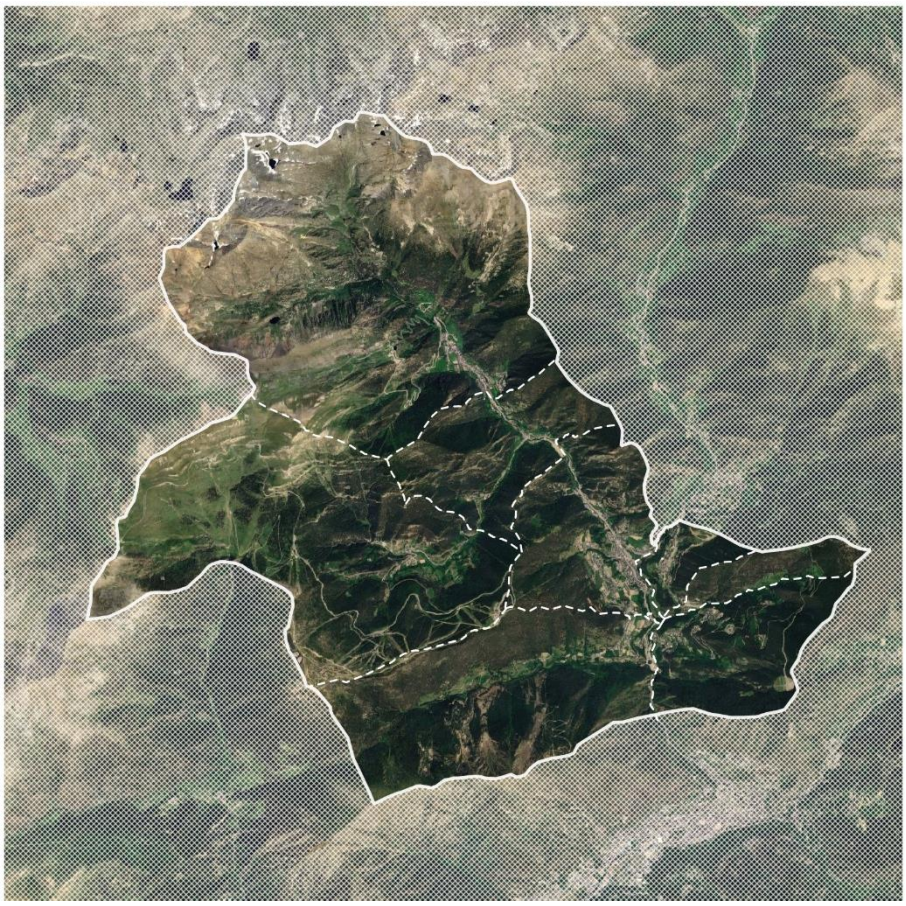


SEGONA REVISIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL DE LA MASSANA

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

UNITATS D'ACTUACIÓ

SÒL URBÀ CONSOLIDAT

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

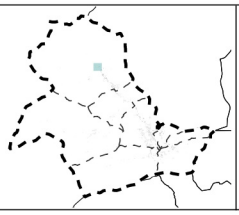
O C T U B R E 2 0 2 6

40915099P
SEBASTIA
ANDREU JORNET
(R: B64750300)

Firmado digitalmente por 40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:08005 /HojaB-364724 / Tomo:40346 /Folio:36 /Fecha:19/03/2008 /Inscripcion:1, serialNumber=IDCES-40915099P, givenName=SEBASTIA ANDREU, sn=JORNET FORNER, cn=40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 2.5.4.97=VATES-B64750300, o=JORNET LLOP PASTOR SLP, c=ES
Fecha: 2026.10.19 19:27:42 +02'00'

A-01

Quart:
Arinsal

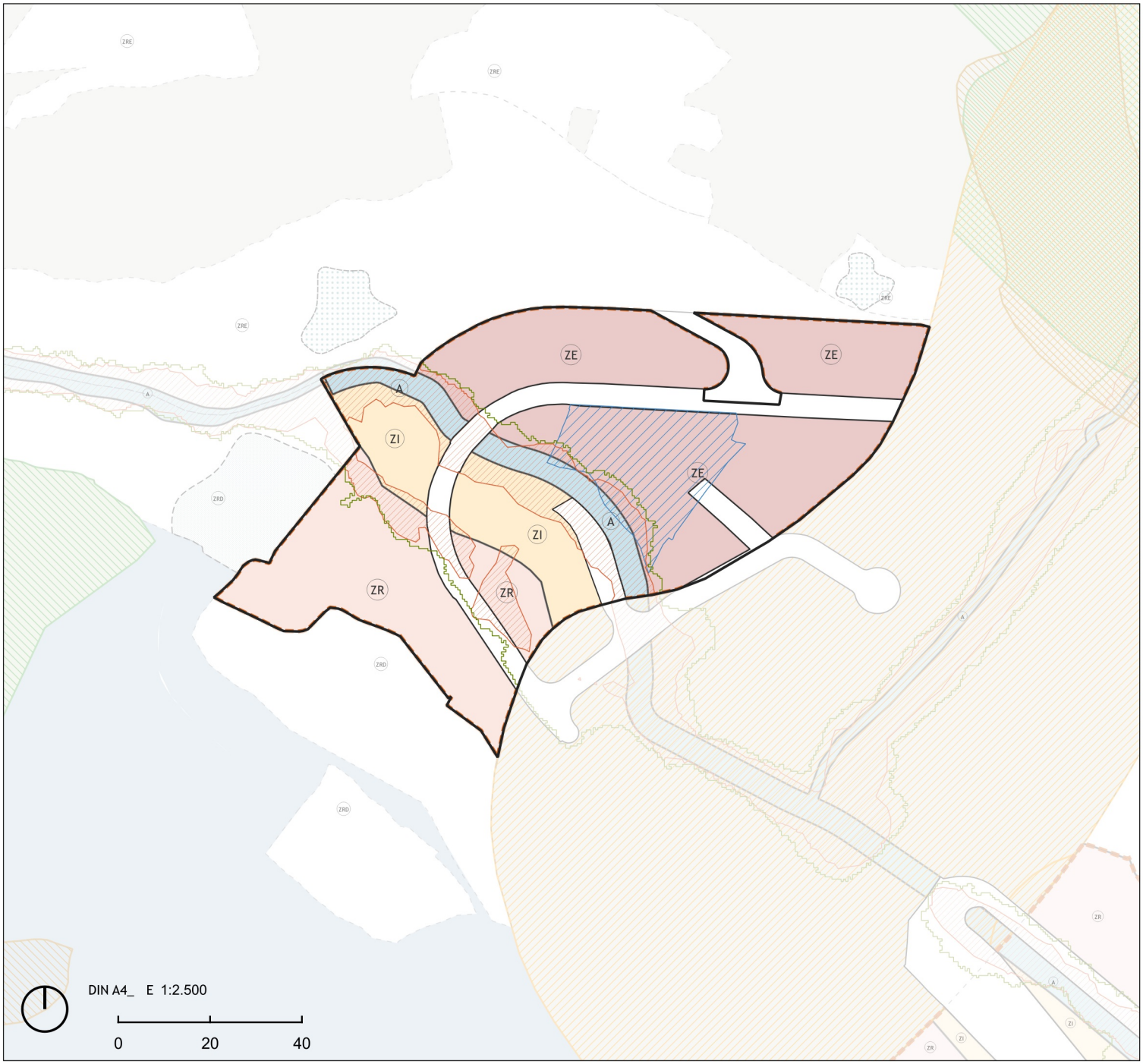


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

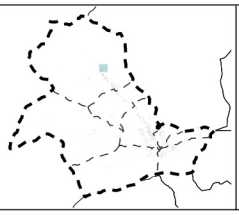


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	4.602 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	13.439 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	4.561 m²
	Protecció d'aigües	1.745 m²		Residencial	7.071 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**6.347 m²**		Total	**25.071 m²**
Total unitat d'actuació					**31.418 m²**

A-02

Quart:
Arinsal

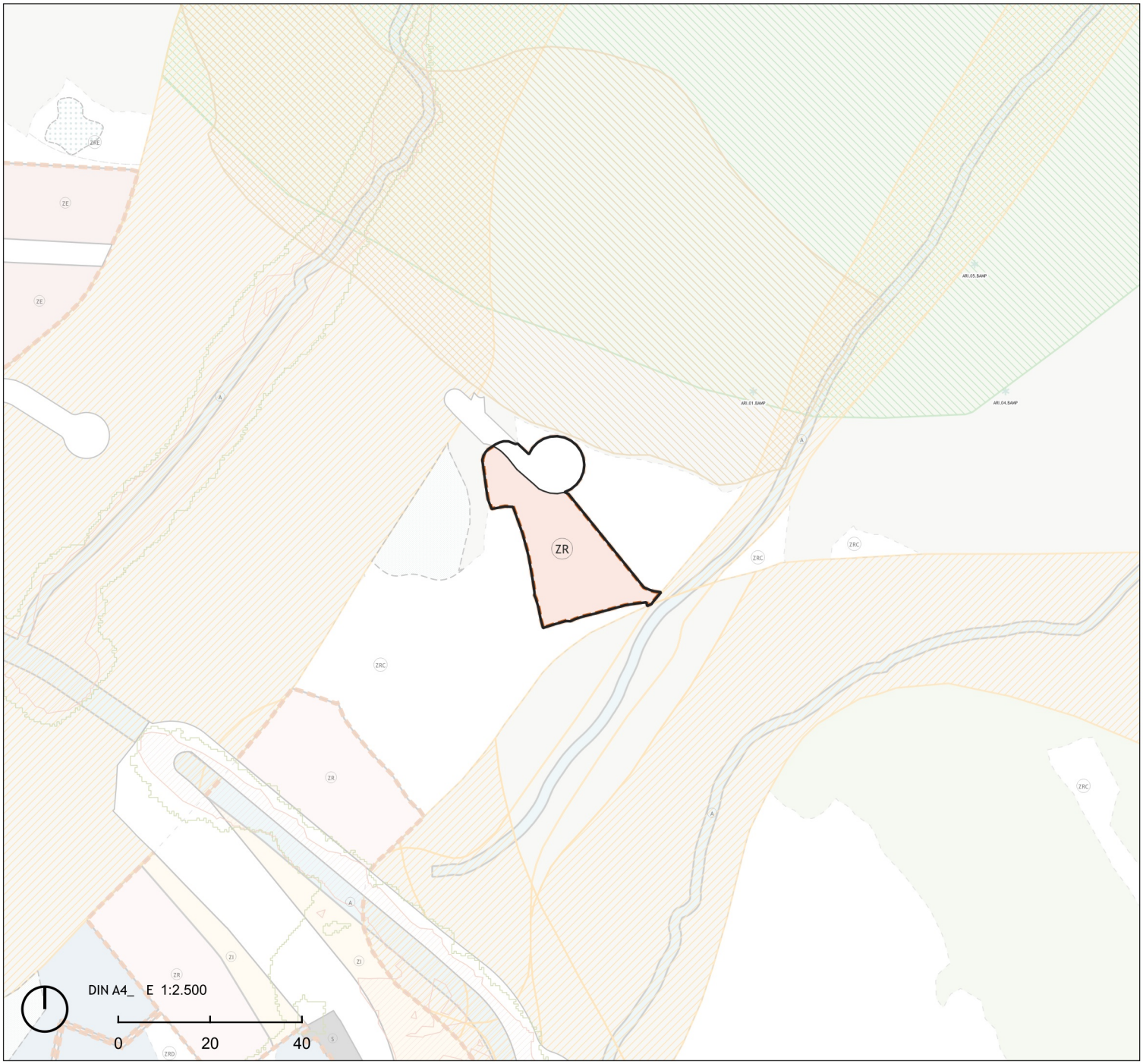


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

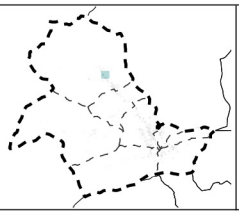


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.304 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	2.431 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**1.304 m²**		Total	**2.431 m²**
Total unitat d'actuació					**3.735 m²**

A-03

Quart:
Arinsal

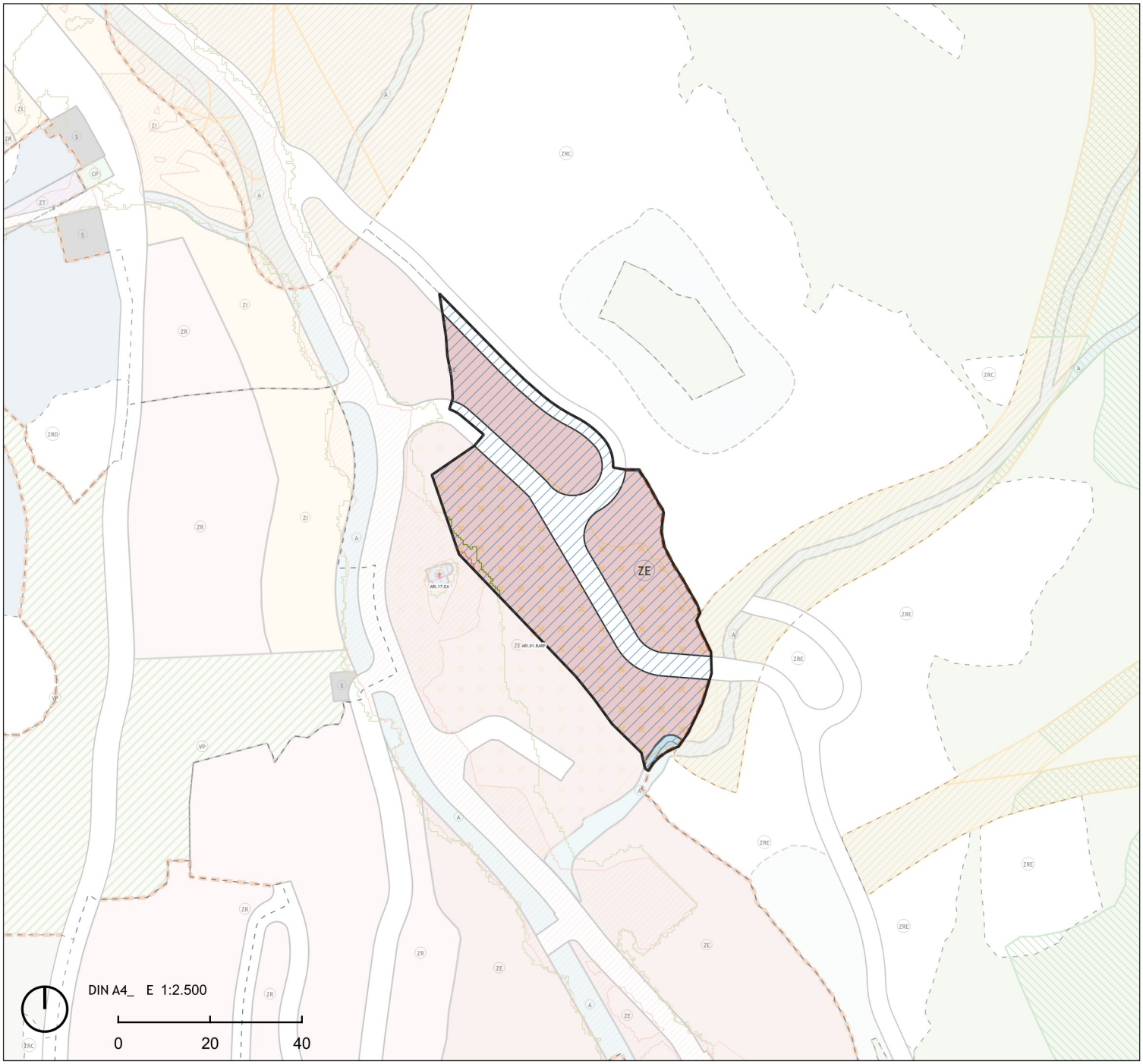


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

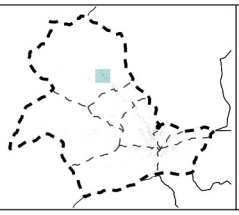


Urbanització	Polígon d'actuació	Proximitat BIC/EPA	NO / Sant Andreu del Prat del Campanar
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària / Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.477 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	8.927 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	96 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.573 m²**		Total	**8.927 m²**
Total unitat d'actuació					**11.500 m²**

A-04

Quart:
Arinsal

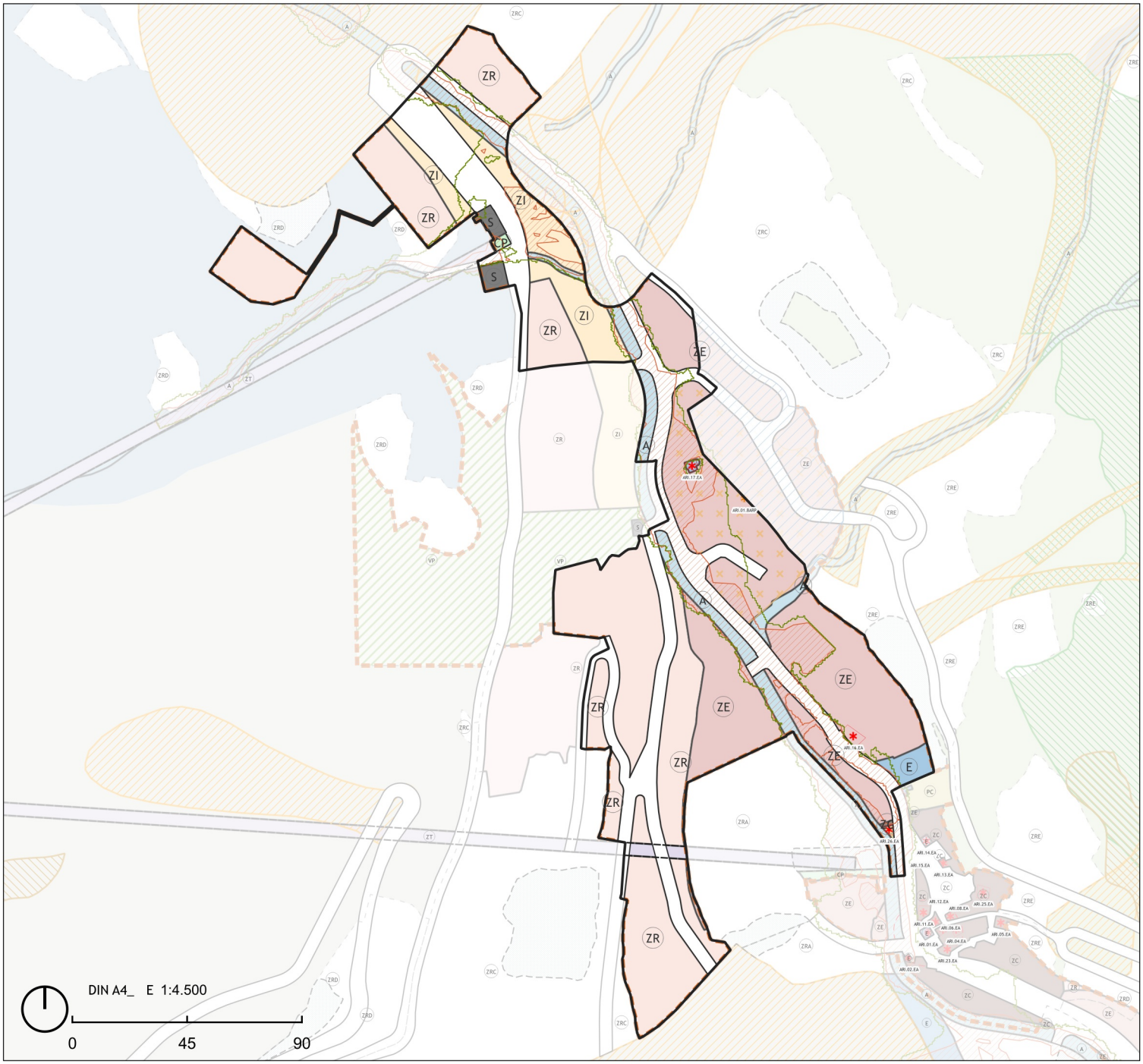


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / Sant Andreu del Prat del Campanar
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic / Hàbitat de conservació prioritària / Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	12.450 m²	Zones	Casc antic	30 m²
	Espais lliures	63 m²		Urbana	
	Equipaments comunitaris	880 m²		Eixample urbà	26.410 m²
	Serveis tècnics	719 m²		Intermitja	6.459 m²
	Protecció d'aigües	5.163 m²		Residencial	32.008 m²
	Verd privat	1 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	490 m²
	Total	**19.276 m²**		Total	**65.397 m²**
Total unitat d'actuació					**84.673 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart d'Arinsal

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

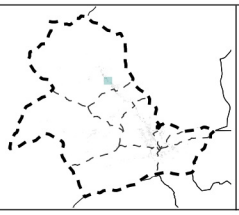
-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Hi ha una zona afectada per l'àmbit d'afectació i de protecció del sobrevol d'un telecabina.

A-05

Quart:
Arinsal

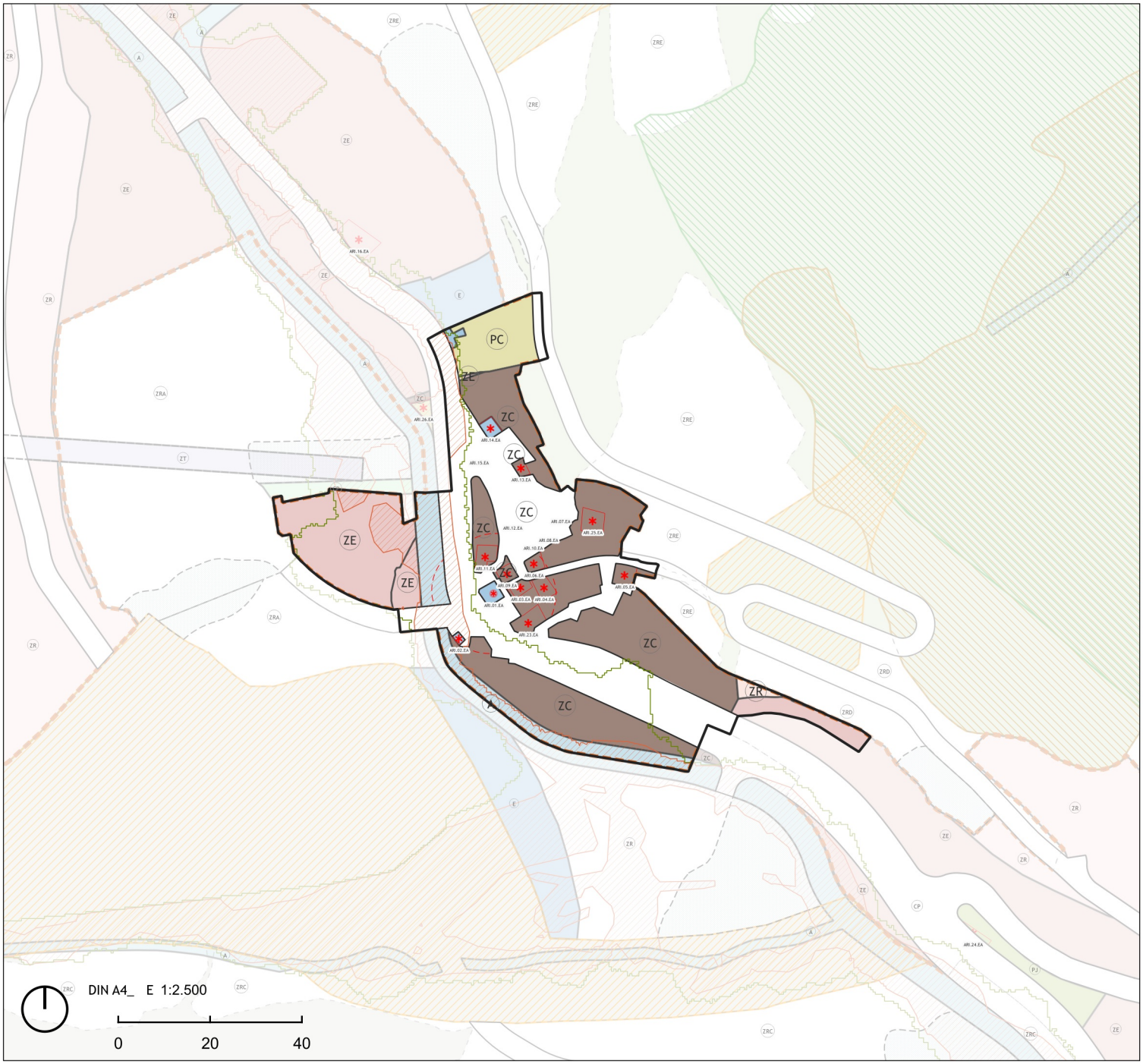


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

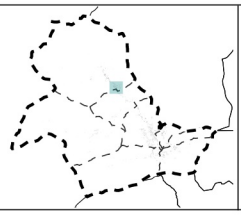


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Andreu d'Arinsal / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	5.543 m²	Zones	Casc antic	7.167 m²
	Espais lliures	911 m²		Urbana	
	Equipaments comunitaris	200 m²		Eixample urbà	2.841 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.309 m²		Residencial	106 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**7.963 m²**		Total	**10.114 m²**
Total unitat d'actuació					**18.077 m²**

A-06

Quart:
Arinsal

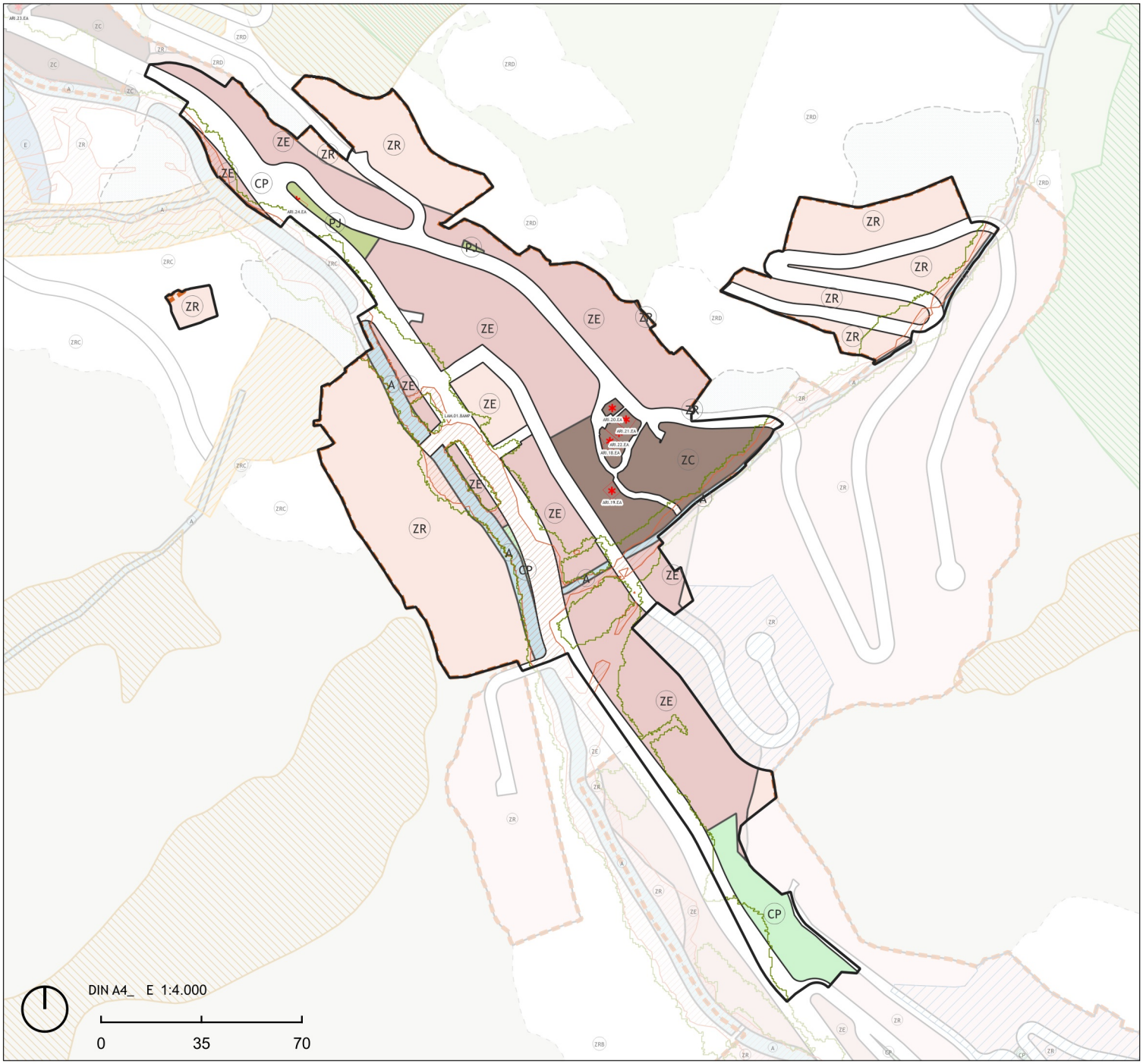


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

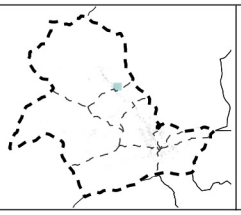


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	20.498 m²	Zones	Casc antic	7.467 m²
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	35.851 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	3.467 m²		Residencial	32.593 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**24.638 m²**		Total	**74.254 m²**
Total unitat d'actuació					**98.892 m²**

A-07

Quart:
Arinsal

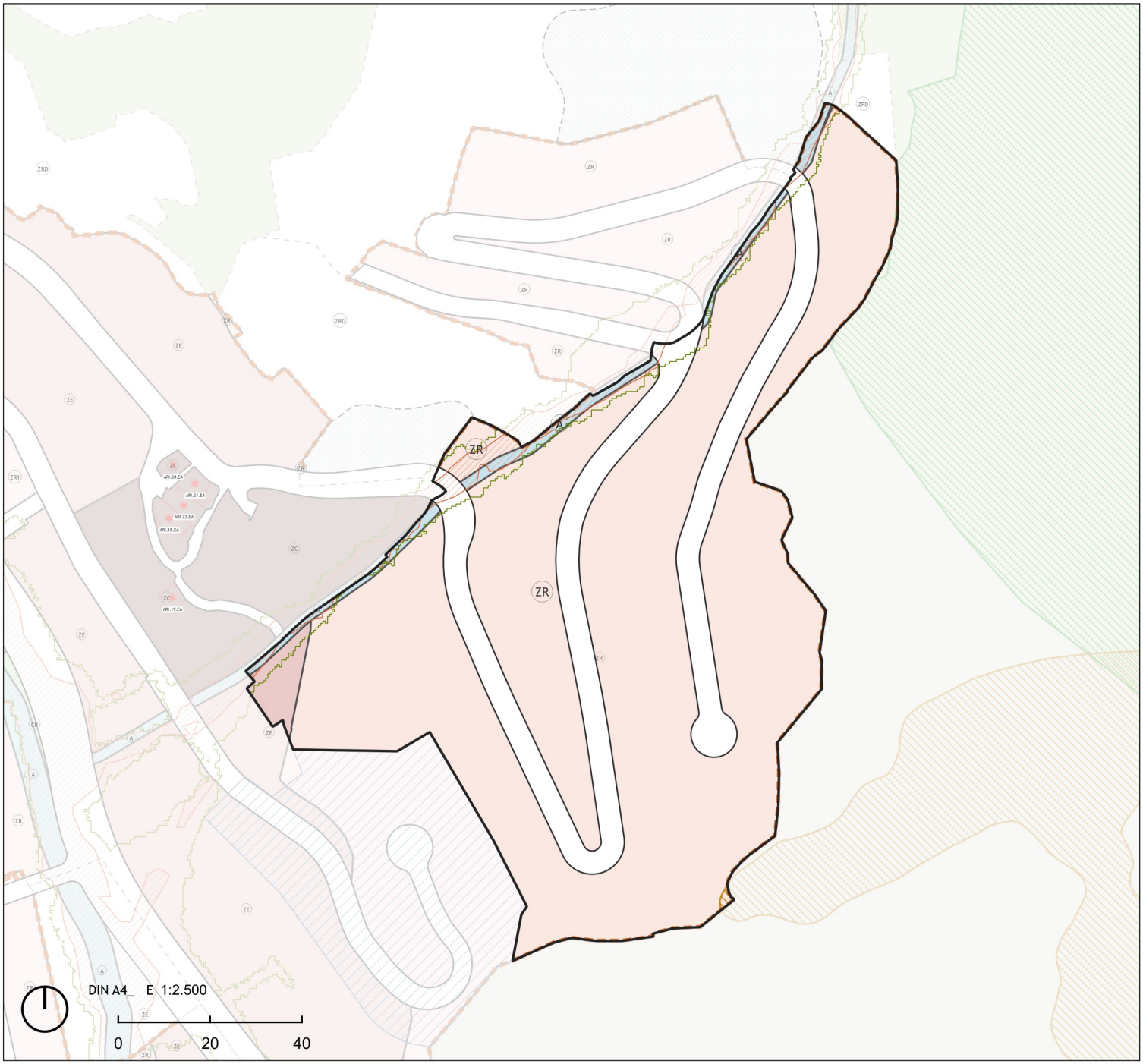


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Pla Rector del Comapedrosa / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	7.917 m²	Zones	Casc antic	3 m²
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	653 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.012 m²		Residencial	35.786 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**8.929 m²**		Total	**36.442 m²**
Total unitat d'actuació					**45.371 m²**

A-08

Quart:
Erts

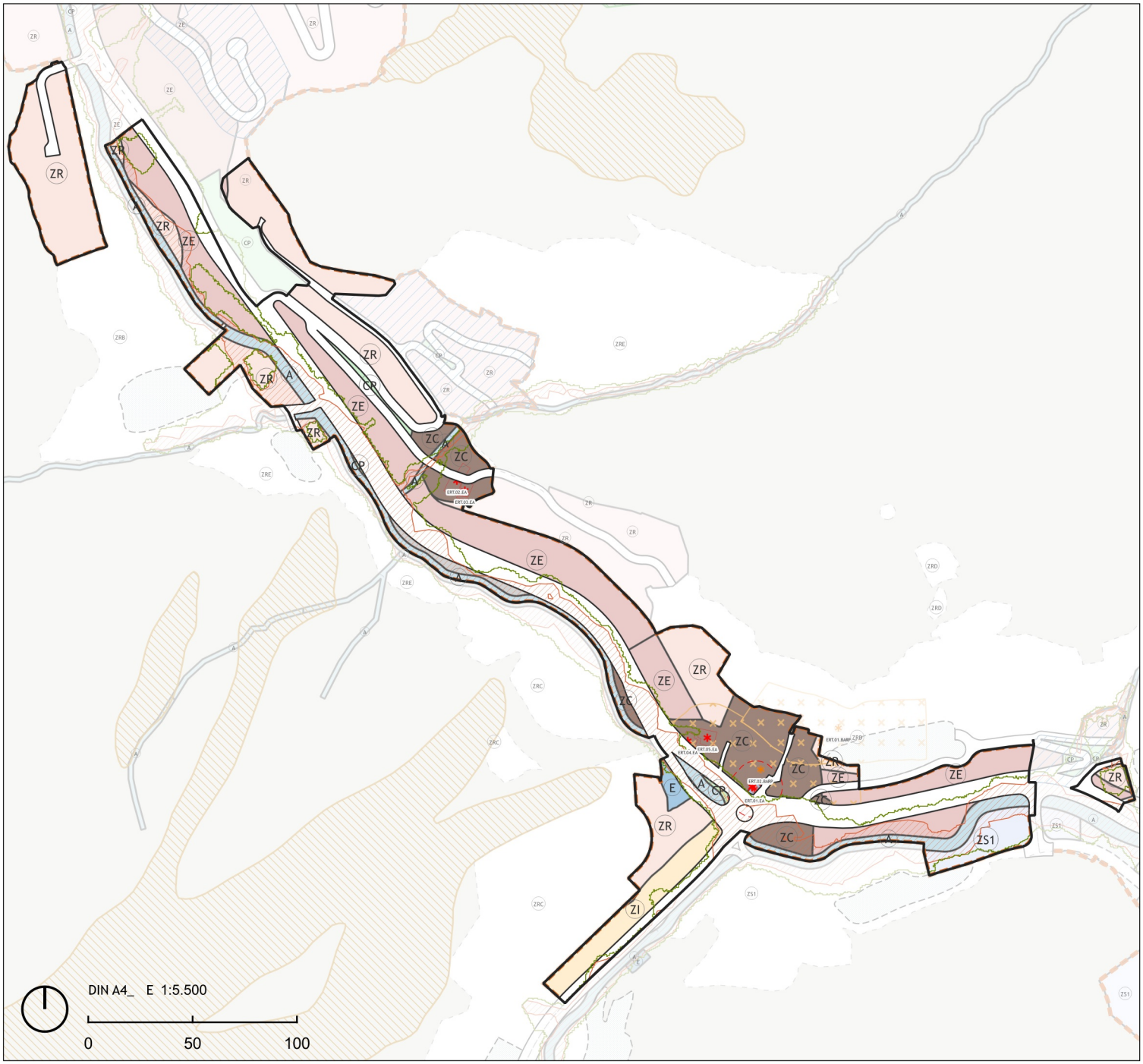


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada
Conveni amb el Comú de La Massana	NO

Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Romà d'Erts (BIC + EPA) / EPA del nucli d'Erts
Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic / Hàbitat de conservació prioritària / Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Comunicacions	34.728 m²	Zones	Casc antic	12.767 m²
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris	766 m²		Eixample urbà	28.538 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	4.599 m²
	Protecció d'aigües	8.865 m²		Residencial	32.345 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**43.445 m²**		Total	**78.249 m²**
Total unitat d'actuació					**121.694 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart d'Erts

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

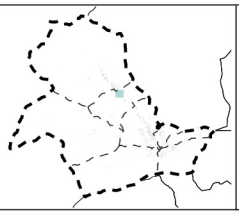
-

ALTRES PRESCRIPCIONS

S'admet l'ús d'aparcament a cel obert dins l'àmbit A-08, sens perjudici de la concreció de la seva localització, configuració, titularitat, règim de gestió i, si escau, cessió mitjançant el planejament derivat.

A-09

Quart:
Erts

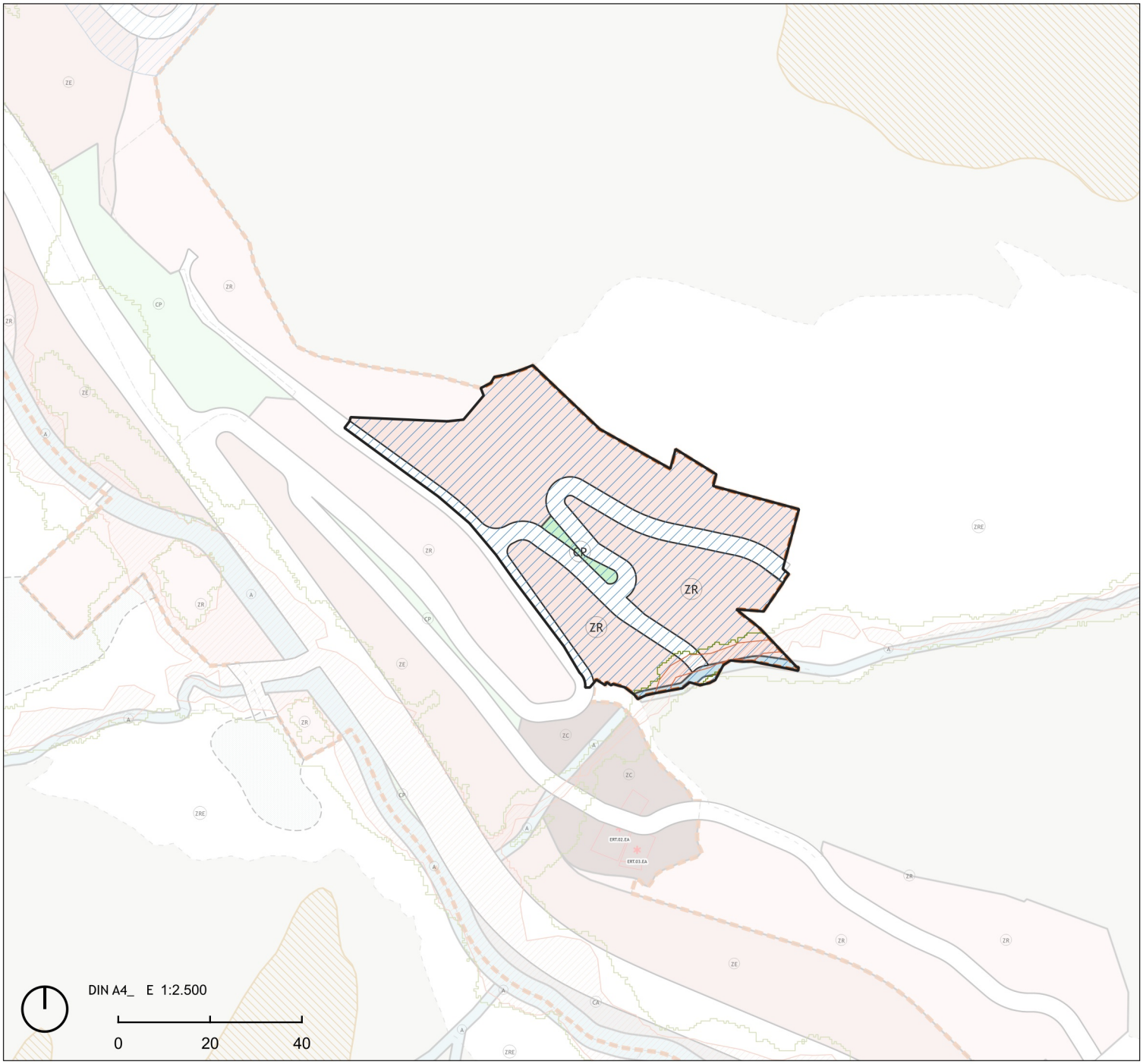


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

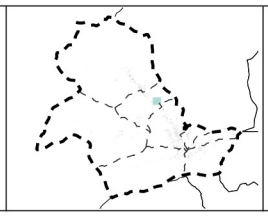


Urbanització	Polígon d'actuació	Proximitat BIC/EPA	NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada / Arbres i arbredes singulars

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.735 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	205 m²		Residencial	10.734 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.940 m²**		Total	**10.734 m²**
Total unitat d'actuació					**13.674 m²**

A-11

Quart:
Erts

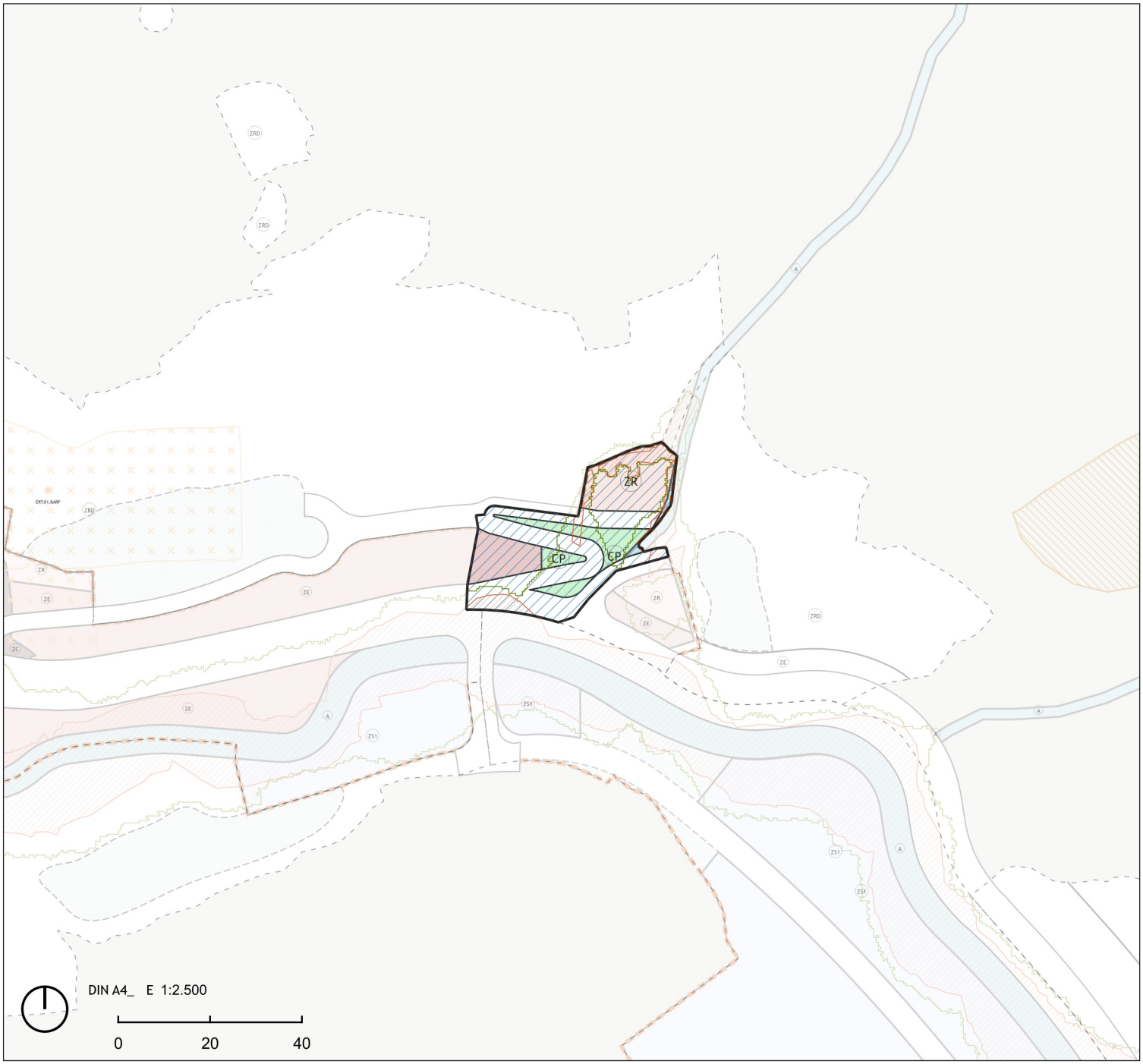


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

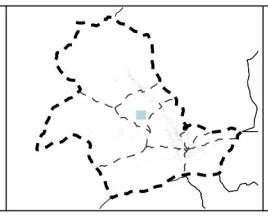


Urbanització	Polígon d'actuació	Proximitat BIC/EPA	NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.876 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	510 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	74 m²		Residencial	947 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**1.950 m²**		Total	**1.457 m²**
Total unitat d'actuació					**3.407 m²**

