

PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



JORNETLLOPASTOR
ARQUITECTES



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
2. MOBILITAT
3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA
4. PATRIMONI I PAISATGE
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

2. MOBILITAT

3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA

4. PATRIMONI I PAISATGE

5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



Classificació del sòl

Superfície (km²) Percentatge (%)

PROPORCIONS DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà Consolidat	2,27	3,51%
Sòl Urbà No Consolidat	0,23	0,35%
Sòl Urbanitzable	6,49	10,02%
Sòl No Urbanitzable	55,74	86,12%
Parroquia La Massana	64,72	100%

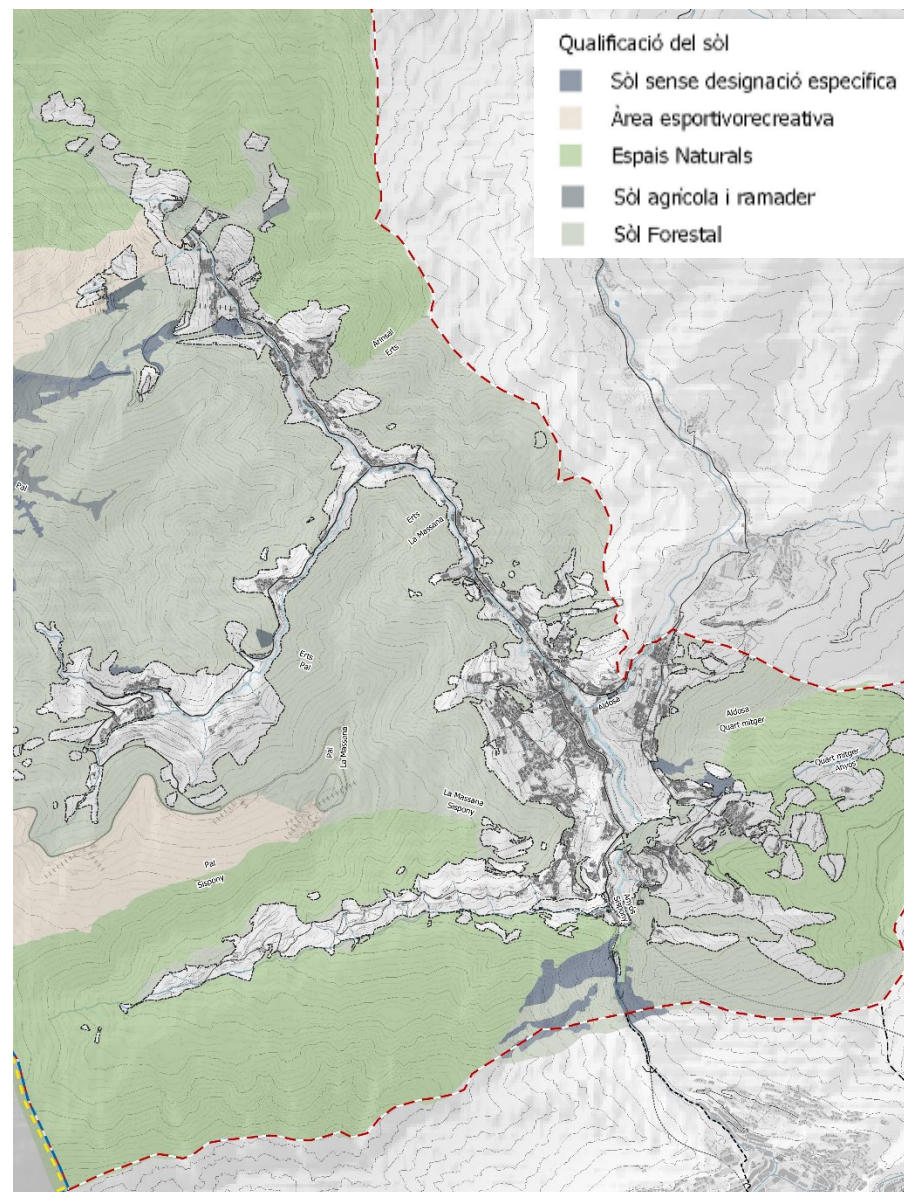
PROPORCIONS DELS SISTEMES

Sistema d'espais lliures	0,08	0,87%
Sistema d'equipaments	0,13	1,50%
Sòl urbà i urbanitzable	8,98	100%

- Per entendre aquest **0,87 % del sòl urbà i urbanitzable** dedicat al **sistema d'espai lliure**, xifra inferior a la proporció present en altres espais urbans, primer cal estudiar el **sòl no urbanitzable**, el qual representa del **86,12% del sòl de la parròquia**.

- La **forta presència d'espais naturals**, així com de sòl forestal i pistes d'esquí, han relegat al sistema d'espais lliures a un segon terme. Aquest fet explicaria la **falta de protagonisme del verd urbà**.

- Tot i el paper destacat que representa el sòl no urbanitzable, queda patent la necessitat de promoure la **continuitat dels espais verds en zones urbanes** en favor del correcte funcionament d'aquest sistema.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



La Massana
Presència de l'espai natural

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



Arinsal
Espais de transició

1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS



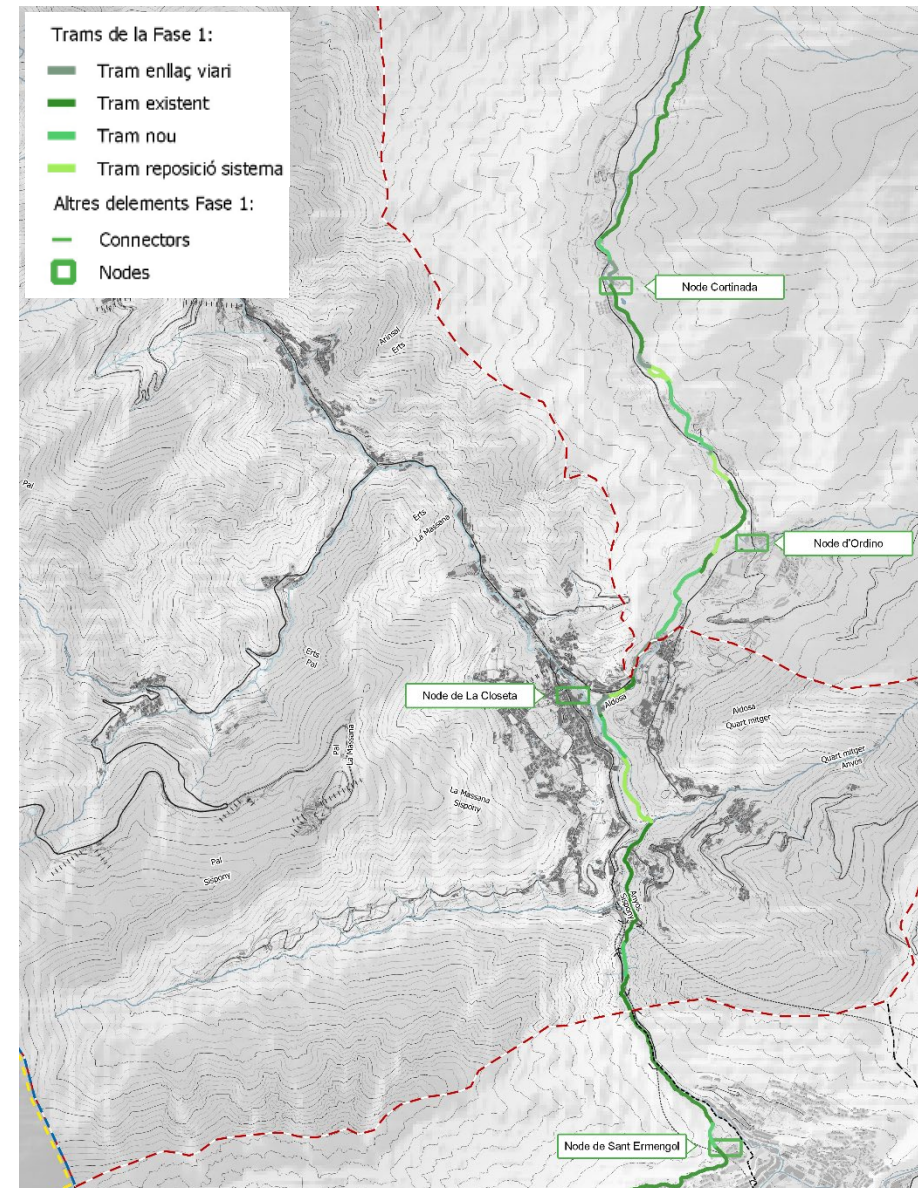
Informació

Espais públics i zones verdes

- El **Pla Sectorial d'Infraestructures Verdes (PSIVA)** defineix una **xarxa d'itineraris i espais oberts** amb un alt valor paisatgístic, ambiental i cultural, pensada per **afavorir la mobilitat sostenible i no motoritzada**.

- Segons la revisió del **POUP**, a la Massana es distingeixen **dos grans tipus d'espais lliures —parcs i jardins, i espais cívics—** amb diverses tipologies com parcs infantils, espais per a gossos, zones per a vianants, places i altres.

Tot i això, **molts d'aquests espais no tenen una funció clara** ni estan plenament desenvolupats, fet que en dificulta l'ús i la integració dins el teixit urbà.

