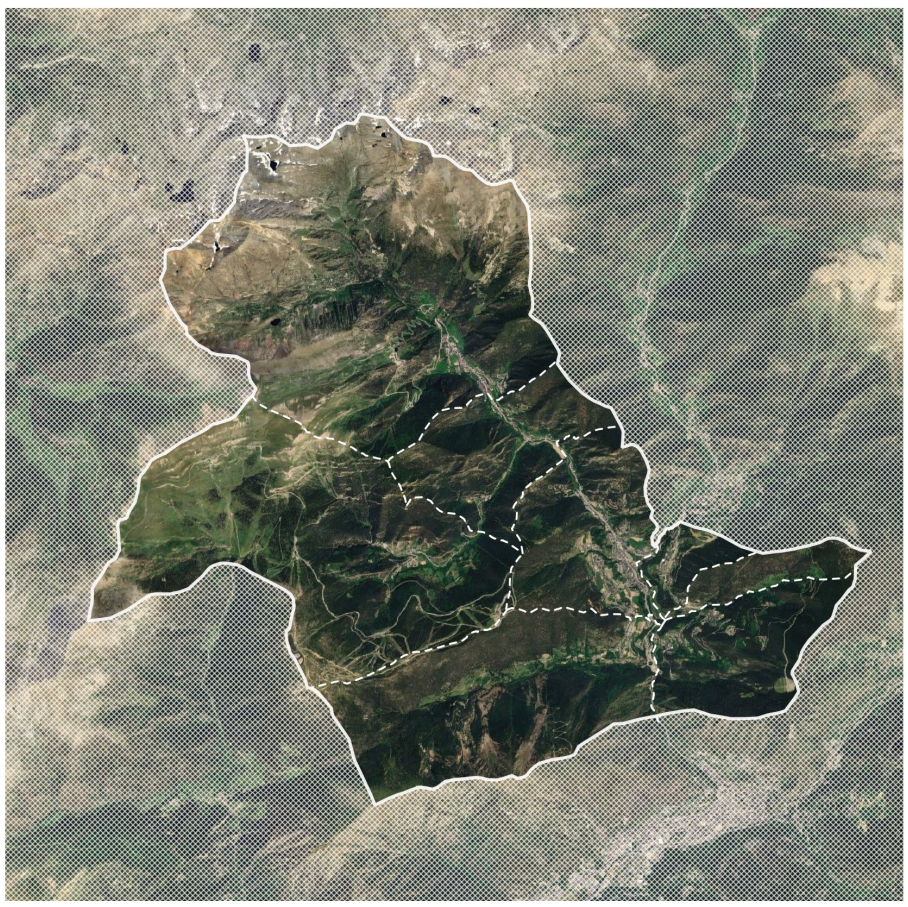


SEGONA REVISIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL DE LA MASSANA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

NORMES URBANÍSTIQUES

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

OCTUBRE 2026

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS 8

CAPÍTOL 1. ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA 8

article 1. Àmbit del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial 8
article 2. Vigència del Pla 8
article 3. Revisió i Modificació del Pla 8
article 4. Criteris del Pla 9
article 5. Obligatorietat del Pla 11
article 6. Interpretació del Pla 11
article 7. Regles gràfiques d'interpretació 11
article 8. Claus d'identificació 12

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA 12

article 9. Competència pel desplegament del Pla 12
article 10. Coherència entre el Pla i els plans d'execució 12
article 11. Desplegament de les unitats d'actuació 13
article 12. Desplegament del planejament en el sòl urbà 13
article 13. Desplegament del planejament en els sòls urbanitzables 13
article 14. Desplegament del planejament en el sòl no urbanitzable 14
article 15. Els plans parcials 15
article 16. Els plans especials 15
article 17. Els Projectes d'urbanització 16
article 18. Protecció d'edificis i elements d'interès 16

CAPÍTOL 3. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT 18

article 19. Competències d'execució 18
article 20. Modalitats d'execució 18
article 21. Execució dels sistemes urbanístics 19
article 22. Execució del planejament en unitats d'actuació 19
article 23. Condicionants de les unitats d'actuació 19
article 24. Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta 19
article 25. Obres d'urbanització i edificació en les unitats d'actuació 20
article 26. Execució del planejament i risc 21

CAPÍTOL 4. VIGILÀNCIA, SEGUIMENT I DEFENSA DEL PLANEJAMENT 21

article 27. Vigilància del planejament 21
article 28. Seguiment del planejament 22
article 29. Defensa del Pla d'ordenació i urbanisme 22

TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC 23

CAPÍTOL 1. GENERALITATS 23

article 30. Classificació del sòl 23
article 31. Destí del sòl en l'ordenació 23
article 32. Zonificació 23
article 33. Sistemes urbanístics 23
article 34. Les zones 23
article 35. Estructura general i orgànica del territori 24
article 36. Determinació dels sistemes generals 24
article 37. Determinació dels sistemes locals 24
article 38. Titularitat i afectació de sòl per a sistemes 24
article 39. Precisió dels límits de les zones 24
article 40. Nomenclatura i codi d'identificació zonal 25
article 41. Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable 25

CAPÍTOL 2. SISTEMES 25

SECCIÓ 2.1. GENERALITATS 25
article 42. Règim dels sistemes 25
article 43. Obtenció de sòls qualificats com a sistemes urbanístics 26
SECCIÓ 2.2. SISTEMA DE COMUNICACIÓ (C) 26
article 44. Definició 26
article 45. Tipus de vies a la xarxa viària 26
article 46. Règim de les vies públiques i el seu entorn 27
SECCIÓ 2.3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (P) 27
article 47. Definició 27
article 48. Condicions dels espais lliures 28
SECCIÓ 2.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E) 28
article 49. Definició 28
article 50. Tipus d'equipaments comunitaris 28
article 51. Destí dels equipaments i dotacions actuals 28
article 52. Condicions d'edificació 29
SECCIÓ 2.5.- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (S) 29
article 53. Definició 29
article 54. Reserves de sòl 29
SECCIÓ 2.6. SISTEMA DE PROTECCIÓ D'AIGÜES (A) 29
article 55. Definició i regulació 29
article 56. Fonts 30
SECCIÓ 2.7. SISTEMA DE CESSIÓ INDICATIVA (CI) 30
article 57. Definició 30
CAPÍTOL 3. RÈGIM DELS USOS I DE LES ACTIVITATS 30
SECCIÓ 3.1. REGULACIÓ DELS USOS 30
article 58. Usos admesos i usos prohibits 31
article 59. Usos en soterrani 31
article 60. Situacions relatives de les activitats i altres limitacions 31
SECCIÓ 3.2. PRESERVACIÓ DE L'ENTORN I DEL MEDI AMBIENT 33
article 61. Regulació de les activitats amb transcendència ambiental 33
article 62. Prohibició del dipòsit i emmagatzematge exterior de materials 33
article 63. Regulació de l'ús industrial 34
article 64. Usos disconformes amb el planejament 35
article 65. Usos provisionals 35
article 66. Usos rurals 35
article 67. Magatzems 35
SECCIÓ 3.3. REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT 36
article 68. Definició dels espais d'aparcament 36
article 69. Previsió d'aparcaments en els edificis 36
article 70. Aparcament en ampliacions i canvi d'ús 36
article 71. Condicions dels aparcaments. 36
CAPÍTOL 4. CONDICIONS D'HABITABILITAT I DE CONSTRUCCIÓ EN ELS EDIFICIS 37
article 72. Edificis d'habitatge 37
article 73. Adaptació a l'entorn 37
article 74. Condicions de les cobertes 41
article 75. Condicions de les façanes i de les parets mitgeres 42
article 76. Incidència de les obres particulars a la via pública 43
article 77. Edificació en zones inundables 43
article 78. Edificació en zones afectades per riscos naturals. 43

article 79. Denegació de permís d'obertura 43
article 80. Ús hoteler 43
article 81. Edificis Singulars 44
CAPÍTOL 5. SISTEMES D'ORDENACIÓ 44
SECCIÓ 5.1. DISPOSICIONS COMUNES 44
article 82. Àmbit d'aplicació 44
article 83. Sistemes d'ordenació 44
article 84. Parcel·la 45
article 85. Plantes 45
article 86. Alçada màxima, alçada reguladora de l'edificació i nombre de plantes edificables 46
article 87. Alçades lliures de les plantes 46
article 88. Construccions per damunt de l'alçada reguladora 46
article 89. Cossos i elements volats 47
article 90. Càlcul de l'edificabilitat 47
article 91. Elements tècnics de les instal·lacions 48
article 92. Solars amb més d'una qualificació 48
SECCIÓ 5.2. SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIONS DE CARRER 48
article 93. Definicions i paràmetres 48
SECCIÓ 5.3. SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA SEGONS PARCEL·LACIÓ 52
article 94. Definició 52
article 95. Paràmetres del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació 52
SECCIÓ 5.4. SISTEMA D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA 55
article 96. Definició i àmbit d'aplicació 55
article 97. Paràmetres del sistema d'ordenació per definició volumètrica 55
CAPÍTOL 6. ZONIFICACIÓ 57
SECCIÓ. 6.1. ZONA DE CASC ANTIC (CLAU ZC) 57
article 98. Definició 57
6.1.1 ZONA DE CASC ANTIC GENÈRICA 57
article 99. Condicions de l'edificació en cas de rehabilitació sense ampliació 57
article 100. Condicions de l'edificació en cas d'ampliació o de nova planta 57
6.1.2 ZONA DE CASC ANTIC DE SISPONY (CLAU ZC1) 58
article 101. Disposicions generals 58
article 102. Condicions de l'edificació 58
6.1.3 ZONA DE CASC ANTIC DE PAL (CLAU ZC2) 61
article 103. Disposicions generals 61
article 104. Condicions de l'edificació 61
article 105. Especificitats sectorials 65
article 106. Condicions d'ús 66
SECCIÓ 6.2. ZONA URBANA (CLAU ZU) 67
article 107. Definició 67
article 108. Condicions generals de l'edificació 74
article 109. Cobertes 74
6.2.2. ZONA URBANA 1 (CLAU ZU1) 74
article 110. Condicions de l'edificació 74
6.2.3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA URBANA DE L'AVINGUDA SANT ANTONI (CLAU ZU*) 75
article 111. Introducció 75
article 112. Condicions d'edificació 75
6.2.4. CONDICIONS D'ÚS DE LES (CLAUS ZU, ZU1 I ZU*) 77
article 113. Condicions d'ús 77

SECCIÓ 6.3. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ (CLAU ZE) 78
article 114. Definició 78
6.3.1. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ GENÈRICA 78
article 115. Condicions de l'edificació 78
6.3.2. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ DE SISPONY 79
article 116. Introducció 79
article 117. Definició 79
article 118. Condicions de l'edificació 79
6.3.3. CONDICIONS D'ÚS 83
article 119. Condicions d'ús 83
SECCIÓ 6.4. ZONA INTERMITJA (CLAU ZI) 83
article 120. Definició 83
6.4.1 ZONA INTERMITJA GENÈRICA 83
article 121. Condicions de l'edificació 83
article 122. Condicions d'ús 85
SECCIÓ 6.5. ZONA RESIDENCIAL (CLAU ZR) 85
article 123. Definició 86
6.5.1. ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA 86
article 124. Condicions de l'edificació 86
article 125. Condicions d'ús 87
ZONA RESIDENCIAL 1 (CLAU ZR1) 88
article 126. Condicions de l'edificació 88
article 127. Condicions d'ús 88
6.5.3. ZONA RESIDENCIAL 2 (CLAU ZR2) 89
article 128. Condicions de l'edificació 89
article 129. Condicions d'ús 89
ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA 3 (CLAU ZR3) 89
article 130. Condicions de l'edificació 89
article 131. Condicions d'usos 89
ZONA RESIDENCIAL A (ZRA) 90
article 132. Definició 90
article 133. Condicions d'edificació 90
article 134. Condicions d'ús 91
ZONA RESIDENCIAL B (ZRB) 91
article 135. Definició 91
article 136. Condicions d'edificació 92
article 137. Condicions d'ús 93
ZONA RESIDENCIAL C (ZRC) 93
article 138. Definició 93
article 139. Condicions d'edificació 93
article 140. Condicions d'ús 95
ZONA RESIDENCIAL D (ZRD) 95
article 141. Definició 95
article 142. Condicions d'edificació 95
article 143. Condicions d'ús 96
ZONA RESIDENCIAL E (ZRE) 97
article 144. Definició 97
article 145. Condicions d'edificació 97

article 146. Condicions d'ús 98
SECCIÓ 6.6 ZONA DE SERVEIS (CLAU ZS) 99
article 147. Definició 99
article 148. Condicions d'ús 99
6.6.1. ZONA DE SERVEIS 1 (CLAU ZS1) 99
article 149. Condicions de l'edificació 99
article 150. Condicions d'ús 100
6.6.2. ZONA DE SERVEIS 2 (CLAU ZS2) 100
article 151. Condicions de l'edificació 100
SECCIÓ 6.7. ZONA DEL TELECABINA (CLAU ZT) 100
article 152. Definició 100
article 153. Condicions de l'edificació 100
SECCIÓ 6.8. ZONA DE VERD PRIVAT 101
article 154. Definició 101
article 155. Condicions d'edificació i ús 101
CAPÍTOL 7. SÒL URBÀ 101
SECCIÓ 7.1. GENERALITATS 101
article 156. Definició i categories 101
article 157. Determinacions en el sòl urbà 102
article 158. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments 103
article 159. Regulació de les zones en sòl urbà 103
CAPÍTOL 8. SÒL URBANITZABLE 104
SECCIÓ 8.1. GENERALITATS 104
article 160. Definició 104
article 161. Sòls urbanitzables 104
article 162. Desplegament dels sòls urbanitzables 104
article 163. Categorització del sòls urbanitzables 105
article 164. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments 105
article 165. Regulació de les zones en sòl urbanitzable 106
article 166. Règim de sòl urbanitzable 106
article 167. Previsions 106
CAPÍTOL 9. SÒL NO URBANITZABLE 107
SECCIÓ 9.1. GENERALITATS 107
article 168. Definició i àmbit d'aplicació 107
article 169. Divisió del sòl no urbanitzable 107
article 170. Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable 108
article 171. Condicions estètiques 108
article 172. Condicions de caràcter tècnic i higiènic 108
article 173. Procediment de les autoritzacions en el sòl no urbanitzable 109
article 174. Prohibicions en el sòl no urbanitzable 109
article 175. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable 109
article 176. Actuacions no sotmeses a autorització 109
SECCIÓ 9.2. SÒL FORESTAL (CLAU SF) 109
article 177. Definició 109
article 178. Regulació general 109
SECCIÓ 9.3. SÒL AGRÍCOLA I RAMADER (CLAU SA) 110
article 179. Definició 110
article 180. Usos i aprofitaments 110
article 181. Condicions d'edificació per a construccions agropecuàries 110

SECCIÓ 9.4. ZONES DE PROTECCIÓ D'AIGÜES (CLAU PA) 110
article 182. Definició..... 110
article 183. Regulació general 110
SECCIÓ 9.5. ESPAIS NATURALS (CLAU EN)..... 110
article 184. Definició..... 110
article 185. Regulació general 110
article 186. Usos 111
SECCIÓ 9.6. ENTORNS DE BÉNS D'INTERÈS HISTÒRIC I CULTURAL (CLAU BI) 111
article 187. Definició..... 111
article 188. Regulació general 111
SECCIÓ 9.7. SÒL SENSE DESIGNACIÓ ESPECÍFICA (CLAU SS)..... 111
article 189. Definició..... 112
article 190. Regulació general 112
SECCIÓ 9.8. ITINERARIS D'INTERÈS 112
article 191. Definició..... 112
article 192. Regulació general 112
SECCIÓ 9.9. ÀREES EXPOSADES A RISCOS NATURALS (RN) 112
article 193. Definició..... 112
article 194. Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals 112
CAPÍTOL 10. ENTORNS DE PROTECCIÓ 114
SECCIÓ 10.1. ENTORN DE PROTECCIÓ DE LA CASA RULL I DE L'ESGLÉSIA DE SANT JOAN DE SISPONY (CLAU EPS)..... 114
article 195. Definició i àmbit d'aplicació 114
article 196. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'entorn de la Casa Rull i de l'església de Sant Joan de Sispony 114
article 197. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'entorn de protecció 114
ZONA 1: ZONA D'ACOMPANYAMENT – A1..... 116
article 198. Caràcter general i objectius 116
article 199. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars 117
ZONA 2A: ZONA SENSIBLE – S2A 119
article 200. Caràcter general i objectius 119
article 201. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars 119
ZONA 2B: ZONA SENSIBLE – S2B 121
article 202. Caràcter general i objectius 121
article 203. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars 121
ZONA 3: ZONA D'INFLUÈNCIA – I3 124
article 204. Caràcter general i objectius 124
article 205. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars 124
SECCIÓ 10.2. ENTORN DE PROTECCIÓ DE LA FARGA ROSSELL (CLAU EPF) 125
article 206. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre la Farga Rossell 125
article 207. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'entorn de protecció 126
10.2.1. ZONA 1: ZONA D'ACOMPANYAMENT – A1 126
article 208. Caràcter general i objectius 126
ARTICLE 186. CRITERIS ARQUITECTÒNICS I URBANÍSTICS PARTICULARS..... 126
10.2.2. ZONA 2: ZONA SENSIBLE – S2 127
article 209. Caràcter general i objectius 127

article 210. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars 127
10.2.3. ZONA 3: ZONA D'INFLUÈNCIA – I3 128
article 211. Caràcter general i objectius 128
article 212. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars 128
SECCIÓ 10.3. ENTORNS DE PROTECCIÓ 131
article 213. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics 131
CAPÍTOL 11. ESTUDIS DE DETALL DE ZONES AFECTADES PER FENÒMENS GEOLÒGICS 133
SECCIÓ 11.1. ESTUDI DE DETALL DELS CORRENTS D'ARROSSEGALLS DE PAL. 133
article 214. Definició i àmbit d'aplicació 133
article 215. Zones establertes en l'estudi de detall dels Corrents d'arrossegalls de Pal. 133
ZONES A – EDIFICABLES SENSE NECESSITAT D'ACTUACIONS. 133
ZONES B – EDIFICABLES AMB POSSIBLES ACTUACIONS MOLT LOCALITZADES. 133
ZONES C – EDIFICABLES AMB ACTUACIONS. 134
ZONES D – NO EDIFICABLES. 135
article 216. Actuacions necessàries per autoritzar l'edificació 135
SECCIÓ 11.2. ESTUDI DE DETALL DEL GRAN MOVIMENT DELS ORIOSOS. 136
article 217. Definició i àmbit d'aplicació 136
ZONES ESTABLERTES EN L'ESTUDI DE DETALL DEL GRAN MOVIMENT DELS ORIOSOS. 136
article 218. ZONES A – EDIFICABLES SENSE NECESSITAT D'ACTUACIONS. 136
article 219. ZONES B – EDIFICABLES AMB LIMITACIONS D'EXCAVACIÓ I TIPUS D'EDIFICACIÓ. 137
article 220. ZONES C – NO EDIFICABLES. 138
article 221. Actuacions necessàries per autoritzar l'edificació 139
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 139
DISPOSICIÓ FINAL 139
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA 139
CRÈDITS 140

TÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

article 1. Àmbit del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial

1. El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (POUP), constitueix l'instrument d'ordenació i planificació urbanística integral de tot el territori de la parròquia de La Massana, així com de la seva gestió.

2. El pla d'ordenació i urbanisme de la Parròquia de La Massana es composa d'una Memòria descriptiva i justificativa; dels plànols d'informació i d'ordenació, de l'estudi justificatiu de l'edificabilitat global; de les normes urbanístiques i de les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació, del catàleg comunal de béns patrimonials subjectes a protecció; una diagnosi ambiental; un estudi de mobilitat; i annexos amb els convenis urbanístics i imatges representatives de l'estètica dels quarts.

3. Les presents normes urbanístiques i les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística de la Parròquia de La Massana i prevalen sobre qualsevol altra disposició parroquial en aquest mateix àmbit.

4. En tot allò que no estigui previst en els documents normatius anteriors, serà d'aplicació la legislació urbanística i d'ordenació del territori prevista en cada cas.

5. Aquestes normes urbanístiques i ordinacions de la normativa subsidiària s'adapten a les disposicions legals establertes a la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme i als reglaments que la desenvolupen, és a dir, el Reglament Urbanístic, el Reglament d'Urbanització i el Reglament de Construcció.

6. Totes les referències als articulats de les lleis, reglaments, ordinacions, acords, i altres preceptes legals, es fan en relació a la legislació vigent en el moment de la redacció de la revisió del POUP i, per tant, estaran subjectes a les modificacions a que siguin sotmeses amb posterioritat i a les disposicions legals sectorials, actuals i futures.

article 2. Vigència del Pla

El Pla d'Ordenació i Urbanisme (POUP) de La Massana entra en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra, i mantindrà la seva vigència, mentre no es produeixi la seva revisió en els termes previstos en la legislació vigent.

article 3. Revisió i Modificació del Pla

1. Segons allò que disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, 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.

2. Les revisions següents a l'aprovació del primer POUP es poden practicar cada 6 anys, comptats des de la data de la publicació de la revisió anterior amb les excepcions que indica la LGOTU.

3. Als efectes del present article, són continguts essencials del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial: els sistemes generals de comunicació, la classificació del sòl i les reserves de sòl destinades a infraestructures, equipaments i serveis públics.

4. En tot cas, la revisió no pot tenir mai com a resultat la superació de l'edificabilitat de la parròquia

segons la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

5. El procediment de revisió serà el previst per la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

6. En qualsevol moment, el Comú pot promoure i tramitar una Modificació del Pla, quan no suposi alteració de cap dels continguts essencials.

Els ajustaments entre unitats d'actuació, ajustaments de l'alineació de vials, i les rectificacions d'errors materials i aritmètics, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials, no requereix seguir el procediment de modificació del POUP. El Comú pot publicar en qualsevol moment els ajustaments entre unitats d'actuació, ajustaments de l'alineació de vials i rectificacions d'errors, previ informe de la CTU.

7. El procediment de modificació serà el previst per la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. A més, el Comú podrà acordar, en l'àmbit afectat per la Modificació, la suspensió temporal de la tramitació de plans parcials i especials, de projectes de reparcel·lació i d'urbanització, així com de l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'obres d'edificació de nova planta, i de consolidació, rehabilitació, reforma o ampliació dels edificis existents.

8. La durada i les limitacions de la suspensió temporal queden establertes per la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

article 4. Criteris del Pla

1. Criteris respecte l'edificabilitat. L'edificabilitat assignada a cada parcel·la serà l'establerta en aquest POUP per a les diferents zones, i els desnivells topogràfics no comportaran un increment de l'edificabilitat respecte de la que correspondria als terrenys si fossin planers. A tots els efectes, l'edificabilitat màxima d'una parcel·la serà la que es podria edificar en un terreny pla, sense pendent.

2. Criteri d'integració paisatgística. El POUP estableix, com a criteri general de l'ordenació, que qualsevol actuació que es realitzi en qualsevol classe de sòl haurà de desenvolupar-se sota el principi d'integració paisatgística, tant pel que fa al paisatge urbà com al paisatge natural preexistent de l'entorn on es pretengui implantar l'actuació urbanística o edificatòria. En conseqüència, els diferents projectes hauran de justificar la seva coherència i adequada integració amb l'entorn esmentat.

3. Criteri de qualitat de les actuacions edificatòries i de transformació urbanística. Amb la finalitat de garantir la qualitat i la coherència de les intervencions en l'àmbit on s'ubiquin, el Comú de la Massana podrà constituir el Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística de la Massana, amb la missió de vetllar per la qualitat de les obres arquitectòniques i de les intervencions urbanístiques que es proposin a la parròquia.

4. Criteri de racionalitat en els creixements. El POUP estableix, com a criteri de racionalitat dels creixements, que la lògica d'ocupació del sòl segueixi preferentment un model de continuïtat amb el sòl ja urbanitzat dels diferents quarts de la Massana. A aquest efecte, es defineix el concepte de Trama Urbana Consolidada (TUC), integrada per les àrees residencials on majoritàriament resideix la població de la parròquia.

S'entén per àrees residencials el conjunt de zones i sistemes situats en sòl urbà o en sectors de sòl urbanitzable amb planejament urbanístic aprovat, vigent i amb ordenació detallada, sempre que configurin una ordenació unitària i contínua amb el conjunt del teixit urbà residencial. Es considera que l'ús residencial és dominant quan el sostre destinat a usos residencials, tant privats com públics, representa més del cinquanta per cent del sostre total d'aprofitament privat.

La delimitació de la Trama Urbana Consolidada s'estableix en els plànols d'ordenació del present Pla.

5. Criteri de diversitat tipològica i formal. El POUP estableix el criteris de diversitat tipològica i formal, que es fixa com un criteri que ha de garantir la varietat tipològica urbana tant en sòl urbà no consolidat com en el sòl urbanitzable. Les actuacions edificatòries i urbanístiques que es promoguin

garantiran aquesta varietat tipològica, que és una característica identitària de La Massana actual. En les noves actuacions s'admetrà, com a màxim, la implantació de cinc edificis plurifamiliars de característiques formals similars. Aquests edificis s'hauran de disposar de manera distribuïda dins del conjunt de l'actuació, evitant la reiteració i la repetició en continuïtat de les mateixes tipologies residencials.

6. Criteri de preferència del sòl útil. El Pla estableix el criteri de la preferència pels sòls de menor pendent i a tal efecte defineix el concepte de sòl idoni com aquell sòl que tinguin un pendent inferior al 20% d'inclinació. Per la preferència pel sòl idoni afectarà principalment els sòls destinats a les dotacions públiques, en especial els equipaments i les zones verdes. En els plànols d'ordenació del POUP s'estableix la classificació dels sòls que tenen pendent inferior/superior al 20%. Per a l'elaboració d'aquest plànol s'ha utilitzat el Model Digital d'Elevacions (MDE) oficial del territori, sobre el qual s'ha aplicat una anàlisi de pendents mitjançant eines SIG específiques de càlcul topogràfic (slope). El càlcul s'ha configurat per expressar els resultats en percentatge (%) de pendent, dividit el resultat en dues categories: rang 0%-20% de pendent i rang >20% de pendent.

7. Criteri d'ordenació dels sòls pròxims als cursos fluvials. L'ordenació d'aquests sòls es regularà en funció de la naturalesa dels mateixos diferenciant la regulació en funció de la seva classificació.

Als efectes d'aquest POUP, els sòls pròxims als cursos fluvials es classifiquen en: zones de major afectació i zones de menor afectació, identificades en els plànols d'ordenació. La delimitació i incidència a efectes urbanístics d'aquestes zones tindrà un tractament coherent amb el disposat en el Reglament de la construcció, especialment en el seu article 8.

En els sòls urbans consolidats, aquells sòls que tinguin una major afectació per la presència del curs fluvial es destinaran preferentment a espais lliures, verd privat o àmbits no edificables.

Les unitats d'actuació delimitades pel present POUP que incloguin un curs fluvial o se situïn dins de les zones de major o menor afectació identificades en els plànols d'ordenació o les seves fitxes d'ordinacions hauran d'incorporar, en el corresponent pla parcial per al seu desenvolupament, un estudi hidrològic necessari per justificar les condicions d'implantació, seguretat i compatibilitat de les actuacions proposades amb el risc existent.

8. Criteri de coherència en les alçades d'edificació. El POUP estableix com a criteri que les noves edificacions s'implantaran en coherència a les edificacions existents, amb les que formaran un conjunt harmònic integrat. A tal efecte, en el POUP s'ha establert un nombre de plantes màxim pel conjunt de cada zona en coherència amb el major nombre d'edificis existents en aquella mateixa zona. El nombre de plantes màximes en cada zona s'estableix en els plànols d'ordenació.

9. Criteri de protecció del patrimoni. El POUP contribueix a la preservació del patrimoni mitjançant l'establiment de nivells de protecció i intervenció diferenciats per als bens protegits. La inclusió d'un element (arquitectònic, arqueològic, sociocultural-etnològic, natural o ambiental-paisatgístic) en el catàleg, es complementa amb l'assignació d'un nivell de protecció determinat que contempla des de la seva protecció física (Nivells 1-4) a la documental (Nivell 5).

El patrimoni cultural ja reconegut a nivell nacional així com les edificacions a l'entorn de monuments es regularà per la legislació sectorial vigent sobre la protecció del patrimoni cultural i natural d'Andorra.

Els béns immobles catalogats que no pertanyin a zones de cascs antics, com a criteri dominant, mantindran la volumetria existent, si bé les consideracions particulars en cada cas, s'especificaran en les respectives fitxes de catàleg, atenent al seu nivell de protecció, promovent la conservació, l'ús de tècniques tradicionals i intervencions coherents amb el caràcter original.

S'estableixen criteris generals per a les Unitats d'Interès Patrimonial amb l'objectiu de garantir la conservació integrada del patrimoni cultural immoble i la qualitat del seu entorn, evitant elements que en desvirtuïn la percepció.

Pel que fa a l'espai públic, es prioritza un disseny harmonitzat (mobiliari, senyalització, enllumenat) que afavoreixi la contemplació dels béns protegits i en limiti la publicitat i els impactes visuals o lumínics.

Es procurarà la integració paisatgística de les infraestructures que per la seva naturalesa siguin visualment rellevants, i s'entendrà que també ho són totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial les que per la seva envergadura (volum, alçada i longitud de façana) puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà.

article 5. Obligatorietat del Pla

El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial és obligatori per als administrats i per a l'administració, de tal forma que qualsevol actuació dins el terme de la parròquia, ja sigui amb caràcter provisional o definitiu, ja sigui d'iniciativa pública o privada, ha d'ajustar-se als seus preceptes.

article 6. Interpretació del Pla

1. Els documents del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial s'interpretaran sempre d'acord amb el seu contingut i amb els objectius i finalitats expressats en la Memòria. En els casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics, serveis públics, equipaments col·lectius i, en general, actuacions d'interès públic.

Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà a allò disposat en el d'escala de denominador inferior, perquè reflectirà de forma més detallada les determinacions urbanístiques.

En el cas de discrepància entre la normativa i la documentació gràfica, prevaldrà la corresponent a la normativa escrita.

En matèria de riscos naturals la zonificació de Govern, és la oficial i, per tant, la que preval en cas de qualsevol discrepància.

article 7. Regles gràfiques d'interpretació

1. Tenint en compte les toleràncies necessàries de tot aixecament topogràfic o planimètric, les delimitacions i els perímetres de la classificació del sòl, de les unitats d'actuació, i de zones i sistemes assenyalades en el POUP, podran ser precisats pel Comú a través de modificacions i correccions de caràcter tècnic, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials. També podran ésser ajustats pels plans parcials, els plans especials o els programes de rehabilitació, protecció o sanejament que despleguin el POUP.

2. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els ajustaments esmentats en el punt anterior, seran els següents:

a) No variar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, segons interpretació literal, en més o menys d'un vuit per cent.

b) No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les previsions dels seus límits deguts a ajustaments respecte a:

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i partions de propietat.
- L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

- Així mateix no es podrà realitzar mai un ajustament de la delimitació d'un Sistema de Parc i Jardins Públics i/o Equipaments Col·lectius, que suposi disminució de la seva superfície.

3. Totes les regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el POUP, i fins i tot, en els treballs planimètrics o topogràfics de canvi d'escala.

article 8. Claus d'identificació

A l'anunciat de cada sistema, zona, subzona o unitat d'actuació, s'assenyala la clau d'identificació, que es correspon en la col·lecció de plànols normatius.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

article 9. Competència pel desplegament del Pla

1. El Comú de la Parròquia de La Massana és, segons la classe de sòl i objectius perseguits l'Ens a qui correspon el desplegament del present Pla d'Ordenació i Urbanisme, mitjançant els instruments jurídic-urbanístics procedents.

2. El Comú, promourà els plans especials, degudament justificats per l'interès públic, quan els propietaris no manifestin un interès urbanístic immediat, en qualsevol de les unitats d'actuació de sòl urbanitzable, així com les àrees de sòl urbà consolidat subjectes a operacions de renovació urbana, quan els propietaris que representin les tres quartes parts de la superfície de l'àmbit de planejament no acordin l'elaboració d'un Pla parcial.

3. El Comú podrà promoure plans especials pel desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, de proteccions de serveis i de subministraments col·lectius.

4. Els propietaris promouran els plans parcials, previstos per al desplegament del POUP i el Comú facilitarà a les entitats, associacions i particulars, la participació i col·laboració convenient en els procediments d'elaboració i desplegament del planejament, i l'acció urbanística, assessorant i coadjuvant, amb vista a trobar les solucions i arribar als acords, tècnics i jurídics, que en permetin l'aprovació.

article 10. Coherència entre el Pla i els plans d'execució

1. Els plans parcials, especials, les ordinacions i els programes que es redactin, en desplegament del POUP, de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció i de sanejament, no podran contenir determinacions contràries a ell.

2. Els límits de les unitats d'actuació, zones o sistemes, podran precisar-se en els corresponents plans parcials o especials d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustaments correspondran a alineacions o línies d'edificació existents, a característiques geogràfiques del terreny, a límits de propietat o a preexistència d'elements d'interès.

b) Els ajustaments no produiran en cap cas, distorsions morfològiques ni augments o disminucions de superfície de més d'un vint (20) per cent respecte de les delimitades en els plànols d'ordenació del Pla.

article 11. Desplegament de les unitats d'actuació

Per al desplegament de les unitats d'actuació previstes en el POUP, s'elaboraran plans parcials, plans especials, ordinacions i programes de rehabilitació, reforma interior, protecció i sanejament, segons la LGOTU, i el Reglament urbanístic, en els termes establerts en les normes urbanístiques i en les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a cadascuna de les unitats d'actuació.

article 12. Desplegament del planejament en el sòl urbà

1. D'acord amb els supòsits de classificació indicats al Reglament urbanístic, el POUP en el sòl urbà hi distingeix dues categories: sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.

2. En les unitats d'actuació delimitades en sòl urbà consolidat, de poblats, urbanitzacions ja existents o aprovades o zones urbanes consolidades que disposin de tots els serveis urbans exigits per la legislació urbanística aplicable, les previsions del planejament són d'execució immediata i directa, segons determina la LGOTU, i s'edificaran directament, sense perjudici del compliment de les obligacions de cessions, determinades amb caràcter general a la legislació vigent.

3. Quan en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa hi hagi àrees en què els terrenys no tinguin tots els serveis urbanístics requerits per gaudir de la condició de solar, el Comú pot delimitar polígons d'execució destinats a completar la urbanització pendent. Participant en dits polígons els propietaris que se'n beneficiïn.

4. Quan en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat hi hagi parcel·les que no compleixin les característiques requerides perquè la parcel·la pugui ser edificada, el Comú, d'ofici o a instància dels propietaris interessats, pot delimitar un polígon d'actuació que comprengui les finques veïnes per regularitzar la configuració física de les finques i adaptar-se a les exigències del planejament. El tràmit a seguir és l'especificat per a la regularització de finques al Reglament urbanístic

5. Les unitats d'actuació de terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable es desenvoluparan a través de la redacció i aprovació dels corresponents plans parcials i plans especials.

6. Tanmateix, en el sòl urbà consolidat, es podran aprovar ordinacions i programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament, en aspectes concrets que tinguin per objecte la preservació i rehabilitació de la trama urbana existent i operacions de renovació urbana, que afavoreixin la protecció del patrimoni arquitectònic, i la millora, reforma, condicionament i reequipament dels diferents nuclis antics.

Amb caràcter general es donarà continuïtat al teixit tradicional dels nuclis per motius d'unitat i coherència tipològica a fi d'afavorir el manteniment de les característiques del paisatge urbà característic de la parròquia.

7. Els Comú també podrà promoure actuacions aïllades d'execució de vials, equipaments, instal·lació de serveis, o altres de naturalesa anàloga, a l'empara dels programes esmentats en el paràgraf anterior.

article 13. Desplegament del planejament en els sòls urbanitzables

1. Per al desplegament del planejament en les unitats d'actuació, delimitades en els sòls urbans no consolidats i urbanitzables, s'elaboraren els corresponents plans parcials i plans especials, de conformitat a les disposicions de les presents normes, a la normativa subsidiària de cada unitat d'actuació, i a les delimitacions assenyalades en la documentació gràfica.

2. Qualsevol actuació en sòl susceptible d'ésser desenvolupat mitjançant planejament derivat haurà de respectar una coherència respecte de l'entorn més immediat en matèria, principalment de:

- El paisatge

- L' accessibilitat

- Els serveis tècnics

Aquesta integració es justificarà en la memòria, normes i plànols d' ordenació de la corresponent actuació urbanística. La correcta integració es justificarà de manera que l' actuació que es proposi no generi distorsions en qualsevol dels tres conceptes anteriors i els restants que, en cada cas concret i per raó de la ubicació i tipologia puguin considerar-se convenients atenent a la finalitat de coherència i integració esmentades.

3. Respecte el paisatge, respectant la vegetació, en coherència amb l'adaptació topogràfica raonable, amb una implantació adequada, mantenint la diversitat formal i funcional i ordenant l'arquitectura de manera coherent amb el paisatge urbà o natural en el qual es proposa l'actuació urbanística.

En els àmbits afectats per delimitacions d'entorns de protecció de béns catalogats queda regulada per la Llei de Patrimoni.

4. Respecte l'accessibilitat, reforçant els enllaços i les infraestructures necessàries que requereixi la nova actuació proposada. Sempre que sigui possible, es promourà la connexió de la vialitat amb unitats d'actuació adjacents.

L'amplada de vial intern de les unitats d'actuació susceptibles de ser desenvolupades mitjançant planejament derivat ,en les quals no s'hagi definit una amplada inferior als plànols d'ordenació, serà d'un mínim de 9,5 metres amb voreres d'un mínim de 2 metres d'amplada per banda. Aquesta amplada mínima no serà exigible als vials existents ja urbanitzats i executats que podran mantenir la seva secció actual.

Les unitats d'actuació susceptibles de ser desenvolupades mitjançant planejament derivat que se situïn en discontinuïtat respecte a la trama urbana consolidada (TUC), quedaran condicionades a garantir la urbanització de la totalitat de la xarxa viària que garanteix l'accés a aquesta actuació urbanística, conforme al Reglament d'Urbanització, per servir les necessitats de les edificacions o les instal·lacions previstes pel planejament.

5. Respecte els serveis tècnics, caldrà garantir en tot cas la suficient dotació dels serveis urbans necessaris —abastament d'aigua, clavegueram, electricitat, telecomunicacions i altres xarxes—, assegurant el correcte funcionament de la xarxa existent i evitant qualsevol afectació sobre la qualitat dels serveis actuals, per servir les necessitats de les edificacions o les instal·lacions previstes pel planejament.

6. En el marc de les actuacions d'urbanització previstes en el present Pla, i a l'empara del que disposen els articles 25 a 32 de la Llei de finances comunals, el Comú establirà contribucions especials per al finançament de les obres de connexió, ampliació o implantació d'infraestructures que, a més de ser necessàries per al desenvolupament d'una unitat d'actuació separada de la trama urbana contínua, atorguin un benefici especial, un increment de valor o la dotació de serveis a béns immobles situats fora de la unitat d'actuació promotora.

article 14. Desplegament del planejament en el sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable, i sense perjudici del que disposa la legislació aplicable, el Comú pot desenvolupar i completar les previsions del POUP, sobre protecció de la natura, riscos naturals, protecció d'aigües, entorns d'interès històric, artístic i cultural, tramitant ordinacions i programes de protecció i millora del medi rural i natural que, en qualsevol cas, tindran com objectiu el manteniment, protecció i millora de les característiques del paisatge, l'entorn i la natura.

article 15. Els plans parcials

1. El desplegament del POUP, en les unitats d'actuació, tant les del sòl urbà no consolidat, com les de sòl urbanitzable, promogudes pel sector privat, es realitzarà a través de plans parcials, amb la delimitació assenyalada en els plànols normatius.

2. Els plans parcials, desenvolupen i completen l'ordenació urbanística establerta en el POUP, en les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable i, porten a terme les operacions de regularització de les finques i de distribució equitativa dels beneficis i càrregues dels planejament entre els propietaris afectats, que siguin necessàries per materialitzar les determinacions del planejament en cada unitat d'actuació.

Així mateix, també podran tramitar-se plans parcials per desenvolupar i executar operacions de renovació urbana, que el POUP assenyali, en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, promogudes pels propietaris.

3. Els plans parcials que es redactin, per al desplegament del POUP, tant en unitats d'actuació de sòl urbà com en les de sòl urbanitzable contindran la documentació i les determinacions assenyalades en la LGOTU i en el reglament urbanístic, així com les que s'estableixen a continuació:

L'ajustament del límit de la unitat amb comunal. El límit es considerarà informatiu i provisional fins i tant no s'hagi formalitzat la corresponent delimitació amb el Comú, que quedarà incorporada a la documentació del Pla parcial una volta decretada i publicada al BOPA.

Determinació de zones de recollida de deixalles amb dimensions i característiques adequades al volum de generació de residus previst.

4. A les zones exposades a riscos naturals, s'inclouran les obres i mitjans de seguretat, a que fa referència la legislació sectorial aplicable, que es consideraran com a despesa d'urbanització, a càrrec dels subjectes que hagin d'assumir les obres d'urbanització.

L'execució del pla parcial es pot fer en una sola actuació o bé en fases, mitjançant la presentació i l'aprovació de projectes d'urbanització.

article 16. Els plans especials

1. Els plans especials són els instruments previstos per la LGOTU, perquè els comuns desenvolupin i completin l'ordenació urbanística i estableixin les determinacions per a l'execució de les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable així com de les àrees de sòl urbà consolidat subjectes a operacions de renovació urbana, previstes pel POUP, quan els propietaris que representin les dues terceres parts de la superfície de l'àmbit de planejament no acordin l'elaboració d'un Pla parcial.

2. L'aprovació del Pla especial d'iniciativa pública procedirà sempre que concorrin les circumstàncies indicades en la legislació vigent.

3. En tot cas, la formulació del Pla especial serà procedent quan tingui per objecte el desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, de proteccions de serveis i de subministraments col·lectius, en qualsevol tipus de sòl, promogudes pel sector públic.

4. Quan de la no execució d'un Pla especial, per raó de dificultats de solució amb propietats particulars, se'n pugui derivar perjudici a la comunitat o a l'interès general, s'emprarà el procediment d'expropiació forçosa, de conformitat amb el que preveu la legislació urbanística i sectorial aplicable.

5. Per raons d'importància, de dificultat o de complexitat, es poden acumular, estudiar i resoldre conjuntament un Pla parcial i un Pla especial.

6. Els plans especials, es desenvoluparan segons tot allò disposat en la legislació urbanística vigent.

article 17. Els Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per objecte l'execució integral de les determinacions establertes pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i pels Plans parcials i especials en relació amb la urbanització dels terrenys. Defineixen l'execució dels vials i de la resta d'obres d'implantació dels serveis urbanístics requerits perquè els terrenys assoleixin la condició de solars edificables, d'acord amb les disposicions, procediments i continguts establerts en la normativa aplicable.

2. L'aprovació d'un projecte d'urbanització serà preceptiu sempre que es tracti d'executar noves urbanitzacions. Quan es tracti de completar o d'acord amb el que preveu el Reglament d'urbanització, rehabilitar la urbanització existent, serà suficient la llicència d'obres d'urbanització en relació amb l'element o elements d'urbanització que manquin o s'hagin de reformar o rehabilitar.

3. A més a més de les previstes en el Reglament de construcció, les obres d'urbanització que han de preveure els projectes d'urbanització són les següents:

- mobiliari urbà
- totes les altres que hagi previst el planejament que desenvolupen o que siguin necessàries com: locals d'escombraries comunitaris, estacions transformadores d'energia, centralització de les bústies, parades de vehicles de recollida d'escombraries o autobusos, etc.

4. Els projectes d'urbanització han d'estar confeccionats amb un detall suficient perquè puguin ser executats per un tècnic diferent del seu autor.

article 18. Protecció d'edificis i elements d'interès

1. D'acord amb la legislació vigent el POUP conté un catàleg dels edificis, dels espais i dels elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i dels itineraris d'interès de la parròquia subjectes a protecció per motius d'interès artístic, històric, arqueològic, cultural, tradicional o mediambiental, suficients per justificar aquesta mesura.

2. Així mateix, es poden redactar i executar programes de protecció, per salvaguardar els paisatges, jardins i elements d'interès del territori, la protecció dels quals no quedi expressament consolidada pel POUP.

3. La protecció del Patrimoni Cultural i l'edificació es regularà per la legislació urbanística o sectorial aplicable.

4. El marc legal vigent determina diferents categories de béns subjectes a protecció (apartat 3 de l'article 1 de la Llei 9/2003 i la modificació 15/2014,els béns que integren el patrimoni cultural d'Andorra):

- Béns d'interès cultural (BIC). Correspon als béns més rellevants del patrimoni cultural d'Andorra declarats per decret del Govern. Els béns immobles d'interès cultural es classifiquen en segons les tipologies següents: Monument, Conjunt arquitectònic, Paisatge cultural, Zona arqueològica, Zona paleontològica. Tots ells són associats al Nivell de protecció 1 (Integral).

- Béns inventariats (BI). Correspon als béns integrats a l'inventari general del patrimoni cultural d'Andorra no declarats d'interès cultural. Aquests van associats al Nivell de protecció 2 (Conservació).

- Espais de presumpció arqueològica i paleontològica (EPA i EPP). Els espais de presumpció arqueològica són indrets en els quals es té indicis que hi pugui haver un jaciment arqueològic o paleontològic. És a dir, son espais que delimiten la zona de possibles troballes de restes arqueològiques, bé associades

amb el monument, nuclis de població o possibles necròpolis. Aquests béns són susceptibles de prendre Associats a mesures preventives de intervenció.

- Béns integrats de l'inventari comunal de La Massana. Aquests poden estar associats als Nivells de protecció 2,3, 4 i 5.

-

5. En el catàleg s'establiran el següents nivells de protecció:

a) Nivell de protecció 1. Protecció integral. Es tracta, exclusivament, de tots els Béns d'Interès Cultural (BIC) que se situen dins la parròquia de la Massana que han estat declarats pel Govern d'Andorra. Queda justificada la seva preservació amb el màxim nivell de protecció ja que es tracta de béns de caràcter singular, de gran valor arquitectònic, històric o artístic que, amb independència del seu estat de conservació, s'han de mantenir en la seva integritat, amb respecte per les seves característiques específiques, siguin o no arquitectòniques, i dels elements o parts que el composen.

b) Nivell de protecció 2. Protecció de conservació. En aquest nivell s'inclouen els Béns Inventariats (BI) -elements del patrimoni cultural (immobles o mobles) que, sense arribar a la categoria de Bé d'Interès Cultural (BIC), tenen un interès històric o artístic notable, i són de titularitat i/o gestió pública.

Altrament, també es poden incloure determinats edificis, construccions o elements, el valor dels quals resideix bàsicament en la seva estructura tipològica popular, agrícola-ramadera, residencial o tradicional.

c) Nivell de protecció 3. Protecció parcial. En aquest nivell s'inclouen béns arquitectònics que conserven i/o responen a alguna de les tipologies reconegudes de les construccions populars o tradicionals de muntanya (agrícoles-ramaderes -com les bordes o les eres- o les residencials -com les cases pairals o els casalots- i altres significatives (Béns parroquials urbanístics, BPU). Es caracteritzen per la definició d'uns volums i envolupants determinats (façanes i cobertes) amb una formalització definida.

Les intervencions vindran regulades per les determinacions proposades pel Comú de la Massana. En el moment de la sol·licitud de llicència o d'ofici, s'efectuarà un anàlisi individualitzat de cada bé i es regularan les actuacions permeses en un procés qualificat tècnicament.

L'adequació justificada a les condicions d'habilitat pot comportar, fins i tot, una ampliació volumètrica ajustada a l'efecte i l'enderroc parcial de les parts objecte d'intervenció. En aquests casos s'autoritzarà l'enderroc parcial i es requerirà una nova formalització en les zones intervingudes (part de les façanes afectades i nova coberta), amb la utilització dels materials i acabats tradicionals que conformen la construcció original.

Només es podran enderrocar totalment i/o substituir, en els casos que es justifiqui degudament la impossibilitat de recuperació de l'immoble pel seu mal estat estructural i general. En aquest cas s'haurà d'incorporar a la sol·licitud de llicència d'enderroc i/o de substitució, la següent documentació:

- Memòria descriptiva i justificativa de l'estat actual de l'immoble i raonament de la impossibilitat de recuperació de l'edifici amb paràmetres tècnics.
- Plànols de l'estat actual del bé.
- Fotografies que mostrin l'estat actual.

d) Nivell de protecció 4. Protecció ambiental. Es tracta d'edificis, construccions o elements on el seu valor patrimonial més remarcable resideix en l'associació amb altres béns de l'entorn que presenten o comparteixen un front d'edificació o unitat ambiental significativa. Aquests atributs són presents en la configuració dels nuclis històrics dels respectius quarts de la parròquia de la Massana, així com en els àmbits de les Unitats d'Interès Patrimonial (UIP).

e) Nivell de protecció 5. Protecció documental. En aquest nivell s'inclouen exclusivament béns seleccionats sota la competència del Comú de la Massana. Tots els immobles catalogats amb aquest nivell no tenen reconeguda una protecció física de la construcció, llevat d'algun dels seus elements característics que li confereixen una particular imatge exterior, com escuts heràldics, plaques històriques, baranes o elements de forja i altres peces significatives que podran ser objecte de recol·locació, desplaçament o conservació.