A-12

Quart:
Erts

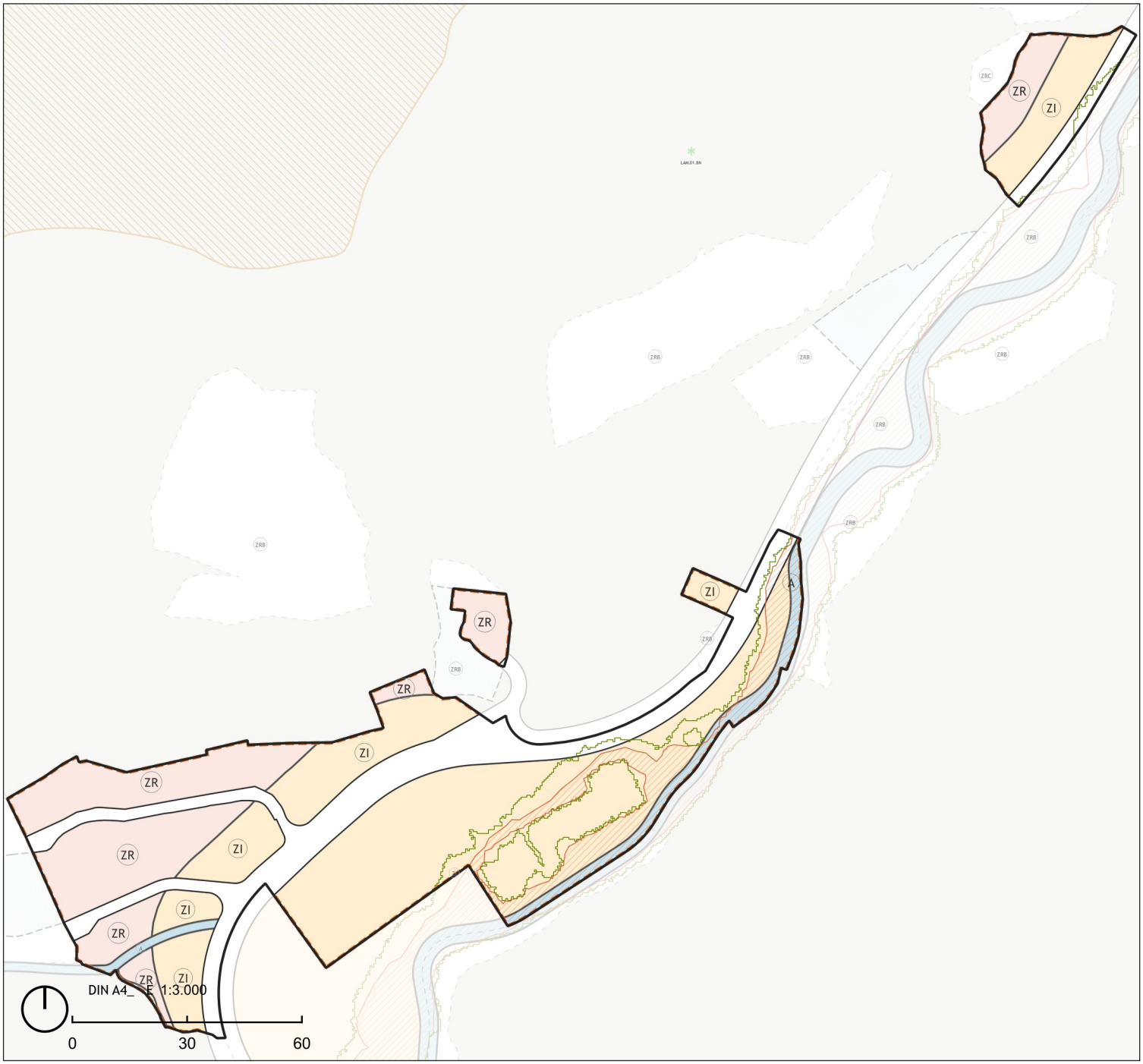


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

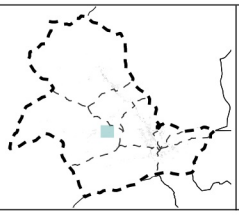


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	7.704 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	21.938 m²
	Protecció d'aigües	1.777 m²		Residencial	10.454 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**9.481 m²**		Total	**32.392 m²**
Total unitat d'actuació					**41.873 m²**

A-13

Quart:
Pal

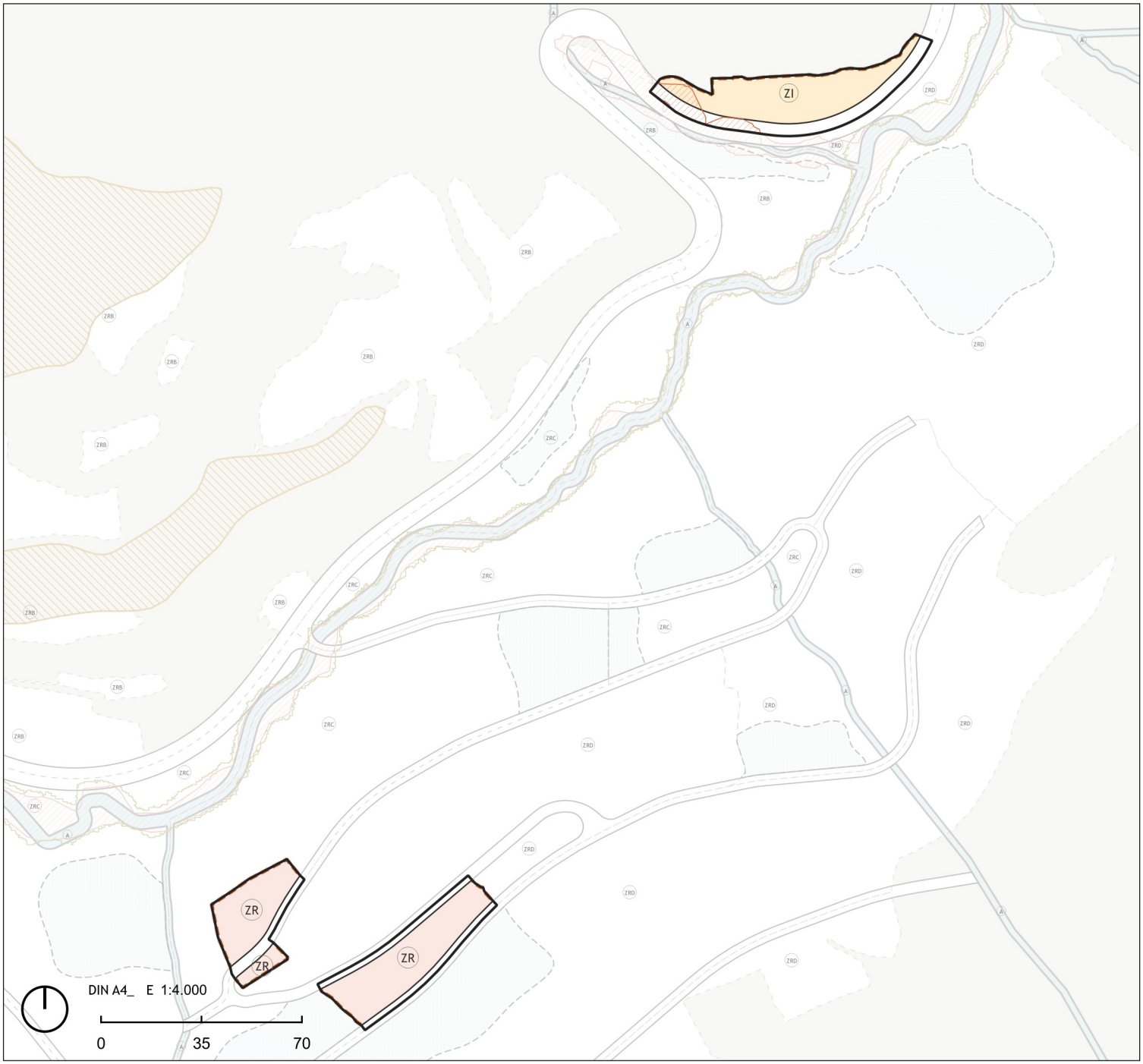


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

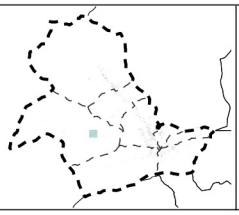


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	3.401 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	4.163 m²
	Protecció d'aigües			Residencial	6.374 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**3.401 m²**		Total	**10.537 m²**
Total unitat d'actuació					**13.938 m²**

A-14

Quart:
Pal

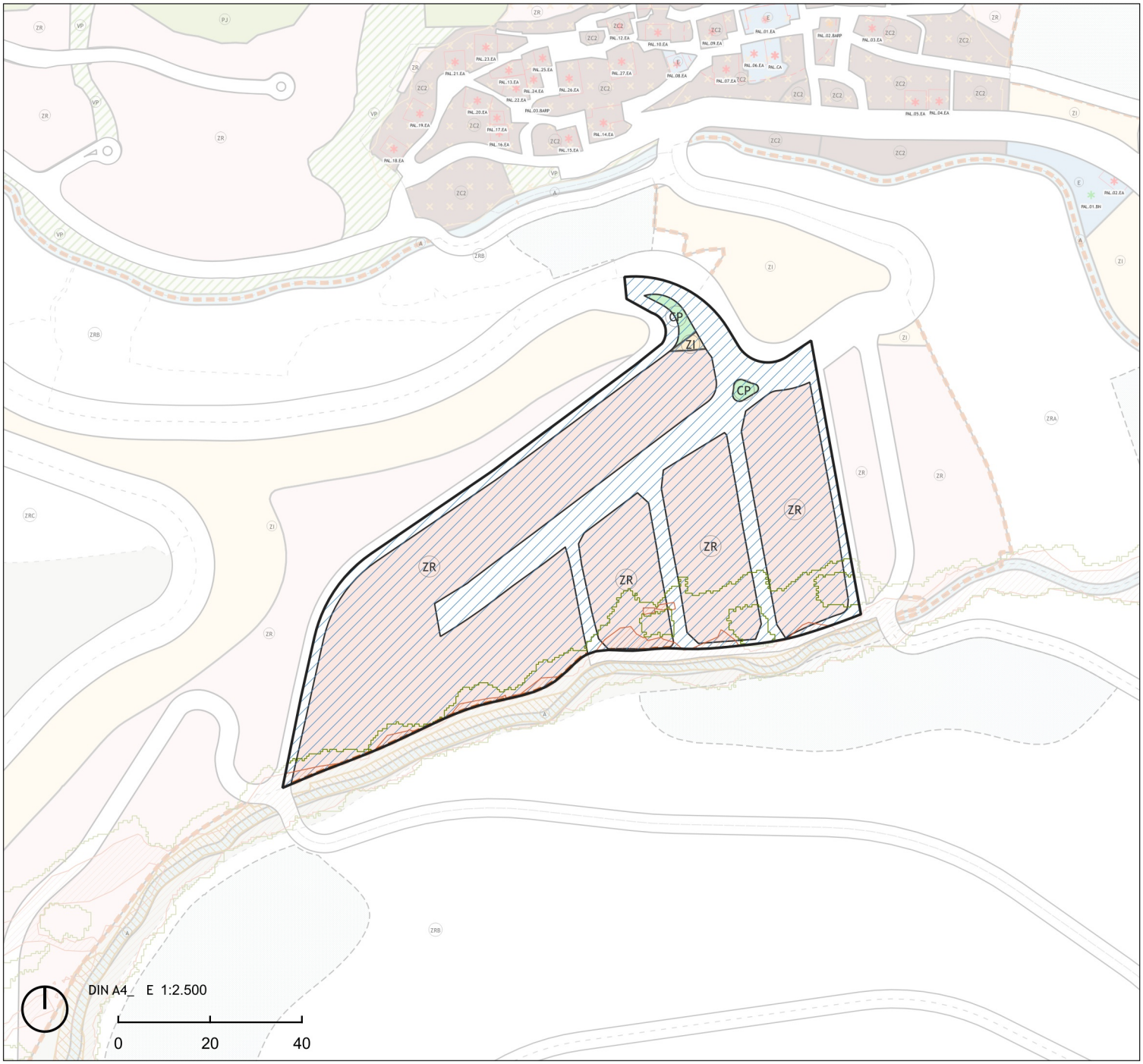


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

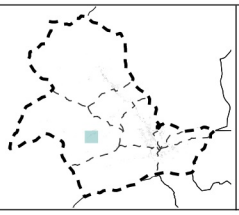


Urbanització	Polígon d'actuació	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Corrents d'arrossegalls de Pal

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	6.585 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	63 m²
	Protecció d'aigües			Residencial	19.337 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**6.585 m²**		Total	**19.400 m²**
Total unitat d'actuació					**25.985 m²**

A-15

Quart:
Pal

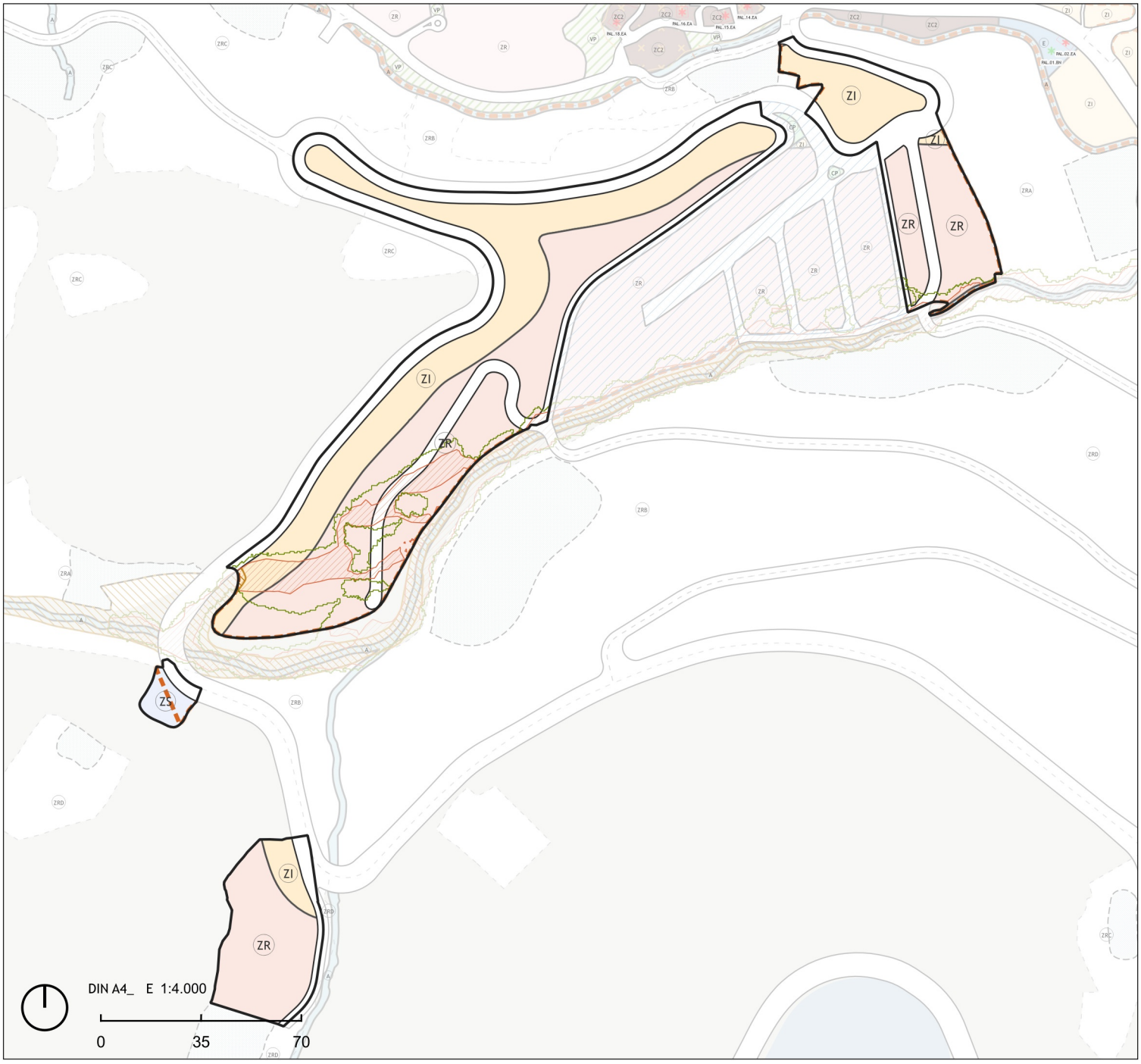


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

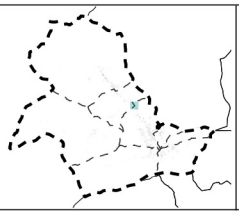


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic / Zonificació amb flora amenaçada / Corrents d'arrossegalls de Pal

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	14.345 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	19.071 m²
	Protecció d'aigües	124 m²		Residencial	28.395 m²
	Verd privat			Serveis	901 m²
	Cessió			Telecabina	
	Total	**14.469 m²**		Total	**48.367 m²**
Total unitat d'actuació					**62.836 m²**

A-16

Quart:
Erts

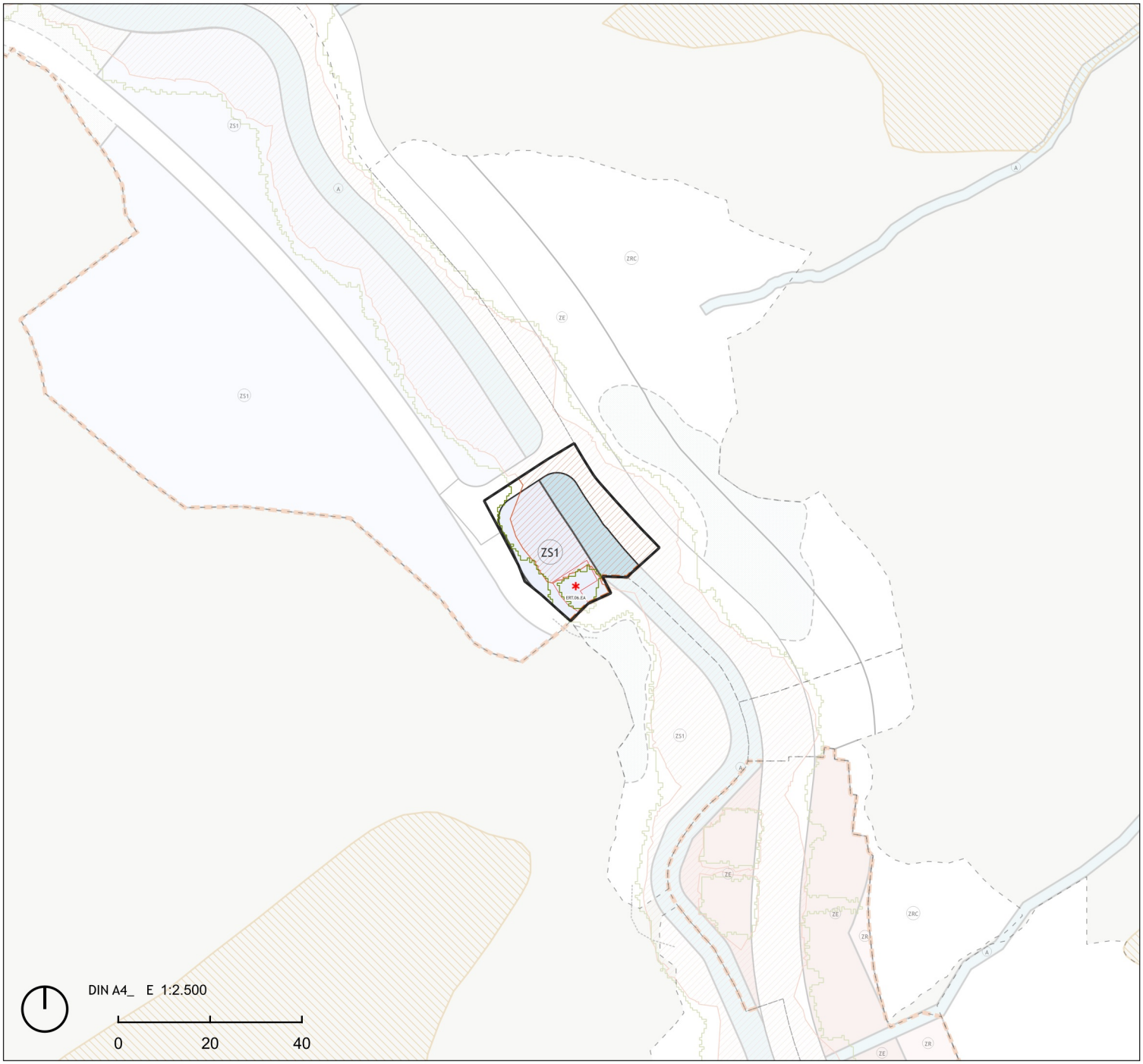


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

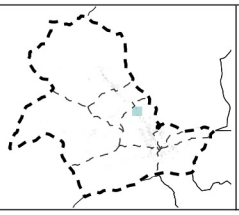


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Àrea d'interès ornitològic / Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL				
Sistemes	Comunicacions	926 m²	Zones	Casc antic
	Espais lliures			Urbana
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà
	Serveis tècnics			Intermitja
	Protecció d'aigües	721 m²		Residencial
	Verd privat			Serveis
	Cessió			Telecabina
	Total	**1.647 m²**		Total
Total unitat d'actuació				

A-17

Quart:
La Massana

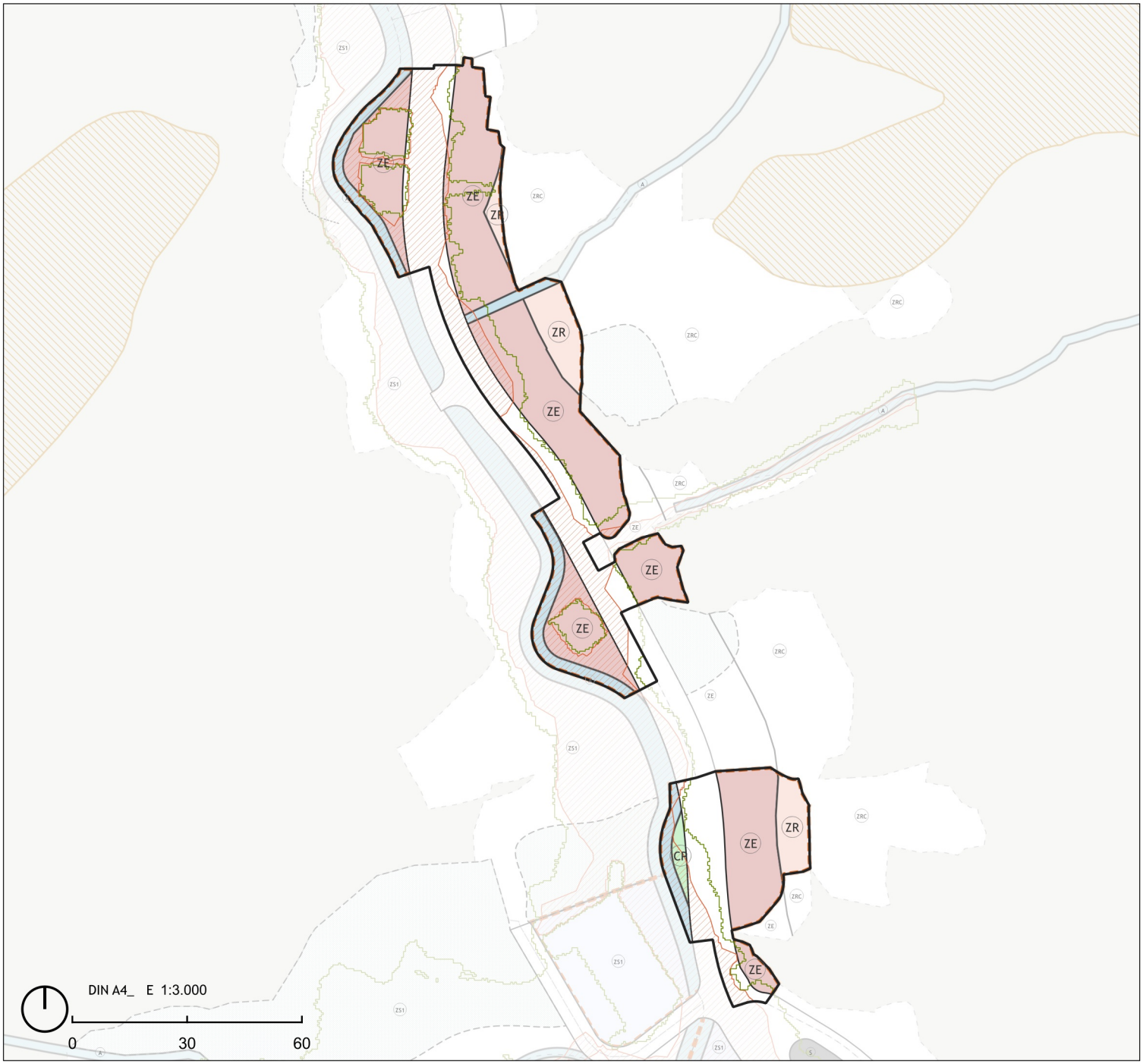


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

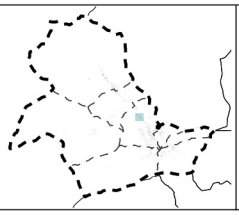


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	8.175 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	13.402 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	3.391 m²		Residencial	1.993 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**11.566 m²**		Total	**15.395 m²**
Total unitat d'actuació					**26.961 m²**

A-18

Quart:
La Massana

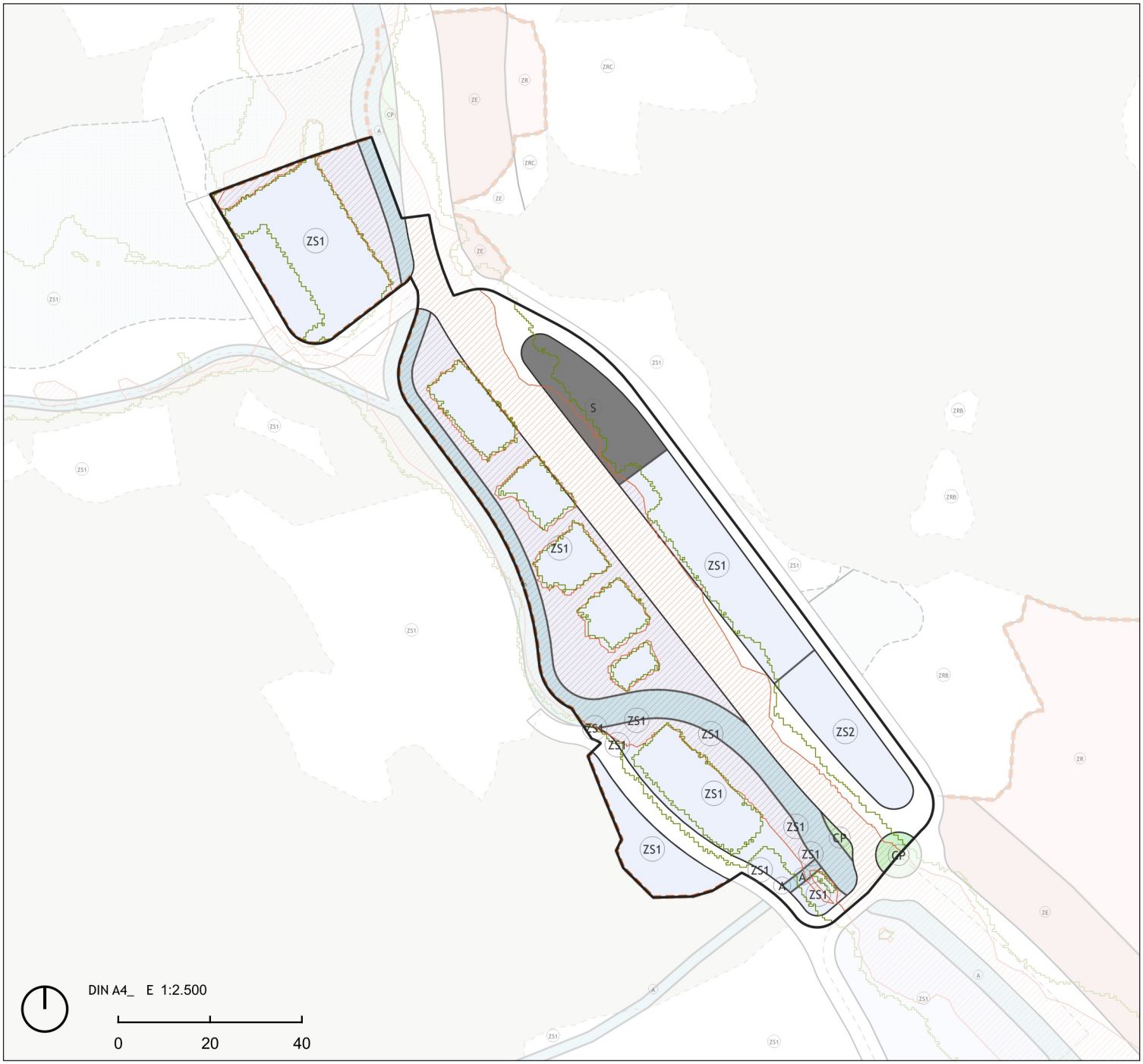


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

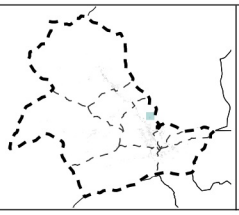


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	9.923 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics	1.727 m²		Intermitja	
	Protecció d'aigües	3.982 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	1.554 m²
	Cessió			Telecabina	
	Total	**15.632 m²**		Total	
Total unitat d'actuació					

A-19

Quart:
La Massana

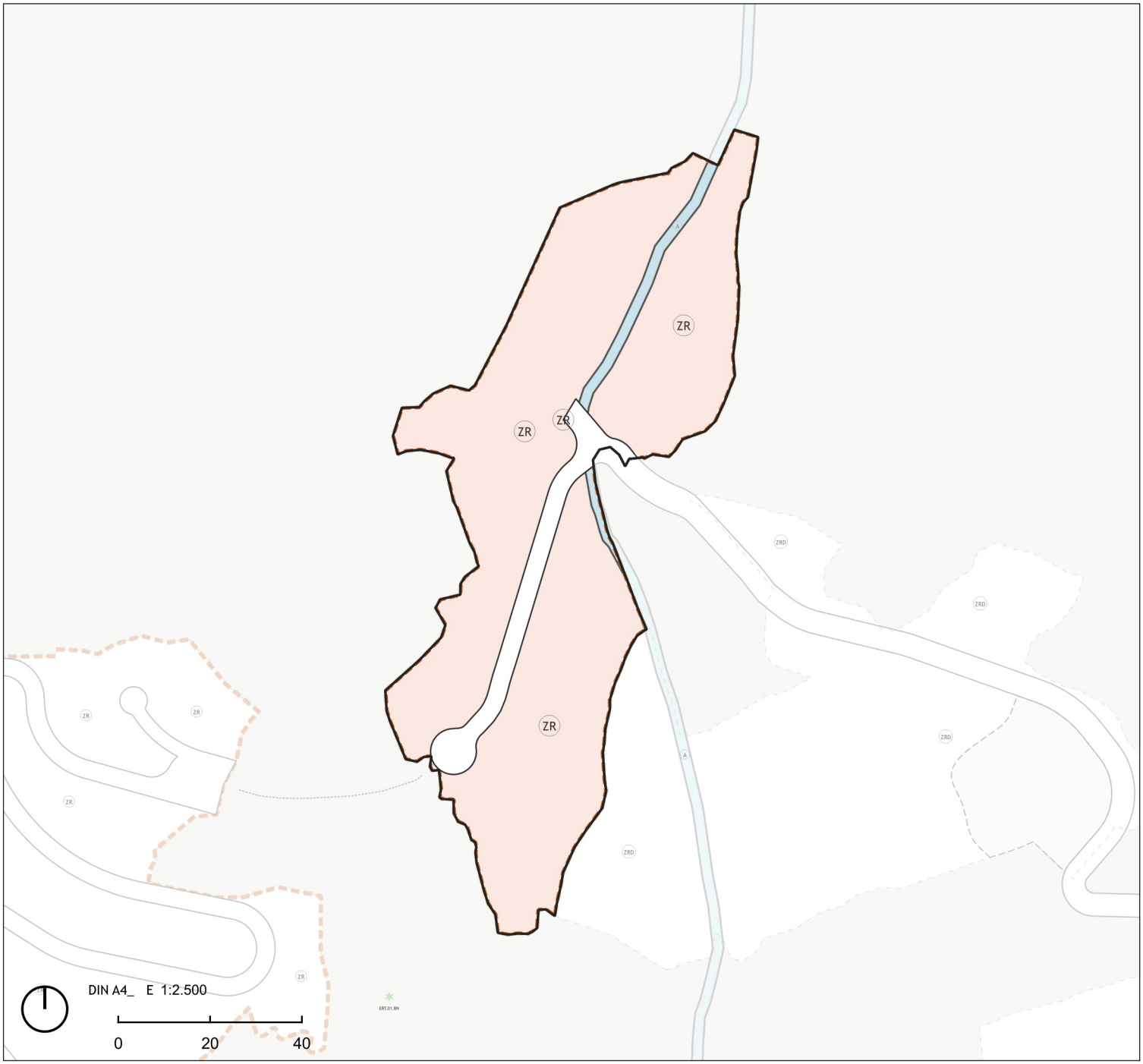


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

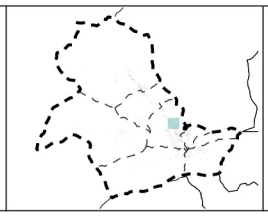


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.899 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	715 m²		Residencial	24.178 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.614 m²**		Total	**24.178 m²**
Total unitat d'actuació					**26.792 m²**

A-20

Quart:
La Massana

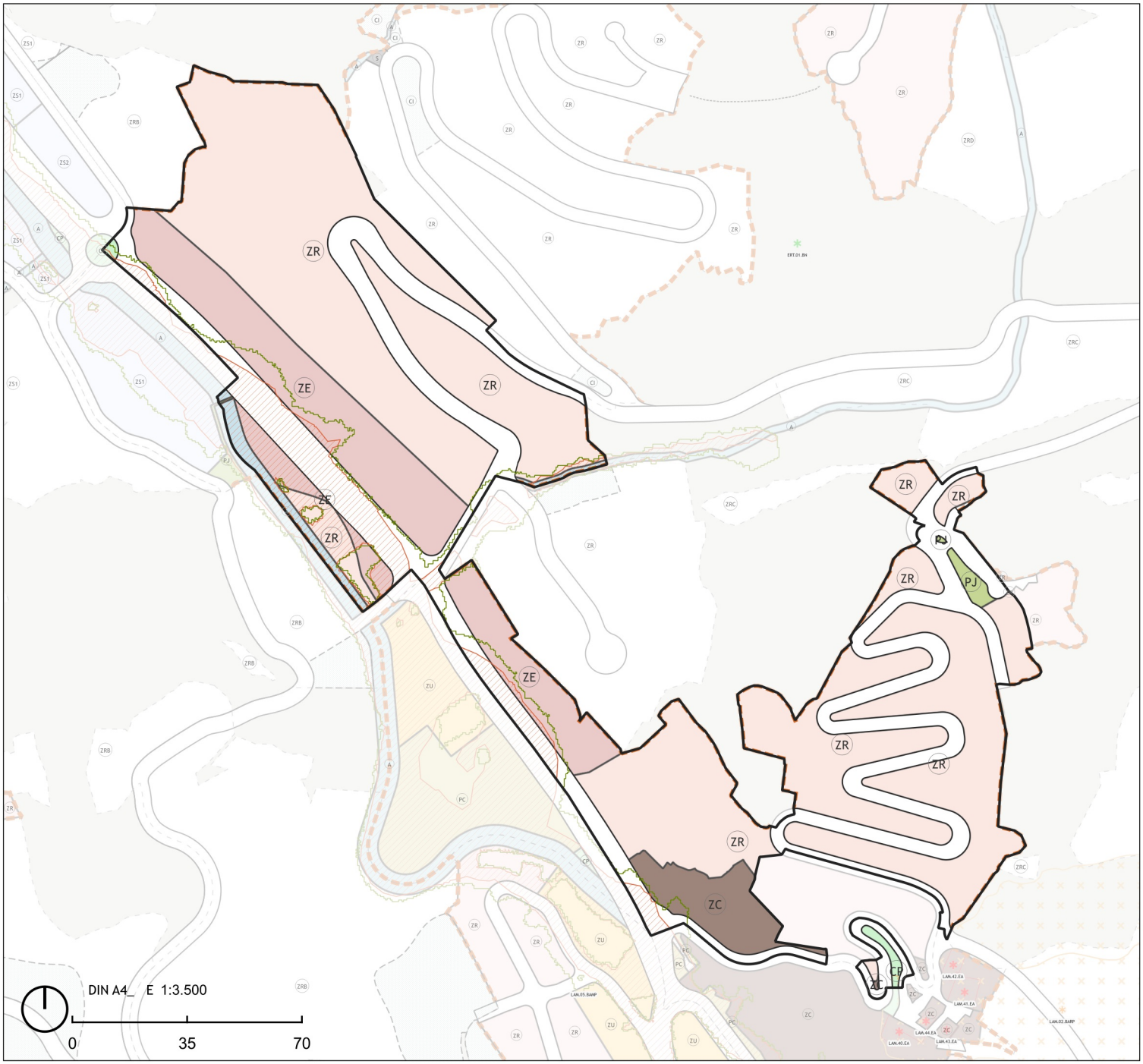


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

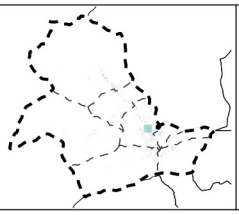


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	20.363 m²	Zones	Casc antic	3.027 m²
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	13.910 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.166 m²		Residencial	52.124 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**22.093 m²**		Total	**69.061 m²**
Total unitat d'actuació					**91.154 m²**

A-21

Quart:
La Massana

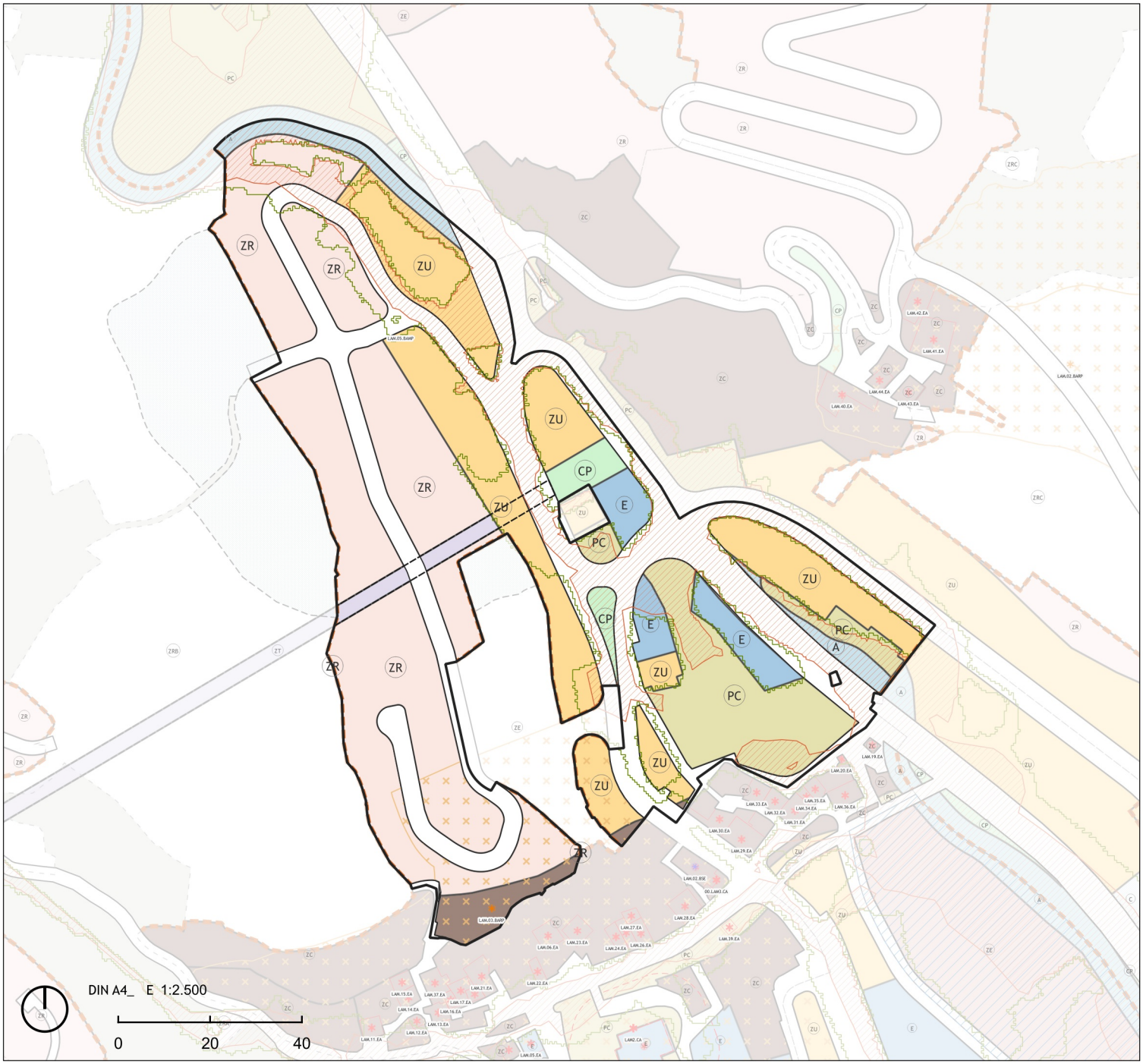


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / EPA del nucli de La Massana
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada / Hàbitat conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	12.283 m²	Zones	Casc antic	918 m²
	Espais lliures	4.606 m²		Urbana	9.499 m²
	Equipaments comunitaris	1.684 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.216 m²		Residencial	15.942 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	764 m²
	Total	**19.789 m²**		Total	**27.123 m²**
Total unitat d'actuació					**46.912 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

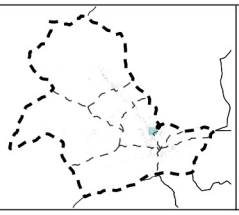
-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Hi ha una zona afectada per l'àmbit d'afectació i de protecció del sobrevol d'un telecabina.

A-22

Quart:
La Massana

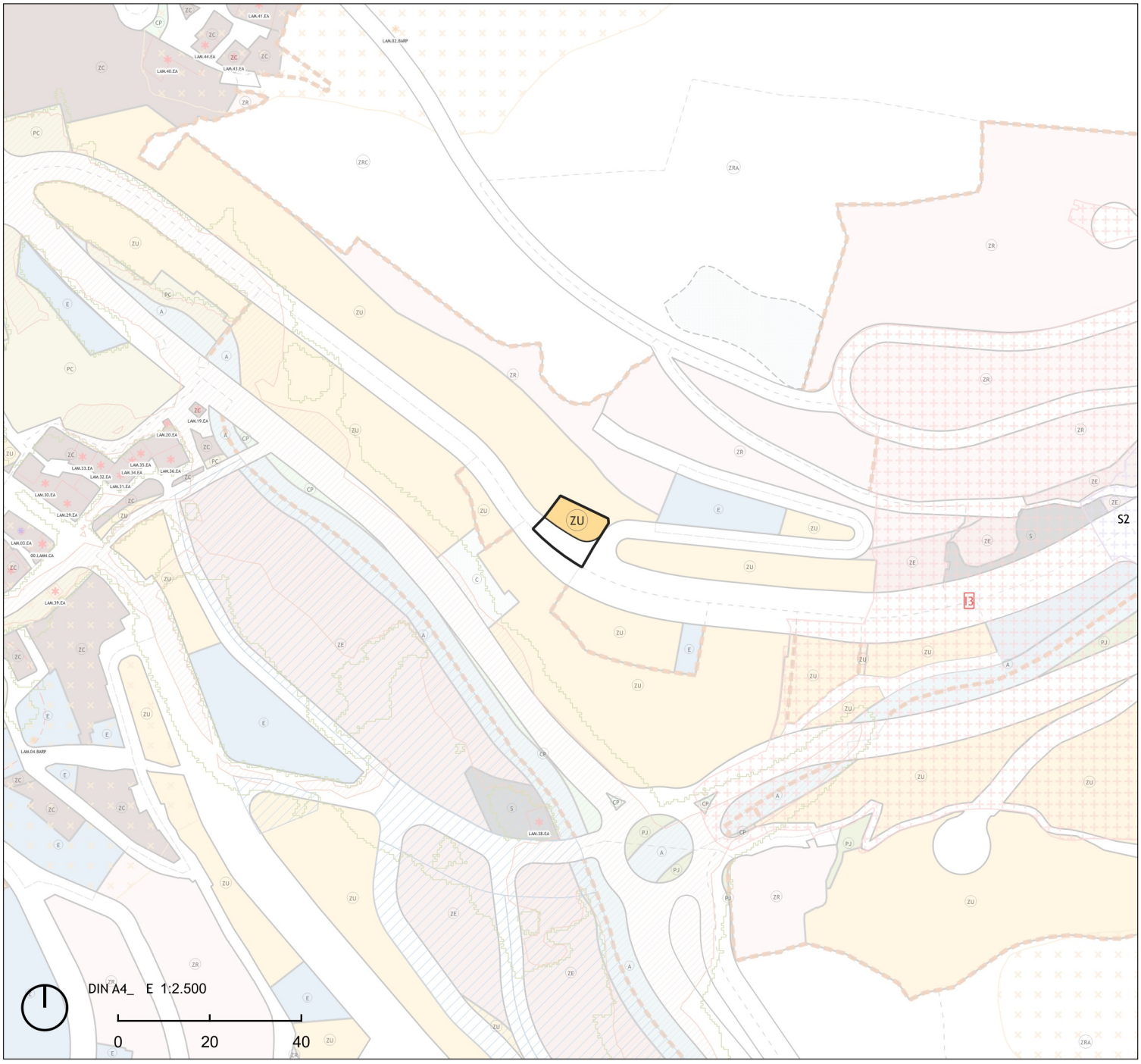


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	EPA del Pui de La Massana i Gravats del Pui de La Massana (EPA)
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	239 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	318 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**239 m²**		Total	**318 m²**
Total unitat d'actuació					**557 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

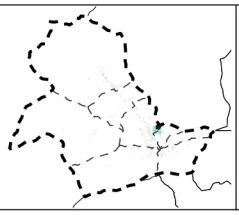
1) Edificabilitat: L'edificabilitat podrà augmentar amb 364,70 m2 més si aquesta edificabilitat es trasllada de la N-12.