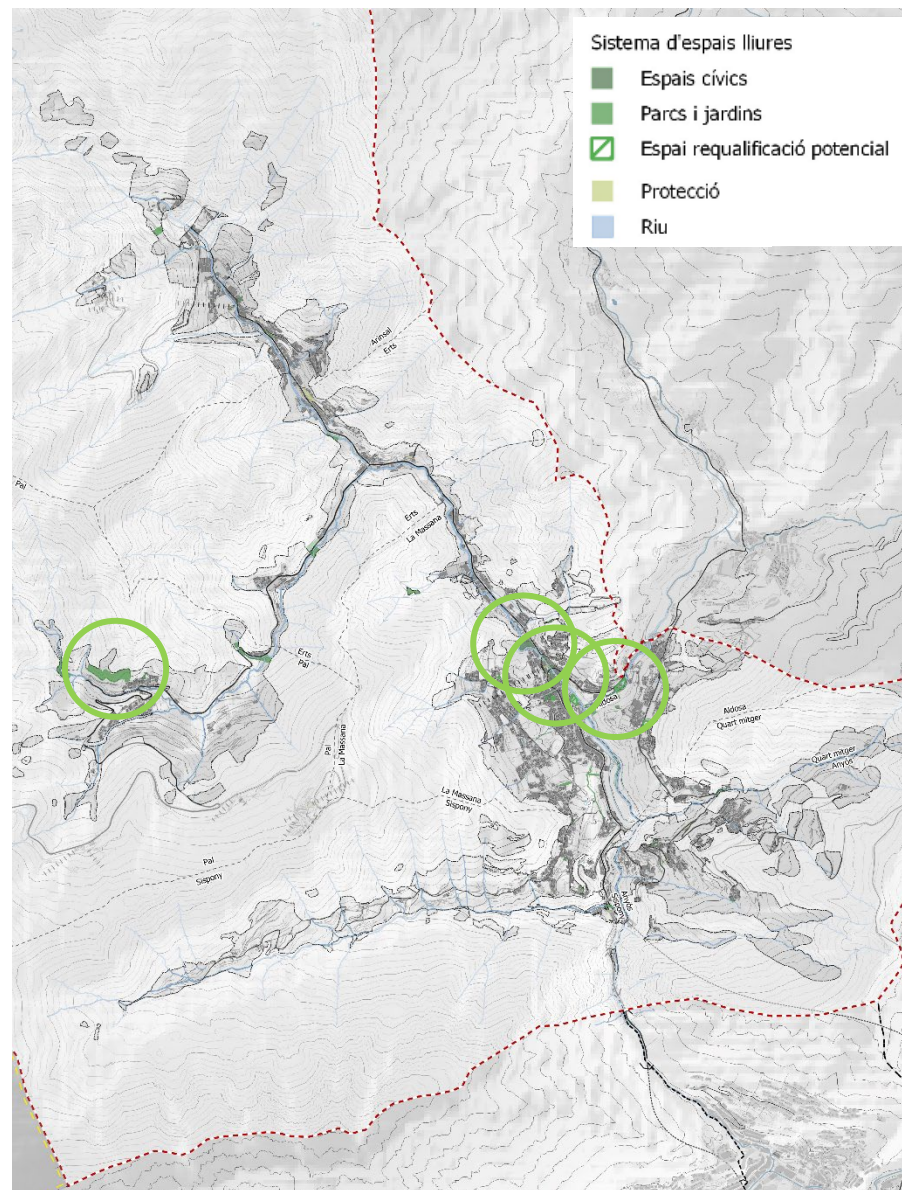


1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES

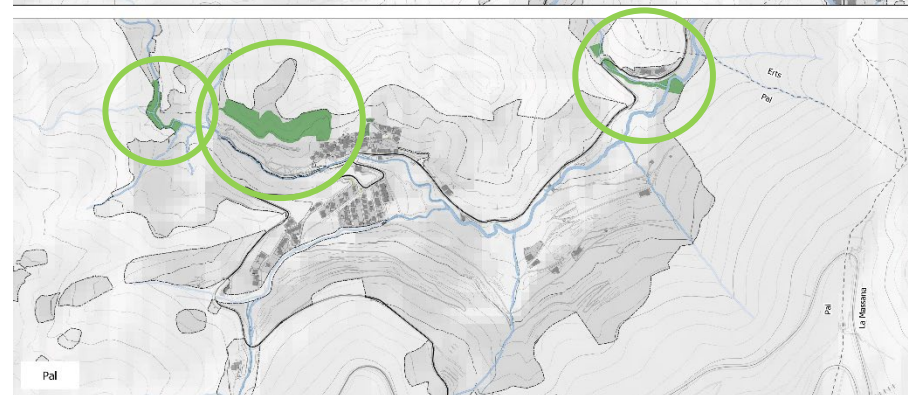
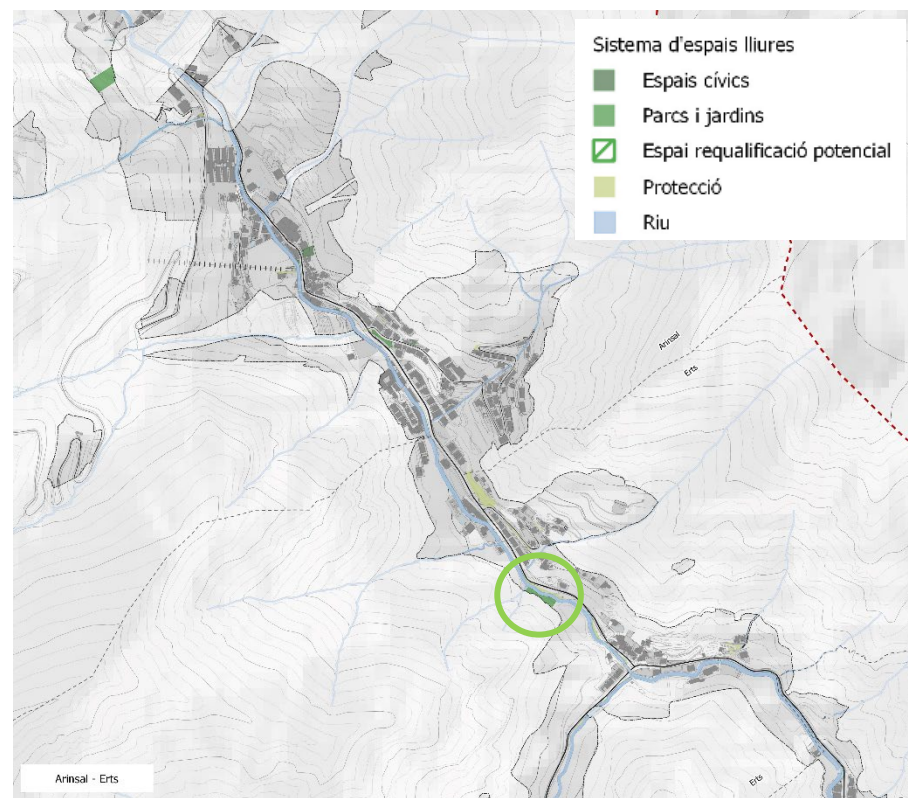
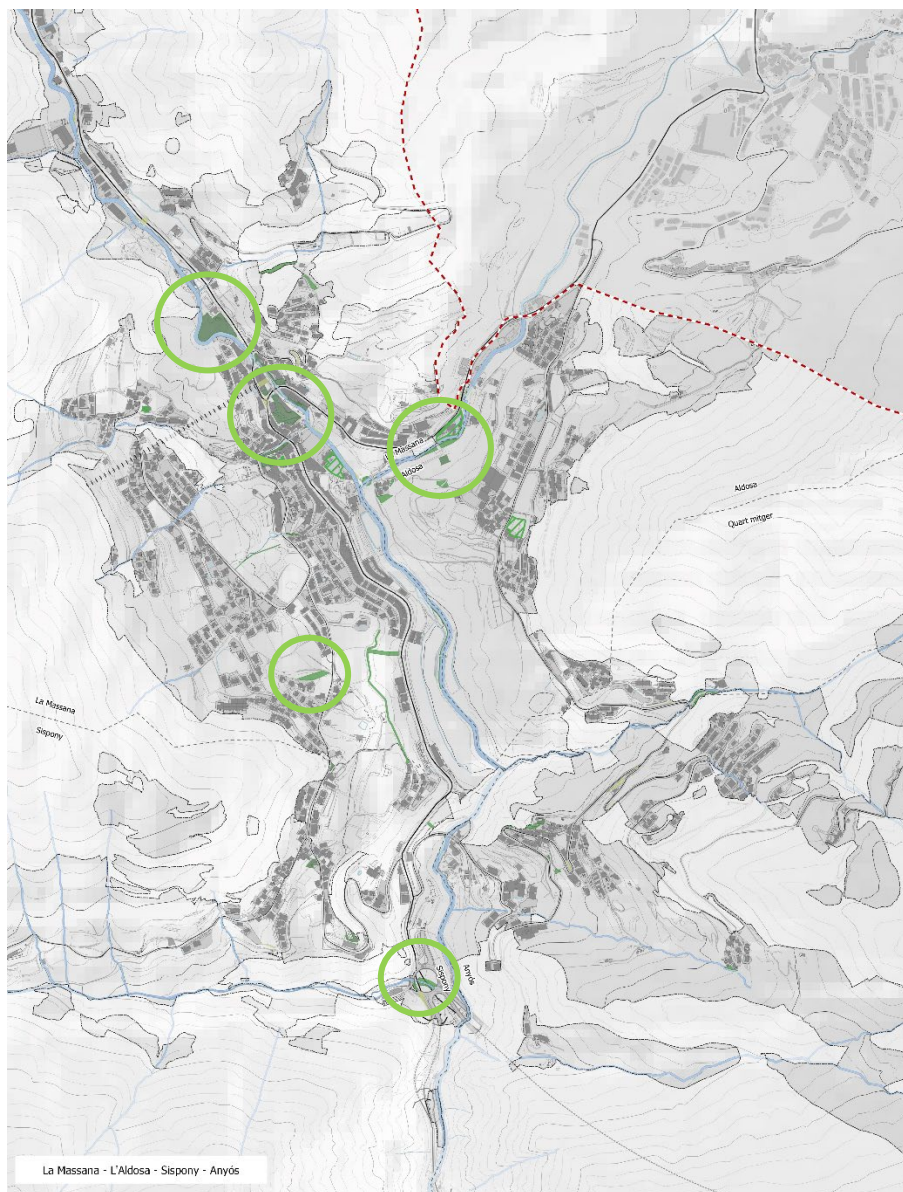


Qualificació dels espais lliures

	Espais lliures (P)	Superfície (m²)
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES - NOM, CLAU I SUPERFÍCIE		
Aldosa		3.287,00
Parc caní de la Massana	Parcs i jardins (PJ)	1.187,00
Sense identificació (8 elements)	6 (PJ) + 2 (PC)	2.100,00
Anyós		1.187,00
Sant Cristòfol d'Anyós	Espais cívics (PC)	243,00
Parc infantil Anyós	Parcs i jardins (PJ)	397,00
Sense identificació (4 elements)	3 (PJ) + 1 (PC)	547,00
Arinsal		5.219,00
Plaça	Espais cívics (PC)	63,00
Cementiri d'Arinsal	Parcs i jardins (PJ)	670,00
Sense identificació (4 elements)	2 (PJ) + 2 (PC)	4.486,00
Erts		6.715,00
Sense identificació (4 elements)	4 (PJ)	6.715,00
La Massana		24.920,00
Parc infantil Escàs	Espais cívics (PC)	396,00
Les Fontetes	Espais cívics (PC)	3.777,00
Parc infantil Massana	Espais cívics (PC)	34,00
Aparcament	Espais cívics (PC)	915,00
Carrer Major	Espais cívics (PC)	641,00
Plaça del poble	Espais cívics (PC)	1.140,00
Plaça del Quart	Espais cívics (PC)	276,00
Parc Gran del Colat - Jardí botànic	Espais cívics (PC)	6.044,00
Sense identificació (14 elements)	10 (PJ) + 4 (PC)	11.697,00
Pal		34.247,00
Sense identificació (13 elements)	10 (PJ) + 3 (PC)	34.247,00
Quart mitger		663,00
Sense identificació (2 elements)	2 (PJ)	663,00
Sispony		2.218,00
Sant Joan de Sispony	Espais cívics (PC)	449,00
Cementiri de Sispony	Espais cívics (PC)	547,00
Sense identificació (4 elements)	4 (PJ)	1.222,00
TOTAL		78.456,00



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES

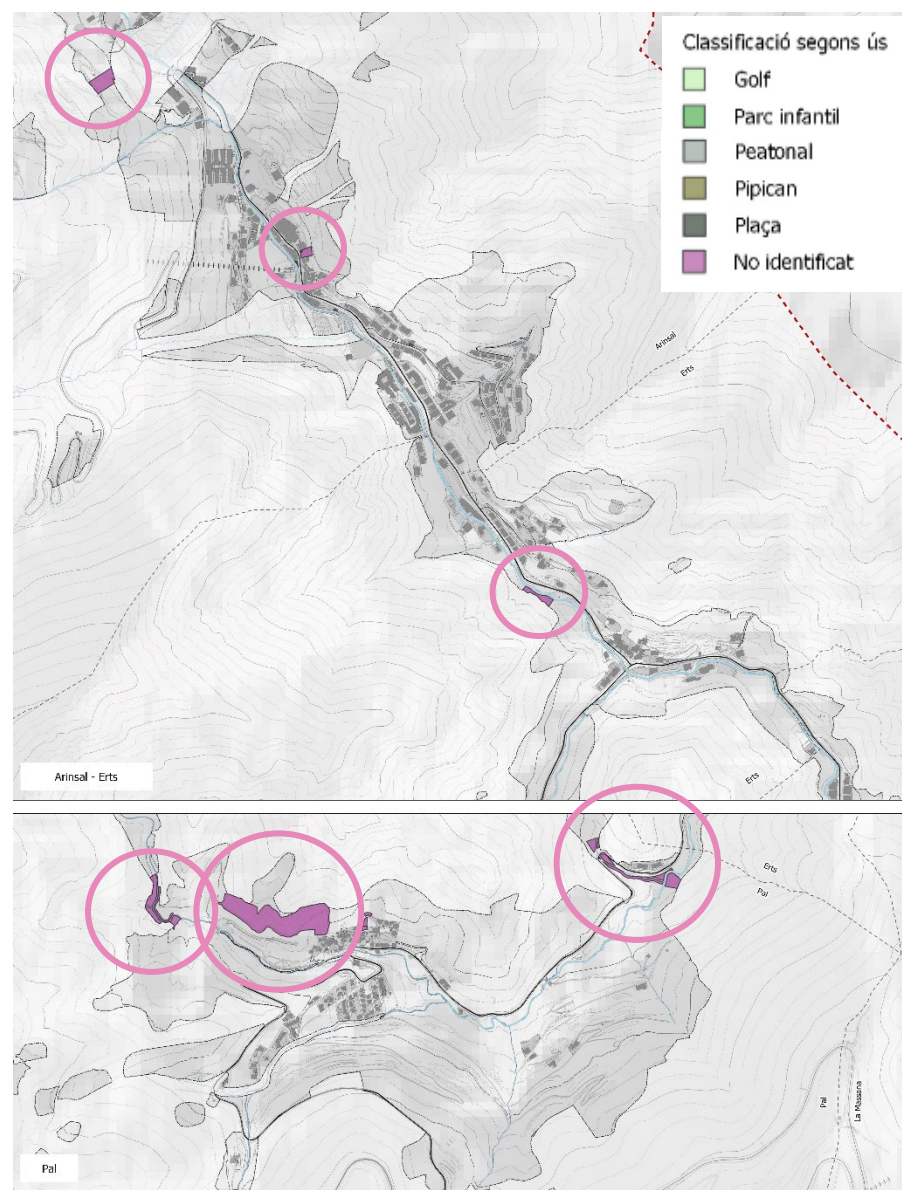
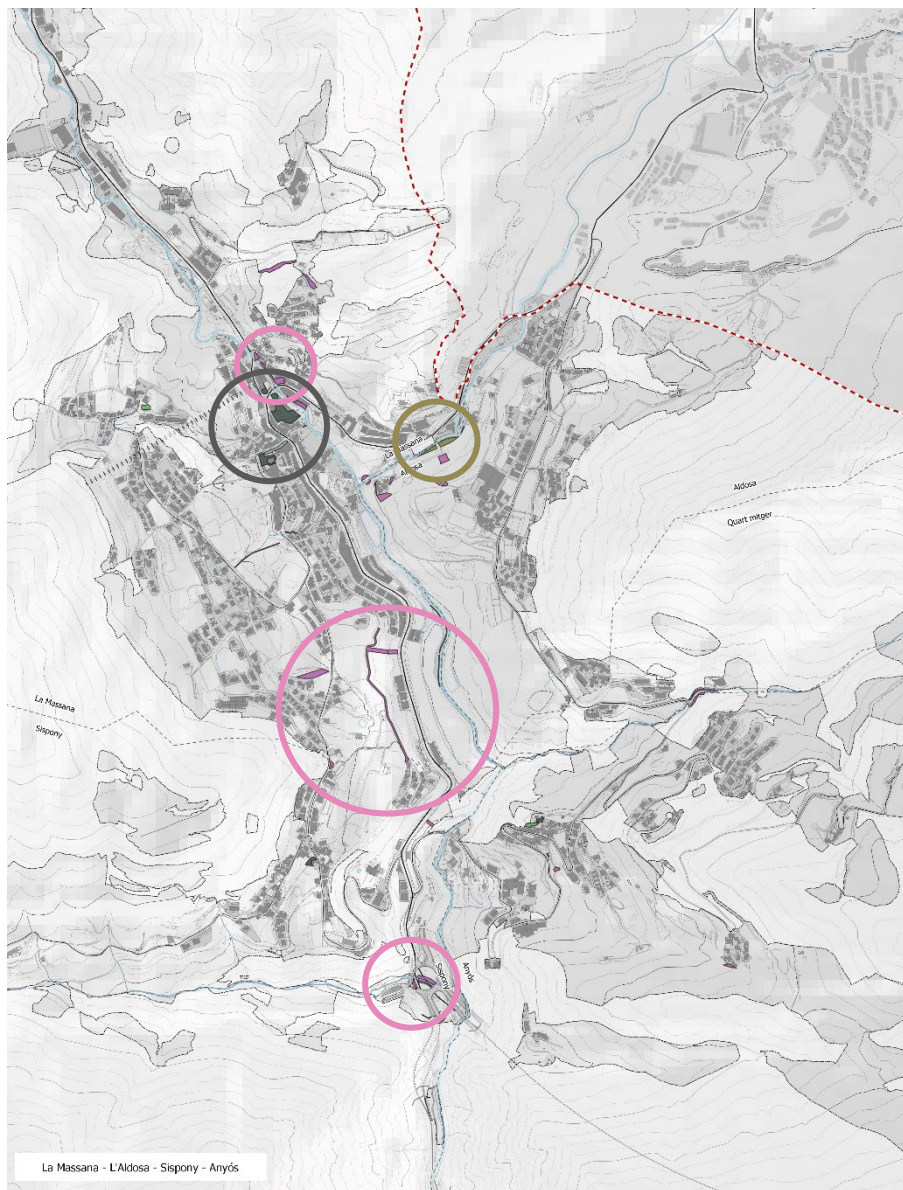


Espais lliures segons ús

- Segons el planejament de la primera revisió del POUP, a la Massana trobem fins a **2 tipus d'espais lliures**: parcs i jardins i espais cívics.
- S'identifiquen fins a **5 tipologies diferents**: parc, parc infantil, parc per a gossos, espai per a vianants, plaça i camp de golf.
- Respecte els parcs infantils, les places i els espais per a vianants, la classificació és la adient però cal revisar si hi son presents tots els elements.
- El parc caní sembla tenir força presència a la parròquia i es presenta com una oportunitat per acabar de definir els diferents tipus de parcs.
- En general, gran part d'elements qualificats no responen a un ús concret, per tant cal revisar el conjunt en profunditat.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



Espais lliures segons ús. Exemples

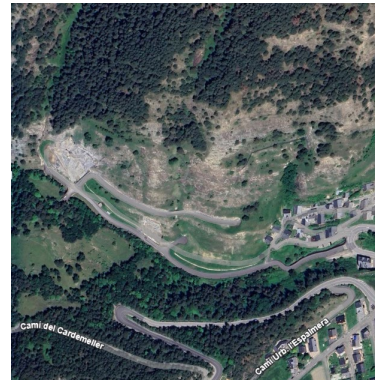
Plaça de les Fontetes – la Massana

Espai lliure (P) qualificat d'espai cívic (PC) fa la seva funció, ja que gràcies a la seva ubicació al centre del quart del la Massana esdevé un pol principal d'activitats.



Parc – Pal

Espai qualificat de parcs i jardins (PJ) però que no sembla complir amb el estàndard habituals en aquest tipus d'espais. Tot i aparèixer com a parc al planejament, actualment no es detecten elements que identifiquin l'espai com a tal.



Farga Rossell – La Massana

Aquest espai no qualificat representa un dels exemple de zones on repensar la catalogació. Actualment, l'edifici principal s'utilitza com a centre d'interpretació i el seu exterior podria servir de jardí, especialment a l'estiu.



