



**COMÚ DE
LA MASSANA**

**PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL
PRIMERA REVISIÓ**

MEMÒRIA

JUNY 2015

EQUIP REDACTOR

El treball de redacció de la Primera Revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial de La Massana ha estat realitzat per l'equip següent:

Direcció	<i>Fèlix Vicente Solà</i>
Redactors	<i>Angels Roig Guerrero</i> <i>Miquel Merce Rodríguez</i> <i>Joan Pasarisa Alonso</i>
Suport legal	<i>Bibiana Rossa Advocats</i> <i>Joan-Miquel Rascagneres Llagostera</i>
Estudi econòmic i demogràfic	<i>Gaudit, S.L.</i>
Estudi mediambiental	<i>Ambiotec M&S, SLU</i>
Estudi històric	<i>Pere Cabero</i>

ÍNDIX

- 0. OBJECTE DE LA REVISIÓ DEL POUP
- 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
- 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. OBJECTE DE LA REVISIÓ DEL POUP

Té com a objecte el present document, la primera revisió del Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia de La Massana segons el que estableix la Llei 16/2012, del 31 de juliol, de modificació de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, del 29 de desembre del 2000, modificada per la Llei 8/2006, del 21 de juny, i per la Llei 6/2011, del 28 de juliol. Concretament a l'article 12 (modificació de l'article 103) d'aquesta llei diu que la primera revisió del Pla només es pot practicar al cap de sis (6) anys, comptats des de la data de publicació de l'aprovació definitiva inicial. A més a més, determina que l'alteració de qualsevol dels continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial solament es pot portar a terme mitjançant el procediment de revisió. Són continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial: els sistemes generals de comunicació, la qualificació i classificació del sòl, els paràmetres establerts a les unitats d'actuació dels quals resulta l'aprofitament urbanístic i les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics. En tot cas, la revisió no pot tenir mai com a resultat la superació de l'edificabilitat de cada parròquia segons queda establert a l'article 23, i definit a l'article 71 apartat c) de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

El Pla d'ordenació i urbanisme de la parròquia de La Massana es va aprovar definitivament el 26 d'octubre del 2006 pel Consell de Comú segons edicte publicat al BOPA número 3, amb any de publicació 19 i data de publicació 11 de gener de 2007.

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.- SITUACIÓ I ÀMBIT

La Massana és una de les set parròquies que integren el territori andorrà. Està situada al nord-oest del país. Limita al nord-est amb Espanya; al nord-oest amb la parròquia d'Ordino; a l'est, amb la parròquia d'Encamp i Engordany i al sud, amb la parròquia d'Andorra la Vella. La seva superfície és de 6.494,3465 Ha. que correspon, aproximadament, al 14% de la superfície d'Andorra.

La parròquia de la Massana està dividida en set quarts que són unes entitats locals menors. Els quarts de la parròquia de La Massana són: La Massana, l'Aldosa, Anyós, Sispony, Arinsal, Erts i Pal.

La Massana es troba a una distància de 5 km. d'Andorra la Vella de la que queda separada per un congost del riu Valira del Nord abans d'abocar al riu Gran Valira.

2.- MEDI NATURAL

El territori està format per un terreny molt muntanyós que forma tres valls pels quals transcorren els rius Valira del Nord, d'Arinsal, de Pal i de Muntaner.

El territori s'estén entre la cota més baixa de 1.100 metres i la més alta de 2.942 metres que correspon al pic Comapedrosa, el pic més alt d'Andorra. Altres pics importants són el Medacorba, el Racofred, el Pic del Pla de l'Estany i el de Sanfons.

La vegetació és rica, formant prats i boscos de pins, avets, bedolls i roures. Les explotacions agrícoles, en les que destaca el tabac, tenen una extensió molt reduïda. La vegetació s'empobreix a les cotes més altes a causa de l'altitud.

3.- MEDI CONSTRUÏT

En la parròquia de la Massana, al llarg del temps, s'han desenvolupat varis assentaments urbans de petita dimensió que han tingut com a origen l'explotació agrícola i ramadera o una situació estratègica en un punt de confluència.

A més dels primitius nuclis urbans que donen nom als quarts, abans esmentats, en què es divideix el seu territori (Pal, Arinsal, Erts, Sispony, Anyòs, L'Aldosa i La Massana), es desenvolupen cinc petits nuclis d'assentament molt antic: El Puiol del Pui, Escàs, Els Plans, el Mas de Ribafeta i El Pui.

Degut al fort desenvolupament urbà dels darrers anys, molts dels nuclis urbans primitius s'han integrat formant uns conjunts urbans més amplis que es comporten com a unitats funcionals. Aquests conjunts són els següents:

- 1) Conjunt urbà de La Massana, que integra aquest nucli urbà pròpiament dit i els nuclis de Sispony, Els Plans, Escàs, El Pui, L'Aldosa i Anyòs. Aquest és el conjunt amb més població resident i en ell se situa el Comú, la majoria del comerços i d'instal·lacions turístiques.
- 2) Conjunt urbà d'Arinsal, que integra aquest nucli urbà pròpiament dit i els nuclis de Mas de Ribafeta, Puiol del Pui i Erts.