ALTRES PRESCRIPCIONS

-

A-23

Quart:
La Massana

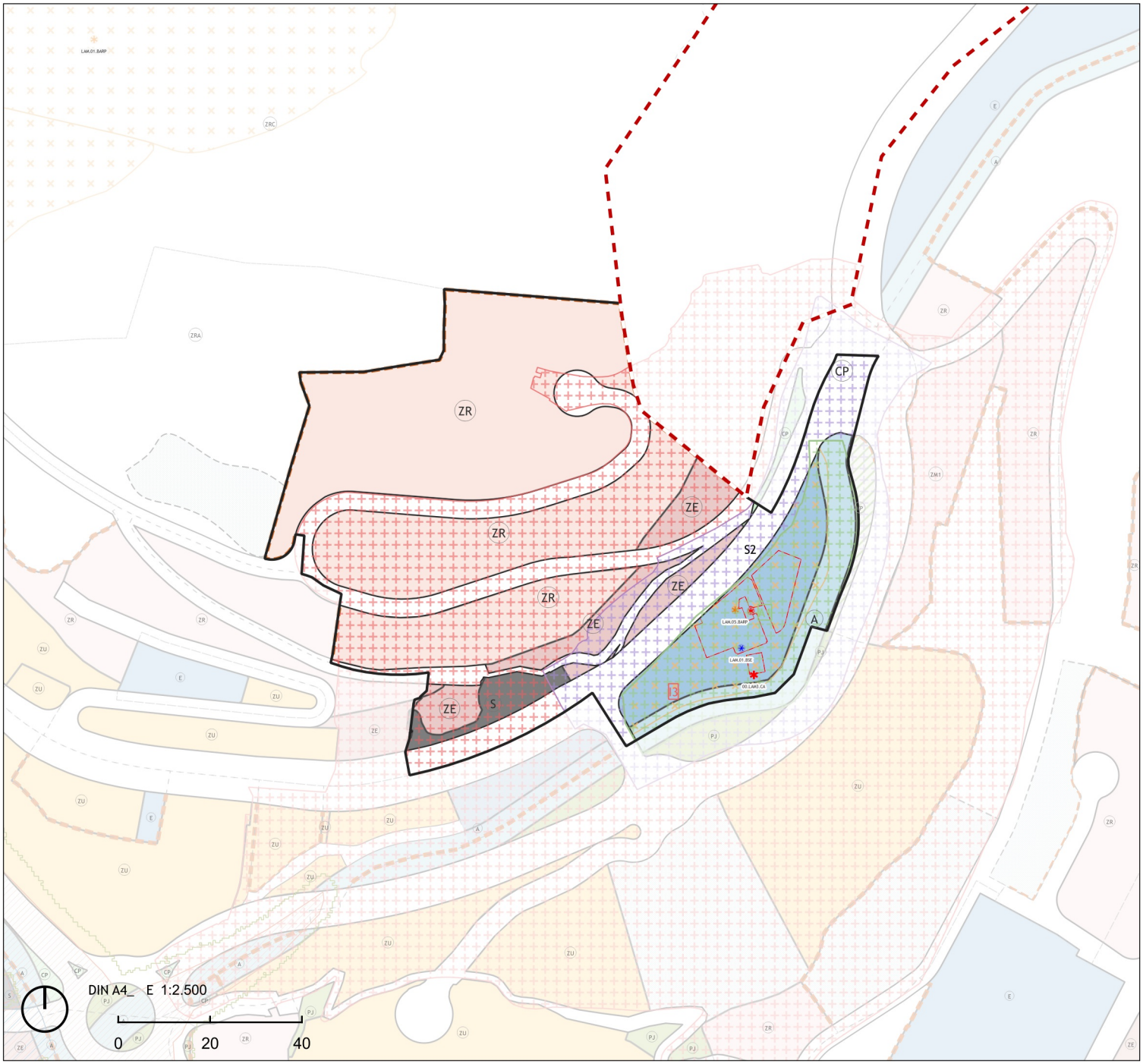


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell (BIC + EPA)
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada / Hàbitat conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	5.690 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris	3.495 m²		Eixample urbà	2.603 m²
	Serveis tècnics	736 m²		Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.666 m²		Residencial	18.062 m²
	Verd privat	0 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**11.587 m²**		Total	**20.665 m²**
Total unitat d'actuació					**32.252 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

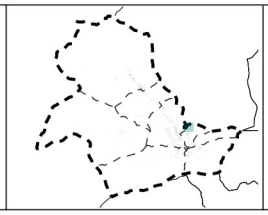
ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I. Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

Segons normativa de la zona d'influència (clau 13), zona sensible (clau S2) i la zona d'acompanyament (clau A1).

A-24

Quart:
Aldosa

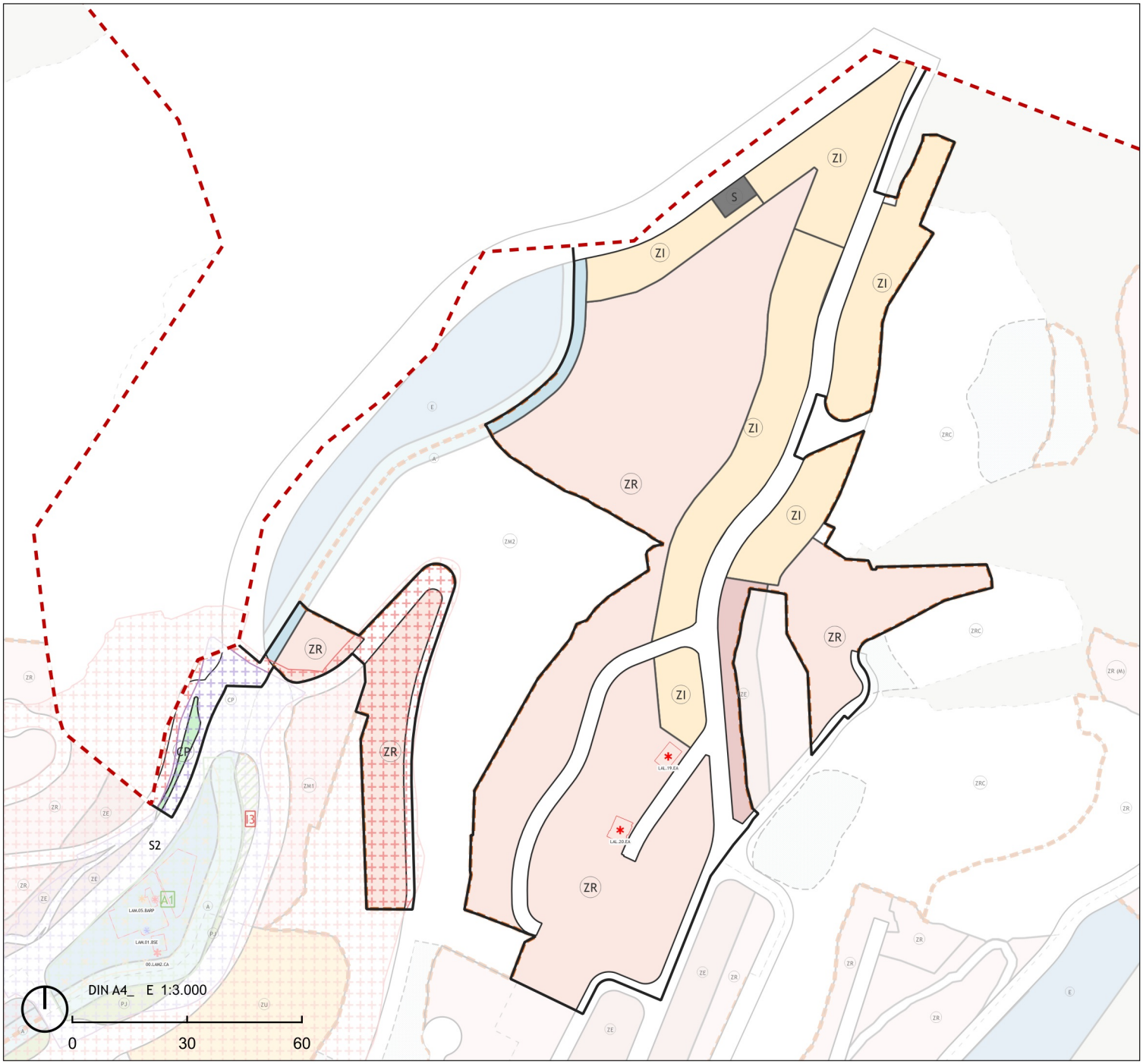


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell (BIC + EPA)
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall / Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	12.003 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	1.267 m²
	Serveis tècnics	250 m²		Intermitja	17.335 m²
	Protecció d'aigües	915 m²		Residencial	40.751 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**13.168 m²**		Total	**59.353 m²**
Total unitat d'actuació					**72.521 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de l'Aldosa

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I. Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

Segons normativa de la zona d'influència (clau 13) i la zona sensible (clau S2).

A-25

Quart:
La Massana

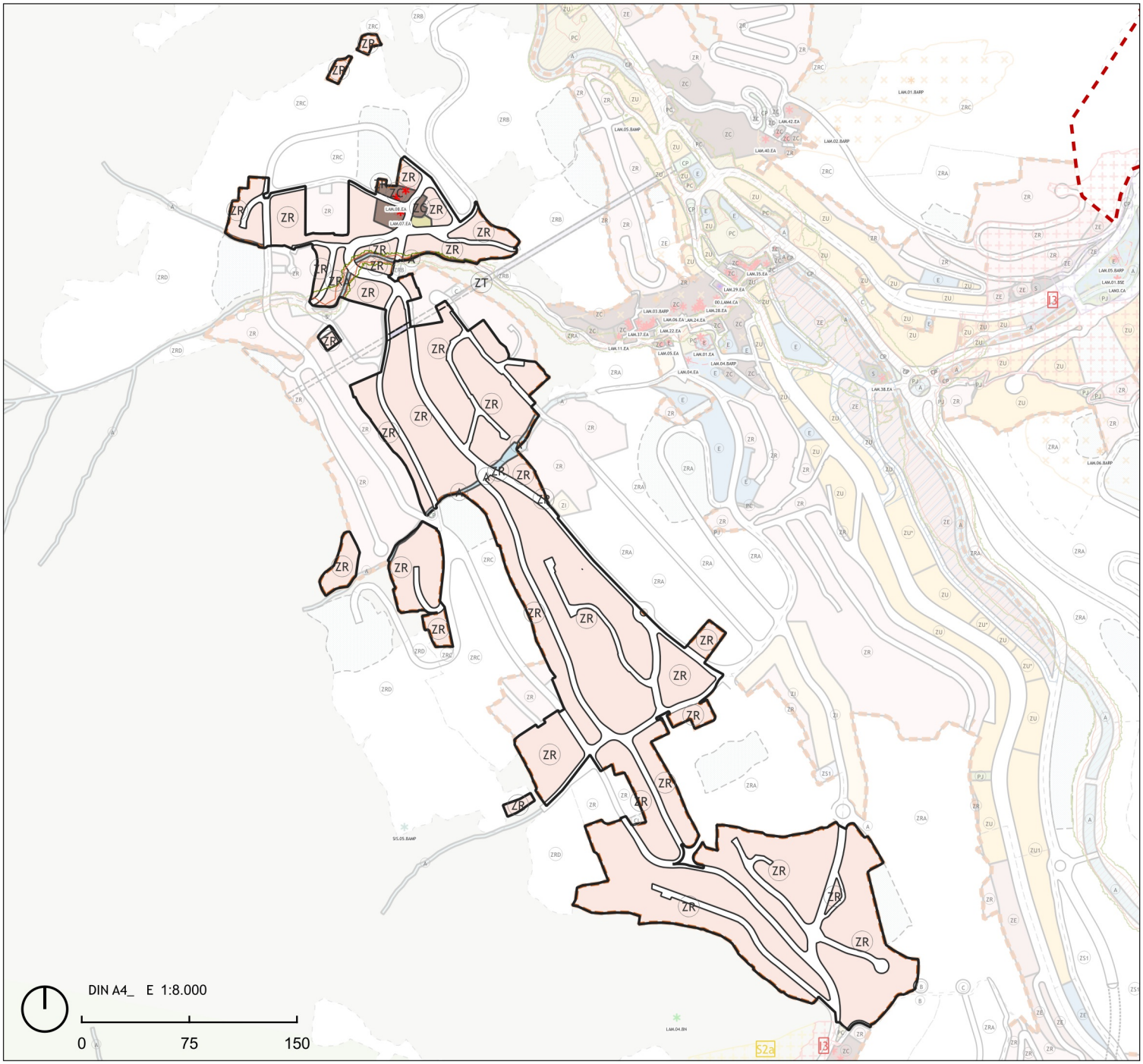


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	43.951 m²	Zones	Casc antic	2.458 m²
	Espais lliures	396 m²		Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	2.309 m²		Residencial	202.797 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	385 m²
	Total	**46.656 m²**		Total	**205.640 m²**
Total unitat d'actuació					**252.296 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

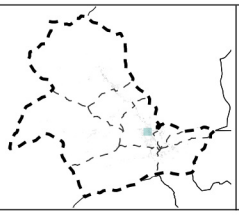
-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Hi ha una zona afectada per l'àmbit d'afectació i de protecció del sobrevol d'un telecabina.

A-26

Quart:
La Massana



UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

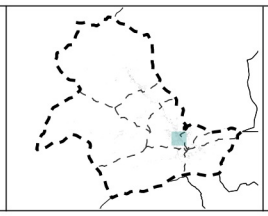


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església St Iscle i Sta Victòria (BIC + EPA) / EPA del nucli de La Massana
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall / Arbres i arbredes singulars / Hàbitats conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	8.563 m²	Zones	Casc antic	13.698 m²
	Espais lliures	1.815 m²		Urbana	107 m²
	Equipaments comunitaris	3.956 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	763 m²
	Protecció d'aigües	119 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**14.453 m²**		Total	**14.568 m²**
Total unitat d'actuació					**29.021 m²**

A-27

Quart:
La Massana

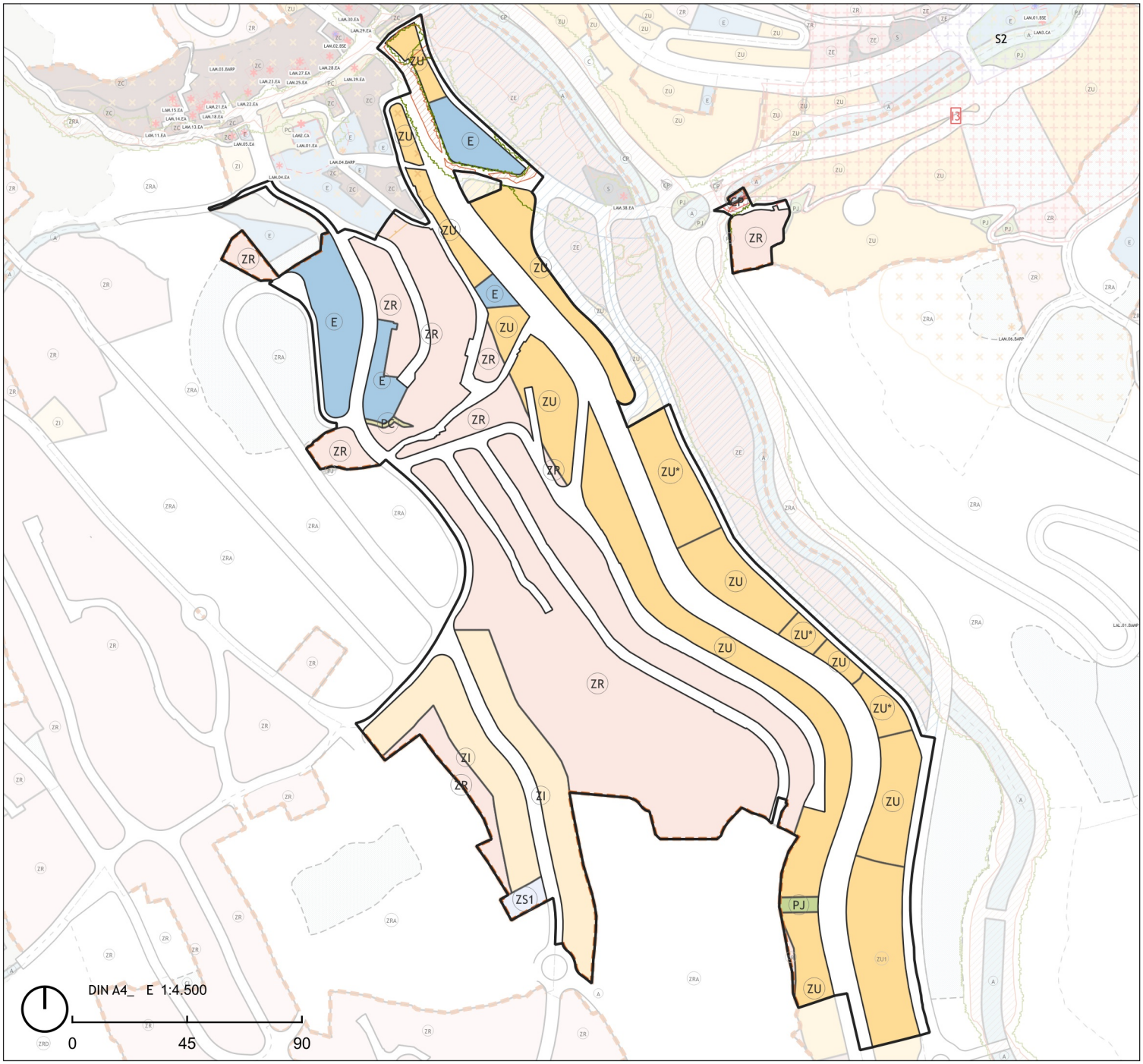


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

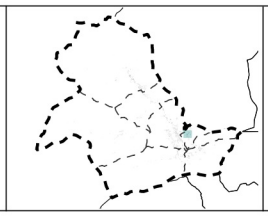


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / EPA de l'església St Iscle i Sta Victòria
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària / Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	43.713 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures	126 m²		Urbana	41.847 m²
	Equipaments comunitaris	8.285 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	13.397 m²
	Protecció d'aigües	91 m²		Residencial	56.049 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**52.580 m²**		Total	**100.116 m²**
Total unitat d'actuació					**152.696 m²**

A-28

Quart:
Aldosa

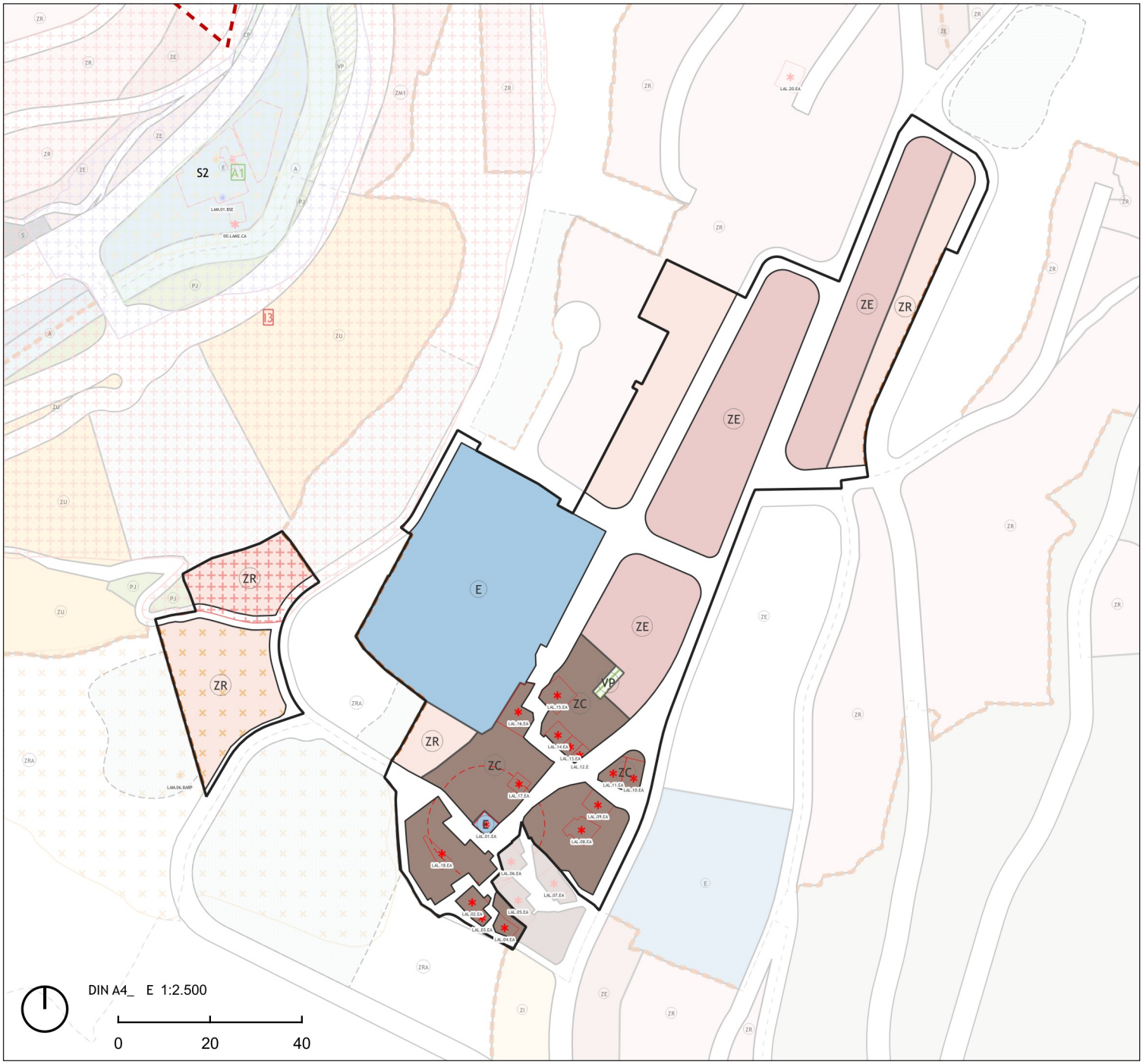


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església St. Armengol de l'Aldosa - Farga Rossell / Bony de les Planes
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Arbres i arbredes singulars

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	8.520 m²	Zones	Casc antic	5.647 m²
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris	7.665 m²		Eixample urbà	9.039 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	2 m²
	Protecció d'aigües			Residencial	8.499 m²
	Verd privat	71 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**16.256 m²**		Total	**23.187 m²**
Total unitat d'actuació					**39.443 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de l'Aldosa

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

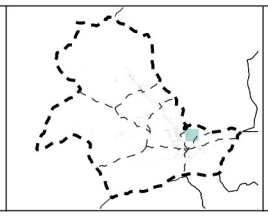
ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I. Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

Segons normativa de la zona d'influència (clau 13).

A-29

Quart:
Aldosa

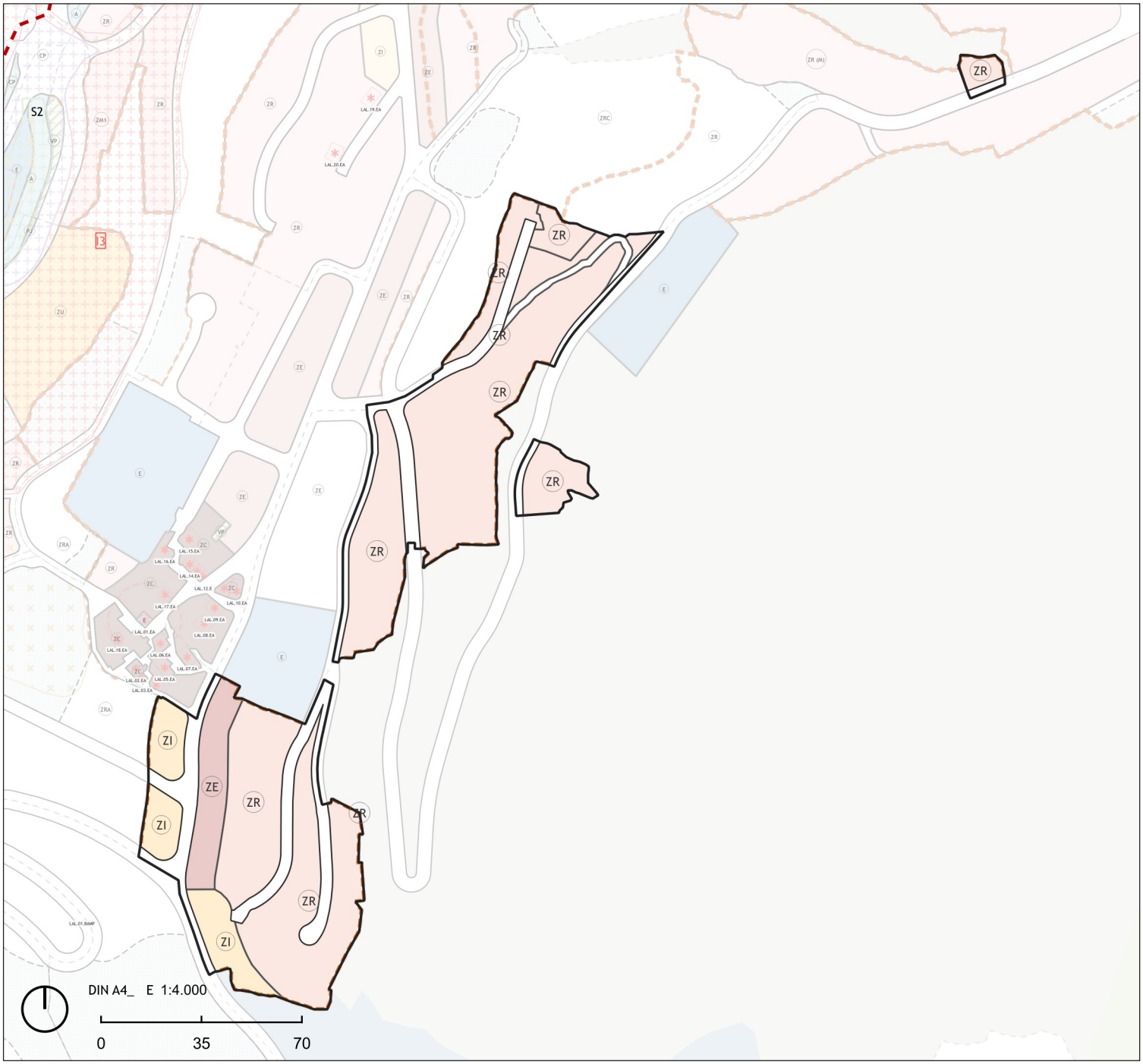


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

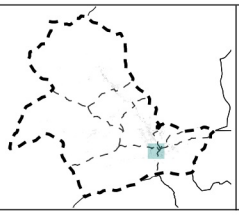


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall / Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	10.281 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris	0 m²		Eixample urbà	2.947 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	4.273 m²
	Protecció d'aigües			Residencial	34.770 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**10.281 m²**		Total	**41.990 m²**
Total unitat d'actuació					**52.271 m²**

A-30

Quart:
Sispony

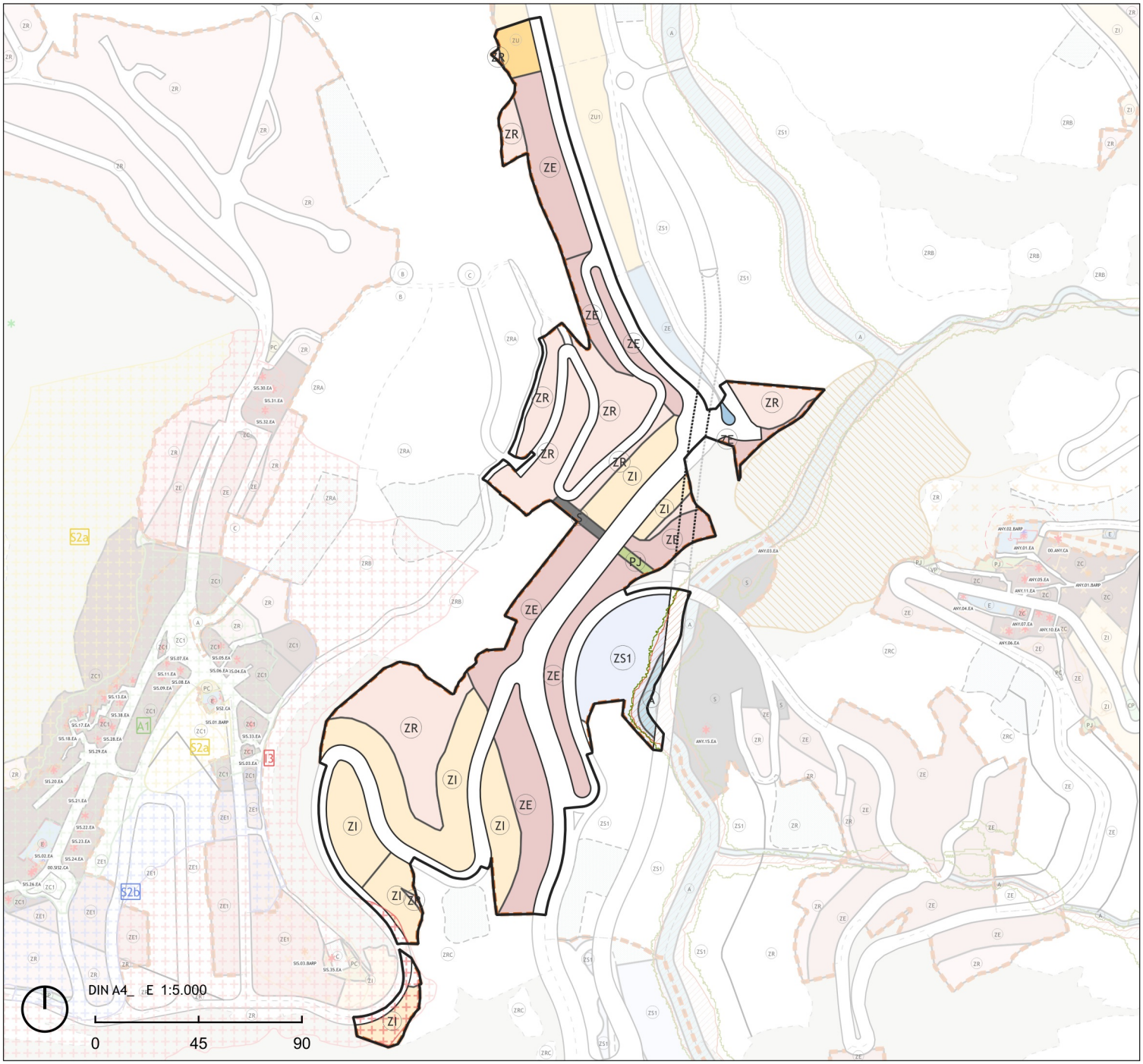


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Joan de Sispony - Casa Rull / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes	Comunicacions	28.666 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	1.392 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	23.472 m²
	Serveis tècnics	441 m²		Intermitja	21.465 m²
	Protecció d'aigües	573 m²		Residencial	21.240 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**29.958 m²**		Total	**67.569 m²**
Total unitat d'actuació					**97.527 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de Sispony

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

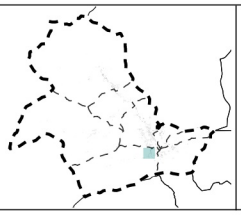
ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions de l'entorn de protecció de la Casa Rull i de l'església de Sant Joan de Sispony.

Segons normativa de la zona d'influència (clau 13).

A-31

Quart:
Sispony

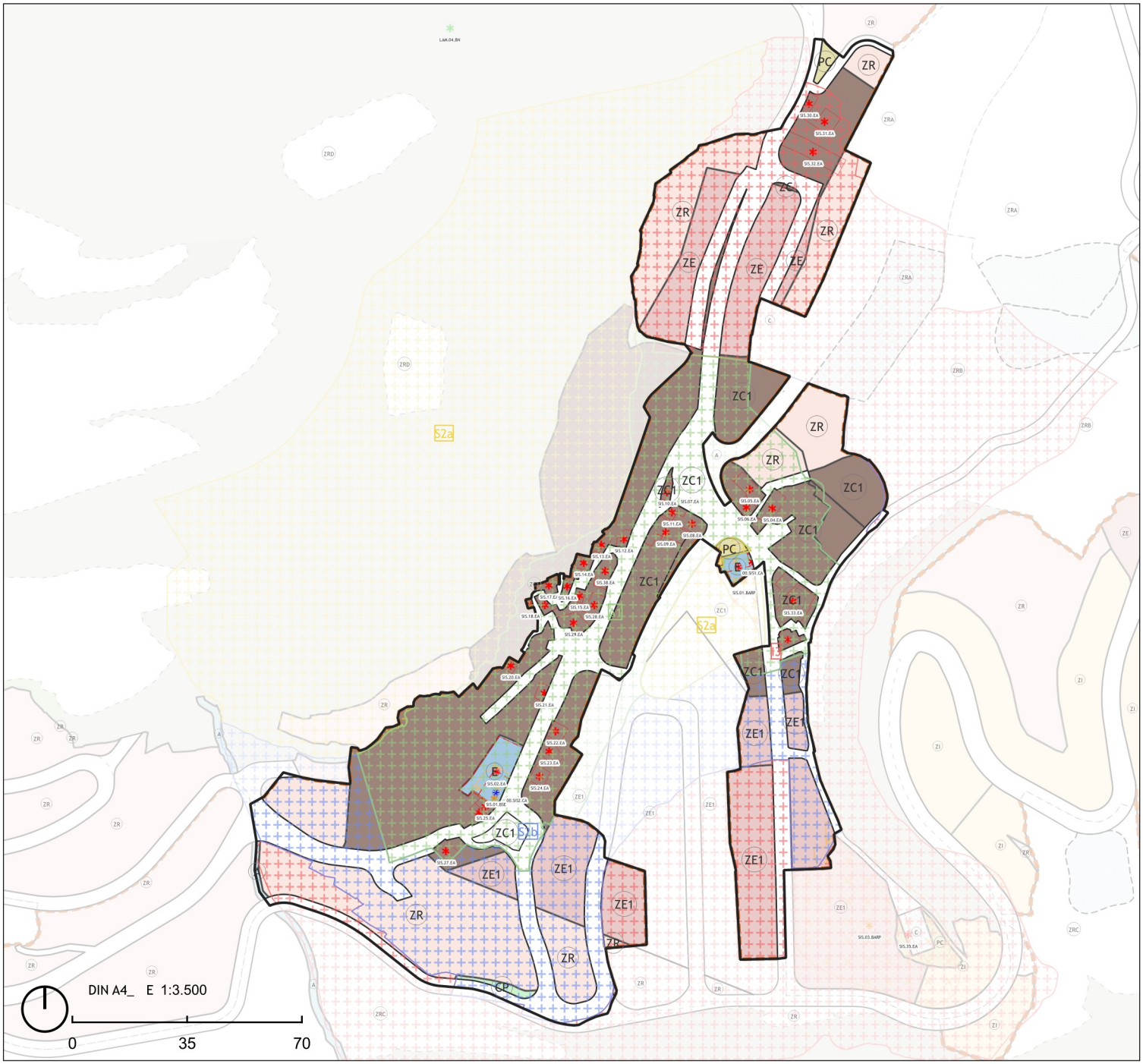


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Joan de Sispony - Casa Rull (BIC + EPA)
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Arbres i arbredes singulars

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	19.415 m²	Zones	Casc antic	27.481 m²
	Espais lliures	357 m²		Urbana	
	Equipaments comunitaris	1.079 m²		Eixample urbà	13.884 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	83 m²		Residencial	17.782 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**20.934 m²**		Total	**24.555 m²**
Total unitat d'actuació					**45.489 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de Sispony

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

ALTRES PRESCRIPCIONS

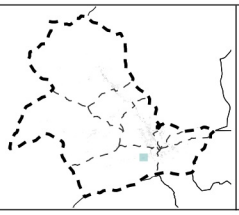
Si es tiren les construccions ja bastides (encara que només en sigui una part), els propietaris hauran d'enretirar els metres pre-establerts a la normativa per vials.

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions de l'entorn de protecció de la Casa Rull i de l'església de Sant Joan de Sispony.

Segons normativa de la zona d'influència (clau 13), zona d'acompanyament (clau A1), zona sensible (clau S2a) i de la zona sensible (clau S2b).

A-32

Quart:
Sispony

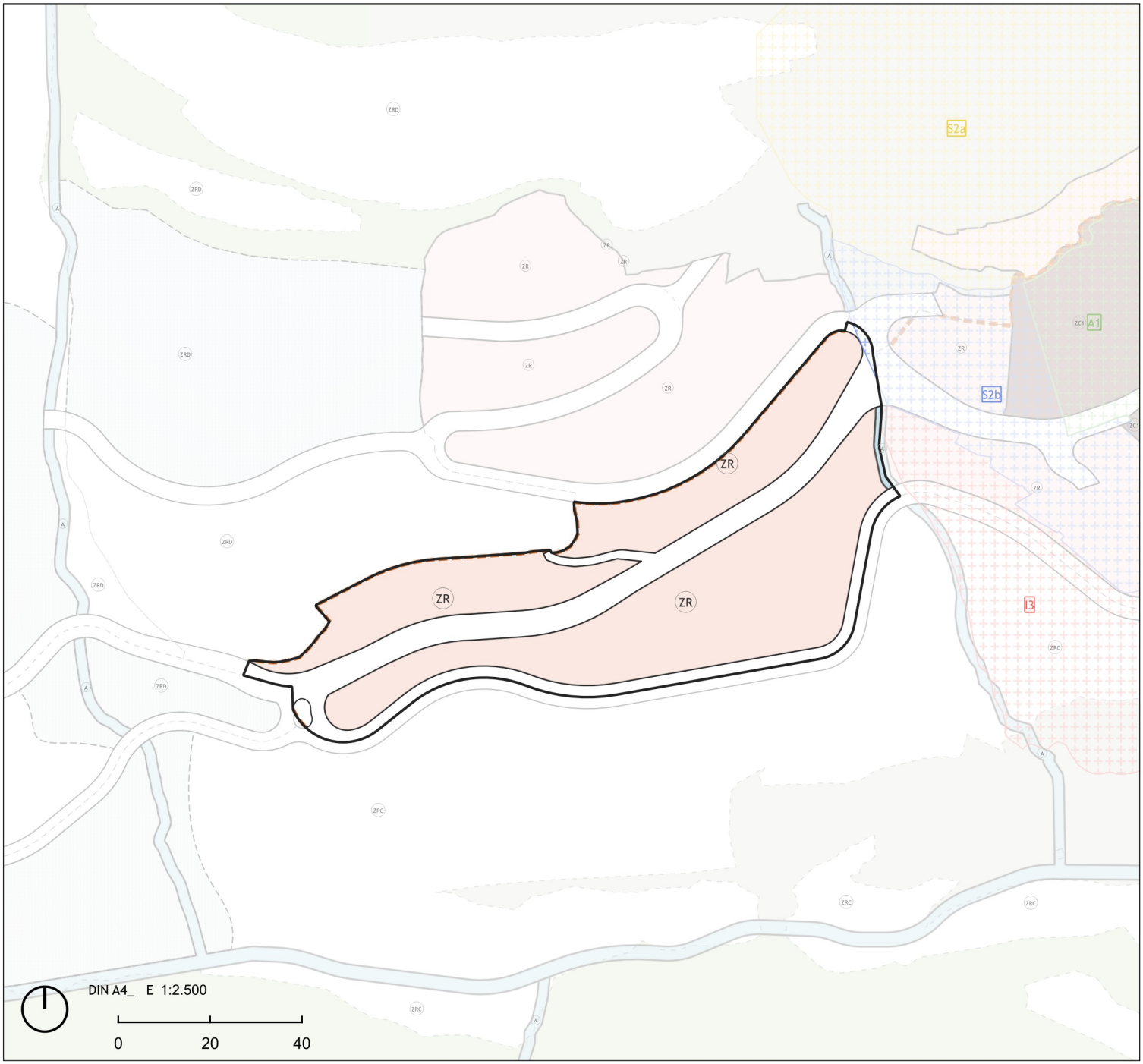


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

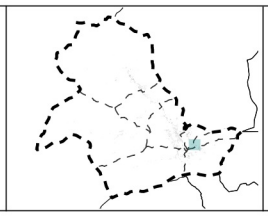


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Joan de Sispony - Casa Rull / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	5.426 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	90 m²		Residencial	15.403 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**5.516 m²**		Total	**15.403 m²**
Total unitat d'actuació					**20.919 m²**

A-33

Quart:
Quart Mitger

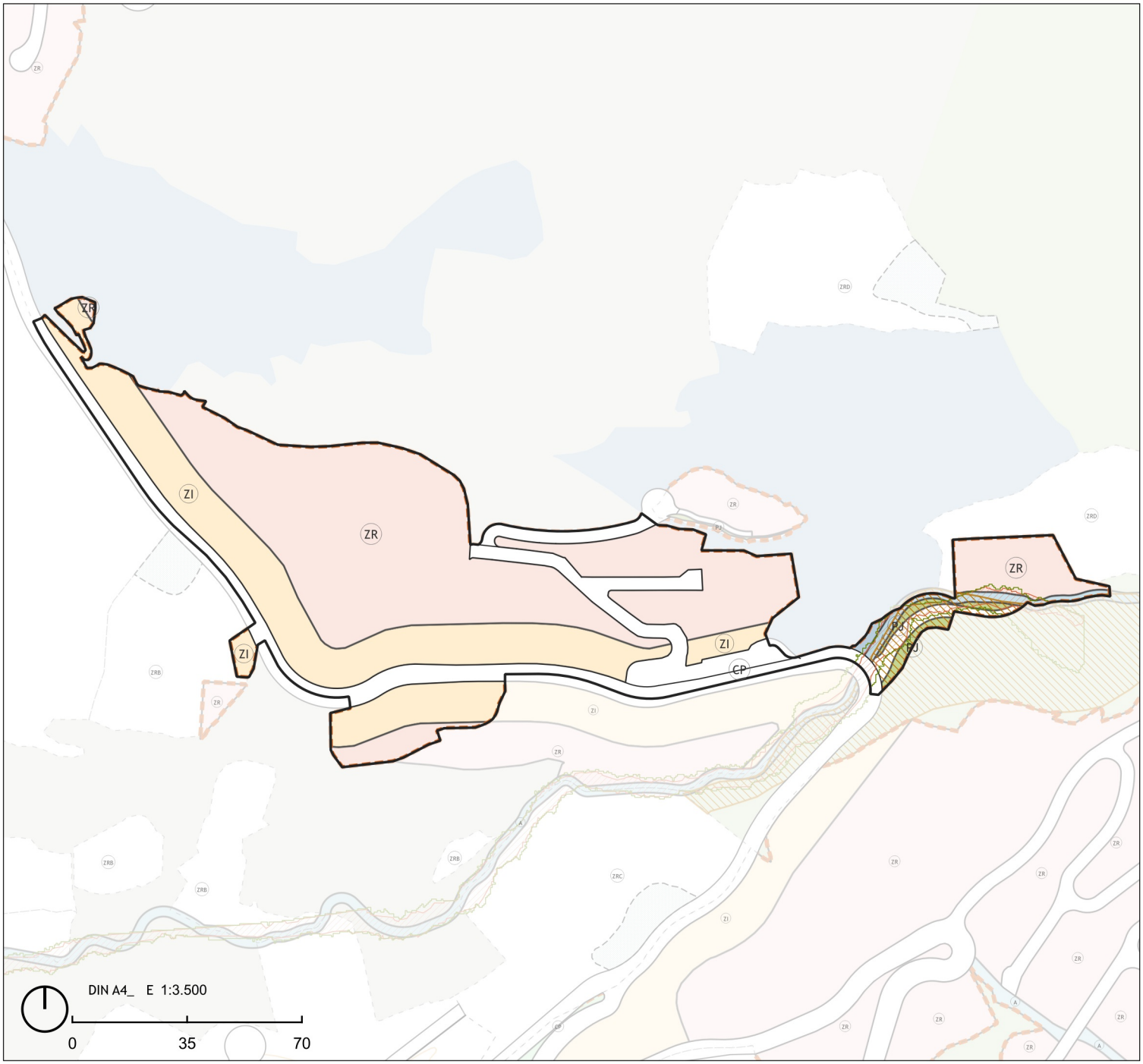


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

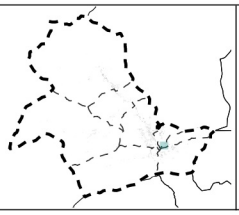


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Gran moviment dels Oriossos / Zona interès fluvial / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	7.484 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	14.802 m²
	Protecció d'aigües	778 m²		Residencial	28.938 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**8.925 m²**		Total	**43.740 m²**
Total unitat d'actuació					**52.665 m²**