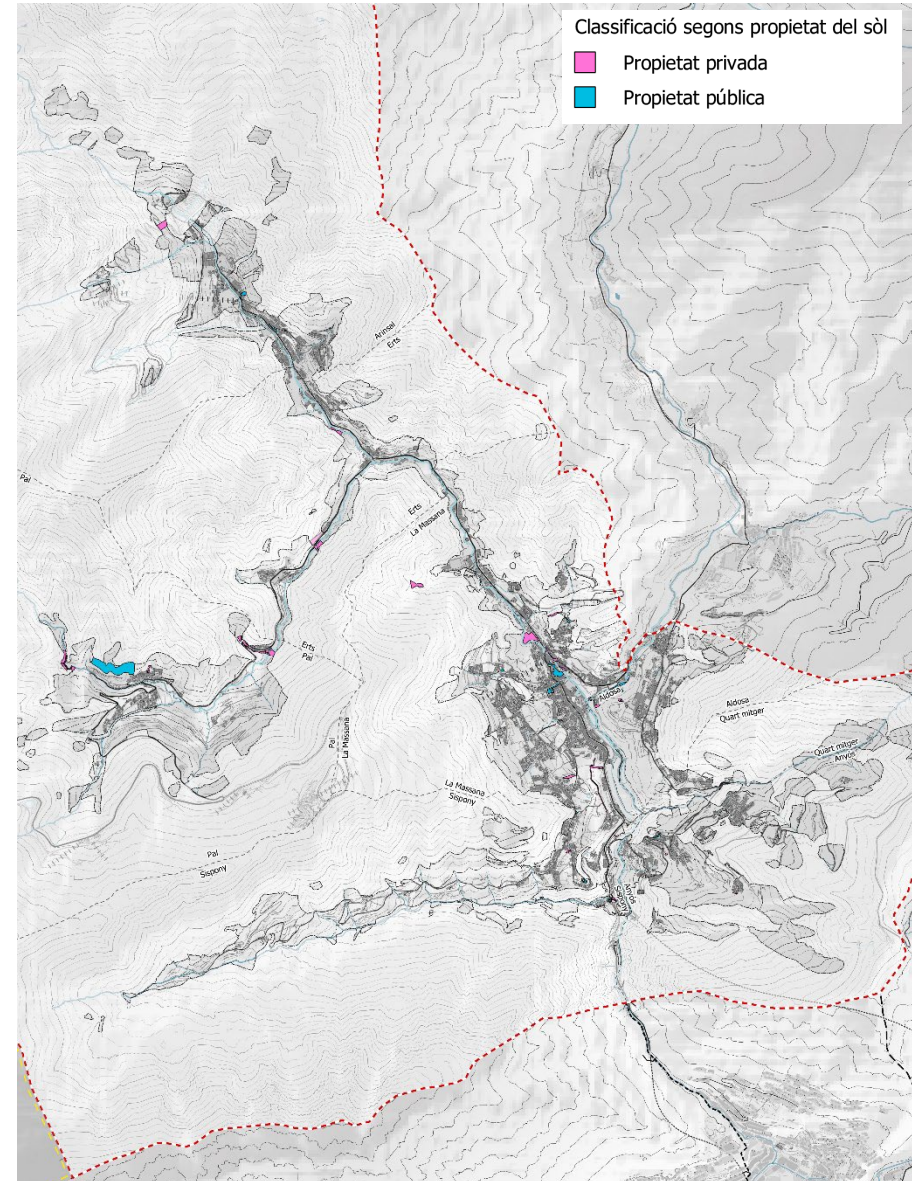
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES

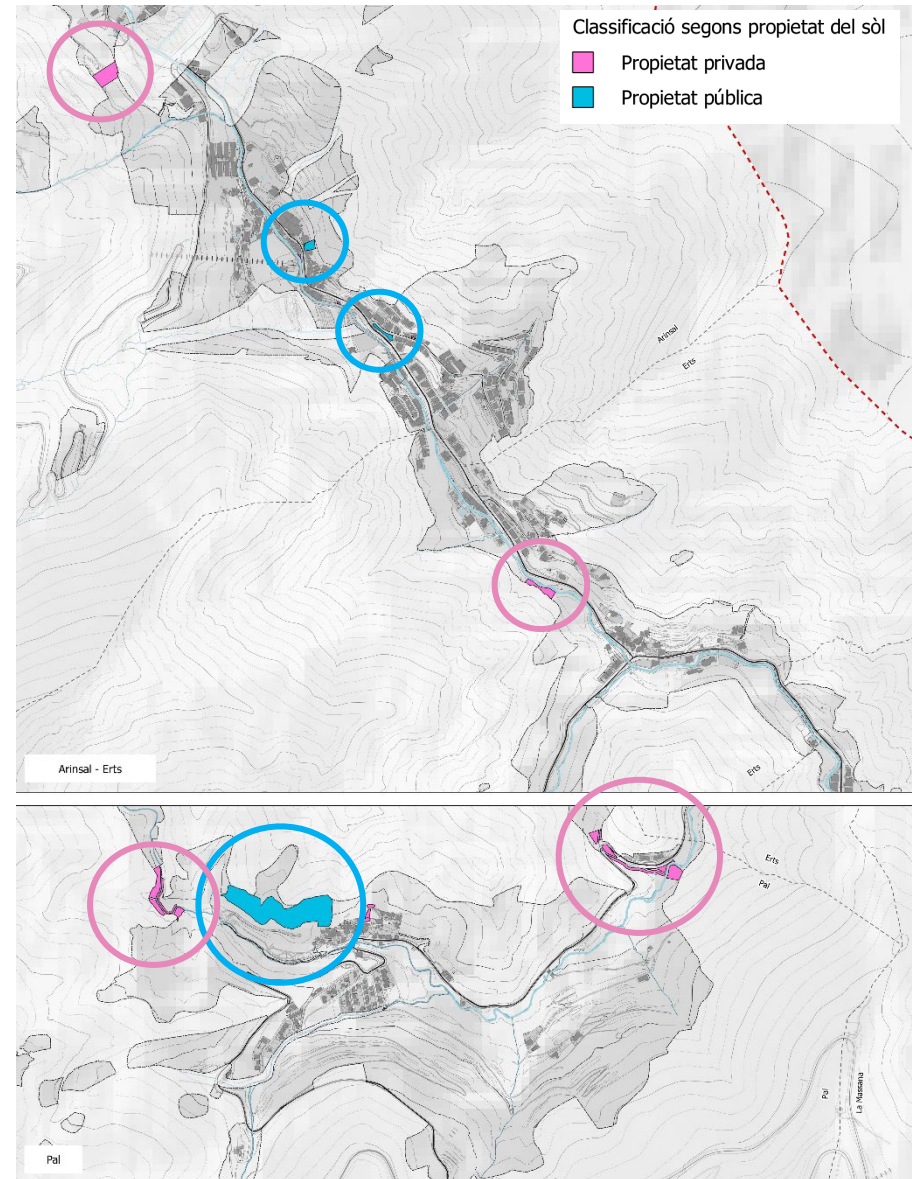


Propietat del sòl d'espais lliures segons cadastre

• Si comparem el planejament **incloent les reserves de sòl**, amb el cadastre, s'observa:

- 1) Analitzant la propietat del sòl s'identifiquen terrenys qualificats d'espais lliures tant en sòl privat com en sòl públic.
- 2) El comú disposa de poc sòl públic per al sistema d'espais lliures. Amb la cessió de terreny derivada del **desenvolupament d'unitats d'actuació** el comú veurà incrementada la **reserva de sòl públic**.
- 3) S'han identificat sòls qualificats d'espai lliure comunal amb difícil incorporació a la xarxa d'espais lliures accessibles.





Nota: els terrenys de cessió s'aniran actualitzant a mesura que s'adquireixin

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES

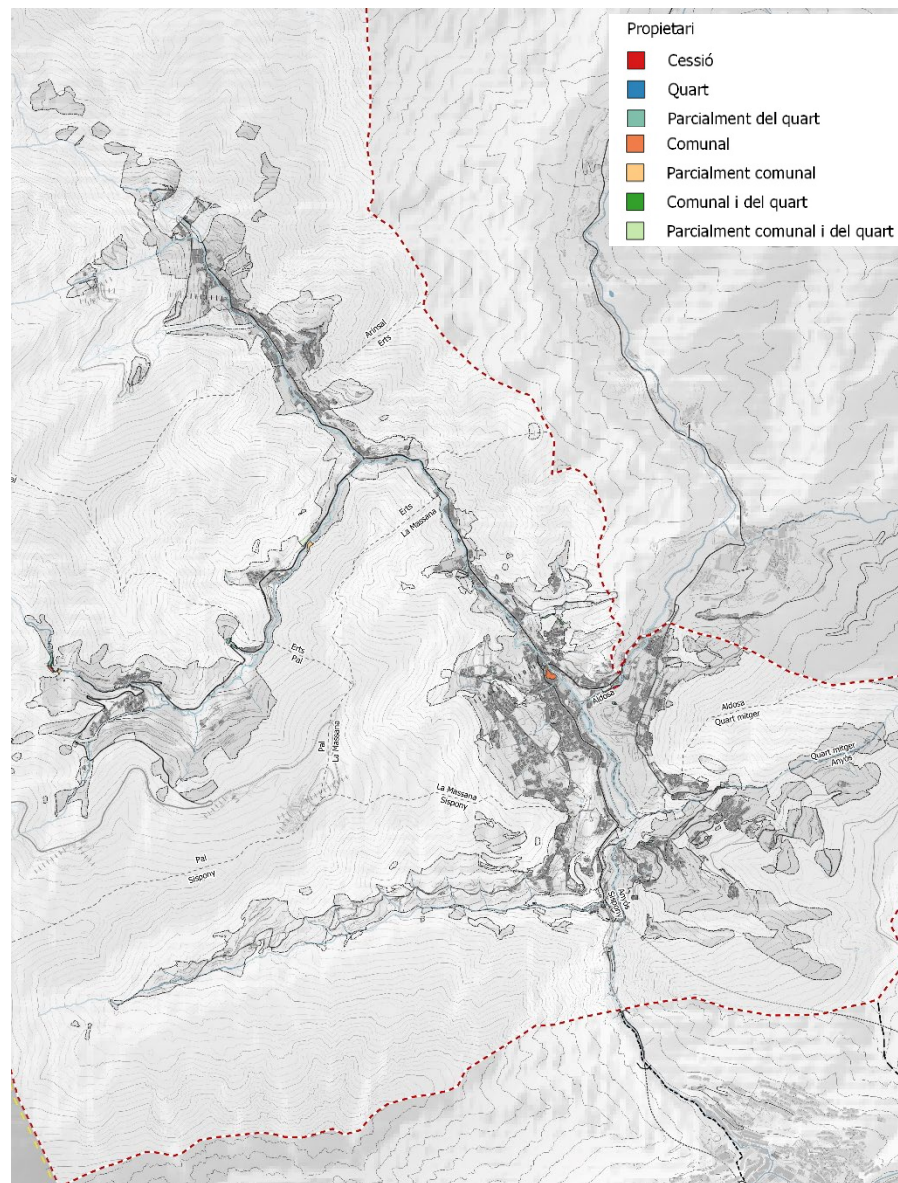


Patrimoni públic del sòl d'espais lliures

Els sòls qualificats d'espai lliure, alguns d'ells són de propietat del quart, comunal, o d'ambdues, senceres o parcialment.

Concretament hi ha:

- **1** Pipican a l'Aldosa de **cessió**
- **2** de propietat **comunal** (Les Fontetes i un de no identificat a Pal)
- **1 de comunal i del quart** no identificat a la Massana
- **6 espais lliures** delimitats sobre **parcel·les del comú i privades**, no identificats, en els quarts d'Erts, l'Aldosa, la Massana, Pal i Quart Mitger
- **2 espais lliures** delimitats sobre **parcel·les del comú i del quart**, sense identificar a Erts i Pal
- **9 espais lliures** delimitats sobre **parcel·les dels quarts i privades**, essent un parc infantil a la Massana i a Anyós, i la resta no identificats repartits per la resta de quarts
- **1** de propietat del **quart de l'Aldosa**, sense identificar i **1 al quart de la Massana**, identificada com la plaça del quart.



Nota: No tots els terrenys de cessió estan inclosos degut a la seva recent tramitació.

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES

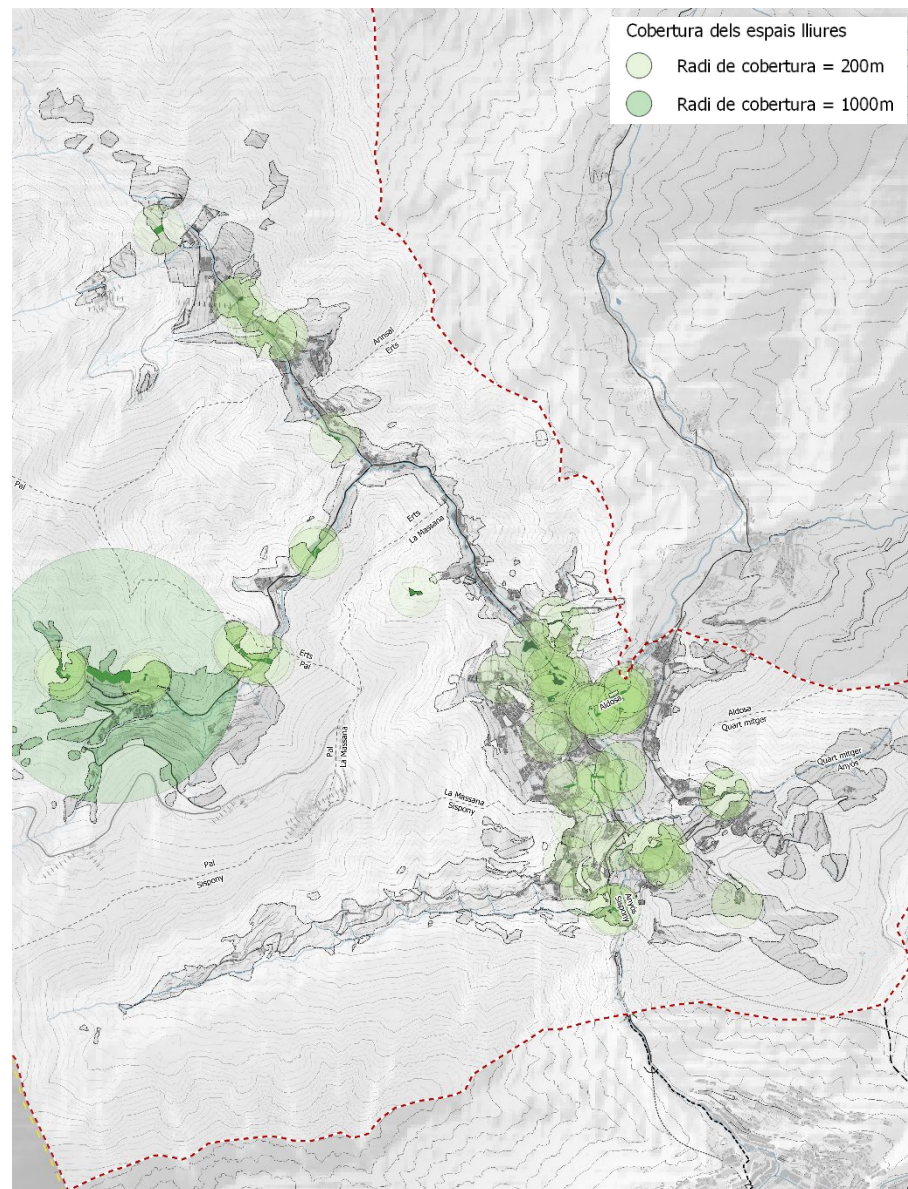


1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



Cobertura dels espais lliures

- Considerant un radi de proximitat de 200 m per les peces de superfície mitjana i de 1.000 m pels verds de gran superfície, s'observa una **bona cobertura** d'espais verds als diferents nuclis.
- No obstant, la presència del verd fons de vall, es caracteritza per estar conformat per nombrosos **espais fragmentats**, de **dimensions reduïdes** i **sense una articulació** intencionada entre ells.
- D'altra banda, **la presència** del verd a les **urbanitzacions de baixa densitat és pràcticament nul·la**. El verd vinculat a aquestes zones residencials és, principalment, de caràcter forestal.
- S'han rebut peticions dels quarts sol·licitant zones de parc i jardins (PJ). Un exemple és a la urbanització els Oriosos (Anyós); on el Quart ha llogat terrenys amb la finalitat de satisfer aquesta demanda.