- 3) Pal. Aquest petit nucli, malgrat la seva proximitat a les pistes d'equí, ha tingut un menor desenvolupament que els altres nuclis. Forma una unitat clarament aïllada de la resta que, per la seva petita dimensió, disposa de molts pocs serveis.

A part d'aquest conjunt s'han desenvolupat algunes urbanitzacions deslligades de qualsevol nucli urbà entre les que destaca Xixerella situada entre Erts i Pal, o els Oriossos a Anyós.

4.- POBLACIÓ

La població de la parròquia de La Massana a l'any 2013 era de 9.961 habitants distribuïts de la manera següent:

La Massana	4.962 habitants
L'Aldosa	808 habitants
Anyós	795 habitants
Arinsal	1.621 habitants
Erts	413 habitants
Escàs	66 habitants
Pal	236 habitants
Sispony	1.060 habitants

La distribució de la població, en funció dels conjunts urbans integrats abans relacionats, és la següent:

Conjunt de La Massana	7.691 habitants
Conjunt d'Arinsal	2.034 habitants
Pal	236 habitants

La població actual de la parròquia de La Massana ha augmentat lleugerament respecte a l'any 2006, quan La Massana tenia 9.635 habitants.

En el capítol 5.3 de treball annex Creixement econòmic i desenvolupament social en el marc del pla d'ordenació i urbanisme parroquial es tracta amb detall la situació demogràfica de la parròquia de La Massana.

5.- VIES DE COMUNICACIÓ

La parròquia es vertebrava a partir de la xarxa de carreteres generals del M.I. Govern d'Andorra, amb traçats que recorren pel fons de les valls. La C.G. 3 que prové d'Escaldes-Engordany, passa pel centre de La Massana on es desdobla en: la C.G. 3, que es dirigeix cap a la parròquia d'Ordino, C.G. 4, que passant per Erts i Pal porta a la frontera amb Espanya al Coll de la Botella, i la C.G. 5, que va d'Erts a Arinsal passant pel Puiol del Pui i el Mas de Ribafeta.

A més d'aquesta xarxa principal sorgeix una de segon nivell constituïda per la xarxa de carreteres secundàries:

- 1) C.S. 400; De La Massana al Pui.
- 2) C.S. 330; De La Massana a Escàs.
- 3) C.S. 321; De La Massana, passant per Els Plans, a Sispony.
- 4) C.S. 320; De la C.G. 3 als Cortals de Sispony, passant pel poble de Sispony.

- 5) C.S. 335; De La Massana a l'encreuament amb la carretera de Beixalís, passant pel poble de l'Aldosa.
- 6) C.S. 310; De la C.G. 3 passant per Anyòs fins a la Collada de Beixalís.
- 7) C.S. 420; De la C.G. 4 a l'estació d'esquí de Pal.
- 8) C.S. 520; Del poble d'Arinsal a l'estació d'esquí d'Arinsal.
- 9) C.S. 430; correspon a la carretera del Collet dels Colls.
- 10) C.S. 500; De la C.G. 5 a Puiol del Pui.
- 11) C.S. 510; De la C.G. 5 a Mas de Ribafeta.
- 12) C.S. 530; correspon a la carretera de Prats Sobirans.

6.- LES INFRASTRUCTURES

6.1. Abastament d'aigua

L'abastament d'aigua es realitza d'una manera autònoma a tota la parròquia, mitjançant tota una xarxa de fonts, captacions, dipòsits i canalitzacions. Hi ha tres àrees principals de subministrament entre les que destaca la depenent de la font d'Arinsal que és la que abasteix a gairebé tota la població. Aquestes àrees són les següents:

- a) Arinsal. Els diferents ramals i dipòsits d'aquestes fonts donen servei als pobles d'Arinsal, el Mas de Ribafeta, el Puiol del Pui, Erts, Xixerella, el Pui, La Massana, Escàs, Anyòs i Sispony.
- b) Pal. En aquest sector hi ha tres subsectors que donen servei a l'estació d'esquí de Pal, a la zona agrícola-ramadera i residencial de l'obaga de Pal, i al poble de Pal de manera independent entre tots ells.
- c) Cortals de Sispony. Aquesta zona agrícola disposa també d'una xarxa d'abastament d'aigua, amb fonts pròpies. Enllaça amb el sector 1 de la font d'Arinsal als Plans.

El Pla inclou una descripció i localització de les captacions d'aigua i dipòsits, que queda grafiada en els plànols de xarxes bàsiques i de medi ambient. En el mateix plànol s'indica el volum i la cota de cadascuna dels dipòsits.

La gestió dels recursos, els consums d'aigua i energia, la generació de residus i altres aspectes que es considerin, seran gestionats en el Conveni de Col·laboració entre el Govern i el Comú.

6.2. Sanejament

La xarxa general de sanejament discorre sota les carreteres generals o paral·lela als rius. Està formada per un col·lector principal, de nova construcció. Discorre al llarg del riu Valira del Nord des de la parròquia d'Ordino, el seu traçat és paral·lel al riu Valira del Nord, finalitzant el recorregut a la nova depuradora situada sota el pont d'Anyòs.