A-33

Quart:
Quart Mitger

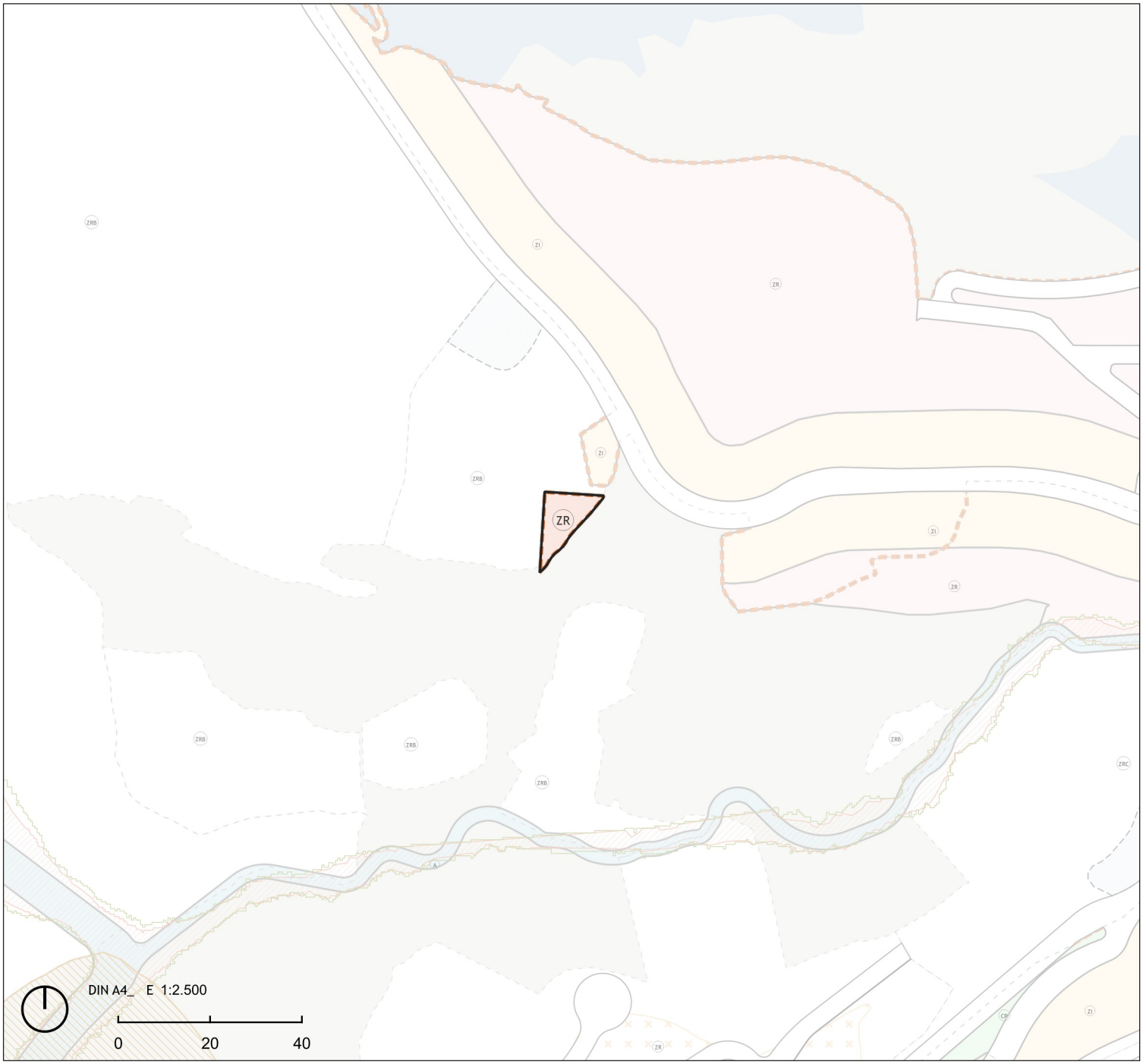


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

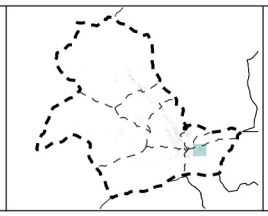


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Gran moviment dels Oriossos / Zona interès fluvial / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	7.484 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	14.802 m²
	Protecció d'aigües	778 m²		Residencial	28.938 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**8.925 m²**		Total	**43.740 m²**
Total unitat d'actuació					**52.665 m²**

A-34

Quart:
Anyós

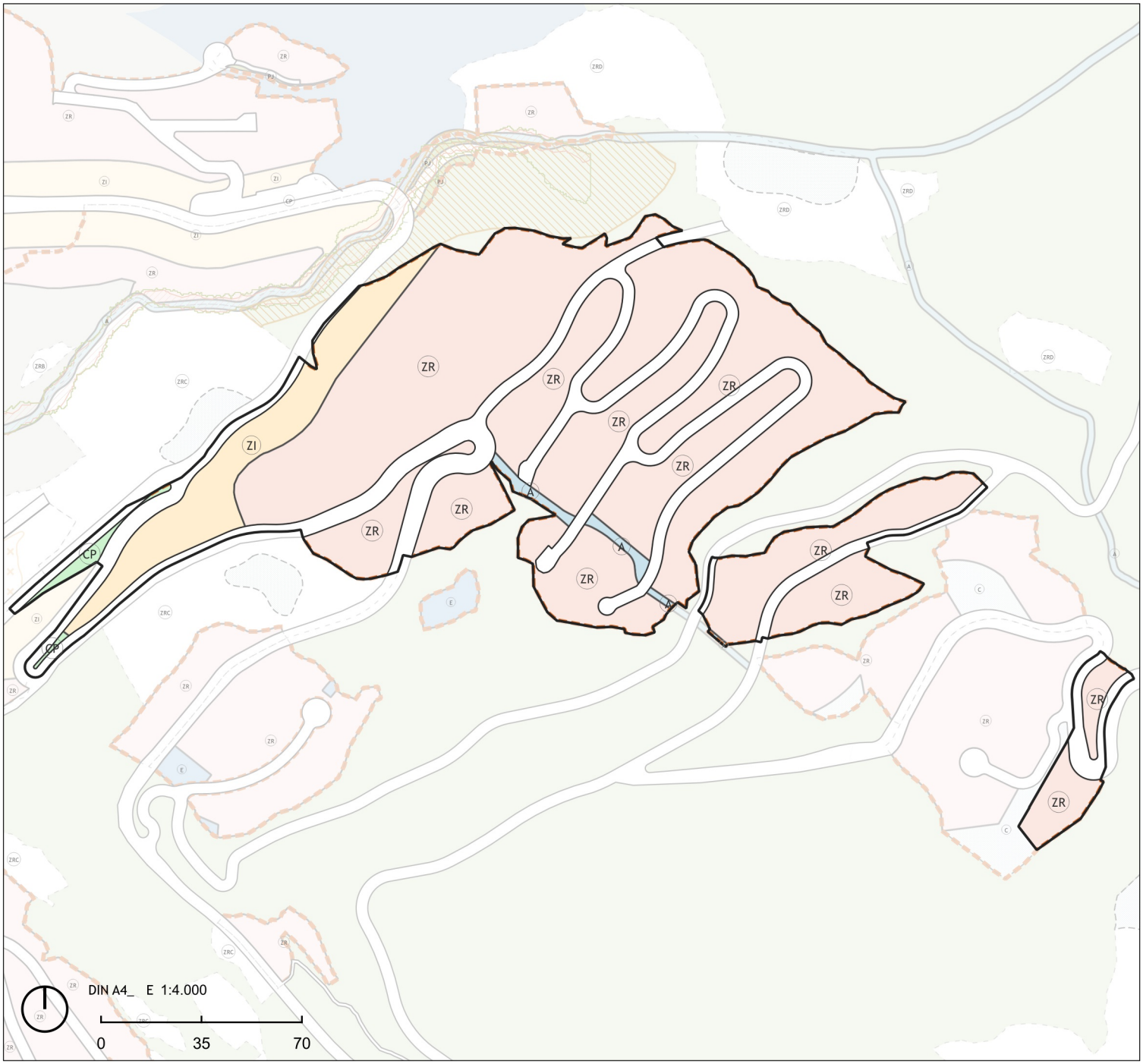


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

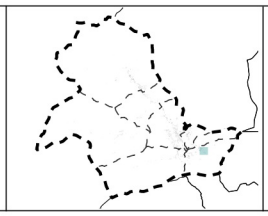


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Gran moviment dels Oriossos / Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	18.204 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	8.775 m²
	Protecció d'aigües	1.053 m²		Residencial	73.817 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**19.257 m²**		Total	**82.592 m²**
Total unitat d'actuació					**101.849 m²**

A-35

Quart:
Anyós

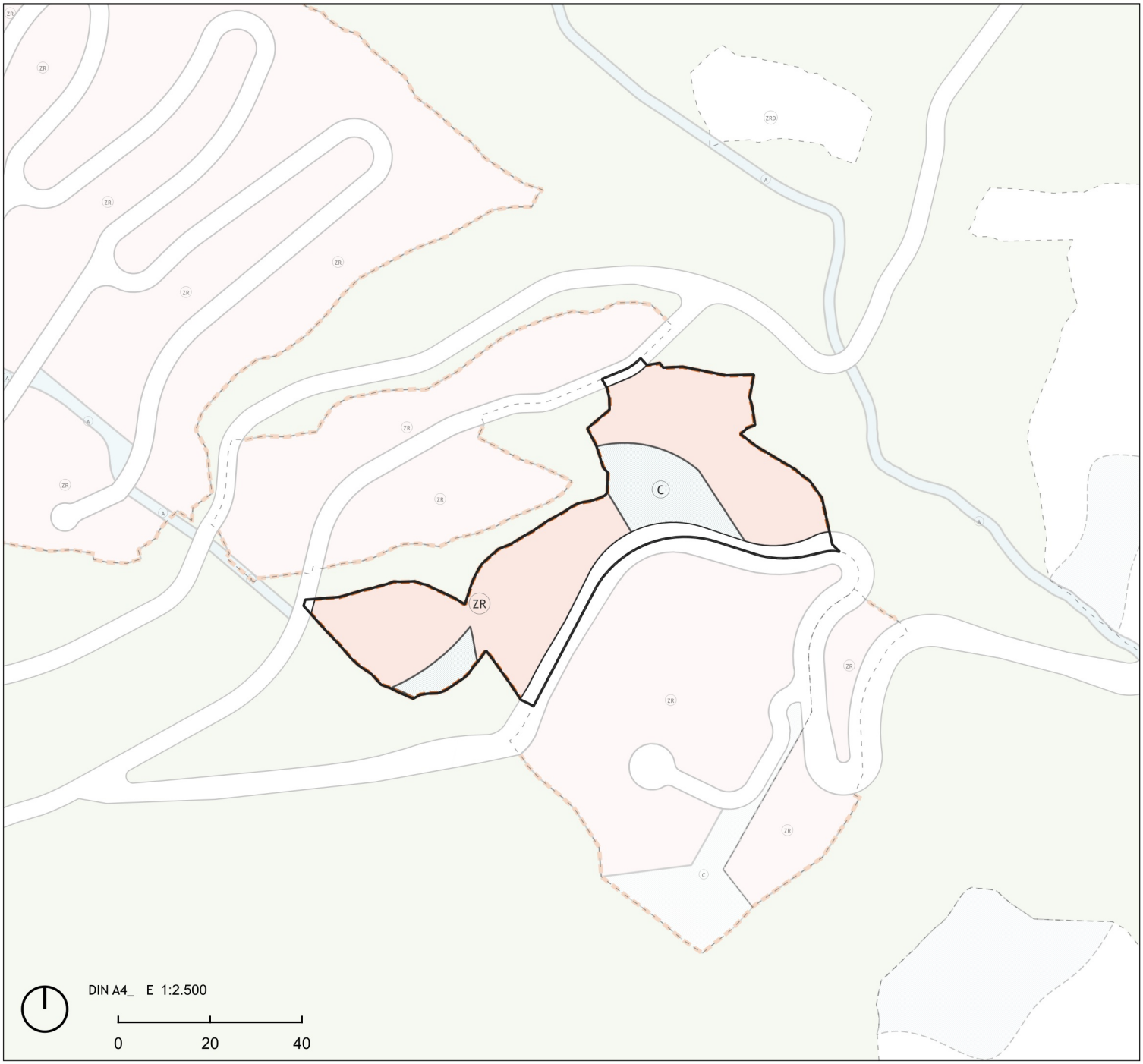


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Gran moviment dels Oriossos

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.137 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	8.884 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	1.951 m²		Telecabina	
	Total	**1.137 m²**		Total	**8.884 m²**
Total unitat d'actuació					**10.021 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart d'Anyós

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

1) 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 dona front, sempre que es respecti la separació mínima a l'eix del vial de 5,00 metres.

2) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat net de la parcel·la és el reflectit a la memòria del pla parcial per a cada una de les parcel·les. La totalitat de la superfície de les plantes semisoterrànies computarà a efectes de l'edificabilitat, excepte si es destinen exclusivament a l'estacionament de vehicles.

3) Unitats d'edificació. No es faran edificacions de més de 2.000,00 m^2 de sostre en una sola parcel·la (sense comptar soterranis).

4) Llargada màxima de la façana. La llargada màxima de la façana no pot superar els 32 metres.

5) Separacions unihabitatge. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 4,00 metres dels límits de la parcel·la veïna.

La línia d'edificació pot coincidir amb l'alineació del vial al qual dona front, però respectant que hi hagi una distància mínima a l'eix del vial de 5,00 metres.

6) Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació en plantes aèries o semisoterrànies serà del 33% de la seva superfície neta.

En soterrani es podrà ocupar fins a un màxim del 70% de la superfície neta de la parcel·la. L'ocupació màxima en soterrani podrà coincidir amb els límits de la parcel·la.

7) Alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,00 metres, corresponents a planta baixa, una planta pis i la planta sotacoberta.

Es mesurarà des del punt més baix de la plataforma d'anivellament fins a l'arrencament de la coberta.

8) Altres paràmetres.

- Les plataformes d'anivellament en els límits de la parcel·la seran lliures, podent arribar als límits de les parcel·les veïnes.

- No s'admeten cases prefabricades de fusta.

Només s'admet com a ús principal el d'unihabitatge.

- Tota edificació s'haurà d'adaptar a l'entorn existent seguint les normes tradicionals de composició i sense emprar materials que no harmonitzin amb el caràcter de la zona en què se situa.

- Els murs d'aterrassament es tractaran sempre amb criteris d'integració al paisatge.

- La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 45%.

- La teulada de l'edifici haurà d'ésser construïda amb llosa. Els llosats han de ser degudament ferrats amb trencaneus i disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les aigües residuals.

- Les llucanes han de respectar el pendent mínim establert per a la teulada, no poden comportar una ocupació superior al 40% de la superfície total en planta del llosat, ni excedir els límits de les façanes.

- L'espai sotacoberta haurà de ser accessible en la seva totalitat.

- En la coberta de l'edificació es podran situar panells de captació d'energia solar, amb la condició que s'integrin harmònicament amb la llosa, que ha de mantenir el seu caràcter predominant.

- L'alçada màxima lliure del terra de la planta sotacoberta al sostre configurat per la coberta no podrà excedir els 4,50 metres.

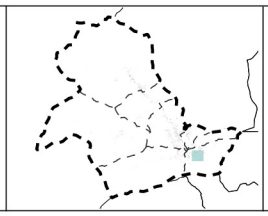
- Les façanes dels edificis hauran de tenir un tractament respectuós amb l'entorn, de manera que harmonitzin amb ell. La superfície de les façanes haurà de ser tractada preferentment amb pedra natural i fusta, de manera que, com a mínim, un 70% de la seva superfície estigui recoberta amb pedra.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

A-36

Quart:
Anyós

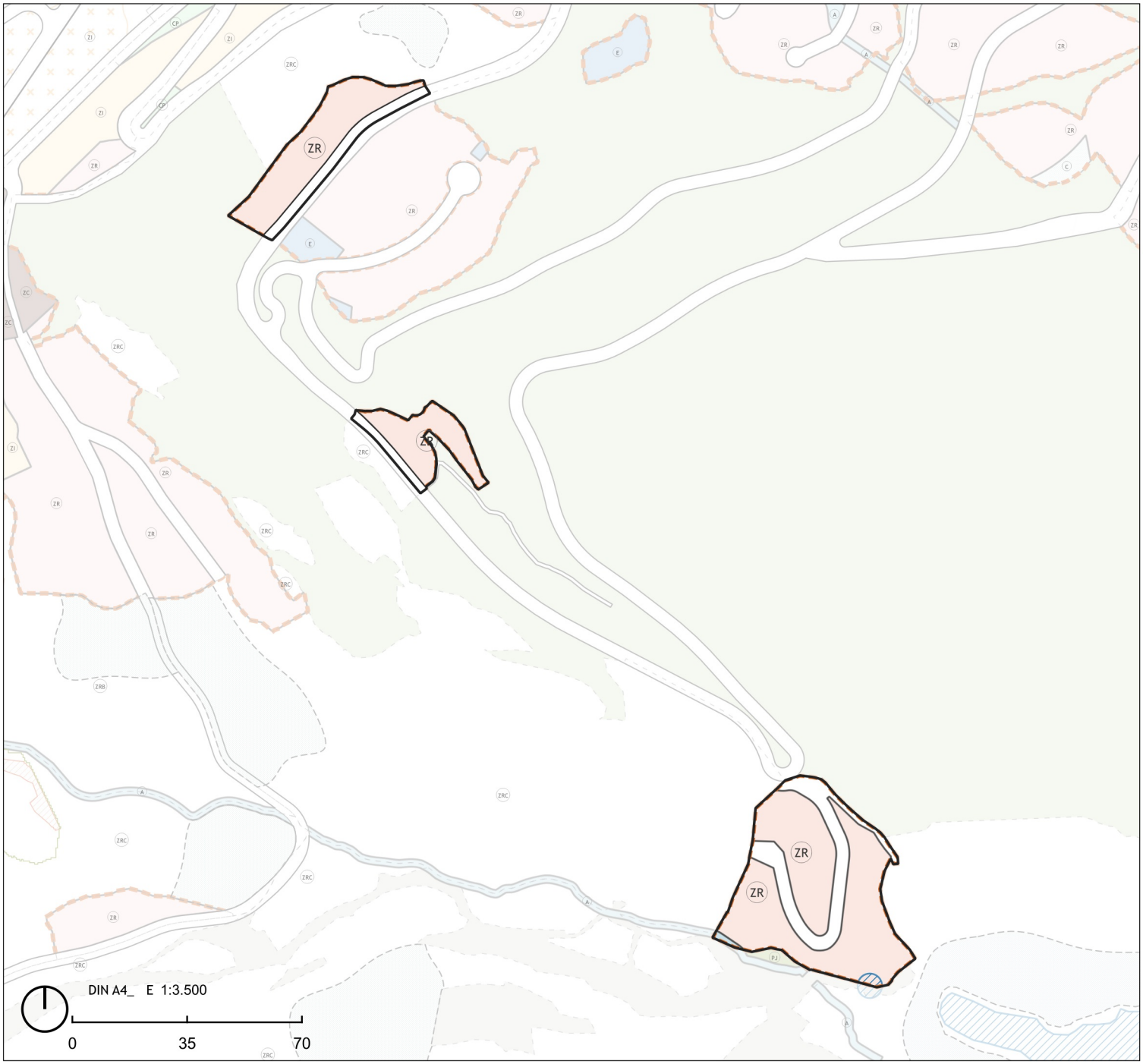


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

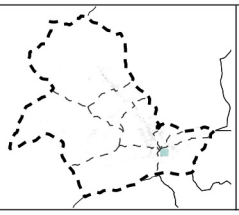


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Espai Natural Cortals d'Anyós / Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.848 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	65 m²		Residencial	12.271 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.913 m²**		Total	**12.271 m²**
Total unitat d'actuació					**15.184 m²**

A-37

Quart:
Anyós

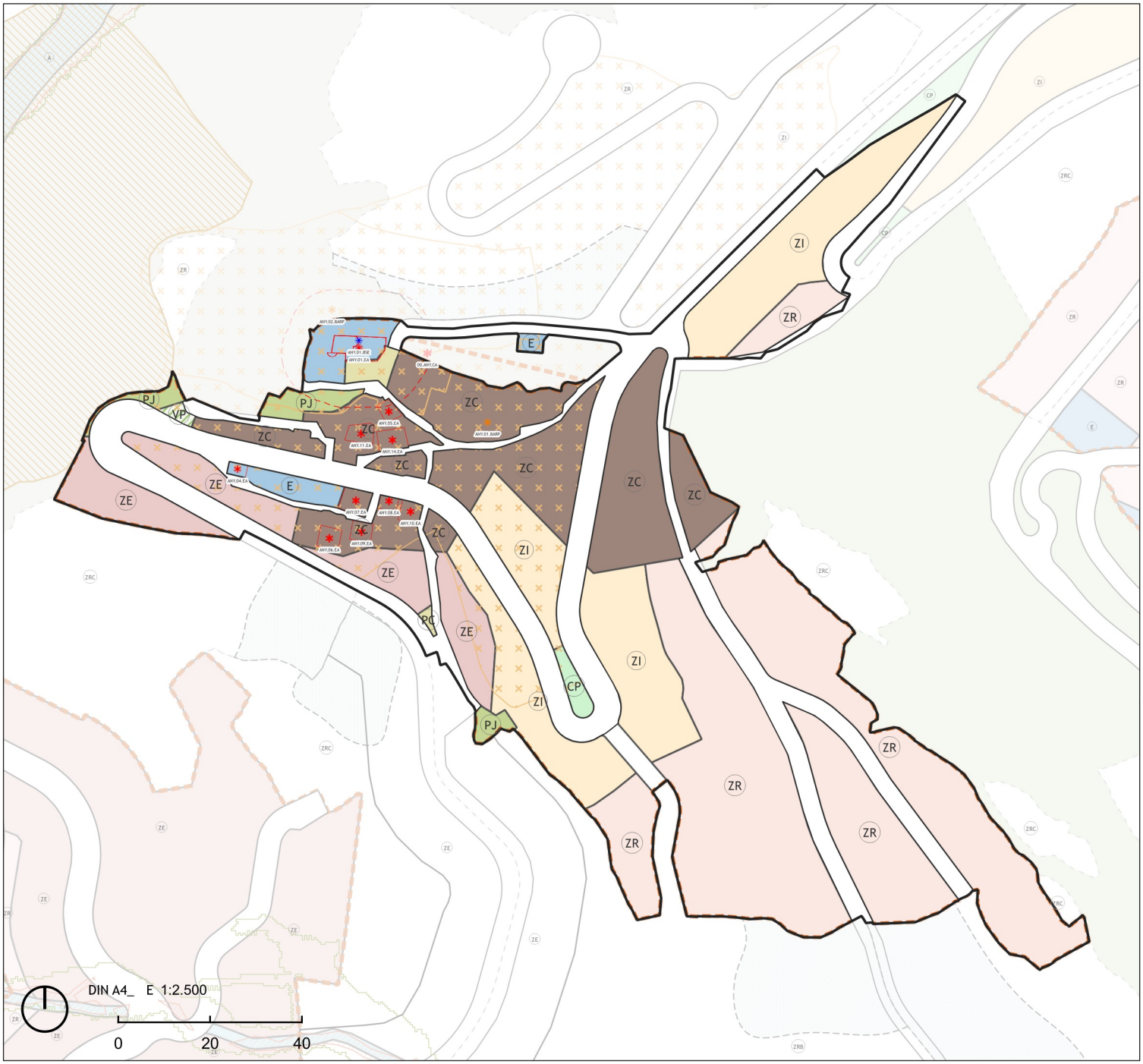


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

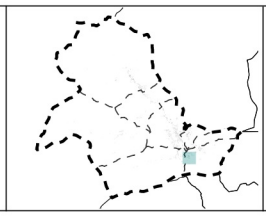


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Cristòfol d'Anyós (BIC + EPA) / EPA del nucli d'Anyós
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	13.272 m²	Zones	Casc antic	9.578 m²
	Espais lliures	289 m²		Urbana	
	Equipaments comunitaris	1.326 m²		Eixample urbà	3.799 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	9.052 m²
	Protecció d'aigües			Residencial	24.227 m²
	Verd privat	83 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**15.753 m²**		Total	**46.656 m²**
Total unitat d'actuació					**62.409 m²**

A-38

Quart:
Anyós

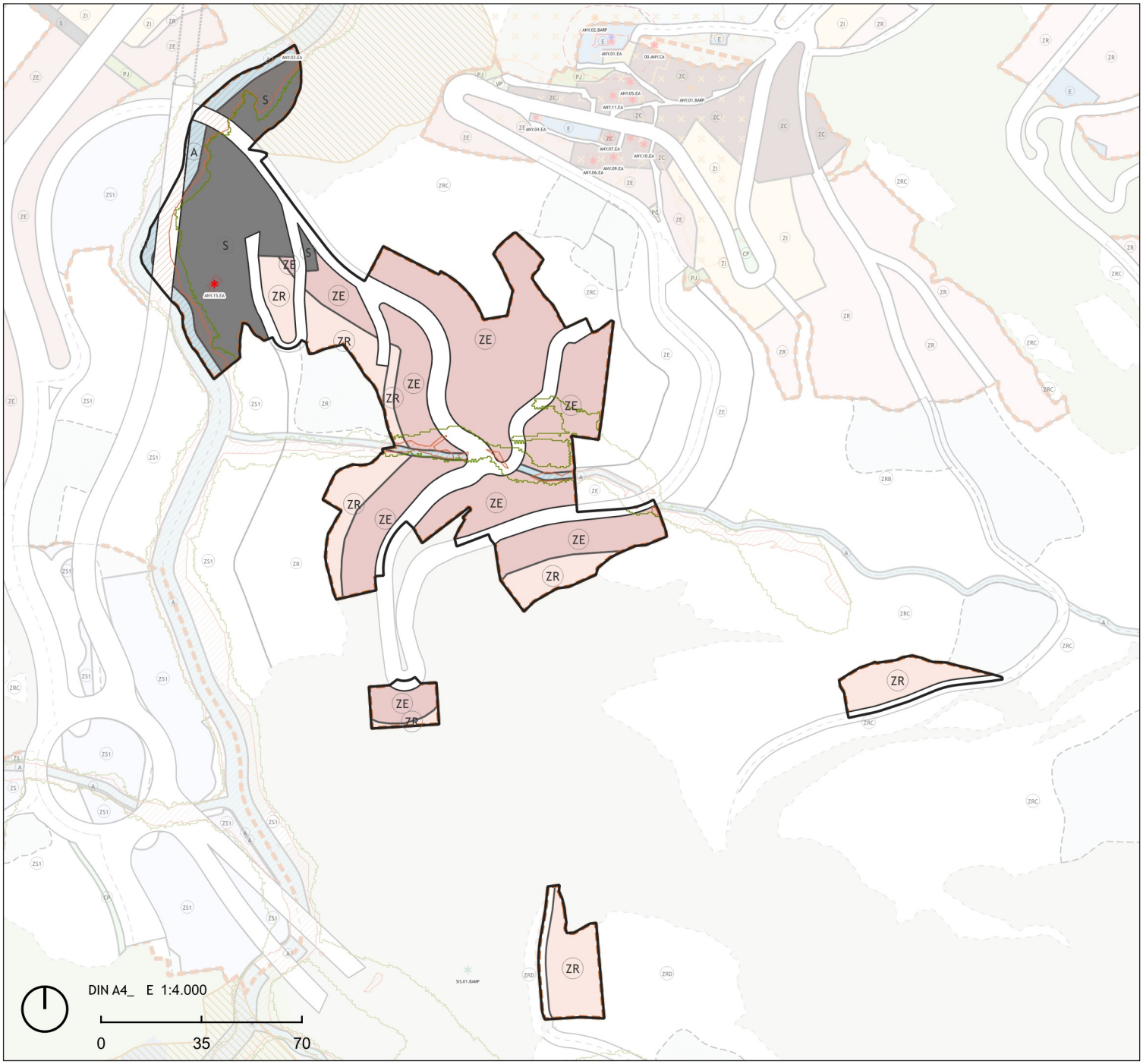


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

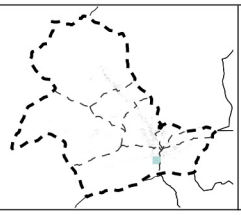


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	9.997 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	25.514 m²
	Serveis tècnics	9.892 m²		Intermitja	
	Protecció d'aigües	2.204 m²		Residencial	11.388 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**22.093 m²**		Total	**36.902 m²**
Total unitat d'actuació					**58.995 m²**

A-39

Quart:
Sispony

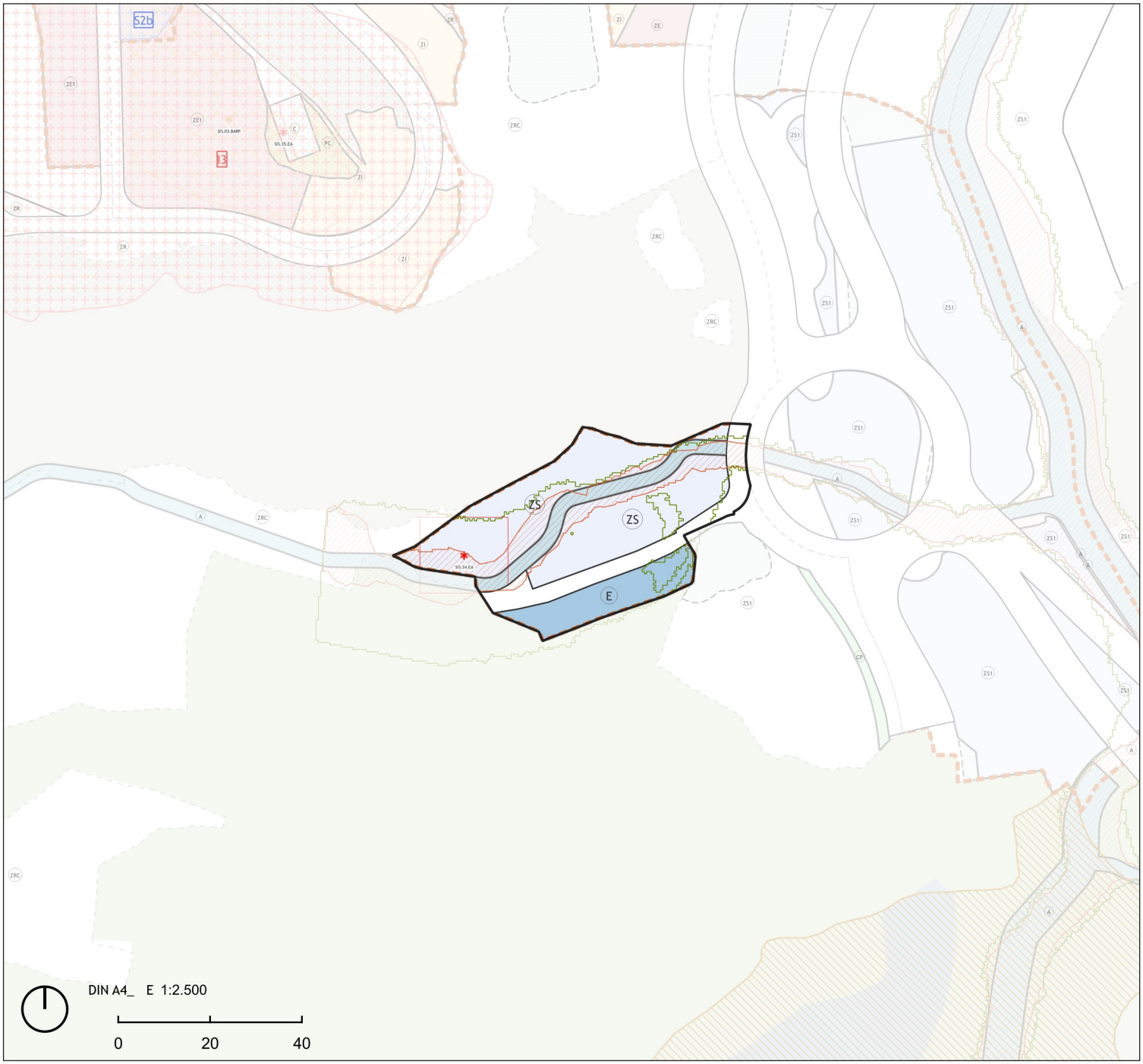


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	tural Vall dels Cortals de Sispony / Àrea d'interès ornitològic / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	958 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris	1.225 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	884 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	4.821 m²
	Cessió			Telecabina	
	Total	**3.067 m²**		Total	**4.821 m²**
Total unitat d'actuació					**7.888 m²**

A-42

Quart:
Pal

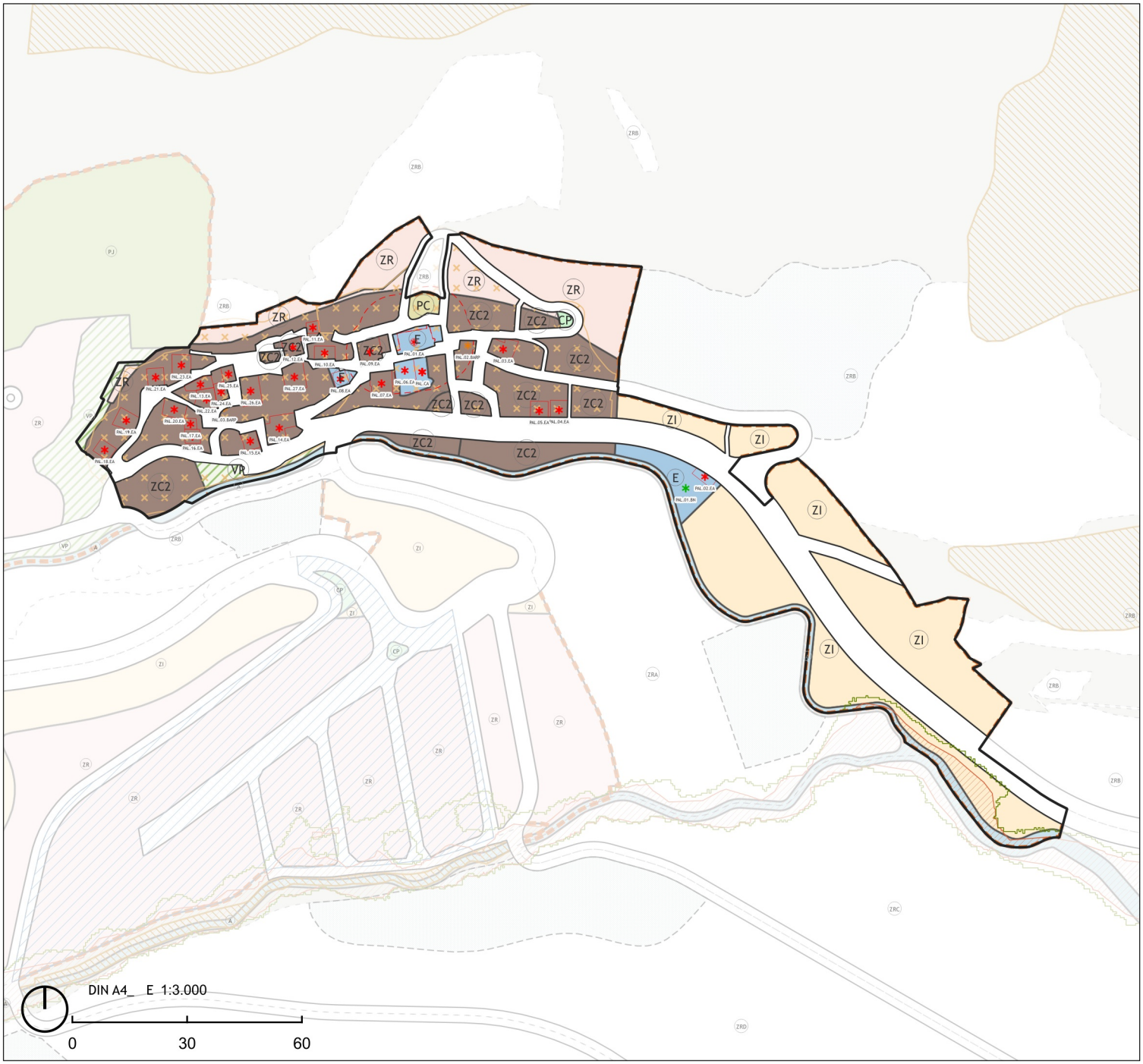


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant CLiment de Pal (BIC + EPA) / EPA del nucli de Pal
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	arrossegalls de Pal / Àrea d'interès ornitològic / Zona interès fluvial / Arbres i arbredes singulars

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	12.209 m²	Zones	Casc antic	12.221 m²
	Espais lliures	186 m²		Urbana	
	Equipaments comunitaris	1.429 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	10.845 m²
	Protecció d'aigües	1.754 m²		Residencial	4.363 m²
	Verd privat	525 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**16.103 m²**		Total	**15.208 m²**
Total unitat d'actuació					**31.311 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de Pal

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

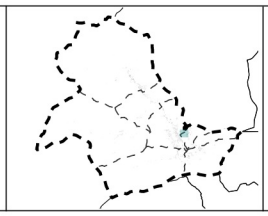
ALTRES PRESCRIPCIONS

Cal tenir present i complir en tot moment la normativa aprovada al Pla Especial de Pal.

La parcel·la situada entre el riu de Pal, l'avinguda de la Fontanella i el marge esquerre del torrent del Regatell, té un ús exclusivament d'aparcament privat.

A-43

Quart:
Aldosa

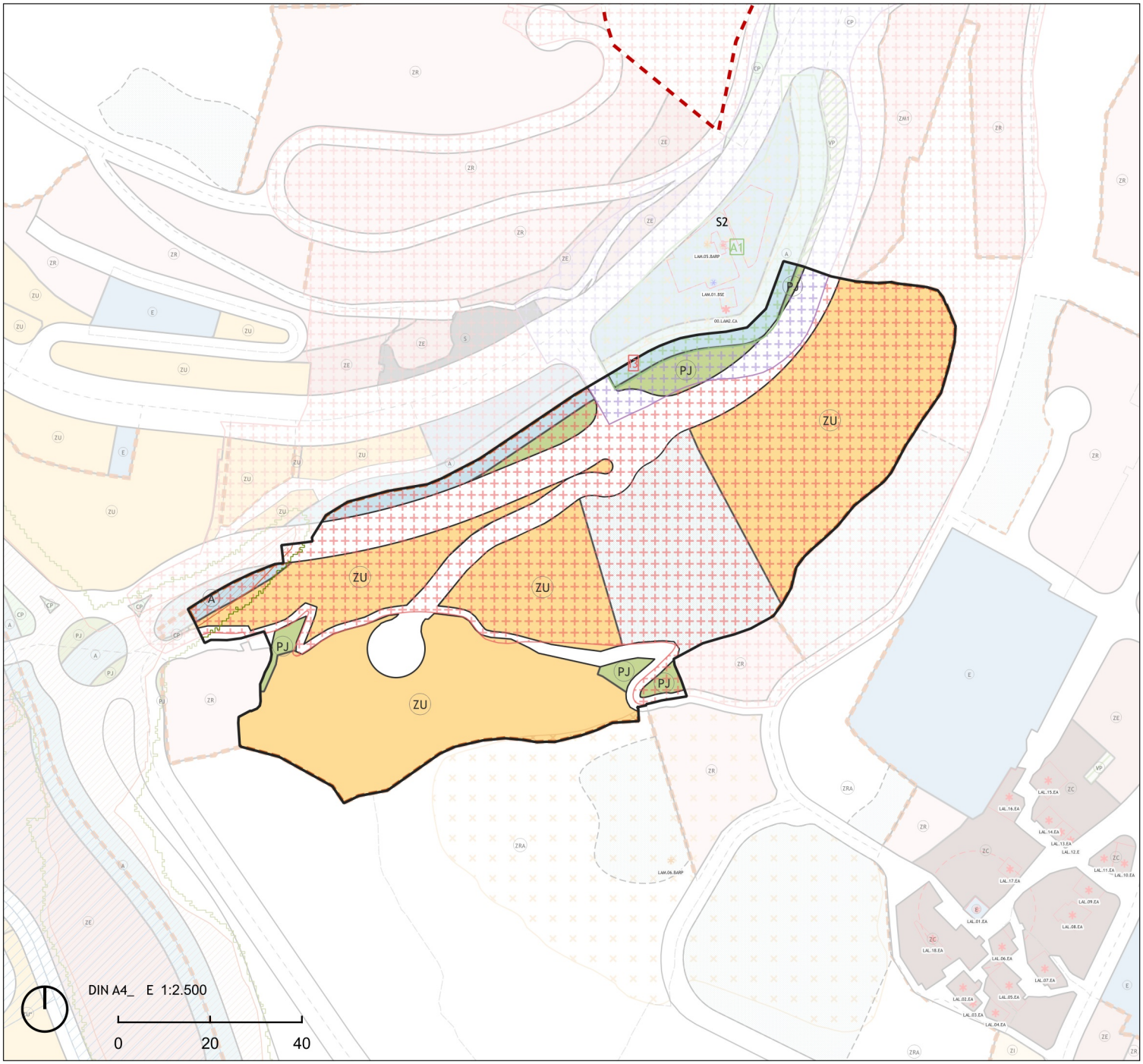


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / Bony de les Planes
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	nificació amb flora amenaçada / Arbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	8.331 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	21.404 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.749 m²		Residencial	
	Verd privat	0 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**11.669 m²**		Total	**21.404 m²**
Total unitat d'actuació					**33.073 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de l'Aldosa

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

a) Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada.

b) Unitats d'edificació. L'edificació no es pot formalitzar en unitats independents de més de 8.000 m² de sostre. S'entén per unitat d'edificació tot conjunt d'edificació continu, separat d'una altra edificació.

c) Separacions. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 7,00 metres dels límits amb la zona de cessió; entre edificis la separació mínima serà de 6,00 metres; la separació mínima als límits de la unitat serà de 6,00 metres.

d) Alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima serà de 23,80 metres; s'inclourà un màxim de sis plantes.

e) Soterranis. Es podran construir soterranis en el 100% de la superfície del solar.

f) Ocupació de la parcel·la. L'ocupació serà lliure.

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

La zona ajardinada, tot i haver-hi el substrat de terres, podrà quedar acabada amb gespa artificial d'alta qualitat, justificada sota certificat de la casa i del col·locador, basant-se en el fet que les fibres siguin d'un mínim de 5 cm, 11.300 Dtex, fibra lubricada amb tractament anti-UVA resistent a la calor i al fred, fil recte de poliolefina i suport de polipropilè, llastrada amb sorra de sílice arrodonida de granulometria 0,3/0,8 i cautxú de granulometria 0,5/1,5.

h) Tractament de les cobertes. Les cobertes podran ser planes.

i) Edificabilitat neta. Pot ser diferent per a cadascuna de les parcel·les.

ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I. Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

Segons normativa de la zona d'influència (clau 13).

Normativa subsidiària de la unitat d'actuació A-43.

El terreny de la unitat A-43 es troba en part dins de l'entorn de protecció de la Farga Rossell.

Els solars fora dels entorns de protecció es regiran pels paràmetres que es troben establerts dins la fitxa A-43.

Els solars que es troben inclosos dins els entorns de protecció i concretament en la zona 3 es regiran per les següents normes:

Murs

Manteniment en l'estat actual i restauració, si s'escau, dels murs de pedra.

Els nous murs seran realitzats amb murs de pedra (de característiques físiques i d'aspecte similar a la pedra tradicional del sector), inspirant-se en els murs tradicionals.

Medi ambient i tancaments.

S'exclou la tala d'arbres i els desbrossaments localitzats i radicals, a no ser que estiguin justificats o en l'emplaçament dels edificis.

Substitució de la tala per una replantació tret que estigui justificada.

Els tancaments han d'estar d'acord amb el caràcter natural predominant. Afavorir els tancaments vegetals vius d'espècies locals i/o amb materials naturals (pedra, fusta, ferro...). S'exclou tota mena de dispositiu artificial de vegetació com ara jardineres, parterres, plantacions exòtiques...

Conservació i manteniment de la vegetació existent dins del solar, en els indrets no edificats.

Cal plantar o replantar espècies vegetals de varietats autòctones.

Mobiliari urbà i senyalització.

S'exclou tota mena de mobiliari urbà incompatible amb el caràcter natural de la zona, o que pertorbi la visió dels monuments.

S'exclou tota classe de senyalització, a excepció d'aquella que estigui estrictament lligada a la seguretat de les persones i a la comprensió i interpretació del monument. La implantació, les dimensions i els acabats han de ser concebuts amb cura de manera que siguin eficaços però discrets.

Vials i xarxes diverses

Conservació i manteniment dels camins existents en el seu traçat actual i en el seu caràcter natural i rural (terra, empedrats...).

El disseny i tractament dels espais lliures i de la vialitat, així com els materials que s'hi usin, seran els que permetin una millor integració al paisatge, evitant en la mesura del possible l'ús de paviments asfàltics en voravies.

Les xarxes i instal·lacions necessàries seran soterrades.

L'enllumenat públic s'integrarà en el paisatge, amb colors i tonalitats fosques i sense que la seva alçada superi la vegetació que l'envolta. Els nivells d'il·luminació seran els mínims per emfatitzar la visió dels dos monuments i alhora garantir la seguretat de les persones.

Les instal·lacions de seguretat viària i els suports dels panells es pintaran amb una tonalitat fosca que s'acordi amb l'entorn.

Implantació

Les noves construccions s'implantaran en les zones grafiades al plànol núm. 10 ("Previsió d'implantació" del Pla Parcial).

Volumetria

Les volumetries de les noves construccions deixaran, almenys en les últimes plantes, passos visuals a les zones verdes posteriors.

Els volums es tractaran de forma que s'aconsegueixin jocs d'ombres, que enriqueixin i trenquin la continuïtat de les façanes, podent utilitzar balcons, tribunes, reculades, etc.

Les façanes se separaran un mínim de 4 metres de les parcel·les veïnes i podran estar alineades a vials o camins.

Cobertes

Les canals de recollida d'aigua seran de coure i el ràfec de coberta seguirà el model constructiu tradicional.

Les finestres de coberta es realitzaran amb proporcions rectangulars, amb la dimensió més gran situada en el sentit del pendent, encastades arran del pla de coberta i sense dispositius exteriors de filtre solar que sobresurtin. Cap d'elles serà més gran de 2 m^2.

S'admetrà una capellina o llucana per cada 50 m^2 de coberta.

Els equipaments tècnics necessaris s'integraran a l'interior del volum de coberta, sense que sobresurtin. S'exclouen els metalls brillants aparents. Es dissimularan les antenes hertzianes i parabòliques de manera que no siguin visibles des de l'àmbit públic. Si subsisteix algun dubte quant a la seva visibilitat, se'ls aplicarà una pàtina de tonalitat fosca. S'exclouen altres instal·lacions de tot tipus, com ara publicitat, climatitzacions, cartells, il·luminacions, etc.

Obertures

La profunditat dels balcons i les galeries s'estudiarà per crear un joc d'ombres harmònic.

Tancaments

Els envidriaments no poden ser tractats amb acabats reflectants que potenciïn l'emmirallament.

No s'admetran colors llampants, com els primaris (blau, vermell, groc), ni el verd base.

