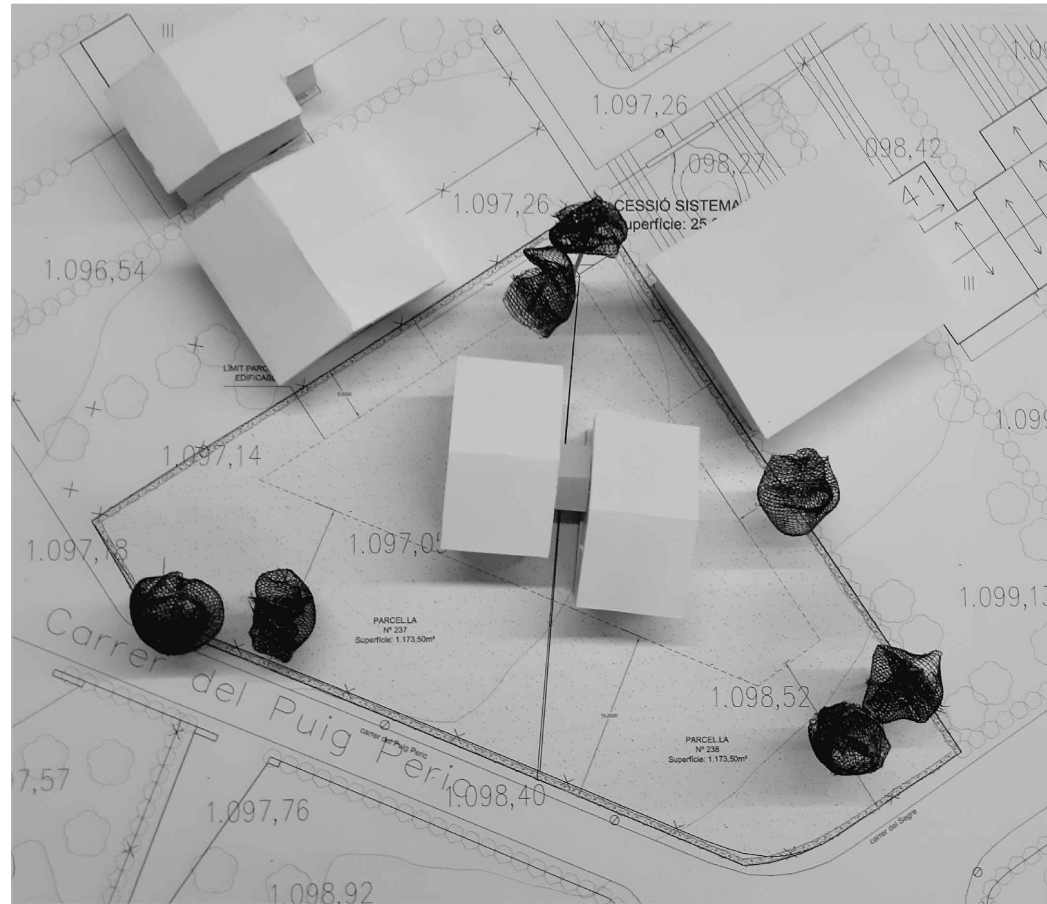
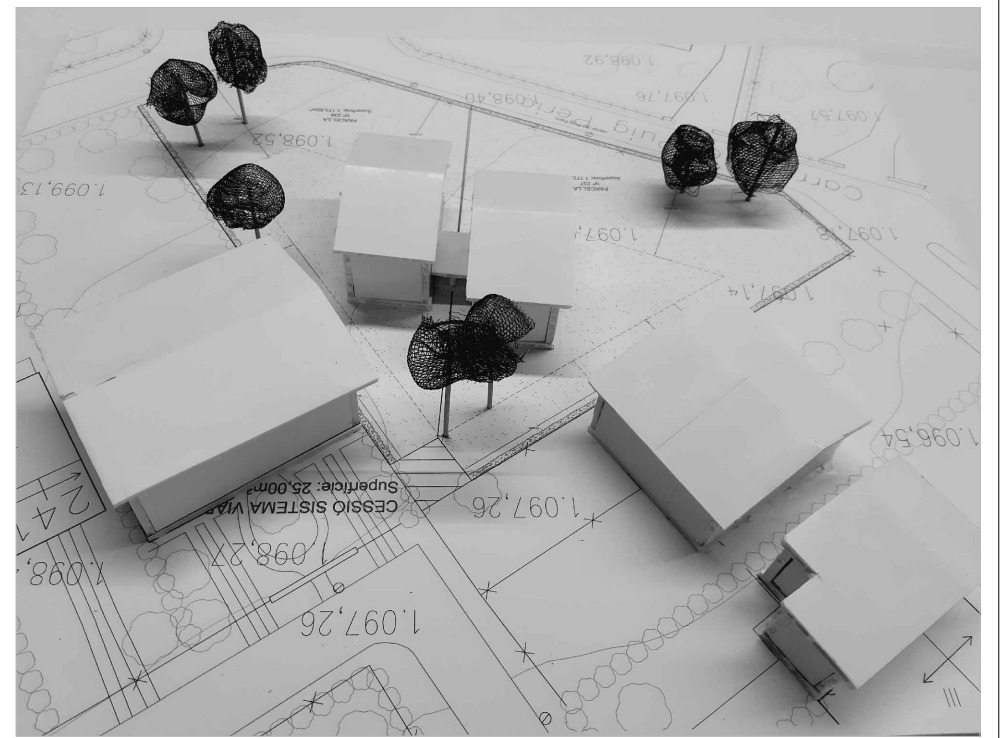
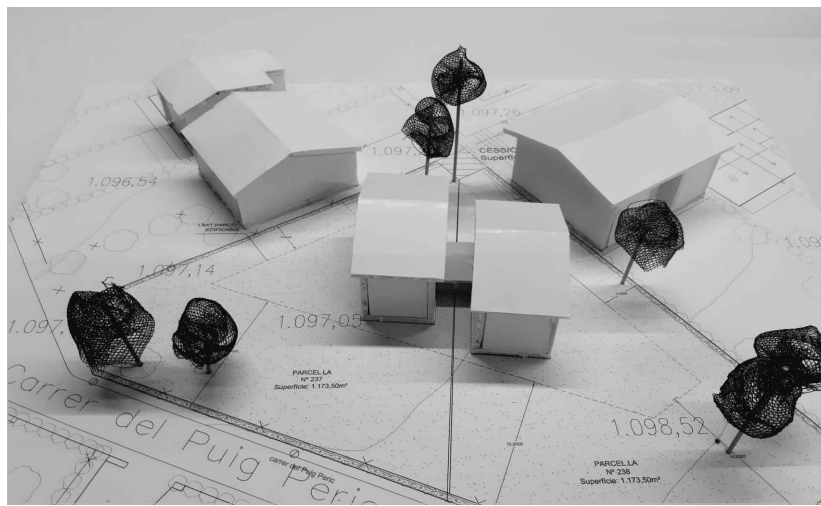
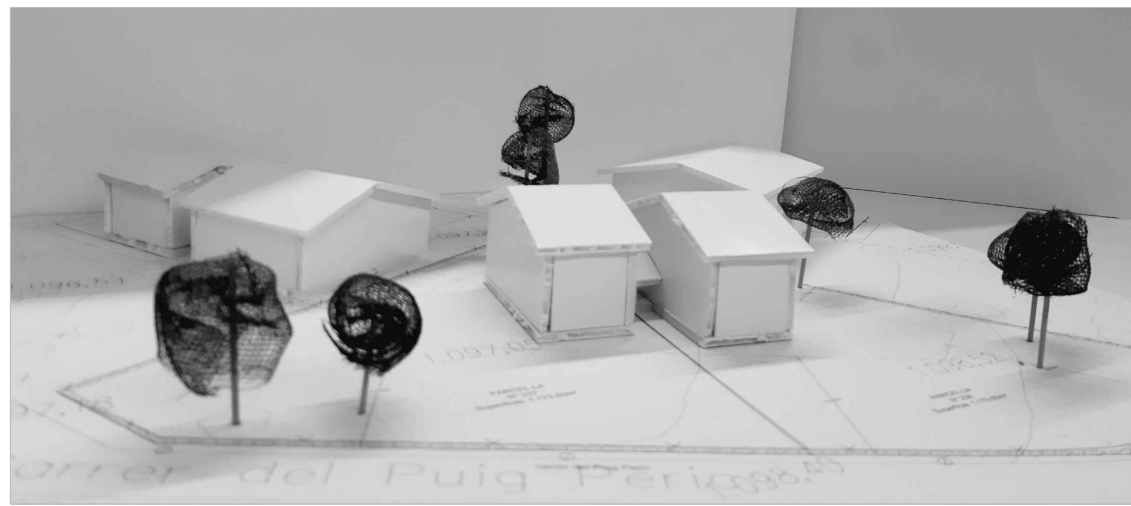
SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL.LA 238

1/150



SECCIÓ TRANSVERSAL PARCEL.LA 238

1/150



ETIQUETA VISUAL

PLA DE MILLORA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU-PRA3

Situació: Parcel·les 237 i 238. Urb. El Pla.

Propietat: DARDI S.L.
19018

ac.06 Estudi d'arquitectura. Pl. del Sol 4. Puigcerdà
Arquitecte: Antoni Cañas Vega. Col·legiat: 48967/D

PLÀNOL: VOLUMETRIA

A-011