A més del col·lector principal, hi ha una xarxa secundària, connectada a ell, de la qual en formen part els següents conjunts:

- a) Tram des dels Prats Sobirans a Arinsal fins a Erts. Recollint tots els col·lectors a: Arinsal, el Mas de Ribafeta, el Puiol del Pui, Erts i les diferents urbanitzacions. Aquesta xarxa és en la seva major part només de residuals.
- b) Tram des del Serrat de Corpalanca i l'estació de Pal fins a Erts, desviant-se pel riu Cardemeller a la confluència de la C.G. 4 fins a la urbanització Superpal, on després de servir-la retorna per la C.G. 4 i des d'aquí pel riu de Pal fins a Erts.
- c) Tram des del poble d'Erts fins a La Massana, recollint tota la zona industrial i diferents construccions aïllades al costat de la C.G. 4.
- d) Conjunt del poble de l'Aldosa que es divideixen en 4 subsectors independents que aboquen al col·lector principal al riu Valira del Nord. Caldria d'ampliar la xarxa per la carretera de la Gonarda, unir el col·lector del casc antic de l'Aldosa fins a l'hotel Giberga i modificar el col·lector del camí de les Gravades, fent-lo passar pel nou vial previst pel POUP.
- e) Conjunt de la zona de Santa Caterina a la sortida de La Massana, funciona d'una manera independent, recollint l'aigua fins al col·lector principal. Es preveu reconduir els col·lectors pel nou espai destinat a camí, en comptes de pel mig de parcel·les privades.
- f) El subsector del Pui, amb una xarxa gairebé completa de fecals i pluvials independents. Caldria completar-lo amb el col·lector previst al nou vial del Pui.
- g) El col·lector del poble d'Escàs, que recull tot aquest poble, passa pel llit del riu d'Escàs i recull tot el casc antic de La Massana, part del centre d'aquesta i alguna urbanització, per acabar el seu recorregut al col·lector del riu d'Arinsal.
- h) Els dos col·lectors dels Plans:
 - El primer recull la part superior dels Plans, baixa pel vial davant de les actuals escoles, i va a parar després de recollir gran part del centre de la Massana, al col·lector principal.
 - El segon dona servei a la part baixa dels Plans (Les Agudes), a la resta del poble de La Massana i a la part nova del poble de Sispony.

Tota aquesta xarxa, s'hauria de completar, segons la previsió de vialitat que fa el POUP.
- i) Els dos col·lectors de Sispony:
 - El primer connecta la part dreta del poble de Sispony amb la urbanització de la Serra de l'Honor, i aboca al col·lector principal del riu.
 - El segon serveix la part esquerra de Sispony i la sortida del poble, passant per la C.S. 320, on després de servir diversos edificis aïllats, es dirigeix fins al pont d'Anyòs a la depuradora.
- j) El col·lector que passa pel riu dels Cortals fins al col·lector principal al riu Valira del Nord i que serveix per servir Els Oriossos i altres urbanitzacions
- k) El conjunt del poble d'Anyòs que disposa d'un col·lector que passa sota la C.S.310, i aboca directament a la depuradora. En el futur caldria completar alguns trams incomplets.

Algunes urbanitzacions i, en especial, molts xalets més o menys aïllats no disposen de connexió a la xarxa general de sanejament. Aboquen les aigües a pous negres. Caldria reduir la coexistència de xarxes residuals privades i sense control públic.

En les unitats d'actuació serà prioritari garantir la connexió a la xarxa general de sanejament d'aigües residuals, i en cas que sigui tècnicament inviable, es podrà connectar a la xarxa secundària. El projecte d'urbanització de les unitats d'actuació definirà el sistema de sanejament a adoptar, els traçats fins al col·lector, els diàmetres necessaris i totes les característiques tècniques i normatives que garanteixin el seu correcte funcionament.

En casos excepcionals, es permetrà aplicar el sanejament autònom, i en aquests casos s'hauran de garantir mesures de salubritat i el tractament i gestió adequats de les aigües residuals que el Conveni de col·laboració entre el Govern i el Comú determinin.

6.3. Xarxa d'energia elèctrica

La parròquia de La Massana està subministrada en energia elèctrica per l'entitat distribuïdora NORD ANDORRÀ S.A.

NORD ANDORRÀ S.A subministra l'energia en 230,400 o 500 volts de tensió després de distribuir-la i transformar-la de 20 000 volts subministrada per FEDA en varis punts.

Per poder prestar el servei NORD ANDORRÀ ,S.A disposa de 119 estacions transformadores de 65 160 kVA de potència, alimentades a través de sis línies de mitja tensió.

La capacitat de la xarxa de distribució en mitja tensió és de 17 MW per poder ampliar aquesta potència caldria la infraestructura elèctrica de l'estació transformadora repartidora (ETR) 110/20 kV de FEDA a la Gònada.

La xarxa de Mitja tensió i baixa tensió es soterrada pràcticament en la seva totalitat.

6.4. Altres instal·lacions

A part de la xarxa de telecomunicacions, no existeixen xarxes d'altres tipus d'instal·lacions.

6.5. General

Segons la tendència de creixement dels darrers anys i la previsió de creixement poblacional, segons annex adjunt en aquesta revisió del POUP, la previsió de recursos són sostenibles per als propers 5 anys de vigència del POUP.

Aquesta previsió queda reflexada en recursos d'abastiment d'aigua, segons l'estudi Hídric sobre els perímetres de protecció de les captacions comunals de La Massana de l'any 2008, ja que el Comú de La Massana confirma que a data d'avui els cabals de les captacions d'aigua es mantenen igual.