Usos

A més dels usos admesos per a la zona urbana (clau ZU), s'admeten els usos descrits a la zona residencial (clau ZR), definits a les normes urbanístiques:

1. S'admeten com a usos principals: unihabitatge, plurihabitatge, hoteler (excepte càmping i caravàning), residencial i aparcament privat o destinat al públic, soterrat.

2. S'admeten com a usos compatibles: sanitari, sociosanitari, social, educatiu, cultural, religiós, esportiu, protecció, comerç i producció industrial artesanal (màxim 150 m² de local) i allotjament rural (un cop decretada la nova normativa comunal al respecte).

3. S'admeten com a usos complementaris: comerç petit, oficina, restauració, aparcament privat o destinat al públic (soterrat o a l'aire lliure dins de la mateixa parcel·la i amb un ajardinament mínim del 30%) i rural vinculat als condicionants que estableixi el Govern.

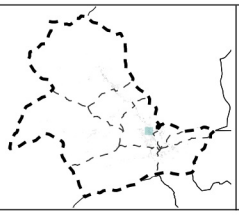
4. No s'admeten com a usos compatibles, quan es tracta d'una mateixa parcel·la, l'ús hoteler amb el de plurihabitatge o unihabitatge.

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

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

A-44

Quart:
La Massana

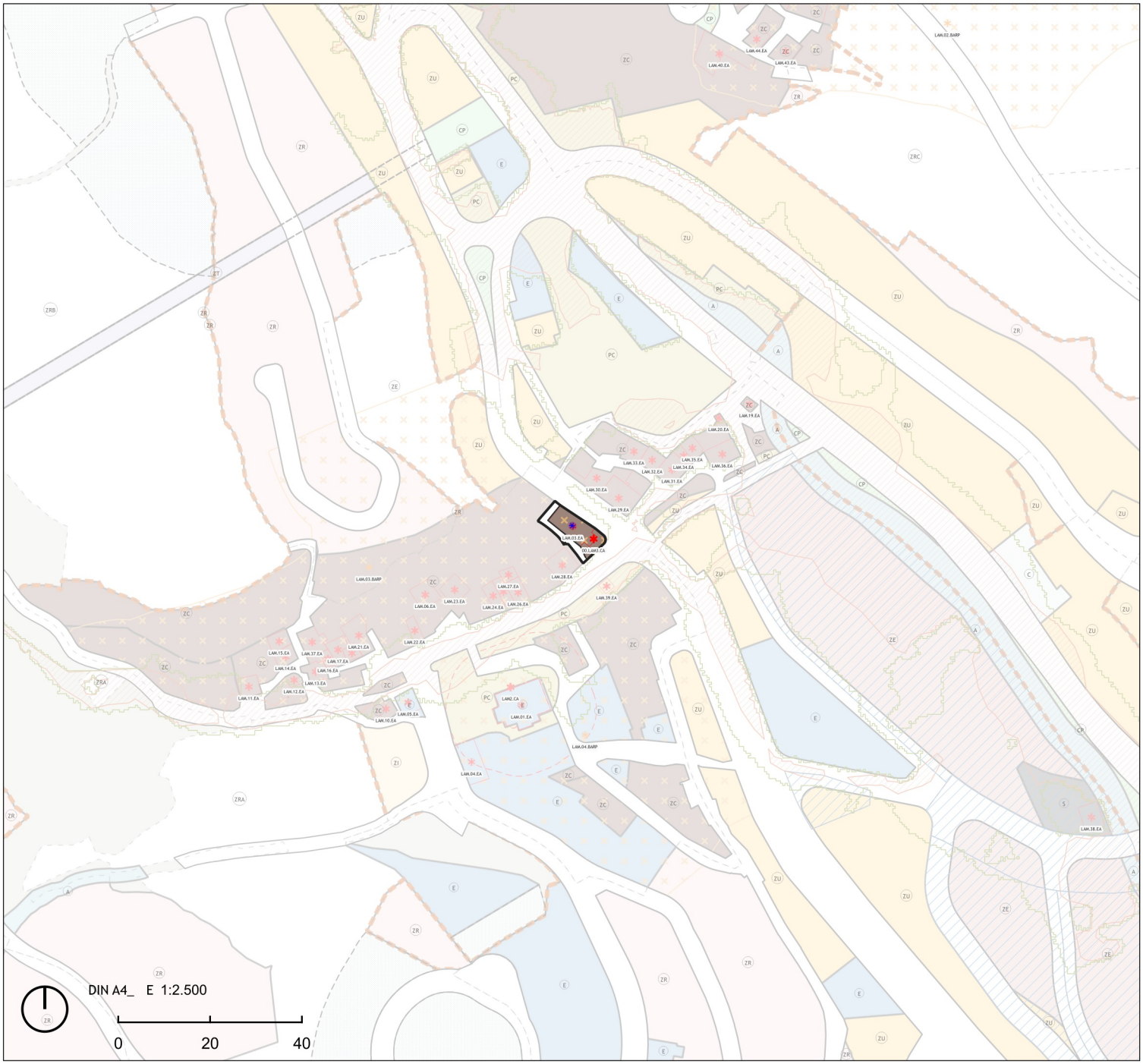


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

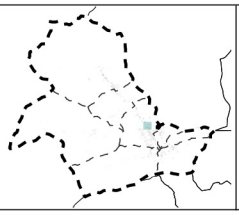


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / EPA del nucli de La Massana
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	102 m²	Zones	Casc antic	248 m²
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**102 m²**		Total	**248 m²**
Total unitat d'actuació					**350 m²**

A-45

Quart:
La Massana

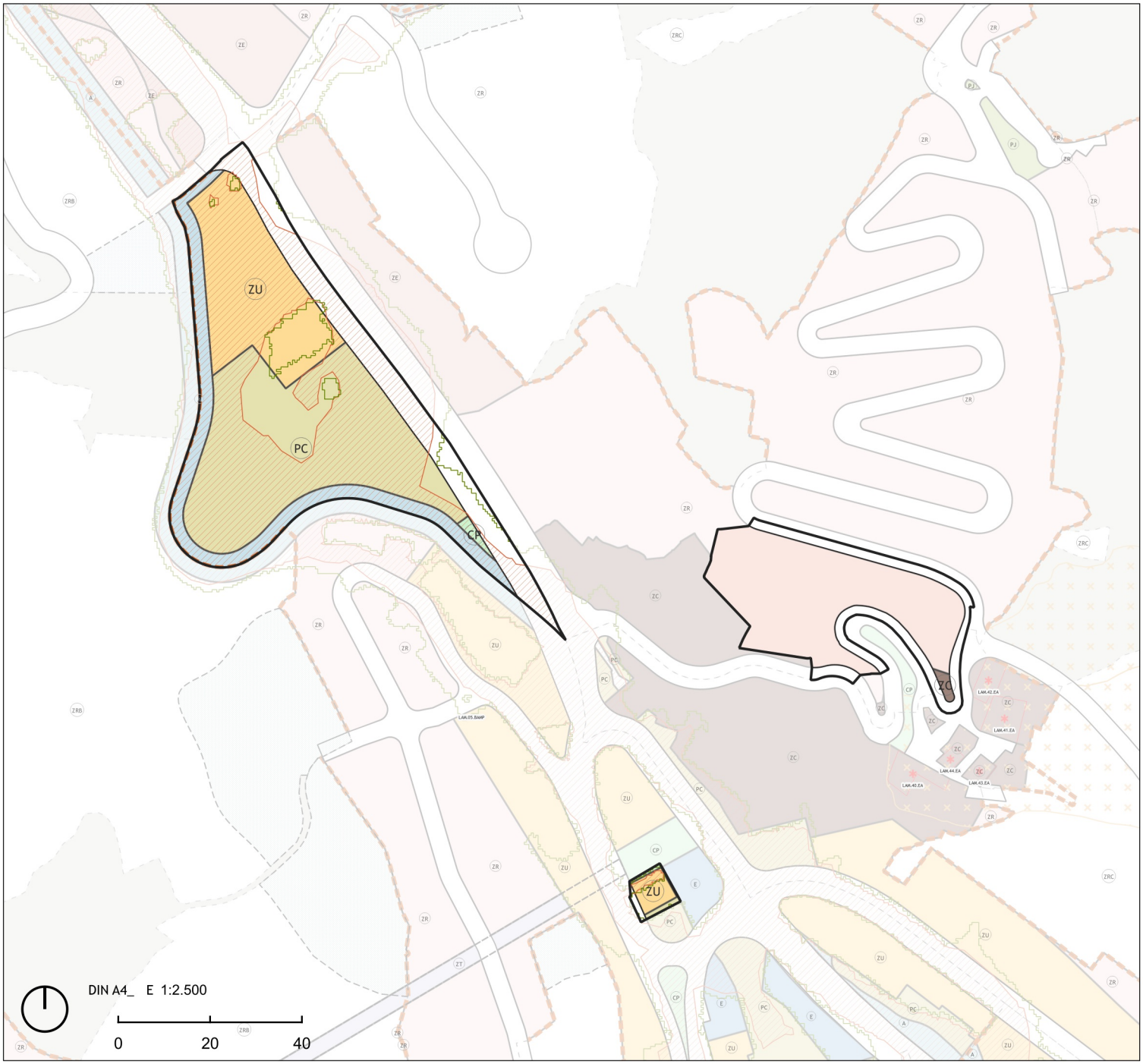


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	3.512 m²	Zones	Casc antic	66 m²
	Espais lliures	6.089 m²		Urbana	3.478 m²
	Equipaments comunitaris	0 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.998 m²		Residencial	4.119 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**11.599 m²**		Total	**7.663 m²**
Total unitat d'actuació					**19.262 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els terrenys es divideixen en lòbuls: lòbul 1, lòbul 2 i lòbul 3

LÒBUL 1:

- Condicions de l'edificació: L'edificació de nova planta haurà d'ajustar-se segons la secció que s'adjunta, normativa i els condicionants següents:

a) Sistema d'ordenació: El sistema d'ordenació serà per alineació a vial o a l'espai cívic.

b) Edificabilitat: L'edificabilitat màxima serà de 17.099 m² de sostre; la qual es distribuirà en un màxim de set plantes.c) Ocupació: L'ocupació màxima serà de 2.685 m² de sòl. Emplaçats en la clau ZU del lòbul 1.

d) Alçada reguladora: L'alçada màxima serà de 26,60 m.

e) Soterranis: Es poden construir soterranis en el 100% d'ocupació de l'inmoble.

f) La fondària màxima edificable serà de 22,00 m.

g) Densitat lliure.

- Usos autoritzats: Segons secció 6.3 zona urbana (clau ZU).

LÒBUL 2:

- L'edificabilitat màxima serà la permesa a la zona urbana podent rebre edificabilitat del lòbul 1 per assolir l'alçada màxima de zona urbana.

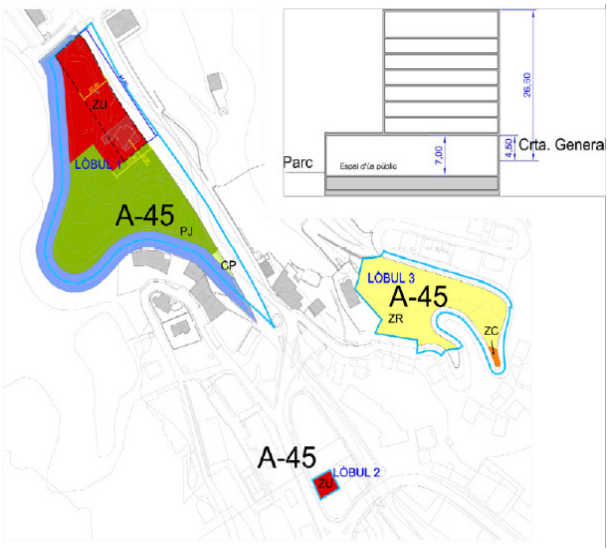
- La resta de les condicions d'edificació d'acord amb la zonificació de zona urbana (clau ZU).

LÒBUL 3:

- L'edificabilitat màxima serà la permesa a la zona residencial i casc antic.

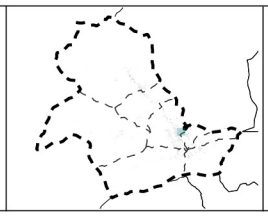
- La resta de les condicions d'edificació d'acord amb la zonificació de zona residencial (clau ZR).

La cessió del 5% d'aquesta unitat d'actuació es materialitzarà amb terrenys classificats en parcs i jardins (PJ) dins del lòbul 1.



A-46

Quart:
La Massana

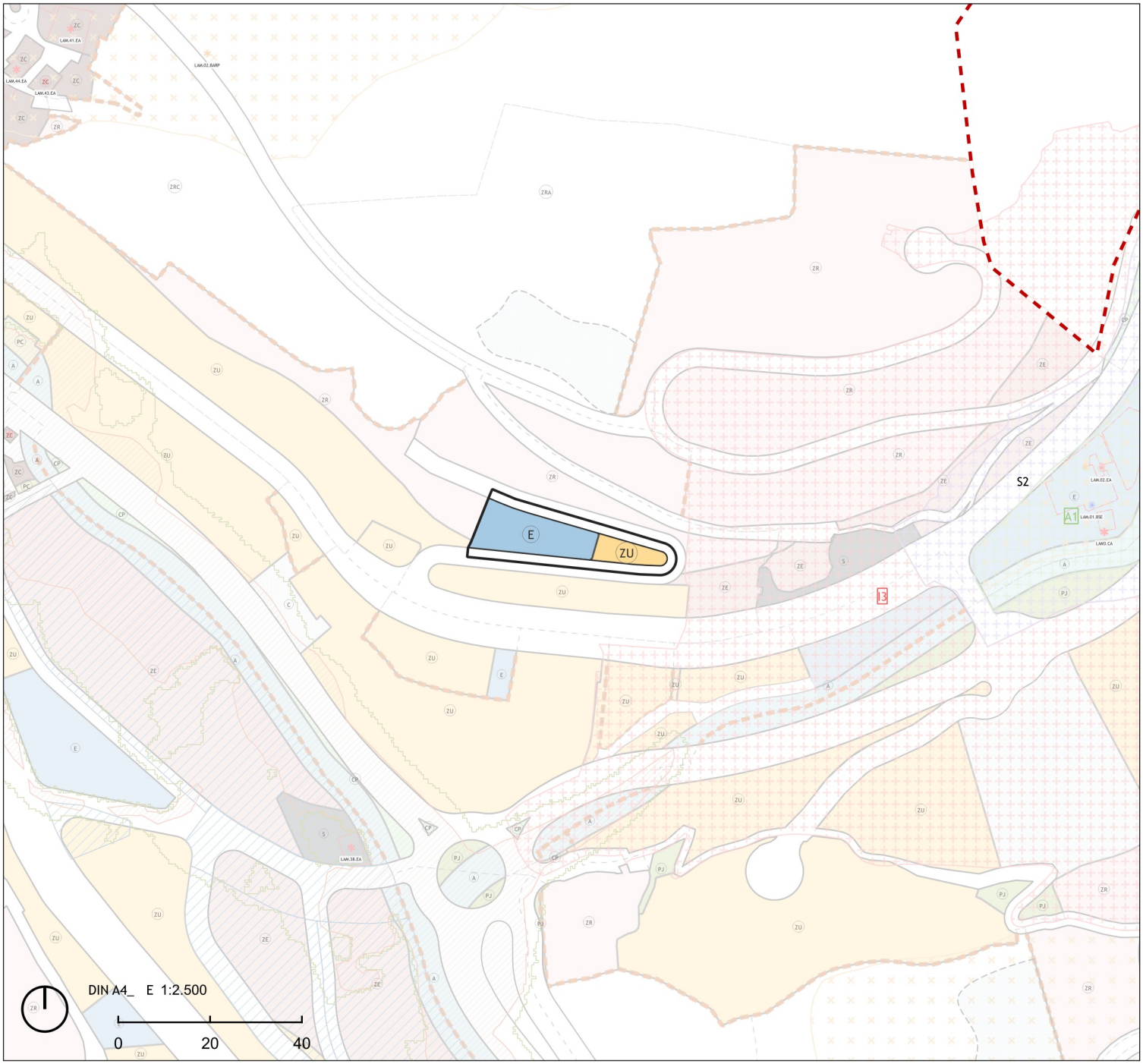


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	713 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	288 m²
	Equipaments comunitaris	887 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**1.600 m²**		Total	**288 m²**
Total unitat d'actuació					**1.888 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Condicions de l'edificació:

- Segons la normativa i les condicions concretes segons conveni.

- L'ocupació del sòl privat serà de 216 m².

- L'edificabilitat privada total serà de 1.078 m² de sostre. Aquesta estarà per sobre de la cota 1.248,27, distribuïda en cinc plantes.

- La volumetria serà lliure.

Usos autoritzats:

- Segons la secció 6.3, zona urbana (clau ZU).

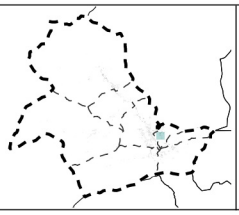
- Per sota de la cota 1.248,27, tot i no ser plantes soterrànies, tindran l'ús d'aquestes.

Cessions:

- Segons conveni.

A-47

Quart:
Aldosa

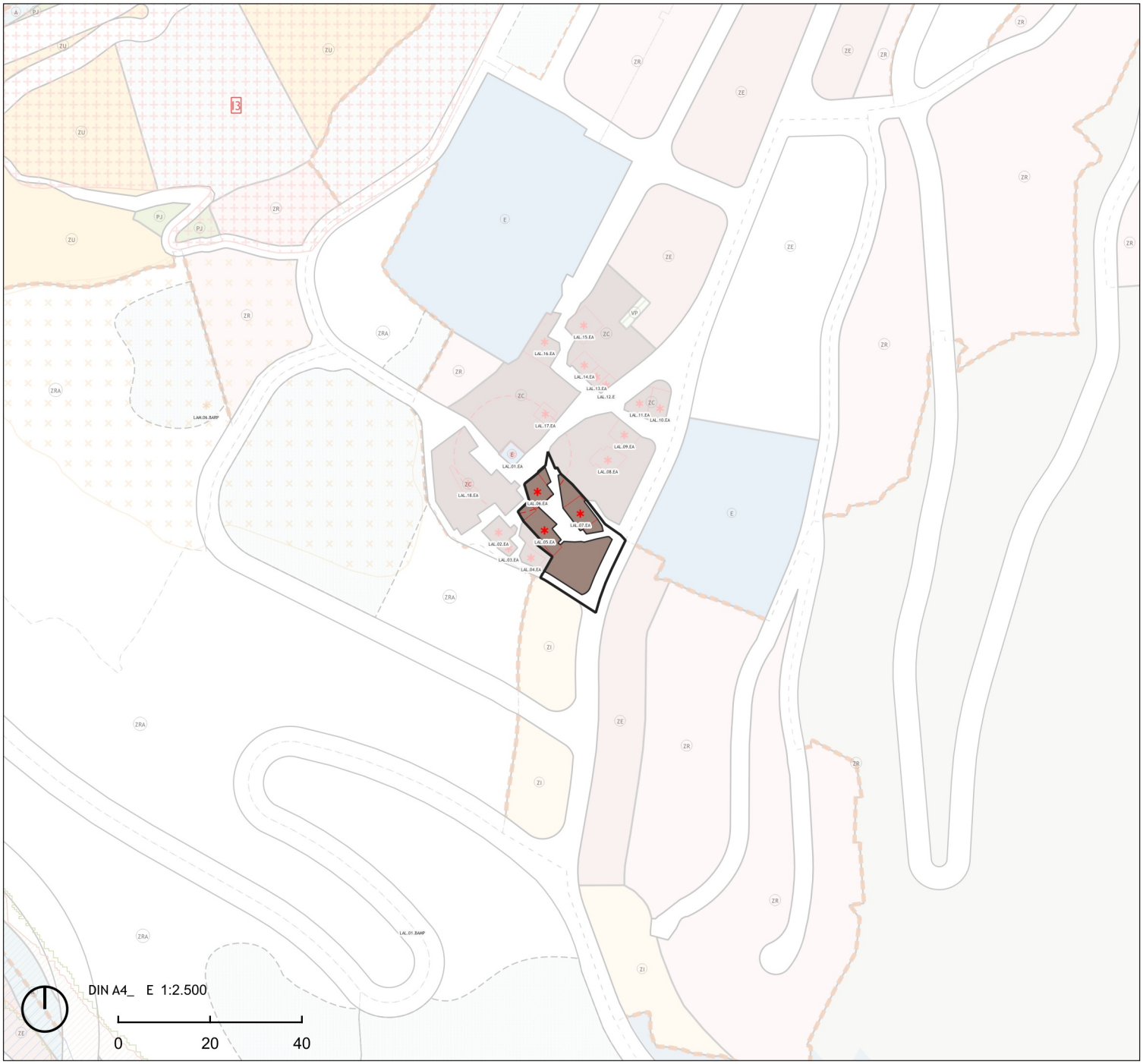


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Església de Sant Ermengol de l'Aldosa / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	618 m²	Zones	Casc antic	989 m²
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	0 m²
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**618 m²**		Total	**989 m²**
Total unitat d'actuació					**1.607 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de l'Aldosa

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

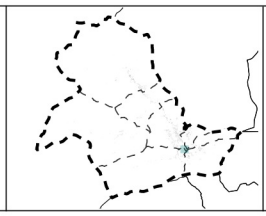
-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Edificabilitat pendent d'exhaurir segons conveni.

A-48

Quart:
La Massana

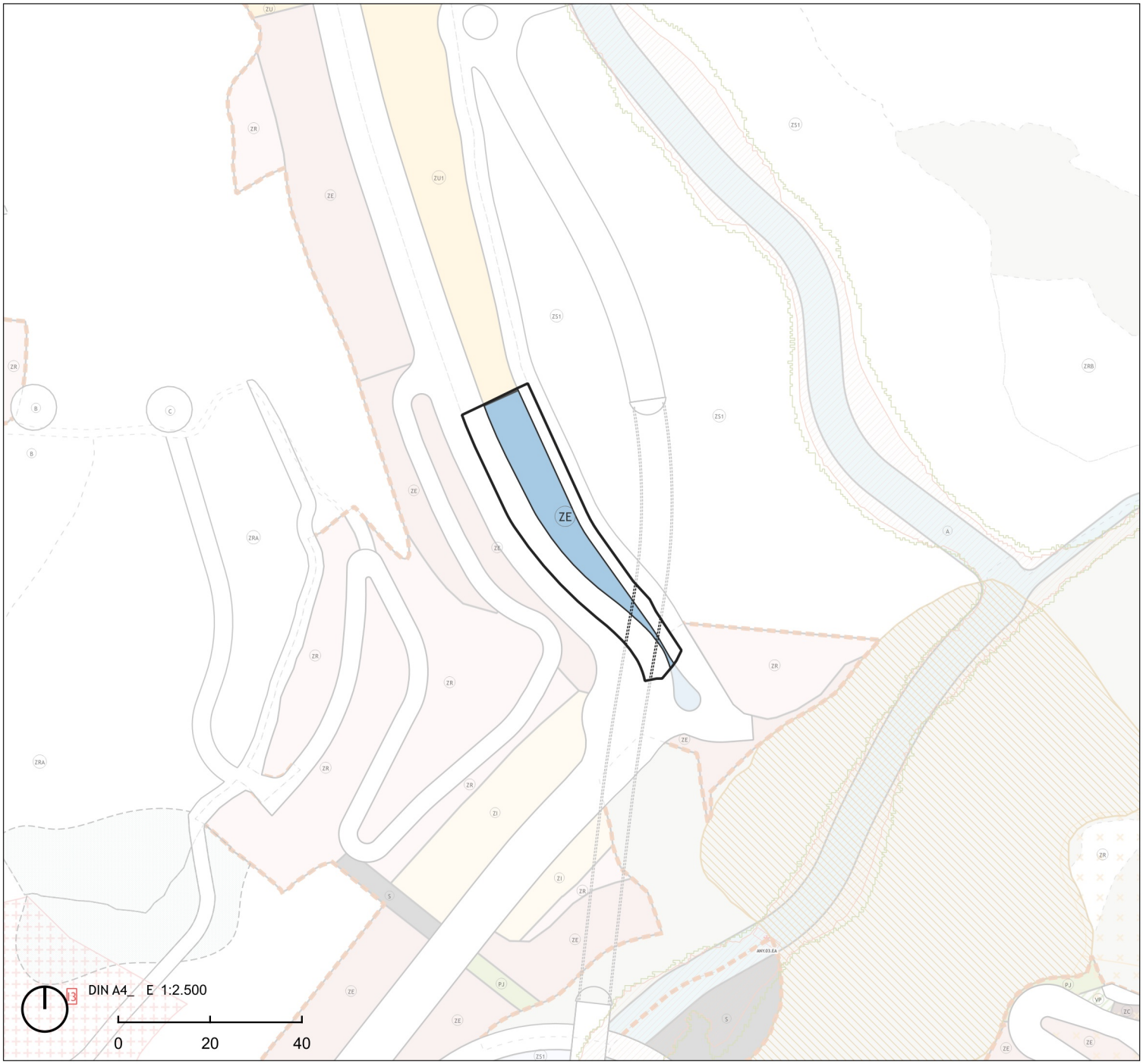


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.240 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	12 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	1.557 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total			Total	**1.557 m²**
Total unitat d'actuació					

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de Sispony

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Les condicions de l'edificació són les definides a continuació:

a) Sistema d'ordenació: El sistema d'ordenació serà per edificació per definició volumètrica, la lineal de l'edificació pot coincidir amb l'alineació del vial.

b) Espai ocupable i l'envolupant seran les definides al croquis adjunt.

c) Parcel·la mínima serà 1.607,54 m².

d) Edificabilitat: L'edificabilitat màxima serà de 5.996,28 m², quedant distribuïda en 4.096,75m² entre la planta primera per sota del nivell de la carretera general i les plantes superiors dins el volum permès; 781,26 m2 en la planta segona per sota del nivell de la carretera general quedant els usos d'aquesta segona planta per sota de la carretera general limitat a aparcament, locals tècnics i trasters; 197,20 m² corresponents a la superfície de la pèrgola de benzinera preexistent sobre rasant de CG-3 i 921,07 m² distribuïts en les plantes semisoterrànies -1 i -2, corresponents a la superfície preexistent sota la plataforma de benzinera amb ús exclusiu de magatzem o trasters.

e) Fondària màxima serà de 15,50 m.

f) Número de plantes màxima serà de dues plantes semisoterrànies, cinc plantes aèries i una planta soterrani.

g) Cossos volats: S'admet la construcció de cossos volats tancats, semitancats o oberts amb una longitud màxima d'1/10 de l'amplada del carrer, i com a màxim 1,50 m, amb una alçada mínima de vol de 3,50 m respecte a la vorera.

h) Pati de parcel·la destinat a ús d'habitatge, residencial o hoteler ha de respectar el diàmetre mínim inscriptible de 4,50 m.

i) Alçada reguladora: L'alçada reguladora màxima serà de 13,50 m a la carretera general. La de la façana posterior serà la distancia resultant que s'origini mantenint el ràfec a la cota deis 13,50 m per sobre de la carretera general fins a la seva intersecció vertical amb el camí.

j) Soterranis: Segons Normativa d'eixample urbà (100%). La planta soterrània serà per sota del terreny existent (Mur existent) amb usos exclusius de soterrani.

k) Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació: Quedarà enjardinada o pavimentada podent ser apte pel pas de vehicles.

l) Les façanes es tractaran amb pedra en el 40% de la seva superfície, com a mínim.

m) La densitat total serà de 38 habitatges.

n) La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 100%

Usos autoritzats:

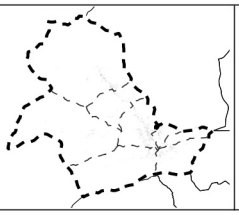
- Segons la secció 6.4 Zona eixample urbà (Clau ZE). Ús compatible: benzinera.

Cessions:

- Donades les preexistències de la unitat d'actuació, i en base als convenis atorgats entre el Comú i la propietat, la cessió serà en una unitat immobiliària situat en planta baixa d'una superfície de 317,96 m², així com en un espai exterior situat davant del local de referencia.

A-48

Quart:
La Massana



UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

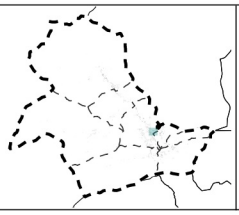
OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES



A-49

Quart:
La Massana

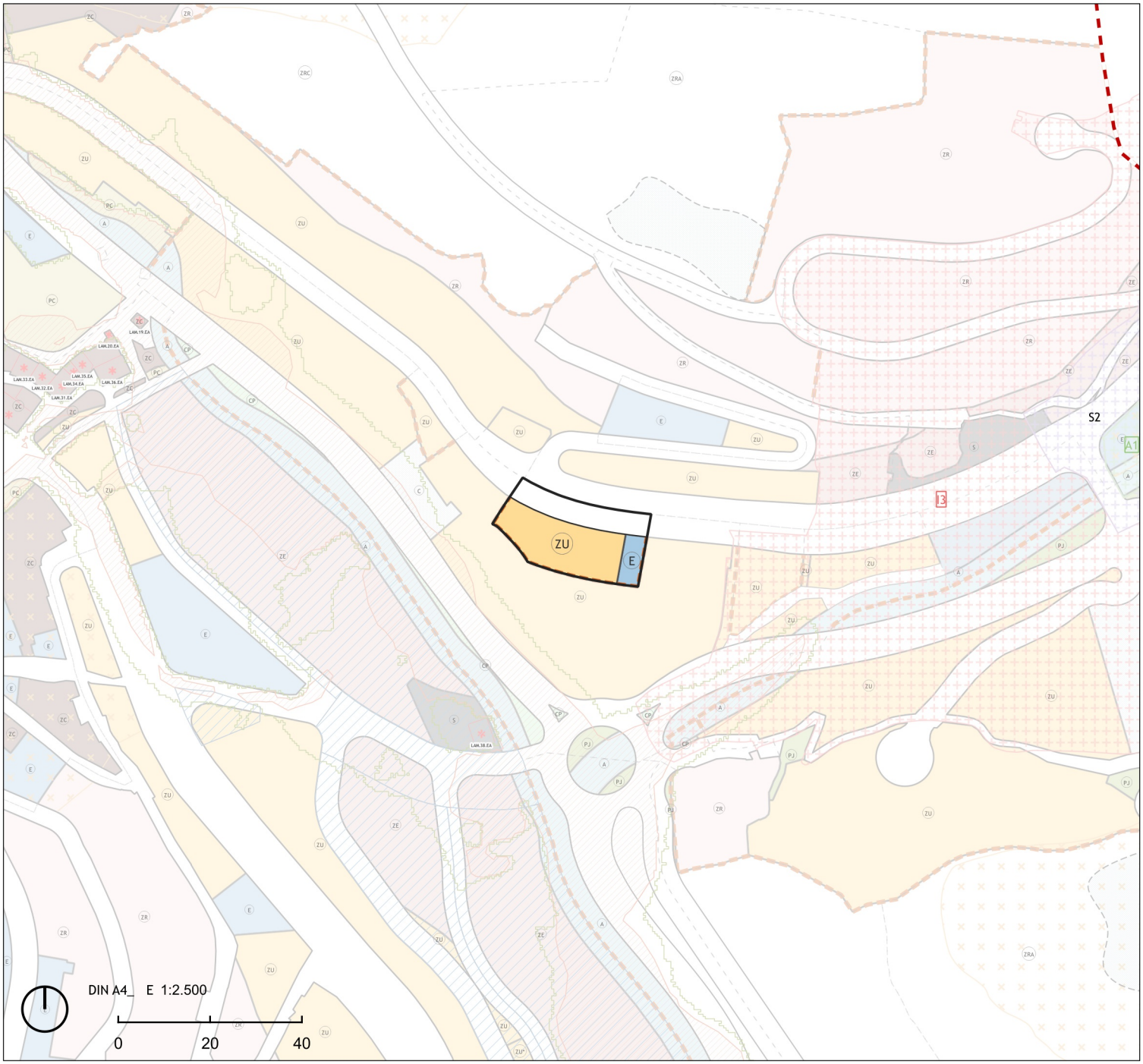


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	607 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	1.162 m²
	Equipaments comunitaris	205 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**812 m²**		Total	**1.162 m²**
Total unitat d'actuació					**1.974 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Condicions de l'edificació:

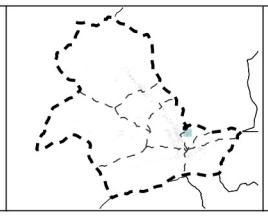
a) Sistema d'ordenació: El sistema d'ordenació serà per definició volumètrica.

b) Ocupació de la parcel·la: L'ocupació serà lliure.

c) Tractament de les cobertes: Les cobertes podran ser planes.

A-50

Quart:
Aldosa

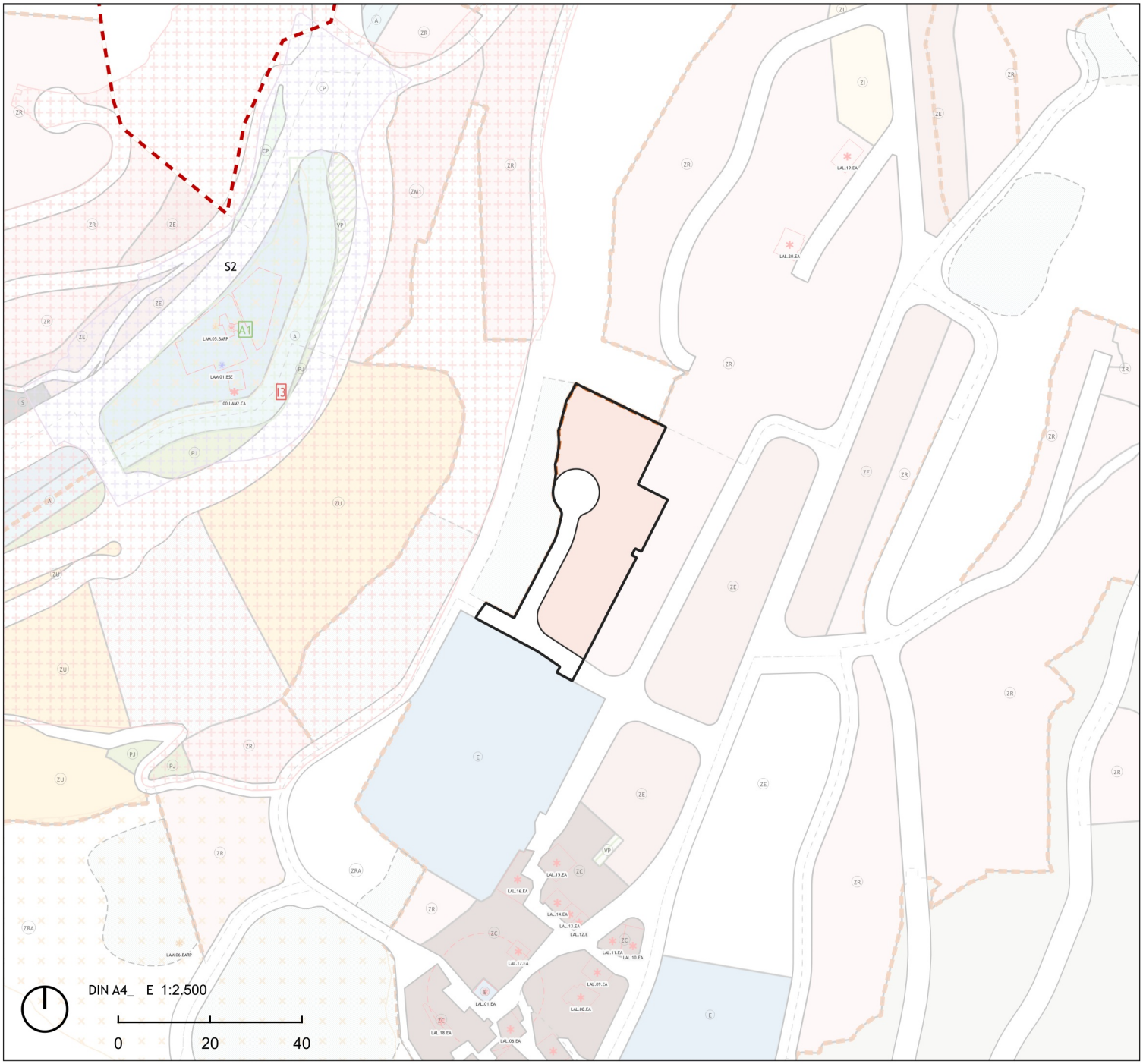


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.150 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	3.488 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**1.150 m²**		Total	**3.488 m²**
Total unitat d'actuació					**4.638 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de l'Aldosa

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Regulació de les zones i subzones:

Definició:

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

Condicions de l'edificació:

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

- Sistema d'ordenació: el sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.

- Edificabilitat: l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m² sostre / m² sòl.

- Parcel·lació: la superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 600 m² per a unihabitatge.

L'amplada de la façana al vial d'accés de la parcel·la de nova creació queda fixada al plànol I2.2 de la documentació gràfica (planejament vigent segons conveni previ).

- Separacions unihabitatge: l'edificació ha de separar-se, com a mínim, 4 metres dels límits de la parcel·la veïna. Es poden adossar dues parcel·les veïnes configurant un edifici de dos habitatges, de tipus adossat o bé en vertical (un sobre l'altre); l'alçada reguladora i el nombre de plantes es prendran pel conjunt en el mateix punt.

- Connexions entre edificis: es podran connectar edificis de diferents parcel·les que configurin una sola unitat immobiliària mitjançant un passadís per sobre del nivell del terreny, de 3 metres d'amplada màxima construïda i de 2,50 metres d'alçada lliure i, just a sobre, una coberta amb un pendent del 30%.

- Ocupació de la parcel·la: l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà del 33% de la seva superfície.

- Alçada reguladora i nombre de plantes: l'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis. En qualsevol cas, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre dels 10,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt. Les caixes dels ascensors, per facilitar l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 4,50 metres l'alçada reguladora màxima (ARM).

- Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació: el 50% de la superfície quedarà totalment enjardinada i disposarà d'un arbre de 2,50 m d'alçada mínima (de varietat autòctona) per cada 30 m² de superfície enjardinada. La resta de la superfície (50%) pot anar pavimentada; també s'admeten els accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari, tractats amb paviment dur.

La zona enjardinada podrà quedar acabada amb gespa artificial d'alta qualitat, justificada mitjançant un certificat del fabricant i de l'instal·lador.

Ocupació dels soterranis:

- Unihabitatge: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% de la superfície. A la part del soterrani que no es trobi sota la projecció de l'edifici, als efectes de l'enjardinament i en cas que no estigui pavimentada, hi haurà d'haver un gruix mínim de 0,50 metres de terra per sobre.

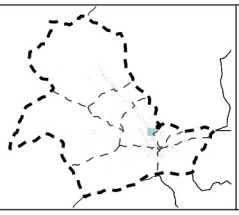
Tractament de la façana:

- Les façanes es revestiran amb pedra símil de la del país en el 70% de la seva superfície, com a mínim.

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

A-51

Quart:
La Massana

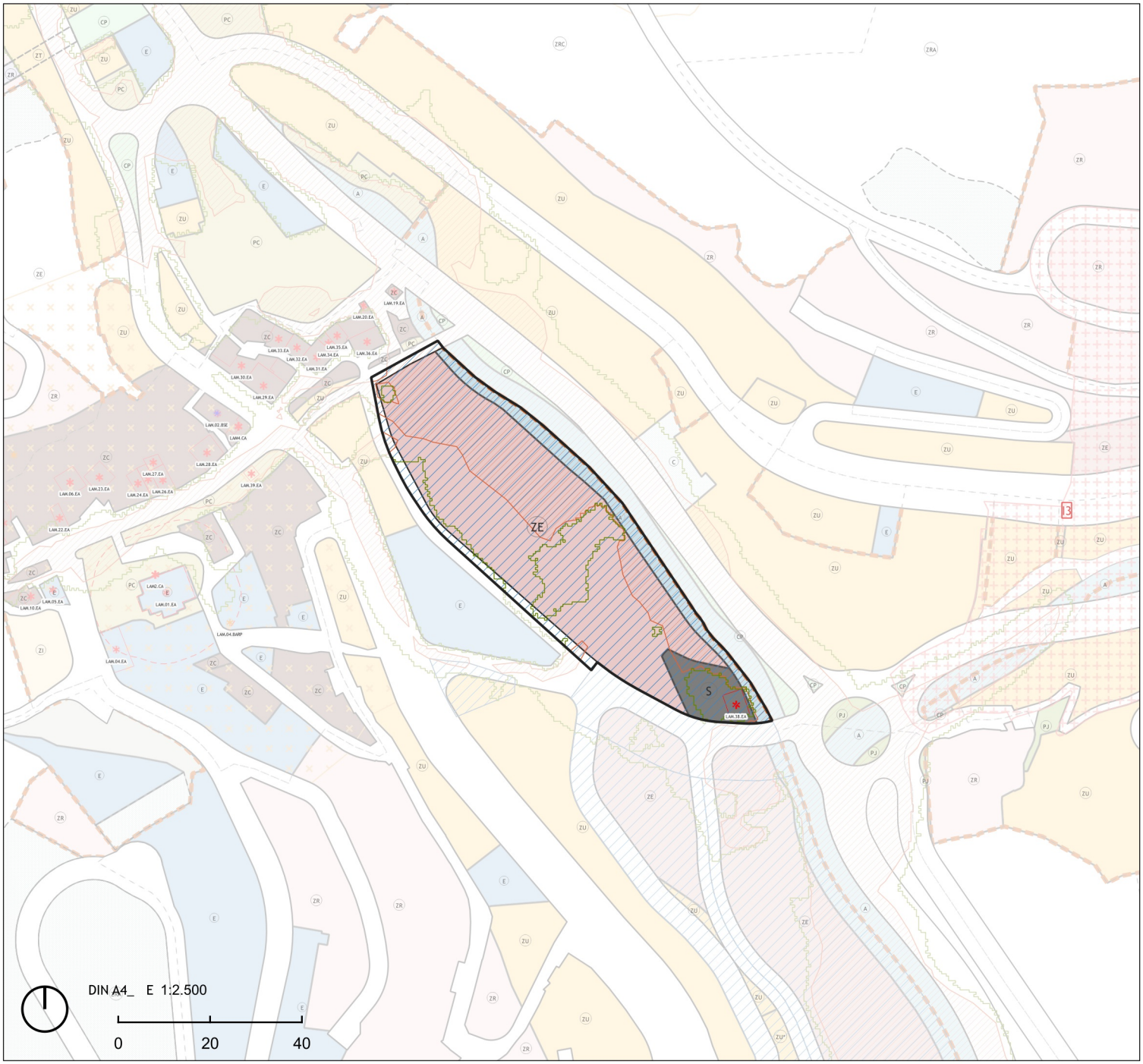


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	670 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	8.512 m²
	Serveis tècnics	761 m²		Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.152 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.583 m²**		Total	**8.512 m²**
Total unitat d'actuació					**11.095 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

ALTRES PRESCRIPCIONS

Condicions de l'edificació:

-Segons normativa de la zona urbana (clau ZU) i la zona d'eixample urbà (clau ZE).

-L'edificabilitat màxima de la unitat s'obtindrà a partir de simular solars nets, dintre de tota la unitat (terrenys de cessió més els restants), obtenint la volumetria màxima en zona d'eixample urbà, aplicant una ocupació del 50% i un coeficient d'edificabilitat net 2,5 m^2s/m^2s.

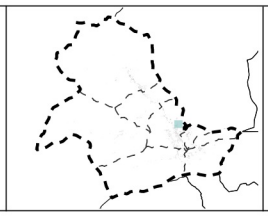
L'edificabilitat màxima resultant es distribuirà en els solars classificats de zona urbana, aplicant la tipologia volumètrica que correspongui i, en el cas que no s'exhaureixi tota l'edificabilitat, el volum superior guanyarà plantes en alçada proporcionalment igual en tots els edificis que es puguin projectar.

-A aquests valors d'edificabilitat caldrà tenir en compte els metres quadrats necessaris per fer un cul de sac de les mides que descriu el reglament d'urbanització, en el cas que la rasant del nou vial de Govern a l'altre costat del riu no permetés realitzar aquesta connexió amb uns altres valors dintre dels permesos per les diferents normatives i reglaments.

- S'haurà de preveure un pont de connexió amb la nova carretera de desviació de la Massana, amb una amplada mínima de 6m, d'acord amb el conveni urbanístic.