Espais públics i zones verdes

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



Pal

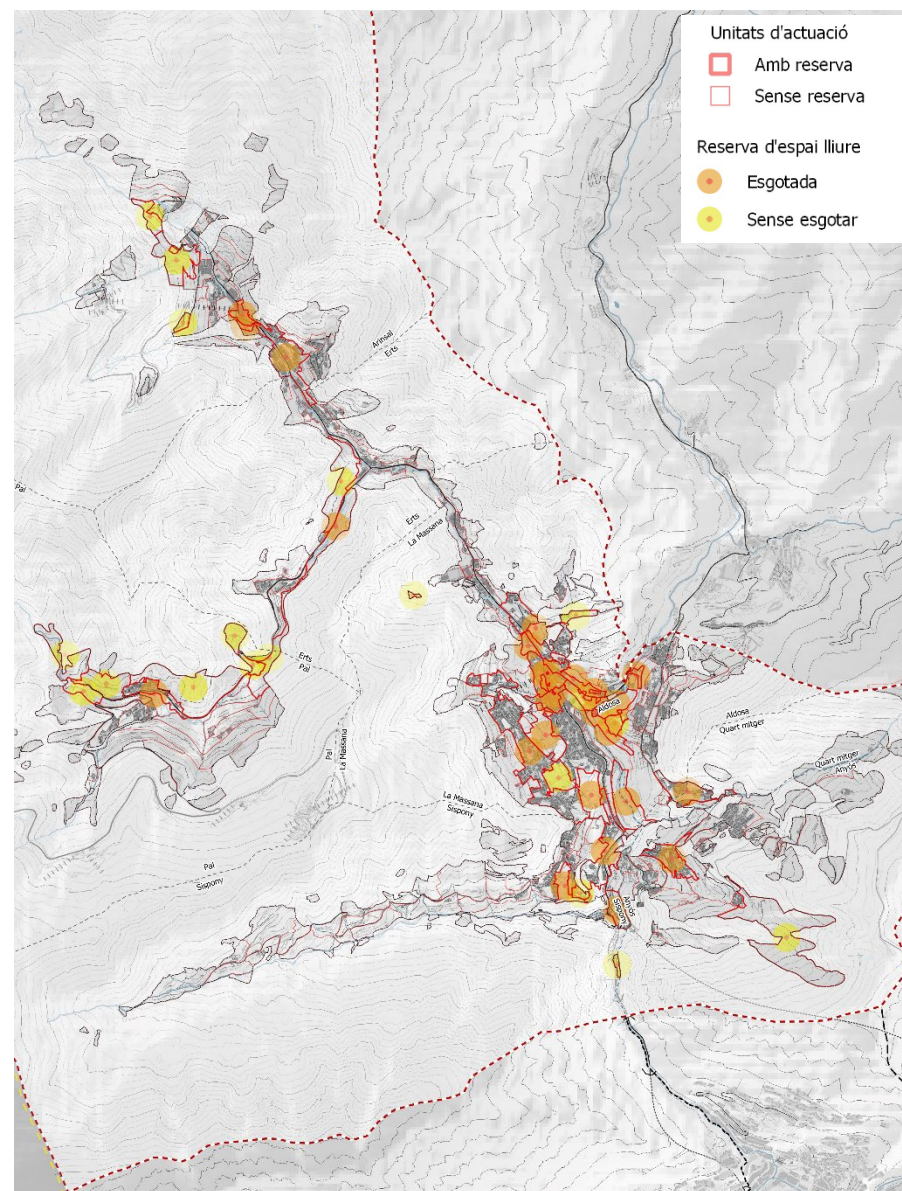
Espais lliures qualificats de difícil desenvolupament

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES

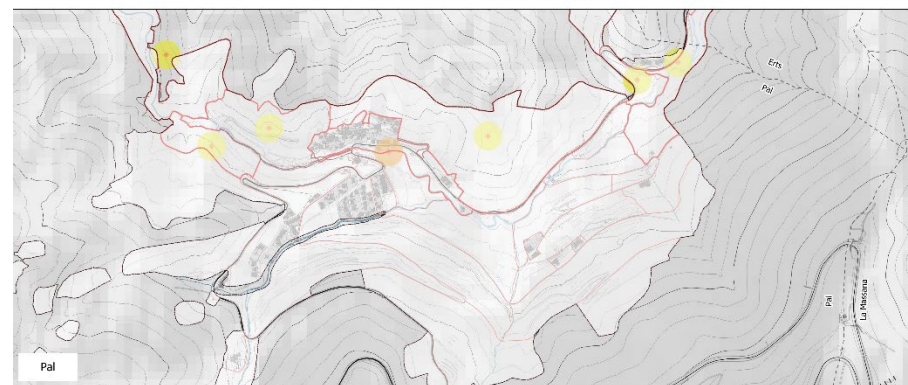
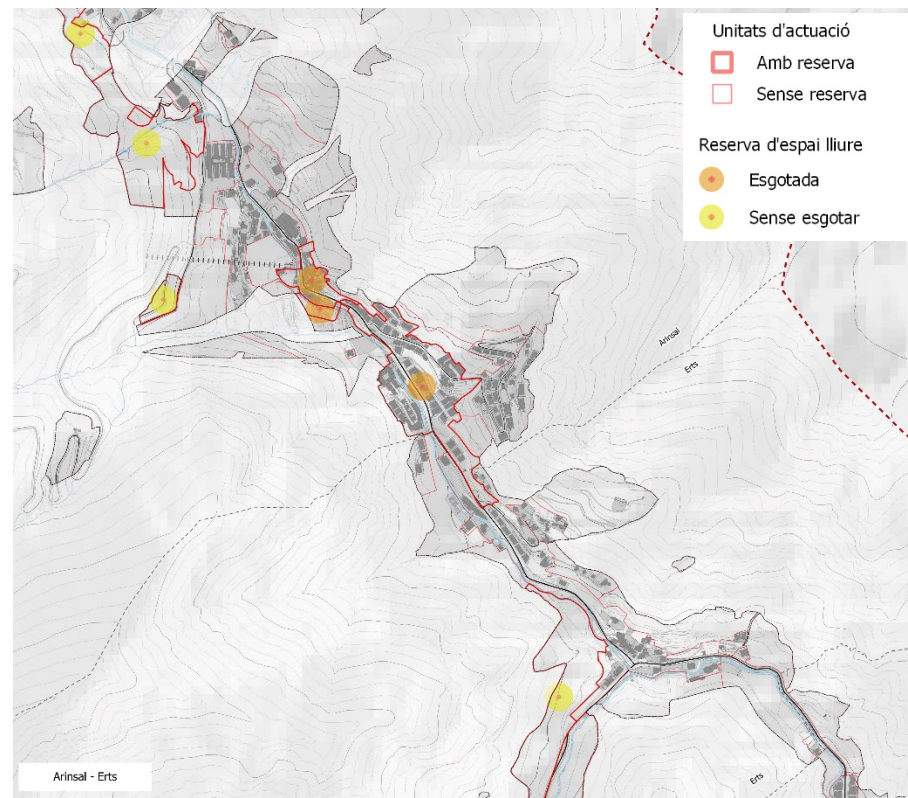
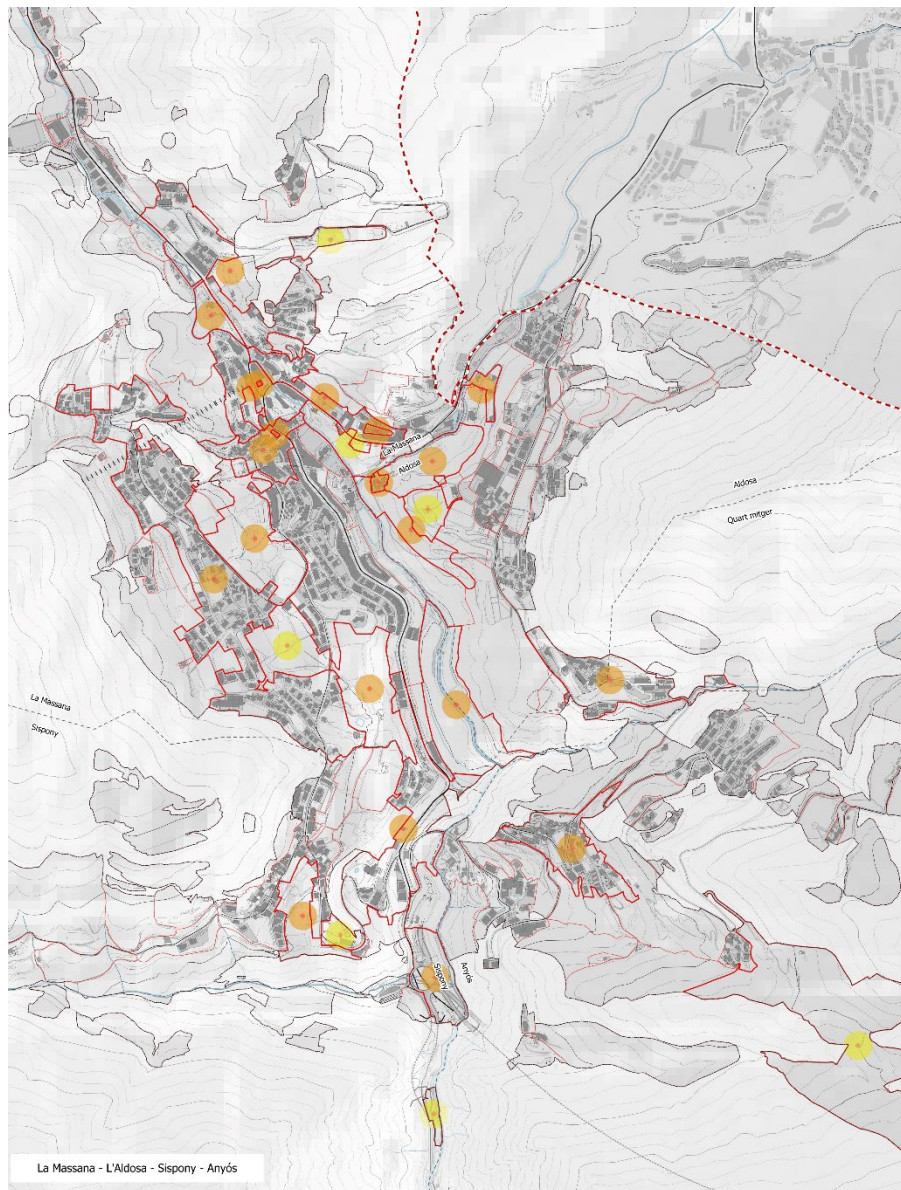


Reserves d'espais lliures

- Contrastant el potencial de planejament amb els espais lliures urbanitzats, s'observa que s'ha esgotat el 43% del sòl reservat per a espais lliures (P), quedant un **57% d'espais de reserva**.
- D'aquest 43%, el 51% correspon a parcs i jardins (PJ) i l'altre 49% a espais cívics (PC).
- Del 57% del sòl de reserva **pendent d'execució**, el 98% correspon a **parcs i jardins (PJ)**, l'altre 2% a **espais cívics (PC)**.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES



RESUM DE LA DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS ESPAIS LLIURES PARROQUIALS

1. **Distribució perifèrica:** Els espais lliures es concentren principalment a zones perifèriques.
2. **Absència de parc central:** No existeix un parc urbà que actuï com a espai vertebrador i referent central per a la població tot i que existeix una bona facilitat per connectar amb el parc territorial, oferint una oportunitat d'integrar els espais lliures en una xarxa més àmplia.
3. **Obtenció pendent:** La majoria dels espais lliures identificats estan encara en procés d'incorporació al sistema d'espais públics.
4. **Espais no urbanitzats:** La major part dels espais lliures no estan desenvolupats ni habilitats per a l'ús públic.
5. **Manca d'espais de proximitat:** No hi ha espais verds accessibles que cobreixin les necessitats immediates del veïnat en els entorns residencials.



1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS



Informació

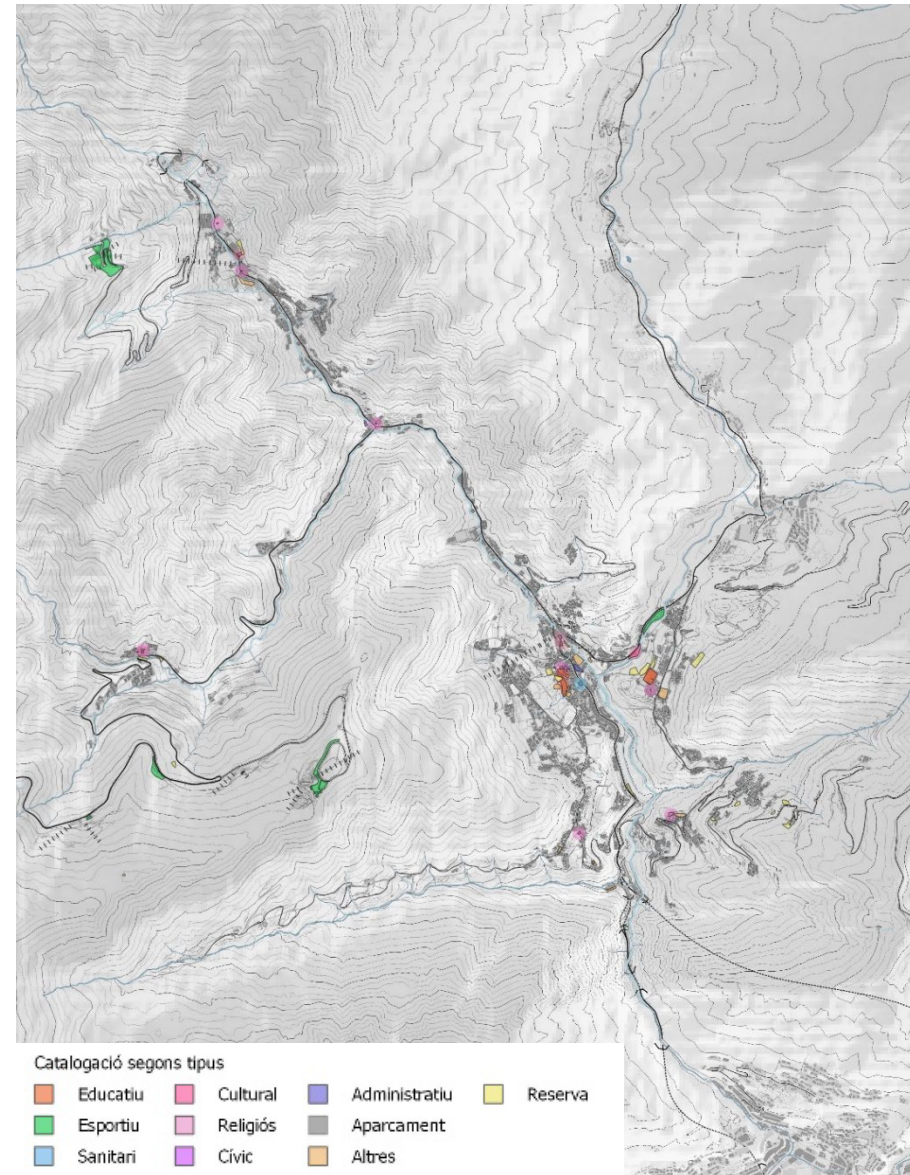
Xarxa d'equipaments

- La Massana disposa d'un total de 117.870 m² d'equipaments.

L'estàndard global d'equipaments per habitant és de 9,4 m², tot i que hi ha desigualtats entre els diferents nuclis de la parròquia, principalment a causa de la influència de les pistes d'esquí.

Un 24% del sòl qualificat com a equipament es troba sense utilitzar, sent majoritàriament situat a l'Aldosa. Els sectors que més consumeixen sòl d'equipaments són l'educatiu i l'esportiu, que ocupen conjuntament el 52% d'aquest sòl. No obstant això, un 73% d'aquesta superfície correspon a espais dins de les pistes d'esquí, els quals no són de servei diari per a la població.