D'aquesta mateixa forma queda reflexada en recursos d'abastiment d'energia elèctrica, tot segons la companyia elèctrica que proporciona l'energia a la parròquia, com és Nord Andorrà.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. OBJECTIUS DE LA PRIMERA REVISIÓ DEL PLA

Els objectius de la Primera Revisió del POUP de La Massana són els següents:

- a) Possibilitat d'un desenvolupament acurat dels nuclis urbans antics sense que els propietaris tinguin una disminució en els seus drets de sostre edificable.
- b) Millora de les comunicacions entre els diferents nuclis urbans de la parròquia.
- c) Adequació del sistema viari a les necessitats actuals i millora dels accessos a les vies de comunicació.
- d) Creació d'una trama urbana que eviti que la comunicació entre llocs territorialment pròxims obligui a fer llargs recorreguts.
- e) Reserva de sòl per a equipaments, espais lliures i serveis tècnics que necessiten una localització precisa.
- f) Previsió d'un desenvolupament del sòl urbanitzable que possibiliti un creixement harmònic.
Quan s'actualitzi el cadastre del sòl rústic, es facilitarà la divisió dels sols urbanitzables
- g) Regulació d'un desenvolupament urbà que sigui respectuós amb el medi ambient.
- h) Regulació del sòl no urbanitzable de manera que la defensa mediambiental del territori sigui compatible amb el seu ús recreatiu, esportiu, agrícola i ramader.
- i) Revisió de les ordinacions d'edificació a la vista de l'experiència en l'aplicació de les actualment vigents.
- j) Revisió de totes les afeccions per riscos geològics, allaus, carreteres, rius, entorns de protecció i afeccions mediambientals.
- k) Revisió de la planimetria segons cadastre de la zona urbana i al cadastre rústic de la zona dels Cortals de Sispony.
- l) Reducció de la cessió obligatòria al 5% en totes les classes de sòl.
- m) Reducció de la parcel·la mínima al sòl urbanitzable.
- n) Integració del Pla Especial del Pal i dels Plans Parcialment aprovats definitivament.
- o) Reducció les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat agrupant aquestes unitats.
- p) Adequació de la planimetria als límits d'edificacions i eixos de viaris aprovats.

2. CRITERIS GENERALS EN LA FORMULACIÓ DE LA PRIMERA REVISIÓ DEL PLA

Els criteris utilitzats en la Primera Revisió del POUP de La Massana deriven en part de les disposicions de legal compliment. Aquests criteris imperatius són els següents:

- a) Es manté l'edificabilitat global de la parròquia establerta al POUP vigent.
- b) Classificació com a sòl no urbanitzable de tots els terrenys situats en zones afectades per riscos naturals, espais d'interès altament prioritaris, i tots els terrenys dels comuns i dels quarts (LGOU).
- c) Classificació com a sòl urbà de tots els terrenys que disposin almenys d'accés rodat i dels serveis d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals o un sistema homologat de depuració i subministrament d'energia elèctrica, per a servir les necessitats de les edificacions o instal·lacions previstes en la Planificació segons la normativa vigent al moment (LGOU). També es classifiquen com a sòl urbà els terrenys situats en unitats d'actuació, però encara pendents d'urbanitzar, una vegada s'hagin executat els treballs d'urbanització de conformitat amb el Pla Parcial o especial d'urbanisme i disposin efectivament, com a mínim, els serveis referits anteriorment (LGOU).
- d) Classificació com a sòl urbanitzable de tots els terrenys situats en unitats d'actuació que no siguin qualificades de sòl urbà ni de sòl no urbanitzable (LGOU). També es classifiquen com a sòl urbanitzable els terrenys que requereixin obres d'urbanització que afectin més del seixanta per cent de la superfície de la seva unitat d'actuació.
- e) Qualificació com a equipament comunitari o espai lliure, d'acord amb la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, de les propietats privades que en l'actualitat, sigui pel títol que sigui, ja es troben ocupades per equipaments col·lectius o zones verdes urbanes.
- f) Inclusió en la revisió del POUP dels traçats de carreteres definits pel Govern i del Pla Sectorial de Noves Infraestructures Viàries.
- g) En el desenvolupament del planejament en els diferents tipus de sòl i en les unitats d'actuació en que hi hagi alguna discrepància gràfica en els plànols del present pla d'ordenació, pel que fa a la zonificació de riscos geològics, d'allaus o altres afectacions, prevaldrà la legislació vigent aplicable publicada pel Govern al BOPA.

A part dels criteris imperatius les determinacions del POUP es basen també en els següents:

- a) Respectar els drets individuals del propietaris determinats al POUP vigent.
- b) Definició d'una xarxa viària de manera que el trànsit interurbà no lesioni les activitats dels nuclis urbans.
- c) Manteniment, en el possible, del planejament anterior amb la finalitat de donar la màxima seguretat jurídica als propietaris i als residents, i manteniment del planejament derivat aprovat.
- d) Formalització de les unitats d'actuació de manera que, per la seva delimitació i estructura de propietat, s'equilibri i agilitzi l'execució del planejament.
- e) Suport del planejament a les previsible o anunciades actuacions de la propietat sempre que aquestes siguin compatibles i convenientes als interessos generals.
- f) Rendibilització al màxim de les infraestructures dels serveis i de les dotacions en general.