CAPÍTOL 3. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

article 19. Competències d'execució

1. Les potestats en matèria de gestió i execució urbanística corresponen al Comú i al Govern, en els termes establerts en la LGOTU i en el Reglament urbanístic. L'execució del planejament que s'aprovi en el desenvolupament d'aquest Pla, serà realitzada pel Comú, i pels organismes superiors i sectorials, en les seves respectives esferes de competències, conformement a la legislació vigent.

2. Les actuacions, obres i serveis que el Govern porti a terme amb la finalitat de dotar a la parròquia de La Massana, d'alguns dels sistemes generals o dels seus elements, són, també, operacions d'execució del POUP.

3. L'activitat d'execució del planejament correspon, de forma prioritària, a la iniciativa privada. La iniciativa pública actua quan per raons d'interès públic es requereixi i també, subsidiàriament, en cas d'inactivitat de la iniciativa privada.

4.Correspon al Govern l'execució dels Projectes d'interès nacional i dels Plans sectorials supracomunals, a través del ministeri competent per raó de la matèria.

5. L'execució del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i de les ordinacions de la normativa subsidiària, així com la dels plans parcials i especials correspon al Comú i als propietaris, en els termes indicats en el Reglament urbanístic, d'acord amb les previsions específiques establertes pel planejament que s'executi.

6. Correspon al Comú l'execució dels programes de rehabilitació d'edificis, de reforma interior urbana, de protecció i de sanejament.

7. En matèria de riscos naturals geològics-geotècnics, la zonificació de Govern, dipositada i custodiada al Ministeri d'Ordenament Territorial, és la oficial i, per tant, la que preval en cas de qualsevol discrepància.

8. La cartografia oficial de zonificació de perillositat per riscos d'allaus és la de Govern, dipositada i custodiada al Ministeri d'Ordenament Territorial i, per tant, la que preval en cas de qualsevol divergència.

article 20. Modalitats d'execució

1. L'execució del POUP s'efectuarà de forma integral, per unitats d'actuació, o si s'escau per polígons d'actuació o sectors, d'acord en les determinacions del Reglament urbanístic.

2. En l'execució integral d'una unitat d'actuació, d'un polígon d'actuació o sector, el compliment dels deures urbanístics dels propietaris es fa efectiu de forma conjunta i simultàniament a l'assignació de l'aprofitament urbanístic que els correspon.

3. L'execució del planejament urbanístic també es pot efectuar de forma aïllada, per dur a terme una actuació edificatòria puntual, en les unitat d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa. En l'execució aïllada, els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment, les determinacions i els deures establerts pel planejament.

4. El Comú també pot dur a terme actuacions aïllades per a l'execució d'elements isolats integrants dels sistemes d'ordenació, d'acord amb les determinacions del planejament i si s'escau, dels programes comunals de rehabilitació d'edificis, de reforma urbana interior, de protecció i de sanejament.

article 21. Execució dels sistemes urbanístics

Els sòls destinats, en virtut del POUP i els seus instruments de desenvolupament, a sistemes urbanístics generals i locals, seran obtinguts per l'administració, mitjançant alguna de les següents formes:

1. En aquells casos en què, de conformitat amb allò previst a la LGOTU, la cessió ha de ser obligatòria i gratuïta, s'ha previst la seva inclusió en una unitat d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable.

2. En els altres casos, l'obtenció de sòl es realitzarà per adquisició directa, donació permuta, o qualsevol sistema legal, i en tot cas, per expropiació, d'acord amb la legislació d'expropiació aplicable.

article 22. Execució del planejament en unitats d'actuació

Independentment de les excepcions de gestió directa, de l'execució de serveis i equipaments públics, o del supòsit d'actuacions aïllades per l'execució d'obres i infraestructures; i de la delimitació de polígons, els sòls urbans i urbanitzables es divideixen en unitats d'actuació, que permeten el compliment conjunt dels deures i drets de cessió, compensació, equidistribució dels beneficis i càrregues derivats del planejament, i l'execució de la urbanització.

En el cas d'unitats d'actuació que incloguin carreteres generals i secundàries o vials i camins públics d'ús local, les seves superfícies limitant amb les vores existents, s'exclouran de la unitat.

En el cas d'unitats d'actuació que incloguin rius i torrents, les seves superfícies coincidint amb els límits normatius de dits rius i torrents que compleixin les amplades mínimes ("canes"), legalment establertes, s'exclouran de la unitat.

article 23. Condicionants de les unitats d'actuació

L'execució del planejament en les unitats d'actuació, degudament delimitades, en terrenys pendents d'urbanitzar, requereix la prèvia aprovació del Pla parcial o Pla especial, i l'execució de les obres d'urbanització, ajustades a les disposicions del Reglament d'urbanització.

article 24. Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta

1. La reparcel·lació facilitarà la transmissió de sòls de cessió obligatòria a favor del Comú, i es produirà d'acord amb procediments jurídicament idonis.

2. Els sòls destinats a cessió obligatòria i gratuïta de les diferents Unitats d'Actuació delimitades en el present Pla, o bé resultaran delimitades específicament per a cada unitat d'actuació; o bé, en defecte d'aquesta delimitació, tindran preferentment un pendent inferior al 20%. Excepcionalment, es pot acceptar a criteri del Comú, un sòl amb pendent superior, sempre que el 80% de la totalitat del sòl de la unitat d' actuació tingui un pendent superior al 20% assenyalat anteriorment.

3. Condicions de les cessions edificables. Quan les cessions derivades d'una unitat d'actuació constitueixin un solar edificable destinat a habitatge o equipament, aquestes hauran de complir, com a mínim, la parcel·la mínima corresponent a la zona predominant de la unitat d'actuació, d'acord amb la seva categorització segons els criteris d'idoneïtat territorial establerts pel present POUP.

4. Sense perjudici de la necessitat per part de la parròquia de disposar de sòl provinent de la cessió obligatòria i gratuïta, amb l'increment esmentat i vigent actualment del 15%, el Comú també

considera rellevant de poder disposar del sòl de cessió anticipadament al desenvolupament dels instruments de planejament derivat que són d'iniciativa privada.

És així que el Comú es plantejarà instrumentar les eines escaients per a poder obtenir anticipadament sòl de cessió. I, per tal fer, també incentivar l'esmentada cessió anticipada mitjançant la instrumentació normativa d'una reducció del percentatge de cessió si aquesta s'instrumentés anticipadament sempre i quan el Comú ho considerés rellevant per l'interès general. En qualsevol cas es considerarà cessió anticipada quan l'instrument de planejament derivat de la unitat d'actuació que correspongui sigui sol·licitat com a mínim 5 anys amb posterioritat a la disposició per part del Comú de la cessió.

article 25. Obres d'urbanització i edificació en les unitats d'actuació

1. Les obres d'urbanització, per a l'execució de les obres i l'establiment dels serveis urbans, necessaris pel desenvolupament de les unitats d'actuació, s'ajustaran a tot allò disposat pel Reglament d'urbanització, respecte als usos de les vies públiques, i a les seves dimensions, segons les tipologies de carrers i rotondes, assignades pels plans de mobilitat, estatals o comunals que li siguin d'aplicació.

2. Les obres d'urbanització s'executaran d'acord amb les normes previstes en el Reglament urbanístic per als plans parcials i especials.

3. Les càrregues d'urbanització que han d'assumir els propietaris de les unitats d'actuació, comprenen totes les obres d'urbanització, assenyalades a LGOTU, i les que resultin necessàries per la seva execució, com són les d'enderrocament. Els propietaris han d'assumir el cost de les obres en tota l'extensió prevista en la legislació vigent. S'inclouen en tot cas els costos dels projectes, indemnitzacions, valoració de les obres, i en definitiva, totes les despeses originades per raó de la urbanització.

4. Les obres d'urbanització, de treballs de construcció d'instal·lacions i d'edificació s'han d'executar i acabar dins del terminis previstos en la memòria del projecte, en la llicència corresponent o, en el seu defecte, en el termini previst reglamentàriament. No es poden suspendre en condicions que perjudiquin el conjunt paisatgístic, que comportin perill o causin pertorbació al trànsit, rodat o de vianants. Els serveis tècnics del Comú estableixen, per a cada cas, les condicions en què s'han de deixar les obres o treballs que, per raó justificada, s'hagin d'aturar o suspendre.

5. Les demandes d'autorització de projectes relatius a obres d'urbanització, obres d'edificació de nova planta o ampliació, i moviments de terra en general han d'anar acompanyades d'una fiança bancària irrevocable a favor del Comú, que tindrà la consideració de garantia urbanística i que caucionarà l'acompliment de l'obra projectada. La fiança s'haurà de constituir abans de la declaració d'inici d'obres, essent una condició d'eficàcia de la llicència urbanística.

L'import de la fiança és del 15% del valor total de l'obra autoritzada, que es calcularà per obres d'edificació en funció de l'equivalent econòmic del valor del terreny objecte de cessió obligatòria i per obres d'urbanització en funció de l'estimació econòmica continguda en el pla parcial. L'import de la fiança serà retornada, en part o en la seva totalitat, al propietari una vegada les obres hagin estat finalitzades, de conformitat amb el projecte i decret autoritzats.

En el cas que l'obra no sigui acabada a la data fixada, el Comú, prèvia obertura d'un expedient administratiu, podrà ordenar l'execució de la garantia.

Aquesta fiança bancària s'haurà de mantenir vigent fins que el Comú no la retorni.

6. En el procés d'urbanització per fases s'obliga en cadascuna d'elles a executar un cul de sac provisional o tots els que siguin necessaris, que desapareixeran al reprendre els treballs de la següent fase, donant continuïtat al vial. Tots ells tindran una mida mínima de 15 m de diàmetre.

7. El Planejament derivat contemplarà culs de sac provisionals en els límits de la unitat, quan els vials

hagin de tenir continuïtat amb altres unitats. Aquests podran estar dins de la unitat on s'executa el Projecte o en la veïna. En tots els casos hauran d'estar situats tocant els límits de les unitats, desapareixent quan es doni continuïtat al vial, i sempre respectant les mides mínimes obligatòries del Reglament d'urbanització. En el supòsit d'ubicació en propietat externa a la unitat d'actuació desenvolupada, s'hauran d'entregar els documents d'acceptació d'aquesta càrrega degudament signats pels titulars de la finca afectada.

8. El Comú obliga a embrancar les aigües residuals a la xarxa pública, però permet la instal·lació d'estacions de sanejament autònom, quedant condicionats a l'autorització prèvia de Govern, als casos següents:

a) Als usos provisionals admesos en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable d'acord amb la LGOTU.

b) A les unitats d'actuació que es troben aigües avall de l'estació de depuració d'aigües residuals (EDAR) d'Anyós, al no poder embrancar-se per gravetat.

9. El comú de la Massana, podrà redactar el Llibre Blanc de la Urbanització, que contindrà els criteris respecte als materials i el mobiliari urbà que s' hauran d'implantar a la parròquia de la Massana. El Llibre Blanc de la Urbanització establirà el rang de norma, directriu o recomanació que serà d' aplicació en els diferents projectes d' urbanització que s'executin.

article 26. Execució del planejament i risc

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable tindran el règim d'actuacions previst en la normativa vigent.

2. Protecció o prevenció per riscos hidrològics. Les zones sensibles per riscos hidrològics es diferencien en: sistemes hidrològics i zones de prevenció o protecció.

Tant els sistemes com les zones suara referits, en el present POUP figuren grafiades, en general i sense fer necessàriament distinció entre ambudes, en zones de major afectació i zones de menor afectació.

En qualsevol cas, d'acord amb el previst en l'article 8 del Reglament de Construcció, en els seus termes, i disposicions concordants, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, s'estableix una franja no construïble per la iniciativa privada de 5 metres d'amplada en cada un dels marges dels rius, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació, amb les excepcions que estableix l'article 51 de la LGOTU.

3. Sense prejudici de les limitacions suara referides, tant en zones de major afectació com de menor afectació, en qualsevol tipus de sòl, s'hauran d'aportar en els projectes escaients (ja sigui d'edificació o en fase de planejament derivat) un estudi hidrològic per justificar les condicions d'implantació, la seguretat de les persones i béns, les afectacions a tercers i la compatibilitat de les actuacions amb un eventual risc d'inundabilitat. A aquests efectes, en el marc de la tramitació de la llicència corresponent, el Comú trametrà aquests estudis d'inundabilitat al Govern que haurà d'informar amb caràcter preceptiu i vinculant.

CAPÍTOL 4. VIGILÀNCIA, SEGUIMENT I DEFENSA DEL PLANEJAMENT

article 27. Vigilància del planejament

La vigilància del planejament tendirà tant a la defensa del manteniment de l'ordre urbanístic, com a l'adequació del planejament als fins que persegueix, amb el propòsit de corregir les desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies noves o pel tractament de les estimades.

article 28. Seguiment del planejament

En la vigilància de l'adequació del planejament als fins establerts, el Comú promourà la revisió o la modificació del POUP, quan es produeixi alguna de les causes d'alteració previstes en les presents normes urbanístiques o en la legislació en vigor.

article 29. Defensa del Pla d'ordenació i urbanisme

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el POUP, el planejament que el desenvolupi, les presents normes urbanístiques i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, que estigui subjecta a sanció de conformitat amb el que determina la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el seu Reglament urbanístic, d'acord amb la tipificació que estableixen aquests textos normatius.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions als seus responsables, d'acord amb el que preveu la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, així com l'obligació de rescabalament dels danys i indemnització dels perjudicis ocasionats, amb independència de les mesures de restitució de la legalitat urbanística vulnerada que es puguin establir.

3. En relació el règim jurídic de les infraccions i sancions urbanístiques, i la seva prescripció, s'aplicarà el que disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC

CAPÍTOL 1. GENERALITATS

article 30. Classificació del sòl

D'acord amb la legislació vigent, es classifica el sòl de tot l'àmbit del terme parroquial de La Massana en sòl urbà, sòl urbanitzable o sòl no urbanitzable. La delimitació de les tres classes de sòl s'especifica en la documentació gràfica del present Pla.

article 31. Destí del sòl en l'ordenació

Els destins que el POUP adjudica als diferents sòls de cada àmbit, en funció dels objectius concrets què els corresponen, són els següents:

a) Vies de comunicació i les seves zones de protecció

b) Espais lliures destinats a parcs i jardins públics

c) Espais ocupats per elements hídrics, naturals i artificials

d) Espais forestals, agrícoles i ramaders

e) Equipaments comunitaris i dotacions

f) Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general

g) Àrees edificables per a aprofitaments privats, públics o col·lectius

article 32. Zonificació

1. El POUP, determina el destí públic o privat, i els usos permesos dels terrenys mitjançant la seva zonificació, d'acord amb les disposicions del Reglament urbanístic.

2. El POUP zonifica com a sistemes urbanístics, de caràcter general o local, els terrenys reservats a usos públics i comunitaris, i com a zones, els terrenys destinats a acollir els aprofitaments privats.

3. Així mateix, els plans parcials o especials, que s'han de desenvolupar en les unitats d'actuació, previstes en el POUP, també hauran d'ordenar el seu territori mitjançant la seva pròpia zonificació.

article 33. Sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics estan integrats pels terrenys que el POUP reserva per a ser destinats a comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris, infraestructures i serveis públics, d'acord amb el Reglament urbanístic.

2. Dins dels sistemes urbanístics generals s'inclouen els terrenys dels diferents instruments d'ordenació del Govern, siguin directrius d'ordenació, projectes d'interès nacional o plans sectorials amb incidència supracomunal, i aquells que inclou el POUP.

article 34. Les zones

1. Les zones estan integrades pels terrenys que el POUP i els plans parcials o especials destinen a la implantació dels usos i aprofitaments privats, de conformitat a les disposicions de la legislació vigent.

2. El POUP, en algunes zones de sòl urbà no consolidat o de sòl urbanitzable, contigües als nuclis urbans existents, incorpora determinacions de caràcter obligatori, relatives als sistemes locals i generals, la tipologia edificatòria i/o característiques de l'ordenació, que han de desenvolupar els

plans parcials o especials.

article 35. Estructura general i orgànica del territori

1. L'estructura general i orgànica del territori ve configurada pels elements determinants del desenvolupament i, en particular, pels sistemes generals que la integren:

- Sistema de comunicació (C)
- Sistema d'espais lliures (P)
- Sistema d'equipaments comunitaris (E)
- Sistema de serveis tècnics (S)

2. També es consideren en l'estructura del territori els rius, els torrents, els llacs i els embassaments que formen el sistema de protecció d'aigües (A).

article 36. Determinació dels sistemes generals

1. Als efectes del present POUP, tenen la consideració de sistemes generals aquelles infraestructures viàries que, per la seva funció territorial i estructurant, garanteixen la connectivitat principal de la parròquia i la seva relació amb la resta del territori del Principat d'Andorra.

2. L'alteració de la seva situació, dimensions, característiques o de qualsevol altra de les previsions que determinen les presents ordinacions, només podrà efectuar-se a través de la modificació del POUP.

article 37. Determinació dels sistemes locals

El POUP determina la situació i característiques dels sistemes locals en sòl urbà consolidat i contenen les directrius bàsiques per la seva configuració en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. En aquest tipus de sòl seran els plans parcials o els plans especials, que s'hauran de formalitzar, en el desenvolupament d'aquestes ordinacions d'acord amb allò disposat en la LGOTU, en el present Pla i en la seva documentació gràfica.

article 38. Titularitat i afectació de sòl per a sistemes

1. La qualificació d'un sòl com a sistema, podrà implicar la declaració d'utilitat pública del mateix i la necessitat d'ocupació, així com de les obres, edificis o instal·lacions corresponents als fins d'expropiació, a l'empara d'allò que estableix la LGOTU.

2. Els equipaments existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla i que presenten titularitat i domini privats podran mantenir aquesta situació en tant no es modifiqui el destí o ús dels terrenys. Si es modifiqués el seu destí o ús, aquest Pla constitueix títol suficient per la seva incorporació al domini públic, mitjançant els mitjans previstos per la llei.

3. Els equipaments de nova creació, seran preferentment de titularitat pública. Els equipaments de titularitat privada no podran situar-se en sòl que provingui ni de l'expropiació forçosa ni de cessions gratuïtes a l'administració.

article 39. Precisió dels límits de les zones

Les zones queden determinades en els plànols d'ordenació, sense perjudici del sòl que, ubicat en l'interior físic d'una zona, estigui destinat a algun sistema urbanístic. Cada una de les zones ocupa una extensió de sòl, contínua o discontínua, sotmesa a un règim uniforme.

article 40. Nomenclatura i codi d'identificació zonal

El POUP determina en sòl urbà i sòl urbanitzable les zones diferents en funció de la seva edificabilitat, sistema d'ordenació i usos admesos i prohibits. La seva nomenclatura i codi d'identificació és el següent:

a) Zona de casc antic	ZC, ZC1 i ZC2
b) Zona urbana	ZU, ZU1 i ZU*
c) Zona d'eixample urbà	ZE i ZE1
d) Zona intermitja	ZI
e) Zona residencial	ZR, ZR1, ZR2, ZR3, ZRA, ZRB, ZRC, ZRD i ZRE
f) Zona de serveis	ZS1 i ZS2
g) Verd privat	VP

article 41. Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable

1. El sòl no urbanitzable, en funció del seu destí, es divideix en:

a) Sòl forestal	SF
b)Sòl agrícola i ramader	SA
c) Espais naturals	EN
d) Sòl sense designació específica	SS

2. A més a més d'estar inclòs en una de les divisions formulades a l'apartat anterior, el sòl no urbanitzable pot formar part:

a) de l'estructura general i orgànica del territori per estar qualificat de sistema de comunicacions, de sistema d'equipaments comunitaris, de sistema de serveis tècnics o de sistema de protecció d'aigües.

b) d'un entorn de béns d'interès històric i natural, d'un itinerari d'interès o d'una àrea exposada a riscos naturals.

CAPÍTOL 2. SISTEMES

SECCIÓ 2.1. GENERALITATS

article 42. Règim dels sistemes

1. En aquest capítol s'estableix el règim jurídic o específic dels sistemes generals, que podrà completar-se, però no modificar-se, en els plans especials que poden aprovar-se en desenvolupament d'aquest Pla.

2. El règim establert, serà també aplicable als corresponents sistemes locals, pels que els plans parcials o especials, respectius podran completar i especificar la seva regulació, respectant les regles

establertes en les presents ordinacions.

article 43. Obtenció de sòls qualificats com a sistemes urbanístics

1. Els sòls que el POUP destini a sistemes generals de propietat pública s'obtindran, sempre que no estiguin compresos en plans especials previstos en les unitats d'actuació, mitjançant expropiació.

2. Els sòls que destinats a sistemes generals estiguin compresos en unitats d'actuació, se cediran gratuïtament a l'administració, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en l'àmbit.

SECCIÓ 2.2. SISTEMA DE COMUNICACIÓ (C)

article 44. Definició

El sistema de comunicació (clau C) inclou el sòl necessari per mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat, segons les previsions del Pla de mobilitat parroquial i nacional. Està integrat per:

a) la xarxa viària destinada a la circulació de vehicles i de vianants (clau CV)

b) els espais i edificis destinats a l'estacionament de vehicles i les àrees d'aparcament (clau CA)

c) les vies i per les instal·lacions destinades a medis de transport col·lectius i públics (clau CT) que inclouen bàsicament les línies de telecadires, de telecabines, amb les estacions i instal·lacions complementàries

d) les seves zones de protecció (clau CP).

article 45. Tipus de vies a la xarxa viària

1. D'acord amb el que disposa el Reglament d'urbanització (RDU), i en funció de les tipologies assignades pels plans de mobilitat, estatals o comunals que li siguin d'aplicació, el POUP, estableix els següents tipus de vies:

a) Vials arterials: garanteixen l'embrancament del sistema viari local amb el sistema de carreteres general del Govern.

b) Vials col·lectors o distribuïdors: recullen la xarxa local de la parròquia i la connecten amb la vialitat arterial.

c) Carrer d'ús local específic: s'adapten a l'activitat que suportin, ja sigui residencial, industrial, comercial o altra.

d) Carrers existents en casc antic: correspon a l'accés rodat limitat, exclusivament a ús de veïns, i càrrega i descàrrega, en horaris determinats, en tractaments específics.

e) Accés rodat per un màxim de tres habitatges unifamiliars aïllats: com a única classe d'accés rodat de caràcter privat de nova planta possible.

f) Carrers per a vianants: com aquells situats en casc o nucli antic, que es trobin consolidats per la malla urbana, i que puntualment permetin l'accés de vehicles oficials o dels cossos de policia, bombers i serveis sanitaris i assistencials.

2. La xarxa viària del sòl consolidat, i dels plans parcials i especials, que desenvolupin les unitats d'actuació, respectarà les determinacions i estàndards del Reglament d'urbanització i hauran d'ésser tots ells d'ús públic.

3. El traçat de nous vials s'adaptarà a les corbes de nivell, reduirà al màxim la modificació del terreny natural i facilitarà el seu manteniment i practicabilitat, sobre tot, en època hivernal. Durant els treballs de construcció es tindrà respecte a l'entorn i es realitzarà la regeneració de les àrees naturals que sofreixen transformacions.

4. El traçat dels vials i dels espais públics es regirà per les disposicions del Reglament d'accessibilitat.

5. Els vials que limiten dues o més unitats d'actuació seran objecte de desenvolupament urbanístic per part dels propietaris de la primera unitat que es desenvolupi fins al 100% de la calçada, amb l'acord del propietari o propietaris del terreny afectat per referit vial.

Altrament, el Comú haurà d'aprovar un ajustament d'alienacions viàries del POUP, per tal d'incloure tota la calçada del vial dins d'aquella unitat d'actuació en què s'avanci el desenvolupament urbanístic a través d'un Pla Parcial.

article 46. Règim de les vies públiques i el seu entorn

1. La regulació de les vies públiques, així com les condicions d'edificació del seu entorn, es regiran pels criteris següents:

a) En la xarxa nacional: l'establiment dels límits d'edificació, així com les característiques tècniques de les vies, són les definides en la legislació sectorial de les carreteres. En aquells trams de carretera general on els plans sectorials redueixin l'amplada de la carretera de 20 metres a 15 metres, i sempre que no es prevegin altres afectacions per part del planejament, el terreny resultant de la reducció viària no podrà ser construït, ni donarà lloc a cap increment d'aprofitament urbanístic.

b) En tots els altres casos, i sobre totes les tipologies de vies públiques, s'aplicaran, en el seu cas, les disposicions previstes al Reglament d'urbanització.

2. Les construccions, instal·lacions i edificacions en zona adjacent a les vies estatals integrants del sistema viari, estan subjectes, en tot cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions, a llicència comunal. En els terrenys adjacents a la nova variant de la Massana, integrada dins del sistema general viari, no s'admetran accessos directes sense la prèvia autorització de l'administració competent. Així mateix, les portes d'accés als aparcaments s'hauran de situar a una distància mínima de 5m respecte al límit del vial.

3. El disseny utilitzat en la documentació gràfica del Pla, pels elements de la xarxa de comunicacions bàsica depenen d'organismes aliens al Comú, i per tant corresponen a esquemes orientatius de funcionament dels enllaços, calçades, passos a diferent nivell i elements anàlegs, i té per finalitat reservar terreny suficient, per l'execució dels projectes que es formalitzin i aprovin posteriorment.

4. Les carreteres de l'estat s'utilitzaran com a carrers quan transcorren per sòl urbà.

5. El sòl objecte de cessió gratuïta per al traçat o per a l'eixamplament de les carreteres, i que formi part d'una unitat d'actuació que exigeixi planejament derivat, tindrà dret al mateix aprofitament urbanístic que la resta de sòl de la unitat d'actuació d'acord amb l'índex d'edificabilitat bruta que li hagi atorgat el POUP. Si la cessió de sòl es materialitza amb anterioritat al desenvolupament del planejament derivat els drets d'edificabilitat del propietari que hagi realitzat la cessió seran respectats quan s'executi aquest desenvolupament.

6. Els espais i edificis situats en sòl qualificat d'aparcament (clau CA) es regularan per les disposicions generals de l'ús d'aparcament.

SECCIÓ 2.3. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (P)

article 47. Definició

1. Constitueixen el sistema d'espais lliures (P) els espais a l'aire lliure destinats a oci, esbarjo, actes cívics, passeig i relació social.

2. Els espais lliures es classifiquen en parcs i jardins (PJ), passeigs (PP) i espais cívics (PC).

3. Els parcs i jardins són espais amb domini de vegetació que es destinen bàsicament al descans,

esbarjo i joc.

4. Els passeigs són espais lineals que formen recorreguts atractius no solament per a la comunicació sinó també per a l'oci.

5. Els espais cívics són espais, sovint situats en punts urbans cèntrics, 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 col·lectiu o a ubicar terrasses de restauració.

article 48. Condicions dels espais lliures

1. El destí a sistemes d'espais lliures implica la titularitat i el domini públic dels sòls, que s'obtindran pels mitjans previstos en l'ordenament general i, específicament, en l'urbanístic.

2. En els sòl qualificats d'espai lliure només s'admeten els usos públics.

3. L'edificació dels solars que limiten amb passeigs i espais cívics podrà tenir façana amb obertures directes sobre l'espai lliure públic. No obstant, els accessos de vehicles a l'edificació s'hauran de limitar en tot el que sigui possible sobre aquestes façanes per assegurar la màxima disponibilitat de l'espai lliure per als seus usos que li són propis.

4. En els espais lliures es podran ubicar instal·lacions i edificacions al seu servei de manera que no ocupin més del 3 per cent de la seva superfície, no sobrepassin els 4,5 metres d'alçada i es garanteixi un assolellament adequat.

5. Els espais que els plans parcials o especials s'han de reservar per a espais lliures públics, es procurarà que coincideixin amb zones naturalment arbrades, que preservin elements del paisatge, que disposin d'àrees adequades, per la seva dimensió i pendent, a la seva utilització per a l'oci i esbarjo i que disposin de bones vistes.

6. Tot i que guardaran la seva titularitat pública, el Comú, els promotors dels nous desenvolupaments urbans i, en especial, els propietaris, podran signar convenis de col·laboració, en ordre al manteniment i explotació dels espais lliures.

7. La urbanització dels espais lliures es regirà per les disposicions del Reglament d'accessibilitat.

SECCIÓ 2.4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)

article 49. Definició

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn les edificacions, instal·lacions i demés serveis, existents o previstos, destinats al servei directe de la comunitat.

article 50. Tipus d'equipaments comunitaris

Dins de la comuna afectació a equipaments comunitaris, segons el seu destí en l'ordenació, aquest Pla qualifiquen els sòls corresponents segons els següents usos:

a) Docents: centres docents i els seus annexos esportius

b) Sanitari assistencial: centres sanitaris i assistencials i cementiris

c) Culturals: centres culturals, sales de reunions i d'exposicions

d) Esportius i recreatius: instal·lacions i centres esportius, recreatius i els seus annexos de serveis

e) Cívicoadministratius i de seguretat: centres o edificis al servei de l'administració pública o de seguretat i altres d'interès públic.

article 51. Destí dels equipaments i dotacions actuals

1. Els equipaments i dotacions qualificats com a tals i ja existents, o que estiguin en execució, quedaran afectats al mateix tipus d'equipament, existent o previst.

2. Per la mutació del tipus d'algun d'aquests equipaments es requerirà la redacció d'un Pla especial, que garanteixi el manteniment de la coherència general establerta en aquest Pla.

article 52. Condicions d'edificació

1. L'edificació en sòls qualificats d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents usos que alberguin, així com al paisatge i a les condicions ambientals i edificatòries de l'àmbit en el que s'ubiquin.

2. Aquestes condicions observaran les següents regles:

a) Pels equipaments d'iniciativa privada, l'edificació es regirà pel sistema d'ordenació de la zona en que s'emplaci l'equipament i pels paràmetres edificatoris, a fi que l'edificació resultant s'integri de la millor manera al lloc, excepció feta d'altres paràmetres que fixi el Comú en funció de les necessitats específiques de cada equipament.

b) Pels equipaments d'iniciativa pública, l'edificació es regirà pels paràmetres que consideri el Comú en funció de les necessitats específiques de cada equipament.

SECCIÓ 2.5.- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (S)

article 53. Definició

1. El sistema de serveis tècnics està format pel conjunt d'infraestructures dels serveis tècnics, per les reserves de sòl necessàries i per la seva protecció, com són depuradores, centres de tractament de residus, centrals elèctriques, centres de transformació d'energia, dipòsits, antenes de comunicació i anàlegs.

2. Els espais no ocupats per l'edificació, que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, es consideraran com a espais lliures.

article 54. Reserves de sòl

Queden incorporats a aquest Pla els espais reservats per les infraestructures dels serveis d'electricitat, radiocomunicació, enllumenat, xarxa de clavegueres i aigua potable, amb tots els seus elements, així com els esquemes bàsics de traçat i distribució de xarxes, emanats de les legislacions sectorials que són d'aplicació.

SECCIÓ 2.6. SISTEMA DE PROTECCIÓ D'AIGÜES (A)

article 55. Definició i regulació

1. El sistema de protecció d'aigües està format per protegir, de manera física i ambiental, els elements hídrics i la seva zona de servitud, corresponen als brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, marges i riberes de rius, torrents o corrents d'aigua, continus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i aiguamolls.

2. En general seran d'aplicació les legislacions específiques sectorials en matèria d'aigües.

3. En cas d'actuacions necessàries de protecció i adequació d'aquestes zones, les actuacions hauran de ser autoritzades per Govern prèviament a la seva execució.

4. Els sòls així qualificats no poden ser edificats, havent-se conservar en el seu aspecte natural, i només seran compatibles amb usos agropecuaris i forestals de caràcter provisional.

5. En cap cas podran computar-se els sòls públics, així qualificats, en àmbits de sòl urbanitzable, per establir-se aprofitaments o cessions obligatòries de l'àmbit de desenvolupament.

6. En el cas de recs públics, de rius i torrents es consideren inclosos en aquesta qualificació tots aquells existents en el terme comunal, encara que no s'assenyalin expressament en els plànols d'ordenació.

7. Les llicències per a obres públiques, i per instal·lacions provisionals agropecuàries i forestals necessitaran de l'informe previ positiu i autorització dels organismes públics competents.

8. En sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable s'estableix una franja no construïble per la iniciativa privada de 5 metres d'amplada en cada un dels marges dels rius, a comptar des del límit extern de la llera oficial dels rius. En l'esmentada franja tampoc s'admet, en sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, la projecció de cossos volats, sigui quin sigui el sistema d'ordenació de l'edificació que hagi establert el planejament aplicable.

9. L'aprofitament urbanístic corresponent als terrenys afectats per aquesta limitació, se situarà en les corresponents unitats d'actuació dels terrenys contigus edificables.

article 56. Fonts

Tota actuació (modificació de terreny, construcció, etc.) que es vulgui realitzar en la zona de influència d'una font necessitarà obligatòriament la prèvia autorització del Govern.

Reglamentàriament es determinaran quines activitats romandran prohibides dins el perímetre de protecció i que, conseqüentment no seran susceptibles d'autorització.

El Govern fixarà, cas per cas, la ubicació del perímetre de protecció, en funció d'un estudi geològic que donarà la relació entre les zones d'infiltració i el punt de recollida que s'haurà de protegir.

En general seran aplicables les disposicions específiques vigents en aquesta matèria.

SECCIÓ 2.7. SISTEMA DE CESSIÓ INDICATIVA (CI)

article 57. Definició

1. El sistema de cessió indicativa (CI) identifica aquells espais de cessió existents o previstos pel present POUP destinats a la futura implantació de dotacions públiques o actuacions d'interès comunal.

2. Els espais qualificats com a sistema de cessió indicativa (CI) no tenen assignada una qualificació funcional concreta en el present POUP, atès que la seva destinació específica serà determinada pel Comú de la Massana en funció de les necessitats públiques existents en cada moment.

3. Els sòls inclosos dins el sistema de cessió indicativa (CI) podran destinar-se, entre altres, a equipaments col·lectius, espais lliures, zones verdes, serveis públics, aparcaments o altres dotacions d'interès públic compatibles amb el model territorial i urbà establert pel POUP.

CAPÍTOL 3. RÈGIM DELS USOS I DE LES ACTIVITATS

SECCIÓ 3.1. REGULACIÓ DELS USOS

A efectes d'aquestes normes, s'estableixen tots els usos descrits al Reglament de Construcció.

article 58. Usos admesos i usos prohibits

1. Són usos admesos aquells que són recollits com a tals en les zones definides pel planejament urbanístic i es poden autoritzar en les parcel·les, edificis i instal·lacions de què es tracti.
2. Dins el usos admesos, el Pla diferencia la categoria d'ús principal, entès com el predominant en la zona o sector, de l'ús compatible, entès com aquell que es pot desenvolupar simultàniament amb el principal mentre no afecti negativament el desenvolupament d'aquest i compleixi els condicionants que pugui fixar el planejament urbanístic.
3. Són usos prohibits aquells que resulten interdits per les presents normes urbanístiques en els respectius àmbits d'aplicació, o aquells altres que deriven de la normativa general en matèria de seguretat, higiene i soroll.
4. També són usos prohibits:
   a) els que, tot i no estar expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, tot i que se les sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús
   b) els que explícitament no estiguin admesos pel present Pla.
5. Els dispositius de generació d'energia elèctrica d'origen renovable d'una edificació són compatibles amb qualsevol ús urbanístic.

article 59. Usos en soterrani

1. De forma general, en soterrani hi són admesos els usos d'aparcament, de serveis tècnics de l'edificació i els espais auxiliars dels habitatges, com ara els trasters.

2. No s'admeten les sales o peces dels habitatges en plantes soterrani. Només s'acceptarà l'ocupació de les peces dels habitatges en el la segona planta de modificació del terreny en una superfície del 25% de la planta resultant del segon esglaó de la modificació del terreny, en Zona Residencial i Zona Intermitja.

3. Es poden admetre altres usos en soterrani, sempre que estiguin funcionalment associats als usos de plantes no soterrani contigües a aquestes plantes, i s'estableixi una relació espacial directa i perceptible entre ambdues plantes. La contigüitat es pot establir amb la planta immediatament superior o amb la part que no té consideració de soterrani en el mateix nivell d'una planta semisoterrani.

Pel que fa l'ús hoteler i l'ús residencial queden restringits a la planta soterrani (-1), sense que en cap cas es puguin estendre a plantes inferiors a aquesta, les quals només es poden destinar a aparcament i a serveis tècnics de l'edifici.

L'ús hoteler i l'ús residencial únicament poden acollir en planta soterrani espais de caràcter tècnic, funcionals i recreatius associats a l'activitat (com per exemple, espais de rehabilitació, gimnàs, sales de cinema i d'esbarjo, espais de culte i vestidors del personal).

article 60. Situacions relatives de les activitats i altres limitacions

1. El Pla defineix un conjunt de situacions físiques tipus on es poden exercir els usos i activitats admesos per la zona:

Situació 1: Activitat situada en planta baixa i/o en planta pis d'edifici d'habitatges i amb accés directe o independent des de la via pública.

Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú.

Situació 3a: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb habitatge a les plantes superiors.

Situació 3b: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb habitatge a les plantes inferiors.

Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.

Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 6: Activitat situada en edifici d'ús exclusiu i contigu a habitatge.

Situació 7: Activitat situada en edifici d'ús exclusiu i contigu a ús diferent a l'habitatge.

Situació 8: Activitat separada d'habitatge per una distància mínima no edificable de 20m.

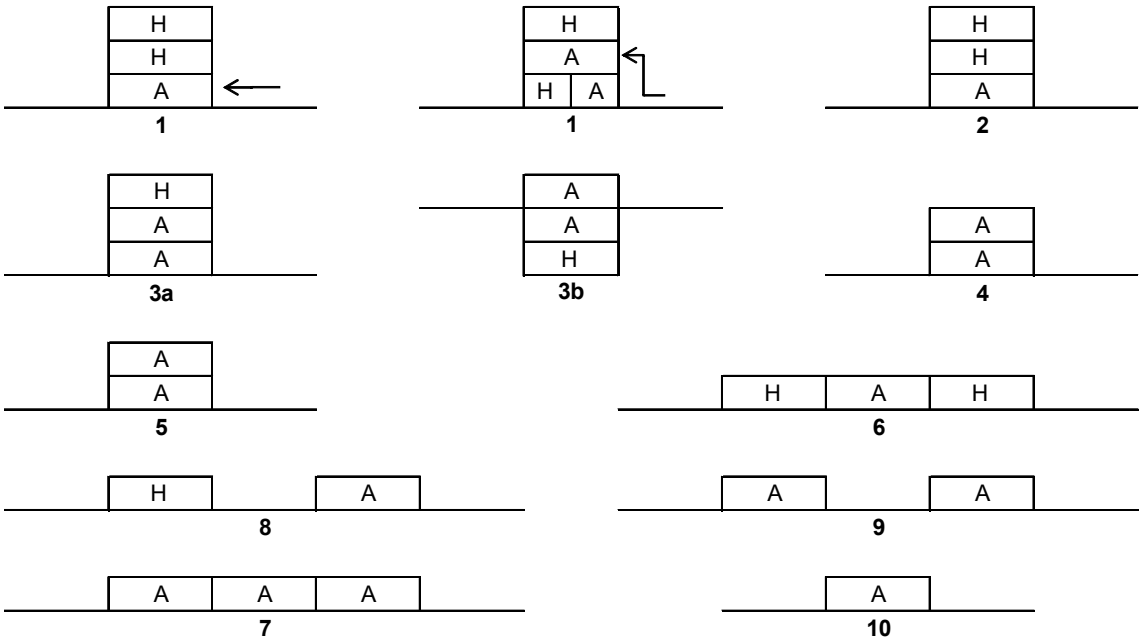
Situació 9: Activitat separada d'ús diferent a l'habitatge per una distància mínima no edificable de 20m.

Situació 10: Activitat situada en edifici d'ús exclusiu en zones allunyades de nuclis urbans.

2. Cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives del quadre següent:

	SITUACIÓ RELATIVA										
USOS	1	2	3a	3b	4	5	6	7	8	9	10
2. Residencial	■				■	■	■	■	■	■	■
3. Hoteler	■				■	■	■	■	■	■	■
4. Oficines	■	■	■	*	■	■	■	■	■	■	■
5a. Comerç petit <250 m²	■	■	■	*	■	■	■	■	■	■	■
5b. Comerç mitjà 250 m²> h <2.500 m²	■				■		■	■	■	■	■
5c. Comerç gran h 2.500 m² <							■	■	■	■	■
6. Restauració	■				■	■	■	■	■	■	■
7. Educatiu	■	■	■	*	■	■	■	■	■	■	■
8. Cultural	■	■	■		■	■	■	■	■	■	■
10. Recreatiu									■	■	■
11. Esportiu	■				■	■	■	■	■	■	■
12. Esportiurecreatiu					■			■	■	■	■
13. Sanitari	■	■	■	*	■	■	■	■	■	■	■
14. Sociosanitari	■	■			■	■	■	■	■	■	■
15. Social	■	■			■	■	■	■	■	■	■
16. Religiós	■						■	■	■	■	■
17. Magatzem					■			■	■	■	■
18. Aparcament i trasters	■						■		■	■	■
19. Taller de reparació de vehicles	■				■			■	■	■	■
20. Estació de servei									■	■	■
21a. Indústria compatible	■	■			■	■	■	■	■	■	■
21b. Indústria agrupada									■	■	■
21c. Indústria separada										■	■
22. Rural									■	■	■

* S'admeten els usos de: oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m2 d'aquests usos.



3. A més de les situacions relatives anteriors, el Pla i el planejament derivat poden establir altres limitacions dels usos i les activitats referents a la seva intensitat, proporció o localització.

SECCIÓ 3.2. PRESERVACIÓ DE L'ENTORN I DEL MEDI AMBIENT

article 61. Regulació de les activitats amb transcendència ambiental

1. Les activitats, a més de complir les limitacions urbanístiques establertes al planejament, s'han de subjectar a la regulació de la normativa ambiental referida a les activitats classificades pel seu caràcter molest, nociu, insalubre o perillós.

2. Entre altres, es considerarà d'obligat la normativa de seguretat industrial, d'incendis, sobre residus, sobre la contaminació atmosfèrica i els sorolls, sobre la protecció del medi ambient i contra vibracions, fums, olors i qualsevol altra contaminació.

3. Les activitats per a ser autoritzades no podran superar els límits màxims admesos en la referida normativa i hauran de disposar de les mesures preventives i correctores que ordenin les administracions competents per tal de reduir els impactes.

4. El Comú, dintre de les seves competències podrà desenvolupar ordinacions reguladores que aprofundeixin en les limitacions de les molèsties de les activitats.

5. El Comú podrà requerir al sol·licitant de l'activitat i a càrrec d'aquest, un informe per part d'un organisme independent que avaluï el compliment dels paràmetres establerts en la normativa associada a la prevenció de l'entorn i el medi ambient, així com la resta de documentació que consideri necessària per a l'obertura i posada en funcionament de l'activitat.

article 62. Prohibició del dipòsit i emmagatzematge exterior de materials

1. Àmbit d'aplicació. En tot tipus de classificació de sòl: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable de la parròquia, queda prohibit el dipòsit o emmagatzematge a l'exterior, encara que sigui temporal, de materials de construcció i d'obra, runa i residus, així com d'elements assimilables.

2. Concepte i abast. Als efectes d'aquest article, s'entén per "dipòsit o emmagatzematge a l'exterior"

tota acumulació a l'aire lliure en terrenys o espais oberts de:

- materials de construcció (àrids, terres, grava, sorra, pedra, fusta d'obra, perfils, tubs, etc.);
- runa i residus (incloent sacs, contenidors, materials de rebuig, restes d'enderroc, etc.);
- ferralla, palets, embalatges i materials auxiliar d'obra;
- vehicles i/o maquinària quan s'hi mantinguin com a acopi/estacionament de naturalesa assimilable a dipòsit (incloent maquinària fora d'ús o desplaçada del seu lloc habitual de treball).

3. Excepció estricta per obres autoritzades. S'admet únicament l'acopi imprescindible vinculat a una obra amb llicència urbanística vigent, sempre que:

a) es realitzi dins la parcel·la de l'obra i no ocupi espais públics ni sistemes urbanístics; llevat que s'hagi acordat l'ocupació de la via pública a aquest efecte.

b) tingui caràcter estrictament temporal i es retiri en finalitzar l'obra o, com a màxim, en el termini que fixi la llicència;

c) es mantingui en condicions de seguretat, salubritat, higiene i ornament, evitant dispersió, pols o vessaments;

d) no inclogui residus fora de contenidors adequats; i, si hi hagués materials susceptibles de contaminar, han d'estar confinats i protegits d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

article 63. Regulació de l'ús industrial

L'ús industrial comprèn les activitats destinades al tractament o la transformació de matèries primeres o secundàries per a l'elaboració i venda de productes.

L'ús industrial queda subjecte a la normativa ambiental corresponent.

En funció dels efectes i repercussions ambientals, el Pla distingeix les següents categories d'indústria:

a) Indústria compatible: Són aquelles activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les matèries manipulades o emmagatzemades, o el seu volum, tenen escassos efectes mediambientals.

Aquest tipus d'indústria és compatible amb l'ús d'habitatge i el residencial sempre que es pugui neutralitzar el seu impacte ambiental i sobre la seguretat i salut de les persones mitjançant les mesures preventives i correctores escaients.

b) Indústria agrupada: Són aquelles activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les matèries manipulades o emmagatzemades, o el seu volum, tenen incidències ambientals significatives.

A títol no exclusiu, s'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides a l'Annex I, categoria D del Reglament del control de la contaminació atmosfèrica o la normativa que el substitueixi.

Aquest tipus d'indústria no és compatible amb l'ús d'habitatge i l'ús residencial, però s'admeten en contigüitat amb d'altres indústries, sempre que s'adoptin les mesures preventives i correctores escaients.

c) Indústria separada: Són aquelles activitats industrials que, per raó del seu procés productiu, les matèries manipulades o emmagatzemades, o el seu volum tenen els majors impactes, fins al punt de ser incompatibles amb els usos d'habitatge i residencials i amb edificis adossats que contenen altres activitats industrials.

A títol no exclusiu, s'inclouen en aquest apartat les activitats industrials recollides a l'Annex I, categoria A del Reglament del control de la contaminació atmosfèrica o la normativa que el substitueixi.

article 64. Usos disconformes amb el planejament.

Els usos preexistents que siguin incompatibles amb el Pla es poden seguir exercint en les condicions actuals mentre no es produeixin modificacions, ampliacions o trasllats d'activitat i/o mentre no s'executi el planejament urbanístic.

En cas contrari, el Comú denegarà l'autorització d'obertura, modificació o trasllat de l'activitat.

En el supòsit que es realitzin activitats o usos que siguin interdits, incloent els supòsits d'emmagatzematge de mercaderies o de dipòsits de runa fora dels llocs expressament autoritzats, el Comú incoarà el procediment de legalitat urbanística previst a la legislació vigent.

article 65. Usos provisionals

Els usos provisionals i, si escau, les obres associades que es puguin autoritzar es regeixen íntegrament pel que disposa la legislació general vigent en matèria d'ordenació del territori i urbanisme i pel reglament vigent en matèria de construcció, tant pel que fa als usos admesos com a les condicions, el procediment d'autorització, la durada, el caràcter precari i revocable i les obligacions derivades de la revocació.

Sense perjudici del compliment de la normativa general abans esmentada, aquest Pla estableix condicions addicionals específiques per a les construccions d'ús provisional, amb la finalitat de garantir la seva adequada integració paisatgística i de limitar-ne l'impacte volumètric en l'entorn rural de la parròquia.

En concret, s'introdueixen els següents requisits tipològics addicionals d'acabat i limitacions específiques de superfície i alçària per als projectes provisionals destinats a habitatge unifamiliar, allotjament turístic del tipus borda rural/agroturisme, restauració mitjançant construccions rústiques, magatzems i bordes o cabanes de tipologia de muntanya:

a) Acabat de façanes: com a mínim el 70% de la superfície de cadascuna de les façanes ha d'estar recoberta amb paredat tradicional de pedra o fusta natural.

b) Coberta: la coberta ha de ser a dos vessants, acabada amb llosa, amb pendents compreses entre el 40% i el 55%.

c) Dimensions màximes: la superfície construïda en planta no pot superar 75 m^2, i l'alçada màxima a carener és de 9 m.

d) Excepció per a magatzems: en el cas dels magatzems, la superfície construïda en planta pot arribar fins a 150 m^2 i l'alçada màxima a carener és de 6 m, mantenint-se la resta de condicions del present article.