- A més, la manca de centres esportius comunals obliga els veïns a desplaçar-se o a recórrer a equipaments privats, dels quals molts no estan qualificats com a equipaments dins el planejament urbanístic.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



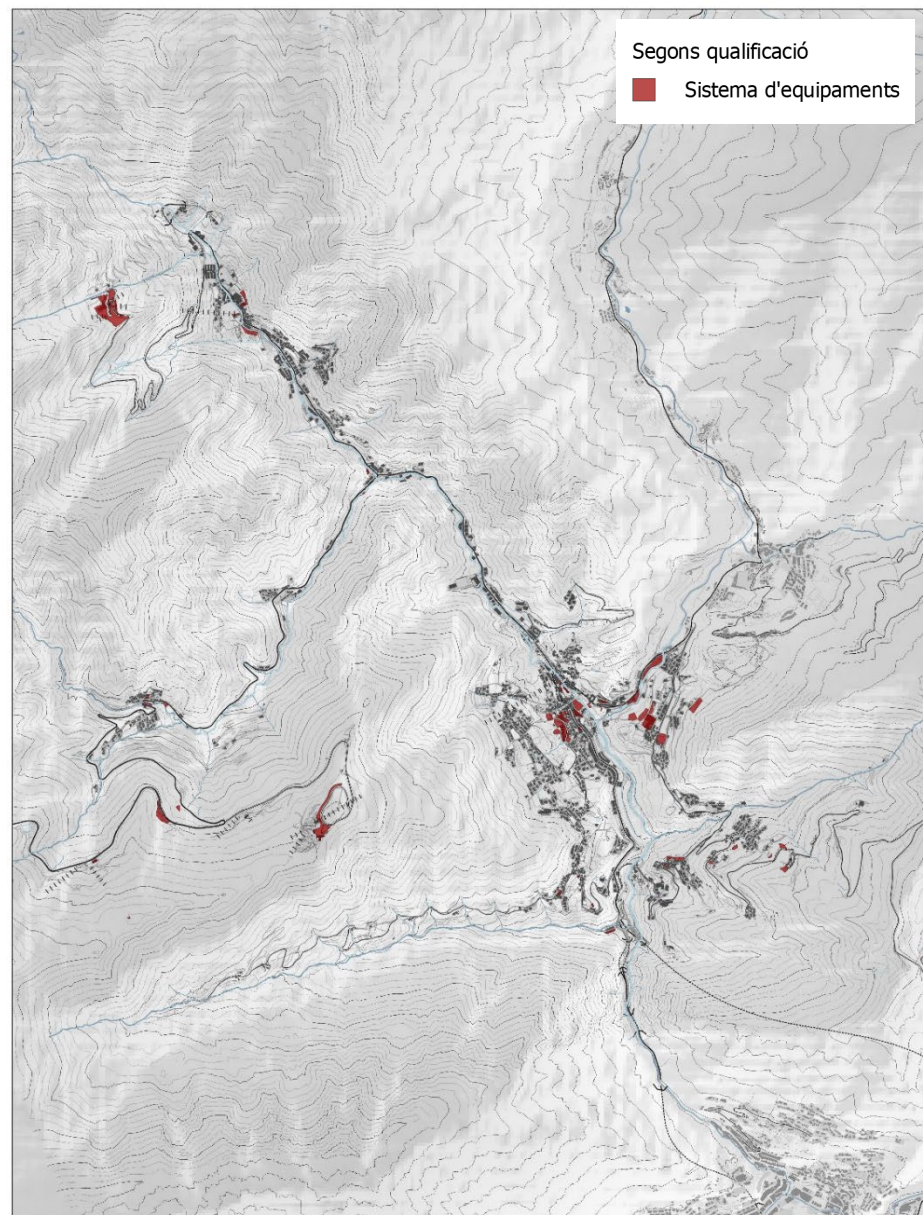
Qualificació dels equipaments

La Massana actual

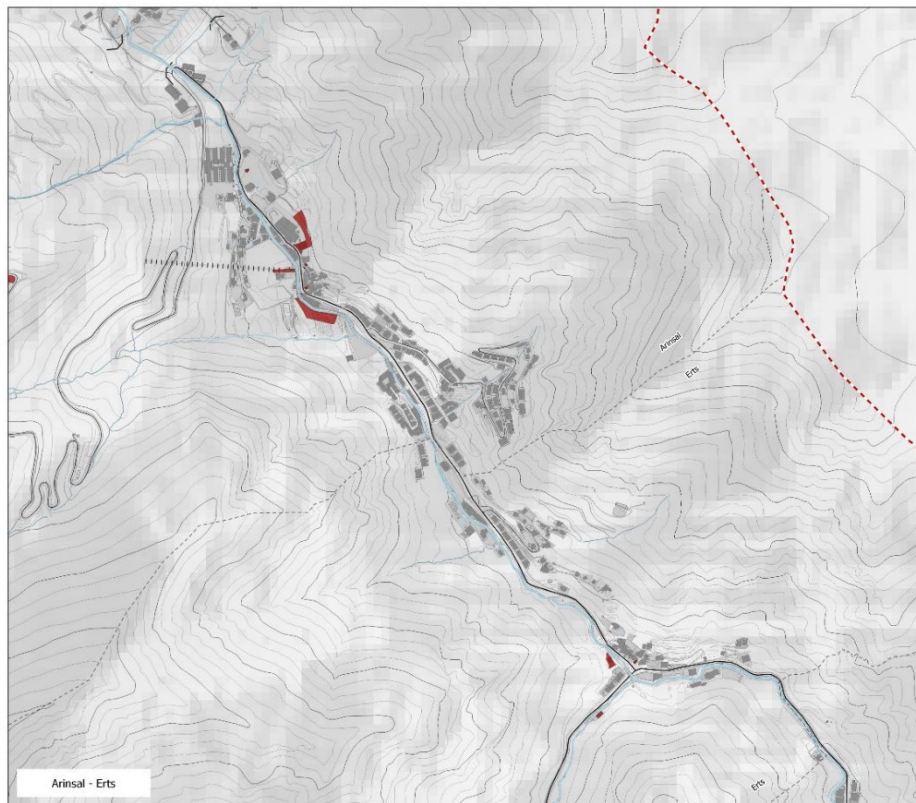
QUART	SUPERFÍCIE EQUIPAMENT EXISTENT	SOSTRE RESIDENCIAL EXECUTAT (m²)	ESTÀNDARD (m²/100m²st)	ESTÀNDARD (m²/habitant)
Anyós	4.600	117.987	7,2	4,2
Arinsal *	35.696	277.225	12,9	14,9
Erts	1.002	117.565	0,9	1,5
la Massana	37.529	671.433	5,9	6,0
Aldosa	13.415	111.181	19,0	17,7
Pal *	24.169	70.040	35,9	90,2
Sispony	1.459	143.139	2,4	1,7
Quart Mitger	0	31.114	0,0	0,0
TOTAL:	117.870	1.539.686	7,7	9,4

- Els **117.870 m²** de sòl d'equipament suposen un estàndard de **7,7 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial**. D'aquest estàndard de 7,7 m²sòl/100m²st, el 2,3 m²sòl/100m²st provenen de sòl d'equipament a les pistes d'esquí d'Arinsal i Pal.

- L'estàndard d'equipaments per habitant global de la parròquia és de **9,4 m²sòl d'equipaments/habitant**. A la taula es pot apreciar la desigualtat entre quarts, donada principalment per la presència de pistes d'esquí.



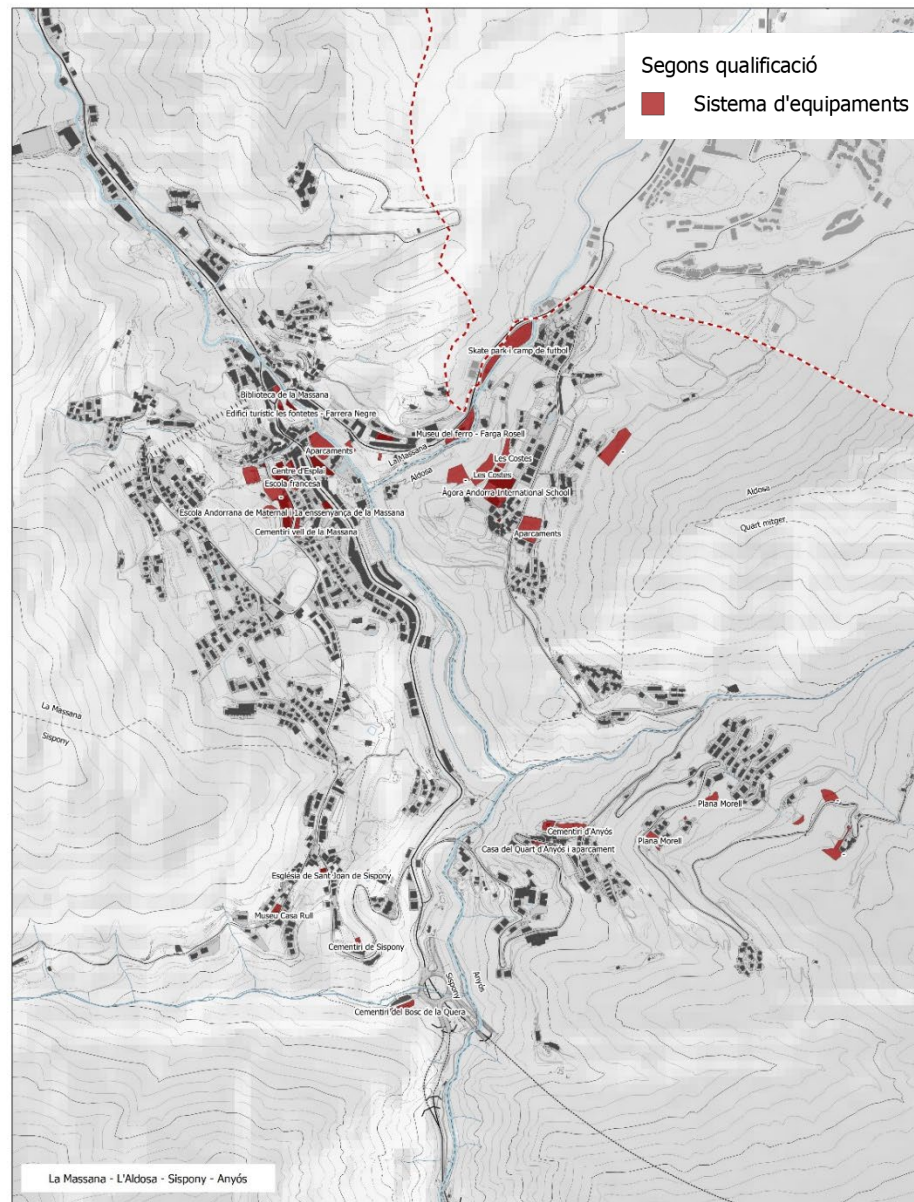
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Arinsal - Erts



Pal

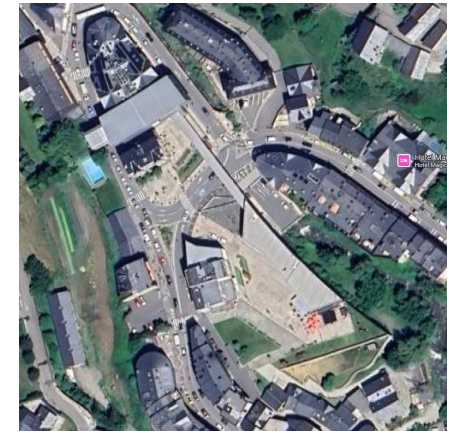


La Massana - L'Aldosa - Sispony - Anyós

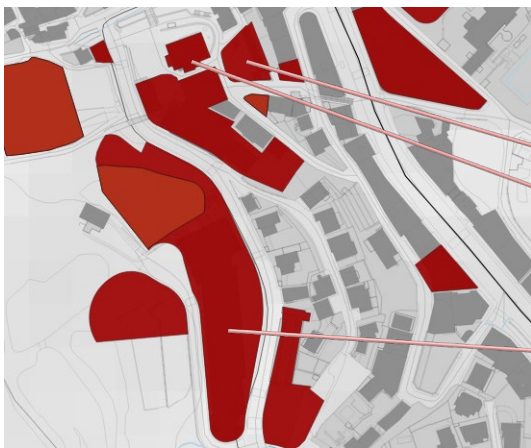
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Conjunt d'equipaments de la plaça del quart: Biblioteca comunal Antoni Morell, oficina de turisme, Museu Còmic Joan Pieras.



Conjunt d'equipaments de la plaça de l'església: escola bressol Petit Príncep, escoles públiques de la Massana.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Equipaments existents i reserves

QUART	SUPERFÍCIE EQUIPAMENT EXISTENT	SUPERFÍCIE RESERVA EQUIPAMENT	SUPERFÍCIE EQUIPAMENT TOTAL	ESTÀNDARD (m²/100m²st)
Anyós	4.600	3.875	8.475	7,2
Arinsal *	35.696	0	35.696	12,9
Erts	1.002	0	1.002	0,9
la Massana	37.529	1.783	39.312	5,9
Aldosa	13415	7760	21175	19,0
Pal *	24.169	945	25.114	35,9
Sispony	1.459	1.919	3.378	2,4
Quart Mitger	0	0	0	-

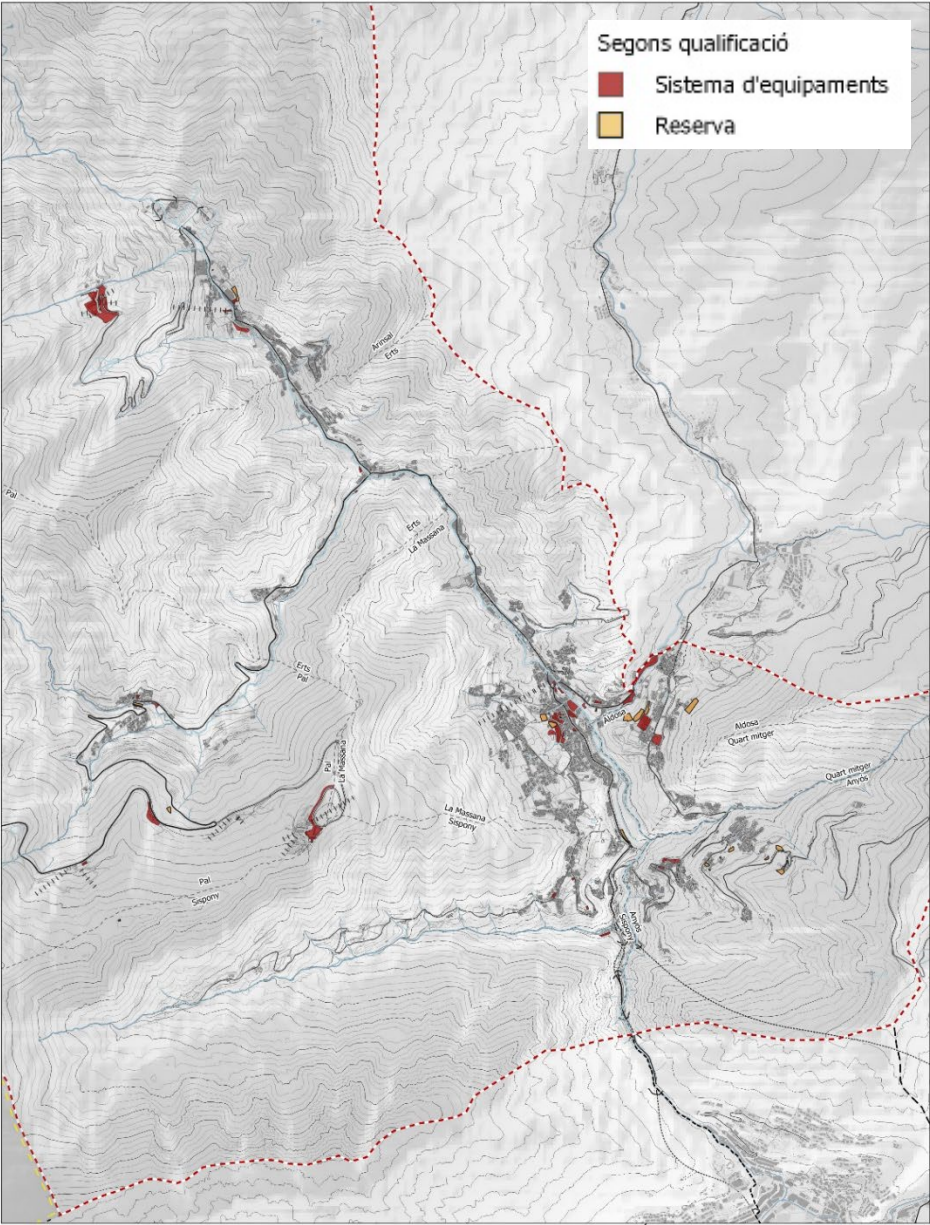
* Les pistes d'esquí representen el 87% de la superfície d'equipament existent a Arinsal, i del 97% a Pal. Els estandards sense tenir en compte aquests equipaments es mostren a continuació