- g) Respecte als valors paisatgístics tant de l'àmbit urbà com el rústic.
- h) Protecció del patrimoni cultural, arquitectònic i natural estès per tot el terme parroquial.
- i) Condicionament de les propostes d'ordenació al seu cost econòmic.
- j) Coordinació entre els diferents organismes amb competències sobre el territori i, especialment, amb les parròquies veïnes.
- k) Incorporació de la classificació de terreny i implicacions urbanístiques derivades dels estudis de detall aprovats pel govern, Corrents d'arrossegalls de Pal i Gran moviment dels Oriosos.

3. MODEL TERRITORIAL ADOPTAT

El model territorial adoptat és conseqüència directa dels objectius i criteris assenyalats anteriorment.

3.1. La classificació del sòl

3.1.1. El sòl urbà

3.1.1.1. L'estructuració del sòl urbà

S'ha qualificat com a sòl urbà el sòl que disposa de les característiques establertes per la legislació per a aquesta classe de sòl. S'ha fet sòl urbà consolidat i no consolidat d'acord amb el disposat al Reglament Urbanístic.

El sòl urbà s'ha estructurat per a la determinació dels sistemes de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis tècnics que el vertebrin. La resta de sòl es qualifica com edificable mantenint, en principi, la mateixa qualificació urbanística vigent: zones de casc antic, urbana, d'eixample urbà, intermitja, residencial, i serveis.

3.1.1.2. La regulació de les zones edificables

La regulació de les zones s'ha realitzat respectant l'edificabilitat i les determinacions establertes al POUP vigent.

La zona de casc antic es regula tenint com a criteri bàsic la protecció dels seus valors històrics. És per això que no es subjecta a un sistema estricte d'ordenació per alineacions de carrer. Es recullen bàsicament les ordinacions vigents dels nuclis urbans de Sispony i Pal.

Com a mesura fonamental de protecció dels nuclis urbans antics es determina que, per afavorir que no es densifiquin i que es preservi el seu paisatge en el que alternen els buits amb els plens d'edificació, s'admet que l'edificabilitat que no es materialitzi en aquesta zona es traslladi a un altre sòl.

La zona urbana es regula mitjançant el sistema d'ordenació per alineacions de carrer amb les determinacions del POUP vigent. Ateses les característiques dimensionals del sòl amb la qualificació de zona urbana és impossible la formació de patis d'illa. Cada parcel·la haurà de formar els propis. A la seva vegada, atesa la gran longitud dels fronts de sòl continuus amb aquesta qualificació sense cap interrupció d'algun vial, s'imposa que s'obligui a fragmentar aquests fronts de manera que es formin de tant en tant espais lliures que per la seva permeabilitat creïn vistes i permetin un millor assolellament de l'espai públic.

La zona de serveis és una qualificació de sòl que té com a finalitat donar cabuda a aquelles activitats que, per les molèsties que creen als habitatges, és millor que es desenvolupin en àrees separades. En no tenir La Massana activitats pròpiament industrials, aquestes àrees seran les apropiades per la ubicació de tallers, obradors, magatzems i activitats d'oci que, pel seu horari, és millor que es desenvolupin en sectors allunyats de l'habitatge.

En el sòl urbà no es defineixen àrees pròpiament dites subjectes a rehabilitació. Solament es preveu la possibilitat de rebre ajuts en la rehabilitació d'edificacions incloses en el catàleg de protecció de béns.

3.1.1.3. La divisió en unitats d'actuació

El sòl urbà s'ha dividit en unitats d'actuació partint bàsicament de dos criteris: el zonal i el territorial. Formen una mateixa unitat d'actuació els sòls que, amb una mateixa qualificació zonal, estan situats en un mateix sector del territori. Dins de les unitats d'actuació s'inclouen també els sòls que, qualificats d'espais lliures o equipaments comunitaris, disposaven de la mateixa qualificació zonal en les ordinacions anteriors. D'aquesta manera és possible tenir uns criteris de valoració urbanística més ajustats quan una cessió obligatòria de sòl s'hagi de fer per un equivalent econòmic.

Dins el sòl urbà es delimiten alguns polígons per completar la urbanització existent o per regularitzar finques a efectes de la seva edificació.

3.1.1.4. El sòl de cessió o el seu valor econòmic equivalent

La cessió en sòl, que s'ha d'efectuar segons disposa la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, s'estableix en un percentatge del 5%, igual que en la situació de sòl urbanitzable, atesa la necessitat de disposar per part del Comú d'espais lliures i de sòl per a equipaments.

JUSTIFICACIÓ DE LA REDUCCIÓ DE CESSIÓ AL 5%

La revisió del POUP ha efectuat una revisió de l'estructura d'edats, previsió de creixement de la població, característiques dels sectors d'activitat econòmica i la seva implantació en el territori.

S'ha fet un estudi dels equipaments construïts ja existents i les reserves de sòl que ja han estat localitzades i qualificades com a sistema d'equipaments en les unitats d'actuació desenvolupades; s'afegeix a la revisió del POUP el plànol d'ordenació 06 en el què es grafia el sòl qualificat de sistema d'equipaments actual.