A-52

Quart:
La Massana

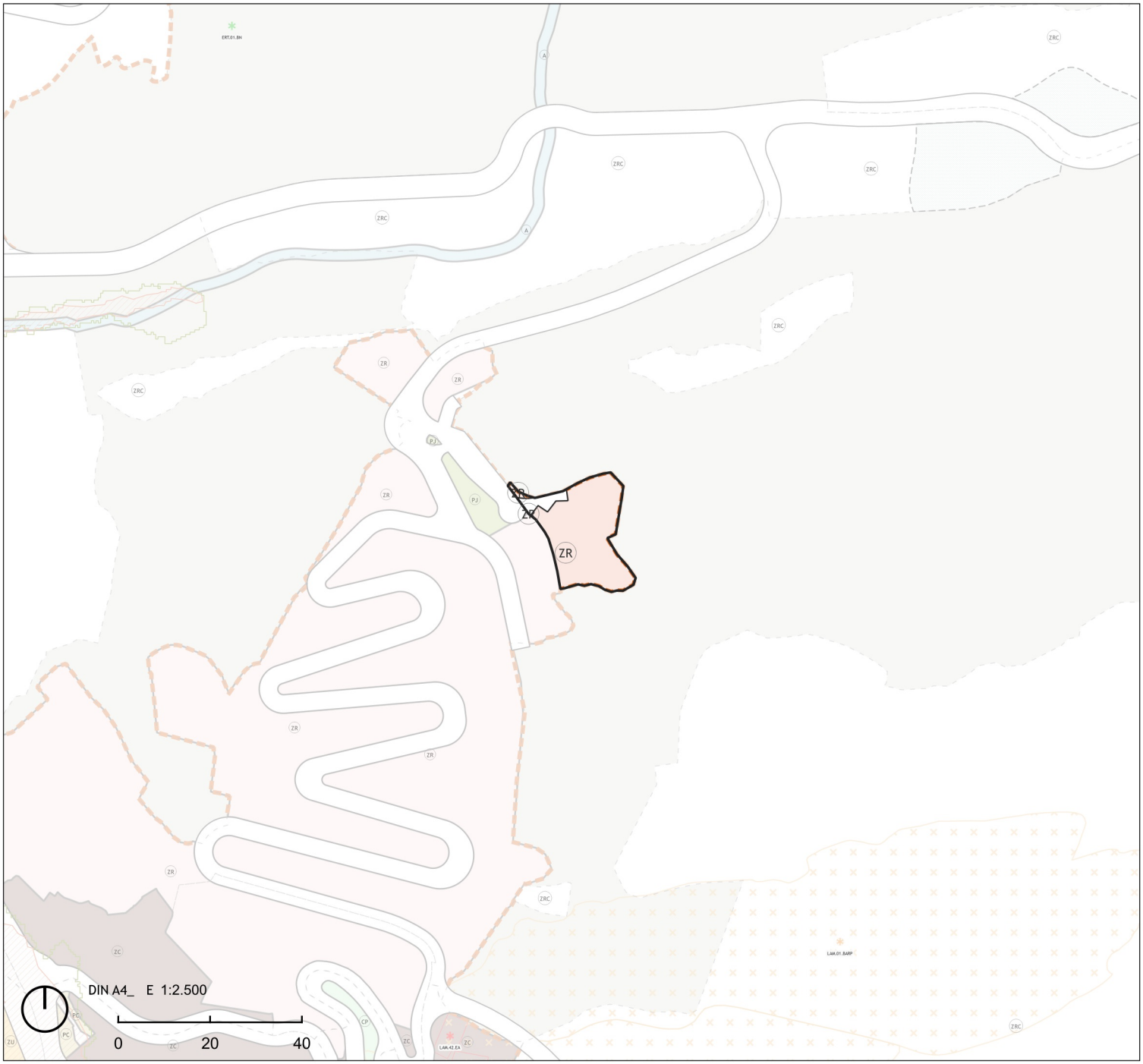


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	65 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	1.435 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**65 m²**		Total	**1.435 m²**
Total unitat d'actuació					**1.500 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

a) Les alçades dels dos unihabitatges, a fi i efecte de no perdre vistes, quedaran de la següent manera: L'unihabitatge de la parcel·la superior podrà gaudir de planta baixa, primera i sotateulada; el de la parcel·la inferior només de planta baixa i sotateulada i, si es fa necessari, un mínim altell, quan es demostri que no és possible distribuir l'edificabilitat en dues plantes.

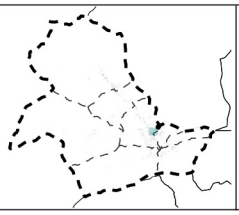
b) Les portes i tanques d'accés al vial d'accés seran iguals per les dues parcel·les, a fi i efecte de donar una imatge unitària.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

A-53

Quart:
La Massana

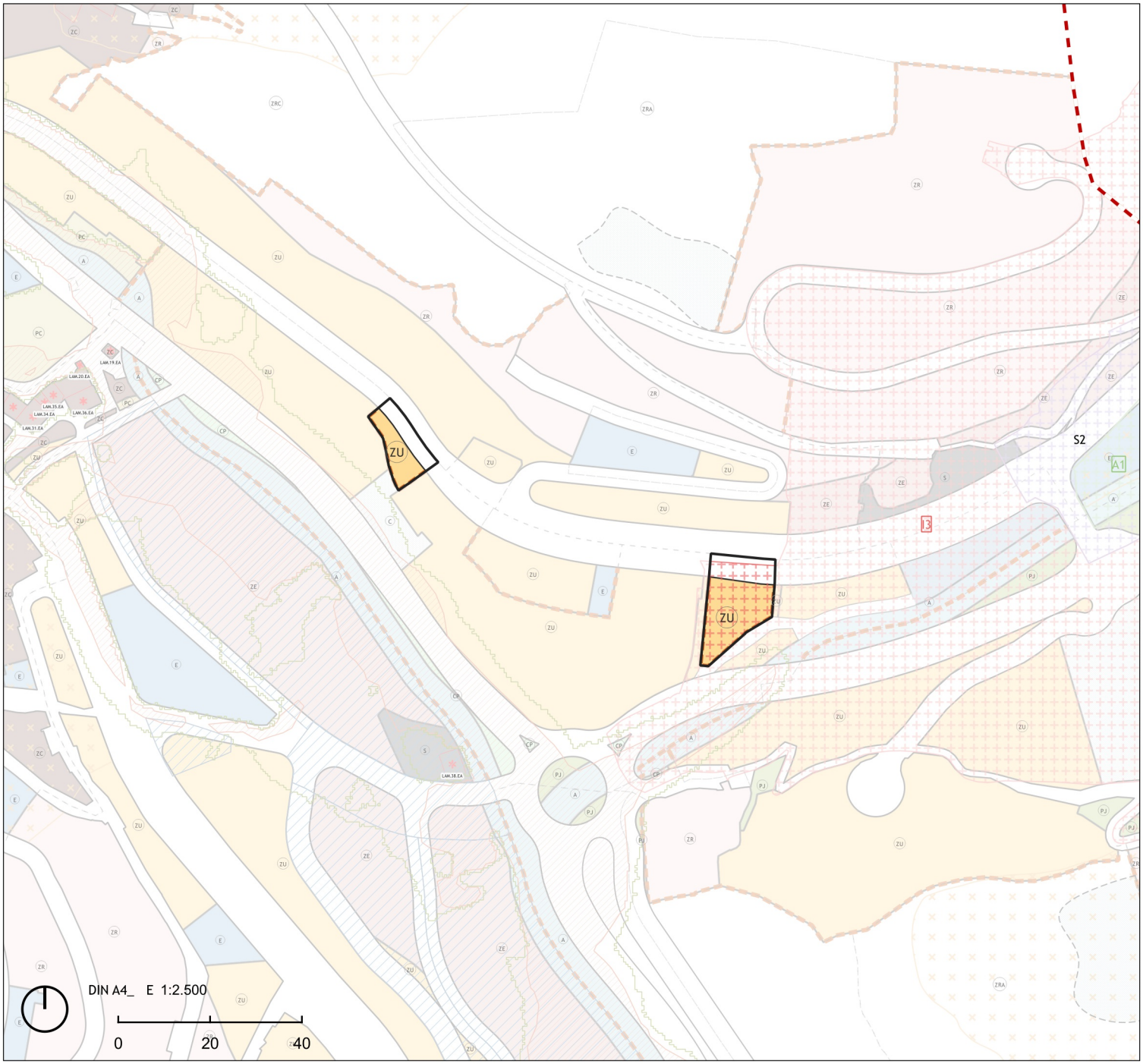


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	600 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	1.104 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**600 m²**		Total	**1.104 m²**
Total unitat d'actuació					**1.704 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

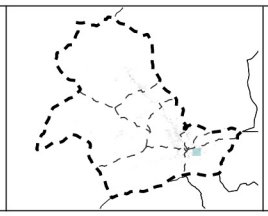
-

ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I. Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

A-54

Quart:
Anyós

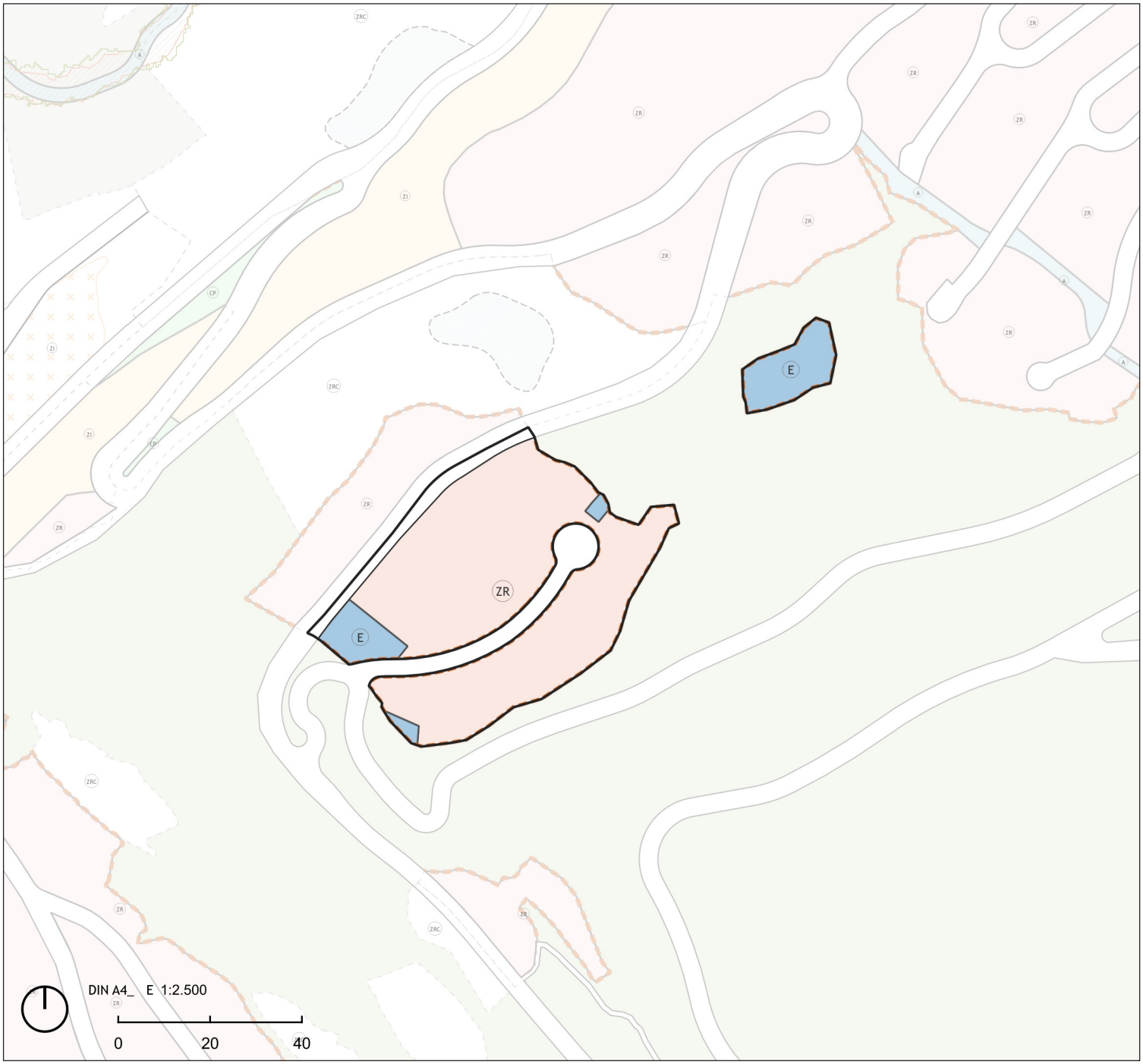


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	620 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris	1.738 m²		Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	9.786 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.358 m²**		Total	**9.786 m²**
Total unitat d'actuació					**12.144 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart d'Anyós

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

a) Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà de construcció aïllada segons parcel·lació. Però la línia de l'edificació pot coincidir amb l'alineació del vial al qual dóna front, respectant que hi hagi una distància a l'eix del vial de 5,00 m.

b) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m² sostre/m² sòl. La totalitat de la superfície de les plantes semisoterrànies computarà a efectes d'edificabilitat.

c) Parcel·lació. La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 600 m² per unihabitatge i d'un mínim de 2.500 m² per plurihabitatge i altres usos.

d) Unitat d'edificació. El sostre màxim edificable en una parcel·la no pot superar els 2.000 m².

e) Llargada màxima de la façana. La llargada no pot superar els 32 metres.

f) Separacions unihabitatge. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 4 metres dels límits de la parcel·la veïna. Es poden adossar dues parcel·les veïnes configurant un edifici de dos habitatges.

g) Separacions plurihabitatges i altres usos. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 6 metres dels límits de la parcel·la veïna i 12 metres entre edificis. La línia d'edificació pot coincidir amb l'alineació del vial al qual dóna front, però respectant que hi hagi una distància mínima a l'eix del vial de 5 metres.

h) Connexió entre edificis. Es podran connectar edificis de diferents parcel·les que configurin una sola unitat immobiliària, a base de fer un passadís per sobre del nivell del terreny, de 3 metres d'amplada màxima construïda i 2,50 metres d'alçada mínima lliure i, just a sobre, una coberta amb pendent del 30%.

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

j) Alçada reguladora i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis. En qualsevol cas, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt no pot situar-se per sobre dels 10,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

k) Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. Quedarà totalment enjardinada en el 95%, disposant d'un arbre de 2,50 metres d'alçada mínima (de varietat autòctona) per cada 30 m² de superfície enjardinada. La resta de superfície (5%) pot anar pavimentada; també s'admeten els accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari, tractats amb paviment dur.

l) Ocupació dels soterranis:

Unihabitatge: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% de la superfície.
Plurifamiliar i altres usos: l'ocupació màxima serà del 80% de la superfície.

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 0,60 metres de terra per sobre.

m) Densitat en plurihabitatge: en una parcel·la només podrà haver-hi un màxim de 12 habitatges.

n) Amplada en plurihabitatge adossat: en cases adossades, les amplades entre eixos de les mitgeres no poden ser inferior a 6 metres.

o) Les façanes es revestiran amb pedra símil del país en el 70% de la seva superfície. Si són cases de fusta es revestiran, com a mínim, amb pedra símil del país en el 55% de la seva superfície.

Es limita l'alçada màxima de les edificacions que es poden construir a les parcel·les 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14 i 15 de la unitat d'actuació A-54 de la revisió del POUP de La Massana, a les cotes altimètriques següents:

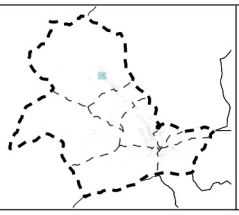
- Parcel·la número 1: Cota màxima carenar acabat: 1.416,20 m
- Parcel·la número 2: Cota màxima carenar acabat: 1.415,05 m
- Parcel·la número 3: Cota màxima carenar acabat: 1.414,30 m
- Parcel·la número 4: Cota màxima carenar acabat: 1.412,40 m
- Parcel·la número 5: Cota màxima carenar acabat: 1.409,95 m
- Parcel·la número 13: Cota màxima carenar acabat: 1.423,70 m
- Parcel·la número 14: Cota màxima carenar acabat: 1.422,30 m
- Parcel·la número 15: Cota màxima carenar acabat: 1.421,95 m

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

A-55

Quart:
Arinsal

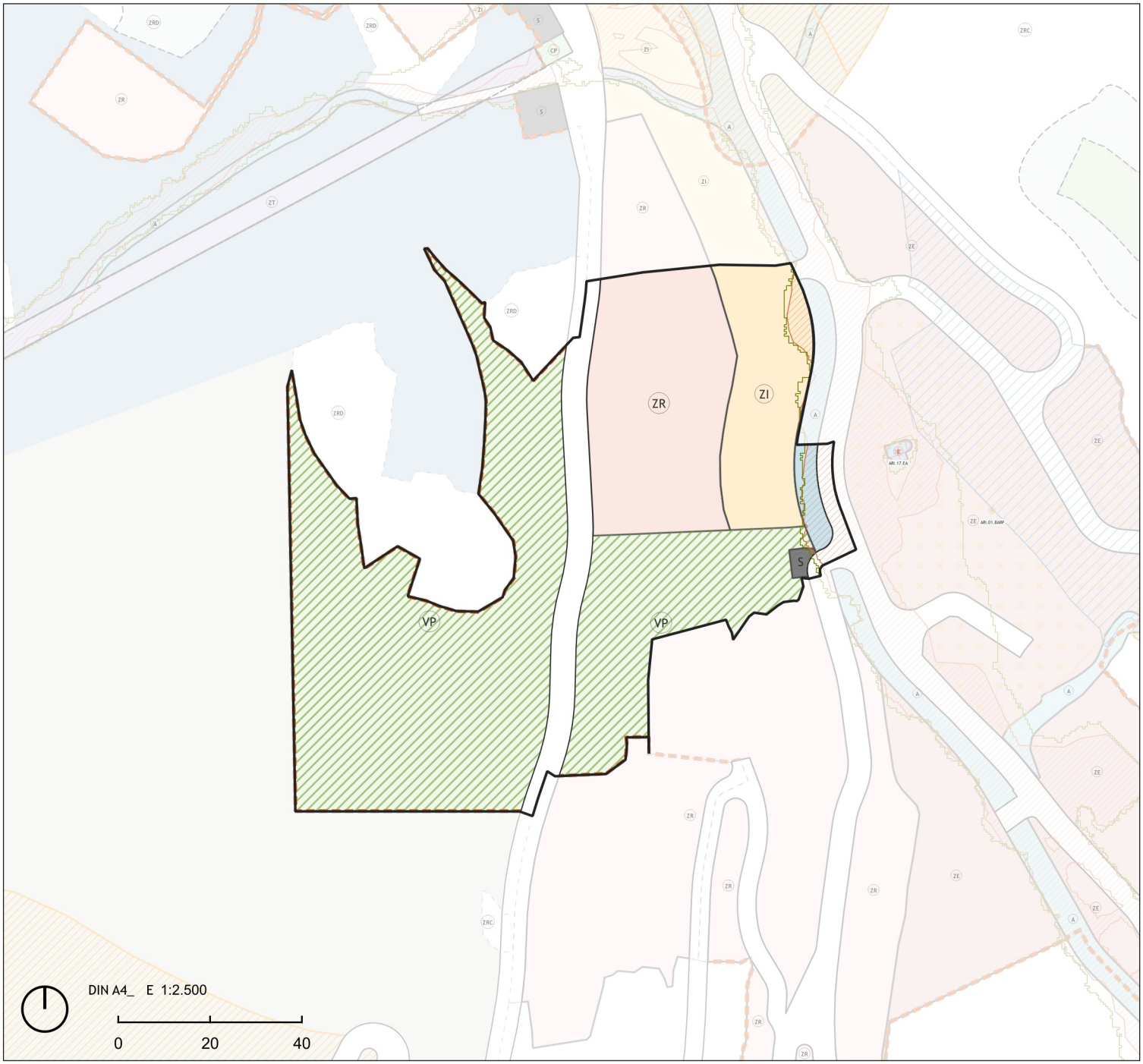


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.764 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics	105 m²		Intermitja	3.873 m²
	Protecció d'aigües	480 m²		Residencial	6.657 m²
	Verd privat	21.636 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**24.985 m²**		Total	**10.530 m²**
Total unitat d'actuació					**35.515 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart d'Arinsal

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

-Les concretes segons conveni, ajustant-se a la normativa i als condicionants següents:

a) Sistema d'ordenació: El definit segons la volumetria existent.

b) Edificabilitat: L'edificabilitat màxima serà de:

22.920 m² en blocs

1.590 m² en zones centrals comunitàries entre blocs.

c) Ocupació màxima de la parcel·la: L'ocupació màxima no pot ser superior a l'existent.

d) Tractament de les superfícies no ocupades per les edificacions: Quedaran enjardinades o correctament pavimentades segons el cas.

e) Les façanes es tractaran amb pedra símil del país en el 40% de la seva superfície, com a mínim.

Usos autoritzats:

S'admeten com a usos principals:

Unihabitatge

Plurihabitatge

Residencial

Hoteler (menys el de càmping i caravaning)

Oficines

S'admeten com a usos compatibles:

Sanitari

Sociosanitari

Social

Educatiu

Esportiu

Cultural

Recreatiu, a excepció de les sales de festes i discoteques

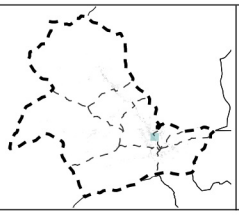
Protecció

Industrial i tallers de reparació de vehicles, en un mateix edifici d'habitatges, en les situacions 1a, 1b, 2, 3, 4, 5.

Nota: El càlcul de càrrega de foc pot efectuar-se d'acord amb les regles CEPREVEN o el codi document bàsic SI del CTE espanyol.

A-56

Quart:
La Massana

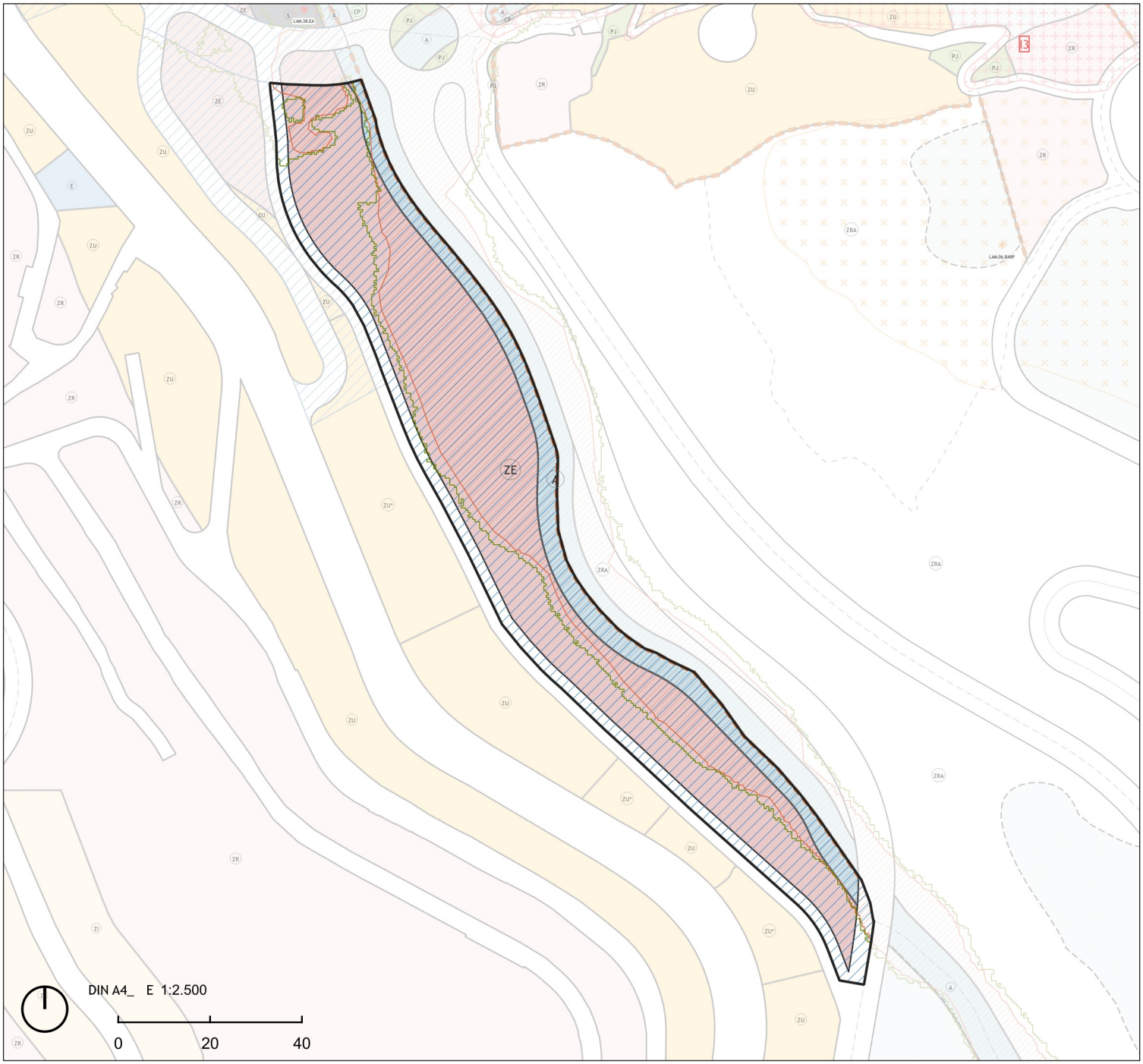


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

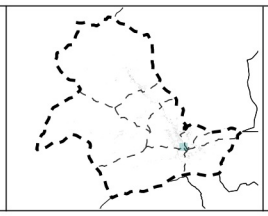


Urbanització	Polígon d'actuació	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientalsbres i arbredes singulars / Hàbitat de conservació prioritària / Zonificació amb flora amenaçada	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.674 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	14.323 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	3.071 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**5.745 m²**		Total	**14.323 m²**
Total unitat d'actuació					**20.068 m²**

A-57

Quart:
La Massana

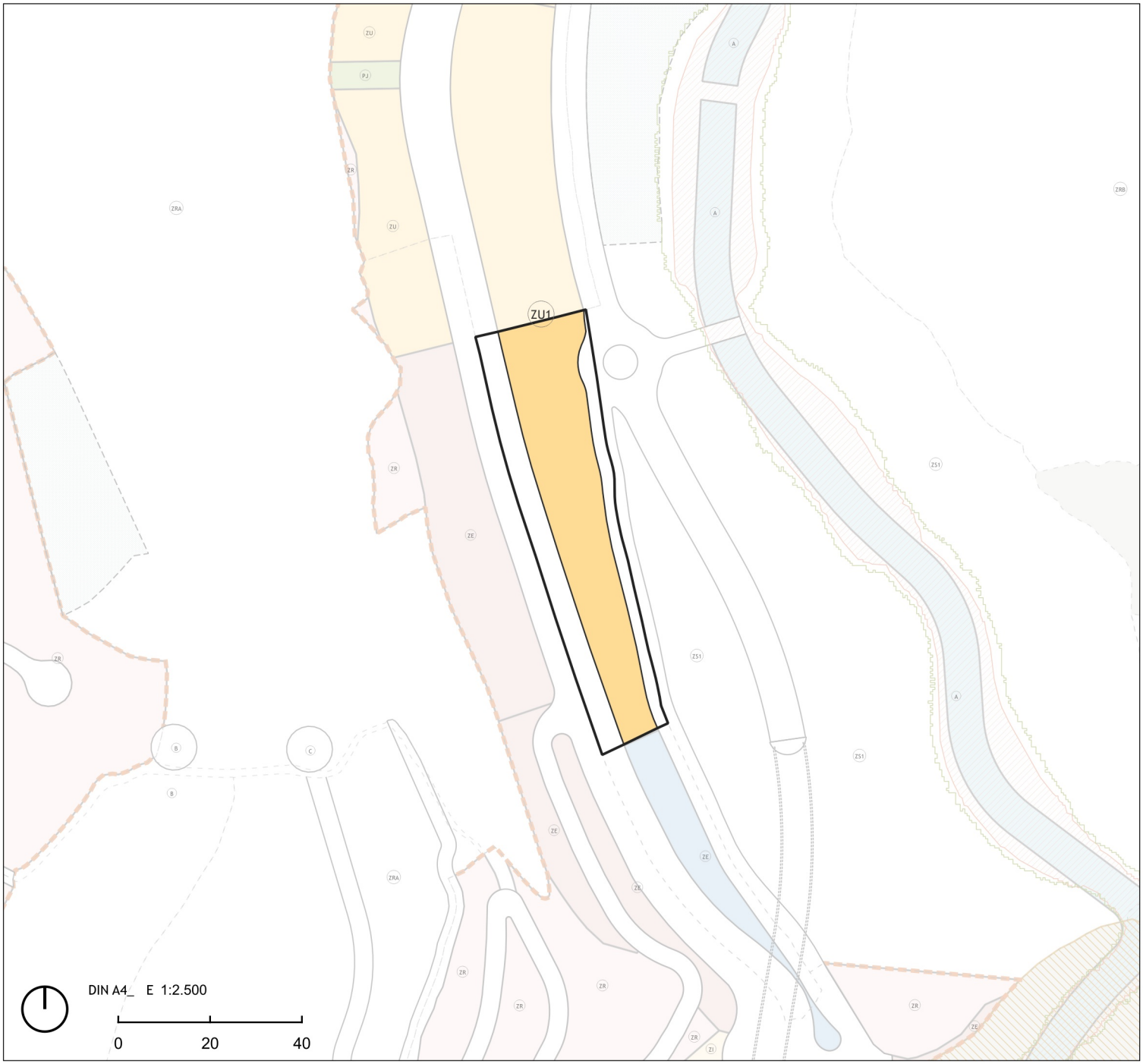


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

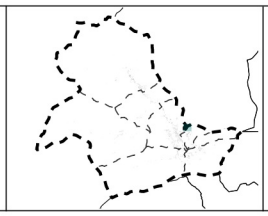


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.856 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	4.673 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total			Total	
Total unitat d'actuació					

A-58

Quart:
Aldosa

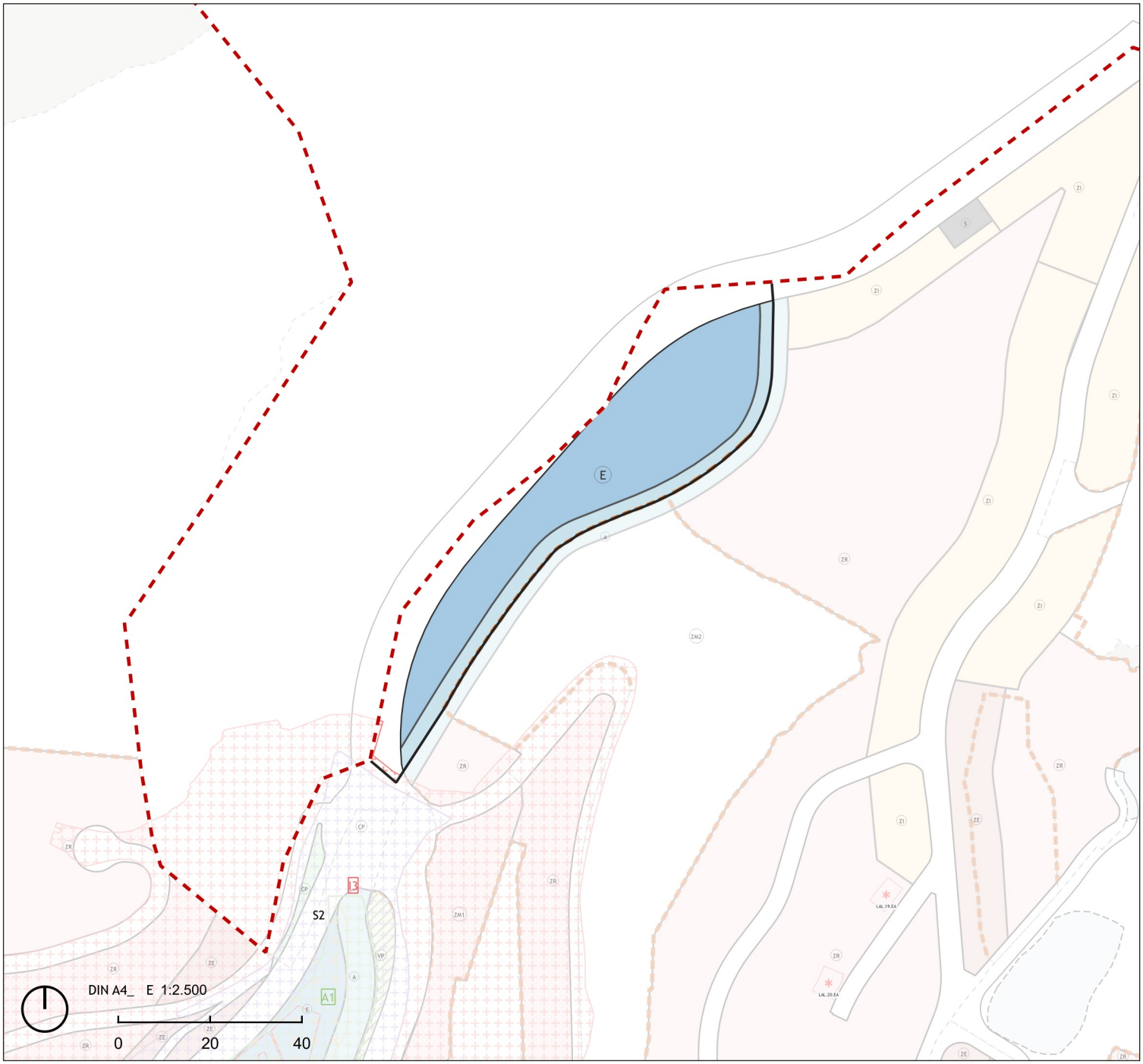


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

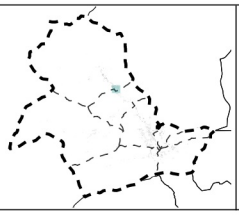


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL				
Sistemes	Comunicacions	2.518 m²	Zones	Casc antic
	Espais lliures			Urbana
	Equipaments comunitaris	6.497 m²		Eixample urbà
	Serveis tècnics			Intermitja
	Protecció d'aigües	1.745 m²		Residencial
	Verd privat			Serveis
	Cessió			Telecabina
	Total	**10.760 m²**		Total
Total unitat d'actuació				

A-59

Quart:
Arinsal

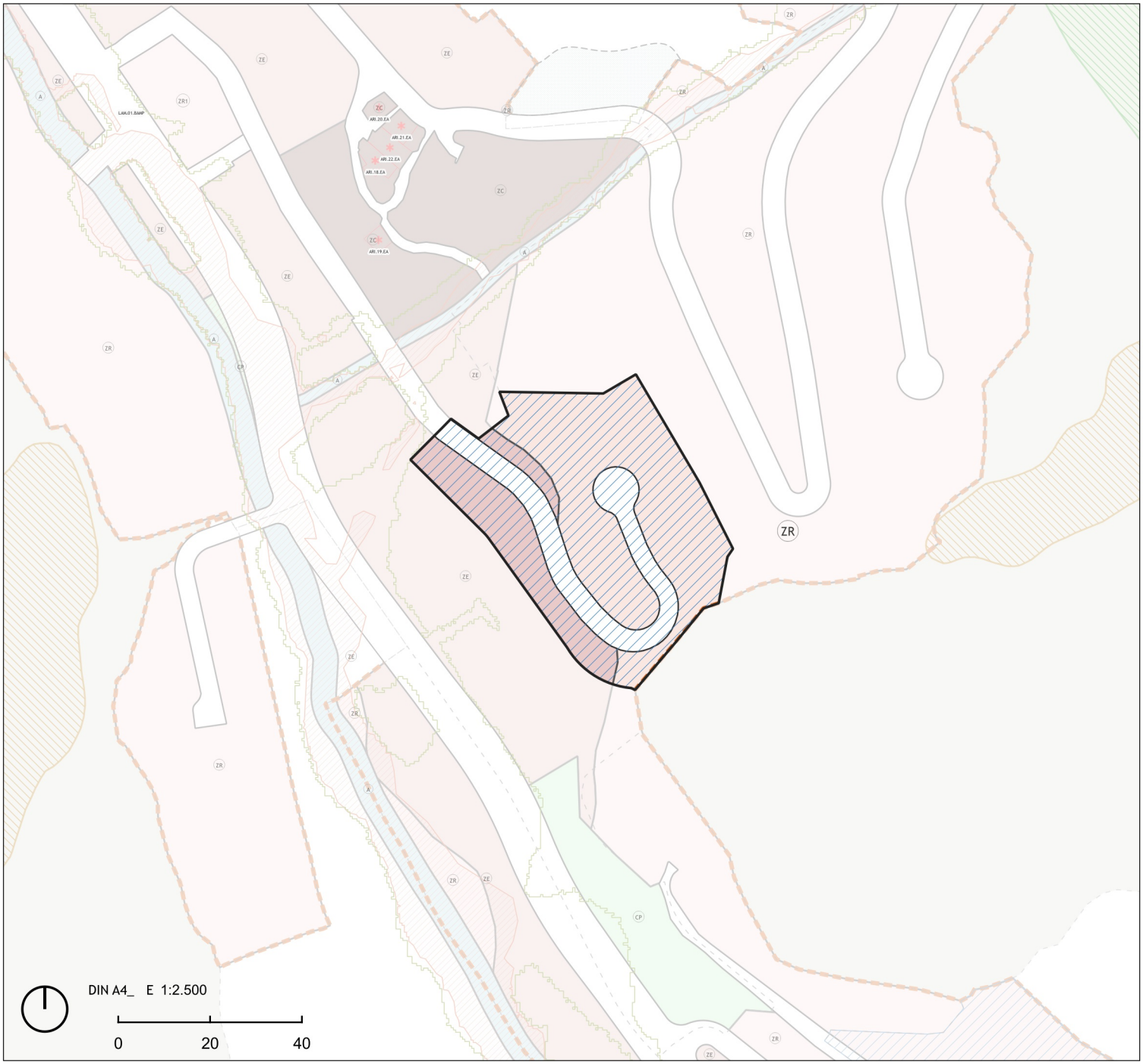


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

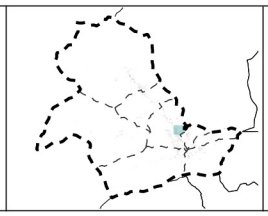


Urbanització	Polígon d'actuació	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.214 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	2.394 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	6.179 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.214 m²**		Total	**8.573 m²**
Total unitat d'actuació					**10.787 m²**

A-60

Quart:
La Massana

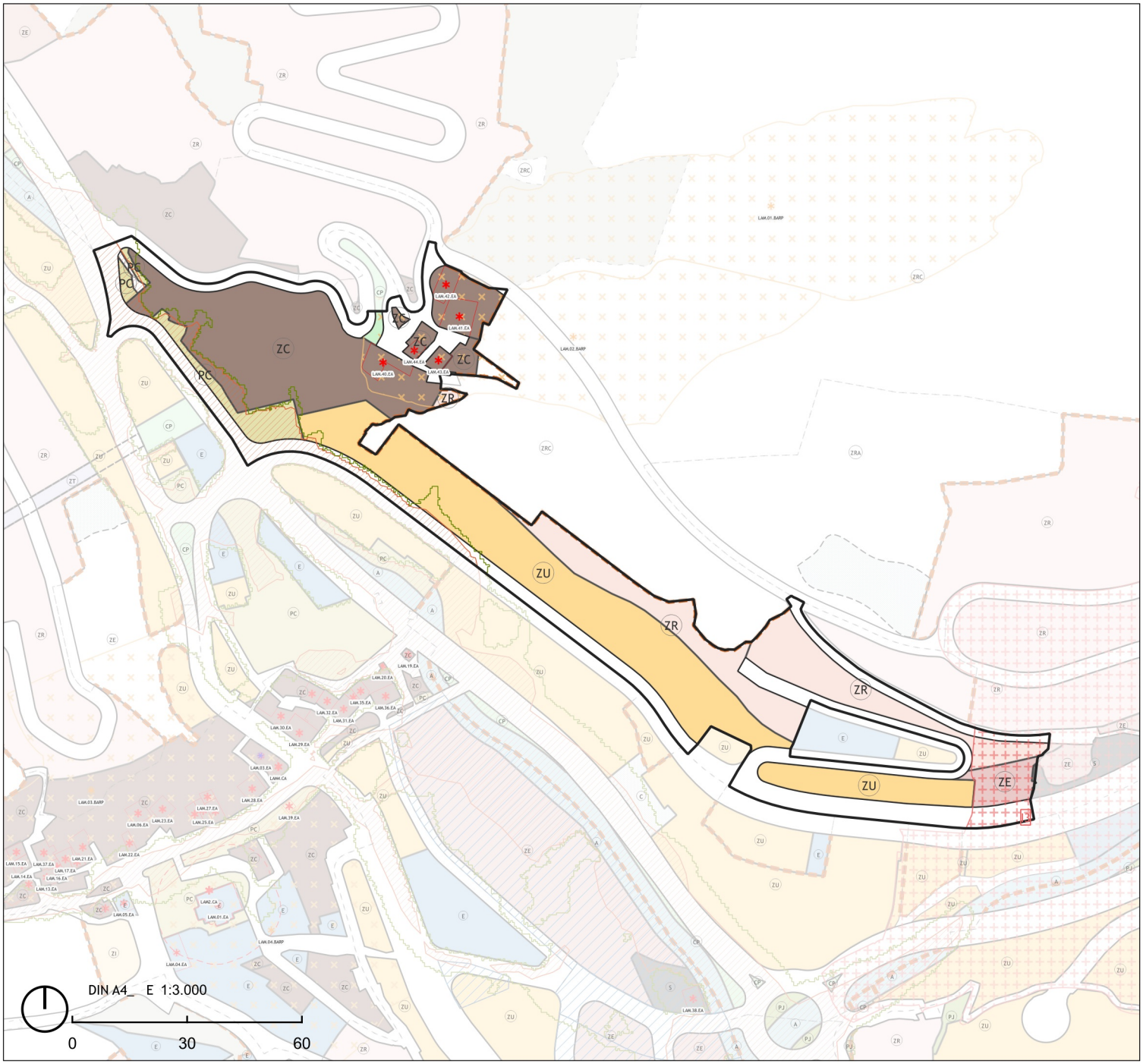


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	8.356 m²	Zones	Casc antic	8.176 m²
	Espais lliures	1.107 m²		Urbana	9.043 m²
	Equipaments comunitaris	0 m²		Eixample urbà	682 m²
	Serveis tècnics	16 m²		Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	4.984 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**9.479 m²**		Total	**22.885 m²**
Total unitat d'actuació					**32.364 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

-

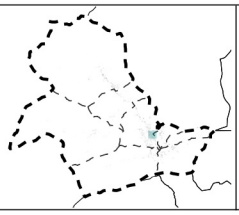
ALTRES PRESCRIPCIONS

La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I. Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

- Segons normativa de la zona d'influència (clau 13).