Estandards sense incloure pistes d'esquí:

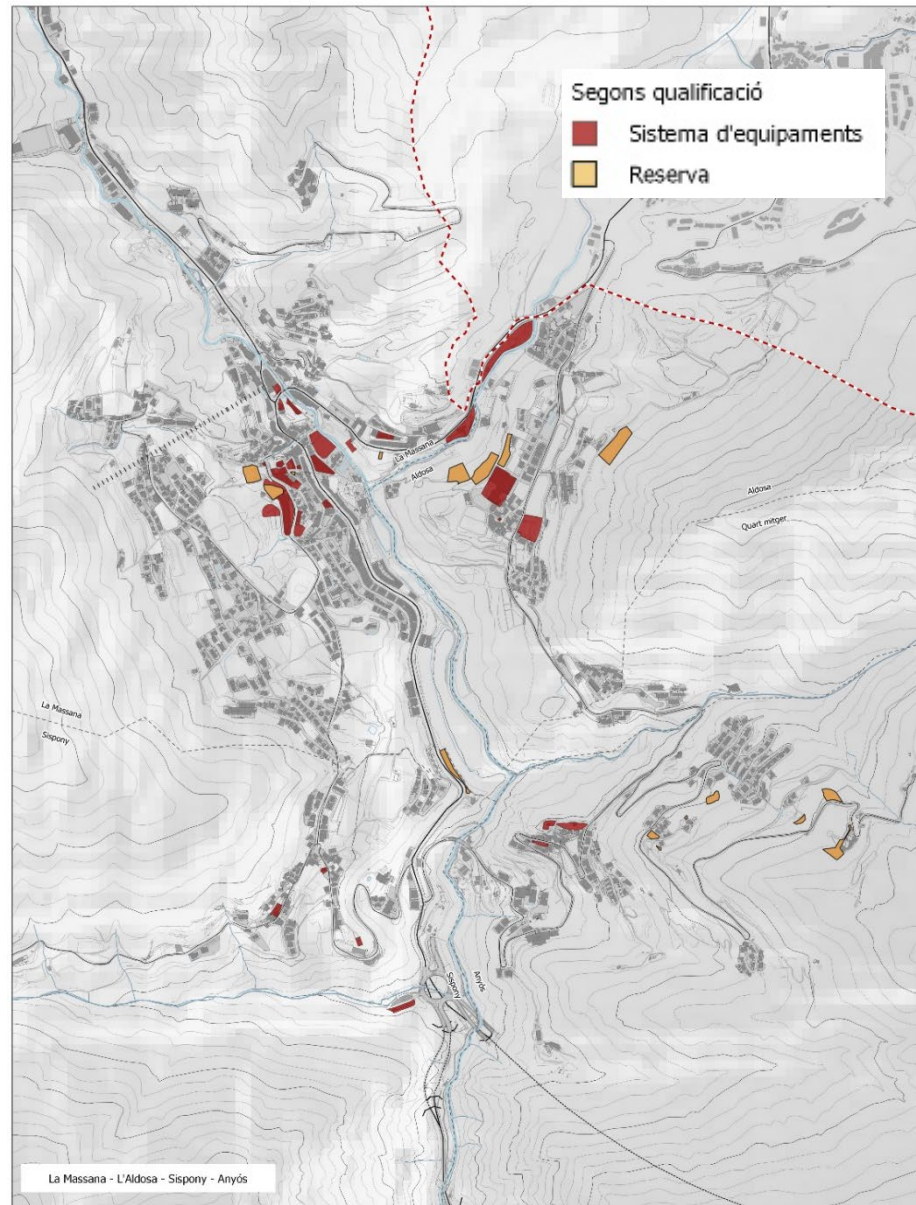
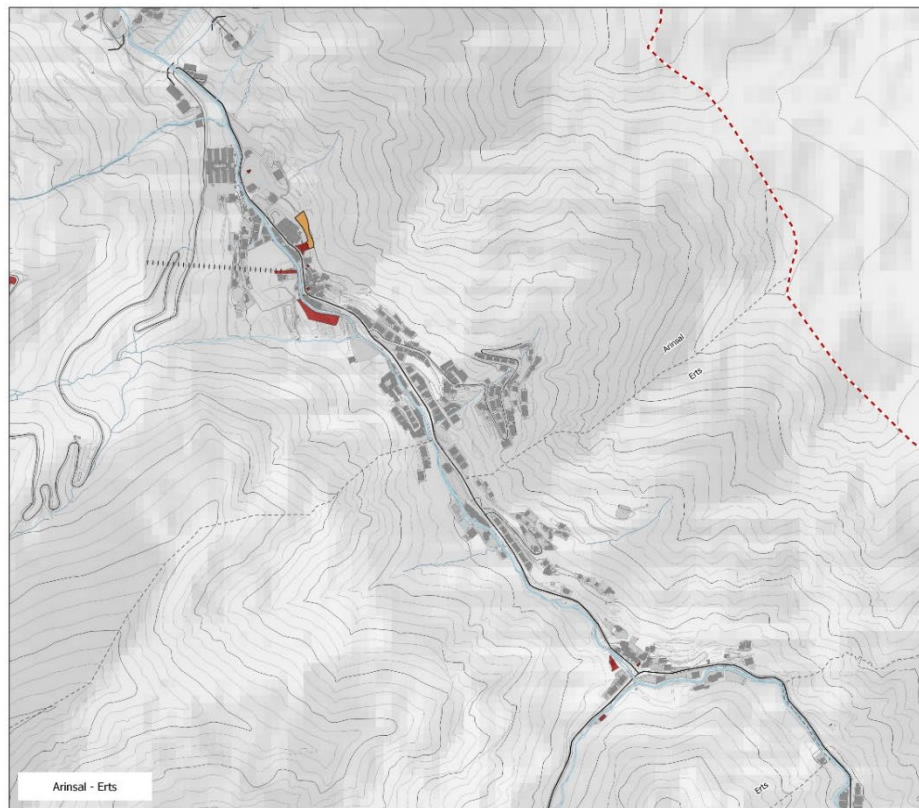
	Superfície equipament existent	Superfície reserva equipament	Superfície equipament total	Estàndard (m²/100m²st)
Arinsal	6.738	0	6.738	2,4
Pal	2.383	945	3.328	4,8

Estàndard global segons qualificació:

	Superfície equipament existent	Superfície reserva equipament	Superfície equipament total	Estàndard (m²/100m²st)
Amb pistes d'esquí	117.870	16.282	134.152	8,7
Sense pistes d'esquí	67.126	16.282	83.408	5,4



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



La Massana actual

QUART	SUPERFÍCIE EQUIPAMENT EXISTENT	SOSTRE RESIDENCIAL EXECUTAT (m²)	ESTÀNDARD (m²/100m²st)	ESTÀNDARD (m²/habitant)
Anyós	4.600	117.987	7,2	4,2
Arinsal *	35.696	277.225	12,9	14,9
Erts	1.002	117.565	0,9	1,5
la Massana	37.529	671.433	5,9	6,0
Aldosa	13.415	111.181	19,0	17,7
Pal *	24.169	70.040	35,9	90,2
Sispony	1.459	143.139	2,4	1,7
Quart Mitger	0	31.114	0,0	0,0
TOTAL:	117.870	1.539.686	7,7	9,4

La Massana amb el màxim desenvolupament

QUART	SUPERFÍCIE EQUIPAMENT MÀXIMA	SOSTRE RESIDENCIAL MÀXIM (m²)	ESTÀNDARD (m²/100m²st)	ESTÀNDARD (m²/habitant)*
Anyós	8.475	809.601	1,0	-
Arinsal *	35.696	937.405	3,8	-
Erts	1.002	466.345	0,2	-
la Massana	39.312	1.586.402	2,5	-
Aldosa	21.175	553.734	3,8	-
Pal *	25.114	872.797	2,9	-
Sispony	3.378	1.002.456	0,3	-
Quart Mitger	0	245.238	0,0	-
TOTAL:	134.152	6.473.977	2,1	1,6

(*) Dades de creixement de població segons estudi de mobilitat del POUP vigent

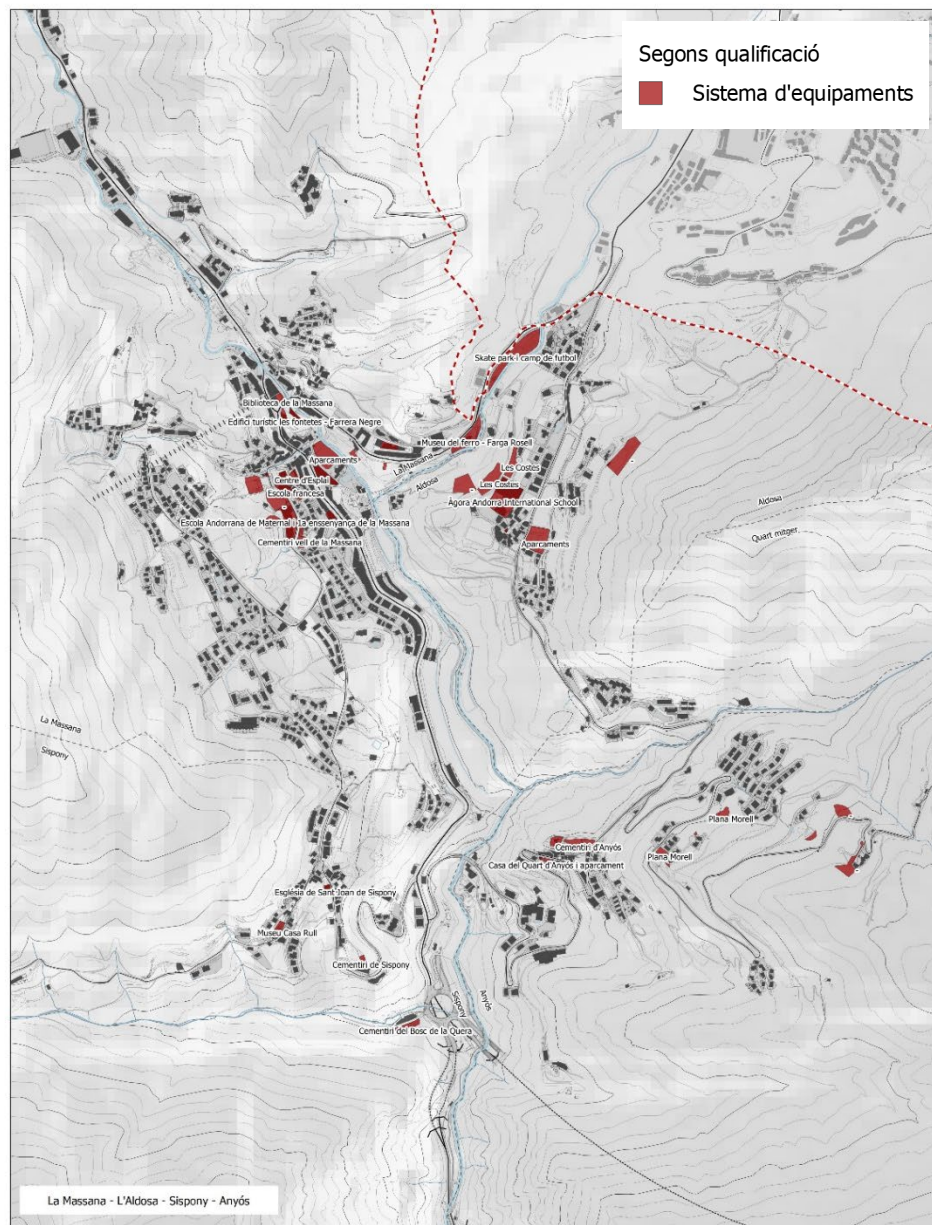


1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



la Massana	m2 Equipaments	39312
4U03164	101 Antiga Casa Comuna de la Massana	Administratiu
4U03056	2026 Edifici Administratiu de la Closeta - Casa Comuna	Administratiu
4U14180	620 Prat del Través - Borda Palanques	Altres
4U11970	1225 Cementiri del Bosc de la Quera	Altres
4U14176	3906 Aparcaments	Altres
4U00337	1504 Cementiri vell de la Massana	Altres
4U03211	713 Edifici turístic les fontetes - Farrera Negre	Altres
4U12230	887 Edifici Mikado	Aparcament
4U00813	1748 Aparcaments	Aparcament
4U00393	142 Xalet Guilló	Cívic
4U00207	636 Centre d'Esplai	Cívic
4U04789	524 Edifici comunal dels Arcs - Centre d'Atenció primària	Cívic - Sociocultural
4U03583	3495 Museu del ferro - Farga Rosell	Cultural
4U04423	519 Biblioteca de la Massana	Cultural
4U03211	452 Edifici Museu del còmic i escola d'art - Farrera Negre	Cultural
4U00406	2592 Escola francesa	Educatiu
4U00345	5083 Escola Andorrana de Maternal i 1a ensenyança de la	Educatiu
4U11159	6499 Skate park i camp de futbol	Esportiu
4U00385	381 Església parroquial de Sant Iscle i Santa Victòria	Religiós
4U14277	2313 Prat de la Plaça	Reserva
4U16421	1783 Reserva vora l'escola Maternal i 1a ensenyança	Reserva
4U10995	1854 Les Costes	Reserva
4U00380	104 Cessió Casa Rosell	Reserva
4U14181	205 El Través	Reserva

NOTA: S'ha constatat la presència d'un gran nombre d'equipaments privats que ofereixen serveis a la ciutadania de la parròquia, com ara piscines, centres esportius i altres instal·lacions. Aquests equipaments estan situats en zones que no estan qualificades com a sistemes d'equipaments, però, malgrat el seu caràcter privat, actualment presten un servei important a la població. Alguns exemples són el Centre Esportiu d'Anyós, el Club de Tennis i l'Hípica de l'Aldosa.