L'anàlisi dels estudis efectuats reflecteix que els equipaments construïts i en funcionament i el sòl destinat a sistema d'equipaments en les unitats d'actuació desenvolupades és suficient i està distribuït equilibradament en el territori parroquial, segons la població i creixements futurs previstos.

Aquest anàlisi conclou que en les unitats d'actuació que es desenvolupin a partir d'aquesta revisió, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ser destinada a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, serà del 5% de la superfície neta de sòl, a fi que les reserves de sòl siguin les adequades i les necessàries per al desenvolupament equilibrat de la parròquia i no suposin un excedent de sòl amb una càrrega de desenvolupament i manteniment.

3.1.2. El sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable s'ha determinat per exclusió del que no forma part ni del sòl urbà ni del no urbanitzable. El sòl urbanitzable s'ha dividit en unitats d'actuació per preveure el seu desenvolupament. Hi han unitats d'actuació que per la seva proximitat a sòl urbà i per poder disposar amb facilitat de les infraestructures necessàries per al seu desenvolupament, es preveu que pugin executar-se en un termini curt de temps. Les unitats d'actuació més llunyanes a aquests nuclis de sòl urbà, hauran de preveure i garantir les infraestructures necessàries a càrrec de les mateixes propietats, i sota confirmació de Comú i de Govern.

3.1.2.1. L'edificabilitat

L'edificabilitat de cada unitat d'actuació es fixa per la determinació d'un índex d'edificabilitat brut o net, depenent de la unitat. El sostre edificable que es pot desenvolupar en la unitat d'actuació és el resultat de multiplicar l'índex per la superfície de sòl de propietat privada dins els límits de la unitat.

En aquesta superfície de sòl s'inclou tant els terrenys que després de la urbanització restaran de propietat privada per ser edificats com els que es cedeixen a l'administració per a ser destinats a xarxa viària, espais lliures, equipaments o serveis tècnics.

L'índex d'edificabilitat brut que es determina és l'establert al POUP vigent per a cada unitat. Aquest índex és el resultat de dividir el sostre edificable que resultaria per aplicació de les regulacions vigents, fins l'aprovació del POUP vigent, en els terrenys que comprenen la unitat per la superfície de sòl de propietat privada. En aquest còmput es segueixen les regles determinades al Reglament Urbanístic. S'han exclòs del càlcul de l'edificabilitat les superfícies que es preveuen destinar a infraestructura viària d'acord, quan el POUP no defineix completament la xarxa viària, amb els percentatges d'ocupació de xarxa viària previstos en l'esmentat reglament en funció del pendent del terreny.

L'índex d'edificabilitat net és l'índex per metre quadrat de sòl, segons zona.

En les unitats d'actuació del sòl urbanitzable es regulen els paràmetres que, en cada unitat d'actuació, es consideren bàsics per al seu desenvolupament.

3.1.2.2. Els paràmetres

Els paràmetres que es consideren rellevants per definir el desenvolupament del sòl urbanitzable són els usos principals, la densitat d'habitatges, la destinació del terreny de cessió, el sistema d'ordenació bàsic, l'alçada reguladora de l'edificació i la superfície mínima de les parcel·les.

Tal com s'ha exposat en l'apartat anterior 3.1.1.4, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ser destinada a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, serà del 5% de la superfície neta de sòl

3.1.3. El sòl no urbanitzable

S'ha qualificat com no urbanitzable el sòl que, segons la legislació, ha de tenir forçosament aquesta classificació, és a dir el sòl de propietat comunal i dels quarts i l'exposat a algun risc natural.

El sòl no urbanitzable es divideix en les categories següents:

- a) Sòl forestal
- b) Sòl agrícola i ramader
- c) Zones de protecció d'aigües
- d) Espais naturals
- e) Entorns de béns d'interès històric i cultural
- f) Àrea esportiu-recreativa
- g) Sòl sense designació específica

El sòl s'ha assignat a alguna d'aquestes divisions en funció de les seves característiques físiques i d'explotació. S'han considerat els espais naturals.

A la vegada el sòl urbanitzable, amb independència a la categoria a que pertany, pot formar part de l'estructura general i orgànica del territori per tenir la qualificació d'algun sistema o pot estar afectat per formar part de l'entorn d'un bé d'interès històric o natural, d'un itinerari d'interès o d'una àrea exposada a riscos naturals.

3.2. L'estructura general i orgànica del territori

3.2.1. El sistema de comunicació

3.2.1.1. La xarxa viària

La xarxa viària és el principal element articulador del territori. L'ordenació proposada pel POUP parteix de la definició de la xarxa de carreteres aprovada pel Govern que, a més de ser una xarxa de comunicació entre parròquies, ho és també entre els nuclis de població de la pròpia parròquia.

Aquesta xarxa de carreteres constitueix la xarxa viària principal que, a més, la formen una sèrie de vies que, sense tenir el caràcter de carreteres, són fonamentals per la comunicació entre els diferents nuclis de població de la parròquia. Aquestes vies són les següents:

- a) Via de comunicació entre Sispony i Escàs.
- b) Via d'accés a Escàs des de la carretera a Erts i Arinsal.
- c) Via d'accés a L'Aldosa des de La Massana.