Per a la resta dels usos provisionals s'estableixen les condicions addicionals següents:

a) Acabat de façanes: com a mínim el 70% de la superfície de cadascuna de les façanes ha d'estar recoberta amb paredat tradicional de pedra o fusta natural.

b) Coberta: la coberta ha de ser a dos vessants, acabada amb llosa, amb pendents compreses entre el 40% i el 55%.

c) L'alçada màxima a carener és de 11 m.

article 66. Usos rurals

Sense perjudici del que estableix el present Pla, els usos rurals podran ser objecte d'una normativa específica que reguli les condicions per al seu exercici.

article 67. Magatzems

En tot el terme de la Parròquia es prohibeixen els magatzems a l'aire lliure, incloent l'amàs de qualsevol element i material. Es poden acceptar, sota autorització provisional degudament acreditada

únicament en zona de serveis.

SECCIÓ 3.3. REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 68. Definició dels espais d'aparcament

1. S'entén per aparcament l'espai destinat a estacionar o guardar els vehicles automòbils.

2. Segons els casos, l'aparcament el constituiran: espais públics a cel obert, soterranis a l'espai públic, espais privats a cel obert o en edificis públics o privats ja sigui en soterrani o en altres plantes de l'edifici.

article 69. Previsió d'aparcaments en els edificis

1. Els projectes d'obres de nova planta han de preveure a l'interior del solar en què s'ubiquin, ja sigui en soterrani, en altres plantes de l'edificació o en espais no edificats del solar, places d'aparcament i d'espais per a la càrrega i descàrrega, la previsió , sense cablejar, per poder fer arribar un punt de càrrega lenta a cada plaça d'aparcament, d'acord amb les condicions d'ordenació de l'edificació i als requeriments previstos al Reglament de construcció.

2. El nombre mínim de places d'aparcament que cal preveure en els edificis, seran d'aplicació els determinats al Reglament de construcció, per als edificis de nova planta, ampliacions i per l'establiment de nous usos en els edificis existents:

article 70. Aparcament en ampliacions i canvi d'ús

1. En els casos d'ampliació d'edificis existents o de canvis de l'ús dels seus espais per altres amb majors exigències d'aparcament, s'hauran de crear les places addicionals que, per l'article anterior, resultin de l'aplicació dels estàndards mínims assenyalats a la superfície d'ampliació o destinada a nous usos. Les places existents computaran a efectes del càlcul total de places, sempre i quan les seves mides siguin les mateixes que el projecte decretat segons la normativa vigent al moment de l'autorització.

2. Quan les condicions del solar o de l'edificació existent no permetin la ubicació de les places d'aparcament a crear dintre de l'àmbit del solar, caldrà per a l'autorització de l'ampliació o el canvi d'ús, satisfer l'augment d'exigència d'aparcament en un altre lloc, per alguna de les vies previstes al Reglament de construcció.

En el supòsit de contribució econòmica compensatòria, els valors d'equivalència econòmica s'obtindran mitjançant valoració econòmica puntual, realitzada al moment de decretar el projecte.

article 71. Condicions dels aparcaments.

1. L'alçada màxima lliure entre forjats no podrà ser superior a 6,50 metres.

2. La porta de sortida dels aparcaments al carrer no es col·locarà a menys de 4,50 metres del límit d'edificació, exceptuant les parcel·les de fondària igual o inferior a 16 metres i aquelles que es troben en zona de casc antic, intermitja o residencial.

3. Es requereix la previsió, sense cablejar, per poder fer arribar un punt de càrrega lenta a cada plaça. Aquesta previsió ha d'incloure el dimensionament dels locals tècnics, d'acord a les previsions de la normativa elèctrica de baixa tensió. En el cas dels edificis unifamiliars, aquesta previsió es limita a un únic punt de càrrega.

CAPÍTOL 4. CONDICIONS D'HABITABILITAT I DE CONSTRUCCIÓ EN ELS EDIFICIS

article 72. Edificis d'habitatge

1. Els habitatges satisfaran les condicions d'habitabilitat previstes al Reglament de construcció i a la normativa vigent. El seu compliment és requisit indispensable per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i/o per l'atorgament de la llicència d'ús o de primera utilització.

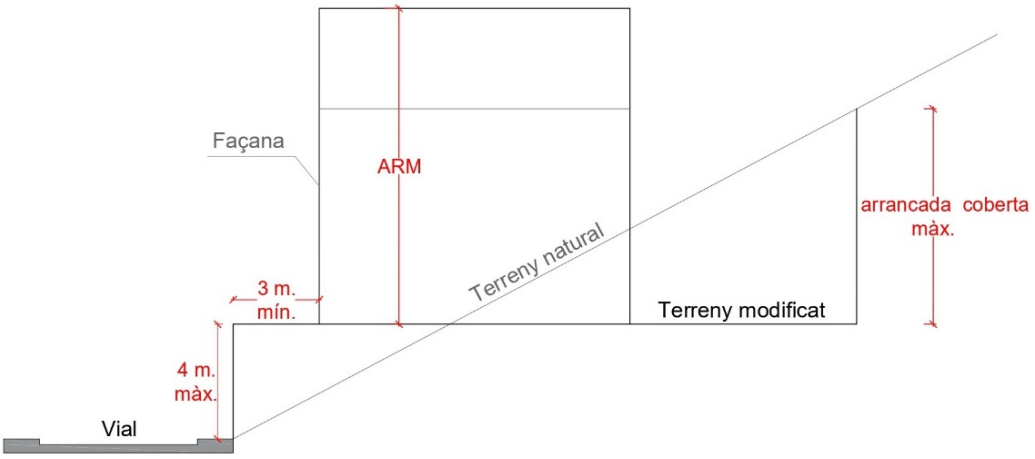
2. El projecte d'edificació justificarà el compliment de les condicions d'habitabilitat i de la normativa d'edificació, que seran objecte d'especial fiscalització al moment de l'atorgament de la llicència.

article 73. Adaptació a l'entorn

1. Tota edificació s'haurà d'adaptar a l'entorn existent seguint les normes tradicionals de composició i emprant materials que harmonitzin amb el caràcter de la zona en què se situa.

2. Les modificacions de terreny, amb la finalitat d'edificar, es regularan segons les següents disposicions:

a) Com a norma general es podrà realitzar un únic mur per modificar el terreny per cada edifici el qual no excedirà l'alçada de 4 metres sobre la cota natural del terreny en què se situï, exceptuant els murs laterals que es generin entre parcel·les els quals podran disposar d'una alçada superior i variable segons la topografia del terreny natural.



b) Els murs emprats en la modificació del terreny d'un mateix solar no poden superar en conjunt l'alçada d'11 m, mesurats a partir de 5 metres en horitzontal des de la cota inferior del vial en l'alineació de la parcel·la en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i on se situïn accessos de vehicles en els sistemes d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació o per definició volumètrica.

c) Els murs dels aterrassaments es tractaran sempre amb criteris d'integració al paisatge. Podran ser de pedra de mamposteria o amb revestiment del 100% amb paredat tradicional de pedra, si són de formigó.

d) Els murs posteriors a un edifici no podran, en cap cas, superar el nivell d'arrencament de la coberta. A efectes d'aquest article no es considera el badalot de l'ascensor. Excepcionalment en els casos que es documenti la necessitat d'efectuar un mur d'una alçada superior a l'arrencada de la coberta, la part que superi dit nivell s'haurà de tractar amb criteris d'integració paisatgística.

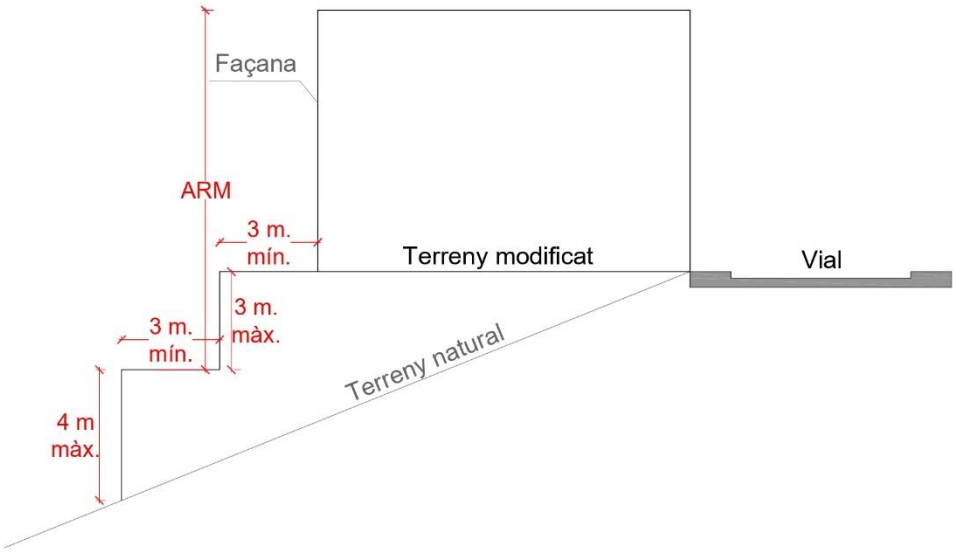
e) La modificació del terreny natural podrà ser substituïda per talussos, amb vegetació natural, i una pendent màxima de 45º, dintre de l'envoltant màxima de modificació de terreny, definida en les diferents figures.

f) Excepcionalment, en el supòsit de que el solar confronti amb un vial situat en el costat superior del solar, la modificació de terreny podrà consistir en un doble esglaonament amb la finalitat de poder situar una de les plantes de l'edifici a nivell del carrer.

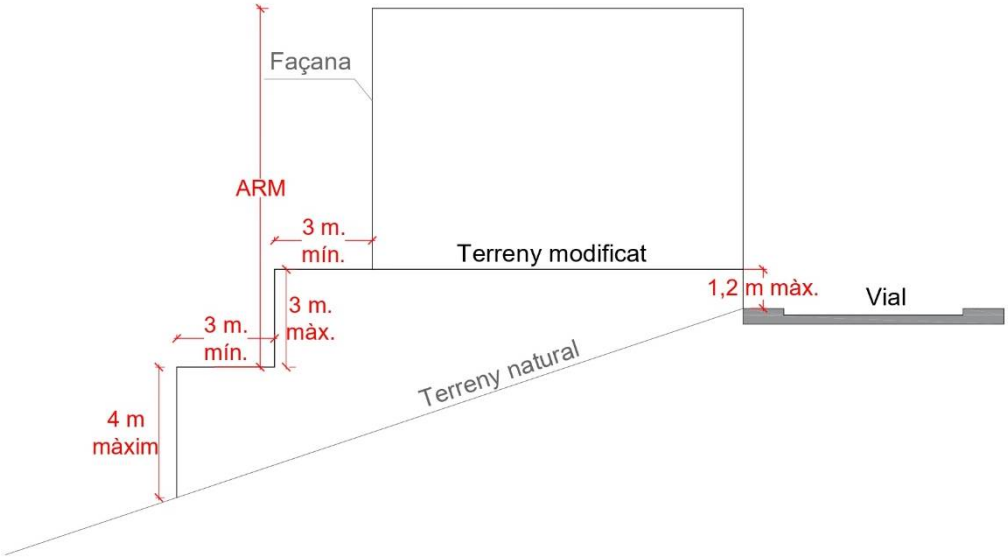
El doble esglaonament del terreny serà permès també en aquells solars que disposin d'un carrer en la seva part inferior i un altre en la part superior, quan es prevegi accedir des del vial superior.

g) Es permetrà l'ampliació de les modificacions del terreny existents que s'hagin dut a terme amb la finalitat d'edificar a la mateixa cota existent, amb un límit màxim de 6,5 metres d'alçada.

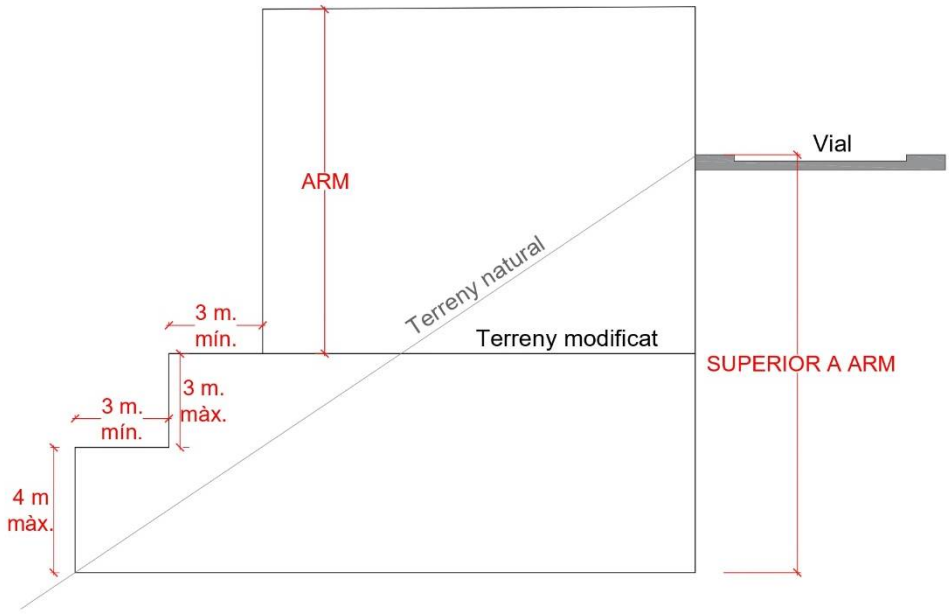
h) En el cas que es realitzi la modificació del terreny segons aquest doble esglaonament, l'alçada reguladora màxima es prendrà des de la cota del primer esglaó de modificació del terreny. Es permetrà la construcció d'una escala, que haurà d'integrar-se a dins del volum de la segona modificació del terreny.



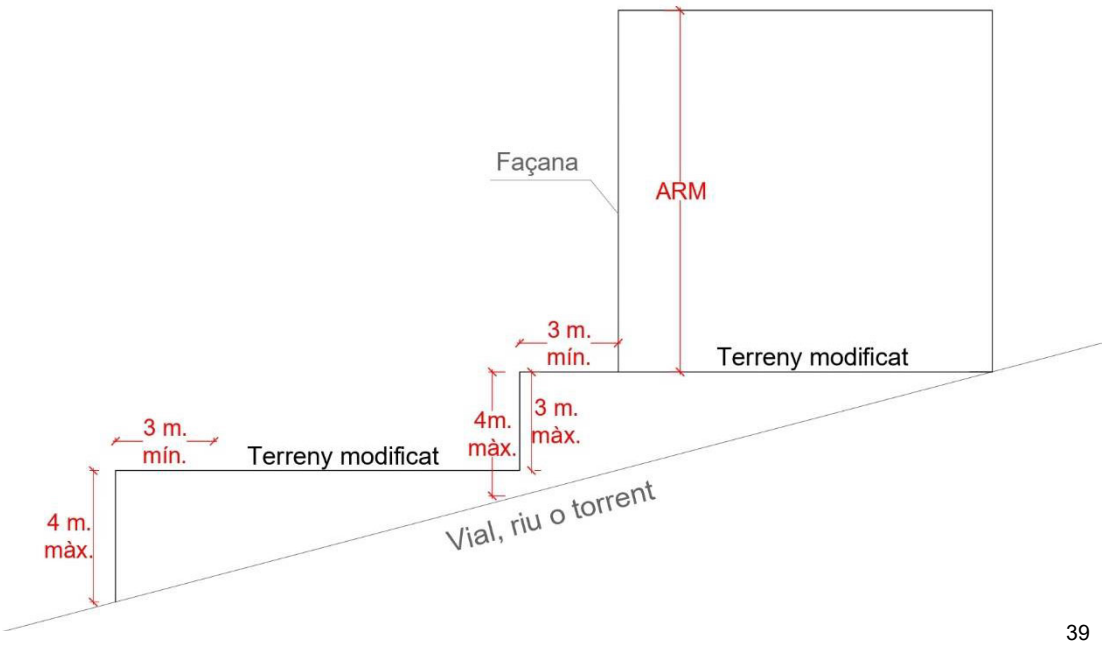
i) En el supòsit que es realitzi una modificació de terreny en parcel·les descendents en relació amb el vial, el nivell final del terreny modificat no podrà superar en cap punt l'alçada de 1,2 metres respecte al carrer.

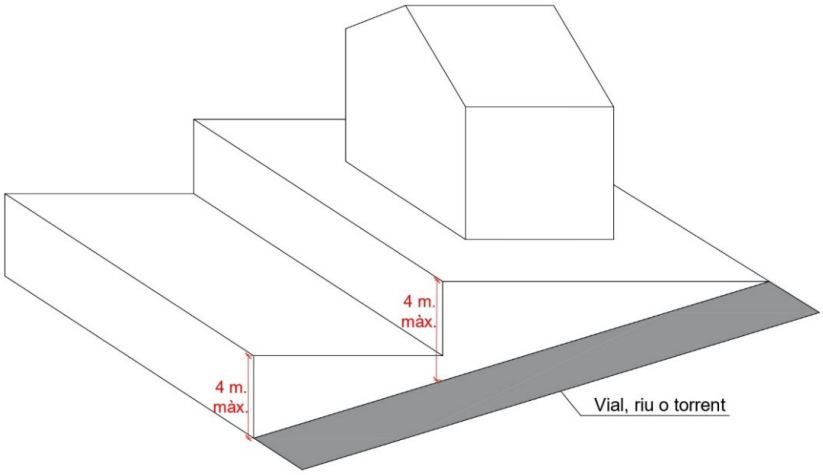


j) De manera excepcional, en el supòsit que la parcel·la confronti amb un vial situat en el costat superior del solar i la diferència entre el punt més baix de la modificació de terreny i el punt més alt del carrer en contacte amb la parcel·la sigui superior a l'alçada reguladora màxima, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora serà la cota del segon esgraó de la modificació del terreny.

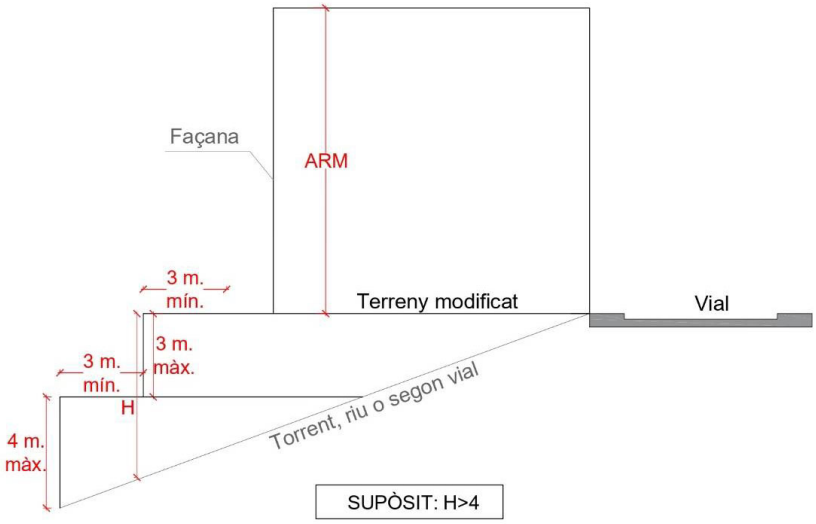


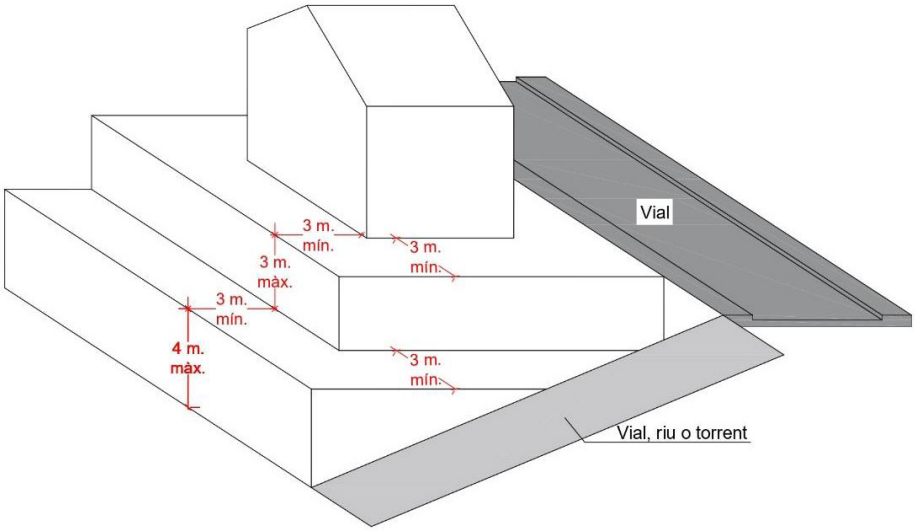
k) En el cas de parcel·les amb pendent ascendent respecte al vial urbanitzades per un vial en pendent, es podrà realitzar una doble modificació de terreny per implantar l'edificació i aquesta modificació del terreny no podrà superar en cap punt els 4 metres d'alçada des del vial. De la mateixa manera els murs de modificació de terreny que confrontin amb un riu o un torrent no superaran en cap punt els 4 metres d'alçada. Aquesta alçada només podrà ser superada quan sigui obligat per raons de seguretat segon l'estudi hidràulic.



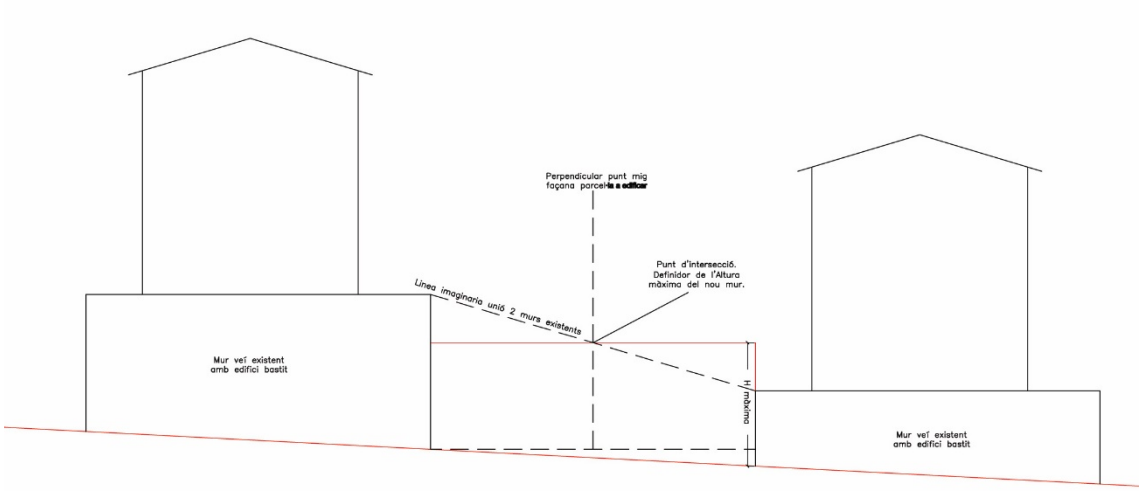


l) En el supòsit que el solar confronti amb un vial situat en el seu costat superior, i que la modificació de terreny confronti lateralment amb torrent, riu o un segon vial, el segon graó de modificació de terreny se separarà lateralment al menys tres metres, si supera els 4 metres d'alçada (H) respecte al torrent, riu o segon vial. En aquest cas l'edifici se separarà també lateralment un mínim de tres metres d'aquest segon graó.





En parcel·les en sentit ascendent respecte al vial, qualificades de sòl urbà consolidat, situades entre dues parcel·les laterals veïnes edificades, les quals tinguin murs d'alçada superior a 3,00 metres, es podrà bastir un mur d'una altura màxima obtinguda segons la intersecció de la perpendicular al punt mig de la parcel·la i la línia imaginaria que uneixi els dos extrems dels murs existents. L'altura màxima d'aquest mur serà de 5,00 metres.



m) En totes les zones residencials, la primera modificació de terreny ha de tenir obligatòriament caràcter de soterrani, sense que pugui acollir ús habitable ni disposar de finestres que comuniquin amb l'exterior.

n) En totes les zones residencials que permetin l'execució de dues modificacions de terrenys, l'ús d'habitatge podrà localitzar-se únicament en la segona modificació de terreny.

o) En totes les zones residencials, quan la modificació de terrenys sigui de caràcter descendent, la modificació de terreny més baixa haurà d'estar obligatòriament atalussada, minimitzant l'impacte visual als terrenys veïns situats a una cota inferior.

3. A efectes de la modificació del terreny i de la seva adaptació per assentar-hi l'edificació, s'accepta com a perfil del terreny natural, qualsevol perfil que hagi tingut el terreny amb anterioritat al gener de 1.997.

4 Es permet la instal·lació de plaques que captin les energies renovables, en murs i talussos de modificació del terreny natural.

article 74. Condicions de les cobertes

1. La coberta del edificis haurà de complir les condicions següents, excepte els que es destinin a equipaments (públics i privats) i a serveis públics, en els que es permetrà la lliure composició de la coberta en quant a pendent, forma i materials.

a) La coberta de la caixa d'ascensor podrà ser plana, quedant exclosos les cobertes dels muntacàrregues i dels muntacotxes, excepte en el casc antic, on aquesta actuació restarà condicionada a l'informe favorable dels departaments competents de Govern.

b) La teulada de l'edifici haurà d'ésser construïda amb llosa quan tingui una pendent ≥15%.

c) S'admet l'ús de cobertes enjardinades, amb un mínim de 50cm de terra vegetal i sempre i quan es respectin les condicions de forma i pendents de la zona. En tot cas sempre s'admetran per sota de la

volumetria definida per la coberta en pendent.

Les cobertes es construiran amb llosats degudament ferrats, amb trencaneus i ràfec, amb canaló per a la recollida de les aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les de les aigües residuals

Pels edificis destinats a equipament esportius privat, s'autoritzen cobertes singulars.

Les xemeneies han de ser recobertes amb pedra rústica o llosa de pissarra.

2. En la coberta de l'edifici es poden admetre per sobre del pla de la coberta els elements de ventilació domèstics i les baranes de protecció i els elements de separació entre terrats, en cobertes planes.

3. Les unitats exteriors de les bombes de calor situades en les cobertes, no es poden instal·lar de forma vista, a no ser que estiguin camuflades per elements propis de l'edifici o elements embellidors com a tal, que seran valorats i aprovats pel Comú.

Pel que fa a la instal·lació de panels solars, aquests seran de color negre en la totalitat de la seva superfície. En aquest sentit, els marcs dels panels seran també de color negre. Aquesta obligació es fa extensiva en qualsevol altra ubicació en què es trobin els panels dintre de la parcel·la.

4. En l'àmbit de l'eficiència energètica i de les energies renovables, en obra nova, es permet superar l'alçada màxima per a instal·lacions dels elements generadors d'energies renovables, fins a un màxim de 1,5 metres, aquesta limitació s'aplica a les parts no rotatives en el cas dels elements eòlics.

5. En l'àmbit de l'eficiència energètica i de les energies renovables, en edificis existents anteriors a la Modificació del Reglament de la Construcció del 18 de novembre de 2015, es permet superar l'alçada màxima per a qualsevol instal·lació de millora de l'eficiència energètica d'edificis existents o que resulti de l'execució d'obres o d'instal·lacions d'energies renovables, fins a un màxim de 1,5 metres, aquesta limitació s'aplica a les parts no rotatives en el cas dels elements eòlics.

6. A més de les condicions abans establertes hi podrà haver d'altres consideracions específiques detallades en cada zona.

article 75. Condicions de les façanes i de les parets mitgeres

1. Les façanes dels edificis hauran de tenir un tractament respectuós amb l'entorn de manera que harmonitzin amb ell. Per afavorir una millor integració en el paisatge urbà, en els acabats de les façanes es prohibeix el color blanc, vermell, groc, blau i aquells tons que siguin llampants.

2. El tractament de les façanes queden definides segons la seva zonificació. A les façanes que hagin de ser rehabilitades es permetrà altres tipus d'acabats, excepte a la zona de casc antic o entorns de protecció.

3. Les parets mitgeres hauran de ser tractades com les façanes en la part que hagi de quedar al descobert i les restants arrebossades i pintades o amb envans pluvials d'edificació veïna o si pot apart.

4. Les unitats exteriors de les bombes de calor no es poden instal·lar de forma vista en façanes, a no ser que estiguin camuflades per elements propis de l'edifici o elements embellidors acceptats com a tal, que serà valorat i aprovat pel Comú.

5. En l'àmbit de l'eficiència energètica i de les energies renovables, en edificis existents anteriors a la Modificació del Reglament de Construcció de 18 de novembre de 2015, permet les variacions dels paràmetres d'ordenació o de l'edificació que resultin de l'execució d'obres o d'instal·lacions de millora de l'eficiència energètica d'edificis existents per assolir els nivells de la normativa energètica vigent, o que resultin de l'execució d'obres o d'instal·lacions d'energies de font renovable, no es comptabilitzen en els paràmetres reguladors de l'edificació excepte els límits d'edificacions en planta baixa respecte a la via pública. Es limita l'increment d'aplicació de l'envolupant exterior a un màxim de 35 cm.

article 76. Incidència de les obres particulars a la via pública

1. Les aigües residuals han d'ésser conduïdes a les clavegueres generals. A la sortida de l'edifici i abans de l'embrancament, s'ha de construir un sifó inodor.

2. Les aigües pluvials i de neu s'han de recollir de manera que no caiguin a les voravies ni al carrer i en conduccions independents a les de les aigües residuals. S'ha de disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials de l'edifici.

3. La construcció de la voravia és obligatòria i va a càrrec del propietari o promotor de l'edificació. El paviment ha d'ésser del tipus, model i la qualitat homologats pel Comú.

article 77. Edificació en zones inundables

Els terrenys catalogats com a inundables seran permeses actuacions de conformitat amb la legislació general, sectorial de caràcter mediambiental i d'altre tipus aplicable.

article 78. Edificació en zones afectades per riscos naturals.

1. Són zones exposades a riscos naturals totes les qualificades així pels estudis geològics i geotècnics, i per la cartografia d'allaus, de despreniments i d'altres riscos naturals, que aprovi i publiqui el Govern, previ el tràmit d'informació pública corresponent. Aquests estudis poden diferenciar nivells de perillositat del risc.

Les zones on el risc es pugui corregir, malgrat la seva classificació de sol urbanitzable no es podrà iniciar cap procés urbanitzador ni edificatori, si s'escau, fins que no siguin adoptades i executades les mesures protectores corresponents, als efectes d'evitar els riscos existents.

2.En terrenys subjectes a riscos naturals en matèria de riscos naturals geològics i geotècnics la legislació aplicable.

- Seran d'aplicació les implicacions urbanístiques derivades de la classificació del terreny que es desprèn dels estudis de detall en matèria de riscos naturals geològics-geotècnics aprovats pel Govern, que són els Corrents d'Arrossegalls de Pal i el Gran Moviment dels Oriosos, recollits en les normes urbanístiques, i en els plànols d'informació.

3. En terrenys subjectes a riscos naturals produïts per allaus, rius, torrents i corrents d'aigua, la legislació aplicable.

article 79. Denegació de permís d'obertura

El Comú podrà denegar el permís d'obertura sempre que hagi presència evident de qualsevol molèstia greu, perill o pol·lució, sota qualsevulla forma que sigui, o que es perjudiqui la bona estètica.

article 80. Ús hoteler

1. El nombre màxim d'habitacions per edifici no serà superior a 150 i no tindran una cabuda superior a 375 clients.

2. A les suites, configurades per més d'un ambient, cadascun d'ells comptarà com una habitació independent, tant si té els serveis necessaris com si no els té.

3. En els càmpings podrà haver "bungalows" amb la condició que siguin de fusta, amb la coberta de pissarra i tinguin una superfície màxima de 25 m2 construïts. Aquests "bungalows" han de separar-se 6 metres entre ells o altres construccions i també dels límits de la parcel·la.

4. S'admetrà l'ús d'allotjament rural, un cop es decreti una normativa al respecte.

article 81. Edificis Singulars

1. Els edificis, per ser classificats com a singulars, hauran de demostrar ser d'interès públic.

2. S'admetran, com a edificis singulars, aquells que tinguin com a ús:

- Comercial
- Sanitari
- Sòcio-sanitari
- Social
- Educatiu
- Cultural
- Religiós
- Recreatiu
- Esportiu
- Aparcaments
- Esportiu recreatiu de caràcter extensiu
- Estacions de Servei

3. La seva edificabilitat i alçada quedaran condicionades a l'existent en l'emplaçament on es volen ubicar.

4. En cas de canvi d'ús, l'edifici s'haurà d'adaptar a les normatives existents.

5. Tot edifici singular estarà format com una única unitat immobiliària, no podent subdividir-se mai en diverses unitats immobiliàries.

6. Es potestat del Comú aprovar o desestimar el projecte, en funció de l'interès de la parròquia, la ubicació, l'entorn, normatives, accessos, etc.

CAPÍTOL 5. SISTEMES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ 5.1. DISPOSICIONS COMUNES

article 82. Àmbit d'aplicació

Els preceptes continguts en aquest capítol són d'aplicació, tant per a les noves edificacions en sòl urbà, com per a les aixecades en les restants classes de sòl, i poden ser ajustades i completades en els documents urbanístics que desenvolupin el present Pla.

article 83. Sistemes d'ordenació

1. Com a sistemes d'ordenació bàsics es distingeixen el d'alineacions de carrer, el d'edificació aïllada segons parcel·lació i el de definició volumètrica. Cada sistema d'ordenació es regula per paràmetres específics que poden modificar-se i ajustar-se per formar sistemes d'ordenació híbrids o derivats amb la finalitat de regular les ordinacions específiques de cada zona.

2. Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen de forma conjunta i independent els màxims embolcalls dels volums d'edificació que permeten aquest Pla. No obstant això, aquests embolcalls no són obligatoris fins els seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta ni en les ampliacions, a resguard de tot allò disposat en la zona corresponent.

article 84. Parcel·la

1. La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas de diverses d'aquelles formin una d'aquestes i al revés.

2. Les condicions de dimensions i forma de les parcel·les són les següents:

a) Quan en aquest Pla s'estableixen unes condicions mínimes de grandària i/o forma, serà obligatori, per poder edificar, complir amb aquestes condicions. S'exceptuen d'aquesta norma, aquelles parcel·les ja existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla, quan així es permeti explícitament i en la mesura que s'assenyali en les normes específiques de cada zona.

b) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions establertes com a mínimes, es consideraran indivisibles.

c) Perquè una parcel·la tingui la condició de solar haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització assenyalades a la LGOTU.

article 85. Plantes

1. Per la configuració del terreny les plantes es divideixen en semisoterrani, soterrani i aèries:

a) Plantes en semisoterrani són les que, per causa de la configuració del terreny, tenen algunes cares enterrades, mentre que altres constitueixen façanes amb possibilitat d'obertures a l'exterior, ja sigui sobre l'espai públic o sobre el mateix solar. Es considerarà que un pla de l'edifici pot tenir obertures a l'exterior, i constituir una façana als efectes de consideració de la planta com a semisoterrani.

b) Plantes soterrani són les que tingui el nivell del forjat de tota la planta en el nivell més baix de l'edifici a més d'1,20 metres per sota de la rasant del carrer en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i del terreny modificat en els altres sistemes d'ordenació. Les plantes soterrani només poden disposar d'obertures de ventilació, d'accés a vehicles o persones o d'il·luminació. La dimensió de les obertures ha de tenir una alçada màxima de 50 cm i ubicar-se com a mínim a 1,70m respecte la rasant del paviment interior.

c) Plantes aèries són les que, en totes les seves cares, excepte les corresponents a parets mitgeres, tenen la possibilitat de disposar.

2. Per la seva disposició funcional i constructiva, les plantes poden ser planta baixa, plantes pis superiors, plantes pis inferiors i plantes àtic:

a) Planta baixa és la planta aèria o semisoterrani situada a nivell del carrer o de l'espai d'entrada exterior de l'edificació.

b) Plantes pis superiors són les situades per sobre de la planta baixa.

c) Plantes pis inferiors són les situades per sota de la planta baixa.

d) Planta àtic és la planta situada sota coberta, que té la totalitat o una part del seu volum per sobre de l'alçada reguladora.

3. A les zones Residencial, Intermitja i Eixample Urbà, en tots els sistemes d'ordenació excepte per alineacions de carrer i únicament en usos d'unihabitatge i plurihabitatge, s'admetrà la construcció de plantes semisoterranies a resultes de la modificació del terreny.

En aquest supòsit aquesta planta haurà d'acomplir les següents condicions:

a) A efectes d'usos, ocupació en planta, edificabilitat i tractament de façanes, separacions a límits, nombre de plantes, etc, s'entendrà com una planta soterrani. Excepcionalment, es permetrà l'ús d'habitatge en un 25% de la superfície de l'única planta semisoterrani que únicament computarà a efectes d'edificabilitat, i també es permetrà obertures d'il·luminació i ventilació que respectin la separació a veïns de 1,5 m i l'ocupació màxima d'un 25% del mur de dita planta. Aquest espai no podrà

ser una unitat immobiliària independent.

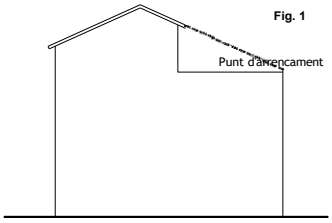
b) Es podrà fer el 100% amb coberta plana, havent de deixar un mínim de 50 cm de terres a les zones no pavimentades.

c) Aquests nivells no computarà en el nombre total de plantes aèries. La seva superfície computarà als efectes del càlcul de la superfície edificable.

article 86. Alçada màxima, alçada reguladora de l'edificació i nombre de plantes edificables

1. L'alçada màxima de l'edificació és l'alçada que, com a màxim, pot situar-se tenir el carener de l'edifici des del terreny natural, o des de la plataforma de terreny modificat o des del vial segons els casos.

2. L'alçada reguladora de l'edificació és l'alçada que, com a màxim, pot tenir fins la línia a partir de la qual arrenca la coberta. Quan la pendent de la coberta no aboca sobre la façana es considerarà, com a línia d'arrencament, la línia la projecció de la coberta fins la intersecció de la façana (Fig. 1). En cada sistema d'ordenació es regula la cota de referència per determinar l'alçada reguladora.



3. El nombre màxim de plantes és el nombre de plantes, amb una alçada lliure no inferior a 2,50 metres, que, com a màxim, pot incloure l'edificació en el volum definit entre la cota que serveix de referència per determinar l'alçada reguladora i aquesta mateixa alçada. Per sobre d'aquestes plantes només pot desenvolupar-se, directament sota la coberta, una planta àtic, en la qual, la totalitat o una part del seu volum està situat per sobre de l'alçada reguladora.

article 87. Alçades lliures de les plantes

1. Les alçades lliures de les plantes baixes, de les plantes pis i de la part computable de les plantes semisoterrani, llevat el que es disposi en els apartats posteriors o en la regulació específica d'una zona, serà com a mínim de 2,50 metres. No obstant, pel pas d'instal·lacions, per la formació d'entresolats o d'entarimats, o per raons constructives, es permetrà que aquesta alçada sigui inferior en un 25% de la superfície de la planta.

2. L'alçada lliure de les plantes, o part de les plantes destinades a aparcament, podrà reduir-se fins a 2,20 metres. Aquesta alçada podrà rebaixar-se a 2,00 metres en la part interior de les places d'aparcament per la situació d'elements estructurals o el pas d'instal·lacions.

article 88. Construccions per damunt de l'alçada reguladora

Per damunt de l'alçada màxima i del nombre màxim de plantes edificables solament es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici. El punt més alt de la coberta no ha de sobrepassar els 4,50 metres per sobre de l'alçada reguladora.

b) Les caixes dels ascensors, per facilitar-ne l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 4,50 metres l'ARM de cada zona, excepte en ubicacions al Casc Antic o similars, on per poder fer-ho hauran d'obtenir l'informe favorable dels departaments competents de Govern.

c) Les construccions admeses per damunt de l'alçada reguladora, no poden superar l'alçada màxima que el planejament urbanístic estableixi, excepte xemeneies, antenes i badalots d'ascensor, línies de vida i altres elements regulats pel Reglament de Construcció.

article 89. Cossos i elements volats

1. Els cossos volats són elements habitables o ocupables que sobresurten de l'alineació de façana, i poden distingir-se en tancats, semitancats o oberts. Són cossos volats tancats els miradors, tribunes i d'altres similars amb tots els seus paraments amb tancaments fixes. Són cossos volats semitancats aquells que tenen totalment tancats els seus cantons laterals amb elements opacs i indesmuntables, com són les galeries i similars. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i altres similars.

La projecció vertical dels cossos volats computarà com a ocupació de parcel·la. Els cossos volats no podran envair les franges mínimes de separació de l'edifici als límits de la parcel·la.

2. Els elements volats són els elements constructius no habitables ni ocupables, i de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de l'edificació, com són els sòcols, pilars, ràfecs, barbacanes, gàrgoles, marquesines, etc. i altres elements similars, justificables per la seva exigència constructiva, funcional o semàntica.

Els ràfecs i barbacanes podran volar fins una distància de 50 cm. del Pla de totes les façanes, sempre que quedi plenament solucionat, si és el cas, el contacte amb els edificis veïns.

3. Els elements no permanents, com els tendals, persianes, rètols, anuncis i similars, no estan inclosos en el concepte d'elements volats regulats en aquest Pla.

4. La distància vertical, entre el punt més baix dels cossos i elements volats i la rasant de la voravia, no pot ser inferior a 3,00 metres, llevat disposicions diferents en les regulacions específiques de les zones.

article 90. Càlcul de l'edificabilitat

A efectes de determinar el sostre edificable s'atendran les prescripcions següents:

a) La superfície dels espais sota coberta, amb independència de què formin part o no d'una planta àtic habitable, computarà a efectes d'edificabilitat, excepte que tinguin una alçada lliure inferior a 1,80 metres. A efectes del còmput de superfície construïda computarà tota la planta independentment de la seva altura lliure.

b) La superfície dels cossos volats tancats computen com a sostre edificable. Els cossos volats semitancats i oberts computen el 50% de la seva superfície.

c) Les glorietes, porxos amb pilars, marquesines amb pilars, carpes i pèrgoles computaran al 100%. Excepcionalment, en els usos hotelers i esportius, les carpes no computaran a efectes d'edificabilitat.

d) En tots els edificis, a excepció de la zona de serveis i zona urbana (únicament per a l'ús comercial, magatzem i restauració), quan es prevegin dos forjats successius separats en més de 4,50 metres, es computaran com a dues o més plantes edificades, a raó de 2,50 metres per planta.

e) En els edificis de la zona de serveis i zona urbana (únicament per a l'ús comercial, magatzem, restauració i recepció en ús hoteler) es computarà com una sola planta, en cas que la distància entre forjats o bé entre forjat i coberta sigui inferior a 6,00 metres; si l'alçada és superior es computaran com dues o més plantes, a raó de 6,00 metres per planta.

f) Pel que fa als edificis destinats a equipament esportiu, cada mòdul d'alçada que vagi de 0,00 a 6,00 metres computarà com una planta.

article 91. Elements tècnics de les instal·lacions

Els elements tècnics de les instal·lacions, com els dipòsits de reserva d'aigua, els elements de refrigeració, la maquinària d'ascensor i anàlegs, hauran de situar-se dins el volum màxim edificable resultant de l'aplicació normativa en les diverses zones. Aquests elements seran dimensionats en funció de les exigències tècniques de cada un, i es preveuran mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència comunal d'edificació.

Es permet superar l'alçada màxima per a instal·lacions dels elements generadors d'energies renovables, fins a un màxim de 1,5 metres, aquesta limitació s'aplica a les parts no rotatives en el cas dels elements eòlics.

En noves edificacions, com a mínim el 40% de la producció d'aigua calenta sanitària ha de provenir d'energies renovables.

article 92. Solars amb més d'una qualificació

Si el sòl pertanyent a un solar està dividit en més d'una qualificació urbanística, el seu sostre edificable global serà la suma dels productes de la superfície de cadascuna de les qualificacions pel seu corresponent índex d'edificabilitat neta. S'aplicaran les condicions de l'edificació (unitats d'edificació, llargada màxima, separacions de parcel·la, ocupació, alçada reguladora, densitat, ...) i els usos admesos de la qualificació de la superfície majoritària.

SECCIÓ 5.2. SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIONS DE CARRER

article 93. Definicions i paràmetres

1. En el sistema d'ordenació per alineacions de carrer, els edificis ajusten el Pla de façana a l'alineació del carrer i poden adossar-se als seus límits laterals, formant parets mitgeres amb els edificis dels solars veïns.

2. Els conceptes que defineixen el sistema d'ordenació per alineacions de carrer són els següents:

a) L'alineació de carrer és la línia que estableix, al llarg dels vials, els límits del sòl privat edificable. Els plànols d'ordenació determinen les alineacions dels carrers a les quals s'hauran d'ajustar les façanes dels edificis.

b) Illa de cases és la superfície de sòl delimitada per alineacions de vials i/o límits de zones contigües, de manera que formin en planta una figura tancada.

c) L'ample de vial és la distància que separa els dos fronts laterals d'un vial. S'amida de la manera següent:

- Si la separació entre les alineacions del vial és constant en tot un tram entre dues cantonades o xamfrans, serà aquesta la que defineixi l'amplada de vial.
- En el cas de no ser paral·lels es prendrà com a amplada de vial l'ample més petit del tram considerat.
- En els casos de vials de nova obertura l'ample de vial serà el que s'afecti realment a l'ús públic, en virtut de les disposicions del planejament i del corresponent projecte d'urbanització, i que a aquests efectes se cedeixi i urbanitzi.

d) La fondària edificable és la profunditat que pot tenir l'edificació amb l'alçada de més d'una planta en l'interior de l'illa, a partir de l'alineació de carrer.

e) Pati d'illa és el pati que es forma en l'interior de l'illa com a resultat de la situació en corona de l'edificació de més d'una planta. El pati pot ser tancat o obert, segons que el front edificable en vàries plantes s'estengui o no a tot el seu perímetre.

f) La façana mínima és la mínima distància d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers, formant cantonada o xamfrà, serà suficient que aquesta condició es compleixi en qualsevol dels dos fronts.

g) L'alçada reguladora és l'alçada que pot tenir la cornisa de l'edifici respecte a la rasant del carrer d'acord amb els criteris següents:

1. En edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer presa en la línia oficial és tal que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de la cota més baixa de la dita rasant en el llarg de la dita façana és menor que 0,60 metres, l'alçada reguladora es prendrà en el centre de la mateixa (Fig. 2).

Si, pel contrari, aquesta diferència de nivell és més gran de 0,60 metres, l'alçada reguladora es prendrà des d'un punt situat per sota de 0,60 metres de la cota més alta (Fig. 3).

Quan l'aplicació d'aquesta reglamentació donés lloc a una diferència de cotes absolutes entre els dos extrems de la façana, que fos superior a 2,50 metres, s'haurà d'escalonar o subdividir la façana en els trams necessaris per a que allò no passi (Fig. 4). En aquest cas també serà possible donar a tot l'edifici la mateixa alçada si es mesura des d'una cota situa 1,90 metres per sobre del punt més baix del tram de carrer que dona front a l'edificació (Fig. 5).

Si l'edifici està situat en una cantonada de dos o més carrers, es consideraran les façanes en línia com si fossin una sola, fixant l'alçada com s'indica en l'apartat anterior.

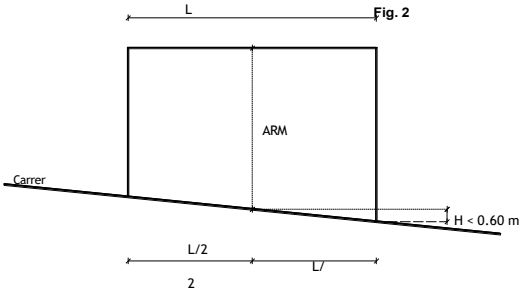


Fig. 2

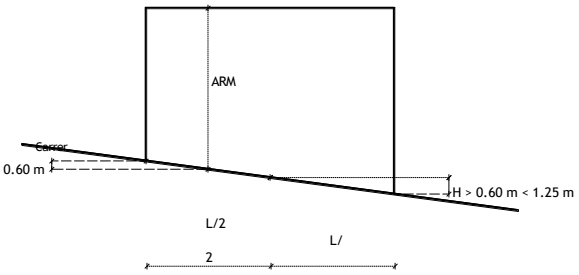


Fig. 3

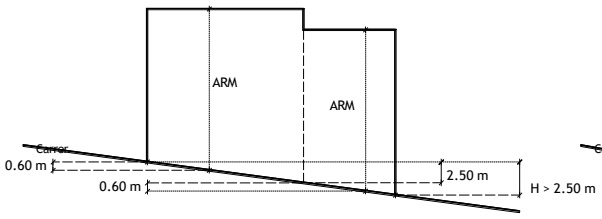


Fig. 4

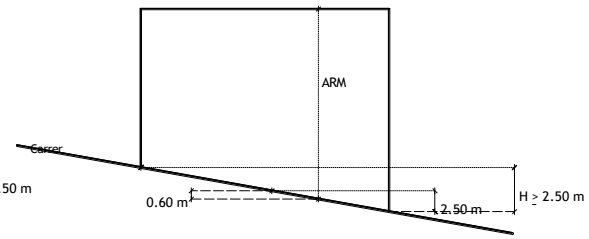


Fig. 5

2. En edificis que donen front a dues vies oposades de diferent nivell, si la diferència de nivell en els punts on correspongui prendre l'alçada reguladora, és inferior a 3,00 metres, es prendrà una alçada reguladora única corresponent al carrer més alt (Fig.6).