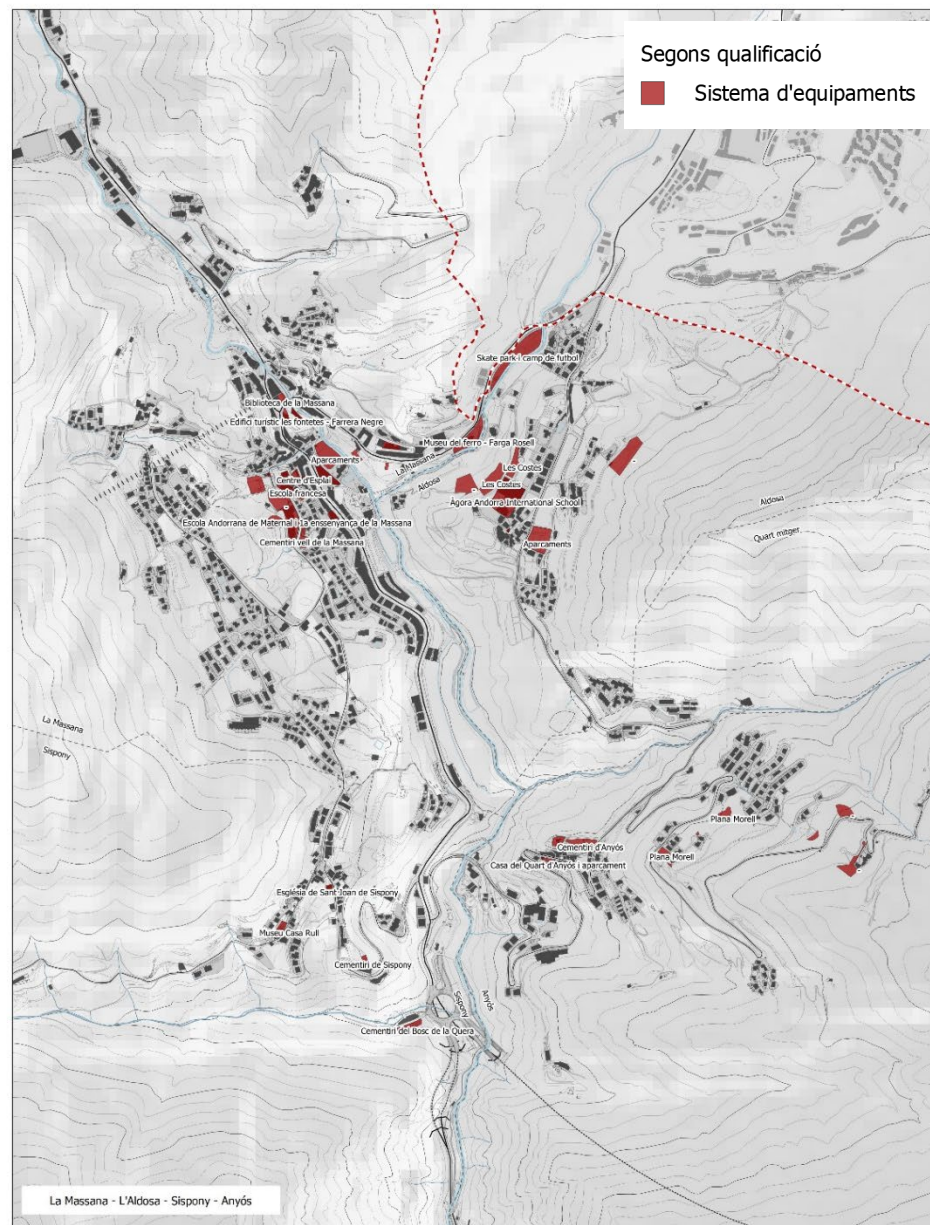
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



l'Aldosa	m2	21175
4U12853	4476 Aparcaments	Aparcament
4U10275	5377 Àgora Andorra International School	Educatiu
4U09492	68 Església Sant Armengol	Religiós
4U12937	4807 Reserva en SNU (4U12937)	Reserva
4U12943	3494 Les Costes	Reserva
4U12948	2953 Reserva unitat A-43	Reserva

Sispony	m2	3378
4U00697	803 Museu Casa Rull	Altres
4U00125	378 Cementiri de Sispony	Altres
4U12290	214 Pla de la Cot	Altres
4U00066	278 Església de Sant Joan de Sispony	Religiós
	1705 Reserva unitat A-48	Reserva

Anyós	m2 8 Equipaments	8475
4U10883	1627 Cementiri d'Anyós	Altres
4U04004	451 Casa del Quart d'Anyós i aparcament	Cívic
4U04002	783 Església de Sant Cristòfol d'Anyós	Religiós
4U13045	1951 Reserva unitat A-35	Reserva
4U12850	759 Plana Morell	Reserva
4U13138	1924 Reserva unitat E-108	Reserva
4U12850	980 Plana Morell	Reserva



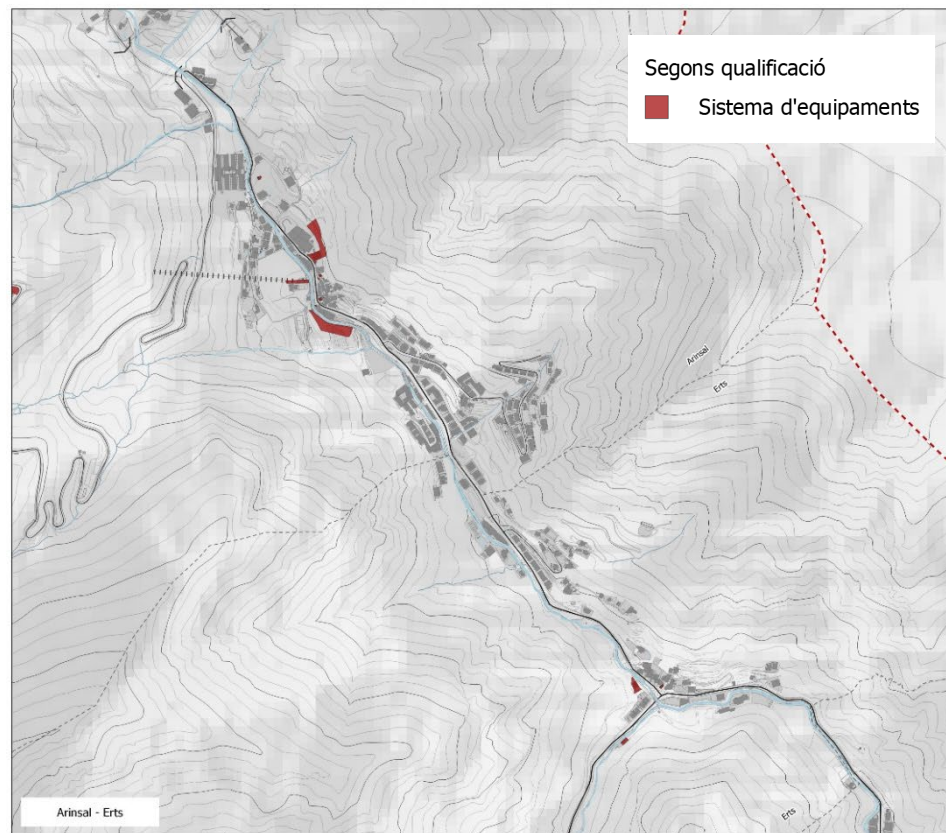
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Arinsal	m2 15 Equipaments	35696
4U14846	3456 Prat de la Berca - Aparcament	Altres
4U06817	54 Casa del Quart d'Arinsal	Cívic
4U04866	744 Sala sociocultural del Quart d'Arinsal	Cultural
4U12093	3975 Estació d'esquí d'Arinsal	Esportiu
4U12093	2127 Estació d'esquí d'Arinsal - Vallnord	Esportiu
4U16024	22249 Estació d'esquí d'Arinsal	Esportiu
4P02039	17 Edifici Mola	Industrial - re
4U07021	80 Capella de Sant Andreu	Religiós
4U07018	71 Església de Sant Andreu d'Arinsal	Religiós
4U14922	2299 El Guillart i la Mercera de Baix	Reserva
4U08133	17 Molí de la plaça	Serveis
4U07031	607 Estació d'esquí d'Arinsal - telecabina	Serveis

Erts	m2 4 Equipaments	1002
4U11892	235 Cementiri d'Erts	Altres
4U11709	684 Casa del Quart d'Erts	Cívic
4U11273	83 Església de Sant Romà d'Erts	Religiós

Pal	m2	25114
4U10537	749 Cementiri de Pal	Altres
4U10673	100 Casa del Quart de Pal	Cívic
4U10659	299 Centre d'interpretació del Romànic. Hort de Casa Tor	Cultural
4U13198	10326 Estació d'esquí de Pal (EMAP SAU)	Esportiu
4U13198	251 Estació d'esquí de Pal (EMAP SAU)	Esportiu
4U01787	1014 Estació d'esquí de Pal (EMAP SAU)	Esportiu
4U16165	2955 Estació d'esquí de Pal (EMAP SAU)	Esportiu
4U13197	5647 Estació d'esquí de Pal	Esportiu
4U15646	472 Estació d'esquí de Pal (EMAP SAU)	Esportiu
4U11946	435 Estació d'esquí de Pal (EMAP SAU)	Esportiu
4U13197	686 Estació d'esquí de Pal (EMAP SAU)	Esportiu
4U10572	281 Església de Sant Clements de Pal	Religiós
4U15414	945 Reserva unitat E-033	Reserva
4U15328	954 Pla de Borràs	Reserva

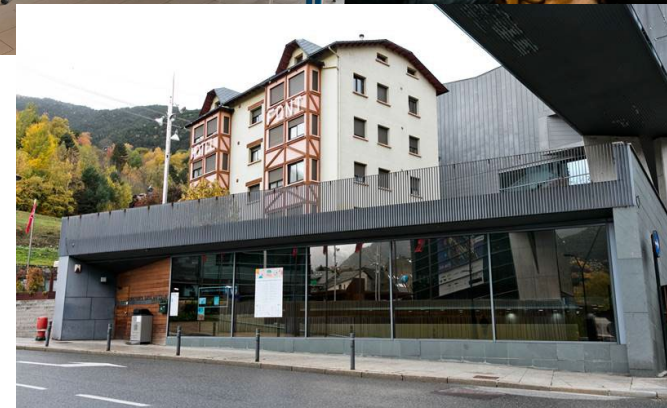
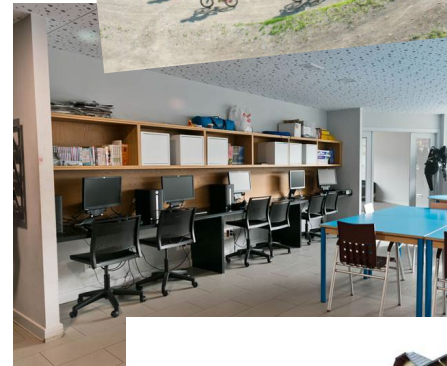
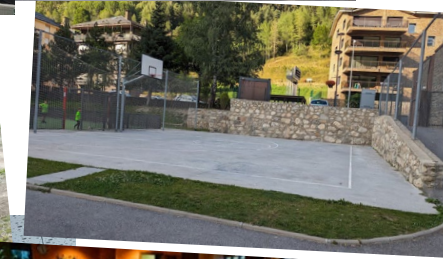


1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Tipologia d'equipaments al POUP

- **Educatius**: escoles 1a i 2a ensenyança, universitats, llars d'infants.
- **Sanitaris**: hospitals, centres de salut.
- **Culturals**: biblioteques, museus, centres cívics, sales culturals, espais escènics.
- **Esportius**: instal·lacions poliesportives, piscines públiques, etc.
- **Socials**: centres per a la gent gran, centres de dia, etc.
- **Administratius**: comú, oficines de serveis públics, etc.
- **Altres** : escola de música



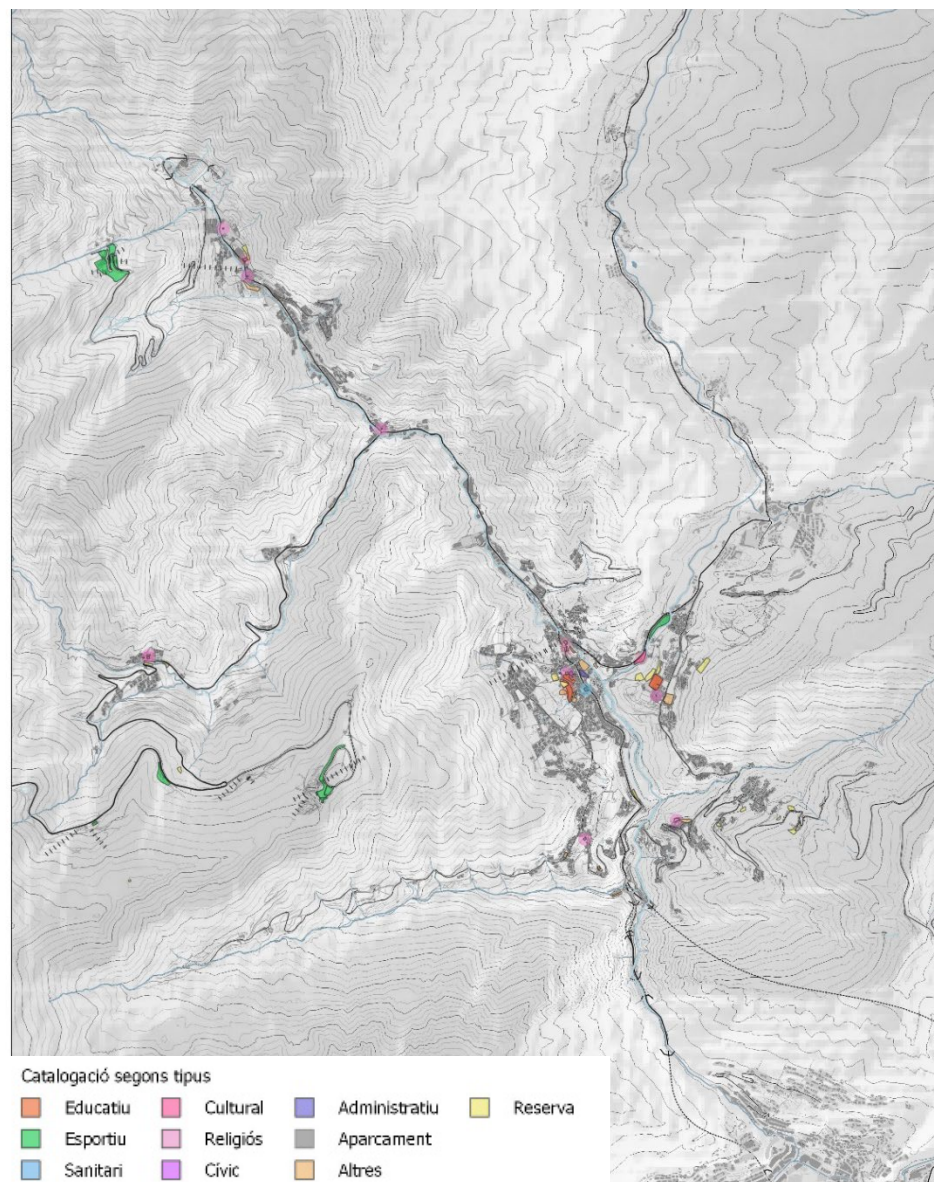
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