A partir de la xarxa viària principal es desenvolupa la xarxa secundària que té com a principal finalitat la distribució del trànsit a l'interior dels diversos nuclis urbans i l'accés a les diverses propietats.

En la definició de la xarxa secundària s'ha respectat al màxim els límits de la propietat i de l'edificació existents, i les alineacions aprovades anteriorment, amb l'objectiu de minimitzar les afectacions. En els punts en què ha estat possible s'ha millorat la connexió entre la xarxa principal i secundària per la formalització d'uns nusos d'enllaç més efectius i segurs.

No s'assenyalen terrenys destinats específicament per a aparcaments, atès que es preveu que els aparcaments s'integrin en les edificacions.

3.2.2. Els espais lliures

S'ha qualificat com espais lliures, d'acord amb el que disposa la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, els sòls que tenen actualment aquest destí.

Els espais lliures, en funció de la seva relació amb l'àrea urbana, s'han dividit en parcs i jardins, passeigs i espais cívics. Els primers són espais amb domini de vegetació que es destinen bàsicament a l'esbarjo. Els segons són espais lineals que formen recorreguts atractius no solament per a la comunicació sinó també per a l'oci. Els últims són espais, sovint situats en punts urbans centrals, destinats bàsicament a la relació social, a la celebració d'actes cívics, a la creació d'un entorn adequat a edificis representatius o d'ús d'oci o a ubicar terrasses de bars i restaurants. En els espais cívics els edificis que els envolten han d'abocar-se en façana.

En el sòl urbà s'han delimitat tots els sòls destinats a espais lliures. En el sòl urbanitzable solament aquells que, per protecció de valors físics del territori o per les condicions apropiades a les activitats d'oci de certs punts del territori, es fa necessari que el POUP concreti la seva localització exacta. En la resta de casos la localització concreta dels espais lliures es determinarà en els plans parcials o especials de desenvolupament.

En la localització s'ha tingut una especial cura en la formació de corredors de connexió entre sòls no urbanitzables tant per permetre el moviment de la fauna en el territori com per evitar la formació de barreres contínues d'edificació al costat de les carreteres actuals que evitin la visió de l'espai natural.

La formació dels nous espais lliures en el sòl urbanitzable es farà per la cessió obligatòria del 5% del sòl, tal com preveu la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.

3.2.3. Els equipaments

Com en el cas dels espais lliures, s'ha qualificat com equipaments comunitaris el sòl que, d'acord amb el que disposa la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, actualment en disposa. Igualment s'han qualificat d'equipaments aquell sòl que per la seva situació estratègica es requereix per a situar nous equipaments o per a ampliar els existents.

1.-Arinsal i Mas de Ribafeta:

- Església de Sant Antoni del Prat del Campanar.
- Estació d'esquí d'Arinsal. (EMAP SAU)
- Església de Sant Andreu d'Arinsal.
- Cementiri d'Arinsal.
- Casa del Quart d'Arinsal.
- Sala sociocultural del Quart d'Arinsal.
- Aparcament.

2.-Puiol del Piu i Erts:

- Església de Sant Romà d'Erts.
- Casa del Quart d'Erts.
- Cementiri d'Erts.

3.-Xixerella i Pal:

- Església de Sant Climent de Pal.
- Casa del Quart de Pal.
- Estació d'esquí de Pal. (EMAP SAU)

4.-La Massana:

- Església de Sant Iscle i Santa Victòria de La Massana.
- Edifici administratiu de la Closeta - Casa Comuna.
- Escoles públiques de la Massana.
- Parc d'infants de l'església.
- Edifici de la llar d'infants i sala parroquial.
- Escola d'adults i centre d'autoaprenentatge.
- Museu del ferro – Farga Rosell.
- Cementiri vell de la Massana.
- Cementiri nou de la Massana. (Túnel de Sant Antoni).
- Col·legi dels Pirineus.
- Camí vell.
- Biblioteca.
- Telecabina.
- Plaça fonteta.
- Edifici turístic la fonteta.
- Edifici Museu del còmic i escola d'art.
- Esplai.
- Edificis els Arcs.
- Serradora.
- Edifici Espai Jove.
- Prat del Colat.
- Aparcaments.

6.-Sispony:

- Església de Sant Joan de Sispony.
- Museu Casa Rull.
- Casa del Quart de Sispony.

- Cementiri de Sispony.

7.-Anyós:

- Església de Sant Cristòfol d'Anyòs.
- Cementiri d'Anyòs.
- Casa del Quart d'Anyòs.
- Església de Sant Antoni.
- Santuari de Sant Antoni.

El sòl que rep la qualificació d'equipament sense que estigui ara ocupant per equipaments és l'ampliació de l'equipament escolar a La Massana i la creació d'una zona esportiva.

En el sòl urbanitzable la creació de nous equipaments es farà mitjançant la cessió del 5% del sòl, tal com preveu la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.

3.2.4. Els serveis tècnics

Com en el cas dels espais lliures i dels equipaments, s'ha qualificat com serveis tècnics el sòl que actualment té aquest destí. En el sòl urbanitzable la creació de nous serveis tècnics es farà mitjançant la cessió del 5% del sòl, tal com preveu la Llei d'ordenació del territori i urbanisme.

3.3. La protecció dels béns culturals i naturals

Dins la documentació del POUP s'inclou el Catàleg comunal dels edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural i ambiental i els itineraris d'interès subjectes a protecció per a garantir la seva conservació.