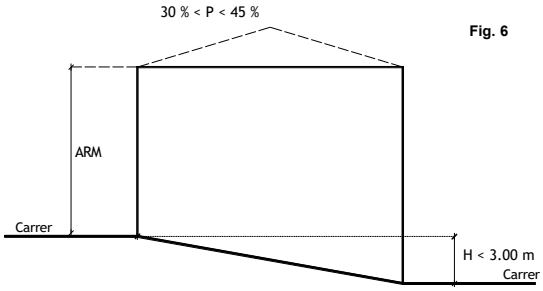


Fig. 6

3. En edificis amb una fondària edificable inferior a 12 metres enfront de dues vies oposades de diferent nivell, si la diferència de nivells entre els carrers és superior a 3,00 metres, l'alçada reguladora màxima es prendrà solament sobre el nivell més baix (Fig. 7).

No obstant, en qualsevol cas, en aquests edificis serà possible construir un cos d'edificació amb una alçada màxima de 5,15 metres fins una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues vies (Fig. 8).

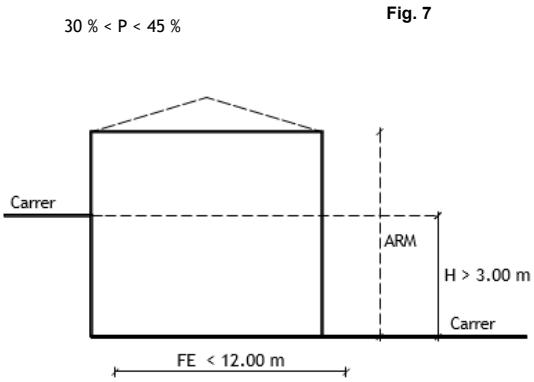


Fig. 7

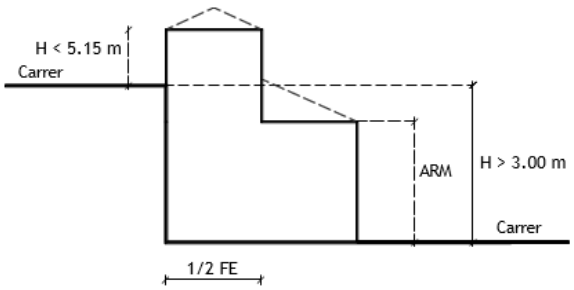
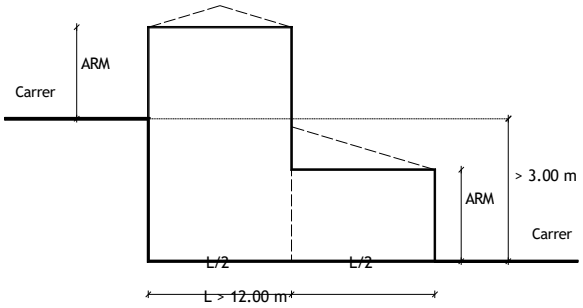


Fig. 8

4. En els edificis de les mateixes característiques que l'apartat anterior però amb una fondària edificable superior a 12 metres, es mantindran les alçades reguladores als dos carrers, fins a la meitat de la fondària edificable (Fig. 9).

Fig. 9



h) Planta baixa és la que situa el seu paviment 0,60 metres per sobre o per sota de la rasant del carrer, als punts de major i menor cota, respectivament, de la parcel·la corresponent.

i) En els casos en què, com a conseqüència de la pendent del carrer, més d'una planta se situa dins els límits expressats, cada tram de façana en què això passi, definirà una diferent planta baixa.

j) Per a les parcel·les que donin front a dos carrers diferents la cota de la planta baixa en cada un d'ells es definirà com si es tractés de parcel·les independents, en les quals, la seva profunditat arribarà al punt mig de l'illa.

k) En el cas de cantonades es considerarà el conjunt com una sola façana desenvolupada.

l) No s'admet cap tipus de cos volat a la façana, a vial o espai públic, en planta baixa. Els cossos volats podran construir-se amb les excepcions i restriccions establertes en aquest Pla, a partir de la primera planta.

m) La distància vertical, entre el punt més baix dels cossos i elements volats i la rasant de la voravia, no pot ser inferior a 3,00 metres llevat disposició diferents en les regulacions específiques de les zones.

En tots els casos, s'entendrà que la longitud màxima de vol ha d'ésser inferior a 1/10 de l'amplada del carrer i com a màxim d'1 metre de longitud. Així mateix, els cossos volats se separaran 1 metre del límit exterior de les voreres i de la mitgera.

Els ràfecs i barbacanes podran volar fins una distància de 50 cm. del Pla de totes les façanes sempre que quedi plenament solucionat, si és el cas, el contacte amb els edificis veïns.

El vol a l'interior de la parcel·la serà lliure, ocupant un màxim de 50cm dintre de les franges de separació a veïns i excepte que es digui lo contrari a la normativa específica de cada zona.

Els elements no permanents com els tendals, persianes, rètols, anuncis i similars no estan inclosos en el concepte d'elements volats regulats en aquest Pla.

n) S'admeten els elements volats en planta pis, en edificacions que donin front a un carrer de més de 10 metres d'ample i sempre que la vertical del punt exterior de l'element disti, com a mínim, un metre del límit de la voravia. La volada màxima també queda limitada a un metre.

SECCIÓ 5.3. SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA SEGONS PARCEL·LACIÓ

article 94. Definició

En el sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació, els edificis se separen dels límits amb les parcel·les veïnes, de forma que per damunt de la rasant del terreny tot el seu perímetre estaria constituït per façanes.

article 95. Paràmetres del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

En les zones regulades pel sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació, s'estableixen les condicions corresponents a cada un dels paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació, que són els següents:

a) L'índex d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl, és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície neta de parcel·la.

L'índex d'edificabilitat neta multiplicat per la superfície de la parcel·la, dóna la quantitat màxima de sostre construïble en ella.

La rasant del terreny que es tindrà en compte per a la consideració de les plantes de l'edificació com a soterrani, semisoterrani o sobre rasant, serà la del terreny modificat per la implantació de l'edifici.

La superfície per planta dels patis de parcel·la que excedeixi de la mínima requerida, no comptarà com a sostre edificat.

La superfície per planta, que ocupen els espais de comunicació vertical i les instal·lacions, computen a efectes de determinar el sostre edificat.

b) La superfície mínima de parcel·la és la dimensió, en superfície, que com a mínim ha de tenir la parcel·la per poder ser edificable.

c) L'alineació de carrer és la línia que limita el carrer del sòl privat.

d) Les separacions mínimes de l'edificació són les distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació, per sobre del terreny, respecte els límits de la parcel·la o a altres edificacions.

e) L'ocupació de la parcel·la és el percentatge de superfície de la parcel·la que, com a màxim, pot ocupar l'edificació per sobre del terreny. Aquesta ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre el Pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortits.

Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures enjardinats.

f) L'ocupació per soterrani és la part de la superfície de la parcel·la que pot ser ocupada per soterranis, en el cas que es tracti del seu accés des de l'exterior, amb la condició que la superfície de l'accés no superi el 15% de la superfície lliure de la parcel·la, podrà no computar com a superfície d'ocupació i podrà estar ocupant les separacions mínimes als límits de la parcel·la.

g) L'alçada màxima és l'alçada a que pot assolir, com a màxim, el carener de l'edifici, respecte la plataforma de base de l'edificació. L'alçada prendrà, com a mínim, una distància de 3,00 m en horitzontal del punt de canvi, quan la plataforma d'anivellament és conseqüència de la modificació del terreny natural.

Les rampes d'accés a garatges i estacionaments no es consideraran a efectes de determinar l'alçada màxima, comptats a partir del límit amb la vorera pública d'accés.

h) El nombre màxim de plantes és el nombre de plantes que, com a màxim, pot tenir l'edificació respecte a la plataforma base de l'edificació.

i) El vol a l'interior de la parcel·la serà lliure, ocupant un màxim de 50cm dintre de les franges de separació a veïns i excepte que es digui lo contrari a la normativa específica de cada zona.

j) Les tanques de la parcel·la es regiran per les regles següents:

1. En cas que el terreny front al carrer estigui situat, com a màxim, a un metre de la rasant pel damunt i en tots els casos per davall, en el punt mig de la tanca, aquesta constarà d'un element opac, d'una alçada màxima d'1,00 metre, i podrà complementar-se amb altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima d'1,80 metres. En cas que el carrer faci pendent, en cap punt la tanca podrà tenir més de 2,50 metres, devent-se, en cas de succeir això, subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari per evitar que passi.
2. En cas que el terreny amb front al carrer estigui situat a més d'1,00 metre per damunt de la rasant del carrer, la tanca es realitzarà amb material opac fins a l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a un metre més. En cas de pendent del carrer, en cap punt el tancament podrà tenir més de 4,50 metres, respecte de la rasant del carrer, devent-se, en tot cas, subdividir la tanca en els trams necessaris per a evitar que això passi. Es tindran en compte les excepcions fixades a la regulació d'edificis auxiliars alineats al vial, en tant que garatges encastats en el massís de les terres.
3. S'admeten portes i glorietes amb front al vial en la construcció d'elements de protecció o ornamentació de les portes d'accés que no sobrepassaran la longitud d'un 25% del total de façana de la parcel·la. Hauran d'incloure's, com a màxim, dins un volum de 6 metres d'ample, 3 metres de fons, des de la línia oficial de carrer, i 3,50 metres d'alçada. Aquestes construccions hauran de separar-se un mínim de 3,00 metres dels límits de les parcel·les veïnes, excepte que s'estableixi un pacte per escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades formant un conjunt unitari.
4. Les tanques, independentment del material que les configuri (inclòs els vegetals), a la resta de límits de parcel·la, no podran tenir més de 2 metres respecte el terreny transformat més alt de les dues parcel·les a les quals serveix de separació.
5. El dibuix detallat de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar llicència.
6. Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants oficials. Es permetrà recular-la o enretirar-la en part, quan es justifiqui una millor relació entre l'edificació principal o les edificacions auxiliars i l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació deurà tractar-se amb jardineria, a càrrec de la propietat del sòl.

Les construccions auxiliars són les edificacions o cossos d'edificació d'una sola planta d'alçada, al servei dels edificis principals, amb destí a aparcament, piscines cobertes i barbacoes. Aquestes no poden excedir en superfície construïda el 5% de la superfície de la parcel·la.

Pel que fa a les separacions a veïns, seran les mateixes que per l'edifici principal, a no ser que existeixi acord entre els veïns acceptant separacions inferiors.

Totes les construccions auxiliars hauran de respectar les mateixes separacions exigides a l'edificació respecte els límits amb altres parcel·les. Només podran deixar de respectar aquestes separacions quan així es convingui expressament entre veïns, mitjançant document de mútua acceptació de totes les parts.

Les barbacoes podran construir-se enganxades a l'edifici, i la xemeneia conduirà els fums per sobre del punt més elevat de la coberta, excepte que s'estableixi un pacte escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades o enganxades en els límits comuns. En aquest cas, no excediran a una ocupació superior als 2 metres quadrats i a una alçada de 2,20 metres, que només podran ser superats

per la xemeneia.

k) La superfície no ocupada per l'edificació serà bàsicament enjardinada. Podrà disposar d'instal·lacions d'esbarjo i esportives, sempre que no comportin cap edificació coberta. No podrà ser destinada a aparcament de vehicles però, en ella, pot situar-se l'accés a l'aparcament. No obstant hi podrà haver altres consideracions específiques detallades en cada zona.

l) Condicions especifiques d'enjardinament i reposició d'arbrat. El conjunt dels arbres existents a la Massana es considera un element de valor patrimonial i identitari del paisatge d'aquest indret que cal conservar i mantenir, de forma que qualsevol afectació a l'arbrat de la Massana necessitarà llicència prèvia. S'entendrà per afectació qualsevol intervenció de tala, obra, rasses, moviments de terres, construccions, gestió foresta o altres que pugui afectar a les masses arbòries i al bon manteniment d'un arbre i les seves arrels.

En els nous jardins o àrees vegetals, la sembra d'espècies vegetals haurà de:

- Adaptar-se a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
- Reconèixer les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- Tenir en compte l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

m) Condicions d'integració paisatgística a la Massana. El projecte haurà de garantir el compliment de les següents condicions d'integració paisatgística:

- S'ha de garantir la integració de l'arquitectura amb la natura, amb especial atenció a la relació amb l'arbrat existent.
- L'edifici s'ha d'adequar morfològicament i cromàtica a l'entorn, i s'han d'incorporar les mesures de mitigació necessàries que garanteixin la coherent integració de la nova arquitectura, tenint en compte els condicionants següents:

- L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà, majoritàriament, seguint les gammes cromàtiques de la pedra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.

- Si no es disposa de carta de colors, s'utilitzaran preferentment els que reprodueixen tonalitats d'imitació de materials naturals, com pedra, terra, vegetació, amb baixa saturació i poc contrastats. Preferentment amb gama cromàtica de colors terrosos (beix, marrons i ocres clars o suaus), tons pedra (grisos clars pedra, pissarra o gris beix) en façanes i murs. En fusteries i porticons, marrons fusta natural (fosc o torrat) i verd bosc, oliva o grisós.

- La coberta serà inclinada de pissarra. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles.

- Per sobre de l'alçada i el volum màxim d'un edifici, només es podrà construir:

a. La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora.

b. No és permeten els badalots d'escala o ascensors, ni les instal·lacions que es puguin ubicar en un altre espai. Les instal·lacions que s'ubiquin en coberta caldrà justificar que no són visibles des de cap espai públic.

SECCIÓ 5.4. SISTEMA D'ORDENACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

article 96. Definició i àmbit d'aplicació

1. En el sistema de definició volumètrica, l'ordenació urbanística defineix les condicions dels volums específics a què han d'ajustar-se els edificis, les quals no deriven, necessàriament, ni de l'alineació del carrer o de l'espai públic, ni de la configuració de la parcel·lació.

2. El present Pla contempla una única zona on s'aplica, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, el sistema

article 97. Paràmetres del sistema d'ordenació per definició volumètrica

Els paràmetres del sistema per definició volumètrica són els següents:

a) L'espai ocupable per l'edifici es definirà mitjançant l'assenyalament de les seves alineacions en aquelles parts on es fixi la situació del Pla de façana de l'edificació, i mitjançant l'assenyalament de les línies on se situen els plans verticals que no poden ésser ultrapassats per l'edificació a les parts on no es proposi una alineació obligatòria.

b) L'envolupant de l'edifici defineix el volum dintre del qual podrà prendre forma concreta l'edificació a través del seu projecte específic. L'envolupant es definirà per l'assenyalament de l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes construïbles sobre l'espai ocupable.

c) El sostre edificable s'establirà per a cada volum –o conjunt de volums envolupants que hagin d'ésser objecte d'un únic projecte d'edificació– mitjançant l'assenyalament de la xifra que expressi els metres quadrats de sostre, construïbles. En cas que es tracti d'un volum definit de forma precisa per alineacions i un nombre de plantes obligatòries, els metres quadrats de sostre, construïbles, seran els que corresponen a la suma de la superfície de les plantes de la totalitat del volum definit.

d) La definició volumètrica podrà preveure la creació de buits a l'edificació, ja sigui en planta baixa amb l'objectiu de permetre passos a través de l'edifici, o en plantes pis amb objectius de composició volumètrica o d'altra índole. Les dimensions mínimes i màximes d'aquests buits s'expressaran de forma clara en els plànols que determinin la planta de l'espai ocupable i les seccions de l'envolupant de l'edifici. El sostre corresponent als buits de l'edifici no computarà com a sostre edificable.

e) Atès que la parcel·lació en aquest sistema d'ordenació pot tenir una notable independència de la configuració dels volums edificables, l'ordenació establirà de forma específica les parcel·les de sòl que corresponen a cada edifici previst, ja siguin de titularitat privada o pública.

f) En principi, cada parcel·la representa l'àmbit on els paràmetres definits permeten que es pugui desenvolupar un projecte d'edificació amb independència de la resta de l'ordenació; tanmateix, per motius de composició urbana, l'ordenació urbanística podrà establir en alguns casos unitats de projecte que comprenguin dues o més parcel·les, en les quals calgui la redacció d'un projecte de conjunt.

g) La definició de l'espai ocupable per l'edificació a l'ordenació urbanística comporta l'assenyalament de la cota de les plantes baixes d'aquesta, les quals s'hauran de mantenir entre 1,20 metres per sobre i 1,20 metres per sota de les rasants dels espais exteriors de l'edifici previstes per l'ordenació, en els fronts de l'edifici on se situen els accessos al mateix.

S'assenyalaran també aquelles plantes que per tenir caràcter de semisoterrani computen parcialment com a sostre edificat, d'acord amb els criteris establerts pel POUP, o en el seu defecte per allò que estableix el Reglament de construcció. La planta baixa del volum edificable, assenyalada per l'ordenació, és la planta d'accés a l'edifici i la referència per a l'assenyalament del nombre de plantes pis que l'edifici pot tenir, tanmateix tant la planta baixa com alguna planta pis pot ser que tinguin en alguns casos caràcter de semisoterranis.

L'ordenació especificarà amb claredat en els plànols les parts de planta que computen com a sostre edificat del volum, i aquelles que tenen el caràcter de soterrani, les quals estaran subjectes a les condicions que s'estableixin per a aquest tipus de sostre. Aquestes condicions podran ésser també de caràcter limitatiu de la quantitat de superfície o del nombre de plantes construïbles en soterrani.

h) En cas que l'ordenació de volums disposi de façanes en alineació de vial, els cossos volats es regularan per les disposicions de l'ordenació per alineació de carrer; en els casos d'edificació aïllada, es regularan per les disposicions de l'ordenació per edificació aïllada, segons parcel·lació.

i) A les tanques, construccions auxiliars i moviments de terres, seran d'aplicació les disposicions de l'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació.

CAPÍTOL 6. ZONIFICACIÓ

SECCIÓ. 6.1. ZONA DE CASC ANTIC (clau ZC)

article 98. Definició

La zona de casc antic (clau ZC) correspon a les àrees compactes del nuclis urbans que formen part del teixit històric, amb notables valors patrimonials com a conjunt.

6.1.1 ZONA DE CASC ANTIC GENÈRICA

article 99. Condicions de l'edificació en cas de rehabilitació sense ampliació

En cas que l'edificació existent s'enderroqui o sigui objecte d'un procés de reconstrucció, la nova edificació haurà de complir les condicions que s'especifiquen en els articles posteriors.

En cas de rehabilitació o reforma no es podrà modificar el pendent del terreny no edificat. En aquesta mateixa zona, l'aparcament exterior de vehicles queda totalment prohibit. Es permetrà únicament el seu jardinatge o el seu aprofitament agrícola. En tot cas, aquesta zona podrà ser pavimentada en un màxim del 33% de la seva superfície. La zona així definida podrà ser tancada mitjançant una paret d'una alçada no inferior a 1,20 metres i no superior a 2 metres, acabada en la seva totalitat amb pedra natural. La porta o tancament d'accés no superarà en cap cas l'alçada del tancament.

article 100. Condicions de l'edificació en cas d'ampliació o de nova planta

1. Les condicions generals d'edificació d'ampliació o de nova planta per a tots els sòls qualificats de zona de casc antic són les següents:

   a) *Sistema d'ordenació*. El sistema d'ordenació serà bàsicament el per alineacions de carrer amb les precisions i les modificacions que s'indiquen en els apartats i articles posteriors.

   b) *Alineació de carrer*. L'edificació no podrà sobrepassar les alineacions de carrer però podrà recular d'aquestes alineacions. La franja de terreny que resulti de la reculada seguirà sent terreny privat en tots els efectes i haurà de donar continuïtat de l'espai públic quant a l'estètica. Caldrà justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant. El bon manteniment d'aquest espai serà d'obligat compliment.

   c) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 3,0 m2 sostre / m2 sòl.

   d) *Ocupació de l'edificació*. L'edificació podrà situar-se en qualsevol punt del solar amb les limitacions següents:

   No podrà situar-se a una distància inferior de 1 metre del límits del sòl qualificat d'espai lliure i qualificat de parc o jardí (clau PJ), però pot tenir façana, o de solars en els quals la seva edificació ha de separar-se forçosament dels seus límits.

   e) *Alçada màxima*. L'alçada màxima de l'edificació serà de *11,00* metres, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre dels *13,50* metres de la cota natural del terreny en el mateix punt, o el vial en el punt en què arrenquen, excepte les caixes d'ascensor (quedant exclosos el muntacàrregues i el muntacotxes) i elements generadors d'energies renovables que podran excedir fins a *1,50* metres l'alçada màxima, depenent de l'informe favorable del Departament de Govern competent.

   f) *Nombre màxim de plantes*. El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+2 (3p) o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

g) *Cobertes*. Les cobertes seran a dues aigües i amb pendents compresos entre el 30% i el 55%, i amb una volada de ràfec mínima de 0,45 metres sobre el carrer o la pròpia parcel·la i un màxim definit pel límit de propietat. Quan l'edifici no estigui situat entre parets mitgeres, el carener estarà orientat de forma perpendicular al pendent del terreny o al vial principal al que doni front l'edificació.

h) *Façanes*. Totes les façanes han d'estar recobertes amb paredat tradicional de pedra, almenys, fins al vuitanta-cinc per cent (85%) de la seva superfície. La superfície restant (15%) es podrà recobrir amb paredats tradicionals, adaptant-se a l'entorn existent. S'exigirà, en conseqüència, que les alçades i formes de les cornises, balcons, finestres, miradors i altres elements, segueixin les normes tradicionals de composició, amb prohibició d'emprar materials i cromatismes que no harmonitzin amb el caràcter peculiar de la zona.

Es prohibeix colors fluorescents o saturats. Acabats brillants o sintètics, contrastos cromàtics forts entre edificis contigus i materials que no simulin acabat tradicional

i) *Cossos i elements volats*. Les volades dels balcons no superaran els 0,40 metres en carrers de 2 a 5 metres d'amplada. En els carrers de major amplada podran estendre's fins a 0,60 metres. En vials impracticables al trànsit rodat, els cossos i elements volats poden situar-se a partir d'una alçada de 2,50 metres respecte a la rasant del vial.

j) *Soterranis*. S'admet l'ocupació de tota la parcel·la en plantes soterrani.

k) *Aparcament*. Si el viari al qual es té accés no reuneix condicions per al trànsit de vehicles, es dispensa de l'exigència de fer reserva d'aparcament per a l'edificació.

2. En cas que l'edificació hagi de tenir una paret mitgera amb alguna finca veïna, aquesta es revestirà amb paredat tradicional de pedra, com si fos una façana.

3. Les zones de casc antic on existeixin cases velles – incloses en el catàleg comunal- i bordes de muntanya, els tractaments de reforma i manteniment de les façanes hauran de ser molt acurats i consensuats amb el Comú, a fi efecte de mantenir el patrimoni històric cultural. Les respectives fitxes del catàleg exposaran en cada cas els criteris d'intervenció.

6.1.2 ZONA DE CASC ANTIC DE SISPONY (clau ZC1)

article 101. Disposicions generals

En el casc antic de Sispony, s'ha de preservar l'equilibri entre les zones edificades i el context agrícola i paisatgístic, tenint cura de les dimensions en planta i alçada, mitjançant l'adaptació de l'edificació a les característiques topogràfiques del seu emplaçament.

article 102. Condicions de l'edificació

1. Les condicions generals d'edificació en Zona de Casc Antic de Sispony són les següents:

a) En els modificacions del terreny natural el criteri que cal respectar és el d'adaptar l'edificació al terreny. Les modificacions que se'n facin, pels accessos a l'habitatge o la creació de feixes, han d'anar retrobant el perfil del terreny inicial. En cap cas es podent generar murs que sobrepassin els 2 m vistos. Aquests no es poden superposar si no estan separats com a mínim el doble de l'alçada del més alt. El resultat desitjat ha d'obeir al criteri d'encaix de l'edificació al terreny o al seu esglaonat suau.

b) Pel que fa a les edificacions existents, mantenen la seva qualitat de mitgera o aïllada, que han de conservar en cas de rehabilitació.

c) Les noves edificacions han de ser del tipus aïllat i la distància mínima, entre dues edificacions noves o entre una de nova i una d'existent, ha de ser de 2 m.

d) En cas que hi hagi una mitgera ja existent, es pot escollir adossar-se a ella; tot i això segueix complint amb els paràgrafs "f", "g" i "h".

e) En cap cas aquesta nova edificació, quan esculli ser mitgera, pot superar en superfície en planta, la d'aquella amb la que comparteix mitgera.

En tots els casos aquesta mitgera permet distingir clarament, en planta i en volum, l'edificació nova de l'existent, podent tanmateix, quedar comunicades.

f) L'ocupació màxima en planta ha de ser del 70% de la superfície neta del solar. La superfície del solar no ocupada per l'edificació és *non aedificandi* i no s'hi pot realitzar cap mena de construcció. No es pot empedrar més del 50%. La resta ha de ser vegetalitzada.

g) *Soterranis*. Es poden construir plantes soterrani en el 100 % de la superfície de la parcel·la, sempre que existeixin 0,50 m de terra per sobre, en les zones que han d'anar enjardinades.

h) Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. La superfície empedrada pot admetre accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari, tractat amb paviment dur.

i) La planta d'una edificació s'ha d'inscriure en un quadrat bàsic, de dimensions màximes 12 x 12. Tanmateix, aquest quadrat, pot allargar-se en el sentit perpendicular a les corbes de nivell de terreny natural, fins un màxim de 16 m. Aquest increment d'un costat del quadrat serà funció de l'aplicació del coeficient de pendent del terreny natural (croquis 1).

j) La planta pot formar un polígon d'un mínim de quatre costats i d'un màxim de vuit. Com a mínim n-3 angles interiors del polígon (sent n el nombre total d'angles interiors) han de ser aproximadament rectes. (croquis 2).

k) La magnitud de cada costat de la planta està definida per la relació $0.7 \leq A/B \leq 1.3$. Aquesta relació es compleix per al rectangle en que s'inscriu la planta i per a n-2 costats continguts de la planta (sent n el nombre total de costats). En tot cas aquesta relació s'ha de complir per la façana sud o l'anterior perpendicular al carener. (Croquis 2).

l) Són acceptades les volumetries de les edificacions existents, sempre i quan només s'hi facin obres de rehabilitació interior. Aquesta acceptació deixarà d'ésser efectiva en el moment que existeixi un procés, ja sigui parcial o esglaonat, d'enderroc i de reconstrucció. En aquest últim supòsit, l'edificació haurà de complir amb tots els paràmetres que fixa la present normativa i amb els límits d'edificació pels que el solar pugui estar afectat.

m) L'alçada màxima de les edificacions (llevat de les que conservin l'actual segons paràgraf "k"), ha de ser de 10,50 m. Això significa que cap punt de la construcció (excepte les xemeneies +. 0,50 m), pot ultrapassar un Pla horitzontal situat a 10,50 m del punt més baix de l'edificació en contacte amb el terreny natural o vial.

n) *Nombre màxim de plantes*. El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+2 (3p) o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

o) En cas que una edificació es situï per damunt d'un mur o talús existent, llindant directament amb el vial públic, s'ha de mesurar l'alçada des de la rasant del vial en el punt més baix que aquest confronta amb l'edificació. Només en cas que l'edificació es situï com a mínim, a una distància del vial superior al doble de l'alçada del mur o talús sobre el que s'emplaça, s'ha de mesurar l'alçada segons el paràgraf "l". (Croquis 3).

p) El valor de la relació entre l'amplada d'una façana i la seva alçada ha d'estar comprés entre 0.6 i 1.6. Aquesta relació ha de complir-se com a mínim per a n-2 façanes (sent n el nombre total de façanes). En tot cas ha de complir-se per la façana sud o l'anterior perpendicular al carener. Les façanes inserides en part en el terreny natural i per tant només parcialment aparents, no han de complir aquesta regla.

q) De les façanes dels edificis poden sobresortir ràfecs de llosats, eixides tancades o obertes i

marquesines de protecció d'entrades.

r) En els vials de trànsit rodat els balcons i les eixides no poden superar en cap cas el 20% de l'amplada mínima que faci el vial confrontant amb la façana i en tot cas no poden ser superiors a 0,70 m. d'amplada. S'han de situar com a mínim a 3,50 m de la rasant del camí en aquell punt.

s) En els vials impracticables al trànsit rodat, els balcons i les eixides poden assolir 0,80 m. sense superar mai el 20% d'amplada del camí. En aquests casos es poden situar com a mínim a 2,50 m. de la rasant del camí.

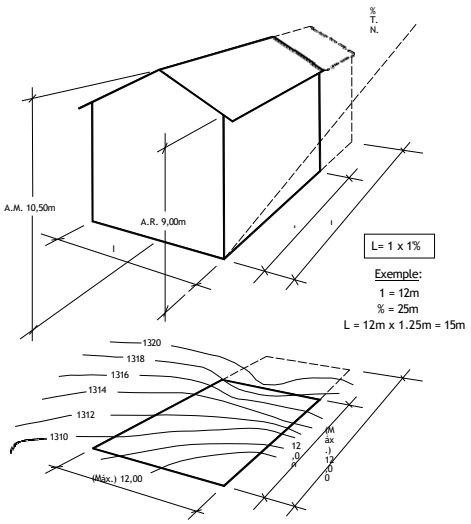
t) En cap cas, cap dels elements citats en aquest article, es pot situar a menys d'1 m. de la construcció veïna o d'un límit de propietat.

u) Les cobertes han de ser preferentment a dos vessants, amb llosa en la seva totalitat i amb pendents compresos entre el 40% i el 55%. El carener s'ha d'orientar en la direcció aproximadament perpendicular a les corbes de nivell del terreny natural.

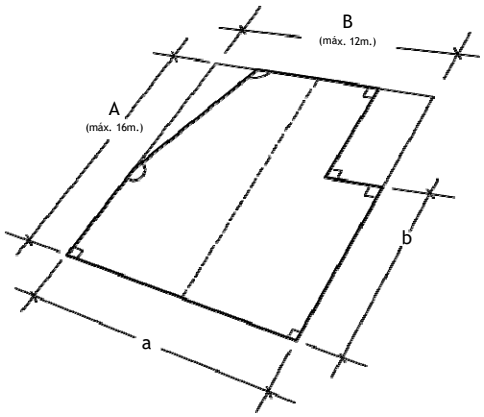
v) Com a criteri genèric, totes les façanes de totes les edificacions han de ser amb pedra de les mateixes textures i aparença i el mateix paredat que construccions tradicionals del poble.

w) Sense perjudici d'allò establert en el paràgraf "t" es poden estudiar propostes que incloguin altres materials o tractaments (en particular arrebossats i pintats a la calç i fusta). En tot cas, han de suposar un valor afegit qualitatiu i expressiu inequívoc i la seva expressió arquitectònica ha de ser sòbria. No han d'ocupar, en cap cas, una superfície superior al 50% de la superfície total aparent de les façanes.

Croquis nº 1

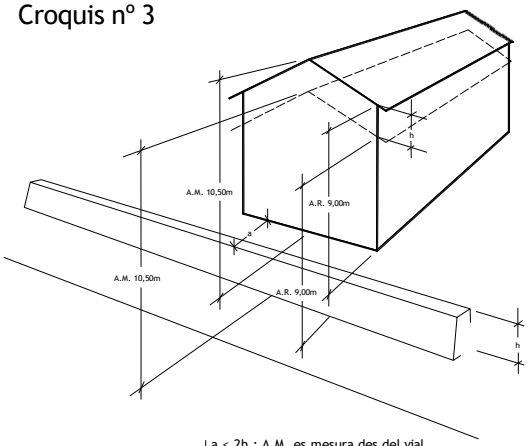


Croquis nº 2
Paràmetres de la planta



CASC ANTIC | 0,7 ≤ A/B ≤ 1,3 (Relació polígon)
0,6 ≤ a/b ≤ 1,5 (Relació façanes)

Croquis nº 3



CASC ANTIC | a < 2h : A.M. es mesura des del vial.
a ≥ 2h : A.M. es mesura des del terreny natural.

6.1.3 ZONA DE CASC ANTIC DE PAL (clau ZC2)

article 103. Disposicions generals

En el casc antic de Pal, s'ha de preservar l'equilibri entre les zones edificades i el context agrícola i paisatgístic, tenint cura de les dimensions en planta i alçada, mitjançant l'adaptació de l'edificació a les característiques topogràfiques del seu emplaçament, atenent a l'especificitat característica del poble i altres determinacions sectorials.

article 104. Condicions de l'edificació

1. Cal respectar les intervencions públiques següents grafiades als plànols P3A i P4A del Pla Especial de Pal:
   - Noves callisses: amplada total 2 metres llevat d'aquells trams en que la callissa transcorre per una sola propietat en que tindrà 1 metre d'amplada.
   - El pla de callisses projectat no altera, en aquest últim supòsit, l'estat dels drets ni de les servituds de les propietats llindants.
   - Nou vial: amplada total 4 metres
   - Plaça en hort del Quart
   - Plaça en hort del Quart (l'Abeller)
2. L'ocupació del sòl:
   a) En els modificacions del terreny natural el criteri que cal respectar és el d'adaptar l'edificació al terreny. Les modificacions que se'n facin, pels accessos a l'habitatge o la creació de feixes, han d'anar retrobant el perfil del terreny inicial. En cap cas no s'admet la transformació del terreny en plataforma. En canvi, el resultat desitjat ha d'obeir al criteri d'encaix de l'edificació amb el terreny i a l'esglaonat suau i harmoniós del terreny circumdat a l'edificació.
   b) Els terrenys (vials, callisses) que esdevinguin d'ús i domini públic com a conseqüència de l'aplicació del present Pla i que queden grafiats als plànols P2A, P3A, P4A, P5A, E1/400 han de ser condicionats per l'Administració a mesura que s'elaborin i s'executin els projectes de tots aquests espais, i això en un termini màxim de tres anys, a comptar de l'entrada en vigor del present Pla.
   c) Per a la implantació de noves edificacions o la reconstrucció de les desaparegudes, s'han de respectar els paràmetres següents:
   d) Pel que fa a les construccions existents, han de mantenir indefinidament la seva qualitat de mitgera o aïllada i l'han de conservar en el cas de rehabilitació, modificació o reconstrucció.
   e) La reconstrucció d'edificis desapareguts (segons inventari al plànol P4 del Pla Especial de Pal) ha de respectar igualment la qualitat de mitgera i aïllada.
   f) Pel que fa a les noves construccions, han de respectar obligatòriament els límits definits per a tots els espais de caràcter públic grafiats als plànols P2A, P3A, P4A, P5A del Pla Especial de Pal.
   g) Totes les noves edificacions han de ser del tipus aïllat. La distància mínima, en planta, entre dues noves edificacions és de 2 m. La distància mínima entre una nova edificació i una d'existent és d'1 m.
   h) La superfície de terreny no ocupada per l'edificació és non aedificandi. No s'hi pot realitzar cap mena de construcció i es pot pavimentar, amb pedra rústica o fusta, en un màxim del 20% de la superfície. La resta ha de ser vegetalitzada o conreada. No s'hi poden estacionar vehicles.

3. Volumetria:

a) Queden acceptades les volumetries de totes les edificacions existents, sense perjudici de l'aplicació del programa de rectificació, òbviament, sense que això suposi cap limitació afegida de la capacitat de modificar la volumetria d'aquelles que no assoleixen el màxim permès en les presents normes.

b) Els edificis d'habitatge existents que ja assoleixen tres plantes (PB+2), poden conservar l'alçada actual sempre que a la P2 l'alçada a sabatera assoleixi els 2 m. En el cas de ser inferior a aquesta magnitud, pot modificar-se l'alçada de l'edifici fins a assolir els 2 m, sense perjudici del que disposa el paràgraf "g".

c) La planta màxima edificable haurà de poder inscriure's en un quadrat de 12 m x 12 m. La planta pot formar un polígon d'un mínim de quatre costats i d'un màxim de sis. Com a mínim n-2 angles interiors del polígon (en que n és el nombre total d'angles interiors), han de ser aproximadament rectes.

d) L'emplaçament de les plantes dels nous edificis està guiat pel document "Fitxes de proposta edificativa" del Pla Especial de Pal. Aquesta ubicació no és planimètricament rígida i pot admetre lleugeres variacions.

e) La magnitud de cada costat de la planta ha d'estar definida per la relació 0,7 a/A 1,3. Aquesta condició haurà de complir-se per al rectangle en què s'inscrigui la planta i per a n- 1 costats contigus de la planta (en què n és el nombre de costats). En tot cas ha de complir-se per la façana sud i/o l'anterior perpendicular al carener.

f) L'ocupació màxima permesa en planta, (planta baixa i/o soterrània) correspon a la grafiada en el plànol 5A del Pla Especial de Pal. Tot el terreny non aedificandi (llevat dels casos previstos, segons els plànols P2A, P3A, P4A, d'estructura viària del Pla Especial de Pal) queda per a ús particular.

g) L'alçada màxima de les edificacions (noves, reconstruccions i rehabilitacions) està regulada per les tres condicions següents (vegeu croquis adjunts) que són obligatòries:

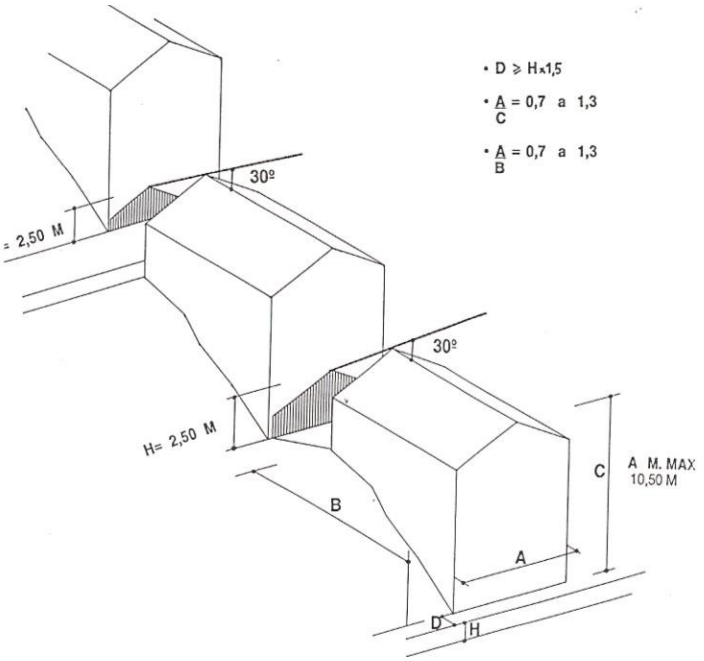
   A. Cap part de la construcció, excepte les xemeneies (màx. + 0,50 m) i els elements generadors d'energies renovables (màxim + 1,50 m) podrà ultrapassar un pla horitzontal situat a 10,50 m del punt més baix de l'edificació en contacte amb el terreny natural o vial.

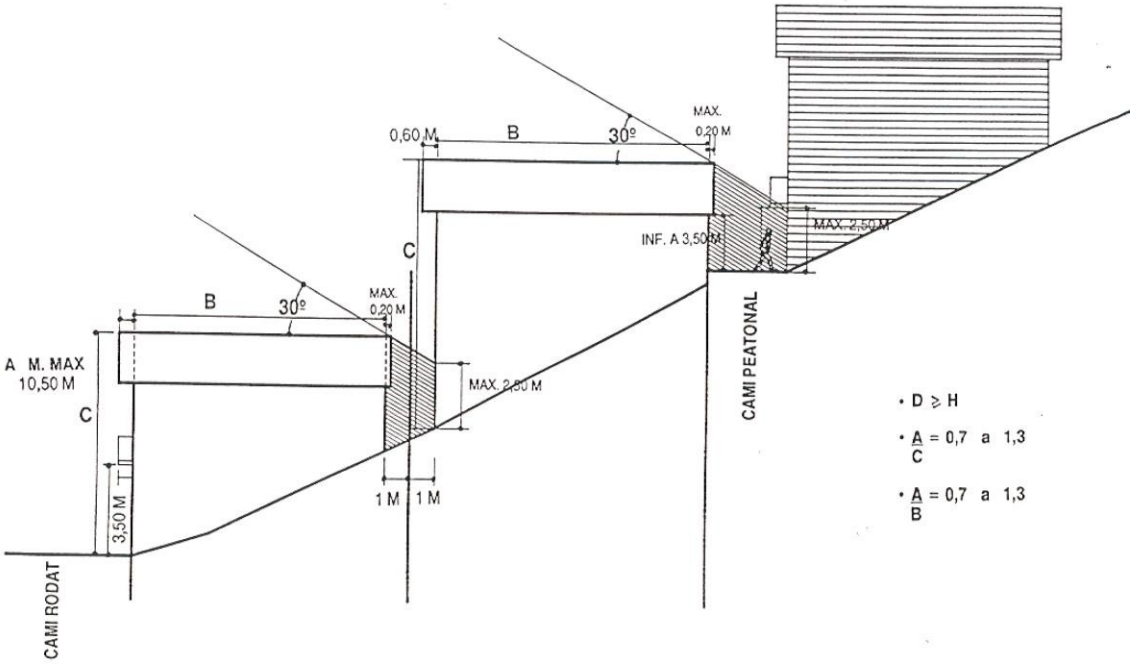
   B. En cap cas la construcció pot projectar, amb un raig inclinat 30º respecte de l'horitzontal, una ombra d'una alçada superior a 2,50 m damunt d'un pla vertical que contingui l'alineació del vial que confronta amb la construcció o l'alineació edificativa veïna o pròpia, en el cas que no existeixi vial.

   C. El valor de la relació entre l'amplada d'una façana i la seva alçada total ha d'estar comprès entre 0,7 i 1,3. Aquesta relació ha de complir-se, com a mínim per a n-2 façanes (en què n és el nombre total de façanes). En tot cas ha de complir-se per la façana sud i per l'anterior perpendicular al carener.

h) *Nombre màxim de plantes.* El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+2 (3p) o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

Les façanes inserides, en part, en el terreny natural, i per tant parcialment aparents (en especial façanes nord) no han de complir aquesta regla.





i) En el cas que un pla vertical de façana estigui situat a la vora d'un marge o mur, cal que la distància entre el pal vertical del mur i el pla vertical de la façana sigui com a mínim igual a l'altura màxima d'aquell, en el tram que confronta amb la façana. Si aquesta condició es compleix, l'alçada màxima de l'edifici pot regular-se des del punt més baix de la façana, per damunt del mur. Si aquesta condició no es compleix, l'alçada màxima s'ha de regular des del punt més baix del peu del mur, en el tram que confronta amb la façana.

j) De les façanes dels edificis poden sobresortir ràfecs de llosats, balcons, eixides obertes o tancades i marquesines de protecció d'entrades.

k) Als vials de trànsit rodat els balcons i les eixides no poden superar en cap cas el 20% de l'amplada que faci el vial en aquell punt i en tot cas no poden ser superiors a 0,60 m d'amplada. A més, s'han de situar com a mínim a 3,50 m de la rasant del camí en aquell punt.

l) Als vials impracticables per al Trànsit rodat o sobre terreny particular, l'amplada pot assolir els 0,80 m sense superar mai el 20% de l'amplada del camí. Pot situar a partir de 2,50 m quan sigui inequívocament manifesta la inexistència de possibilitat de destorb.

m) Les marquesines de protecció d'entrades han de ser dimensions discretes, de concepció sòbria i han d'ubicar-se en pujadors o accessos particulars.

n) En cap cas, cap dels elements citats en aquest apartat, pot trobar-se a menys d'1 m d'una construcció veïna o, d'un límit de propietat.

o) Les cobertes han de ser a dues aigües, amb llosa en la seva totalitat i amb pendents compresos entre el 40% i el 55%. El carener ha d'estar orientat a la direcció aproximada nord/sud. Les canals, els baixants i els perfils han de ser de coure. Les unions realitzades amb teixits asfàltics han de ser sempre de color negrós.

p) Sense perjudici del paràgraf anterior, poden examinar-se propostes de llosat a una aigua, sempre que un interès arquitectònic important i inequívoc avali la proposta.

q) Els ràfecs de la façana sud poden sobresortir fins a 0,60m. Els de les façanes est, oest i nord no poden sobrepassar els 0,35 m. Aquests voladissos han de situar sempre per damunt dels 3,50 m si queden per sota d'aquest límit (cosa freqüent en façanes nord) no poden sobresortir més de 20 cm (canal inclosa en els vials rodats).

r) No s'admeten finestres en els llosats.

4. Tractaments exteriors:

a) Com a criteri general totes façanes de totes les edificacions s'han de fer amb pedra de les mateixes característiques, textures i tonalitats que la de les edificacions tradicionals existents al poble de Pal, i la seva aparença exterior ha de ser la del paredat tradicional del poble.

b) Sense perjudici d'allò establert al paràgraf anterior, es poden acceptar a examen altres propostes –només pel que fa a composició i acabats exteriors i en cap cas pel que fa a volum i ocupació- que inclogui altres materials o tractaments (arrebossats i pintats, fusta, metalls nobles, ferro ...) i que suposin clarament un valor qualitatiu afegit substancial per al conjunt. En tot cas l'expressió arquitectònica ha de ser sòbria i elemental i s'ha d'allunyar de la retòrica o de la fàbula.

c) Tots els tancaments de les obertures han de ser de fusta acabada amb la textura i tonalitats característiques del poble. S'ha de donar el mateix tractament als ràfecs del llosat.

d) Els elements metàl·lics han de ser de concepció sòbria.

e) Els marges i els murs aparents no poden sobrepassar els 2,00 m d'alçada.

f) Els condicionaments del terreny non aedificandi al voltant d'una construcció han de figurar també al calendari de l'obra i han de quedar acabats en els terminis previstos. Es tindrà cura especial de la vegetalització o conreu.

g) Els propietaris estan obligats a realitzar el manteniment regular de les edificacions, en especial de totes les parts exteriors i aparents i de les zones no edificades.

h) Com a criteri general els murets de tanca de propietat no poden superar 0,70 m d'alçada. Els altres elements (reixes, teixits metàl·lics, baranes ...) que s'utilitzin per a tancaments de propietat no poden ser massissos en més del 10% de la seva superfície total i no poden superar mai en total els 1,50 m presos des del terreny natural o camí amb que confronti la tanca. Tanmateix es poden estudiar altres solucions que s'han de resoldre segons l'exposat en aquest apartat.

i) Com a criteri d'actuació general cal respectar l'aspecte i el caràcter generals de la façana principal del poble (sud), amb intervencions que no la desfigurin i que tendeixen clarament a mantenir l'harmonia existent entre les dues tipologies (era i casa), sense perjudici del canvi d'ús permès que pugui realitzar-s'hi.

j) La resta de façanes, segons els sectors, admeten modificacions que s'han de guiar pels mateixos criteris exposats.

k) En tot cas, la supressió, la modificació o la creació d'obertures, voladissos i canvis texturals de façanes, requereixen obligatòriament la presentació d'un avantprojecte a escala mínima d'1/100 (estat actual i estat previst) i una memòria justificativa i descriptiva.

article 105. Especificitats sectorials

1. SECTOR 1:

a) No s'hi poden modificar les volumetries existents.

b) Queda prohibit l'enderroc d'edificacions o dels seus elements o del seu entorn (tanques, portells...)

c) Cal respectar, pel que fa a reconstrucció, allò grafiat en el plànol P5A i en el document "Fitxes de proposta edificativa" del Pla Especial de Pal.

d) La reconstrucció autoritzada s'ha de fer respectant la composició, els tractaments i les textures de l'edificació d'aquest sector.

e) És obligatòria la presentació de projecte signat per un tècnic superior autoritzat a exercir a Andorra, per poder procedir a modificacions de l'interior d'aquests edificis (enderroc o substitució d'envans, paviments...)

f) Totes les zones non aedificandi han d'estar degudament i regularment mantingudes i s'han de cobrir de zona verda o conrear; no es poden deixar en estat de erm. Es pot pavimentar amb pedra rústica o fusta fins a un màxim del 20% del total de la superfície. Cal tenir cura dels elements com portells, baranes, tanques... no hi és permès l'estacionament de vehicles.

g) A les façanes sud, no s'hi poden fer modificacions de les obertures, però sí de la seva practicabilitat. Això s'ha de fer sempre procurant que la solució adoptada pertorbi el mínim possible la façana.

Les barres dels gaials han de quedar aparents. La solució de la seva practicabilitat ha de permetre aquesta opció.

h) A la resta de façanes, s'hi poden fer obertures, sense superar mai la superfície de les existents, i si no n'hi ha, el 10% de la superfície total de la façana després de l'aprovació prèvia de l'avantprojecte preceptiu corresponent.

i) La inclusió d'arrebossats i pintats es pot preveure sempre de manera molt puntual, amb mínimes proporcions i sempre que una justificació de pes avali la intervenció.