A-61

Quart:
La Massana

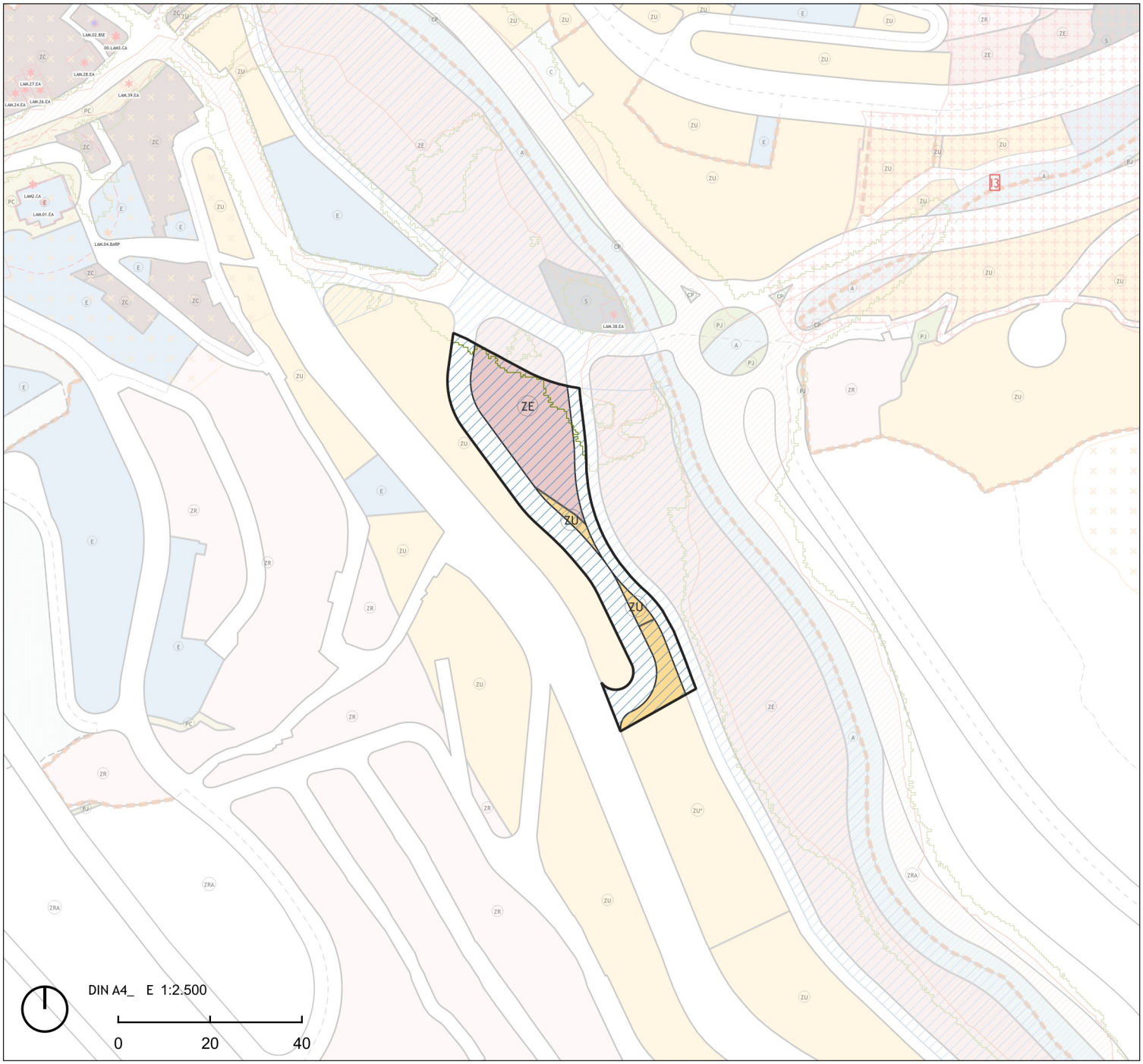


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



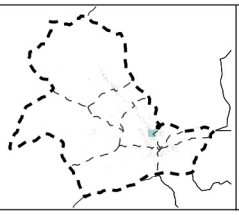
Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / EPA de l'església St Iscle i Sta Victòria
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitat de conservació prioritària / Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL

Sistemes			Zones		
	Comunicacions	2.714 m²		Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	655 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	1.905 m²
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**2.714 m²**		Total	**2.119 m²**
Total unitat d'actuació					**4.833 m²**

A-62

Quart:
La Massana

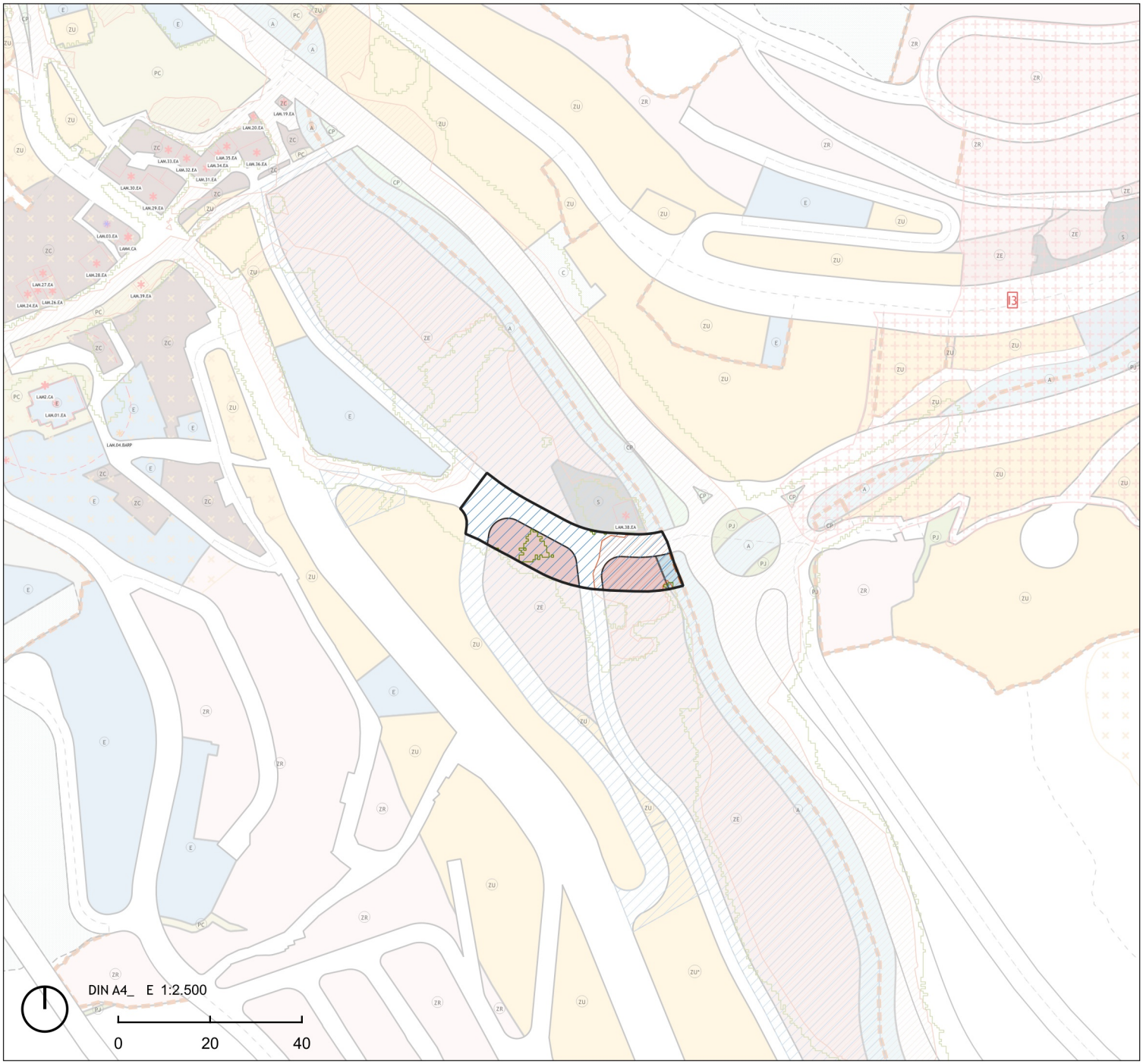


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

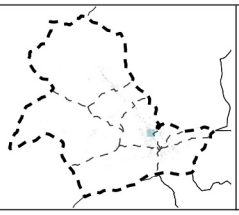


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.310 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	987 m²
	Serveis tècnics	0 m²		Intermitja	
	Protecció d'aigües	99 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**1.409 m²**		Total	**987 m²**
Total unitat d'actuació					**2.396 m²**

A-63

Quart:
La Massana

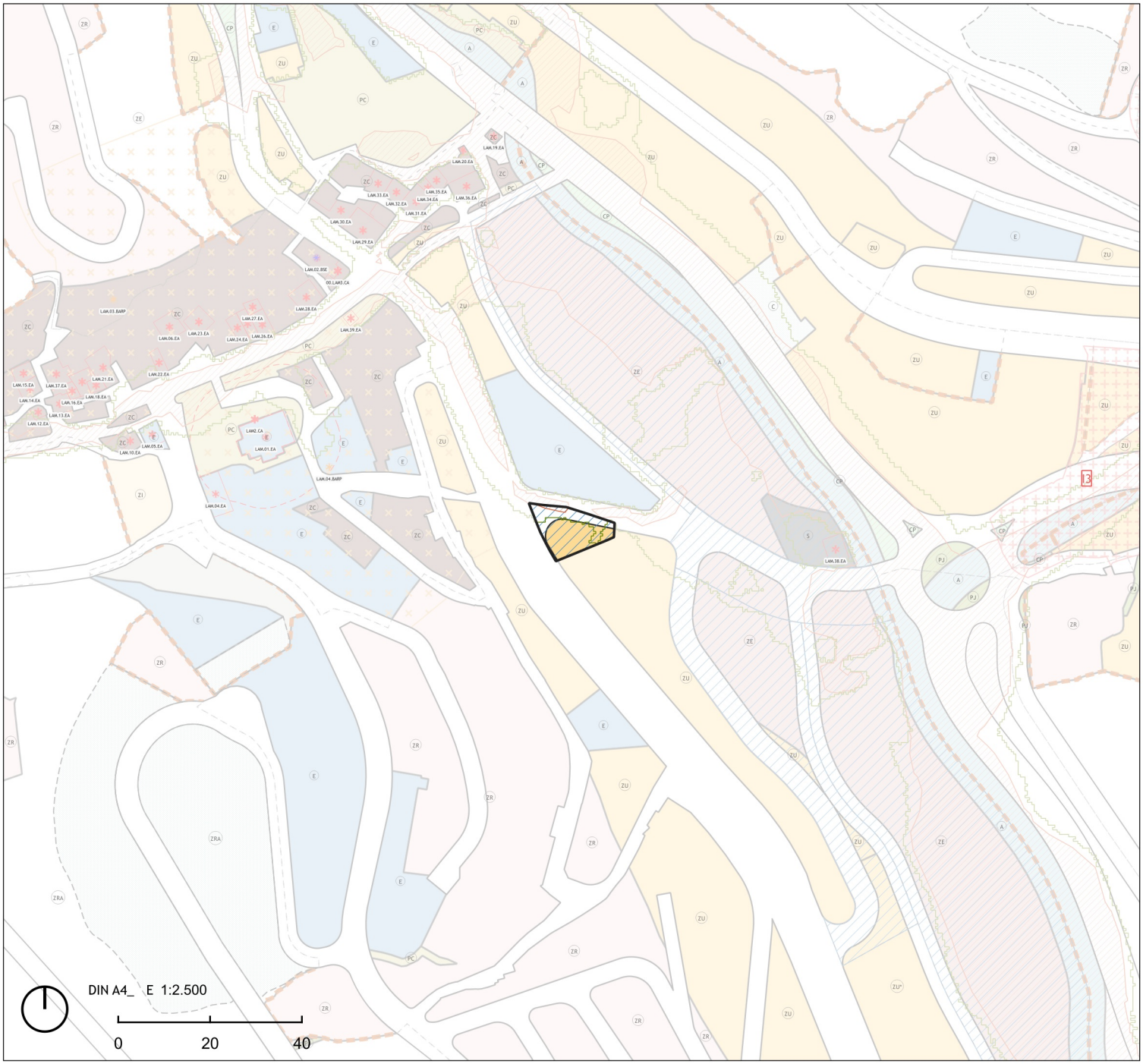


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES

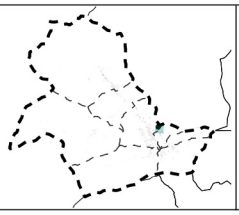


Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	Farga Rossell / EPA de l'església St Iscle i Sta Victòria
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	262 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	338 m²
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	
	Verd privat			Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**262 m²**		Total	**338 m²**
Total unitat d'actuació					**600 m²**

A-64

Quart:
La Massana

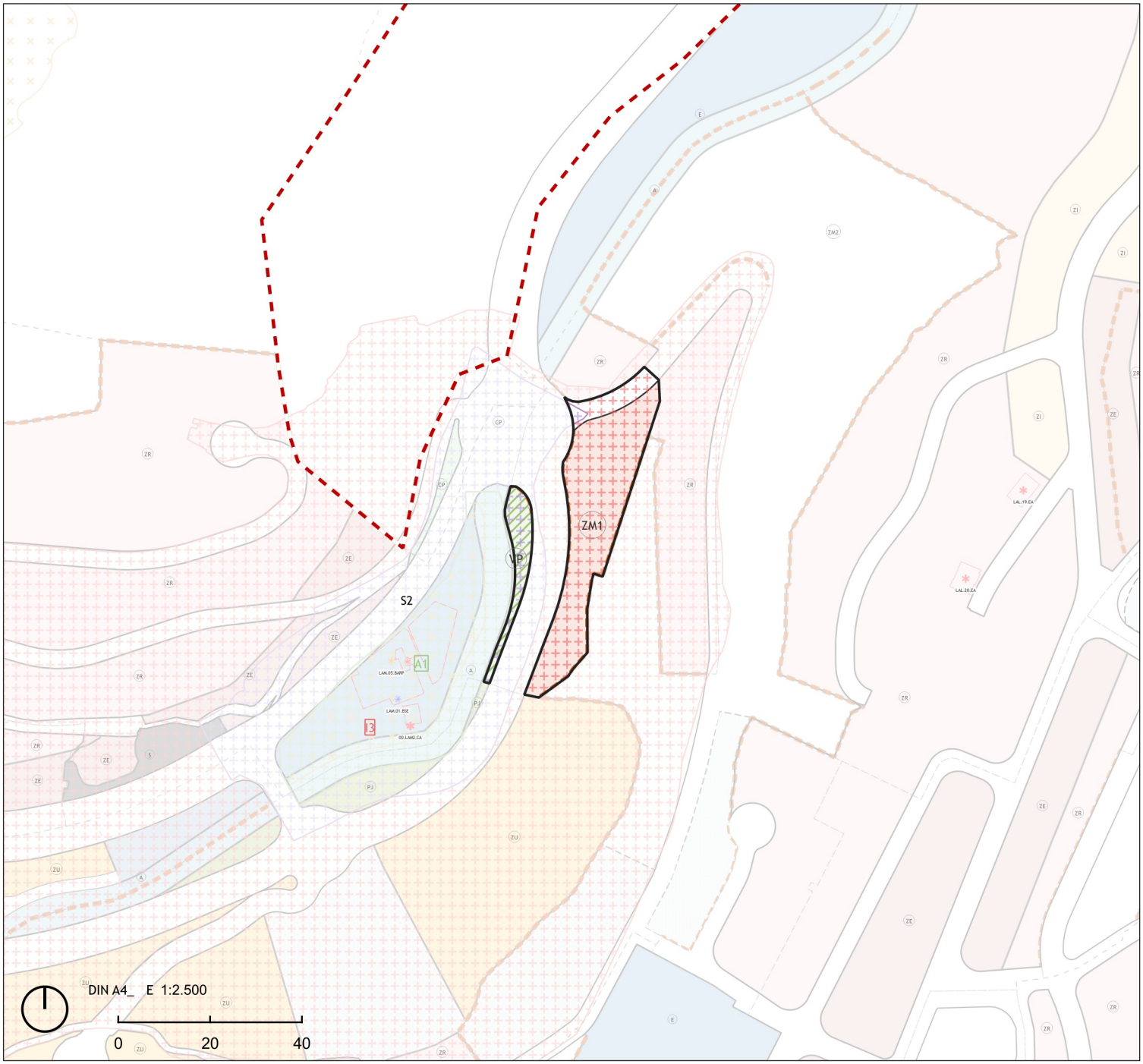


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	354 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	2.759 m²
	Verd privat	491 m²		Serveis	
	Cessió			Telecabina	
	Total	**845 m²**		Total	**2.759 m²**
Total unitat d'actuació					**3.604 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ (ZM1):

a) Sistema d'ordenació d'alineació a carrer.

b) Separacions. Entre edificis la separació mínima serà de 6,00 metres.

c) Alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima serà de 9 metres.

L'edificació constarà com a màxim de dues plantes: planta semisoterrada i planta baixa.

d) Soterranis. Es podran construir soterranis, els quals no ocuparan una superfície superior a la superfície de la planta baixa.

e) Ocupació de la parcel·la. La ocupació serà lliure.

f) Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. Aquesta zona podrà ser enjardinada o pavimentada.

g) Tractament de les cobertes. Les cobertes podran ser planes.

h) Tractament de façanes: Es revestiran amb pedra o aplacat de pedra, com a mínim en un 20% de la superfície de cada façana.

i) Edificabilitat màxima 2.250 m^2.

j) Usos. S'admeten els usos de zona urbana (Clau ZU) i Zona Residencial (Clau ZR).

ALTRES PRESCRIPCIONS

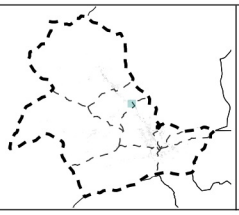
La normativa de l'àmbit queda sotmesa als criteris i recomanacions del decret del M.I. Govern del 20 de maig de 2009, pel qual s'estableix l'entorn de protecció de la Farga Rossell, parròquia de la Massana.

- Segons normativa de la zona d'influència (clau 13) i la zona sensible (clau S2)

Es troba inclòs en un Projecte d'Interès Nacional (PIN).

AE-048

Quart:
Erts

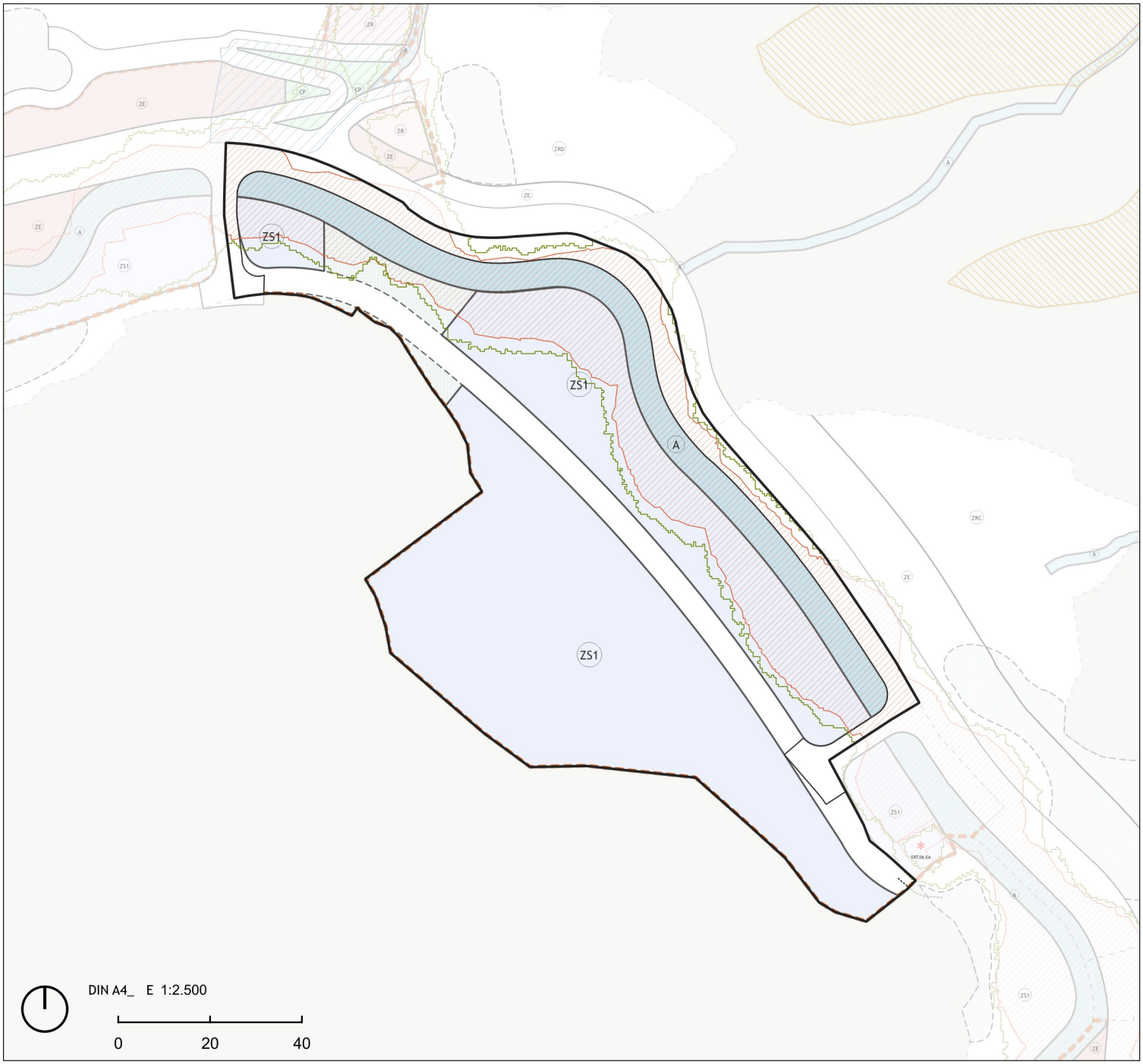


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	5.146 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	5.030 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	24.560 m²
	Cessió	1.438 m²		Telecabina	
	Total	**10.176 m²**		Total	**14.560 m²**
Total unitat d'actuació					**36.174 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart d'Erts

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA DE SERVEIS (clau ZS)

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.

ZONA DE SERVEIS 1 (clau ZS1)

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 segons pla parcial.

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.

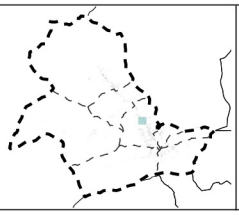
j) La coberta ha de tenir un pendent d'entre un 15% i un 100%.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-056

Quart:
La Massana

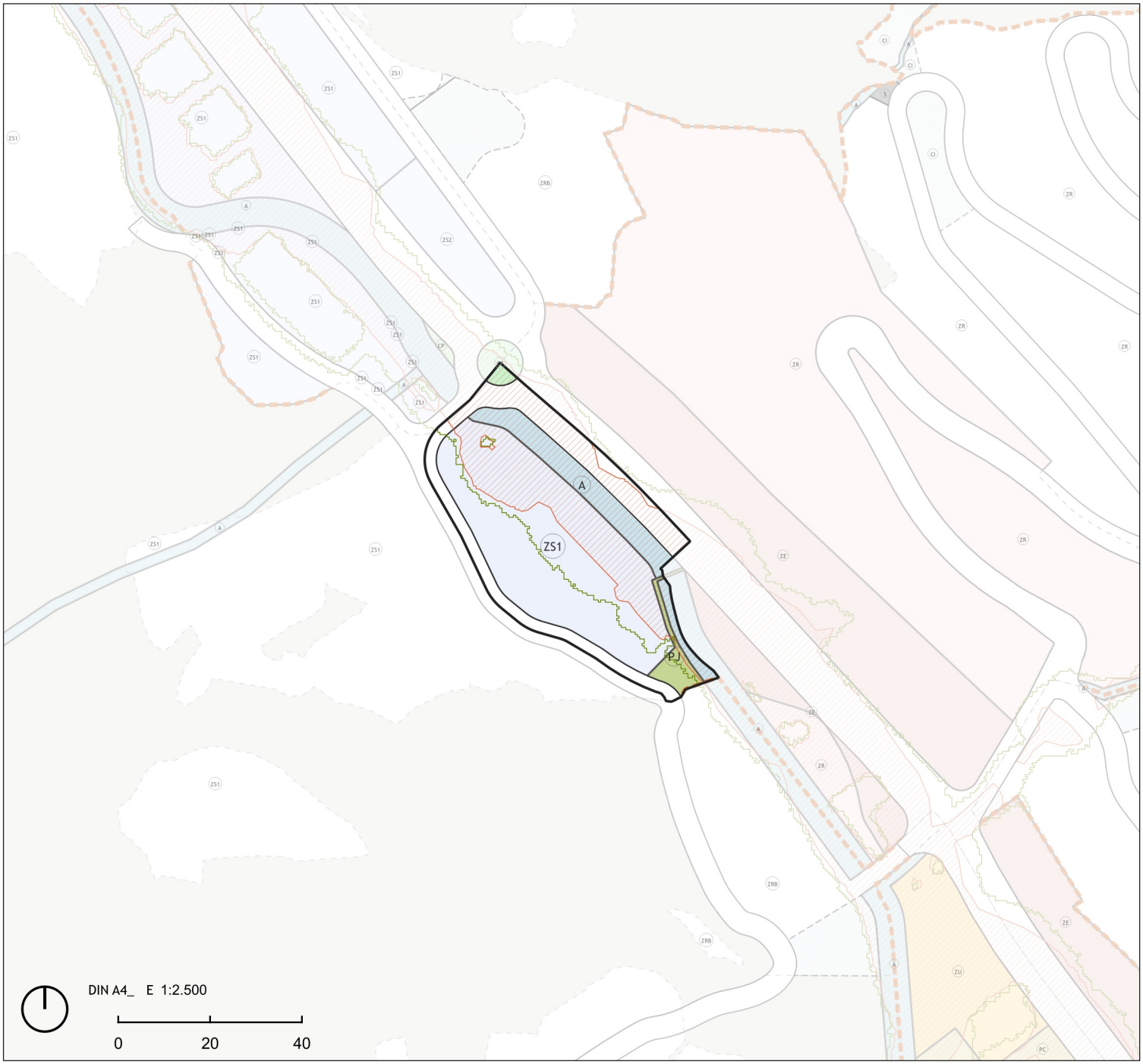


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.120 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.249 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	4.674 m²
	Cessió	359 m²		Telecabina	
	Total	**3.691 m²**		Total	**4.674 m²**
Total unitat d'actuació					**8.724 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA DE SERVEIS 1 (clau ZS1)

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 segons pla parcial.

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.

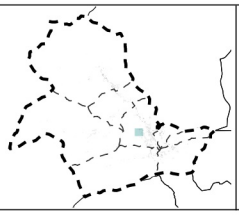
j) La coberta ha de tenir un pendent d'entre un 15% i un 100%.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-069b

Quart:
La Massana

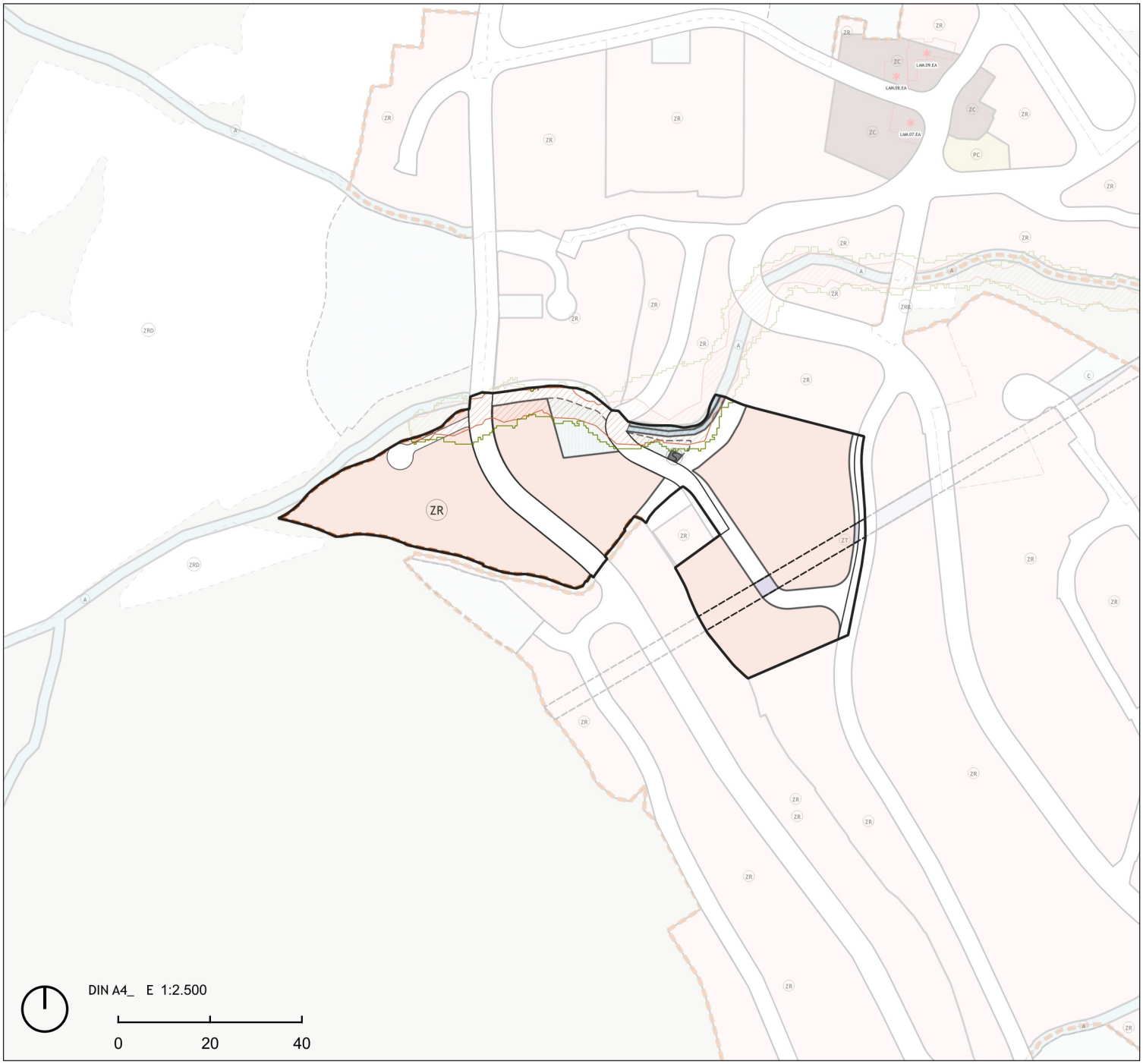


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	3.917 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics	18 m²		Intermitja	
	Protecció d'aigües	201 m²		Residencial	12.160 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	641 m²		Telecabina	577 m²
	Total	**4.136 m²**		Total	**12.737 m²**
Total unitat d'actuació					**17.514 m²**

AE-069b

Quart:
La Massana



UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

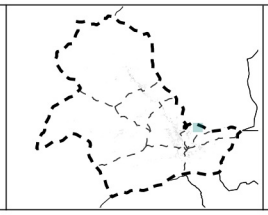
Índex d'edificabilitat segons pla parcial.

ALTRES PRESCRIPCIONS

- Hi ha una zona afectada per l'àmbit d'afectació i de protecciόp del sobrevol d'un Telecabina.

AE-093

Quart:
Aldosa

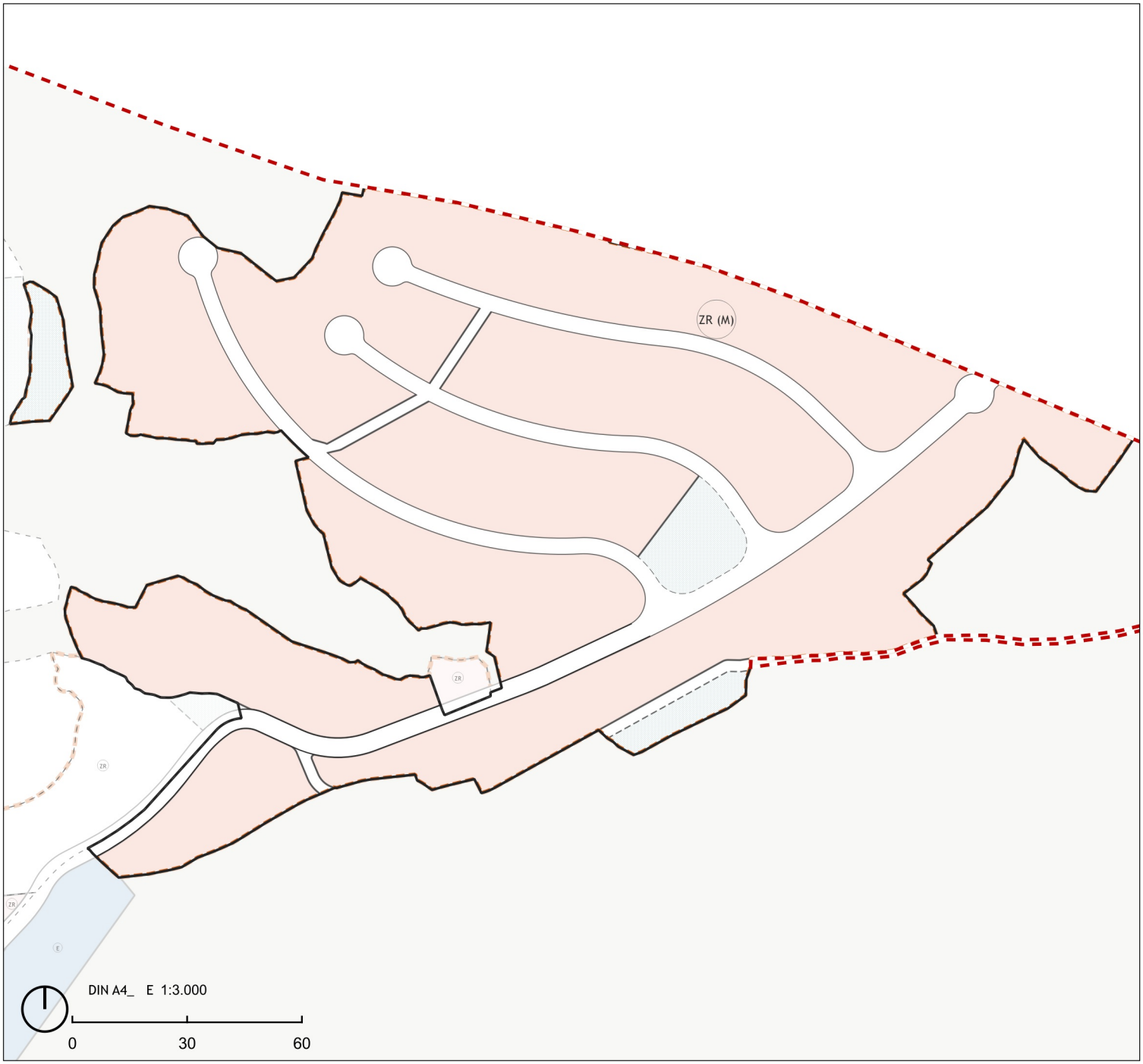


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	SI	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall / Hàbitats de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL						
Sistemes	Comunicacions	790 m²		Zones	Casc antic	
	Espais lliures				Urbana	
	Equipaments comunitaris	27 m²			Eixample urbà	
	Serveis tècnics				Intermitja	
	Protecció d'aigües				Residencial	50.349 m²
	Verd privat				Serveis	
	Cessió	3.963 m²			Telecabina	
	Total		**817 m²**		Total	**50.349 m²**
Total unitat d'actuació						**55.129 m²**

AE-093

Quart:
Aldosa



UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA RESIDENCIAL MODIFICADA ZR(M)

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 0,7 m2 sostre / m2 sòl. (segons pla parcial)

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 750m^2, amb una densitat màxima de 1 habitatge per parcel·la, la separació mínima de la parcel·la a veïns serà 3,5 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 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:

- 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.

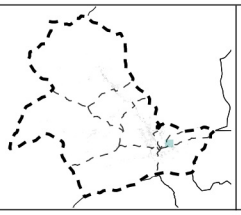
h) Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 28% de la seva superfície.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-102a

Quart:
Quart Mitger

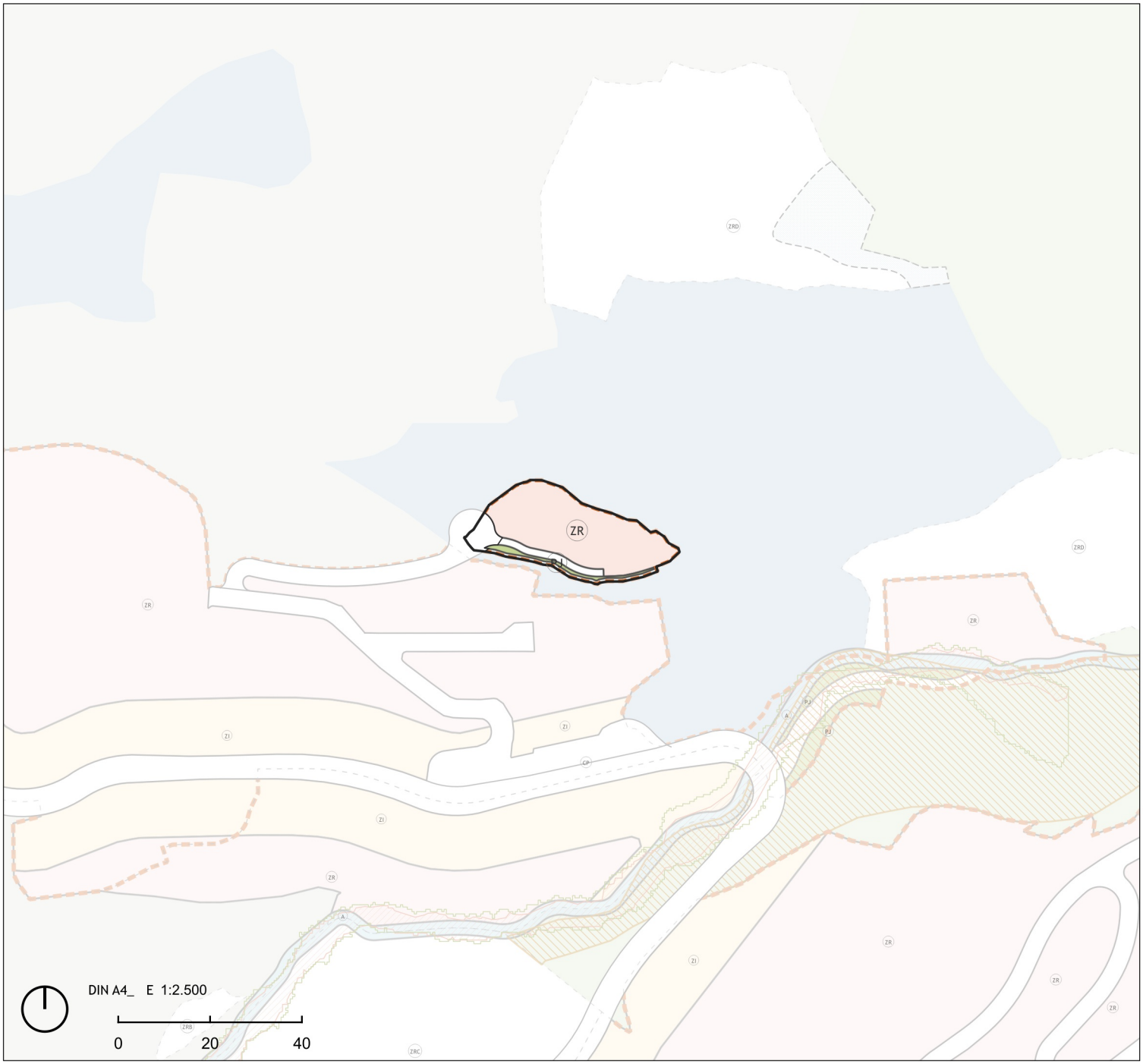


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitats de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.828 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	1.906 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	112 m²		Telecabina	
	Total	**1.932 m²**		Total	**1.906 m²**
Total unitat d'actuació					**3.950 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart Mitger

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA

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 segons pla parcial.

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:

o 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.

o 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.

o 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 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.

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.

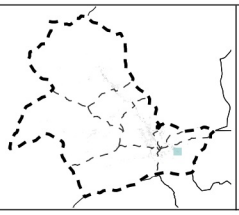
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-108

Quart:
Anyós

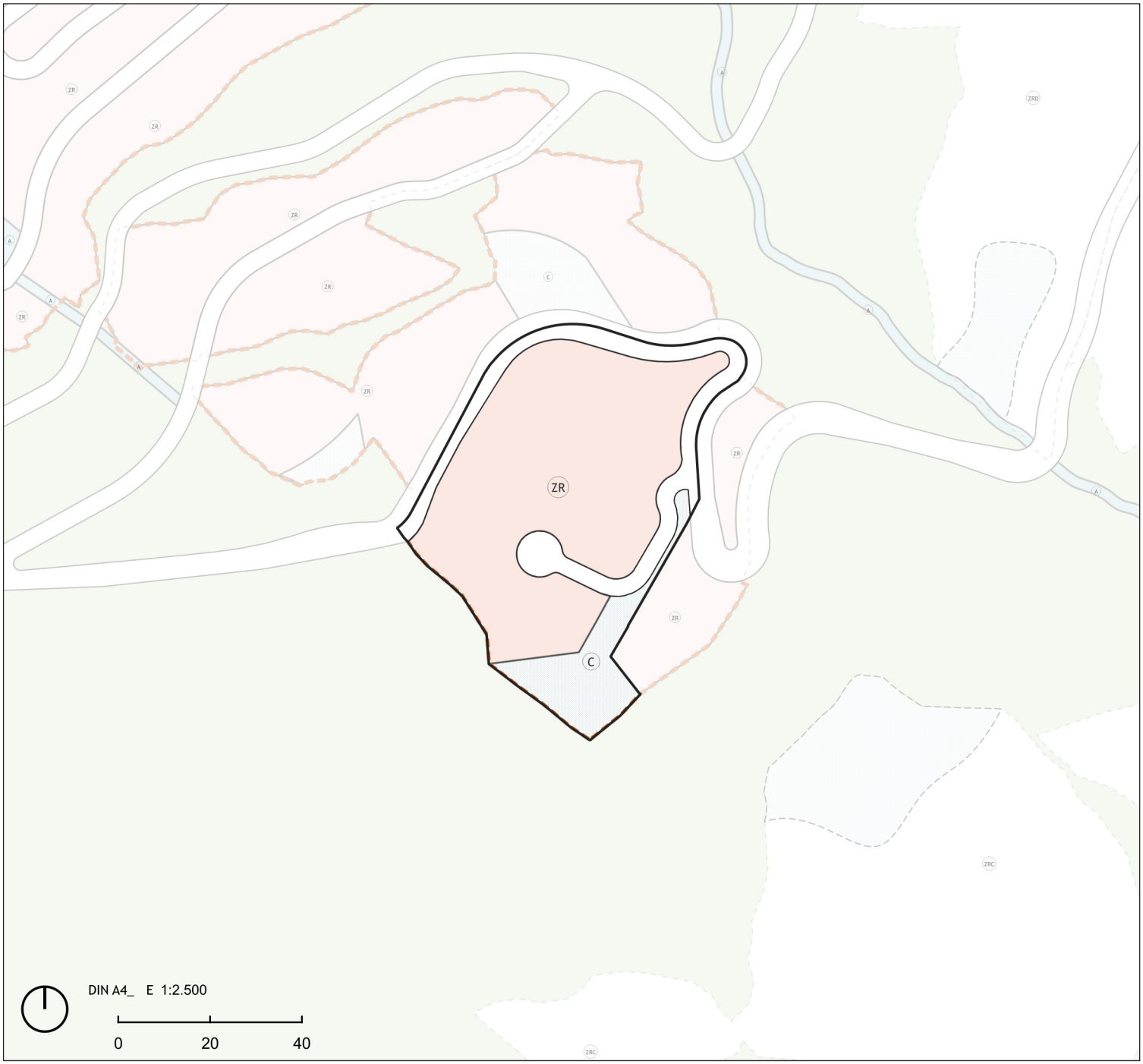


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Espai Natural Cortals d'Anyós

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	2.728 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	10.880 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	3.836 m²		Telecabina	
	Total	**2.728 m²**		Total	**10.880 m²**
Total unitat d'actuació					**15.531 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

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

2) Edificabilitat. Índex d'edificabilitat segons pla parcial.

3) Separacions unihabitatge. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 4,00 metres dels límits de la parcel·la; en la carretera secundària l'edificació podrà coincidir amb el límit de dita carretera.

4) Ocupació de la parcel·la. L'ócupació màxima per construccions auxiliars serà del 5%.

5) Alçada reguladora i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,00 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

En qualsevol cas l'alçada màxima de l'edificació en les parcel·les següents no podrà superar les cotes altimètriques:

Parcel·la	2	.....	1.522,30	m
Parcel·la	3	.....	1.522,30	m
Parcel·la	4	.....	1.527,40	m
Parcel·la	6	.....	1.527,40	m
Parcel·la	7	.....	1.534,70	m

6) Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. Quedarà totalment ajardinada en el 95%, disposant d'un arbre de 2,50 m d'alçada mínima (de varietat autòctona), per cada 30m² de superfície ajardinada. La resta de superfície (5%) pot anar pavimentada; també s'admeten els accessos al soterrani; amb el desenvolupament mínim necessari, tractats amb paviment dur.

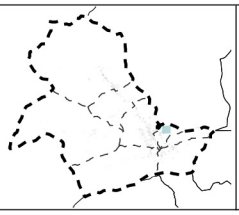
7) Ocupació dels soterranis: l'ocupació serà lliure podent coincidir amb els límits de la parcel·la.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-126

Quart:
Aldosa

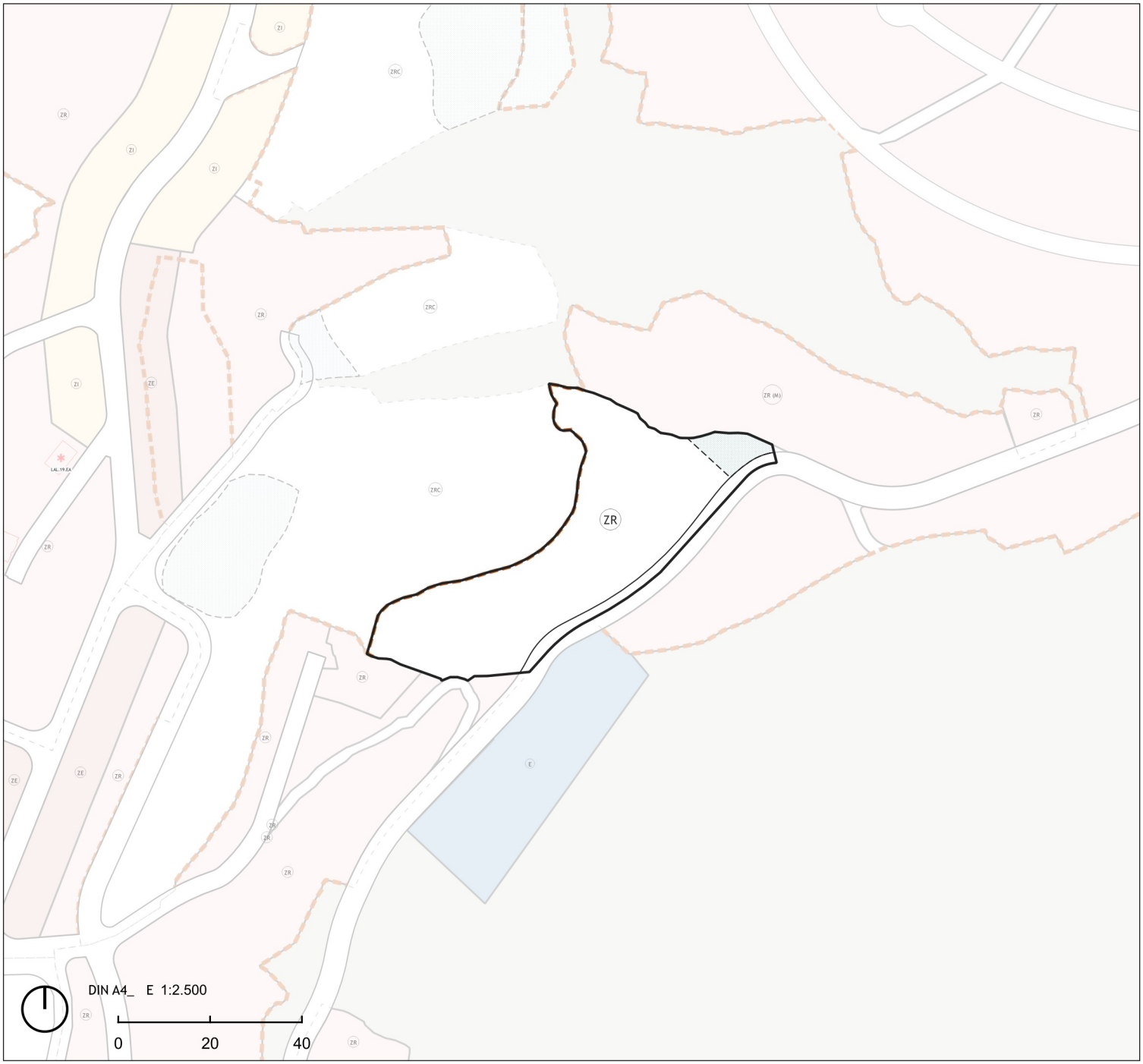


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització		Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	

SUPERFÍCIE DEL SÒL				
Sistemes	Comunicacions		Zones	Casc antic
	Espais lliures			Urbana
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà
	Serveis tècnics			Intermitja
	Protecció d'aigües			Residencial
	Verd privat			Serveis
	Cessió	1.020 m²		Telecabina
	Total			Total
Total unitat d'actuació				**1.020 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart d'Anyós

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA

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 segons pla parcial.

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:

o 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.

o 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.

o 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 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.

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.

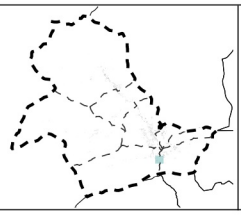
En el desenvolupament de la unitat d'actuació, motivadament, es podran proposar ajustos d'ordenació pel que fa als sistemes sempre que es mantingui la proposta d'estructura general i orgànica del POUP.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-155

Quart:
Sispony



UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Hàbitats de conservació prioritària / Espai Natural Vall dels Cortals de Sispony

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	10.476 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	3.320 m²		Residencial	
	Verd privat			Serveis	14.929 m²
	Cessió	800 m²		Telecabina	
	Total	**13.796 m²**		Total	**14.929 m²**
Total unitat d'actuació					**29.525 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de Sispony

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA DE SERVEIS (clau ZS)

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.

ZONA DE SERVEIS 1 (clau ZS1)

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 segons pla parcial.

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.