Per harmonitzar les obligacions legals de mantenir l'edificabilitat vigent i de protegir el béns immobles de valor, es proposa que, si per aconseguir una bona conservació del bé protegit cal no desenvolupar tota l'edificabilitat atorgada per la qualificació urbanística de la parcel·la, el sostre edificable que no es pugui materialitzar en ella es pugui traslladar en un altre sòl.

3.4 Espais naturals i protecció mediambiental

El Pla incorpora en la seva documentació la Revisió de la Diagnosi Ambiental del POUP de les zones d'especial interès ecològic i paisatgístic que configuren la xarxa d'espais naturals de la parròquia.

Aquesta xarxa ha estat considerada en la planificació urbanística per garantir un desenvolupament urbanístic sostenible que permeti la conservació de la biodiversitat i el manteniment d'un cert creixement en la situació actual sense hipotecar els recursos de les properes generacions.

La present actualització de la Diagnosi Ambiental pretén validar els límits dels espais d'interès natural definits al POUP i incorpora nova informació de caràcter ambiental que ha anat apareixent al llarg d'aquest anys.

Les propostes generals d'ordenació i planificació urbanística per a la conservació de la diversitat biològica i sostenibilitat ambiental s'incorporen en la documentació del Pla, en els plànols d'informació, en les fitxes de les Ordinacions Subsidiàries, en el Catàleg comunal, en les Normes urbanístiques i en la present memòria.

4.- ESTUDI DE L'EDIFICABILITAT GLOBAL

El Pla manté l'edificabilitat global de la parròquia atorgada per la zonificació i normativa vigent. En el sòl urbà i urbanitzable es mantenen les qualificacions vigents amb l'assignació de la mateixa edificabilitat.

4.1. Edificabilitat de la parròquia

L'edificabilitat de la parròquia és la següent:

Sostre edificable en sòl urbà (veure quadre 1):	2.386.793,00 m ²
Sostre edificable en el sòl urbà no consolidat (veure quadre 2):	199.533,00 m ²
Sostre edificable en sòl urbanitzable (veure quadre 3):	3.881.309,00 m ²
Edificabilitat total:	6.467.635,00 m²

ESTUDI JUSTIFICATIU DE L'EDIFICABILITAT GLOBAL

En sòl urbà es mantenen les qualificacions vigents amb l'assignació de la mateixa edificabilitat. El sòl urbà ha estat actualitzat en consideració al sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable als Plans Parcialment aprovats definitivament.

En el sòl urbanitzable s'ha tingut en compte la classificació de sòl en terrenys situats en zones afectades per riscos naturals i espais d'interès altament prioritari, i s'ha actualitzat segons dades de Govern durant el període 2008-2010..

L'edificabilitat del sòl urbanitzable s'ha calculat a partir de les edificabilitats atorgades pel planejament vigent aplicant els criteris establerts per l'article 28 del Reglament urbanístic.

L'edificabilitat global establerta pel POUP aprovat el 25 d'octubre de 2006, era la següent:

<i>Sostre edificable en sòl urbà (veure quadre 2):</i>	<i>2.498.614,00 m²</i>
<i>Sostre edificable en sòl urbanitzable (veure quadre 3)</i>	<i>3.991.879,00 m²</i>
<i>Total:</i>	<i>6.490.493,00 m²</i>

D'acord amb l'establert en l'apartat 2 de la disposició transitòria primera de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, les revisions del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial que es duguin a terme després del termini de sis anys poden reduir la susdita edificabilitat global, però en cap cas poden superar-la. La revisió objecte del present document redueix l'edificabilitat en 22.858 m² de sostre. El detall s'exposa en els quadres que s'acompanyen com a annex.

5.- MOBILITAT

El Pla d'ordenació i urbanisme de la Massana aprovat en data 25 d'octubre de 2006, incorpora un estudi de les dades de trànsit efectuat per l'Agència de Mobilitat del Govern d'Andorra.

La revisió del POUP no ha introduït cap canvi substancial en classificació de sòl, havent-se actualitzat dita classificació d'acord amb els Plans Parciais que han estat aprovats prèviament a la revisió, i segons les dades de Govern durant el període 2008-2010, en matèria de riscos naturals i espais d'interès altament prioritari.

Segons l'estudi d'edificabilitat, la revisió del POUP ha reduït l'edificabilitat global de la parròquia, d'acord amb l'establert de l'apartat 2 de la disposició transitòria primera de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

No obstant, la revisió del POUP incorpora un Estudi de mobilitat parroquial als efectes d'analitzar la mobilitat de la Parròquia i la mobilitat interparroquial.

6. DOCUMENTS DE LA PRIMERA REVISIÓ DEL PLA

La Primera Revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial consta dels documents següents:

- Memòria.
- Creixement econòmic i desenvolupament social.
- Diagnosi ambiental.
- Normes urbanístiques.
- Ordinacions subsidiàries.
- Catàleg comunal dels edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural i ambiental i els itineraris d'interès de la parròquia subjectes a protecció.
- Estudi de mobilitat
- Plànols d'informació.
- Plànols de traçat de les xarxes bàsiques.
- Plànols d'ordenació urbanística del territori.