2. SECTOR 2:

a) Queda prohibit l'enderroc de les edificacions existents llevat d'aquelles edificacions o de les seves parts en què resulti raonablement impracticable la rehabilitació. Aquests casos han de ser examinats per la Comissió Gestora que en redacta un informe.

b) S'ha de respectar pel que fa a reconstrucció, allò grafiat al plànol P5A i al document "Fitxes de proposta edificativa" del Pla Especial de Pal.

c) Les construccions previstes s'han de fer respectant la composició, els tractaments i les textures de l'edificació tradicional de Pal, sense perjudici de l'aplicació del paràgraf "b" del punt 4 sobre tractaments exteriors de l'article 100.

d) Totes les zones non aedificandi han d'estar degudament i regularment mantingudes i s'han de cobrir de zona verda o conrear; no es poden deixar en estat de erm. Es pot pavimentar amb pedra rústica o fusta fins a un màxim del 20% del total de la superfície.

Cal tenir cura dels elements com portells, baranes, tanques... no hi és permès l'estacionament de vehicles.

e) La inclusió d'arrebossats i pintats es pot preveure sempre en proporcions discretes i amb la justificació pertinent i definició precisa de textures i colors en el projecte.

f) Les modificacions d'obertures que es practiquin a la façana sud han de permetre un resultat on es reconeguin clarament els trets morfològics originals.

g) A les altres façanes es poden fer modificacions o incloure obertures, sempre que no superin en superfície el doble de les existents o, si no n'hi ha, el 10%.

article 106. Condicions d'ús

1. En la zona de casc antic s'admeten, com usos principals:
   - Unihabitatge. Sempre que la façana procedent d'una rehabilitació tingui una llargada igual o inferior a 4,80 metres, serà obligatori l'ús d'unihabitatge.
   - Plurihabitatge
   - Residencial
   - Hoteler (menys els de càmping i caravàning)
   - Oficines
2. En la zona de casc antic, s'admeten com usos compatibles:
   - Sanitari
   - Sòcio-sanitari
   - Social
   - Educatiu
   - Cultural
   - Restauració
   - Comerç petit
   - Industria artesanal (màxim 50m2 de local)
   - Aparcament
   - Agrícola
3. En la zona de casc antic de Pal, queden prohibits tots aquells usos de les edificacions o solars que comportin qualsevol mena de destorb o molèstia, ja siguin paisatgístics, acústics o de qualsevol altra mena, i en general que atemptin contra la salut i la seguretat de les persones, la salubritat del medi ambient o els béns de tercers.

   Les activitats preferents són les relacionades amb l'activitat agrícola, l'hoteleria i la restauració familiars, l'art, l'artesania, el petit comerç i sobretot l'habitatge, preferentment el de residència principal.
4. Tampoc no es permet l'ocupació de vials i espais públics per estocar materials, ferralla i deixalles de qualsevol tipus. En tot cas, cada veí –sense perjudici dels serveis públics de neteja- té l'obligació de mantenir net l'entorn immediat del seu habitatge.
5. Les construccions complementàries (llenyers, galliners, barraques ...) es tracten amb els mateixos criteris que la resta d'edificacions. Les que no compleixin aquesta condició , han d'adaptar-s'hi en el termini màxim de tres anys. Les obres necessàries per fer-ho són considerades, a efectes d'ajuda,

obres de rehabilitació.

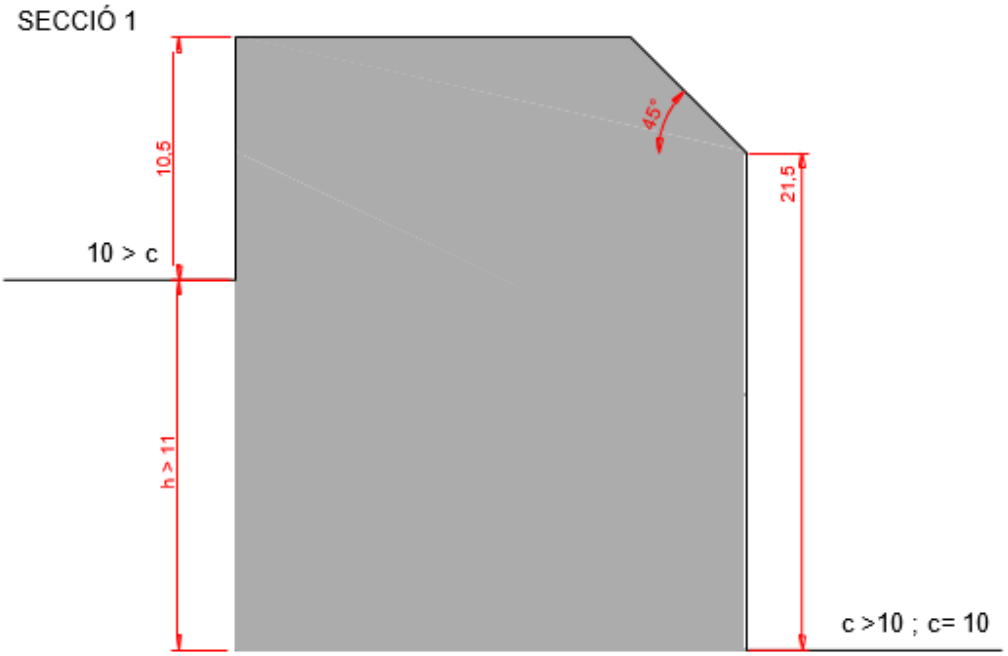
SECCIÓ 6.2. ZONA URBANA (clau ZU)

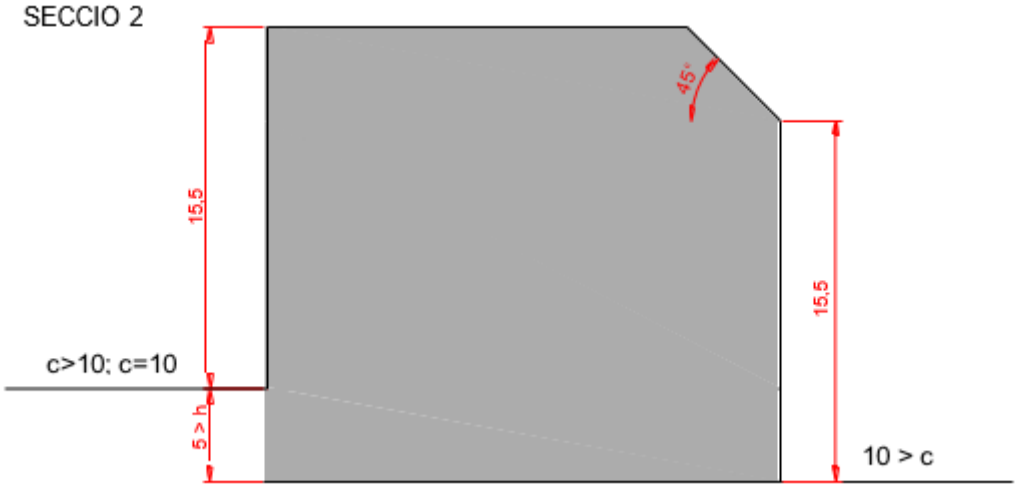
article 107. Definició

La zona urbana (clau ZU) correspon a les àrees més compactes del nucli urbà que, sense formar part del nucli històric, concentren, per la seva alta densitat, els eixos urbans de major activitat. Aquesta zona es regula:

- Aplicant un índex d'edificabilitat net de 5,5 m² sostre/ m² solar, una fondària màxima de 22 metres, forma de les cobertes lliures (respectant les pendents mínimes i màximes regulades) i les següents seccions volumètriques, que no exclouen els cossos volats.

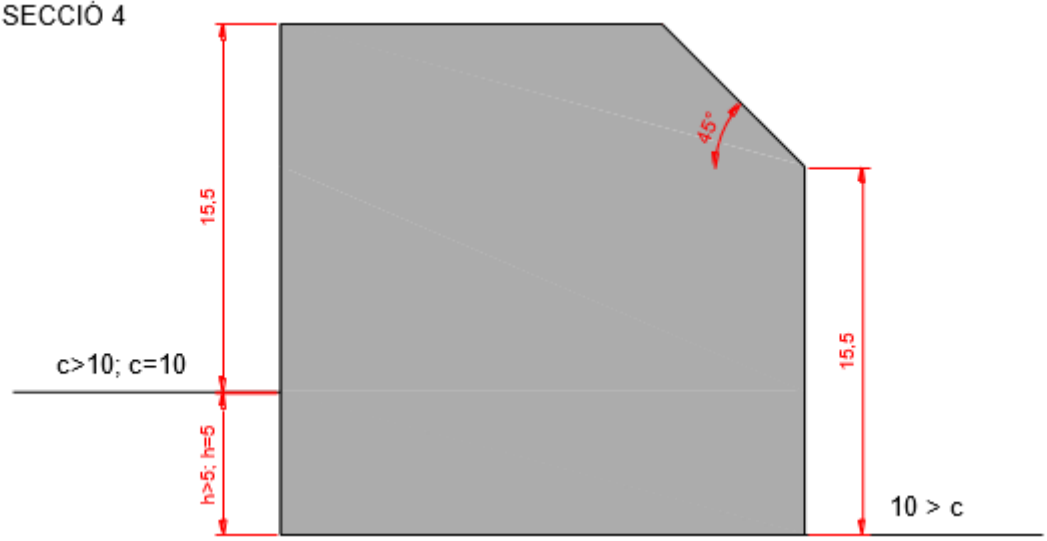
La definició de l'envolupant que s'assenyala a les següents imatges té el valor d'envolupant màxima en la que es pot situar l'edifici i en cap cas suposa un potencial increment de l'edificabilitat de la parcel·la.



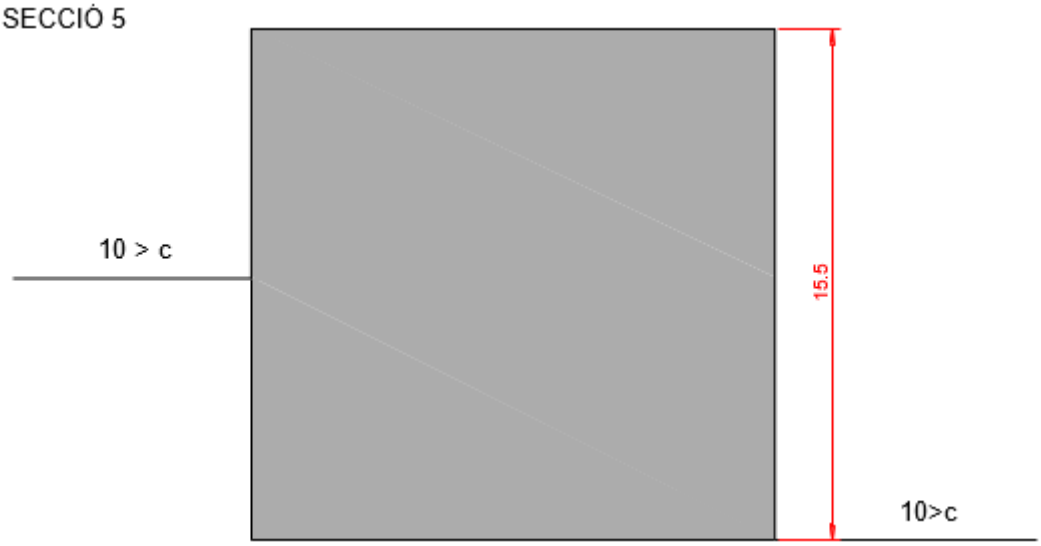


SECCIÓ 3

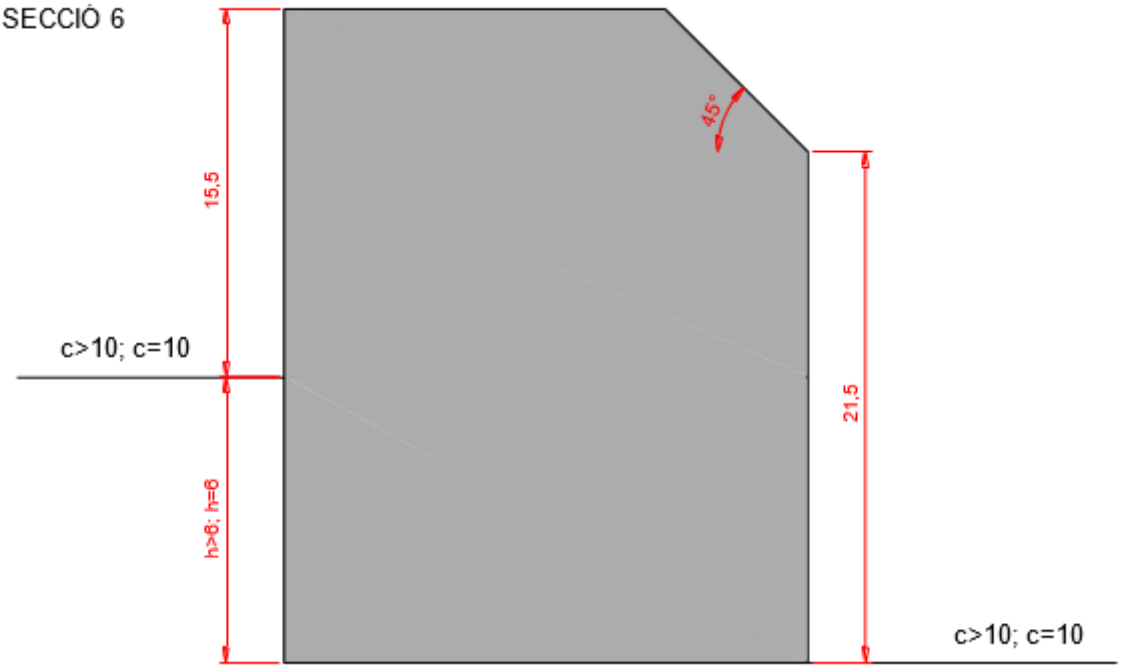
SECCIÓ 4



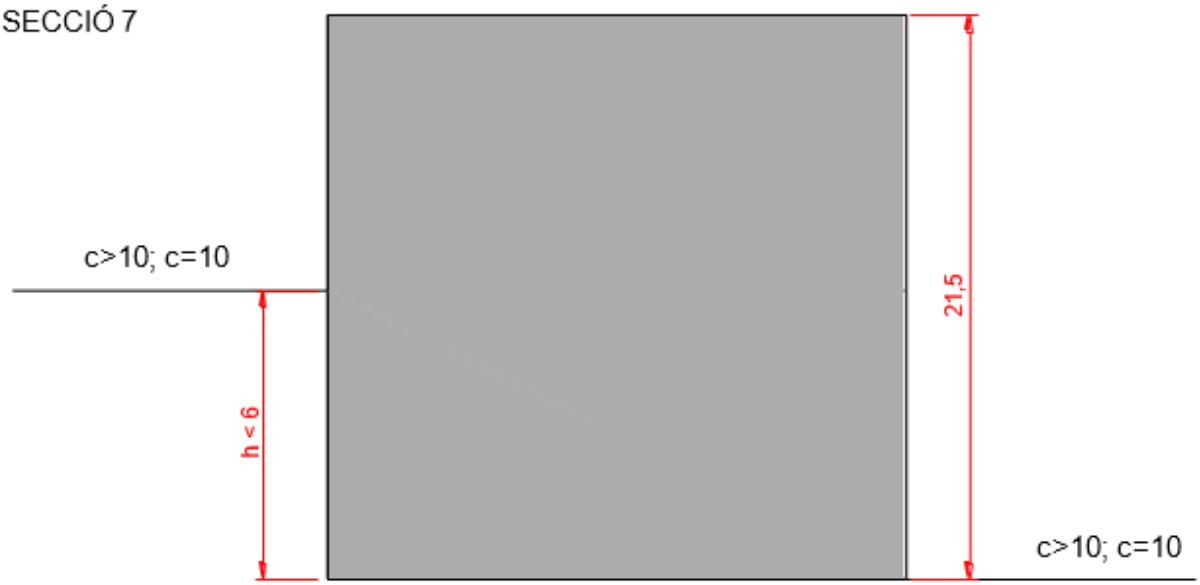
SECCIÓ 5



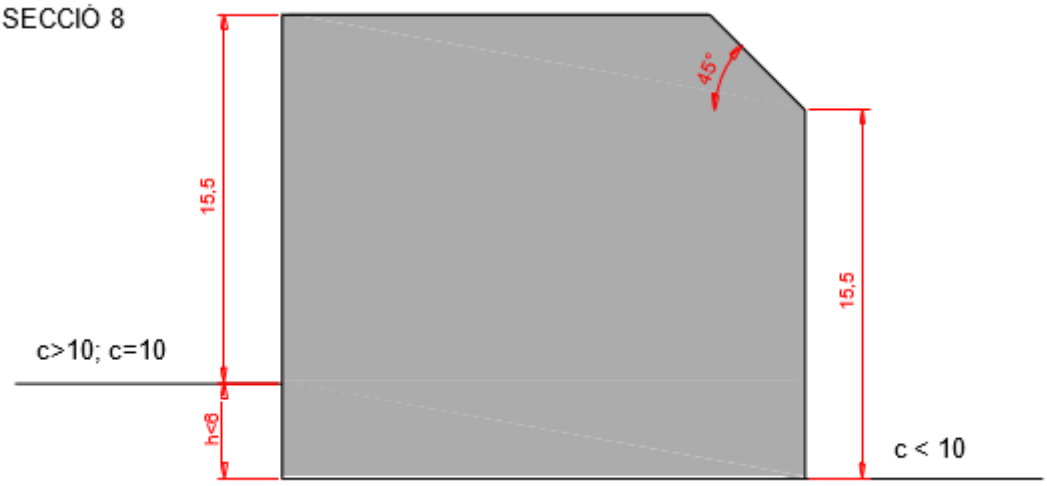
SECCIÓ 6



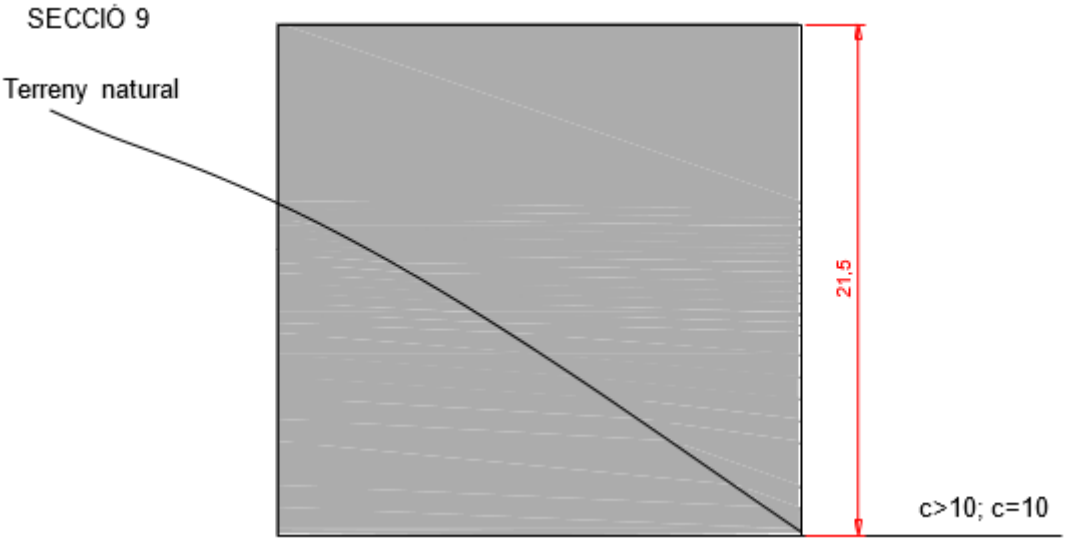
SECCIÓ 7



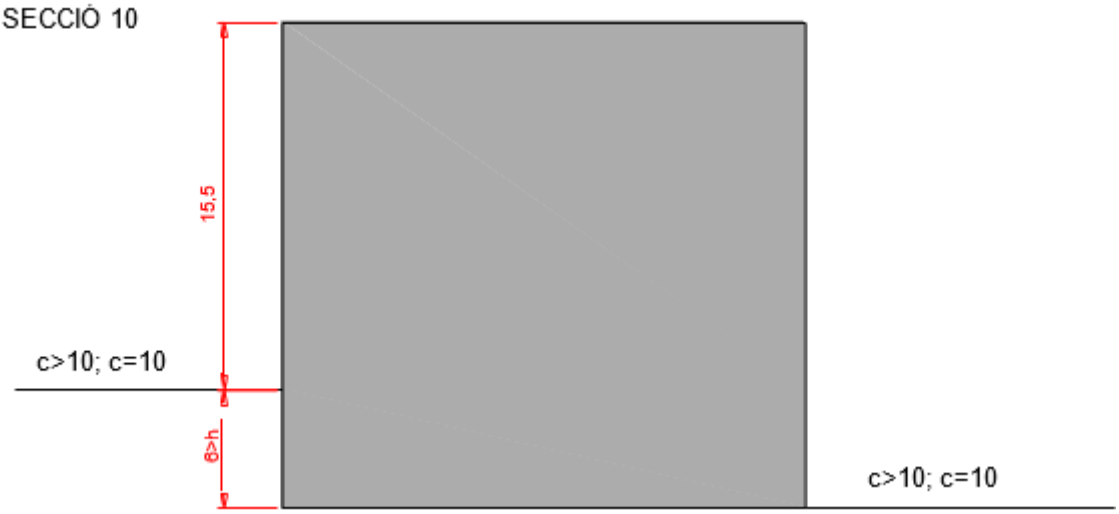
SECCIÓ 8



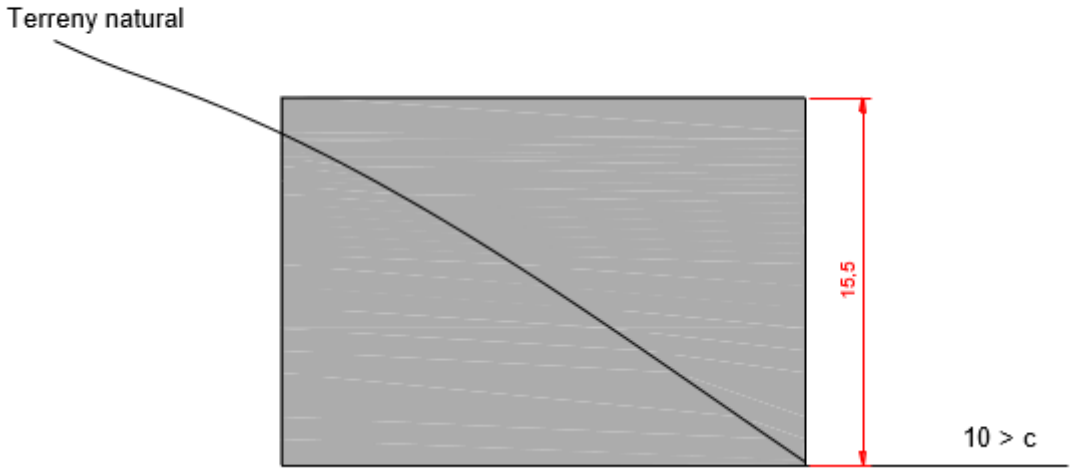
SECCIÓ 9



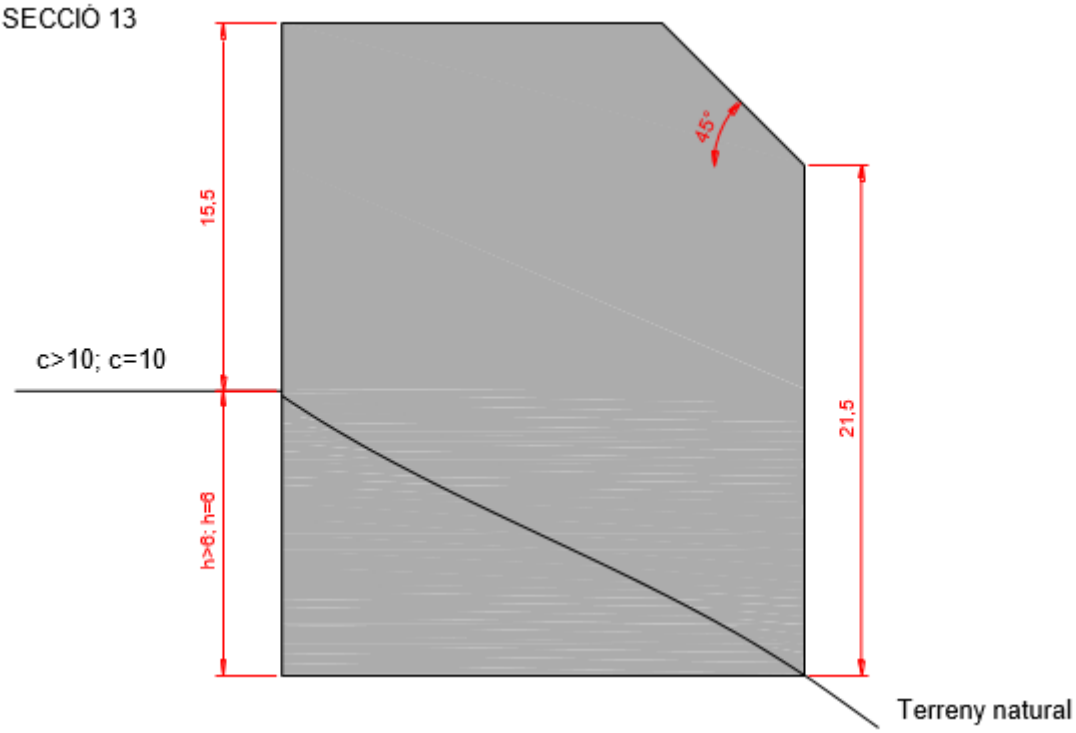
SECCIÓ 10



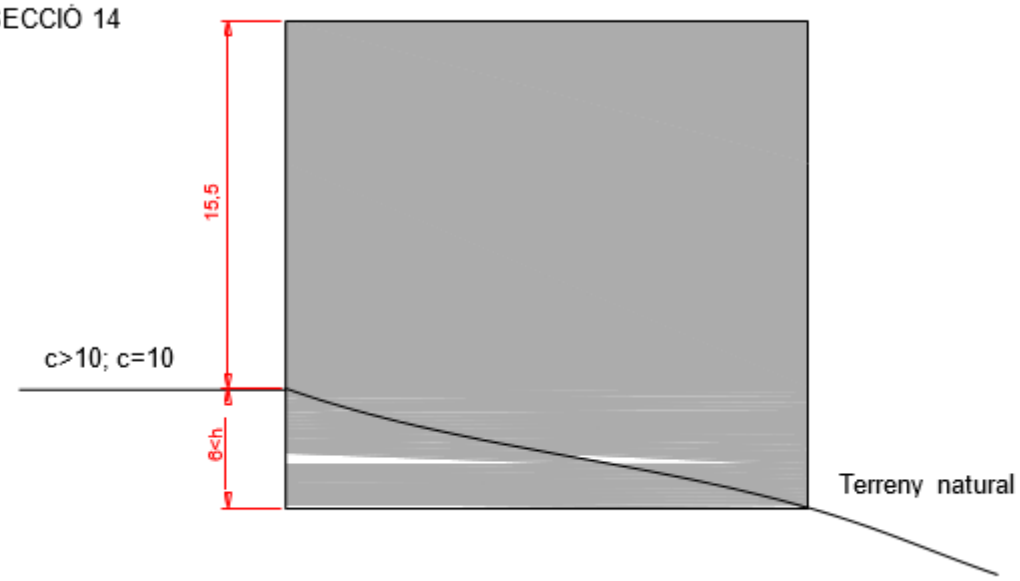
SECCIÓ 11



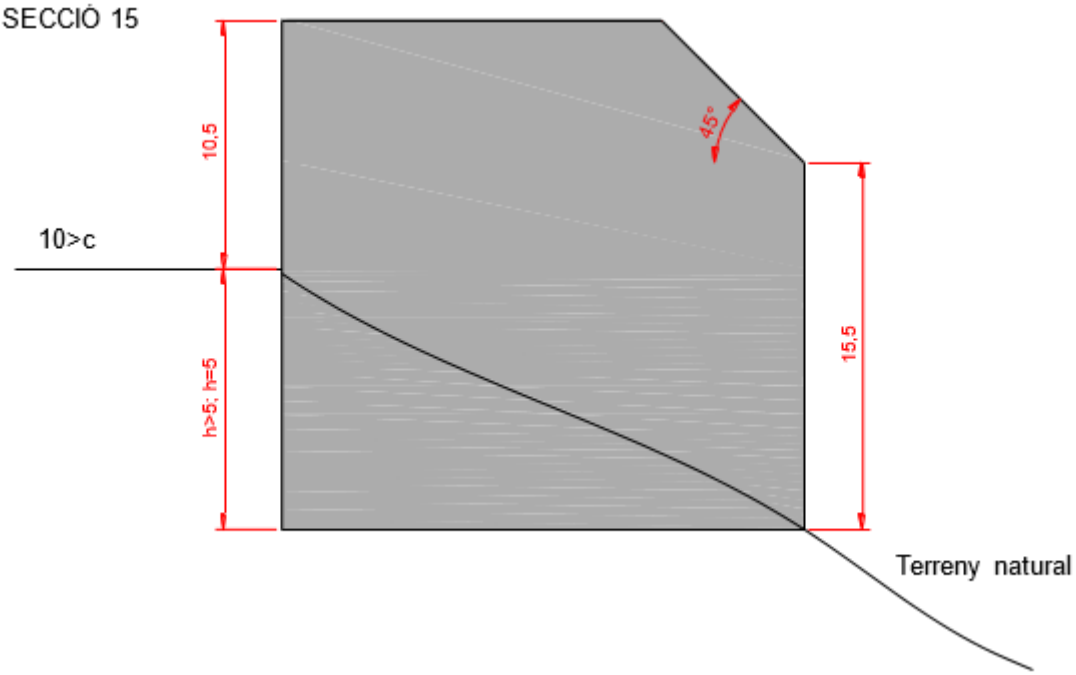
SECCIÓ 13



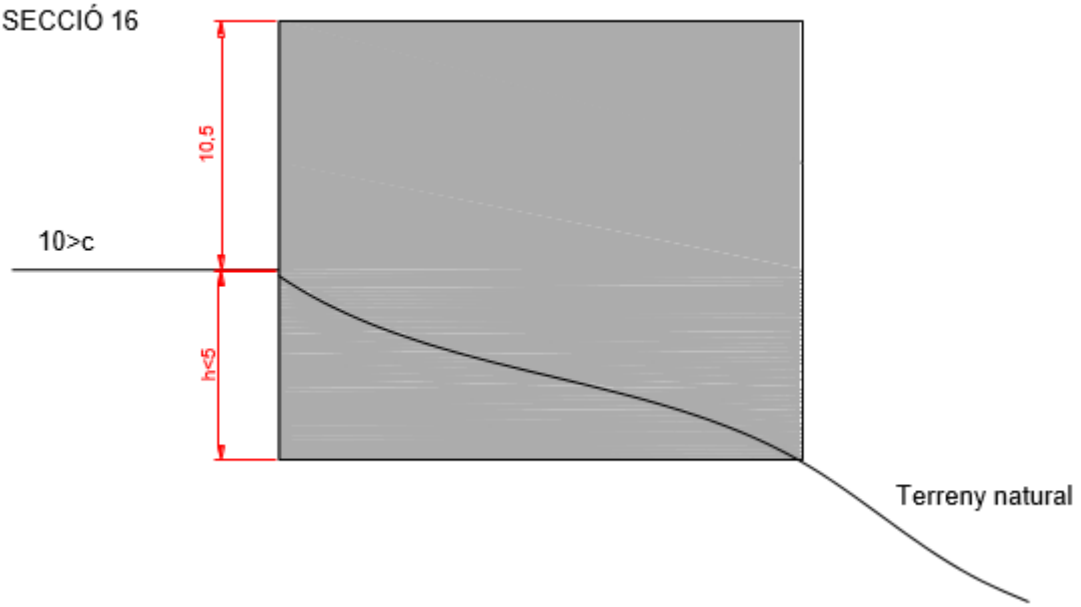
SECCIÓ 14



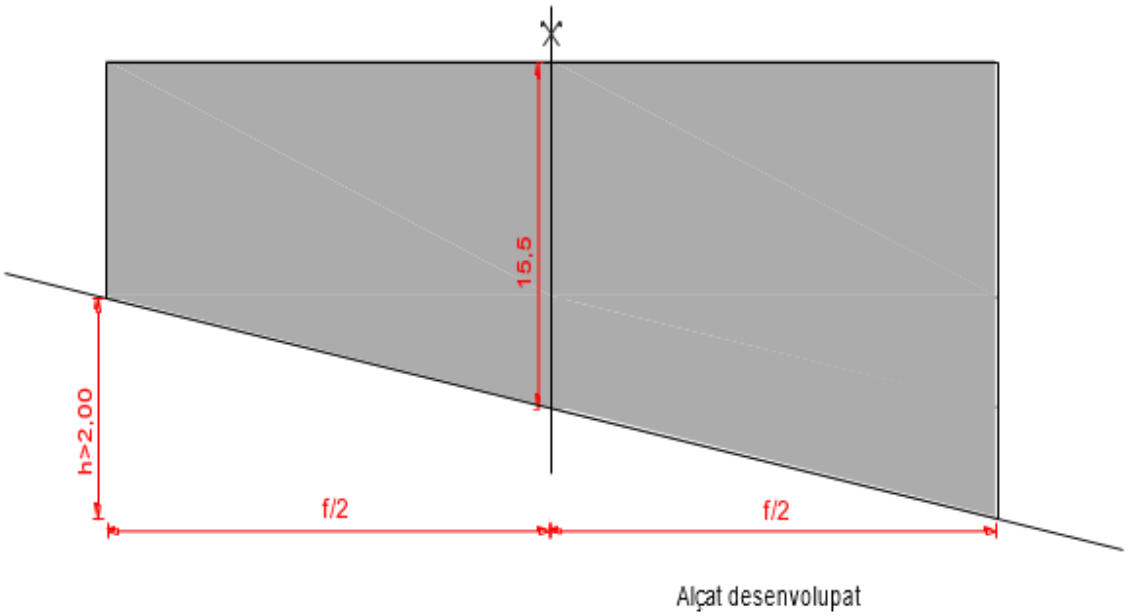
SECCIÓ 15



SECCIÓ 16



SECCIÓ 17



6.2.1. ZONA URBANA GENÈRICA (clau ZU)

article 108. Condicions generals de l'edificació

Les condicions generals d'edificació, en zona Urbana, són les següents:

a) El sistema d'ordenació serà els sistema d'ordenació per alineació a carrer. Es podran realitzar reculades segons les determinacions del Reglament de construcció. El terra del solar no ocupat a conseqüència de les reculades quedarà adientment enjardinat o pavimentat.

b) La fondària màxima del bloc serà de 22 metres, excepte a les plantes soterrànies, i les plantes destinades a ús comercial, magatzem i/o restauració, que no disposaran d'aquesta limitació.

c) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+4 (5p), o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

d) Alçada de les plantes. L'alçada màxima de la planta baixa serà de 4,50 metres i la de les plantes pis serà de 3,50 metres.

e) Tractament de façanes. Es revestiran amb pedra o aplacat de pedra, com a mínim en un 30% de la seva superfície de cada façana. Excepte a les façanes que hagin de ser rehabilitades on es permetrà altres tipus d'acabats.

f) En cas de solars entre dos vials i separació entre ells superior a 22 metres, es definirà una línia imaginària de límit d'edificació d'un vial a l'altre i s'obtindran dos edificis; cadascun d'ells es configurarà a partir de la volumetria que s'obtingui a partir de cadascun dels vials.

article 109. Cobertes

La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 0% i màxim del 100%. Es permet la coberta plana al 100% de la superfície de la coberta.

6.2.2. ZONA URBANA 1 (clau ZU1)

article 110. Condicions de l'edificació

Les condicions d'edificació, en zona Urbana 1, són les següents:

a) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat net és de 2,5 m² sostre/ m² sòl.

b) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+4 (5p), o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

c) Separacions. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 3 metres dels límits de la parcel·la veïna.

d) Tractament de façanes. Es revestiran amb pedra símil país, com a mínim en un 30% de la seva superfície de cada façana. Excepte a les façanes que hagin de ser rehabilitades on es permetrà altres tipus d'acabats.

e) En cas de solars entre dos vials i separació entre ells superior a 22 metres, es definirà una línia imaginària de límit d'edificació d'un vial a l'altre i s'obtindran dos edificis; cadascun d'ells es configurarà a partir de la volumetria que s'obtingui a partir de cadascun dels vials.

f) La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 0% i màxim del 100%. Es permet la coberta plana al 100% de la superfície de la coberta.

6.2.3. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA URBANA DE L'AVINGUDA SANT ANTONI (CLAU ZU*)

article 111. Introducció

Els terrenys situats a l'avinguda Sant Antoni, identificats en els plànols d'ordenació del POUP amb la clau ZU* es regiran per les disposicions aplicables a la zona urbana genèrica (clau ZU), amb les particularitats i excepcions establertes en aquest apartat.

L'ordenació d'aquests terrenys tindrà com a objectiu compatibilitzar el desenvolupament edificatori amb la preservació de les visuals sobre el paisatge de la vall, mitjançant la configuració d'obertures paisatgístiques contínues entre les edificacions, accessibles des de l'avinguda Sant Antoni.

article 112. Condicions d'edificació

a) Nombre màxim de plantes: en els terrenys qualificats amb la clau ZU* es permetrà la construcció d'una planta addicional respecte del nombre màxim de plantes indicat en els plànols d'ordenació del POUP.

   Aquesta planta addicional quedarà subjecta a les condicions d'ocupació i d'ordenació de l'edificació establertes en aquest apartat.

b) Ocupació màxima de l'edificació: l'ocupació màxima de l'edificació en cadascuna de les plantes situades per sobre de la cota de referència de l'avinguda Sant Antoni serà del 80% de la superfície de l'àmbit d'implantació edificable, definit per les alineacions i la fondària edificable màxima aplicables.

   El 20% restant de la superfície d'aquest àmbit haurà de quedar lliure d'edificació per sobre de la cota de referència de l'avinguda Sant Antoni i es destinarà obligatòriament a la formació d'una franja contínua d'obertura paisatgística, en les condicions establertes en l'apartat següent.

c) Franja no edificable i obertura paisatgística: la superfície corresponent al 20% no ocupat per l'edificació haurà de configurar-se com una franja contínua destinada a garantir l'obertura visual i la permeabilitat paisatgística entre els edificis, des de l'avinguda Sant Antoni cap a la vall.

   Aquesta franja haurà de complir les condicions següents:

   1. S'estendrà al llarg de tota la fondària de l'edificació, des de l'alineació de l'avinguda Sant Antoni fins al límit posterior de la fondària edificable.

   2. Tindrà una amplada constant i contínua al llarg de tot el seu recorregut, sense estrenyiments ni interrupcions que redueixin l'obertura paisatgística.

   3. La franja corresponent al 20% no ocupat per l'edificació no podrà ser contigua a cap paret mitgera en cap punt del seu recorregut.

   4. A la cota de l'avinguda Sant Antoni es configurarà com un espai exterior de coberta plana transitable, amb accés directe i a peu pla des de l'avinguda, sense perjudici de les adaptacions necessàries per garantir l'accessibilitat i la seguretat.

   5. La franja no edificable del 20% tindrà caràcter privat d'ús públic, i s'haurà de garantir el dret d'accés i ús públic de l'espai.

6. La conservació, el manteniment, la neteja i les reparacions ordinàries i extraordinàries d'aquest espai seran a càrrec de la propietat privada, sense perjudici de les facultats de supervisió i control que corresponguin al Comú. Aquesta obligació correspondrà a les persones propietàries de l'immoble o, si escau, a la comunitat de propietaris, i s'haurà de mantenir durant tota la vida útil de l'edificació, amb independència dels canvis de titularitat que es puguin produir.

7. La propietat haurà de garantir en tot moment les condicions adequades de seguretat, accessibilitat, salubritat i ús públic de l'espai, així com la conservació de les condicions d'obertura paisatgística establertes en aquest article.

8. La franja haurà de mantenir-se lliure d'edificació per sobre de la cota de referència de l'avinguda Sant Antoni, amb la finalitat de preservar una obertura paisatgística contínua al llarg de tota la fondària edificable.

9. Es permetrà l'existència de plantes i construccions situades per sota de la cota de referència de l'avinguda Sant Antoni, d'acord amb les condicions generals d'edificació aplicables, sempre que la seva coberta permeti configurar l'espai transitable previst en aquest apartat i no interrompi l'obertura paisatgística.

10. Els projectes que s'executin en aquests indrets, donades les especial condicions de paisatge del mateix, vetllaran en especial per la qualitat i l'excel·lència de les seves construccions, de forma que la concessió de la llicència estarà condicionada al compliment d'afavorir una millor integració en el paisatge de les arquitectures que s'implantin.

d) Condicions de protecció de les obertures paisatgístiques: tant la franja no edificable corresponent al 20% com, en el cas que la cessió urbanística obligatòria del 15% es materialitzi en terreny, hauran de contribuir a garantir la continuïtat de les obertures paisatgístiques i la visualització del paisatge des de l'avinguda Sant Antoni cap a la vall.

A aquests efectes, s'estableixen les condicions següents:

1. Balcons i porxos dels edificis privats. No es permetrà que els balcons, porxos ni altres cossos sortints dels edificis privats envaeixin, totalment o parcialment, l'espai corresponent a la franja no edificable del 20% ni, quan la cessió es materialitzi en terreny, els terrenys destinats a la cessió urbanística obligatòria del 15%.

Els balcons i porxos podran disposar-se a les façanes orientades cap a aquestes franges, sempre que no n'envaeixin físicament l'espai.

2. Construccions lleugeres i elements auxiliars. No s'admetran construccions lleugeres, tendals, estructures auxiliars ni altres elements, fixos o desmuntables, que per la seva ubicació, dimensions, volumetria o característiques impedeixin o redueixin considerablement l'obertura paisatgística i la continuïtat visual entre els edificis.

3. Tanques i elements de delimitació. No s'admetran tanques, murs, pantalles ni altres elements de delimitació que impedeixin o dificultin la visualització del paisatge a través de les franges.

4. Excepcionalment, el Comú de la Massana podrà implantar construccions i instal·lacions destinades a usos o serveis públics en els terrenys corresponents a la cessió urbanística obligatòria del 15%, com ara sortides d'ascensors, cobertes de nuclis de comunicació vertical i altres elements auxiliars necessaris per garantir l'accessibilitat, la mobilitat i la funcionalitat dels espais públics.

5. Els elements de protecció imprescindibles per raons de seguretat hauran de resoldre's mitjançant solucions que preservin la màxima transparència visual i la continuïtat de l'obertura paisatgística.

e) Longitud mínima de façana dels edificis: els edificis de nova construcció situats en els terrenys qualificats amb la clau ZU* hauran de disposar d'una longitud mínima de façana de 22 metres en el front corresponent a l'avinguda Sant Antoni.

Aquesta longitud mínima es refereix al front efectivament edificat, sense computar l'amplada de la franja no edificable destinada a l'obertura paisatgística.

f) Cessió urbanística obligatòria: la cessió urbanística obligatòria del 15%, es materialitzarà preferentment en terreny, llevat que el Comú determini que es faci mitjançant el seu equivalent econòmic.

En cas que la cessió es materialitzi en terreny, aquest s'haurà de localitzar en terrenys contigus a la franja no ocupada per l'edificació corresponent al 20%, amb la finalitat de garantir la continuïtat dels espais lliures i ampliar les obertures paisatgístiques des de l'avinguda Sant Antoni cap a la vall, al llarg de tot el seu recorregut.

g) Condicions generals i tramitació: en tot allò que no estigui expressament regulat en aquest apartat, seran aplicables les disposicions corresponents a la zona urbana genèrica (clau ZU).

Les condicions específiques establertes per a la clau ZU* prevaldran sobre les condicions generals de la zona urbana en els aspectes que regulin expressament.

6.2.4. CONDICIONS D'ÚS DE LES (claus ZU, ZU1 i ZU*)

article 113. Condicions d'ús

1. En la zona urbana, s'admeten com usos principals:
   - Plurihabitatge
   - Residencial
   - Hoteler (menys el de càmping i caravàning)
   - Comercial en totes les modalitats
   - Oficines
   - Aparcament
2. En la zona urbana, s'admeten com usos compatibles:
   - Sanitari
   - Sòcio-sanitari
   - Social
   - Educatiu
   - Religiós
   - Cultural
   - Restauració
   - Esportiu

- Recreatiu menys sala de festes i discoteques
- Tallers de reparació de vehicles
- Industria compatible
- Magatzems (màxim 300m2 de local)

SECCIÓ 6.3. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ (clau ZE)

article 114. Definició

La zona d'eixample urbà (clau ZE) correspon a les àrees de densitat mitjana que es desenvolupen en edificis aïllats.

6.3.1. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ GENÈRICA

article 115. Condicions de l'edificació

1. L'edificació de nova planta haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

a) *Sistema d'ordenació*. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació, però amb la possibilitat que la línia de l'edificació pugui coincidir amb l'alineació del vial al qual dóna front.

b) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 2,5 m2 sostre / m2 sòl.

c) *Parcel·lació*. La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 300 m2.

L'amplada de la façana al vial d'accés de la parcel·la de nova creació, ha de ser com a mínim de 15 metres.

Les parcel·les existents abans de l'entrada en vigor del present Pla podran ser construïdes, encara que no compleixin la superfície i l'amplada mínima, en els següents supòsits:

- En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
- En cas de parcel·lacions posteriors podran ser edificades sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.

d) Unitats d'edificació. L'edificació en una mateixa parcel·la no pot superar 2.000 m2 de sostre computable en edificabilitat. S'entén per unitat d'edificació en la zona d'eixample urbà tot conjunt d'edificació continu o discontinu separat, com a mínim, 6 metres d'una altra edificació.

e) Separacions. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 3 metres dels límits amb les parcel·les veïnes, però pot coincidir la seva façana amb l'alineació del vial al qual dóna front.

f) *Ocupació de la parcel·la*. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 50% de la seva superfície.

g) Alçada màxima. L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,85 metres.

Si l'edificació es troba per sota d'un vial, l'alçada màxima es prendrà a partir del terreny natural o modificat.

Per a determinar la rasant que ha de prendre's com a referència per amidar l'alçada de l'edificació, s'utilitzaran les mateixes regles que en el sistema d'ordenació per alineacions de carrer, sempre que la façana es trobi alineada a vial.

En qualsevol cas, quan l'alçada màxima és de 13,85 metres, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre de 16,25 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

h) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+3 (4p), o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

i) Els ràfecs volats i vistos, amb un vol mínim d'1 m, no computaran a efectes d'edificabilitat.

j) No s'admeten parapets.

En qualsevol cas, quan l'alçada màxima és de 13,85 metres, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre de 16,25 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

k) *Soterranis*. Es poden construir plantes soterrani en el 100% de la superfície de la parcel·la. La part del soterrani que es trobi per sota de la projecció als efectes de l'enjardinament i no estigui pavimentada, haurà de tenir un gruix de 0,50 metres de terra.

l) *Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació*. Quedarà totalment enjardinada en el 50%. La resta de la superfície (50%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari, tractat amb paviment dur. La zona enjardinada podrà quedar acabada amb gespa artificial d'alta qualitat, justificada sota certificat de la casa i del col·locador.

m) Quan es modifiqui el nivell natural del terreny, la façana no estarà situada a menys de tres metres del nivell en horitzontal, del punt de canvi.

n) Les façanes es revestiran, amb pedra, en el 50% de la seva superfície de cada façana. Excepte a les façanes que hagin de ser rehabilitades on es permetrà altres tipus d'acabats. La llargada màxima de façana serà de 32 metres.

o) Si en un edifici la construcció només s'assoleix en soterrani amb ús exclusiu d'aparcament, la coberta podrà ser en el 100% totalment plana, per a ús de zona verda o esportiu.

p) La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, salvat de contraindicacions en zones concretes. En qualsevol cas, es permetrà que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui un cobriment Pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta en pendent, sense que en cap cas aquesta superfície se situï en el punt més alt de la coberta.

6.3.2. ZONA D'EIXAMPLE URBÀ DE SISPONY

article 116. Introducció

La Zona d'eixample urbà de Sispony, ha de preservar l'equilibri entre les zones edificades i el context agrícola i paisatgístic, tenint cura de les dimensions en planta i alçada mitjançant l'adaptació de l'edificació a les característiques topogràfiques del seu emplaçament.

article 117. Definició

La zona d'eixample urbà (clau ZE) correspon a les àrees de densitat mitjana que es desenvolupen en edificis aïllats.

article 118. Condicions de l'edificació

1. L'edificació en zona d'eixample urbà de Sispony haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

   a) *Parcel·lació*. La superfície mínima de tota parcel·la de nova creació ha de ser de 450 m2.