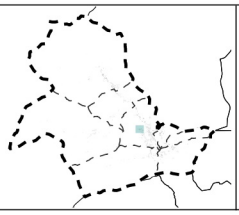
j) La coberta ha de tenir un pendent d'entre un 15% i un 100%.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-171

Quart:
La Massana

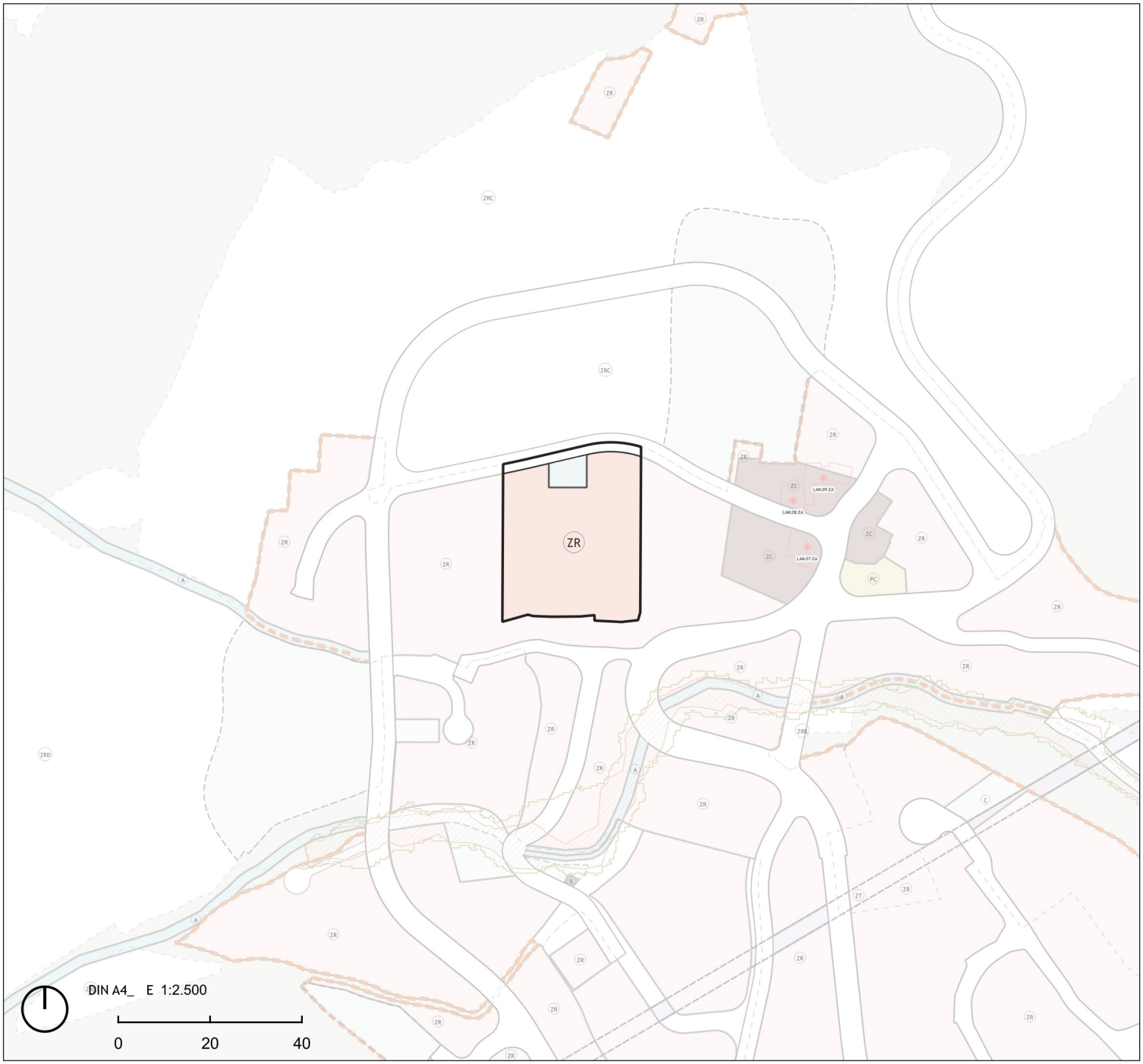


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	240 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	3.940 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	205 m²		Telecabina	
	Total	**240 m²**		Total	**3.940 m²**
Total unitat d'actuació					**4.385 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA

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 segons pla parcial.

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:

o 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.

o 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.

o 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 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.

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.

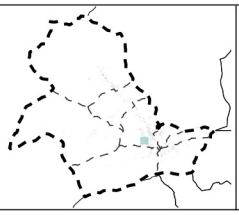
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-172

Quart:
La Massana

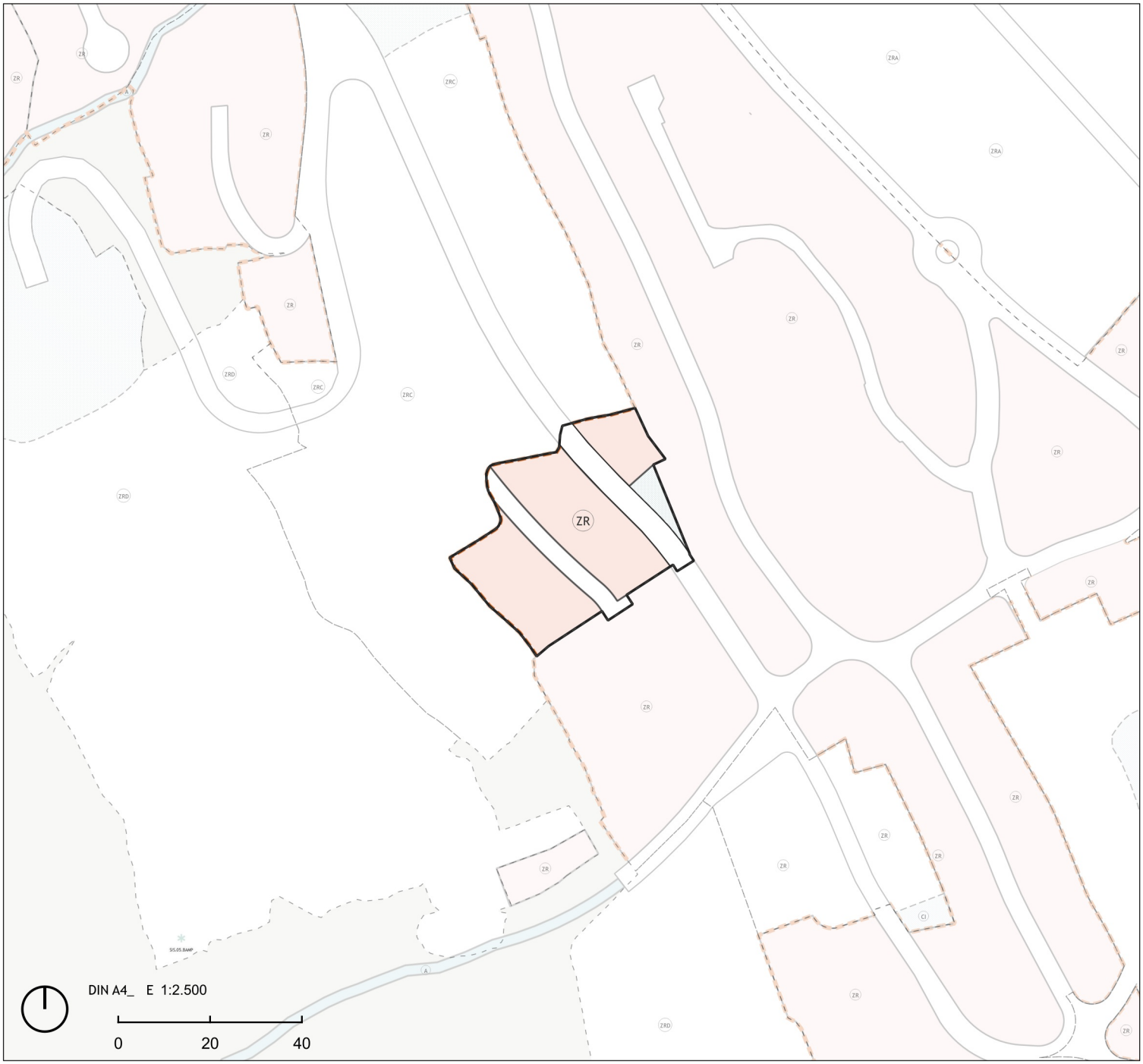


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall / Hàbitats de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	1.474 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	4.738 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	249 m²		Telecabina	
	Total	**1.474 m²**		Total	**4.738 m²**
Total unitat d'actuació					**6.461 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA

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 segons pla parcial.

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:

o 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.

o 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.

o 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 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.

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.

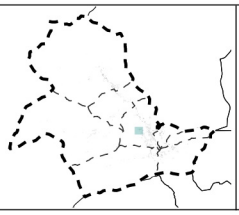
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AE-173

Quart:
La Massana

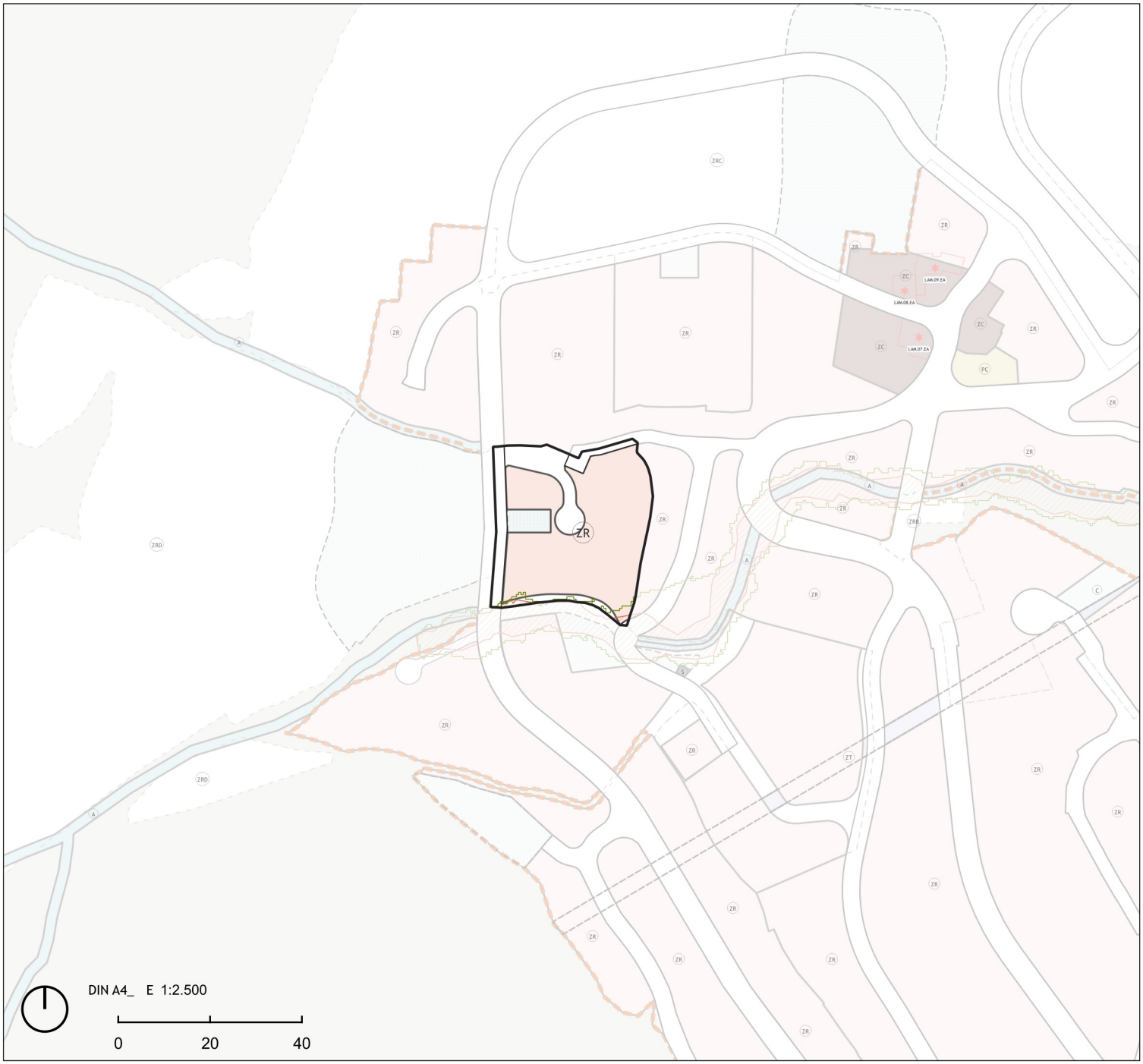


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Conservació fons de vall / Hàbitats de conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	914 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	3.249 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	189 m²		Telecabina	
	Total	**914 m²**		Total	**3.249 m²**
Total unitat d'actuació					**4.352 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA

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 segons pla parcial.

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:

o 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.

o 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.

o 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 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.

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.

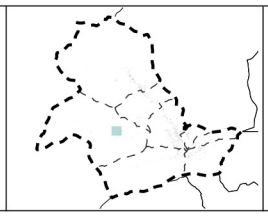
3. Incompatibilitats. No s'admet, dins una mateixa parcel·la, la combinació de l'ús hoteler amb l'ús d'habitatge.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AN-06

Quart:
Pal

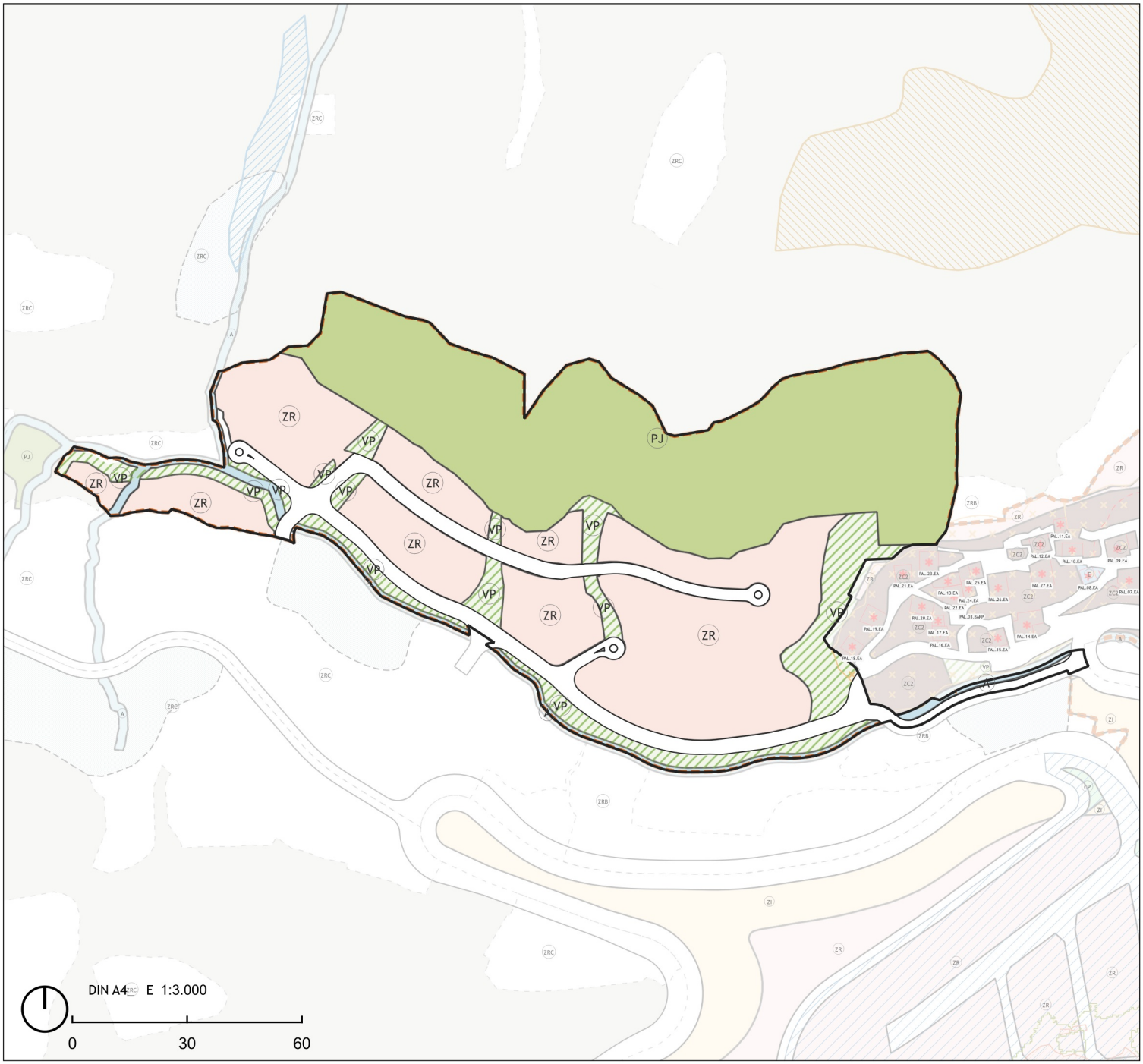


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / EPA del nucli de Pal
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Ecològic / Zona interès fluvial / Hàbitat conservació prioritària / Zonificació amb flora amenaçada

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	6.372 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües	1.632 m²		Residencial	22.158 m²
	Verd privat	6.543 m²		Serveis	
	Cessió	1.893 m²		Telecabina	
	Total	**39.083 m²**		Total	**22.158 m²**
Total unitat d'actuació					**63.134 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de Pal

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA PRAT DEL REI

1. Recull de totes les característiques urbanístiques i edificatòries de la unitat N-06, quedant derogades les publicades amb anterioritat en tot en el que les contradigui.

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan pels que es troben a la secció de Zona Residencial de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de la Massana i, en el seu defecte, en la resta de paràmetres definits a les esmentades Normes.

Aquesta unitat inclou propietats amb dos tipus de titularitat (veure plànol 1), amb les superfícies següents:

Nomenclatura	Titularitat	Superfície
PP	PRIVADA	35.237,49 m²
PC	COMUNAL	24.520,12 m²

Essent la propietat "PC" terreny comunal, corresponent a la cessió obligatòria ja realitzada.

2. Dintre dels terrenys privats hi ha unes franges de terreny, i que anomenem sòl natural adaptat que, en el moment de la reparcel·lació, s'inclouran dintre de les parcel·les privades, però solament podran suportar modificacions en la topografia i en les característiques naturals, de baixa intensitat.

3. A efectes d'ús, el sòl queda qualificat en tres categories: sòl natural, sòl natural adaptat i sòl privat (lòbuls). Aquestes categories es distribueixen en el territori segons el plànol 2.

Es permeten desplaçaments de les zones corresponents a les tres categories de sòl, així com modificacions del perímetre de les mateixes. Els desplaçaments i/o modificacions del perímetre no poden superar el 30% (la superfície, exterior a la zona inicial, entre el perímetre d'aquesta i el nou perímetre no serà superior al 30% de la superfície total i inicial de la zona (veure croquis 1)).

L'aplicació del present article no podrà, en cap cas, produir una disminució de la superfície inicial de les categories de sòl natural i de sòl natural adaptat, ni tampoc un augment del sòl privat (lòbuls).

4. Els terrenys anomenats lòbuls contenen els següents paràmetres:

Núm. Lòbul		Ocupació màxima en planta	Sostre màxim edificable	Densitat edificatòria
-Lòbul 1	Zona Protecció	1.280,69 m²	2.561,37 m²	4 habitatges
	Resta de la zona	4.718,58 m²	7.690,86 m²	75 habitatges
-Lòbul 2	Resta de la zona	2.349,45 m²	3.397,24 m²	35 habitatges
-Lòbul 3	Resta de la zona	2.857,07 m²	5.115,06 m²	44 habitatges
-Lòbul 4	Resta de la zona	2.932,99 m²	4.357,69 m²	38 habitatges
-Lòbul 5	Resta de la zona	1.733,68 m²	2.497,52 m²	10 habitatges
		15.872,46 m²	25.619,74 m²	206 habitatges

5. Condicions d'edificació en la zona de protecció (parcel·les 1 i 20 del projecte de reparcel·lació de la UA N-06) incloses en la zona de protecció del lòbul 1:

Número parcel·la	Ocupació màxima en planta	Sostre màxim edificable	Densitat edificatòria
1	640,34m²	1.280,69m²	2 habitatges
20	640,34m²	1.280,69m²	2 habitatges

6. Usos

a) S'admeten com usos principals:

-Unihabitatge

-Plurihabitatge

-Hoteler (menys càmping i caravàning)

-Residencial

-Aparcament privat o destinat al públic, soterrat, excepte en la zona de protecció (parcel·les 1 i 20 del projecte de reparcel·lació de la N-06).

b) S'admeten com a usos compatibles:

-Sanitari

-Socio-cultural

-Social

-Educatiu

-Cultural

-Religiós

-Esportiu

-Protecció

-Comerç i producció industrial artesanal. (Màxim 100m^2 de local).

-Allotjament rural. (Un cop decretada la nova normativa al respecte).

c) S'admeten com a usos complementaris:

-Oficines

-Restauració

-Aparcament privat o destinat al públic, a l'aire lliure, dins de la mateixa parcel·la i amb un ajardinament com a mínim del 30%

-Rural vinculat als condicionants que estableixi Govern

d) No s'admeten com a usos compatibles, quan es tracta d'una mateixa parcel·la, l'us hoteler amb el plurihabitatge o unihabitatge

e) El Comú podrà denegar el permís d'obertura o podrà cessar l'activitat, 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.

7. Vials

Per tal d'adaptar al màxim la xarxa de vials a les necessitats i al paisatge, en tots els casos els vials s'adaptaran el màxim a les corbes de nivell i procuraran minimitzar els desmunts i terraplens; totes les modificacions produïdes tindran el tractament adequat per garantir la seva integració en el paisatge natural.

Dels antecedents existents al Pla Parcial del Prat del Rei ja aprovat en data 18/07/2001 i recollit al POUP de La Massana publicat al BOPA Núm.3 Any 19 de data 11/01/2007 i les seves modificacions posteriors, es recolliran les següents nomenclatures de vials, depenent de l'amplada i l'ús:

- Vials principals;

- Accessos secundaris;

- Camins.

- Vials principal: trànsit rodat i de vianants, i amplada de 8 metres, corresponents a una calçada de 6 metres i voravies de 1 metre.

- Accessos secundaris: trànsit rodat i de vianants, i amplada de 6 metres.

- Camins: trànsit rodat de molt baixa intensitat o per a vianants, d'una amplada mínima de 2,50 metres.

A fi i efecte de ser fidels als antecedents existents i a les necessitats i paisatge, també es recull la mida i configuració de les rotondes.

8. Tant el mobiliari exterior, com les senyalitzacions, els aparells d'enllumenat públic, tanques de protecció,... seran de tals característiques que pertorbi el mínim el paisatge natural, s'integrin el màxim en aquest i harmonitzin amb els del Pla Especial pel Poble de Pal.

9. Adaptació a l'entorn

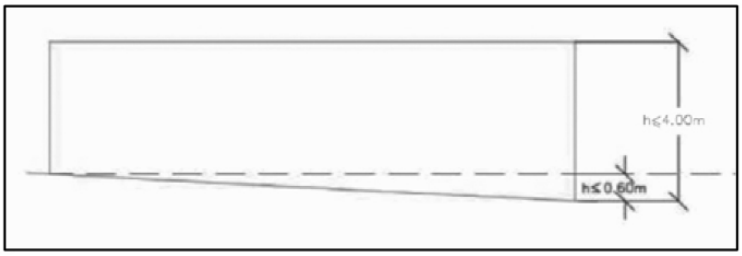
Tota edificació s'haurà d'adaptar a l'entorn existent seguint les normes tradicionals de composició i sense emprar materials que no harmonitzin amb el caràcter de la zona en què es situa.

Les condicions dels canvis en la morfologia del terreny que vinguin motivats per la implantació de les edificacions i per la utilització de la resta de la parcel·la, en especial quan aquests canvis hagin d'ésser perceptibles des de l'espai públic, són les següents:

a) El mur frontal de l'aterrassament es regularitzarà no excedint de 3,5 metres d'alçada sobre la cota natural del terreny en què es situï.

Les excepcions en el mur frontal de l'aterrassament es regulen en casos següents:

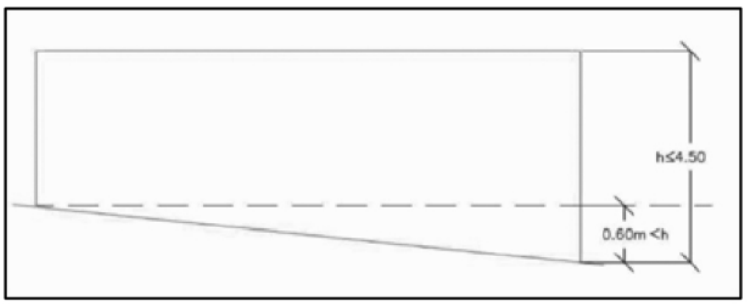
* a.1) si a la base del mur a construir hi ha una diferència de cota del nivell del terreny natural o del vial inferior o igual a 60cm,



aquest mur podrà arribar fins a un màxim de 4,00 metres d'altura, mesurat des del punt de la cota mes baixa.

* a.2) si a la base del mur a construir hi ha una diferència de cota del nivell del terreny natural o del vial superior a 60cm, aquest mur podrà arribar fins a un màxim de 4,50 metres d'altura, mesurat des del punt de la cota mes baixa.

S'exceptuen els murs laterals que es generin entre parcel·les que quedaran amb una alcada lliure.



b) Els murs posteriors a un edifici no podran, en cap cas, superar el nivell d'arrencada de la coberta. A efectes d'aquest article no es tindrà en compte el badalot de l'ascensor. Els murs posteriors de contenció de darrere dels edificis i els laterals tindran una alçada màxima de 6m. Si l'alçada és superior, es posarà una altre mur per sota del de 6m; retranquejat, com a mínim 3m d'amplada o s'atalussarà amb una pendent màxima 45º. Els aterrassaments i talussos seran enjardinats.

En el cas en que degut a la morfologia del terreny, l'arrencada de la coberta no pugui situar-se per sota del cap del mur posterior de l'edifici, es permetrà reduir la distància entre el cap del mur frontal d' aterrassament i l'edificació, fixant-la com a mínim a 1,5m.

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

d) En l'àmbit qualificat com a zona de protecció del lòbul 1 (parcel·les 1 i 20 del projecte de reparcel·lació de la UA N-06) no es permetrà la construcció de plantes soterrani ni semisoterrani per sota de la cota del terreny natural original. S'entén per cota de terreny original la del terreny abans de qualsevol moviment de terres, d'acord amb l'aixecament topogràfic que acompayi la sol·licitud de llicència. Els aparcaments vinculats a les edificacions situades en aquesta zona s'hauran de resoldre en planta baixa, dins el volum de l'edificació.

10. L'edificació podrà ser aïllada o entre mitgeres. La parcel·la mínima serà de 600m² i l'índex d'edificabilitat segons pla parcial.

En el cas de construcció aïllada, aquesta s'inscriurà en un rectangle de 16x12 m. En aquest cas com a mínim el 70% d'aquests rectangles (per a cada lòbul) orientaran el seu costat més llarg en direcció aproximadament perpendicular a les corbes de nivell.

En el cas d'un conjunt de mitjaneria, aquest s'inscriurà en un pentàgon d'àrea no superior a 900m². Com a màxim el 70% d'aquesta superfície podrà ser ocupada per construcció. La resta serà vegetalitzada i un 30% d'aquesta, com a màxim, podrà ser pavimentada.

S'entén per conjunt de mitjaneria la unitat màxima permesa d'edificació d'acord amb el punt anterior.

En tots dos casos, l'ocupació en planta soterrani pot ser del 100%, podent-se mancomunar soterranis entre parcel·les diferents, excepte en la zona de protecció del lòbul 1 (parcel·les 1 i 20 del projecte de reparcel·lació de la UA N-06)

11. Per a cada 250 m² construïts en planta, en un conjunt de mitjaneria, es significarà en façana i coberta, com a mínim, un volum clarament identificable. Els diferents volums produiran, en tots els casos, un conjunt articulat que s'adapti al terreny i s'hi encaixi. Qualsevol dels volums generats, es podrà inscriure en un rectangle de 17x15 m. En més del 70% dels casos, per cada lòbul, el rectangle s'orientarà amb el costat més llarg en direcció aproximadament perpendicular a les corbes de nivell (veure croquis 2).

12. Els edificis hotelers podran seguir la tipologia de zona intermitja i unir-se per alguna de les plantes, per configurar una sola unitat immobiliària, en cas de ser necessari.

13. L'alçada màxima d'una edificació serà de 13,50 m. Tanmateix aquesta alçada només la podran assolir el 20% de la superfície total coberta i distribuïda en els diferents lòbuls segons la taula que segueix. Un altre 20% pot assolir 12,50 m i el 60% restant una alçada màxima de 10,50 m.

LÒBULS		PERCENTATGES MÀXIMS (M)i MÍNIMS (m) PER A CADA ALÇADA			
		De 7,5 a 10 m (m)	10,50 m(M)	12,50 m(M)	13,50 m(M)
L1	Z. protec.	30%	70%	0%	0%
	Restant	55%		23%	23%
L2		78%		12%	10%
L3		64%		16%	19%
L4		42%		33%	25%
L5		51%		24%	25%

14. L'alçada màxima es mesurarà des del punt més baix de l'edifici en contacte amb el terreny natural, fins a carener.

Aquesta alçada també es podrà mesurar des del terreny modificat (feixa), només quan l'edifici estigui separat 3 metres de la cara exterior del mur.

Quan no es faci modificació del terreny, en edificis que no superin els 10,50m i que puguin mesurar l'alçada des del terreny natural i en pendents superiors al 60% podran incrementar l'alçada màxima en un metre. Aquest metre no serà mai utilitzable. S'entén per no utilitzable, el fet de que que sigui no habitable ni accessible. S'hi permetrà l'emmagatzematge de fluids i d'instal·lacions registrables. No podrà tenir cap mena d'obertura a l'exterior. Aquesta solució es podrà utilitzar en un màxim del 15% de la superfície coberta a la que aquest article permet la seva aplicació (veure croquis 3).

15. La separació entre edificacions de diferents conjunts de mitjaneria, serà com a mínim de 6m. La separació de l'edificació amb el límit de la parcel·la serà com a mínim de 3m.

16. Els careners dels llosats s'orientaran majoritàriament en la direcció aproximada nord-sud o en direcció aproximadament perpendiculars a les corbes de nivell. Això significa que com a mínim el 70% dels careners de cada lòbul compliran aquest requisit.

17. Les cobertes seran a una, dues o tres aigües, i acabades amb llosa del país. El cas de coberta a tres aigües, només s'acceptaran en el 10% de la superfície total coberta. El pendent mínim en tots els casos serà del 35% i el màxim del 45%.

18. Només s'acceptaran llucanes de dues vessants, amb les mateixes pendents autoritzades pels llosats i sempre que no superin en superfície el 5% de la superfície total del vessant del llosat en què es situïn (veure croquis 4).

19. El tractament de façanes es farà genèricament amb paredat tradicional del país, fusta natural i/o artificial d'alta qualitat, arrebossats de calç i/o amb aquells altres materials nobles com metalls i vidre. Com a mínim el 60% de la superfície total de les façanes aparents d'un grup de mitjaneria o d'una construcció aïllada es tractaran, en qualsevol cas, amb paredat tradicional del país.

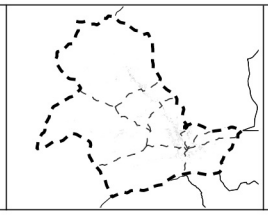
20. Es podrà cedir al Comú el terreny que es troba entre el riu i el vial interior.

ALTRES PRESCRIPCIONS

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.

AN-06

Quart:
Pal



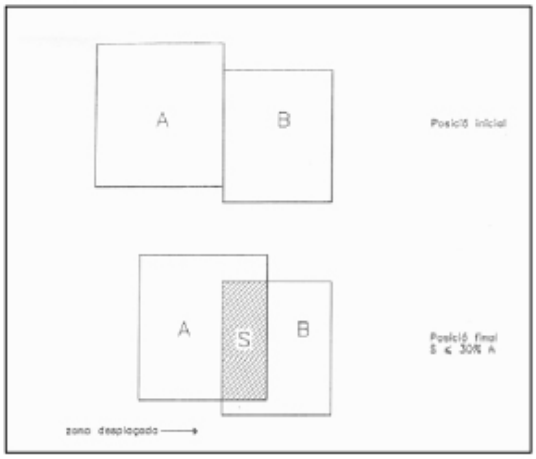
UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

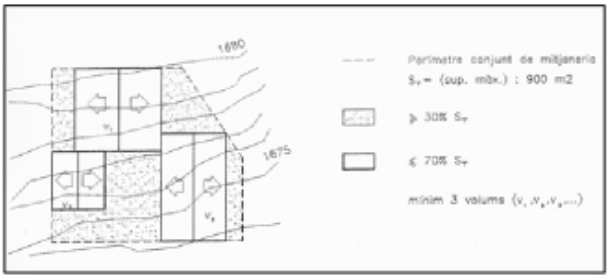
OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

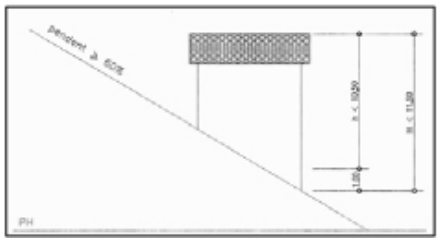
croquis 1



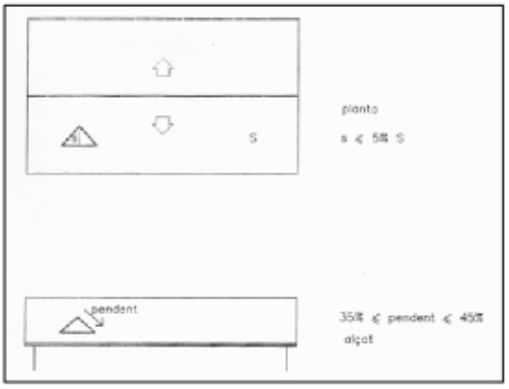
croquis 2



croquis 3

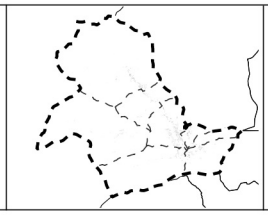


croquis 4



AN-06

Quart:
Pal

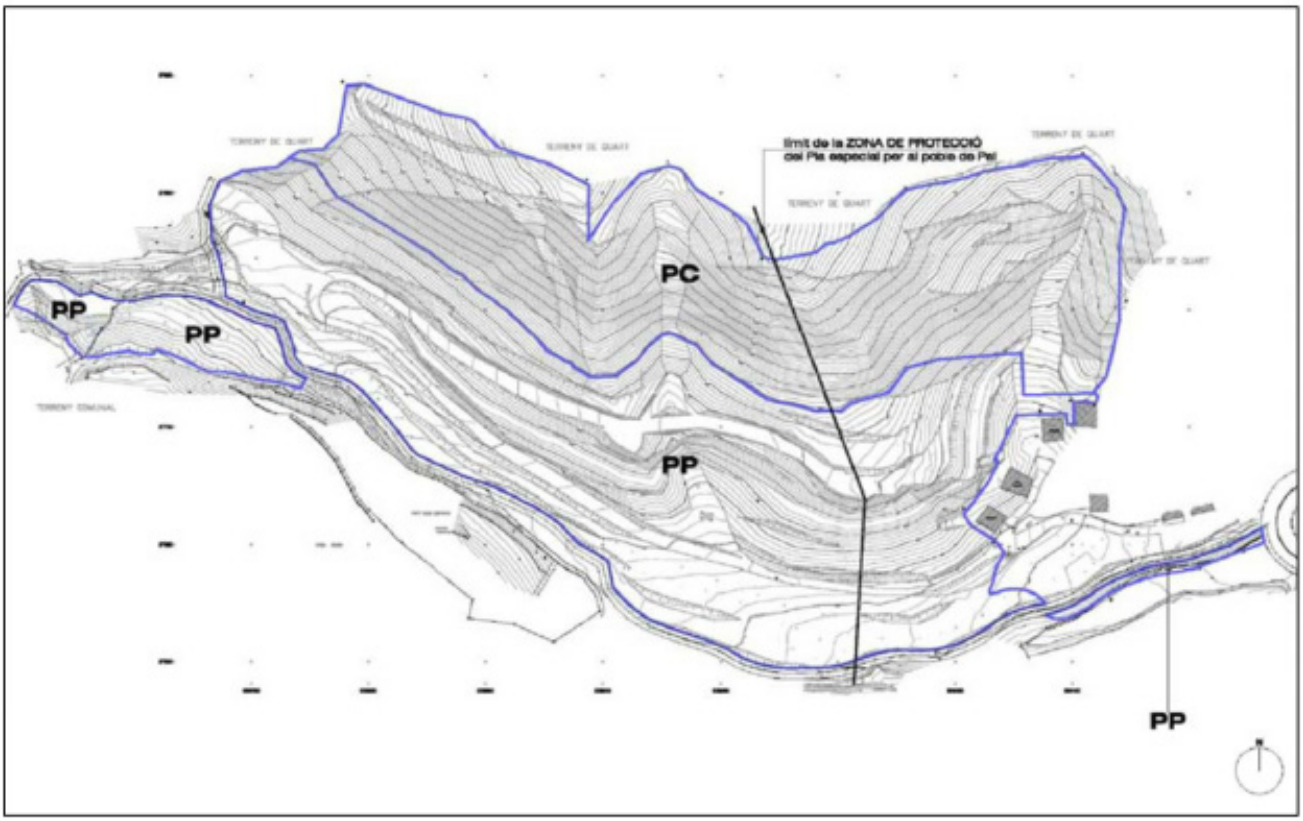


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

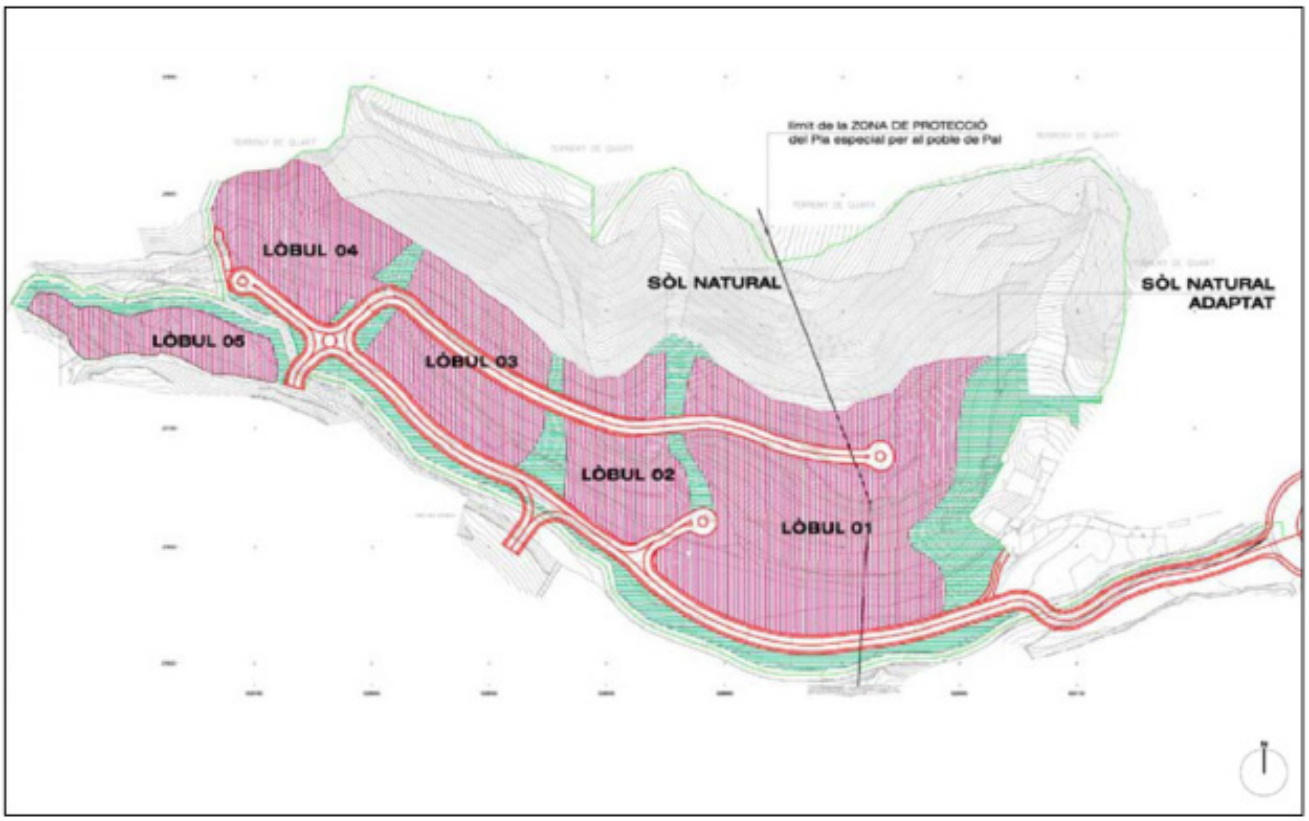
Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES



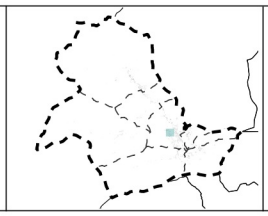
plànol 1. PROPIETATS



plànol 2. CATEGORIES DE SÒL

AN-08

Quart:
La Massana

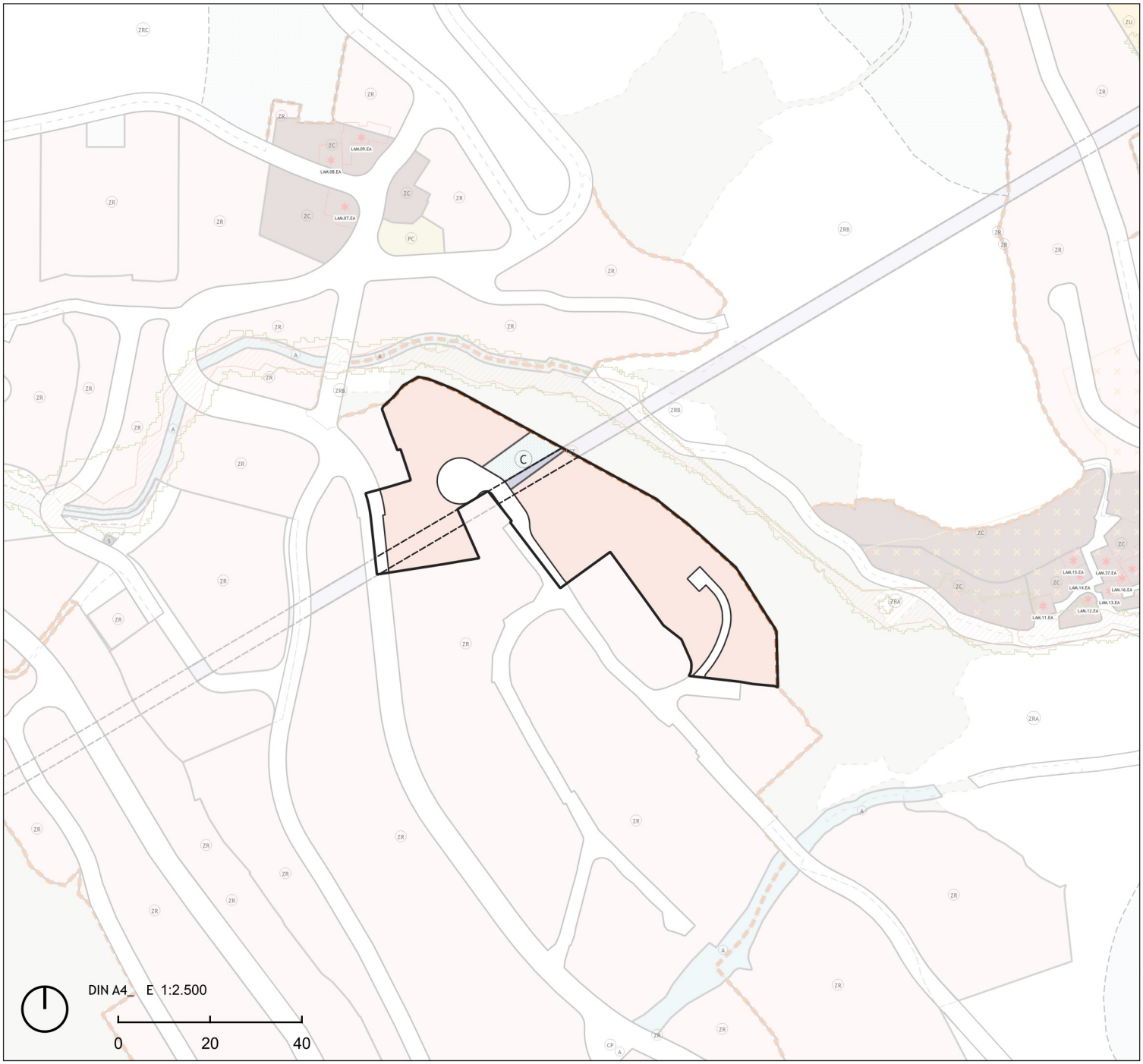


UNITATS D'ACTUACIÓ
SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Segona revisió del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de La Massana

OCTUBRE 2026

JORNETLLOPPASTOR ARQUITECTES



Urbanització	Consolidada	Proximitat BIC/EPA	NO / NO
Conveni amb el Comú de La Massana	NO	Consideracions mediambientals	Zonificació amb flora amenaçada / Hàbitat conservació prioritària

SUPERFÍCIE DEL SÒL					
Sistemes	Comunicacions	336 m²	Zones	Casc antic	
	Espais lliures			Urbana	
	Equipaments comunitaris			Eixample urbà	
	Serveis tècnics			Intermitja	
	Protecció d'aigües			Residencial	7.757 m²
	Verd privat			Serveis	
	Cessió	420 m²		Telecabina	573 m²
	Total	**336 m²**		Total	**8.330 m²**
Total unitat d'actuació					**8.666 m²**

ÀMBIT

ÀMBIT TERRITORIAL

Quart de la Massana

DETERMINACIONS FONAMENTALS DE L'ORDENACIÓ

ZONA RESIDENCIAL GENÈRICA

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 segons pla parcial.

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:

o 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.

o 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.

o 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 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.

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.

ALTRES PRESCRIPCIONS

- Hi ha una zona afectada per l'àmbit d'afectació i de protecciόp del sobrevol d'un Telecabina.

Els paràmetres no establerts en aquesta fitxa es regularan per la normativa general del POUP de la Massana.