Les parcel·les existents abans de l'entrada en vigor del present Pla podran ser construïdes, encara que no compleixin la superfície mínima, en els següents supòsits:

- En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
- En cas de parcel·lacions posteriors podran ser edificades sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.

b) *Ocupació de la parcel·la*. L'ocupació màxima en planta és del 50% de la parcel·la neta.

c) L'ocupació màxima d'una edificació en planta és de 350 m2. En plantes soterrànies es pot ocupar la totalitat de la parcel·la. Les plantes soterrànies no han d'ultrapassar el nivell del terreny natural.

d) Cap punt de l'edificació (incloses les edificacions secundàries i exceptuant les plantes soterrades) pot estar a menys de 3 m del límit de veí.

e) Soterranis. Es poden construir plantes soterrani en el 100% de la superfície de la parcel.la.

f) *Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació*. Quedarà totalment enjardinada en el 90%. La resta de la superfície (10%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari, tractat amb paviment dur. La zona enjardinada no pot quedar acabada amb gespa artificial.

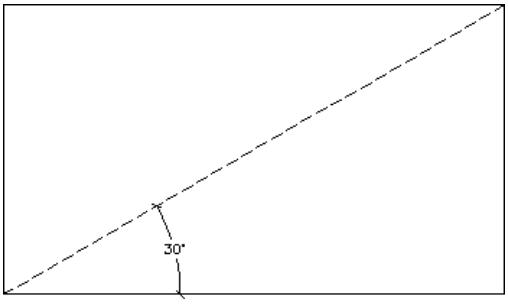
g) En cada parcel·la només es pot construir una única edificació. Aquesta edificació ha de generar un mínim de dos volums (sempre i quan la planta de l'edificació superi les dimensions màximes del paràgraf "h" identificables i un màxim de quatre). S'entén per volum identificable aquell que en façana i sobretot en coberta es representa com una part clara del conjunt (croquis 4).

h) Qualsevol dels volums a què es refereix el paràgraf "g" s'ha d'inscriure en un rectangle de 12 m (façana principal) x 16 m. El costat més llarg del rectangle s'ha de situar, aproximadament, perpendicular a les corbes de nivell del terreny natural. (Vegeu croquis núm. 1 de la zona d'eixample urbà), (Croquis 4).

i) En qualsevol cas, aquesta articulació contínua de volums, s'ha d'inscriure en un quadrat de 22 m x 22 m (Vegeu croquis núm. 1 de la zona d'eixample urbà). (Croquis 4).L'articulació dels diferents volums no ha de crear, en cap cas, façanes de menys de 3,00 m d'ample. (Croquis 4). En passar d'un volum a un altre, en planta i conseqüentment en façanes, sempre amb un escalat de 3 metres com a mínim.

j) En tots els casos, la proporció de la façana principal de l'edifici, (anterior, aproximadament perpendicular al carener) i la seva alçada, per a cada volum, ha d'estar compresa entre 0,7 i 1,3; és a dir, l'amplada de la façana principal de cada volum dividit per l'alçada (a / h comprés entre 0,7 i 1,3). (Croquis 4).

k) El traçat de les diagonals dels rectangles en els que s'inscriu cadascun dels volums, no generarà angles inferiors a 30º .



l) L'alçada màxima en la zona d'eixample urbà és de 13,50 m. Això significa que cap punt de l'edificació, excepte les xemeneies (+ 0,50 m) i elements generadors d'energies renovables (+ 1,50 m) pot ultrapassar un Pla horitzontal situat a 13,50 m del punt més baix d'intersecció de l'edificació amb el terreny natural. Cap façana no ha de superar els 13,50 m del punt més baix fins al carener. (Vegeu croquis núm.2 de la zona d'eixample urbà).

m) Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+3 (4p) o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

n) Cada volum (paràgrafs g, h, i, j, k, l) pot regular l'alçada independentment, segons el criteri exposat en el paràgraf "m". En cap cas però, la distància entren dos plans horitzontals que passen, el primer pel punt de la regulació més baix de l'edifici i el segon pel carener més alt, serà com a màxim de 16,50 m.

o) Tots els mòduls o volums d'una edificació situada per damunt d'un vial i a menys de 5,00 m de la línia d'edificació, han de regular la seva alçada des del vial. (croquis 3).

p) Les cobertes han de ser amb llosa en la seva totalitat i han de definir clarament cada volum. Poden tenir d'un a quatre vessants, amb aigües cap a l'exterior i amb careners orientats, majoritàriament, de forma perpendicular a les corbes de nivell del terreny natural.

q) El pendent de les cobertes ha d'estar comprés entre el 35% i el 45%.

r) L'únic pati de llum i ventilació autoritzat és el de l'escala.

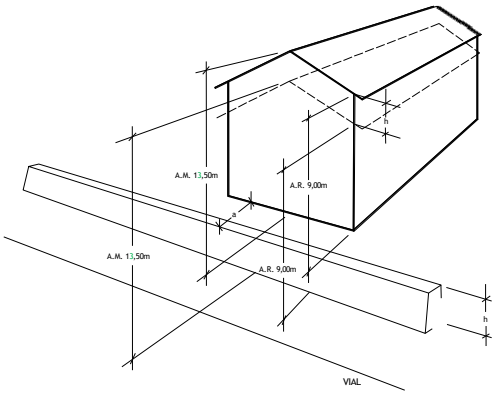
s) Tots els espais d'edificació s'han de ventilar i il·luminar directament per les façanes a excepció dels banys, que es poden ventilar per xunts.

t) El revestiment, en façana, ha de ser amb paredat tradicional de pedra, en un mínim del 50% de la superfície de cada façana. La distribució d'aquest 50% serà lliure, el que permetrà tractar mòduls de manera unitària, pel que fa a revestiments.

En el 50% de la superfície restant de cada façana es poden utilitzar altres materials. En qualsevol cas aquests materials (fusta, arrebossats de calç, aplacats naturals, ...), així com les seves textures i tonalitats, han de contribuir inequívocament i de manera clara a l'harmonia entre edificació, paisatge i patrimoni històric edificat.

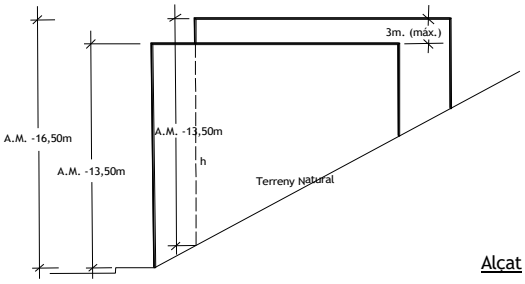
u) En els modificacions del terreny natural el criteri que cal respectar és el d'adaptar l'edificació al terreny. Les modificacions que se'n facin, pels accessos a l'habitatge o la creació de feixes, han d'anar retrobant el perfil del terreny inicial. En cap cas es podent generar murs que sobrepassin els 2 m vistos. Aquests no es poden superposar si no estan separats com a mínim el doble de l'alçada del més alt. El resultat desitjat ha d'obeir al criteri d'encaix de l'edificació al terreny o al seu esglaonat suau.

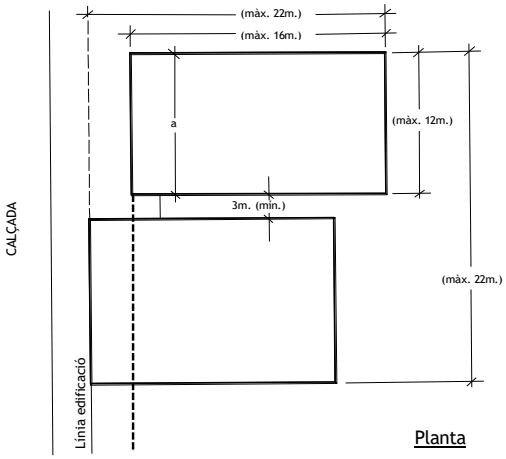
Croquis nº 3



EIXAMPLE URBÀ: a<5m: A.M. es mesura des de vial a≥5m: A.M. es mesura des del terreny natural

Croquis nº 4





ZONA EIXAMPLE URBÀ: $0,7 < a/h < 1,3$ (Relació façanes)

6.3.3. CONDICIONS D'ÚS

article 119. Condicions d'ús

1. En la zona d'eixample urbà, s'admeten com usos principals:
   - Unihabitatge
   - Plurihabitatge
   - Residencial
   - Hoteler (menys el de càmping i caravaning)
   - Oficines
   - Comercial en totes les modalitats
   - Aparcament
2. En la zona d'eixample urbà, s'admeten com a usos compatibles:
   - Sanitari
   - Sòcio-sanitari
   - Social
   - Restauració
   - Educatiu
   - Esportiu
   - Cultural
   - Religiós
   - Recreatiu, a excepció de les sales de festes i discoteques
   - Tallers de reparació de vehicles
   - Industria compatible
   - Magatzem (màxim 300m2 de local)
   - Agrícola.

SECCIÓ 6.4. ZONA INTERMITJA (clau ZI)

article 120. Definició

La zona intermitja (clau ZI) correspon a les àrees de densitat baixa que es desenvolupen en edificis aïllats.

6.4.1 ZONA INTERMITJA GENÈRICA

article 121. Condicions de l'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:
   a) *Sistema d'ordenació*. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació. Però, la línia d'edificació, pot coincidir amb l'alineació del vial al qual dóna front.
   b) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m2 sostre / m2 sòl.

c) Parcel·lació, densitat, separacions i façanes:

- Unihabitatge: La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 400 m², amb una densitat màxima de 1 habitatge per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres.

Les parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present revisió del POUP, podran ésser destinades a l'esmentat ús, encara que no disposin de la superfície i l'amplada mínima, en els supòsits següents:

- En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
- En cas de parcel·lacions posteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.

- Plurifamiliar de baixa densitat: la parcel·la pot ser de 500 m² o de 750 m².
  - Si la superfície de la parcel·la és igual o superior a 500 m² i inferior a 750 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges, que es podran disposar adossats o en un mateix edifici. La separació mínima a veïns serà de 3 metres.
  - Si la superfície de la parcel·la és igual o superior a 750 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges, que es podran disposar aïllats, adossats o en un mateix edifici. La separació mínima de la parcel·la a veïns serà de 3 metres.
  - En cas d'habitatges adossats, cada unitat haurà de tenir una amplada mínima de 6,00 metres.
- Hoteler, residencial i aparcament: La superfície mínima de parcel·la per a aquest ús és de 750m2, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 6 metres.

d) *Amplada mínima de la parcel·la*. L'amplada de la parcel·la de nova creació al vial d'accés, ha de ser com a mínim de 30 metres per a tots els usos admesos a la zona excepte l'unihabitatge i el plurifamiliar de baixa densitat que serà de 15 metres. S'exceptuen els vials d'accés rodat privat de nova planta que abasteixen com a màxim a tres habitatges unifamiliars, en els quals l'amplada de la parcel·la és lliure.

e) *Ocupació de la parcel·la*. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació és del 33% de la seva superfície.

f) *Alçada màxima*. L'alçada màxima de l'edificació serà de *13,85* metres, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre dels *15,85* metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

l) Les caixes d'ascensor, per facilitar l'accessibilitat als edificis, i els elements generadors d'energies renovables podren excedir fins a *1,50* metres l'alçada màxima.

m) *Nombre màxim de plantes*. El nombre màxim de plantes permès sobre rasant en aquesta zona serà de pb+3 (4p) o el que s'indiqui en els plànols d'ordenació.

g) *Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació*. Quedarà totalment enjardinada en el 50%. La superfície restant (50%) pot anar pavimentada; també s'admeten accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari tractat amb paviment dur.

En la zona enjardinada es podrà utilitzar la gespa artificial, tot i que es recomana que no s'ocupi la totalitat de la zona enjardinada i que es combini amb la plantació i ús de plantes autòctones adaptades al clima.

h) Ocupació en soterranis:

- Unihabitatge: ocupació màxima del 100% de la superfície de la parcel·la en soterrani.

- Altres usos admesos: ocupació màxima del 100% de la superfície de la parcel·la en soterrani.
- A la part del soterrani que no es trobi per sota de la projecció de l'edifici, als efectes de l'enjardinament, i que no estigui pavimentada, hi haurà d'haver un gruix mínim de 0,50 metres de terra al damunt.

i) Façanes. La superfície de les façanes s'ha de tractar preferentment amb pedra i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la superfície de cada façana estigui recoberta amb pedra, tret de les especificacions concretes. S'admet reduir del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer, i no intervingui cap altre material o acabat. En façanes a rehabilitar es permetran altres tipus d'acabats.

j) Coberta. La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, tret de contraindicacions en zones concretes. Es permet que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui un cobriment Pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%,–la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

article 122. Condicions d'ús

1. Usos principals:
   - Unihabitatge
   - Hoteler (menys càmping i caravaning)
   - Residencial
   - Aparcament
2. Usos compatibles:
   - Comerç petit
   - Oficina
   - Restauració
   - Sanitari
   - Sòcio-sanitari
   - Social
   - Educatiu
   - Cultural
   - Religiós
   - Esportiu
   - Indústria compatible
   - Agrícola
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

SECCIÓ 6.5. ZONA RESIDENCIAL (clau ZR)

article 123. Definició

La zona residencial (clau ZR) correspon a les àrees de densitat baixa que es desenvolupen en habitatges independents o agrupats.

6.5.1. ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA

article 124. Condicions de l'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

a) *Sistema d'ordenació*. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.

b) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m2 sostre / m2 sòl.

c) *Alçada màxima*. L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,00 metres a carener, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre dels 13,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

Les caixes dels ascensors, per facilitar-ne l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 1,50 metres l'alçada màxima, així com els elements generadors d'energies renovables.

d) Parcel·lació, densitat, separacions i façanes:

- Unihabitatge: La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 400 m², amb una densitat màxima de 1 habitatge per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres.

Les parcel·les existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present revisió del POUP, podran ésser destinades a l'esmentat ús, encara que no disposin de la superfície i l'amplada mínima, en els següents supòsits:

  - En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.
  - En cas de parcel·lacions posteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.

- Plurifamiliar de baixa densitat:
  - Si la superfície de la parcel·la és igual o superior a 500 m² i inferior a 750 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges, que es podran disposar adossats o en un mateix edifici. La separació mínima a veïns serà de 3 metres.
  - Si la superfície de la parcel·la és igual o superior a 750 m² es permet una densitat màxima de 2 habitatges, que es podran disposar aïllats, adossats o en un mateix edifici. La separació mínima de la parcel·la a veïns serà de 3 metres.
  - En cas d'habitatges adossats, cada unitat haurà de tenir una amplada mínima de 6,00 metres.

- En les parcel·les amb una superfície superior a 5.000 m², es permet la construcció d'un habitatge addicional als existent amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, sempre que l'edificabilitat global de la parcel·la no superi l'índex d'edificabilitat neta de 0,6 m²st/m²sòl.

- Hoteler, residencial i aparcament: La superfície mínima de parcel·la per a aquest ús és de 750m2, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà de 6 metres.

e) Amplada mínima de la parcel·la. L'amplada de la parcel·la de nova creació al vial d'accés, públic o privat, ha de ser com a mínim de 30 metres per a tots els usos admesos a la zona excepte l'unihabitatge i el plurifamiliar de baixa densitat que serà de 15 metres.

f) *Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació.* Quedarà totalment enjardinada en el 50%. La resta de superfície (fins al 50%) pot ésser pavimentada; també s'admeten els accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari, tractats amb paviment dur.

En la zona enjardinada es pot utilitzar la gespa artificial, tot i que es recomana no ocupar-ne la totalitat i combinar-la amb plantes autòctones adaptades al clima.

g) Ocupació en soterranis:

- Unihabitatge: ocupació màxima del 100% de la superfície de la parcel·la en soterrani.
- Altres usos admesos: l'ocupació màxima en soterrani és del 100% de la superfície de la parcel·la.
- A la part del soterrani que no es trobi per sota de la projecció de l'edifici, als efectes de l'enjardinament, i que no estigui pavimentada, hi haurà d'haver un gruix mínim de 0,50 metres de terra al damunt.

h) Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 33% de la seva superfície.

i) Façanes. La superfície de les façanes hauran de ser tractades preferentment amb pedra i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la seva superfície de cada façana estigui recoberta amb pedra tret de les especificacions concretes. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat. En façanes a rehabilitar es permetran altres tipus d'acabats.

j) Coberta. La coberta de l'edifici ha de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, tret de contraindicacions en zones concretes. Es permet que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui cobriment pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

k) Els ràfecs volats i vistos, amb un vol mínim d'1m, no computaran a efectes d'edificabilitat.

l) No s'admeten parapets.

article 125. Condicions d'ús

1. Usos principals:
   - Unihabitatge
   - Hoteler (menys càmping i caravaning)
   - Residencial
   - Aparcament
2. En la zona residencial, s'admeten com a usos compatibles:
   - Oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m2 d'aquests usos.
   - Indústria artesanal (màxim 50m2 de superfície de local)
   - Agrícola.
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ZONA RESIDENCIAL 1 (clau ZR1)

article 126. Condicions de l'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions establertes a la següents:

   a) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m2 sostre / m2 sòl.

   b) Parcel·lació, densitat, separacions i façanes:

   - Unihabitatge: La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 1.500 m², amb una densitat màxima de 1 habitatge per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres. Les parcel·les existents abans de l'entrada en vigor del present Pla podran ser destinades a l'esmentat ús, encara que no compleixin la superfície i l'amplada mínima, en els següents supòsits:

     - En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.

     - En cas de parcel·lacions posteriors podran ser edificades sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.

   - Hoteler, residencial i aparcament: La superfície mínima de parcel·la de nova creació és de 1.500 m², la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 6 metres.

   c) L'edificació haurà d'agrupar-se en nuclis que abastin, almenys, tres habitatges. En aquests nuclis cap habitatge pot distanciar-se més de 20 metres d'un altre.

   d) La urbanització tindrà un caràcter eminentment rural.

   e) En tant no s'aprovi el corresponent pla parcial o especial, es mantindran les prohibicions determinades en els articles 39 i 40 de la LGOTU, i es podran realitzar les mateixes actuacions excepcionals admeses en sòl no urbanitzable, i les no sotmeses a autorització, enumerades en els articles 51 i 52 de la mateixa llei.

   f) Les façanes han d'estar recobertes amb pedra i paredats tradicionals tipus borda rústica, almenys fins el 80% de la seva superfície. La resta de superfície ha d'ésser recoberta en fusta natural, acabat vernís tradicional.

   g) Si les parcel·les tenen un mínim de 3.000 m², es podran realitzar 3 habitatges.

   h) Les edificacions tipus borda existents hauran de romandre amb les mateixes característiques actuals, sense ampliar volumetria; solament s'acceptaran tasques de manteniment i es podran reconvertir en unihabitatge. Estaran ubicades en una parcel·la formada pel perímetre mínim resultant de projectar 15 metres al perímetre de les seves façanes. Si es tracta d'un grup de bordes que no estan separades entre elles 30 metres, el límit de la parcel·la es trobarà a la meitat de la distància que les separa. No es podrà ampliar la seva superfície ni la seva volumetria i no es podrà construir al seu perímetre a menys de 30 metres.

   i) En cas de voler tancar el perímetre de la parcel·la, ha de ser amb troncs d'arbre de diàmetre 100 mm., amb muntants cada 2,50 m., d'aproximadament 1,00 m. d'alçada i dos muntants, un superior i l'altre a la meitat.

2. La resta de les condicions de l'edificació són les establertes en la zona residencial genèrica (clau ZR).

article 127. Condicions d'ús

1. En la zona residencial 1, s'admeten com a usos principals:

   - Unihabitatge

2. En la zona residencial 1, s'admeten com a usos compatibles:

   - Oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la

unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies.

- Indústria artesanal (màxim 50m2 local)
- Agrícola.

6.5.3. ZONA RESIDENCIAL 2 (clau ZR2)

article 128. Condicions de l'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

   a) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m2 sostre / m2 sòl.

   b) Parcel·lació, densitat, separacions i façanes:

   - Unihabitatge: La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 750 m^2, amb una densitat màxima de 1 habitatge per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3 metres. Les parcel·les existents abans de l'entrada en vigor del present Pla podran ser destinades a l'esmentat ús, encara que no compleixin la superfície i l'amplada mínima, en els següents supòsits:

   - En cas de parcel·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor del primer POUP s'admetrà l'edificació encara que no s'hagi sol·licitat llicència de parcel·lació.

   - En cas de parcel·lacions posteriors podran ser edificades sempre que hagin obtingut llicència de parcel·lació.

   - Hoteler, residencial i aparcament: La superfície mínima de parcel·la de nova creació és de 750m2, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 6 metres.

2. La resta de les condicions de l'edificació són les establertes en la zona residencial genèrica (clau ZR), tret de les façanes que han d'estar recobertes amb pedra (paredat tradicional del país), com a mínim en el 70% de la seva superfície de cada façana; la resta ha de quedar recoberta amb fusta natural, acabat vernís tradicional.

article 129. Condicions d'ús

S'admeten els mateixos usos que la zona residencial 1.

ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA 3 (clau ZR3)

article 130. Condicions de l'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

   a) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m2 sostre / m2 sòl.

   b) Parcel·lació. La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 1500 m2.

2. La resta de les condicions de l'edificació són les establertes en la zona residencial genèrica (clau ZR), tret de les façanes que han d'estar recobertes amb pedra (paredat tradicional del país), com a mínim en el 70% de la seva superfície de cada façana; la resta ha de quedar recoberta amb fusta natural, acabat vernís tradicional.

article 131. Condicions d'usos

En la zona residencial recreativa 3, s'admeten com usos:

- Esportiu

- Esportiu-recreatiu
- Recreatiu
- Aparcament
- Restauració
- Comerç
- Hoteler
- Estacions de servei

ZONA RESIDENCIAL A (ZRA)

article 132. Definició

Comprèn aquells sòls urbanitzables classificats com a "adequats" amb el criteri d'idoneïtat territorial recollit a la memòria d'ordenació. dels que cal realitzar una protecció en la implementació de noves edificacions, que poden incorporar-se a través de plans parcials o especials als processos d'urbanització, com a previsió d'un creixement limitat.

article 133. Condicions d'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:
    a. Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.
    b. Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m^2sostre/m^2sòl, amb un màxim de 640m^2sostre per parcel·la.
    c. Alçada màxima. L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,00 metres a carener, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre dels 13,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.
    d. Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes serà de PB+2 (3p).
    e. Parcel·lació.
        - Unihabitatge: la superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 800 m^2, amb una densitat màxima d'1 habitatge per parcel·la.
    f. Separacions a llindes. La separació mínima de l'edificació a veïns serà de 4 metres.
    g. Amplada mínima de la parcel·la. L'amplada de la parcel·la de nova creació al vial d'accés, públic o privat, ha de ser com a mínim de 15 metres per a tots els usos admesos a la zona.
    h. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. La superfície lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació, ni sobre ni sota rasant, haurà de mantenir majoritàriament la permeabilitat natural del sòl. Únicament es permetrà impermeabilitzar o pavimentar un màxim de 200 m^2 d'aquesta superfície lliure. A aquests efectes, es consideren superfícies impermeabilitzades aquelles tractades amb paviments continus, formigó, asfalt, llambordes sobre base impermeable o qualsevol altra solució constructiva que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.
    i. que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

    La resta de la superfície lliure de parcel·la haurà de mantenir-se amb tractaments permeables, enjardinats o amb solucions que garanteixin la infiltració natural de l'aigua i la

permeabilitat del sòl.

S'admetran els accessos a soterranis i recorreguts estrictament necessaris per al funcionament de la parcel·la dins del límit màxim de superfície impermeabilitzada establert en aquest article.

j. Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà, com a màxim, de 240 m².

k. Ocupació de soterranis. L'ocupació màxima en planta soterrani serà de 480m². En qualsevol cas, la superfície ocupada pel soterrani no podrà excedir en més de 240m² l'ocupació màxima de la planta de l'edificació sobre rasant. Aquesta superfície s'haurà de desenvolupar en continuïtat amb l'ocupació de la planta sobre rasant i situada sota aquesta, no admetent-se la implantació independent de superfície soterrada en altres àmbits de la parcel·la.

l. Façanes. La superfície de les façanes hauran de ser tractades preferentment amb pedra i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la superfície de cada façana estigui recoberta amb pedra. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

m. Coberta. La coberta de l'edifici ha de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, tret de contraindicacions en zones concretes. Es permet que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui cobriment pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

article 134. Condicions d'ús

1. Usos principals:
   - Unihabitatge
   - Hoteler (menys càmping i caravàning)
   - Residencial
   - Aparcament
2. En la zona residencial, s'admeten com a usos compatibles:
   - Oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m² d'aquests usos.
   - Indústria artesanal (màxim 50m² de superfície de local).
   - Agrícola.
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ZONA RESIDENCIAL B (ZRB)

article 135. Definició

Comprèn aquells sòls urbanitzables classificats com a "condicionats" amb el criteri d'idoneïtat territorial recollit a la memòria d'ordenació. dels que cal realitzar una protecció en la implementació de noves edificacions, que poden incorporar-se a través de plans parcials o especials als processos d'urbanització, com a previsió d'un creixement limitat.

article 136. Condicions d'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

    a. Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.

    b. Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,75 m^2sostre/m^2sòl, amb un màxim de 750m^2sostre per parcel·la.

    c. Alçada màxima. L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,00 metres a carener, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre dels 13,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

    d. Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes serà de PB+2 (3p).

    e. Parcel·lació.

        - Unihabitatge: la superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 1.000 m^2, amb una densitat màxima d'1 habitatge per parcel·la.

    f. Separacions a llindes. La separació mínima de l'edificació a veïns serà de 4 metres.

    g. Amplada mínima de la parcel·la. L'amplada de la parcel·la de nova creació al vial d'accés, públic o privat, ha de ser com a mínim de 15 metres per a tots els usos admesos a la zona.

    h. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. La superfície lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació, ni sobre ni sota rasant, haurà de mantenir majoritàriament la permeabilitat natural del sòl. Únicament es permetrà impermeabilitzar o pavimentar un màxim de 200 m^2 d'aquesta superfície lliure. A aquests efectes, es consideren superfícies impermeabilitzades aquelles tractades amb paviments continus, formigó, asfalt, llambordes sobre base impermeable o qualsevol altra solució constructiva que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

    i. que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

    La resta de la superfície lliure de parcel·la haurà de mantenir-se amb tractaments permeables, enjardinats o amb solucions que garanteixin la infiltració natural de l'aigua i la permeabilitat del sòl.

    S'admetran els accessos a soterranis i recorreguts estrictament necessaris per al funcionament de la parcel·la dins del límit màxim de superfície impermeabilitzada establert en aquest article.

    j. Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà, com a màxim, de 250 m^2.

    k. Ocupació de soterranis. L'ocupació màxima en planta soterrani serà de 500m^2. En qualsevol cas, la superfície ocupada pel soterrani no podrà excedir en més de 250m^2 l'ocupació màxima de la planta de l'edificació sobre rasant. Aquesta superfície s'haurà de desenvolupar en continuïtat amb l'ocupació de la planta sobre rasant i situada sota aquesta, no admetent-se la implantació independent de superfície soterrada en altres àmbits de la parcel·la.

    l. Façanes. La superfície de les façanes hauran de ser tractades preferentment amb pedra i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la superfície de cada façana estigui recoberta amb pedra. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

    m. uperfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

n. Coberta. La coberta de l'edifici ha de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, tret de contraindicacions en zones concretes. Es permet que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui cobriment pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

o. al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

article 137. Condicions d'ús

1. Usos principals:
   - Unihabitatge
   - Hoteler (menys càmping i caravàning)
   - Residencial
   - Aparcament
2. En la zona residencial, s'admeten com a usos compatibles:
   - Oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m^2 d'aquests usos.
   - Indústria artesanal (màxim 50m^2 de superfície de local).
   - Agrícola.
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ZONA RESIDENCIAL C (ZRC)

article 138. Definició

Comprèn aquells sòls urbanitzables classificats com a "limitats" amb el criteri d'idoneïtat territorial recollit a la memòria d'ordenació. dels que cal realitzar una protecció en la implementació de noves edificacions, que poden incorporar-se a través de plans parcials o especials als processos d'urbanització, com a previsió d'un creixement limitat.

article 139. Condicions d'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:
   a. Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.
   b. Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,50 m^{2}sostre/m^{2}sòl, amb un màxim de 750m^{2}sostre per parcel·la.
   c. Alçada màxima. L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,00 metres a carener, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre dels 13,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.
   d. Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes serà de PB+1 (2p).
   e. Parcel·lació.

- Unihabitatge: la superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 1.500 m², amb una densitat màxima d'1 habitatge per parcel·la.

f. Separacions a llindes. La separació mínima de l'edificació a veïns serà de 4 metres.

g. Amplada mínima de la parcel·la. L'amplada de la parcel·la de nova creació al vial d'accés, públic o privat, ha de ser com a mínim de 15 metres per a tots els usos admesos a la zona.

h. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. La superfície lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació, ni sobre ni sota rasant, haurà de mantenir majoritàriament la permeabilitat natural del sòl. Únicament es permetrà impermeabilitzar o pavimentar un màxim de 200 m² d'aquesta superfície lliure. A aquests efectes, es consideren superfícies impermeabilitzades aquelles tractades amb paviments continus, formigó, asfalt, llambordes sobre base impermeable o qualsevol altra solució constructiva que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

i. que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

La resta de la superfície lliure de parcel·la haurà de mantenir-se amb tractaments permeables, enjardinats o amb solucions que garanteixin la infiltració natural de l'aigua i la permeabilitat del sòl.

S'admetran els accessos a soterranis i recorreguts estrictament necessaris per al funcionament de la parcel·la dins del límit màxim de superfície impermeabilitzada establert en aquest article.

j. Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà, com a màxim, de 375 m².

k. Ocupació de soterranis. L'ocupació màxima en planta soterrani serà de 750 m². En qualsevol cas, la superfície ocupada pel soterrani no podrà excedir en més de 375m² l'ocupació màxima de la planta de l'edificació sobre rasant. Aquesta superfície s'haurà de desenvolupar en continuïtat amb l'ocupació de la planta sobre rasant i situada sota aquesta, no admetent-se la implantació independent de superfície soterrada en altres àmbits de la parcel·la.

l. Façanes. La superfície de les façanes hauran de ser tractades preferentment amb pedra i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la superfície de cada façana estigui recoberta amb pedra. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

m. superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

n. Coberta. La coberta de l'edifici ha de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, tret de contraindicacions en zones concretes. Es permet que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui cobriment pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

o. al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

article 140. Condicions d'ús

1. Usos principals:
   - Unihabitatge
   - Hoteler (menys càmping i caravàning)
   - Residencial
   - Aparcament
2. En la zona residencial, s'admeten com a usos compatibles:
   - Oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m^2 d'aquests usos.
   - Indústria artesanal (màxim 50m^2 de superfície de local).
   - Agrícola.
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ZONA RESIDENCIAL D (ZRD)

article 141. Definició

Comprèn aquells sòls urbanitzables classificats com a "deficients" amb el criteri d'idoneïtat territorial recollit a la memòria d'ordenació. dels que cal realitzar una protecció en la implementació de noves edificacions, que poden incorporar-se a través de plans parcials o especials als processos d'urbanització, com a previsió d'un creixement limitat.

article 142. Condicions d'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:
   a. Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.
   b. Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,34 m^{2}sostre/m^{2}sòl, amb un màxim de 750m^{2}sostre per parcel·la.
   c. Alçada màxima. L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,00 metres a carener, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre dels 13,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.
   d. Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes serà de PB+1 (2p).
   e. Parcel·lació.
      - Unihabitatge: la superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 2.200 m^2, amb una densitat màxima d'1 habitatge per parcel·la.
   f. Separacions a llindes. La separació mínima de l'edificació a veïns serà de 4 metres.
   g. Amplada mínima de la parcel·la. L'amplada de la parcel·la de nova creació al vial d'accés, públic o privat, ha de ser com a mínim de 15 metres per a tots els usos admesos a la zona.
   h. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. La superfície lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació, ni sobre ni sota rasant, haurà de mantenir majoritàriament la permeabilitat natural del sòl. Únicament es permetrà impermeabilitzar o pavimentar un màxim de 200 m^2 d'aquesta superfície lliure. A aquests efectes, es consideren superfícies

impermeabilitzades aquelles tractades amb paviments continus, formigó, asfalt, llambordes sobre base impermeable o qualsevol altra solució constructiva que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

i. que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

La resta de la superfície lliure de parcel·la haurà de mantenir-se amb tractaments permeables, enjardinats o amb solucions que garanteixin la infiltració natural de l'aigua i la permeabilitat del sòl.

S'admetran els accessos a soterranis i recorreguts estrictament necessaris per al funcionament de la parcel·la dins del límit màxim de superfície impermeabilitzada establert en aquest article.

j. Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà, com a màxim, de 440 m^2.

k. Ocupació de soterranis. L'ocupació màxima en planta soterrani serà de 880 m^2. En qualsevol cas, la superfície ocupada pel soterrani no podrà excedir en més de 440m^2 l'ocupació màxima de la planta de l'edificació sobre rasant. Aquesta superfície s'haurà de desenvolupar en continuïtat amb l'ocupació de la planta sobre rasant i situada sota aquesta, no admetent-se la implantació independent de superfície soterrada en altres àmbits de la parcel·la.

l. Façanes. La superfície de les façanes hauran de ser tractades preferentment amb pedra i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la superfície de cada façana estigui recoberta amb pedra. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

m. uperfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

n. Coberta. La coberta de l'edifici ha de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, tret de contraindicacions en zones concretes. Es permet que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui cobriment pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

o. al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

article 143. Condicions d'ús

1. Usos principals:
   - Unihabitatge
   - Hoteler (menys càmping i caravàning)
   - Residencial
   - Aparcament
2. En la zona residencial, s'admeten com a usos compatibles:
   - Oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m^2 d'aquests usos.
   - Indústria artesanal (màxim 50m^2 de superfície de local).

- Agrícola.

3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ZONA RESIDENCIAL E (ZRE)

article 144. Definició

Comprèn aquells sòls urbanitzables classificats com a "molt deficient" amb el criteri d'idoneïtat territorial recollit a la memòria d'ordenació. dels que cal realitzar una protecció en la implementació de noves edificacions, que poden incorporar-se a través de plans parcials o especials als processos d'urbanització, com a previsió d'un creixement limitat.

article 145. Condicions d'edificació

1. L'edificació haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

   a. Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.

   b. Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,25 m^2sostre/m^2sòl, amb un màxim de 750m^2sostre per parcel·la.

   c. Alçada màxima. L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,00 metres a carener, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre dels 13,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

   d. Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes serà de PB+1 (2p).

   e. Parcel·lació.

      - Unihabitatge: la superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 3.000 m^2, amb una densitat màxima d'1 habitatge per parcel·la.

   f. Separacions a llindes. La separació mínima de l'edificació a veïns serà de 4 metres.

   g. Amplada mínima de la parcel·la. L'amplada de la parcel·la de nova creació al vial d'accés, públic o privat, ha de ser com a mínim de 15 metres per a tots els usos admesos a la zona.

   h. Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. La superfície lliure de la parcel·la no ocupada per l'edificació, ni sobre ni sota rasant, haurà de mantenir majoritàriament la permeabilitat natural del sòl. Únicament es permetrà impermeabilitzar o pavimentar un màxim de 200 m^2 d'aquesta superfície lliure. A aquests efectes, es consideren superfícies impermeabilitzades aquelles tractades amb paviments continus, formigó, asfalt, llambordes sobre base impermeable o qualsevol altra solució constructiva que impedeixi la infiltració natural de l'aigua al terreny.

   i. ny.

      La resta de la superfície lliure de parcel·la haurà de mantenir-se amb tractaments permeables, enjardinats o amb solucions que garanteixin la infiltració natural de l'aigua i la permeabilitat del sòl.

      S'admetran els accessos a soterranis i recorreguts estrictament necessaris per al funcionament de la parcel·la dins del límit màxim de superfície impermeabilitzada establert en aquest article.

   j. Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà, com a màxim, de 450 m^2.

k. Ocupació de soterranis. L'ocupació màxima en planta soterrani serà de 550m². En qualsevol cas, la superfície ocupada pel soterrani no podrà excedir en més de 100m² l'ocupació màxima de la planta de l'edificació sobre rasant. Aquesta superfície s'haurà de desenvolupar en continuïtat amb l'ocupació de la planta sobre rasant i situada sota aquesta, no admetent-se la implantació independent de superfície soterrada en altres àmbits de la parcel·la.

l. Façanes. La superfície de les façanes hauran de ser tractades preferentment amb pedra i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la superfície de cada façana estigui recoberta amb pedra. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

m. uperfície de cada façana estigui recoberta amb pedra. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima de cada façana amb pedra, sempre que l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

n. Coberta. La coberta de l'edifici ha de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%, tret de contraindicacions en zones concretes. Es permet que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui cobriment pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

o. pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta inclinada i sense situar-se al punt més alt de la coberta. En ampliacions d'edificis existents amb pendents de coberta superiors al 100%, la nova coberta no pot superar la superfície de l'edifici existent.

article 146. Condicions d'ús

1. Usos principals:
   - Unihabitatge
   - Hoteler (menys càmping i caravàning)
   - Residencial
   - Aparcament
2. En la zona residencial, s'admeten com a usos compatibles:
   - Oficina, comerç, educatiu i sanitari, sempre que l'activitat no superi el 25% de la superfície de la unitat immobiliària i sempre que no s'emmagatzemin mercaderies. Es permet sempre una mínim de 20m² d'aquests usos.
   - Indústria artesanal (màxim 50m² de superfície de local).
   - Agrícola.
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

SECCIÓ 6.6 ZONA DE SERVEIS (clau ZS)

article 147. Definició

La zona de serveis (clau ZS) correspon a les àrees destinades a l'assentament d'activitats que en general no són compatibles amb l'habitatge.

article 148. Condicions d'ús

1. En la zona de serveis, s'admeten com a usos principals :
   - Indústria en totes les modalitats.
   - Magatzem
   - Tallers de reparació de vehicles
   - Comercial
   - Aparcament
2. En la zona de serveis, s'admeten com a usos compatibles:
   - Recreatiu
   - Esportiu
   - Esportiu-recreatiu
   - Estacions de servei
   - Oficines
   - Restauració
   - S'admet un únic habitatge de 150m2 de sostre màxim per al guarda o conserge de l'activitat.

6.6.1. ZONA DE SERVEIS 1 (clau ZS1)

article 149. Condicions de l'edificació

1. L'edificació de nova planta haurà d'ajustar-se a les condicions següents:
   a) *Sistema d'ordenació*. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.
   b) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,80 m2 sostre / m2 sòl.
   c) *Parcel·lació*. La superfície mínima de la parcel·la és de 500 m2.
   d) *Ocupació de la parcel·la*. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 70% de la seva superfície. En planta soterrani es pot ocupar la totalitat de la parcel·la.
   e) *Alçada màxima*. L'alçada màxima de l'edificació serà de 16,00 metres al carener. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre de 18,00 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.
   f) Els accessos al soterrani es faran sempre per l'interior de l'edifici.
   g) *Superfície no ocupada per l'edificació*. Ha d'estar enjardinada en un mínim del 10%. La resta de superfície ha d'estar pavimentada.
   h) Pel càlcul de l'edificabilitat, cada mòdul d'alçada que vagi de 0,00 a 6,00 metres computarà com una planta.

i) Les façanes es revestiran, amb pedra, en un mínim del 30% de la seva superfície de cada façana. Excepte a les façanes que hagin de ser rehabilitades on es permetrà altres tipus d'acabats.

j) Es permet la coberta plana al 100% de la superfície de la coberta.

article 150. Condicions d'ús

S'admeten tots els usos principals i compatibles regulats per la zona de serveis (clau ZS), així com l'ús sanitari com a ús compatible.

6.6.2. ZONA DE SERVEIS 2 (clau ZS2)

article 151. Condicions de l'edificació

1. L'edificació de nova planta haurà d'ajustar-se a les condicions següents:

a) *Sistema d'ordenació*. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.

b) *Edificabilitat*. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 1,5 m2 sostre / m2 sòl.

c) *Parcel·lació*. La superfície mínima de la parcel·la és de 500 m2.

d) *Ocupació de la parcel·la*. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 70% de la seva superfície. En planta soterrani es pot ocupar la totalitat de la parcel·la.

e) *Alçada màxima*. L'alçada màxima de l'edificació serà de 16,00 metres al carener. En qualsevol cas, l'alçada del carener de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre de 18,00 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

f) Els accessos al soterrani es faran sempre per l'interior de l'edifici.

g) *Superfície no ocupada per l'edificació*. Ha d'estar enjardinada en un mínim del 10%. La resta de superfície ha d'estar pavimentada.

h) Pel càlcul de l'edificabilitat, cada mòdul d'alçada que vagi de 0,00 a 6,00 metres computarà com una planta.

i) Les façanes es revestiran, amb pedra, en un mínim del 30% de la seva superfície de cada façana. Excepte a les façanes que hagin de ser rehabilitades on es permetrà altres tipus d'acabats.

j) Es permet la coberta plana al 100% de la superfície de la coberta.

SECCIÓ 6.7. ZONA DEL TELECABINA (clau ZT)

article 152. Definició

La zona de serveis (clau ZT) correspon a les àrees que es desenvolupen per sota el telecabina.

article 153. Condicions de l'edificació

Les autoritzacions de sobrevol de propietats privades i edificis queden supeditades a les següents disposicions:

a) Respectar els gàlibs reglamentaris entre els vehicles de la instal·lació i la construcció existent o per edificar.

b) L'edifici sobrevolat ha de reunir com a mínim les següents condicions constructives:

b.1) Justificar mitjançant càlcul que l'estructura de l'edifici i especialment de la seva coberta o terrassa tingui en compte l'impacte d'un possible descarrilament del cable nu sobre l'edifici.

b.2) El llosat i ràfec incombustible i tallafoc 2 hores com a mínim, certificat per una empresa d'inspecció i control que verifiqui el compliment dels requisits en matèria de seguretat contra incendi a més dels indicats en l'apartat b.3)

b.3) Instal·lació d'un sistema de detecció d'incendis en les diferents dependències de l'edifici amb una alarma connectada a l'estació motriu de la instal·lació de transport.

b.4) Realització de plans d'emergència amb la participació de cossos de seguretat, propietaris i/o llogaters dels edificis afectats i personal de l'empresa que explota la instal·lació.

A més dels requisits tècnics del propi edifici, cal tenir en compte per part de la propietat de la instal·lació la reserva de les prerrogatives o drets derivats de les necessitats d'intervenció per a la construcció, modificació, reparació, manteniment, salvament d'usuaris (en cas d'evacuacions verticals) així com de les eventuals molèsties produïdes per la pròpia instal·lació (soroll, impacte visual, etc.)

SECCIÓ 6.8. ZONA DE VERD PRIVAT

article 154. Definició

Comprèn les zones de sòl urbà i urbanitzable delimitades als plànols de qualificació en els quals es manté l'ús i la propietat privada del sòl atenent als valors paisatgístic o d'idoneïtat territorial.

article 155. Condicions d'edificació i ús

Els sòls subjectes a aquesta zonificació han de ser preservats de l'edificació i destinats a espais lliures de caràcter privat.

Es procurarà la mínima transformació d'aquests sòls, no permetent-se cap actuació que desfiguri el seu caràcter o funcionalitat ecològica.

L'enjardinament de qualsevulla modalitat d'espai lliure de nova creació es disposarà amb plantació d'espècies autòctones i adaptades a l'àmbit.

CAPÍTOL 7. SÒL URBÀ

SECCIÓ 7.1. GENERALITATS

article 156. Definició i categories

D'acord amb la legislació vigent, tenen la condició de sòl urbà els terrenys que estan en els següents supòsits:

a) Terrenys amb urbanització consolidada per posseir els serveis urbanístics bàsics d'accés rodat, aigua potable, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica, adequats per servir les necessitats de les edificacions i els usos previstos pel planejament.

b) Terrenys compresos en àrees pendents d'urbanitzar, però que posseeixen els serveis urbanístics bàsics esmentats en l'anterior apartat a), en el 40% o més de la seva superfície.

Aquests terrenys adquireixen la condició de solar una vegada s'hagin executat els treballs d'urbanització de conformitat amb el Pla parcial o el Pla especial d'urbanisme, que prèviament s'haurà d'aprovar, i disposin, efectivament, de tots els serveis urbanístics bàsics.

c) Terrenys amb una urbanització aprovada a l'entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i

urbanisme, susceptibles, de ser inclosos en una unitat d'actuació de gestió directa.

Segons les disposicions del Reglament urbanístic, en els sòls urbans, es distingeixen les categories següents:

d) Sòl urbà consolidat, que està integrat pels terrenys que disposen dels serveis urbanístics bàsics i que el Pla ordena directament, sense remetre a la ulterior aprovació de planejament derivat i, en conseqüència els inclou en una unitat d'actuació de gestió directa. Tanmateix, no s'exclou la necessitat de planejament derivat en sòl urbà consolidat, en els casos en què pel seu estat de conservació, algunes àrees hagin de ser objecte d'operacions de renovació. Dins del sòl urbà consolidat també s'inclouen els terrenys sense urbanitzar, però amb una urbanització aprovada amb anterioritat a la seva entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme que d'acord amb el text legal el Pla inclou dins del sòl urbà, en una unitat d'actuació de gestió directa.

e) Sòl urbà no consolidat, que compren els terrenys inclosos en una unitat d'actuació de sòl urbà pel fet d'estar en àrees urbanitzades en el 40% o més de la seva superfície i no es classifiquin com a sòl urbà consolidat per no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per l'edificació. En aquest cas, l'ordenació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no és necessari que arribi al nivell de detall, ja que l'ordenació detallada d'aquestes àrees s'ha de fer mitjançant l'aprovació d'un Pla parcial especial.

article 157. Determinacions en el sòl urbà

En el sòl qualificat de sòl urbà el Pla pren les determinacions següents:

Delimitació del perímetre de sòl urbà i divisió en unitats d'actuació en funció dels nuclis de població, barris, poblats i nuclis consolidats o aprovats, diferenciant les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, susceptibles de gestió directa, de les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat, subjectes a ordenació mitjançant la posterior aprovació de Plans parcials o especials

a) Assignació, a cada unitat d'actuació, mitjançant la zonificació, dels usos, les tipologies de construcció, l'aprofitament urbanístic, el percentatge de terrenys de cessió obligatòria i les normes d'edificació amb definició de volums, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i els seus entorns.

b) Determinació, dins de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, de:

- les àrees subjectes a rehabilitació.

- els sectors i, si s'escau, les unitats d'actuació en què s'han d'efectuar operacions de renovació.

- les àrees en què cal completar la urbanització existent, amb delimitació del polígon per dur a terme la distribució entre els propietaris dels costos de la urbanització pendent.

- les parcel·les que per no complir les dimensions o característiques requerides perquè puguin ser edificades, amb delimitació del polígon, per dur a terme la regularització de finques.

- els programes públics de reforma, de protecció i de sanejament que s'hagin d'executar.

c) Delimitació, en cada unitat d'actuació, dels espais lliures i zones destinades a parcs i jardins públics, l'esport i al lleure, d'acord amb els criteris establerts a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

d) Emplaçaments reservats, en cada unitat d'actuació, per a equipaments públics, sanitaris i socials, educatius i culturals, esportius, administratius, aparcaments i altres serveis urbans comunitaris, d'acord amb els criteris establerts en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Aquesta determinació podrà no fer-se en aquelles unitats d'actuació que hagin de ser objecte d'un Pla parcial o especial.

e) Fixació de l'aprofitament urbanístic unitari corresponent a cada una de les unitats d'actuació que hagin de ser objecte d'un Pla parcial o especial.

f) Traçat i característiques de la xarxa viària i les seves servituds, fixació d'alineacions i rasants i dels traçats de les galeries i xarxes de distribució d'aigües, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica,

telèfon i altres serveis, previstos pel Pla a cada unitat d'actuació.

g) Normes sobre les tipologies d'edificació, els tractaments d'elements i llocs singulars i les activitats i els usos, que s'han d'aplicar a la trama urbana existent compresa dins de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat per assegurar la protecció del patrimoni edificat i evitar el deteriorament ambiental.

h) Previsions, en cada unitat d'actuació, per a la supressió de barreres arquitectòniques, físiques i sensorials, en aplicació de la Llei d'accessibilitat.

article 158. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments

En les unitats d'actuació en sòl urbà, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ser destinat a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, serà el 15% de la superfície de sòl, desprès d'haver-se deduït les superfícies necessàries segons la llei.

En les unitats d'actuació en sòl urbà, les cessions gratuïtes per a reserves d'espais lliures i d'equipaments, s'han de fer prioritàriament en aquest ordre:

- En sòl qualificat d'espais lliures o d'equipament en la mateixa unitat de gestió.
- En terrenys compresos en una altra unitat d'actuació, de valor urbanístic equivalent, conforme disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el Reglament d'Urbanisme.
- L'equivalent econòmic de les anteriors cessions.

article 159. Regulació de les zones en sòl urbà

1. La regulació de les diverses zones edificables que es desenvolupen en el sòl urbà, en quant als aspectes detallats relatius a l'edificabilitat, els tipus d'ordenació, les condicions d'edificació i d'ús, i tots els altres aspectes complementaris, es detallen en la zonificació.

CAPÍTOL 8. SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 8.1. GENERALITATS

article 160. Definició

Tenen la condició de sòl urbanitzable, d'acord amb la legislació vigent, tots aquells terrenys situats en unitats d'actuació que no hagin estat qualificats de sòls urbans ni de sòls no urbanitzables pel present Pla, i per tant que es consideren aptes per a ser urbanitzats, ja que no estan inclosos en les zones afectades per riscos naturals ni són de titularitat comunal.

article 161. Sòls urbanitzables

Els sòls urbanitzables, delimitats en unitats d'actuació que inclouen els terrenys que, per la seva proximitat al perímetre urbà i a les xarxes de serveis existents, siguin més idonis des de la perspectiva de l'ús racional del territori i de l'equilibri ecològic i la sostenibilitat del creixement, per acollir els nous desenvolupaments urbans. També s'hi han d'incloure els terrenys que requereixin obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície als quals fa la LGOTU.

article 162. Desplegament dels sòls urbanitzables

1. El desplegament del Pla, en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, es realitzarà mitjançant plans parcials i/o plans especials, ajustats a la delimitació de les unitats d'actuació, assenyalades en els plànols normatius.
2. En els sòls urbanitzables es determinen:
   a) Divisió en unitats d'actuació pel desplegament del Pla, mitjançant plans parcials i especials.
   b) Assignació, a cada unitat d'actuació, mitjançant la zonificació, les edificabilitats, usos, proporció de terrenys de cessió obligatòria i condicions d'urbanització, que hauran de respectar els plans parcials o especials que hagin de concretar la ordenació d'aquest sòl. En algun cas s'estableixen també les condicions relatives a la tipologia, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i els seus entorns.
   c) Fixació de l'aprofitament urbanístic unitari de cada unitat d'actuació. El sostre màxim indicat en les fitxes urbanístiques té caràcter orientatiu i no vinculant a efectes de determinació definitiva de l'aprofitament urbanístic. La seva quantificació s'ha efectuat a partir de la informació disponible en el moment de la redacció del POUP i podrà veure's modificada per l'aplicació de limitacions, servituds, proteccions ambientals, mesures de preservació del patrimoni natural o qualsevol altra afecció urbanística, territorial o sectorial que es determini o concreti posteriorment. En conseqüència, el sostre finalment materialitzable serà el que resulti de la normativa aplicable i dels estudis i verificacions que corresponguin en cada fase de desenvolupament.
   d) Assenyalament, si és el cas, dels sectors en què es divideix la unitat d'actuació, en aquells casos en què el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial prevegi que el desenvolupament de les unitats d'actuació es farà mitjançant diferents Plans parcials o especials.
   e) Previsió del desenvolupament dels sistemes de l'estructura general d'ordenació urbanística i del traçat de les vies i de les xarxes de subministrament de tots els serveis necessaris.
   f) Previsió dels emplaçaments per a equipaments i serveis públics en general, amb vista a les necessitats futures i en la mesura que el sòl urbanitzable podrà obtenir la qualificació d'urbà.
3. En els terrenys inclosos en el sòl urbanitzable, en tant no s'aprovi el corresponent Pla parcial i/o especial, no es podran desenvolupar els sectors; poden autoritzar-se usos i obres de caràcter

provisional, establerts en el capítol referent als usos, de la present normativa, i les mateixes actuacions excepcionals admeses en sòl no urbanitzable, determinats a la LGOTU.

4. El sostre edificable, en les unitats d'actuació de sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, s'obté mitjançant el següent procediment de càlcul:

   a) Calcular la superfície de terrenys privats, sense deduir vialitat.

   b) Aplicar sobre la superfície esmentada a l'apartat "a" una deducció, sobre la seva superfície, d'un 20% en concepte teòric de vialitat.

   c) Obtinguda la superfície de terreny net segons l'apartat "b", s'aplica l'índex d'edificabilitat net, segons zona, i s'obté l'edificabilitat total de la unitat d'actuació.

article 163. Categorització del sòls urbanitzables

1. Les unitats d'actuació en sòl urbanitzable delimitades pel present POUP es categoritzen en funció de la seva idoneïtat territorial, amb l'objectiu d'adaptar les condicions de desenvolupament urbanístic a les característiques físiques, territorials, paisatgístiques i funcionals de cada àmbit.

2. La metodologia i els criteris emprats per a la determinació de la idoneïtat territorial de les diferents unitats d'actuació es recullen i justifiquen a la Memòria d'Ordenació del present POUP.

3. D'acord amb aquesta categorització, les unitats d'actuació es classifiquen en les categories d'adequades, condicionades, limitades, deficients i molt deficients.

4. En funció de la categoria assignada, el POUP estableix diferents qualificacions urbanístiques, condicions d'edificació, intensitats d'ús i criteris de desenvolupament, amb la finalitat d'adequar el potencial urbanístic a la capacitat d'acollida del territori.

5. Les qualificacions urbanístiques i les condicions específiques aplicables a cada unitat d'actuació en sòl urbanitzable queden definides en les corresponents fitxes urbanístiques i als plànols d'ordenació del present POUP.

article 164. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments

1. En les unitats d'actuació en sòl urbanitzable, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ésser destinada a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la LGOTU, serà del 15% de la superfície de sòl, una vegada deduïdes les superfícies necessàries segons la legislació vigent.

2. El POUP identifica, en determinades unitats d'actuació estratègiques, reserves de sòl destinades a grans peces de cessió amb caràcter estructurant per a la parròquia o pels diferents quarts, denominades "cors de quart". Aquestes reserves es grafien als plànols d'ordenació i a les fitxes de les unitats d'actuació corresponents, i tindran caràcter vinculant pel que fa a la seva localització.

3. En la resta d'unitats d'actuació en sòl urbanitzable classificades com a adequades, condicionades, limitades o deficients segons els criteris d'idoneïtat territorial, el POUP estableix als plànols d'ordenació i a les fitxes corresponents una localització indicativa dels espais de cessió. En el desenvolupament del corresponent pla parcial o especial, les reserves de cessió s'hauran de situar preferentment en continuïtat o en l'entorn dels àmbits assenyalats pel POUP.

4. Amb caràcter general, les reserves de cessió destinades a espais lliures, equipaments o altres sistemes públics hauran de localitzar-se preferentment en sòls amb pendent inferior al 20%.Excepcionalment, es podran localitzar reserves de cessió en terrenys amb pendent superior al 20% quan més del 50% de la superfície de la unitat d'actuació presenti pendents superiors a aquest valor o quan, per criteris d'ordenació territorial, connectivitat o coherència urbanística degudament justificats en el planejament derivat, no sigui possible la seva implantació en sòls de menor pendent.

5. Als efectes d'aquest article, els plànols d'ordenació del POUP identifiquen i classifiquen els sòls segons si presenten pendents inferiors o superiors al 20%, d'acord amb el criteri de preferència del sòl útil establert en l'article 5 de les presents normes.

article 165. Regulació de les zones en sòl urbanitzable

La regulació de les diverses zones edificables que es desenvolupen en el sòl urbanitzable, en quant als aspectes detallats relatius a l'edificabilitat, els tipus d'ordenació, les condicions d'edificació i d'ús, i tots els altres aspectes complementaris, es detallen en la zonificació.

article 166. Règim de sòl urbanitzable

Mentre el sòl urbanitzable no hagi obtingut la qualificació d'urbà, hi seran permeses les mateixes actuacions d'excepció, i en les mateixes condicions, que en el sòl no urbanitzable.

article 167. Previsions

Malgrat la classificació de sòl urbanitzable, no es podrà iniciar cap procés dinamitzador de plans parcials o especials fins que s'hagin exclòs les zones des riscos naturals amb nivell alt de perillositat, o altrament les zones qualificades com a no edificables o urbanitzables pels estudis de perillositat de detall aprovats per Govern.

Tampoc es podrà iniciar cap procés urbanitzador ni edificatori, fins que no siguin adoptades, si s'escau, les mesures corresponents, als efectes d'evitar els riscos existents.

1. En terrenys subjectes a riscos naturals geològics i geotècnics serà d'aplicació la legislació vigent.
2. En terrenys subjectes a riscos naturals produïts per allaus, rius, torrents i corrents d'aigua, la legislació vigent.

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.

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.

Les zones de protecció dels espais naturals s'hauran de tenir en consideració per a la ubicació de sòl destinat a sistema d'espais lliures.

Les noves infraestructures viàries hauran de ser permetre el pas de la fauna i minimitzar la fragmentació de les zones d'especial interès per a la conservació de la fauna.

CAPÍTOL 9. SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 9.1. GENERALITATS

article 168. Definició i àmbit d'aplicació

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable, tal com estableix la LGOTU, tots els terrenys situats en zones afectades per riscos naturals de perillositat alta i tots els terrenys del Comú i dels quarts, llevat que es tracti de terrenys inclosos en unitats d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable, que hagin estat adquirits pels comuns per destinar-los a equipaments, espais públics o serveis col·lectius.
2. La delimitació gràfica d'aquest règim de sòl s'explicita en els plànols d'ordenació i, la normativa desplegada en aquest capítol, serà d'aplicació en els sòls classificats com a sòl no urbanitzable.
3. Tal com figura igualment indicat en la Memòria d'ordenació, durant la vigència d'aquest POUP el Comú pot plantejar-se i executar per les vies que s'escaiguin la desafectació de terrenys de caràcter demanial.

   Aquests terrenys, en el moment de l'aprovació definitiva del POUP estan classificats, d'acord amb la llei, com a no urbanitzables. En el supòsit que es desafectessin, aquests esdevindrien patrimonials; i, per tant, haurien necessàriament de reclassificar-se i qualificar-se.

   Per raó que l'art. 103.3 de la LGOTU considera com a contingut essencial la classificació del sòl; i, per tant, només possible en el marc d'una revisió de l'esmentat instrument de planejament general, queda establert i previst que en el cas que es desafectin terrenys demanials, s'habilita ja des d'ara el Comú per a, coherentment amb una desafectació, formalitzi la classificació que s'escaigui d'aquests sols, els qualifiqui i elabori i publiqui la fitxa corresponent amb utilització dels mecanismes legalment previstos".

article 169. Divisió del sòl no urbanitzable

1. De conformitat a la LGOTU, el present Pla estableix pels sòls no urbanitzables, les següents categories diferenciades:

a) Sòl forestal .....SF

b) Sòl agrícola i ramadera .....SA

c) Zones de protecció d'aigües.....PA

d) Espais naturals ..... EN

e) Entorns de béns d'interès històric i cultural.....BI

f) Sòl sense designació específica .....SS

g) Itineraris d'Interès

2. El sòl no urbanitzable, amb independència de la categoria a què 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'un àrea exposada per riscos naturals de perillositat alta.

article 170. Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable

1. A excepció d'aquells casos en què explícitament ho assenyalin les presents ordinacions, en els sòls no urbanitzables, es defineixen de forma unívoca i amb caràcter d'aplicació directa i immediata, les condicions d'edificació i els usos admissibles.
2. Per a la construcció d'edificacions i instal·lacions, s'estarà a tot allò disposat a la LGOTU.
3. En quant a les prohibicions en els sòls no urbanitzables, regiran les determinades en la LGOTU.
4. En els sòls no urbanitzables, es podran desenvolupar plans especials, que contemplin alguns dels següents objectius:
   a) La millora dels horts, cultius i espais forestals.
   b) La millora del medi rural.
   c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
   d) La protecció i adequació de les vies i camins rurals.

article 171. Condicions estètiques

Les construccions, autoritzades en el sòl no urbanitzable, hauran d'adaptar-se al medi on s'emplacen, amb una l'alçada i composició volumètrica pròpia del medi natural; és a dir, es tractarà de composicions basades en l'agregació jeràrquica de volums purs, coberts amb pendents de lloses, amb una disposició d'obertures d'eixos verticals i una alçada màxima de planta baixa i una planta pis.

S'utilitzaran els materials tradicionals, els paraments de pedra i les cobertes enllosades, prohibint- se tots aquells que es considerin aliens a l'ambient rural.

En determinats immobles catalogats s'indicaran uns criteris d'adequació ambiental, per tal de revertir elements que pertorben la qualitat del bé declarat, el paisatge o l'entorn on se situa.

article 172. Condicions de caràcter tècnic i higiènic

L'atorgament de qualsevol llicència o autorització estarà supeditada al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial d'evacuació d'aigües residuals, i tècnica constructives, dictades per les diferents administracions sectorials competents.

A tal efecte, el projecte contindrà les solucions adoptades respecte a cada una de les condicions higiènica sanitàries de la legislació aplicable i, en especial, a la necessitat d'obrir un període d'exposició pública, amb notificació als veïns immediats, en el temps de tràmit de llicències.

article 173. Procediment de les autoritzacions en el sòl no urbanitzable

El procediment d'autorització per a les actuacions i usos d'excepció en sòl no urbanitzable, previstos a la LGOTU, s'haurà d'ajustar als tràmits definits en la mateixa llei, i de les autoritzacions de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals i es tramitaran segons les disposicions del Reglament de construcció.

article 174. Prohibicions en el sòl no urbanitzable

1. Llevat de les actuacions assenyalades en els articles següents, en els sòls no urbanitzables no es podrà autoritzar cap mena de treball o activitat que comporti modificació de l'estat natural del terreny, moviment de terres, extraccions de pedra, grava o sorra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins, construcció o instal·lació de cap mena.
2. És prohibit, fora dels llocs expressament destinats a aquests efectes, l'abocament, l'abandó o la crema d'objectes, residus sòlids o líquids i tota mena de deixalles que puguin degradar o contaminar la natura, les fonts o els cursos d'aigua.
3. que puguin degradar o contaminar la natura, les fonts o els cursos d'aigua.
4. Aquestes limitacions i prohibicions tenen un caràcter general, a resguard de les establertes en els règims de protecció de les diferents zones de sòl no urbanitzable.

article 175. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes pels sòls no urbanitzables, l'execució de projectes d'interès nacional definits per la LGOTU, i els treballs necessaris per dotar l'accés i serveis del sòl, dels terrenys qualificats com a sòls urbanitzables.

   També constitueixen excepcions, les obres, usos i activitats descrites a la LGOTU.
2. En relació a la construcció i restauració de cabanes i bordes de muntanya és d'aplicació la normativa específica en la matèria.

article 176. Actuacions no sotmeses a autorització

Són actuacions permeses en sols forestals i agrícoles i ramaders, sense necessitat d'obtenir autorització prèvia, la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya que no comporti la tala d'arbres, segons les disposicions de la LGOTU.

SECCIÓ 9.2. SÒL FORESTAL (CLAU SF)

article 177. Definició

Aquesta zona s'estableix per ser suport de masses arbòries, que es preserven per tal d'assegurar- ne el manteniment en superfície i qualitat, de tal forma que conservin llurs funcions ecològiques, protectores, productores i de creació del paisatge.

article 178. Regulació general

1. S'admeten totes les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal i que fomentin la preservació, consolidació i continuïtat de la massa forestal.

2. En aquest tipus de sòl no urbanitzable, seran d'aplicació les prohibicions, i també seran admeses les actuacions excepcionals i les actuacions no sotmeses a autorització previstes a la LGOTU.

SECCIÓ 9.3. SÒL AGRÍCOLA I RAMADER (CLAU SA)

article 179. Definició

Aquesta zona s'estableix per preservar els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edàfiques, o pel fet d'haver-hi prats i pastures aprofitables per la ramaderia.

article 180. Usos i aprofitaments

1. S'admeten els aprofitaments agropecuaris i forestals.

2. En aquest tipus de sòl no urbanitzable, seran d'aplicació les prohibicions, i també seran admeses les actuacions excepcionals i les actuacions no sotmeses a autorització previstes a la LGOTU.

3. S'autoritza la rehabilitació, conservació i millora de les edificacions existents emplaçades en el medi rural de caràcter residencial i edificis auxiliars annexes, amb la possibilitat d'ampliar-les en un 20% del volum actual, seguint les mateixes pautes compositives dels edificis existents.

article 181. Condicions d'edificació per a construccions agropecuàries.

1. Les construccions agrícoles i ramaderes que s'autoritzin en aquesta zona hauran de respectar les següents condicions:

a) El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada, seguint les pautes de l'arquitectura tradicional de caràcter rural.

b) Les edificacions se separaran un mínim de 15 metres de tots els límits de la finca.

SECCIÓ 9.4. ZONES DE PROTECCIÓ D'AIGÜES (CLAU PA)

article 182. Definició

Aquesta zona s'estableix per preservar els indrets i espais ocupats per brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, els marges i riberes dels rius, torrents i corrents d'aigua continus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i aiguamolls.

article 183. Regulació general

En aquest tipus de sòl no urbanitzable, seran d'aplicació les prohibicions, les actuacions excepcionals i les actuacions no sotmeses a autorització previstes a la LGOTU.

SECCIÓ 9.5. ESPAIS NATURALS (CLAU EN)

article 184. Definició

Aquesta zona s'estableix per protegir les formacions físiques, geològiques, biològiques, o bé grups d'aquestes formacions que tenen un valor estètic o científic, i tots els que per les seves condicions fisiogràfiques constitueixen l'hàbitat d'espècies animals o vegetals mereixedores de protecció.

article 185. Regulació general

1. Tot lo referent al Pla Rector del Parc Natural Comunal de les Valls del Comapedrosa.
2. No es permet cap tipus d'edificació en els sectors així qualificats, salvat de les excepcions de caràcter general.
3. Es permetran les obres de consolidació, conservació i millora, necessàries pel bon manteniment de l'edificació existent, en bones condicions d'habitabilitat, amb manteniment dels criteris formals existents i amb l'autorització dels organismes públics competents.
4. S'admetran ampliacions fins un 20% del volum actual en edificis no inclosos en zones del catàleg, sempre seguint els criteris compositius de l'edificació existent i mantenint l'ús de l'edifici.
5. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, admetent-se modificacions que suposin una millora dels seus valors naturals i una millor adaptació al medi des del punt de vista paisatgístic.
6. En aquesta zona es podran redactar plans especials amb la finalitat de millorar el medi natural, i la protecció de la flora, la fauna i el paisatge, amb la declaració o no, d'espais protegits, de parcs i de reserves naturals. Aquests plans especials hauran d'adoptar mesures concretes per a la preservació del paisatge i la funcionalitat ecològica (connectivitat, zones forestals, terres agrícoles, etc.).
7. En la redacció i execució dels Plans Parcials que puguin incidir sobre espais naturals s'hauran de redactar prèviament estudis de detall per avaluar i minimitzar el possible l'impacte que els canvis d'usos del sòl puguin tenir sobre aquestes zones. Aquests estudis hauran de garantir la integració al medi ambient i al paisatge, el manteniment de franges de protecció, i adoptar mesures de preservació concretes i necessàries atenent les prioritats de les zones de protecció.
8. Es procurarà evitar la canalització de rius que actuïn com a barreres físiques per a la fauna, i mantenir i conservar franges de vegetació de ribera naturals per permetre el manteniment de la diversitat intrínseca d'aquests espais, i afavorir la seva funcionalitat com a connectors faunístics. En aquest sentit s'estableix a efectes de preservació ambiental una franja no construïble per iniciativa privada de 5 m d'amplada en cada un dels marges del riu.

article 186. Usos

Es mantindran els usos existents, admetent-se només canvis en base a les disposicions de caràcter general establertes en aquest Pla, adaptades al tipus d'edificació actual. Aquests canvis no podran suposar modificacions de l'estructura parcel·laria i la seva autorització es farà mitjançant els tràmits previstos a la LGOTU.

SECCIÓ 9.6. ENTORNS DE BÉNS D'INTERÈS HISTÒRIC I CULTURAL (CLAU BI)

article 187. Definició

1. Es qualifiquen d'entorns de béns d'interès històric i cultural els terrenys que, per ser contigus a béns immobles declarats d'interès històric i cultural, s'han de preservar per no perjudicar el valor dels béns que són objecte de protecció.
2. Són béns d'interès històric i cultural tots els qualificats així en el catàleg del patrimoni nacional.

article 188. Regulació general

En aquest tipus de sòl no urbanitzable, seran d'aplicació les prohibicions, les actuacions excepcionals i les actuacions no sotmeses a autorització previstes a la LGOTU.

SECCIÓ 9.7. SÒL SENSE DESIGNACIÓ ESPECÍFICA (CLAU SS)

article 189. Definició

Constitueixen els sòls no urbanitzables sense designació específica els terrenys del Comú i quarts, que no han estat qualificats dintre de les diferents categories de sòl no urbanitzables.

article 190. Regulació general

En aquest tipus de sòl no urbanitzable, seran d'aplicació les prohibicions, les actuacions excepcionals i les actuacions no sotmeses a autorització previstes a la LGOTU.

SECCIÓ 9.8. ITINERARIS D'INTERÈS

article 191. Definició

Es defineixen com a itineraris d'interès, en el sòl no urbanitzable, els camins, senders, passos de pescador a les vores dels rius, marges de recs i, fins i tot, vies ferrates, que possibiliten les activitats d'oci com l'excursionisme, i de treball en el medi rural.

S'inclouen com a itineraris d'interès no solament els indicats en el plànol del sòl no urbanitzable sinó també tots aquells que tenen un caràcter públic.

La xarxa viaria rural inclou el conjunt d'itineraris i recorreguts d'interès: camí ral, i els camins i itineraris d'interès. Els camins i vies rurals d'estructura bàsica estableixen relacions territorials entre nuclis i indrets amb una especial significació, i entre les diferents àrees homogènies del conjunt del sòl no urbanitzable. Inclou la zona d'influència dels camins i vies rurals, amb llur funció estructuradora del medi rural i natural, amb les activitats socials i econòmiques que s'hi desenvolupen i també paisatgística, atès que són les vies d'accés al territori, tant per part de gestors i usuaris habituals com de visitants esporàdics o ocasionals.

també paisatgística, atès que són les vies d'accés al territori, tant per part de gestors i usuaris habituals com de visitants esporàdics o ocasionals.

article 192. Regulació general

A cada banda dels itineraris d'interès es fixa una franja de protecció de 1,5 metres, en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. La disposició del terreny i les activitats desenvolupades en aquesta franja no solament no han de lesionar la qualitat dels itineraris sinó que també han de realçar la seva estètica i les seves vistes. En qualsevol cas, la franja haurà de quedar lliure d'edificació.

SECCIÓ 9.9. ÀREES EXPOSADES A RISCOS NATURALS (RN)

article 193. Definició

Són zones exposades a riscos naturals totes les qualificades així pels estudis geològics i geotècnics, i per la cartografia d'allaus, de despreniments i d'altres riscos naturals que aprovi i publiqui el Govern, previ el tràmit d'informació pública corresponent. Aquests estudis poden diferenciar nivells de perillositat del risc.

article 194. Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals

1. Les zones de risc natural són aquelles definides en els estudis i cartografies de risc geològic o geotècnic, de risc d'allaus de neu, de risc hidrològic o d'altres formes de risc natural aprovats i publicats pel Govern.

2. Els terrenys compresos en les zones de risc natural aprovades i publicades pel Govern, i també els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües, queden subjectes a les servituds i a les limitacions d'edificació i ús del sòl que estableixen la normativa sectorial respectiva i els decrets aprovats pel Govern sobre aquesta matèria.

3. Quan, d'acord amb la normativa sectorial esmentada, la naturalesa i el grau dels riscos naturals existents permetin dur a terme treballs de protecció que facin compatible l'ocupació i l'edificació eventual dels terrenys afectats, l'atorgament de les llicències urbanístiques que en cada cas siguin procedents resta condicionada a l'autorització prèvia del treball de protecció, i també a la determinació prèvia de les característiques constructives de les edificacions, en els termes que disposi la reglamentació establerta pel Govern, d'acord amb la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'edificació requereixen l'informe favorable previ del Govern.

CAPÍTOL 10. ENTORNS DE PROTECCIÓ

SECCIÓ 10.1. ENTORN DE PROTECCIÓ DE LA CASA RULL I DE L'ESGLÉSIA DE SANT JOAN DE SISPONY (CLAU EPS)

article 195. Definició i àmbit d'aplicació

El límit de l'entorn de protecció de la Casa Rull i de l'església Sant Joan de Sispony s'inicia a l'est del clot de les Comes, aproximadament a sota del cementiri de Sispony, a l'encreuament de la carretera de Sispony amb la corba de nivell 1.265 m, seguint-la en direcció sud i girant cap a l'oest d'acord amb l'orografia del terreny i el sòl privat fins a arribar al petit afluent del riu Montaner, entre els termes de Vallat i Cucut. A partir d'aquest punt remunta la vall d'aquest rierol en direcció nord fins a la cota 1.445 m, flanqueja la costa de la Font i es manté en aquesta cota fins a trobar-se amb la cresta dels rocs del Colomer. El límit de l'entorn baixa cap a l'est seguint aquesta cresta fins a trobar-se amb la carretera de Sispony. Des d'aquí es voreja la carretera en direcció sud fins al mas Juvell (antiga casa Teixidor), el rodeja i travessa els camps de Sispony en direcció sud-est, va fins a l'extrem nord del camí de la Cominal per seguir un altre cop cap al sud-est fins que troba la cota 1.270 m, que segueix en direcció sud-oest, fins que enllaça amb el punt d'inici.

article 196. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'entorn de la Casa Rull i de l'església de Sant Joan de Sispony

Tot projecte d'intervenció sobre el monument ha de contenir:

a) Un estudi previ d'acord amb la naturalesa i la complexitat dels treballs que es preveuen efectuar, i que expressi els objectius de la intervenció, que descrigui en detall l'estat dels monuments amb documents escrits, gràfics i fotogràfics, que analitzi la història i les observacions arqueològiques que s'hi puguin efectuar i que detalli les patologies observades.

b) Un projecte de restauració en el qual s'expliqui i es raoni la proposta d'intervenció.

c) Uns amidaments que detallin els treballs previstos, un calendari d'execució i un pressupost estimatiu.

d) Una memòria exhaustiva en què es detallin les modificacions eventuals respecte al projecte inicial. La memòria constitueix un recull documental en què es resumeixen les grans etapes de la intervenció, es presenten les actes de les reunions d'obra, les fotografies significatives dels treballs i els plànols de modificacions. Conclou amb recomanacions sobre les característiques i la periodicitat del manteniment que cal efectuar en els monuments.

e) nt que cal efectuar en els monuments.

article 197. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'entorn de protecció

1. Amb la finalitat de preservar l'espai que dóna suport ambiental als dos monuments i preservar la coherència visual de l'entorn de protecció, es fixen unes normes generals aplicables a totes les zones de l'entorn que cal tenir en compte:

   a) Control de l'espai de presumpció arqueològica de cada monument:

      - Demanar l'autorització per fer qualsevol moviment de terres que impliqui una afectació del sòl o del subsòl, que ha de ser supervisat pels tècnics de Patrimoni Cultural.

      - Consultar-ho als tècnics d'arqueologia del ministeri titular de la cultura a fi de determinar el procediment més adequat abans de dur a terme qualsevol projecte.

b) Implantació:

- Acompanyar els projectes de construcció o de rehabilitació que impliquin qualsevol modificació del terreny natural d'un plànol topogràfic a una escala adequada, amb els perfils corresponents, els detalls i la memòria que permeti copsar amb exactitud l'estat actual, les modificacions projectades i el resultat final esperat.
- Limitar els desmunts i els terraplens al mínim necessari.
- Integrar el màxim possible els volums construïts al pendent natural per limitar els desmunts i els terraplens.

c) Volumetria. Tots els projectes arquitectònics s'han de treballar tenint en compte les visuals des dels monuments o cap als monuments, i s'han de presentar les perspectives escaients per assegurar una composició respectuosa amb la relació visual existent.

d) Volum, materials i detalls de coberta:

- Utilitzar un volum de coberta a dos vessants de pendent igual.
- Construir els vessants amb un pendent comprès entre el 30% i el 55%.
- Integrar els equipaments tècnics necessaris a l'interior del volum de coberta, sense que en sobresurtin.
- Cobrir les cobertes amb llosa.
- Excloure els metalls brillants aparents.
- Dissimular les antenes hertzianes i les antenes parabòliques en les cobertes de manera que no siguin visibles des de l'àmbit públic. Si hi ha cap dubte quant a la visibilitat, se'ls ha d'aplicar una pàtina de tons foscos.
- Fer les finestres de coberta amb proporcions rectangulars, la dimensió més gran situada en el sentit del pendent, i encastades arran del pla de coberta.
- Excloure els dispositius exteriors de filtre solar que sobresurtin de les finestres de coberta.
- Agrupar totes les xemeneies i les extraccions per limitar-ne la quantitat.

e) Murs i paraments:

- Excloure els murs d'escullera i revestir els murs de contenció amb pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similars a la pedra tradicional del sector), de mides petites o mitjanes.
- Revestir els murs de contenció amb pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similars a la pedra tradicional del sector) de mides petites o mitjanes.
- Fer un revestiment a totes les façanes, incloses les mitgeres, per no deixar cap façana en obra vista i no pertorbar la lectura del paisatge.

f) Obertures i fusteria exterior:

- Que es creïn obertures en què predomini la verticalitat.
- Respectar una relació de plens i buits equilibrada composant les obertures de les façanes el màxim de ritmades.
- Excloure els vidres o altres materials que generin un efecte mirall.

g) Medi ambient i tancaments:

- Fer els tancaments amb murs de pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector), inspirant-se en els murs tradicionals.

- Excloure qualsevol tipus d'edicle, ja sigui fix o implantat de manera temporal.
- Mantenir l'aparença dels espais i els terrenys públics en bones condicions.
- Excloure l'emmagatzematge temporal o permanent de materials o de qualsevol altre element.

h) Mobiliari urbà i senyals:

- Evitar que la potència lumínica pertorbi la percepció dels monuments i del seu entorn immediat. Tots els projectes relacionats amb aquest àmbit han de justificar de manera clara de quina manera tenen en compte aquesta prescripció i definir amb precisió els paràmetres que cal estudiar.
- Excloure qualsevol senyalització lumínica intermitent que contradigui els objectius fixats.
- Instal·lar l'enllumenat públic de manera que s'integri en l'entorn, amb colors i tons foscos.
- Respectar les intensitats lumíniques exigides en les normes internacionals per a la il·luminació dels vials.
- Adaptar el tipus d'enllumenat i les intensitats lumíniques a l'ús de cada via (camí de vianants, carretera general, etc.) per limitar-ne l'impacte visual.
- Adaptar la dimensió dels panells i dels cartells, així com la seva implantació, el grafisme i els colors per permetre la preservació i la lectura del caràcter de la zona.
- Excloure qualsevol tipus d'accessori com ara panells, bancs, lluminàries que siguin de colors vius o de tons clars.

i) Vials i xarxes diverses:

- Adaptar al màxim la xarxa viària al paisatge per provocar-hi les alteracions topogràfiques mínimes.
- Conservar, mantenir i revalorar els camins existents en el traçat actual respectant el seu caràcter original (terra, acotaments sinuosos, empedrats).

2. En els casos de dubtes o contradiccions que no es puguin resoldre per aplicació del principi de jerarquia normativa, preval la solució més favorable a la major protecció del patrimoni cultural i preval la normativa que imposi la protecció més gran.

ZONA 1: ZONA D'ACOMPANYAMENT – A1

article 198. Caràcter general i objectius

La zona 1, també anomenada zona d'acompanyament, està formada per les cases històriques i els terrenys adjacents de la costa on es recolzen, que estan vinculats històricament i visualment amb un monument o l'altre. Constitueix un espai característic de l'entorn de protecció que està en estreta connexió amb els dos béns. En conseqüència, el manteniment i la preservació de les característiques arquitectòniques i de les tipologies originals de la zona són essencials per no alterar el significat i els valors associats als monuments, i són imprescindibles per comprendre'ls.

Les edificacions existents han de continuar sent mitgeres o aïllades, qualitats que han de conservar si es rehabiliten. Amb aquesta mateixa finalitat, també és necessari preservar la tipologia tradicional que combina edificació i sòl lliure domèstic que cal vegetalitzar.

article 199. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars

1. Implantació. Les modificacions del terreny que es facin per als accessos a l'habitatge o la creació de feixes s'han d'adaptar al perfil del terreny inicial, i no s'admet transformar el terreny en plataforma. Per assolir aquests objectius i segons el tipus de projecte i la seva implantació, es pot demanar que:
   - Es conservi la implantació de l'edificació existent.
   - Les superfícies de la implantació de les noves construccions no superin la mitjana de les superfícies de les implantacions de les edificacions tradicionals de la zona 1, i que es mantingui el patró geomètric de les plantes de l'arquitectura vernacular de Sispony.
   - S'excloguin les façanes de cara a la roca i s'adossi la construcció a la muntanya.
   - Es disposin els careners de manera perpendicular a les corbes de nivell.
   - Les construccions noves s'implantin tenint en compte les vies existents i projectades per minimitzar-ne l'impacte sobre el paisatge existent.
   - S'excloguin les instal·lacions temporals de tipus circ i les de càmping i caravàning.
2. Volumetria. Es pot demanar que:
   - Es conservi el volum de l'edificació existent.
   - Les volumetries de les noves construccions recuperin l'alçada mitjana de les construccions existents a la zona 1.
3. Volum de coberta. Es pot demanar que:
   - Es limitin o s'excloguin les cobertes amb terrassa ja que no són compatibles amb les característiques de la zona.
4. Materials de coberta. Es pot demanar que:
   - Es cobreixin els vessants amb lloses gruixudes de pissarra natural clavades.
5. Detalls de coberta. Es pot demanar que:
   - Es facin els voladissos de les cobertes amb cabirons aparents.
   - Es revesteixin les xemeneies i les extraccions amb la mateixa pedra utilitzada per a les façanes.
   - Es construeixin les canals de recollida d'aigua de coure.
   - Es construeixi el ràfec de coberta seguint el model constructiu tradicional.
   - S'excloguin les antenes i altres instal·lacions com ara publicitat, climatitzacions, cartells, il·luminacions.
6. Murs i paraments. Es pot demanar que:
   - Es mantinguin en l'estat actual i es restaurin, si escau, els murs de pedra seca.
   - S'excloguin els murs que sobrepassin l'alçada d'una persona (aproximadament, 2,00 metres).
   - Es facin els murs de pedra seca o amb aparença de pedra seca.
   - S'excloguin els arrebossats amb un to massa clar o massa viu per no pertorbar la percepció de l'entorn del monument.
7. Obertures. Es pot demanar que:
   - Es creïn obertures en què predomini la verticalitat i que l'alçada sigui com a mínim igual a un cop i mig l'amplada de la finestra. S'han de disposar enretirades uns 20 cm en relació amb el pla del mur exterior, sense ampits que en sobresurtin.

- Es limiti la profunditat dels balcons i les galeries al pas d'una persona (0,70 m).

8. Fusteria exterior. Es pot demanar que:
   - La fusteria es construeixi en fusta natural tenyida de color fosc mat.
   - Es facin els tancaments d'obertures seguint els mètodes i els materials de l'arquitectura vernacular.
   - Es facin les portes d'entrada i del garatge en fusta de color fosc, enretirades uns 20 cm respecte al pla del mur exterior.
   - Es tinti la fusteria d'un to mat fosc.
   - Es redueixi la secció dels marcs d'acord amb les proporcions de la fusteria tradicional.
   - S'introdueixin llistons de divisió dels vidres de les finestres inspirant-se en els models tradicionals.
   - Es facin les portes d'entrada amb marc i panell d'acord amb les proporcions i formes tradicionals.
   - Es facin les portes del garatge amb un acabat exterior de fusta de color fosc, de làmines amples i verticals.

9. Medi ambient i tancaments. Es pot demanar que:
   - Es conservi i es mantingui la vegetació existent.
   - Es recuperin les pedres dels murs.
   - S'afavoreixin els tancaments vegetals vius d'espècies locals o amb materials naturals (pedra, fusta, ferro…).
   - Es plantin arbres de tronc alt d'espècies i varietats autòctones per recompondre un entorn natural al voltant de les noves construccions o de les existents.
   - Es plantin arbres de tronc alt i arbustos d'espècies i varietats autòctones al llarg del vial.
   - Es dissimulin els tancaments metàl·lics amb arbustos d'essències locals variades.
   - S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara parterres i plantacions exòtiques.

10. Mobiliari urbà i senyals. Es pot demanar que:
    - S'exclogui tot tipus de mobiliari urbà perquè és incompatible amb el caràcter natural de la zona.
    - S'adapti o es dissenyi el mobiliari urbà estrictament necessari per preservar la lectura i el caràcter de la zona.
    - Se cerqui l'eficàcia amb un mínim d'elements.
    - Es pinti la part posterior dels panells de color gris o verd fosc (com ara colors RAL 6006, 7013,8016).
    - Es pintin les instal·lacions de seguretat vial i els suports dels panells en un to fosc que s'acordi amb la vegetació de l'entorn.
    - S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres i plantacions exòtiques.

11. Vials i xarxes diverses. Es pot demanar que:
    - Es facin totes les infraestructures indispensables de manera que siguin el menys visibles possibles.

- Es facin els enllaços elèctrics i telefònics de manera que no siguin visibles a les façanes.
- S'encastin els comptadors elèctrics a la maçoneria a peu de façana. Es poden dissimular darrere un portaló de to fosc sense que sobresurti del pla exterior del mur.
- S'excloguin les instal·lacions elèctriques, telefòniques o d'altres, aèries.
- Es triïn els paviments de les voravies i dels espais públics (no accessibles als vehicles), de manera que s'evitin les pavimentacions d'hidrocarburs habituals, i que s'adapti amb cura el material escollit segons l'ús que se'n farà.
- Es limiti l'enllumenat públic al mínim per evitar que les lluminàries escampin la llum inútilment, i s'afavoreixin les que es poden instal·lar prop del terra.
- Es pintin les instal·lacions de seguretat vial i els suports dels panells en un to fosc que s'acordi amb l'entorn.

Es podrà requerir l'informe favorable del Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística de la Massana o l'òrgan que assumeixi aquestes competències, en cas que el mateix no estigui constituït.

ZONA 2a: ZONA SENSIBLE – S2a

article 200. Caràcter general i objectius

Aquesta zona, que agrupa unes parcel·les no edificades, integra part dels camps de conreu del clot de les Comes i de les terres de la costa de la Font. Aquests dos sectors donen suport ambiental als dos monuments i configuren el caràcter paisatgístic de l'àrea que els dóna suport.

La salvaguarda del seu caràcter és indispensable per preservar la qualitat i l'autenticitat de la visualització dels béns.

Qualsevol intervenció de valorització que es prevegi en aquest sector es planificarà en col·laboració amb els serveis del Departament de Patrimoni Cultural per tal d'adequar-la als objectius patrimonials de la zona.

article 201. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars

1. Implantació. La zona 2a és indispensable per assegurar una correcta contemplació dels dos monuments i la seva conservació ha de permetre salvaguardar els valors patrimonials associats als dos monuments evitant que s'alteri l'espai que els dóna suport ambiental; per tant, no s'hi pot construir. Qualsevol intervenció que requereixi la valorització dels monuments s'haurà d'ajustar al caràcter de la zona i haurà de passar el més desapercebuda possible. Per assolir aquests objectius i segons l'emplaçament i el tipus de projecte, es pot demanar que:
   - S'allunyin al màxim possible les intervencions previstes dels monuments.
   - S'excloguin les instal·lacions temporals de tipus circ i les de càmping i caravàning.
2. Murs i paraments. Es pot demanar que:
   - Es mantinguin en l'estat actual i es restaurin, si escau, els murs de pedra seca.
   - Es facin els tancaments amb murs de pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector) inspirant-se en els murs tradicionals.
3. Medi ambient i tancaments. Cal no perjudicar el caràcter paisatgístic de l'àrea que dóna suport als béns per tal de no pertorbar la seva visualització. En el sector del clot de les Comes, per tal de reduir l'impacte visuals del vial previst a la zona 1, es preveuran les accions destinades a vegetalitzar el marge de la vialitat i així garantir la qualitat de la contemplació des de l'església de Sant Joan i cap al monument des de l'entorn circumdant (zona 1 i 2b). Per assolir aquests objectius i segons

l'emplaçament i el tipus de projecte, es pot demanar que:

- Es conservi i es mantingui la vegetació existent.
- S'excloguin la tala d'arbres i els desbrossaments localitzats i radicals.
- Se substitueixi la tala per una replantació, tret que estigui justificada.
- S'afavoreixin els tancaments vegetals vius d'espècies locals o amb materials naturals (pedra, fusta, ferro…).
- Es plantin o replantin les espècies vegetals exclusivament relacionades amb les característiques del lloc o bé similars.
- Es plantin arbres de tronc alt i/o arbustos d'espècies i varietats autòctones al llarg del vial.
- S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara parterres i plantacions exòtiques.

4. Mobiliari urbà i senyals. D'acord amb els objectius fixats, aquesta zona no ha de contenir, en principi, cap tipus de mobiliari urbà. Tot i això, es poden admetre panells informatius o dispositius de seguretat que siguin necessaris. Es poden admetre altres elements de mobiliari urbà sempre que estiguin relacionats amb la valoració del bé i no contradigui els objectius fixats. En qualsevol cas, la implantació, les dimensions i els acabats han de ser concebuts amb cura de manera que siguin eficaços i tan discrets com sigui possible. Per assolir aquests objectius i segons l'emplaçament i el tipus de projecte, es pot demanar que:

   - Es minimitzi al mínim l'ús del mobiliari urbà ja que és incompatible amb el caràcter natural de la zona.
   - S'exclogui tot tipus de senyal tret de la que estigui estrictament lligada a la seguretat de les persones, a la valorització de la zona i a la comprensió i la interpretació del monument.
   - Es facin les instal·lacions indispensables de manera que siguin totalment invisibles.
   - S'instal·li l'enllumenat públic de manera que s'integri en el paisatge, amb colors i tons foscos i sense que l'alçada superi la vegetació que l'envolta.
   - Es limiti l'enllumenat públic al mínim per evitar que les lluminàries escampin la llum inútilment, i s'afavoreixin les que es poden instal·lar prop del terra.
   - Es pintin les instal·lacions de seguretat vial i els suports dels panells en un to fosc que s'acordi amb la vegetació de l'entorn.
   - Es limiti la construcció de camins d'accés al màxim possible i s'excloguin els que requereixin desmunts o rebliments que puguin alterar l'aspecte actual de l'entorn del monument.
   - S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres i plantacions exòtiques.

5. Vials i xarxes diverses. Com que es tracta de dos àmbits identificats com a sensibles en relació amb els monuments, cap vial no pot travessar aquesta zona. En el sector del clot de les Comes, en coherència amb els objectius fixats, qualsevol intervenció relacionada amb la vialitat de la zona 1 s'haurà de desenvolupar a l'exterior de la zona 2a. Per assolir aquests objectius i segons l'emplaçament i el tipus

   - Es facin les infraestructures indispensables de manera que siguin invisibles.
   - S'excloguin els paviments d'hidrocarburs dels espais públics i s'adapti amb cura el material escollit per que passi al màxim de desapercebut possible.
   - Es limiti l'enllumenat públic al mínim per evitar que les lluminàries escampin la llum inútilment, i que s'afavoreixin les que es poden instal·lar prop del terra.

   Es podrà requerir l'informe favorable del Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística de la

Massana o l'òrgan que assumeixi aquestes competències, en cas que el mateix no estigui constituït.

ZONA 2b: ZONA SENSIBLE – S2b

article 202. Caràcter general i objectius

Un dels objectius en aquesta zona és vetllar per un desenvolupament harmoniós de l'entorn immediat dels monuments. Una altra exigència de protecció és la salvaguarda de la qualitat de les visuals existents sobre els monuments i des dels monuments. Aquest sector és omnipresent en totes les perspectives, ja sigui directament o indirectament, perquè es preveu que l'edificació que s'hi aixequi integrarà el teló de fons visual perceptible des dels béns i cap als béns. La seva finalitat és assegurar la permanència de la qualitat de la contemplació dels monuments. És edificable sempre que el POUP ho permeti, però per assolir aquests objectius s'ha de controlar l'alçada de les edificacions.

article 203. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars

1. Implantació. Les noves construccions hauran de mantenir el patró geomètric de les plantes, ja existents a la zona 2b. Es pot demanar que:
   - S'integrin els volums construïts al pendent natural limitant els desmunts i els terraplens.
   - Es limitin els desmunts i els terraplens al mínim necessari.
   - Les construccions noves s'implantin tenint en compte les vies projectades per minimitzar- ne l'impacte sobre el paisatge existent.
   - Les noves construccions s'implantin seguint la continuïtat de les construccions existents.
   - S'excloguin les façanes de cara a la roca i s'adossi la construcció a la muntanya.
   - Es disposin els careners de manera perpendicular a les corbes de nivell.
   - Es tingui en compte la tipologia i els vials existents o previstos, amb la finalitat de no trencar les característiques de l'entorn en què s'inscriuen.
   - S'excloguin les instal·lacions temporals de tipus circ i les de càmping i caravàning.

2. Volumetria. És necessari fraccionar les masses imponents, treballar les façanes accentuant els jocs d'ombres i no crear façanes cegues de gran superfície. Es pot demanar que:
   - Les volumetries de les noves construccions recuperin l'alçada mitjana de les construccions existents a la zona 2b.
   - S'exclogui qualsevol sobrealçament perquè no és compatible amb l'esglaonament dels volums propers.
   - S'agrupin els volums que s'han de construir per evitar la dispersió de les construccions al paisatge existent.
   - Es fraccionin els volums quan les superfícies que s'han de construir no permetin una integració del volum al pendent.
   - Es fraccionin els volums per evitar masses imponents que creïn una barrera al paisatge.
3. Volum de coberta. Es pot demanar que:
   - S'excloguin les cobertes amb terrassa ja que no són compatibles amb el caràcter de la zona.
   - Es vegetalitzin les cobertes de plantes soterrànies o semi soterrànies, amb ús exclusiu d'aparcament amb vegetació d'espècies autòctones.

4. Materials de coberta. Es pot demanar que:
   - Es cobreixin els vessants amb lloses gruixudes de pissarra natural clavades.
   - S'adoptin materials de coberta de tons foscos que s'aproximin el màxim al color de la llosa natural.
5. Detalls de coberta. Es pot demanar que:
   - S'agrupin totes les xemeneies i les extraccions per limitar-ne la quantitat.
   - Les xemeneies i les extraccions es revesteixin amb la mateixa pedra utilitzada per a les façanes.
   - S'integrin, el màxim possible, les caixes d'escala i els badalots d'ascensors en el volum principal de coberta.
   - S'arrebossin les xemeneies i els conductes d'extraccions amb els mateixos tons dels revestiments tradicionals.
   - Es dissimulin els equipaments tècnics d'extracció d'aire i d'altres tipus darrere un parament de color fosc i sense reflexos.
   - Els baixants es disposin a l'extremitat de les façanes.
   - Es construeixin les canals de recollida d'aigua en coure.
   - Es facin els voladissos de les cobertes amb cabirons aparents.
   - S'excloguin les antenes i altres instal·lacions de tot tipus com ara publicitat, climatitzacions, cartells, il·luminacions.
6. Murs i paraments. Es pot demanar que:
   - Es construeixin els paraments amb pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector), i s'exclogui qualsevol altre material.
   - Es facin els murs de pedra seca o amb aparença de pedra seca.
   - S'excloguin els arrebossats de tons massa clars o massa vius per no pertorbar la lectura de l'entorn del monument.
   - S'utilitzin materials naturals (pedra, fusta) per a les façanes.
   - Es mantinguin en l'estat actual i es restaurin, si escau, els murs de pedra seca.
7. Obertures. Es pot demanar que:
   - Es creïn obertures en què predomini la verticalitat en les quals l'alçada ha de ser com a mínim igual a un cop i mig l'amplada de la finestra. Es disposin uns 20 cm enretirades en relació amb el pla del mur exterior sense empits que en sobresurtin.
   - S'adopti, de manera preferent, una proporció d'obertures més altes que amples.
   - Es limiti la profunditat de balcons i les galeries al pas d'una persona (0,70 m).
   - Es restringeixin els voladissos, els elements sortints o les reculades de les façanes per evitar que n'hi hagi massa en el paisatge.
   - Es limiti la quantitat d'obertures (a les façanes).
   - Es treballin les obertures o els elements sortints de les façanes per evitar que hi hagi massa ombres i que siguin massa presents en el paisatge.
8. Fusteria exterior. Es pot demanar que:
   - S'utilitzi fusta natural.
   - Es limiti l'impacte visual dels marcs al mínim necessari.

- S'adopti fusteria de tons foscos per dissimular-la al màxim.
- Es pintin les finestres, els porticons, les persianes i els elements metàl·lics del mateix to, mat o setinat.
- S'integrin les persianes a l'interior del mur o bé a l'interior de l'edifici.
- Es facin les portes d'entrada i del garatge enretirades uns 20 cm respecte al pla del mur exterior.
- Es redueixi la secció dels marcs d'acord amb les proporcions de la fustera tradicional.
- S'introdueixin llistons de divisió dels vidres de les finestres inspirant-se en els models tradicionals.
- Es facin les portes d'entrada i de garatge amb un acabat exterior de fusta o acer corten de color fosc, de làmines amples i verticals.

9. Medi ambient i tancaments. Es pot demanar que:
   - Es conservi i es mantingui la vegetació existent.
   - S'afavoreixin els tancaments vegetals vius d'espècies locals o amb materials naturals (pedra, fusta, ferro…).
   - Es dissimulin els tancaments metàl·lics amb arbustos d'essències locals variades per dissimular-ne al màxim la visió.
   - S'arrebossin els murs de tancament a fi d'evitar que quedin en obra vista, amb tons semblants el terra de l'entorn.
   - Es plantin o replantin les espècies vegetals exclusivament relacionades amb les característiques del lloc, o bé similars.
   - Es facin els tancaments d'acord amb el caràcter rural predominant, com ara amb pals de fusta i fil de ferro.
   - Es pintin els pals i les xarxes metàl·liques amb tons foscos (RAL 6007, 6009, per exemple), quan no siguin de fusta natural.
   - Es plantin arbres de tronc alt d'espècies i varietats autòctones per recompondre un entorn natural al voltant de les noves construccions o de les existents.
   - Es cobreixin verticalment de plantes els murs de sosteniment dels terrenys.
   - S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres i plantacions exòtiques.
10. Mobiliari urbà i senyals. Es pot demanar que:
    - S'adapti o es dissenyi el mobiliari urbà estrictament necessari per preservar la lectura i el caràcter natural i rural de la zona.
    - Se cerqui l'eficàcia amb un mínim d'elements.
    - Es pinti la part posterior dels panells en un color gris o verd fosc (com ara colors RAL 6006, 7013,8016, per exemple).
    - Es pintin les instal·lacions de seguretat vial i els suports dels panells en tons foscos que s'acordin amb la vegetació de l'entorn.
11. Vials i xarxes diverses. Cal minimitzar l'impacte visual dels vials i de les instal·lacions, que s'han d'allunyar al màxim possible dels monuments. Es pot demanar que:
    - Es facin els enllaços elèctrics i telefònics de manera que no siguin visibles a les façanes.
    - S'encastin els comptadors elèctrics en la maçoneria a peu de façana. Es poden dissimular darrere

un portaló de tons foscos sense que sobresurtin del pla exterior del mur.

- S'excloguin les instal·lacions elèctriques telefòniques o d'altres, aèries.
- S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres i plantacions exòtiques.

Es podrà requerir l'informe favorable del Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística de la Massana o l'òrgan que assumeixi aquestes competències, en cas que el mateix no estigui constituït.

ZONA 3: ZONA D'INFLUÈNCIA – I3

article 204. Caràcter general i objectius

Anomenada zona d'influència, la zona 3 constitueix els espais perimetrals de l'est i del sud de l'entorn de protecció. És edificable sempre que el POUP ho permeti. En aquesta zona, les parcel·les nues existents o la futura edificació que s'hi pugui aixecar pot interferir en les visuals llunyanes generades des dels monuments o cap als monuments, l'objectiu és preservar la qualitat de les noves construccions per tal d'evitar pertorbar la qualitat de l'entorn.

article 205. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars

1. Implantació. Les noves construccions s'han d'integrar tan discretament com sigui possible en el paisatge construït i no construït existent per tenir menys incidència sobre els béns i la seva visualització. Per assolir aquests objectius i segons l'emplaçament i el tipus de projecte, es pot demanar que:
   - S'excloguin les façanes de cara a la roca i s'adossi la construcció a la muntanya.
   - Les noves construccions s'implantin seguin la continuïtat de les construccions existents.
2. Volumetria. És necessari fraccionar les masses imponents, treballar les façanes accentuant els jocs d'ombres, i no crear façanes cegues de gran superfície. Per assolir aquests objectius i segons l'emplaçament i el tipus de projecte, es pot demanar que:
   - S'agrupin els volums que s'han de construir per evitar la dispersió de les construccions en el paisatge existent.
   - Es fraccionin els volums per evitar masses imponents que creïn una barrera en el paisatge.
3. Volum de coberta. Es pot demanar que:
   - Es limitin les llucanes a una per vessant, sense alterar la lectura dels dos vessants (el carener de la llucana no ha de sobrepassar la meitat de cada vessant).
   - Es vegetalitzin les cobertes de plantes soterrànies o semi soterrànies, amb ús exclusiu d'aparcament amb vegetació d'espècies autòctones.
4. Materials de coberta. Es pot demanar que:
   - Es facin les cobertes amb plaques metàl·liques en què el ritme de l'ondulació, si en té, s'esculli en funció de les dimensions de l'edifici i es pintin de tons foscos (com ara RAL 5008, 7016) que s'aproximin al màxim al color de la llosa natural (únicament per a alguns edificis comercials, artesanals o industrials).
   - S'adoptin materials de coberta de tons foscos que s'aproximin al màxim al color de la llosa natural.
5. Detalls de coberta. Es pot demanar que:
   - S'agrupin totes les xemeneies i les extraccions per limitar-ne la quantitat.

- S'integrin, el màxim possible, les caixes d'escala i els badalots d'ascensors en el volum principal de coberta.
- Es facin les xemeneies i els conductes d'extracció de tons foscos.
- Es dissimulin els equipaments tècnics d'extracció d'aire i d'altres tipus darrere un parament de color fosc i sense reflexos.
- Es facin les canals de recollida d'aigua de tons foscos, privilegiant l'ús del coure.

6. Murs i paraments. Es pot demanar que:
   - Es faci un revestiment de pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector), en totes les façanes.
   - S'excloguin els arrebossats de tons massa clars o massa vius per no pertorbar la lectura de l'entorn del monument.
7. Obertures. Es pot demanar que:
   - Es creïn obertures en què predomini la verticalitat.
8. Fusteria exterior. Es pot demanar que:
   - S'utilitzi fusteria de tons foscos per dissimular-la al màxim.
   - S'integrin les persianes a l'interior del mur o a l'interior del edifici.
   - S'excloguin les persianes de protecció dels locals comercials situades a l'exterior.
9. Medi ambient i tancament. Es pot demanar que:
   - Es pinti la part posterior dels panells de color gris o verd fosc (com ara colors RAL 6006, 7013,8016).
   - S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres i plantacions exòtiques.
10. Vials i xarxes diverses. Cal minimitzar l'impacte visual dels vials i de les instal·lacions, que s'han d'allunyar al màxim possible dels monuments. Es pot demanar que:
    - S'integrin a les futures construccions i a les existents tots els dispositius tècnics que s'hagin d'implantar en aquesta zona. Si no és possible, s'han d'enterrar o dissimular darrere un mur de pedra o bé amb una tanca de tons foscos.
    - S'encastin els comptadors elèctrics en la maçoneria a peu de façana. Es poden dissimular darrere un portaló de tons foscos sense que sobresurtin del pla exterior del mur.

    Es podrà requerir l'informe favorable del Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística de la Massana o l'òrgan que assumeixi aquestes competències, en cas que el mateix no estigui constituït.

SECCIÓ 10.2. ENTORN DE PROTECCIÓ DE LA FARGA ROSSELL (CLAU EPF)

article 206. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre la Farga Rossell

Tot projecte d'intervenció sobre el monument ha de contenir:

a) Un estudi previ d'acord amb la naturalesa i la complexitat dels treballs que es preveuen efectuar i que expressa els objectius de la intervenció, descriu en detall l'estat del monument per mitjà de documents escrits, gràfics i fotogràfics, n'analitza la història i les observacions arqueològiques que s'hi puguin efectuar i en detalla les patologies observades.

b) Un projecte de restauració en el qual s'explica i es raona la proposta d'intervenció.

c) Uns amidaments detallant els treballs previstos, d'un calendari d'execució així com un pressupost estimatiu.

d) Una memòria exhaustiva en què es detallen les eventuals modificacions respecte al projecte inicial. Constitueix un recull documental on es resumeixen les grans etapes de la intervenció, on es presenten les actes de les reunions d'obra, les fotografies significatives dels treballs, els plànols de modificacions. Conclou amb recomanacions sobre les característiques i la periodicitat del manteniment que cal efectuar en el monument.

e) Els projectes de restauració i les direccions d'obra són encomanats a arquitectes qualificats i amb experiència en la conservació i la restauració de monuments històrics.

article 207. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'entorn de protecció

L'entorn de protecció de la Farga Rosell està constituït per 3 zones, graduades en funció de la seva relació amb el monument. Els criteris establerts per a cada zona no són obligatòriament més restrictius sinó que estan adaptats al caràcter i a la relació que ha de tenir cadascuna d'elles amb el monument.

10.2.1. ZONA 1: ZONA D'ACOMPANYAMENT – A1

article 208. Caràcter general i objectius

La zona 1 està formada pels entorns immediats del monument i constitueix la unitat estructural que permet una lectura completa de la relació que s'estableix entre el monument i el territori en el qual s'implanta, amb els elements, ja siguin naturals o antròpics, que en defineixen i determinen l'espai vital immediat.

article 186. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars

Per assolir aquests objectius cal:

1. Control de l'espai de presumpció arqueològica (EPA):
   - Demanar l'autorització per fer qualsevol moviment de terres que impliqui una afectació del sòl o del subsòl, que ha de ser supervisat pels tècnics de Patrimoni Cultural.
2. Medi ambient i tancaments:
   - Conservar i mantenir la vegetació existent, sempre que no perjudiqui la conservació del monument.
   - Excloure tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres, plantacions exòtiques.
   - Excloure l'emmagatzematge temporal o permanent de materials o de qualsevol altre element que no estiguin lligats amb el significat del monument o amb la seva conservació.
   - Plantar o replantar les espècies vegetals exclusivament locals i/o relacionades amb la vegetació de ribera.
3. Mobiliari urbà i senyalística:
   - Excloure tot tipus de senyalística, excepte aquella que estigui estrictament lligada a la seguretat de les persones i a la comprensió i interpretació del monument.
   - Adaptar la dimensió dels panells i/o cartells, així com la seva implantació, grafisme i colors per permetre la preservació i la lectura del caràcter de la zona.

- Realitzar les instal·lacions indispensables de manera que siguin totalment invisibles.

4. Vials i xarxes diverses:

Aquesta zona no pot rebre cap tipus de vial perquè s'ha de respectar el caràcter general de la zona i no pertorbar el monument. Pel que fa a les instal·lacions que siguin necessàries, s'han de soterrar de manera a no crear cap interferència amb el bé d'interès cultural i en el paisatge. En el cas de no ser possible, la conservació de les característiques patrimonials de la zona exigeix que les xarxes es col·loquin a l'exterior de la zona 1. Per assolir aquests objectius cal:

- Conservar i mantenir els accessos al monument existents en el seu traçat actual i en el seu caràcter natural i/o rural.
- Realitzar totes les infraestructures indispensables de tal manera que siguin invisibles.
- Desplaçar als límits exteriors de la zona tota infraestructura per tal de no entrar en competència visual amb la percepció del monument.

10.2.2. ZONA 2: ZONA SENSIBLE – S2

article 209. Caràcter general i objectius

Aquesta zona ha de conservar aquells espais i característiques naturals que encara manté. En aquesta zona no s'hi pot construir res, a excepció dels vials en els termes previstos. Els enderrocs, les modificacions de feixes, les remocions de terra i talussos, la tala d'arbres i els desbrossaments, estan sotmesos a autoritzacions. Amb la finalitat que el mur de sosteniment que voreja el riu serveixi com una "pantalla neutra" i tenint en compte que té un aspecte envellit, cal que, a partir del seu coronament cap a l'est, es planti una filera d'arbres de tronc alt, paral·lela al mur, amb l'objectiu de crear un filtre vegetal entre el monument i les construccions que es puguin fer en aquesta zona.

article 210. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars

1. Control de l'espai de presumpció arqueològica (EPA). Per assolir aquest objectiu cal:
   - Demanar l'autorització per fer qualsevol moviment de terres que impliqui una afectació del sòl o delsubsòl, que ha de ser supervisat pels tècnics de Patrimoni Cultural.
2. Murs i paraments. Es pot demanar:
   - Es realitzin els paraments de murs amb pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector) i s'exclogui qualsevol altre material.
3. Medi ambient i tancaments. Es pot demanar:
   - Es mantinguin els talussos existents i la seva vegetació sense efectuar-hi cap modificació.
   - Se substitueixi la tala per una replantació tret que estigui justificada.
   - Es mantinguin els espais i els terrenys públics i privats en bones condicions i aparença (no està permès dipositar-hi terres o altres materials, ni posar-hi instal·lacions tipus càmping o caravàning).
   - Es cobreixin verticalment de plantes els murs de sosteniment dels terrenys.
   - Es plantin o replantin les espècies vegetals exclusivament relacionades amb les característiques del lloc o bé similars.
   - S'exclogui tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres, plantacions exòtiques.
   - Es dissimulin els tancaments metàl·lics amb arbustos d'essències locals variades per dissimular-ne al màxim la visió.

4. Mobiliari urbà i senyalística. Es pot demanar:
   - La dimensió dels panells i/o cartells així com la seva implantació, grafisme i colors s'adaptin als objectius de preservació i a la lectura del caràcter de la zona.
   - Es realitzin les instal·lacions necessàries de manera que siguin el menys visibles possible.
   - Es realitzi l'enllumenat públic de manera que s'integri en el paisatge, amb colors i tonalitats fosques i sense que la seva alçada superi la vegetació que l'envolta.
   - La potència lumínica no pertorbi la percepció del monument i del seu entorn immediat. Tots els projectes relacionats amb aquest àmbit justifiquin de manera clara de quina manera tenen en compte aquesta prescripció i defineixin amb precisió els paràmetres que cal estudiar.
5. Vials i xarxes diverses. Es pot demanar:
   - Es realitzin des de l'inici els estudis per als equipaments tècnics indispensables en col·laboració amb els serveis del departament de Patrimoni Cultural, de manera a tenir en compte la presència del bé d'interès cultural.
   - Es facin els enllaços elèctrics i telefònics de manera que no siguin visibles a les façanes.
   - Es limiti l'enllumenat públic al mínim per evitar que les lluminàries escampin la llum inútilment i s'afavoreixin les que es poden instal·lar prop del terra.
   - Es pintin les instal·lacions de seguretat vial i els suports dels panells en una tonalitat fosca que s'acordi amb la natura de l'entorn.
   - Es realitzin totes les infraestructures indispensables de tal manera que siguin invisibles.

10.2.3. ZONA 3: ZONA D'INFLUÈNCIA – I3

article 211. Caràcter general i objectius

Amb la finalitat d'utilitzar el mur de sosteniment que voreja el riu com una "pantalla neutra", vist que ja existeix i que té un aspecte envellit, cal que a partir del seu coronament cap a l'est, i per sobre del vial del ministeri titular de l'ordenament territorial, es planti una filera d'arbres de tronc alt, paral·lela al mur,

amb l'objectiu de crear un filtre vegetal entre el monument i les construccions que es puguin fer en aquesta zona.

Pel que fa als comerços o altres activitats terciàries que es vulguin instal·lar en aquesta zona s'han d'implantar i tractar de manera a no entrar en competència amb el monument i amb els equipaments públics. Es recorda que la publicitat, no els rètols, està prohibida a l'entorn de protecció dels monuments.

article 212. Criteris arquitectònics i urbanístics particulars

1. Implantació. Es pot demanar que:
   - S'integrin el màxim possible, els volums construïts en el pendent natural limitant els desmunts i els terraplens al mínim.
   - Les noves construccions s'implantin seguint la continuïtat de les construccions existents, perpendicularment a les corbes de nivell.
2. Volumetria. Es pot demanar que:
   - S'actuï sobre el disseny de les façanes, accentuant significativament els jocs d'ombres.
   - Es realitzin els paraments de murs amb pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte

similar a la pedra tradicional del sector).

- S'agrupin els volums que s'han de construir per tal d'evitar la dispersió de les construccions en el paisatge existent.

3. Volum de coberta. Es pot demanar que:
   - Es limitin les llucanes a una per vessant sense alterar la lectura de les dues vessants.
   - S'integrin els equipaments tècnics necessaris a l'interior del volum de coberta, sense que sobresurtin.
4. Materials de coberta. Es pot demanar que:
   - Es facin les cobertes amb llosa.
   - Es realitzin les cobertes amb plaques metàl·liques en què el ritme de l'ondulació, si en té, s'esculli en funció de les dimensions de l'edifici, i es pintin amb tonalitats fosques (com ara RAL 5008, 7016…) que s'aproximin al màxim al color de la llosa natural (únicament per a alguns edificis comercials, artesanals o industrials).
5. Detalls de coberta. Es pot demanar que:
   - S'excloguin els metalls brillants aparents.
   - Es dissimulin les antenes hertzianes en les cobertes i les antenes parabòliques de manera que no siguin visibles des de l'àmbit públic. Si subsisteix algun dubte quant a la seva visibilitat, se'ls apliqui una pàtina de tonalitat fosca, llevat que formin part d'un equipament públic com ara una mediateca.
   - S'agrupin totes les xemeneies i les extraccions per limitar-ne la quantitat.
   - Es realitzin les xemeneies i els conductes d'extracció en una tonalitat fosca (per a tots els materials escollits).
   - Es dissimulin els equipaments tècnics d'extracció d'aire i d'altres tipus darrere un parament de color fosc i que no creï reflexos.
   - Es realitzin les finestres de coberta amb proporcions rectangulars, encastades arran del pla de coberta. S'excloguin els dispositius exteriors de filtre solar que sobresurtin.
   - S'excloguin les antenes i altres instal·lacions de tot tipus com ara publicitat, climatitzacions, il·luminacions, etc.
   - Els baixants es disposin a l'extremitat de les façanes.
   - Es facin les canals de recollida d'aigua en una tonalitat fosca mat, privilegiant l'ús del zenc i del coure.
6. Murs i paraments. Es pot demanar que:
   - Es realitzi un revestiment en totes les façanes per no deixar cap façana en obra vista.
   - Es realitzi un revestiment de pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector) en totes les façanes per no deixar cap façana en obra vista.
   - S'exclogui qualsevol arrebossat amb una tonalitat clara i/o massa viva.
   - Es revesteixin els murs de contenció en pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector) de mides petites o mitjanes.
   - S'utilitzin materials naturals (pedra, fusta, metall amb pàtina.) per a les façanes i tancaments.
   - "S'exclogui qualsevol material amb una tonalitat clara o massa viva".

- Es cobreixin verticalment de plantes els murs de sosteniment dels terrenys.

7. Obertures. Es pot demanar que:
   - Es creïn obertures amb caràcter dominant vertical.
   - Es restringeixin els voladissos, els elements sortints o reculades de les façanes per evitar que siguin massa presents en el paisatge.
   - Es limiti la profunditat dels balcons i les galeries al pas d'una persona (0,70 m).
   - Es redueixin i componguin les obertures de les façanes en filades verticals ritmades.
   - Se situïn les portes de garatge en una façana que no estigui en covisibilitat amb el monument".
   - S'excloguin els tendals, els para-sols i altres sistemes de protecció que no estiguin en relació amb el tipus d'arquitectura proposada.
   - S'excloguin els colors llampants en els accessoris comercials com ara tendals senyalitzacions, presentadors de vitrines, etc.
8. Fusteries exteriors. Es pot demanar que:
   - S'adoptin fusteries de tonalitat fosca per tal de dissimular-les al màxim.
   - Es pintin les finestres, els porticons, les persianes i els elements metàl·lics en la mateixa tonalitat, amb un aspecte mat o setinat.
   - S'integrin les persianes a l'interior del mur o bé a l'interior de l'edifici.
   - S'excloguin els vidres o altres materials que generin un efecte mirall.
   - Es facin les portes d'entrada i de garatge en fusta de color fosc, enretirades uns 20 cm respecte al pla del mur exterior.
   - S'excloguin les persianes de protecció dels locals comercials situades a l'exterior.
9. Medi ambient i tancaments. Es pot demanar que:
   - Es conservi i es mantingui la vegetació existent al màxim possible.
   - Es realitzin els tancaments amb murs de pedra d'ús local (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector) inspirant-se en els murs tradicionals.
   - Es plantin arbres de tronc alt d'espècies i varietats autòctones per tal de recompondre un entorn natural al voltant de les noves construccions.
   - Es cobreixin verticalment de plantes els murs de sosteniment dels terrenys.
   - S'excloguin dispositius artificials de vegetació com ara jardineres, parterres, plantacions exòtiques.
   - Es valoritzin els camins de vianants existents, respectant les seves característiques i adaptant-les a l'entorn immediat de la Farga Rossell.
   - Es mantinguin els espais i els terrenys públics i privats en bones condicions i aparença (no està permès dipositar-hi terres o altres materials, ni posar-hi instal·lacions tipus càmping o caravàning)
10. Mobiliari urbà i senyalística. Es pot demanar que:
    - S'adapti la dimensió dels panells i/o cartells així com la seva implantació, grafisme i colors als objectius de preservació i de lectura del caràcter de la zona.
    - S'exclogui tot tipus de mobiliari urbà perquè és incompatible amb el caràcter de l'arquitectura pública proposada.

- Es realitzi l'enllumenat públic de manera que sigui eficaç amb un mínim d'elements i que s'integri en el paisatge, amb colors i tonalitats fosques.
- Es limiti la intensitat de l'enllumenat públic al mínim a fi de posar en valor el monument, així com els edificis públics.
- S'adapti el tipus d'enllumenat i les intensitats lumíniques a l'ús de cada via (camí de vianants, carretera general, etc.)
- Es mantinguin els espais i els terrenys públics en bones condicions i aparença.
- S'exclogui qualsevol senyalització lumínica intermitent.
- S'excloguin els cartells anunciadors i els cartells lluminosos que no raonin amb l'arquitectura proposada.

11. Vials i xarxes diverses. Es pot demanar que:
    - Es realitzin des de l'inici els estudis per als equipaments tècnics indispensables en col·laboració amb els serveis del Patrimoni Cultural, de manera a tenir en compte la presència del bé d'interès cultural.
    - Es facin els enllaços elèctrics i telefònics de manera que no siguin visibles a les façanes.
    - Es limiti l'enllumenat públic al mínim per evitar que les lluminàries escampin la llum inútilment i s'afavoreixin les que es poden instal·lar prop del terra.
    - Es pintin les instal·lacions de seguretat vial i els suports dels panells en una tonalitat fosca que s'acordi amb la natura de l'entorn.
    - S'atenuï l'impacte dels elements de seguretat i de senyalització viària imprescindibles
    - tot adoptant els sistemes més discrets quant a dimensions, acabats i implantació.
    - Es realitzin totes les infraestructures indispensables de tal manera que siguin invisibles.
    - S'integrin a les futures construccions i a les existents tots els dispositius tècnics que s'hagin d'implantar en aquesta zona. Si no és possible, s'han d'enterrar o dissimular darrere un mur de pedra o be d'una tanca de tonalitat fosca.
    - Es plantin arbres de tronc alt al llarg del vial.
    - S'integri sistemàticament en cada projecte una reflexió prèvia sobre la relació visual possible entre el lloc on s'implanta el monument i el projecte d'infraestructura, tenint en compte la visió diürna i la nocturna.

Es podrà requerir l'informe favorable del Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística de la Massana o l'òrgan que assumeixi aquestes competències, en cas que el mateix no estigui constituït.

SECCIÓ 10.3. ENTORNS DE PROTECCIÓ

article 213. Definició dels criteris arquitectònics i urbanístics

Totes les unitats d'actuació pròximes a l'entorn de la Farga, l'entorn de Sispony, l'església St. Iscle i Sta. Victòria, i l'església St. Cristòfol d'Anyós, església de St. Andreu d'Arinsal, església de St. Romà, església de St. Armengol d'Aldosa, església de St. Clement, església de St. Joan de Sispony, Museu Casa Rull, Pont de St. Antoni, per integrar-se, minimitzar l'impacte visual i paisatgístic, preservar les visuals importants al monument, etc., i sempre previ informe favorable de Patrimoni Cultural i del Comú, podran proposar modificacions dels paràmetres complementaris: d'ocupació, de volumetria, d'alçada reguladora, cobertes planes o altres elements singulars, etc. sense augmentar l'edificabilitat, la densitat o qualsevol altre paràmetre bàsic de la normativa. I aportant justificació argumentada i

gràfica (visuals, alçats seccions de conjunt i entorn) de la proposta per a la seva avaluació.

Es podrà requerir l'informe favorable del Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística de la Massana o l'òrgan que assumeixi aquestes competències, en cas que el mateix no estigui constituït.

CAPÍTOL 11. ESTUDIS DE DETALL DE ZONES AFECTADES PER FENÒMENS GEOLÒGICS

SECCIÓ 11.1. ESTUDI DE DETALL DELS CORRENTS D'ARROSSEGALLS DE PAL.

article 214. Definició i àmbit d'aplicació

La zonificació del terreny per riscos naturals geològics-geotècnics fou aprovada l'any 2005 mitjançant el decret de 2 de març. En aquest decret es va aprovar la cartografia general, a escala 1/5000, i també estudis de detall de determinades zones del Principat d'Andorra afectades de forma significativa per fenòmens geològics abastant fraccions del territori gran, tot un vessant o una conca.

En la parròquia de la Massana és d'aplicació l'estudi de detall dels Corrents d'arrossegalls de Pal. També és d'aplicació l'estudi del Gran Moviment dels Oriosos.

Del present estudi se'n deriven uns plànols i unes classificacions del terreny per a l'edificabilitat, de manera que segons l'estudi i en funció de la seva classificació se'n desprenen una sèrie de consideracions, ja siguin recomanacions, requeriments, restriccions o prohibicions.

Aquestes consideracions per a l'edificació tenen implicacions urbanístiques importants, com són la necessitat de proteccions enfront els riscos, limitació de l'alçada de les edificacions, prohibició de bastir alguns tipus d'edificacions, limitació de l'alçada de les excavacions, etc; així mateix, hi ha sectors catalogats amb perillositat mitjana i baixa que resten no edificables fins que les actuacions de protecció no estiguin efectuades de manera satisfactòria, als efectes d'evitar els riscos existents.

L'àmbit d'aplicació i la zonificació determinada per l'estudi de detall queda grafiat en els plànols d'informació A08.

article 215. Zones establertes en l'estudi de detall dels Corrents d'arrossegalls de Pal.

L'estudi de detall dels Corrents d'arrossegalls de Pal estableix quatre zones amb implicacions urbanístiques diferents:

ZONES A – EDIFICABLES SENSE NECESSITAT D'ACTUACIONS.

Zones aparentment no susceptibles ni exposades als corrents d'arrossegalls, pel que es consideren com de perillositat molt baixa. Aquestes zones es caracteritzen per aflorar el substrat rocós o bé, per ser-hi present un sòl poc discontinu. Per altra part, vessant a munt no s'observen sòls potents que puguin generar corrents d'arrossegalls.

En aquestes zones A es permet l'edificació sense la necessitat de realitzar cap actuació relativa a la problemàtica dels corrents d'arrossegalls.

ZONES B – EDIFICABLES AMB POSSIBLES ACTUACIONS MOLT LOCALITZADES.

Zones que, amb una perillositat baixa, potencialment poden ser afectades per corrents d'arrossegalls de moderada magnitud però d'una baixa activitat. Aquestes zones són susceptibles als corrents d'arrossegalls, tot i que no s'observin d'antecedents, pel que la seva dinàmica no pot excloure's totalment. Per aquest motiu hi ha la possibilitat de realitzar possibles actuacions molt localitzades, com acompliment de la normativa de modificació de l'estat actual del terreny.

En les zones B s'han individualitzat en dues classes:

- Zones B1 corresponents a les situades en zones preferents de sortida potencial de corrents d'arrossegalls.
- Zones B2 situades en zones de preferent arribada.

Zones B1: Possible sortida de corrents d'arrossegalls

Aquestes zones presenten un sòl de potència considerable, d'alguns metres. Encara que les condicions actuals del terreny no afavoreixin el desencadenament de corrents d'arrossegalls, cal considerar que una modificació profunda del pendent del vessant pot induir al desencadenament dels mateixos, per tant, segons el reglament de la modificació de l'estat actual del terreny, cal analitzar la conveniència d'adoptar algunes mesures associades amb perillositat baixa dels corrents d'arrossegalls. L'anàlisi complirà l'especificat a l'apartat 1.2.5. de l'article 7 del mencionat reglament.

Zones B2: Possible arribada de corrents d'arrossegalls

Són aquelles zones on pel baix pendent que presenta el terreny o per la manca d'un dipòsit potencialment inestable, aparentment no poden desencadenar-se corrents d'arrossegalls. No obstant, es troben exposats a petits corrents d'arrossegalls desencadenats des de la part superior del vessant. En aquest cas, segons el reglament de la modificació de l'estat actual del terreny, cal analitzar la conveniència d'adoptar algun tipus d'actuació. Si s'escau, l'edificació haurà d'estar adequada a la possibilitat d'impacte de corrents de magnituds mitjanes, els quals presentaran una alçada aproximada inferior a 1 metre o volums inferiors a 100 m3. La conveniència d'adoptar mesures s'analitzarà atenent a l'especificat a l'apartat 1.2.5. de l'article 7 del reglament de modificació de l'estat actual del terreny.

Com a mesura de protecció dels habitatges enfront els corrents d'arrossegalls, la planta baixa pot estar aixecada uns decímetres des de la superfície actual del terreny. Mitjançant aquesta mesura, l'edifici pot estar protegit a l'impacte dels corrents de magnitud mitjana.

ZONES C – EDIFICABLES AMB ACTUACIONS.

Corresponen a les zones amb una perillositat mitjana de corrents d'arrossegalls. Aquestes zones, poden presentar una activitat important de corrents d'arrossegalls amb una magnitud mitjana, o bé són zones exposades a grans corrents d'arrossegalls de baixa activitat. Per aquest motiu, cal la necessitat d'instal·lar proteccions adequades per a la seva edificabilitat, amb el corresponent projecte constructiu. Totes les obres d'actuació realitzades en aquestes zones C requereixen un manteniment continuat.

En aquestes zones C no es permet la construcció d'edificis essencials. S'entén com a edificis essencials als que la destrucció dels quals pot interrompre un servei imprescindible per l'ajut i coordinació d'una possible situació d'emergència. Es tracta d'hospitals, parcs de bombers, edificis de la policia, centres de comunicacions, etc. També es troben inclosos aquells edificis que es consideren socialment sensibles (alta vulnerabilitat social) com són les escoles.

Dins d'aquestes zones C cal identificar tres classes de zones:

- Les zones C1 situades en les zones de preferent sortida dels corrents d'arrossegalls.
- Les zones C2 situades en les zones d'arribada, és a dir, al con de dejecció.
- Les zones C3, que situades en zones preferents de trajecte, poden ser a la vegada zones de sortida i arribada.

Zones C1: Sortida preferent de corrents d'arrossegalls

Per a l'edificació de les zones C1 és necessari la fixació del sòl dels desmunts executats per l'obra, més dels possibles desmunts existents en l'àrea d'influència superior. Tanmateix es necessari un estudi de l'estabilitat del vessant natural, amb la possibilitat d'actuacions específiques (obres de drenatge, revegetació, petits reperfilatges, etc.).

Es recomana no realitzar excavacions que comportin talls importants del terreny (superiors a uns 5 metres d'alçada aproximada, així com limitar les alçades de les edificacions a tres plantes inclosos

soterranis). L'objecte de limitar l'alçada dels edificis respon a la necessitat de limitar en certa manera els factors de sobrecàrrega en aquestes zones amb major probabilitat de trencament.

Zones C2: Arribada preferent de corrents d'arrossegalls

L'edificabilitat es troba condicionada a l'execució de dics de protecció, així com la possibilitat d'executar obres de canalització i retenció del sediments (azuts) del torrent principal. L'objectiu d'aquestes obres és disminuir l'erosionabilitat del torrent per part dels possibles corrents d'arrossegalls, evitar que aquests augmentin de volum i aturar-los, si és possible, abans d'arribar al con de dejecció.

Es recomana que els edificis presentin una certa alçada respecte el terreny, d'aproximadament 1 metre. Tanmateix, es recomana no realitzar soterranis, per la possibilitat de que aquests quedin inundats.

Zones C3: Recorregut preferent de corrents d'arrossegalls

Les zones C3 corresponen als terrenys situats als costats dels torrents amb una activitat mitjana i alta de corrents d'arrossegalls, o bé als situats a l'interior de torrents d'una activitat baixa. Per altra part, en aquestes zones també es troba present d'un sol potent que pot inestabilitzar-se per l'excavació dels corrents d'arrossegalls en els laterals del torrent. Aquestes zones poden ser tant zones de trajecte com d'afecció dels corrents d'arrossegalls.

Per l'edificació d'aquestes zones es recomana:

- No obstruir el torrent principal.
- Quan l'edificació es troba situada al costat del torrent, es recomana realitzar canalitzacions locals en el tram on es pretén edificar i protegir-se de possibles impactes. La canal presentarà una secció suficient per a permetre el pas tant dels possibles corrents d'arrossegalls com dels aiguats.
- Fixació del sol en els desmunts executats, així com dels existents en l'àrea d'influència superior.
- Estudi de l'estabilitat del vessant natural, amb la possibilitat d'actuacions per a la fixació del mateix (obres de drenatge, revegetació, petits reperfilatges, etc).
- Realització de proteccions adients contra l'impacte de corrents d'arrossegalls.
- Es recomana que els edificis presentin una certa alçada respecte el terreny, d'aproximadament 1 metre.
- Es desaconsellen els soterranis.

ZONES D – NO EDIFICABLES.

Les zones D es caracteritzen perquè presenten una activitat important de corrents d'arrossegalls de gran magnitud, amb velocitats superiors a 1 m/s i alçades superiors a 1 metre.

La magnitud dels corrents d'arrossegalls no permet la realització d'obres de defensa racionals. Tot i efectuar obres de defensa desmesurades, sempre quedaria un grau d'incertesa en l'efectivitat de les mateixes. Per aquests motius s'ha considerat catalogar aquestes zones com a no edificables o no urbanitzables. Aquesta qualificació de "no edificable" pensem que només es podria reconsiderar en el cas d'efectuar un projecte d'estabilització de tota la zona de sortida dels corrents d'arrossegalls basada en un estudi molt aprofundit dels diferents factors geomètrics, geològics, hidrològics i geotècnics locals. Una vegada efectuades les obres d'estabilització i en una segona fase, s'hauria de demostrar que els treballs d'estabilització són realment efectius després d'un període de precipitació important similar al de l'any 1982.

Cal destacar que com a zona no edificable s'inclou l'edifici situat al costat del Pont de la Coma. En aquest cas les obres de protecció proposades faran disminuir la perillositat existent, tot i que el risc residual permanent serà encara massa elevat per una zona edificada.

article 216. Actuacions necessàries per autoritzar l'edificació

Les actualitzacions necessàries per autoritzar l'edificació en les zones definides en l'estudi de detall són:

- Dics de protecció longitudinals al torrent de l'Espalmera
- Estabilització de talussos.
- Zones principals de retenció de sediments
- Canalització del torrent amb dics secundaris de retenció de sediment
- Estabilització de terraplens
- Impermeabilització i drenatge de terraplens
- Actuacions específiques a l'edifici Prat de la Coma: Eixamplament de la secció del pont
- Reforç de l'escullera lateral.

SECCIÓ 11.2. ESTUDI DE DETALL DEL GRAN MOVIMENT DELS ORIOSOS.

article 217. Definició i àmbit d'aplicació

La zonificació del terreny per riscos naturals geològics-geotècnics fou aprovada l'any 2005 mitjançant el decret de 2 de març. En aquest decret es va aprovar la cartografia general, a escala 1/5000, i també estudis de detall de determinades zones del Principat d'Andorra afectades de forma significativa per fenòmens geològics abastant fraccions del territori gran, tot un vessant o una conca.

En la parròquia de la Massana és d'aplicació l'estudi del Gran moviment dels Oriosos, aprovat pel Govern; també és d'aplicació l'estudi de Corrents d'arrossegalls de Pal.

Del present estudi se'n deriven uns plànols i unes classificacions del terreny per a l'edificabilitat, de manera que segons l'estudi i en funció de la seva classificació se'n desprenen una sèrie de consideracions, ja siguin recomanacions, requeriments, restriccions o prohibicions.

Aquestes consideracions per a l'edificació tenen implicacions urbanístiques importants, com són la necessitat de proteccions enfront els riscos, limitació de l'alçada de les edificacions, prohibició de bastir alguns tipus d'edificacions, limitació de l'alçada de les excavacions, etc; així mateix, hi ha sectors catalogats amb perillositat mitjana i baixa que resten no edificables fins que les actuacions de protecció no estiguin efectuades de manera satisfactòria, als efectes d'evitar els riscos existents.

L'àmbit d'aplicació i la zonificació determinada per l'estudi de detall queda grafiat en els plànols d'informació A08.

Zones establertes en l'estudi de detall del Gran moviment dels Oriosos.

L'estudi de detall del Gran moviment dels Oriosos estableix tres zones amb implicacions urbanístiques diferents:

article 218. ZONES A – EDIFICABLES SENSE NECESSITAT D'ACTUACIONS.

Són zones on no es descarta que es puguin presentar localment unes velocitats de moviment, segons Cruden i Varnes, corresponents a moviments de Classe 1.

Aquestes zones, considerades edificables, corresponen a indrets on no es pot descartar que pot existir un cert moviment residual latent i en els quals s'ha observat una densitat baixa o nul·la d'indicadors, a més de presentar un pendent força més elevat que la resta del peu del moviment.

La construcció d'infraestructures en aquestes zones s'ha de realitzar de forma que s'assumeixi que el terreny pot presentar localment un cert moviment residual.

En relació a les zones de tipus A en els plànols d'edificabilitat podem dir que correspondran a zones edificables amb poques limitacions:

- En edificació la fonamentació haurà d'estar orientada a neutralitzar en el possible moviments residuals (fonamentacions amb sabates arriostrades, amb llosa contínua, pilots flotants, etc.).
- No edificació d'edificis essencials.

En relació a la documentació que es recomana sol·licitar a la propietat per tal d'obtenir el corresponent permís d'obra, s'aconsella el següent:

- Estudi geotècnic normal en base al reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny. L'estudi s'efectuarà en base a les prospeccions i assaigs necessaris d'acord amb el criteri del tècnic responsable en geologia i geotècnia que tindrà en compte l'abast dels treballs de modificació del terreny projectats per l'arquitecte que dissenyi els possibles edificis a construir.

article 219. ZONES B – EDIFICABLES AMB LIMITACIONS D'EXCAVACIÓ I TIPUS D'EDIFICACIÓ.

Són zones on no es descarta que es puguin presentar localment unes velocitats de moviment, segons Cruden i Varnes, corresponents a moviments de Classe 1 (que ocasionalment podrien passar a Classe 2), és a dir, zones on modificacions significatives de l'esta actual del terreny (que cal evitar) poden induir a l'aparició de nous moviments de forma local.

No es permet la construcció d'edificis essencials (els edificis essencials són aquells edificis que la destrucció dels quals, pot interrompre un servei imprescindible per l'ajut i coordinació d'una possible situació d'emergència. Es tracta d'hospitals, parcs de bombers, edificis de la policia, centres de comunicacions, etc. També es troben inclosos aquells edificis que es consideren socialment sensibles com ara les escoles).

Es tracta per tant, de zones amb les següents característiques:

- Zones en les quals els estudis d'estabilitat indiquen la possibilitat de generar nous moviments locals (amb possibilitat major de generar esllavissaments superficials que no pas esllavissaments planars amb trencament profund) condicionats per excavacions significatives de les mateixes (zones amb major potencial de reactivació) o per situacions de saturació hidrològica.
- Zones amb concentració significativa d'indicadors hidrogeològics antics o d'activitat que en principi es consideren relacionats amb moviments diferencials del terreny (fissuració d'infraestructures i edificis, petits esllavissaments superficials, bombaments, convexitats, etc.)
- Zones en les quals s'ha observat, durant la realització dels estudis d'estabilitat, que poden inestabilitzar-se degut a un major pendent natural del terreny.

En aquestes zones, considerades edificables, la construcció d'infraestructures i edificacions s'ha de realitzar de forma que s'assumeixi que el terreny pot presentar un cert moviment residual. A més a més, per reduir la vulnerabilitat de les edificacions, el sistema de fonamentació ha de neutralitzar en el possible aquest possible moviment residual i els moviments diferencials que es puguin donar, per exemple mitjançant fonamentacions amb llosa contínua, sabates arriostrades, pilots flotants, etc. Així mateix, com que es tracta de zones que poden ser potencialment reactivables, podem dir que correspondran a zones amb limitacions d'excavació i tipus d'edificació en les que es preveuen les següents restriccions:

- En edificació la fonamentació haurà d'estar orientada a neutralitzar en el possible el moviment residual (fonamentacions amb sabates arriostrades, amb llosa contínua, pilots flotants, etc.)
- No realitzar desmunts ni excavacions que comportin talls importants del terreny (alçada màxima de les excavacions 5 metres). En qualsevol cas s'ha de realitzar un anàlisi d'estabilitat local del vessant i determinar les mesures correctores en cas que aquestes siguin necessàries.
- Limitar l'alçada de les edificacions a tres plantes (inclou soterrani i golfes habitades).

- No edificació d'edificis essencials.

En relació a la documentació que es recomana sol·licitar a la propietat per tal d'obtenir el corresponent permís d'obra, s'aconsella el següent:

A) Estudi geotècnic amb l'apartat d'hidrogeologia que analitzi molt acuradament la interacció entre l'obra i el nivell freàtic. En aquest sentit s'ha de fer especial èmfasi a:

- Possibles assentaments per augment i/o descens del nivell freàtic.
- Garanties de no tallar o interceptar nivells de circulació d'aigua.
- Estudi de possibles empentes hidrostàtiques sobre els murs i estructures de sosteniment.

L'estudi s'efectuarà en base a les prospeccions i assaigs necessaris d'acord amb el criteri del tècnic responsable en geologia i geotècnica que tindrà en compte l'abast dels treballs de modificació del terreny projectats per l'arquitecte que dissenyi els possibles edificis a construir i el reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat actual del terreny.

B) Per altra banda s'aconsella demanar la realització d'un control auscultatiu a base de piezòmetres i inclinòmetres (en nombre a determinar segons la taula següent) almenys durant varis mesos abans de l'inici de les obres (entre 4 mesos i 1 any), amb els corresponents informes de seguiment, i el compromís de la propietat de continuar les mesures d'auscultació mentre durin les obres de construcció. L'objectiu dels inclinòmetres serà descartar l'existència de possibles moviments residuals del terreny que puguin afectar el disseny de les obres projectades.

Relació de sondejos amb auscultacions necessàries per cada parcel·la			
Àrea de la parcel·la en Zona B (m2)	Fins a 500 m2	500 – 1000 m2	Superior a 1000 m2
Núm. de sondejos equipats amb tub inclinomètric (sondejos amb recuperació contínua i profunditat 50 metres).	Mínim 1	Mínim 2	Mínim 1 + (A/1000)
Núm. de sondejos equipats amb tub piezomètric (poden ser en destructiu).	Mínim 1	Mínim 2	Mínim 1 + (A/1000)
Essent A l'àrea de la parcel·la			

La profunditat mínima de cada sondeig hauria de ser d'uns 50 metres per tal d'assegurar que es travessi la massa esllavissada.

article 220. ZONES C – NO EDIFICABLES.

Zones que presenten unes velocitats de moviment, segons Cruden i Varnes, que podrien presentar moviments de Classe 1 en períodes secs, i que podrien passar a moviments de Classe 2 o superiors en períodes de precipitacions significatives, en condicions climàtiques similars a les actuals. Límits de la zonificació determinats per criteris geomorfològics. També ho són les zones de peu del moviment que a causa d'excavacions es pot reactivar localment. Aquesta qualificació de "no edificable" pensem que només es podria reconsiderar en el cas d'efectuar un projecte d'estabilització de la zona afectada basada en un

estudi molt aprofundit dels diferents factors geomètrics, geològics, hidrològics i geotècnics locals. Una vegada efectuades les obres d'estabilització i en una segona fase, s'hauria de demostrar que els treballs d'estabilització són realment efectius mitjançant una auscultació continuada i precisa que abastés períodes de precipitació importants i condicionants hidrogeològics extrems.

article 221. Actuacions necessàries per autoritzar l'edificació

Les actualitzacions necessàries per autoritzar l'edificació en les zones definides en l'estudi de detall són:

- La fonamentació haurà d'estar orientada a neutralitzar en el possible el moviment residual (fonamentacions amb sabates arriostrades, amb llosa contínua, pilots flotants, etc.).
- No realitzar desmunts ni excavacions que comportin talls importants del terreny.
- Limitar l'alçada de les edificacions.
- No edificació d'edificis essencials.
- Realització d'un control auscultiu a base de piezòmetres i inclinòmetres.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Les llicències d'edificació sol·licitades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la modificació de les normes del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial, se subjectaran al règim següent:

a) Si en la nova construcció ja s'han cobert aigües, el present pla d'ordenació i urbanisme parroquial no tindrà incidència sobre les obres d'edificació realitzades.

b) Les obres amb autorització concedida però no iniciades, disposaran d'un termini d'un any i mig per a iniciar-se a comptar de la data del Decret de ratificació, i de tres anys per acabar estructures i façanes de l'edificació.

DISPOSICIÓ FINAL

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades les normes urbanístiques i totes les disposicions comunals anteriors que s'hi oposen.

CRÈDITS

COMPOSICIÓ DEL GOVERN DEL COMÚ DEL DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

Càrrecs electes:

Hble. Eva Sansa Jordan, Cònsol Major
Hble. Roger Fité Santamaria, Cònsol Menor
Hble. Agustí Garcia Puig, Conseller Menor
Hble. Elisabet Rossell Terradellas, Capitana i Consellera de Comú
Hble. Marc Jové Martínez, Conseller de Comú
Hble. Guillem Forné Gispert, Conseller de Comú
Hble. Laura Cristina Bragança Varela, Consellera de Comú

EQUIP REDACTOR:

JORNET – LLOP - PASTOR, S.L.P:

Arquitectes associats

Sebastià Jornet Forner	arquitecte director del Pla
Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte

Equip de coordinació

Carla Guerrero Blanco	arquitecta coordinadora del Pla
Alba Reig Llamas	arquitecta coordinadora del Pla

Equip d'execució

Yago Fernández Barriuso	estudiant d'arquitectura
Ana Jimeno Bravo	estudiant d'arquitectura
Lucía Martínez López	estudiant d'arquitectura
Oliver Unigwe Robert	estudiant d'arquitectura

Equip Jornet Llop Pastor SLP

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte
Joan Enric Pastor i Fernández	arquitecte
Gabriel Jubete i Andreu	arquitecte
Anna Pastor Fernàndez	arquitecta
Lorena Rius Verdaguer	arquitecta
Miriam Ruiz López	arquitecta
Marco Casu	arquitecte
Alba Reig Llamas	arquitecta
Carla Guerrero Blanco	arquitecta
Ana Jimenez Avila	arquitecta
Oriol Cruz Trullàs	arquitecte
Eulàlia Colomina Wiegerinck	arquitecta
Elisabet Barba i Colomer	arquitecta
Luís Rodríguez Jordà	arquitecte
Yago Fernàndez Barriuso	estudiant d'arquitectura
Lucía Martínez López	estudiant d'arquitectura
Oliver Unigwe Robert	estudiant d'arquitectura

Iván Delgado Guerrero	estudiant d'arquitectura
Mariona Izquierdo Llosa	estudiant d'arquitectura
Ana Jimeno Bravo	estudiant d'arquitectura
Clara Martínez Sánchez	estudiant d'arquitectura
Ferran Murtró Barcells	estudiant d'arquitectura
Juleysi Machicela Maldonado	estudiant d'arquitectura
Elisabeth Cazalla Borrull	estudiant d'arquitectura

COMÚ DE LA MASSANA

Ricard Lacambra Fernández	cap del departament d'obres
Lorenzo Gabella Urrutia	cap del departament d'urbanisme
Robert Ambatlle Martin	cap del departament de cadastre
Agnès Escaler Sol	arquitecta i assessora del departament d'urbanisme i obres
Mònica Bordas Subirats	assessora en comunicació

COL·LABORADORS

ASSESSORAMENT JURÍDIC

ARQUÉS RIBERT ADVOCATS

Jaume Ribert, advocat

Guillem Fiñana, advocat

ASSESSORAMENT AMBIENTAL

IGREMAP

Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom

Ricard Molina Castellà, enginyer de forest

Nil Marlès González, geògraf

Mariana Lessa Raimonda, arquitecta

Laia Borràs, geògrafa

Alba Pesquet, biòloga

Matí Esteve, ambientòleg

Candela Martínez Moya, administració

ASSESSORAMENT AL RESPECTE DEL PATRIMONI HISTÒRIC I CULTURAL

Antoni Vilanova, arquitecte

Susanna Moya, arquitecta

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300)

Firmado digitalmente por 40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300)
Fecha: 2026.10.19 11:18:38 +02'00'

Sebastià Jornet Forner,

Arquitecte director del pla