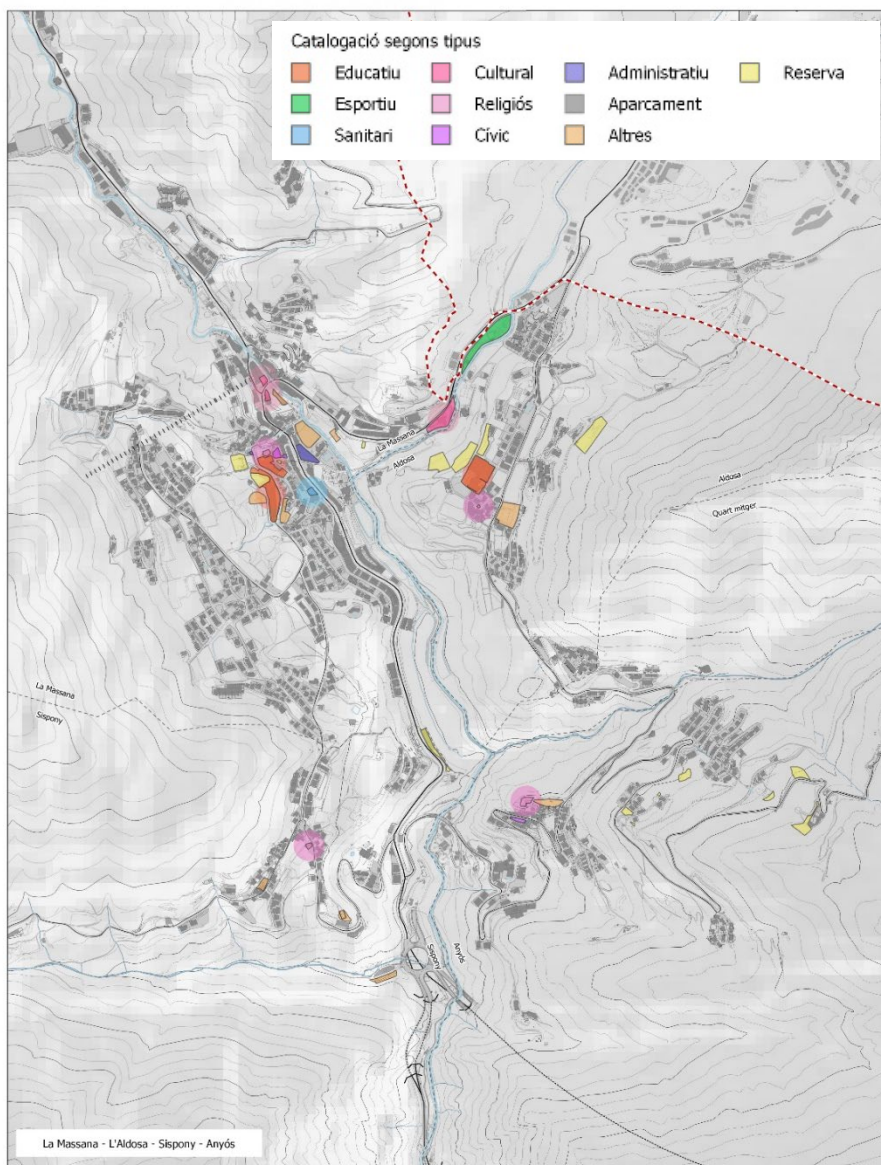
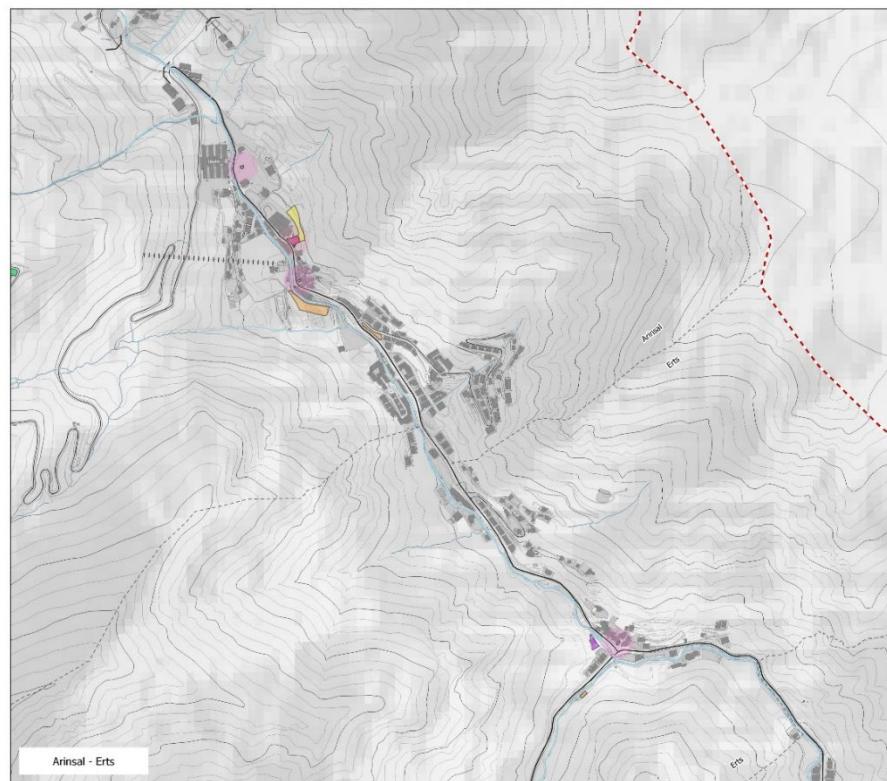
Equipaments segons tipus

TIPUS	NOMBRE D'EQUIPAMENTS AL PLANEJAMENT	SUPERFÍCIE AL PLANEJAMENT (m²)
Educatius	3 de 3	13.052
Socio-sanitaris	1 de 1	524
Cívics	6 de 7	2.067
Esportius	2 de 10	56.636
Culturals	7 de 7	7.025
Religiosos	8 de 9	2.025
Aparcaments	5 de 6	14.473
Altres	7 de 11	6.338
Reserva	16 de 24	29.261

- 1) Podem distingir diversos tipus d'equipaments a la Massana. Els que tenen una major ocupació de sòl son els **equipaments esportius**, per la gran extensió de les pistes d'esquí. Seguit dels **aparcaments** i **escoles**.
- 2) Hi ha equipaments que disposen d'una major dispersió pels quarts de la parròquia, com els **religiosos** i **culturals**. D'altres es situen cèntrics a la parròquia, com poden ser les **escoles** i el **Centre d'Atenció Primària**.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Reserva d'equipaments

L'Aldosa:

Entorn de l'Àgora International School



La Massana:

Entorn de l'església i les escoles



Pal:

Reserva a la vora del riu de Pal



Segons qualificació

- Sistema d'equipaments
- Reserva

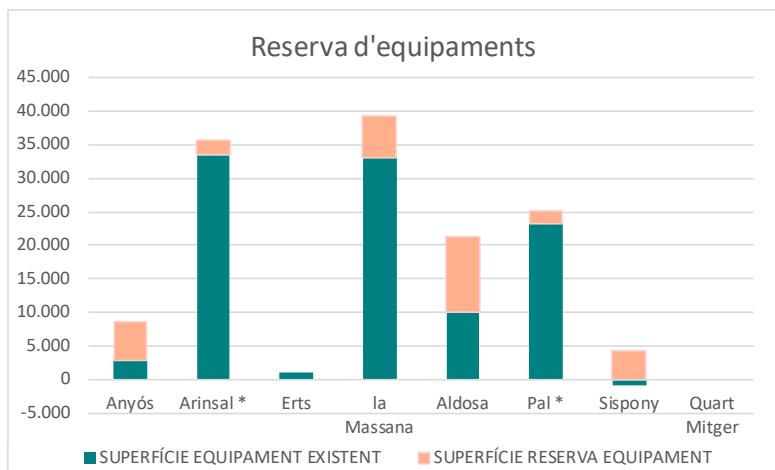
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Reserva d'equipaments

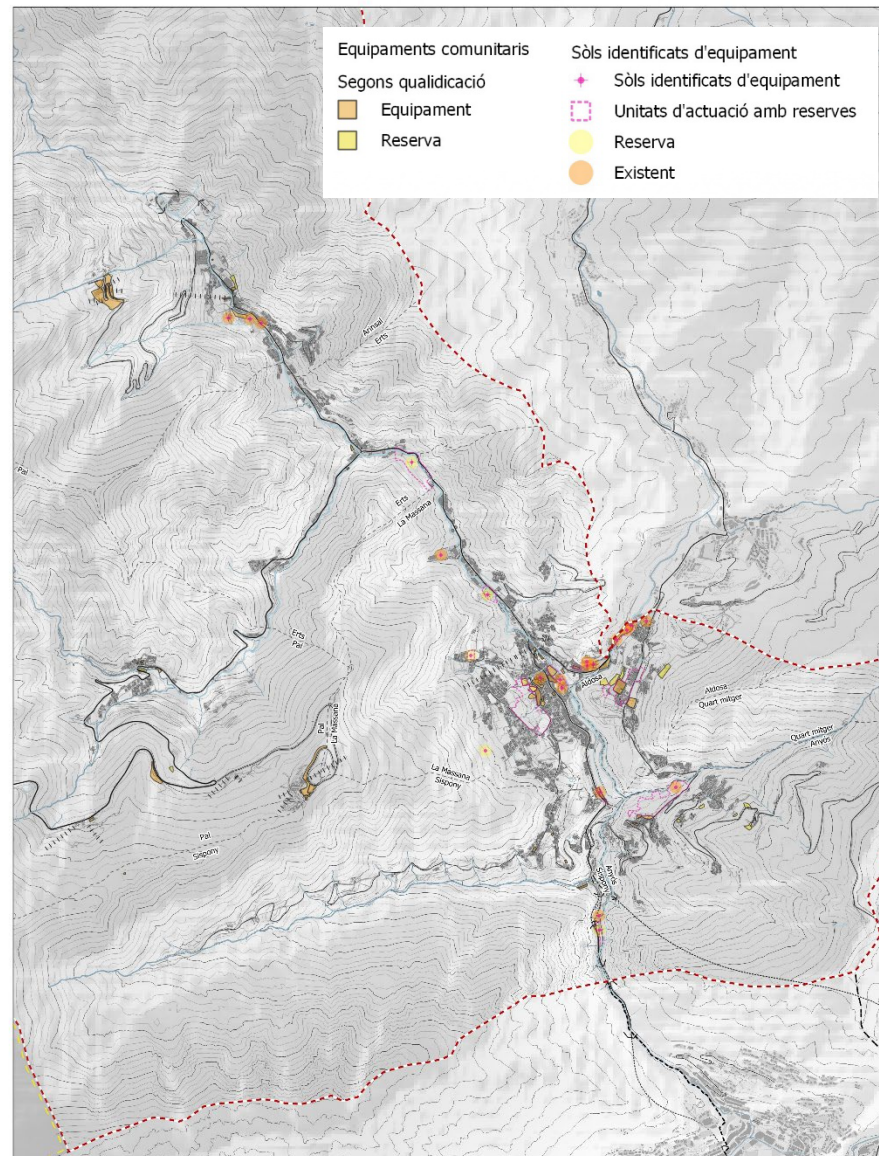
% de disponibilitat del sòl

QUART	SUPERFÍCIE EQUIPAMENT EXISTENT	SUPERFÍCIE RESERVA EQUIPAMENT	SUPERFÍCIE EQUIPAMENT TOTAL	%DISPONIBLE (m² reserva/100m)
Anyós	2.861	5.614	8.475	66%
Arinsal *	33.397	2.299	35.696	6%
Erts	1.002	0	1.002	0%
la Massana	33.053	6.259	39.312	16%
Aldosa	9.921	11.254	21.175	53%
Pal *	23.215	1.899	25.114	8%
Sispony	-876	4.254	3.378	126%
Quart Mitger	0	0	0	-
TOTAL:	102.573	31.579	134.152	24%

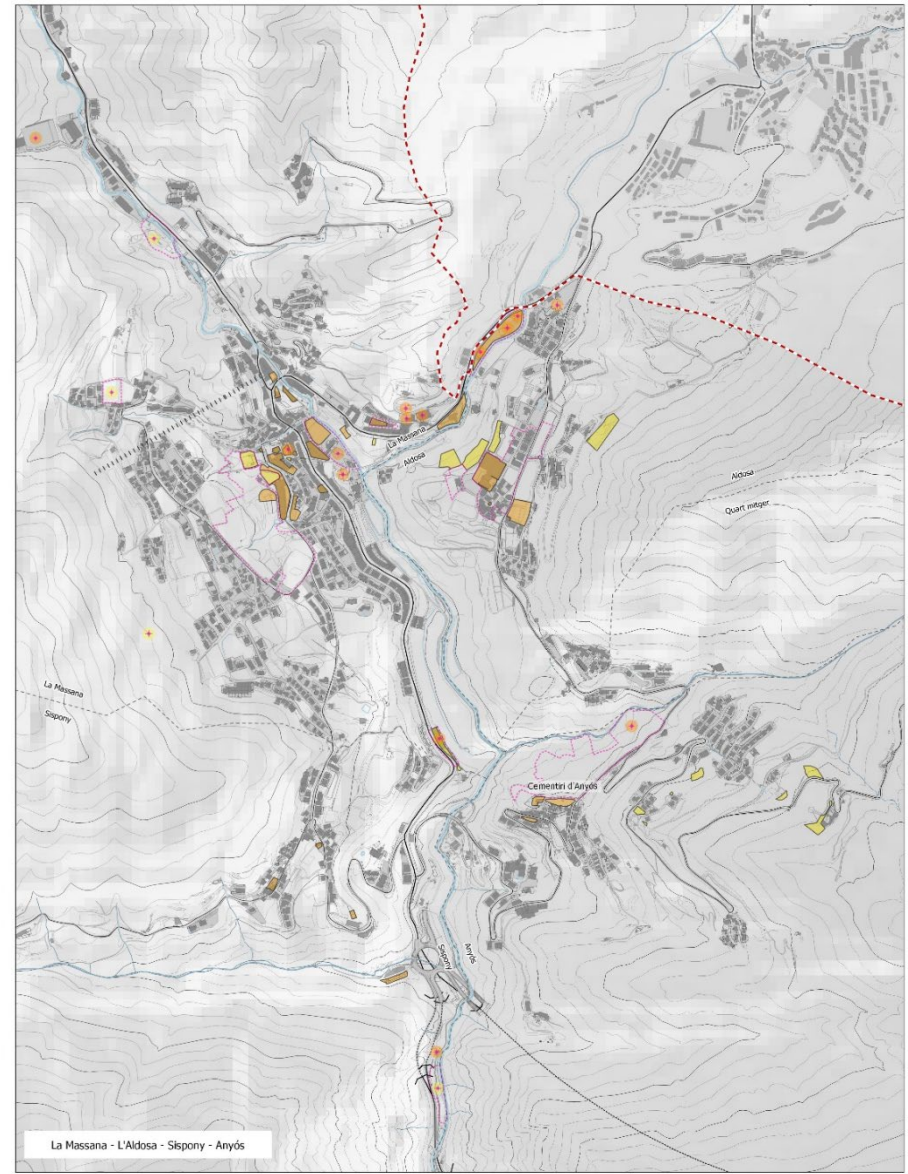
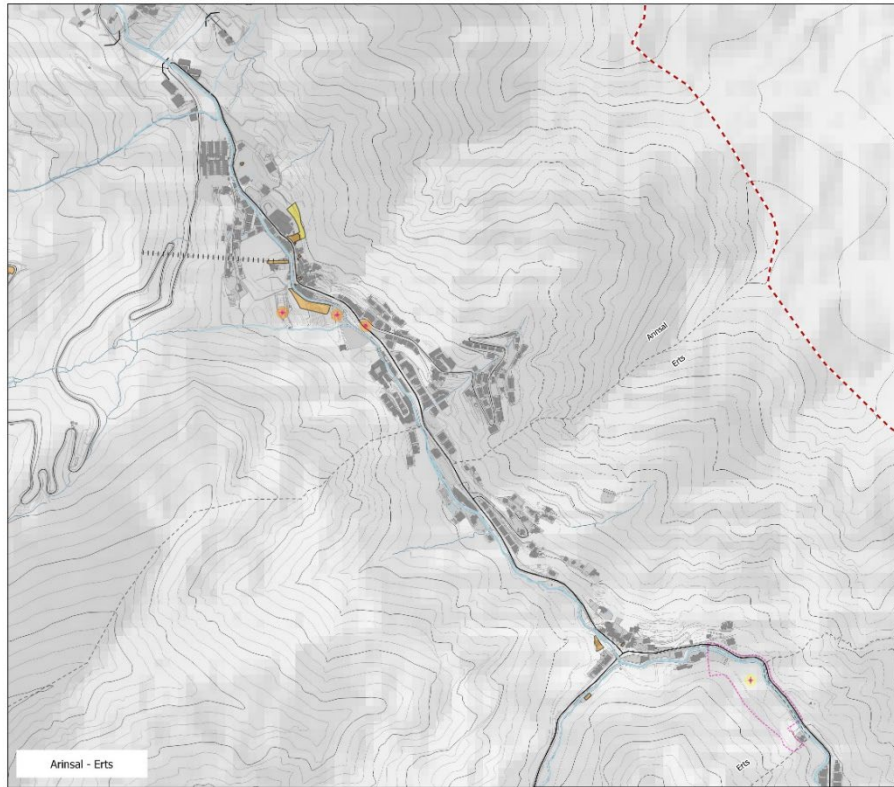


1) Un **24% del sòl qualificat** com a equipament **no acull cap equipament**.

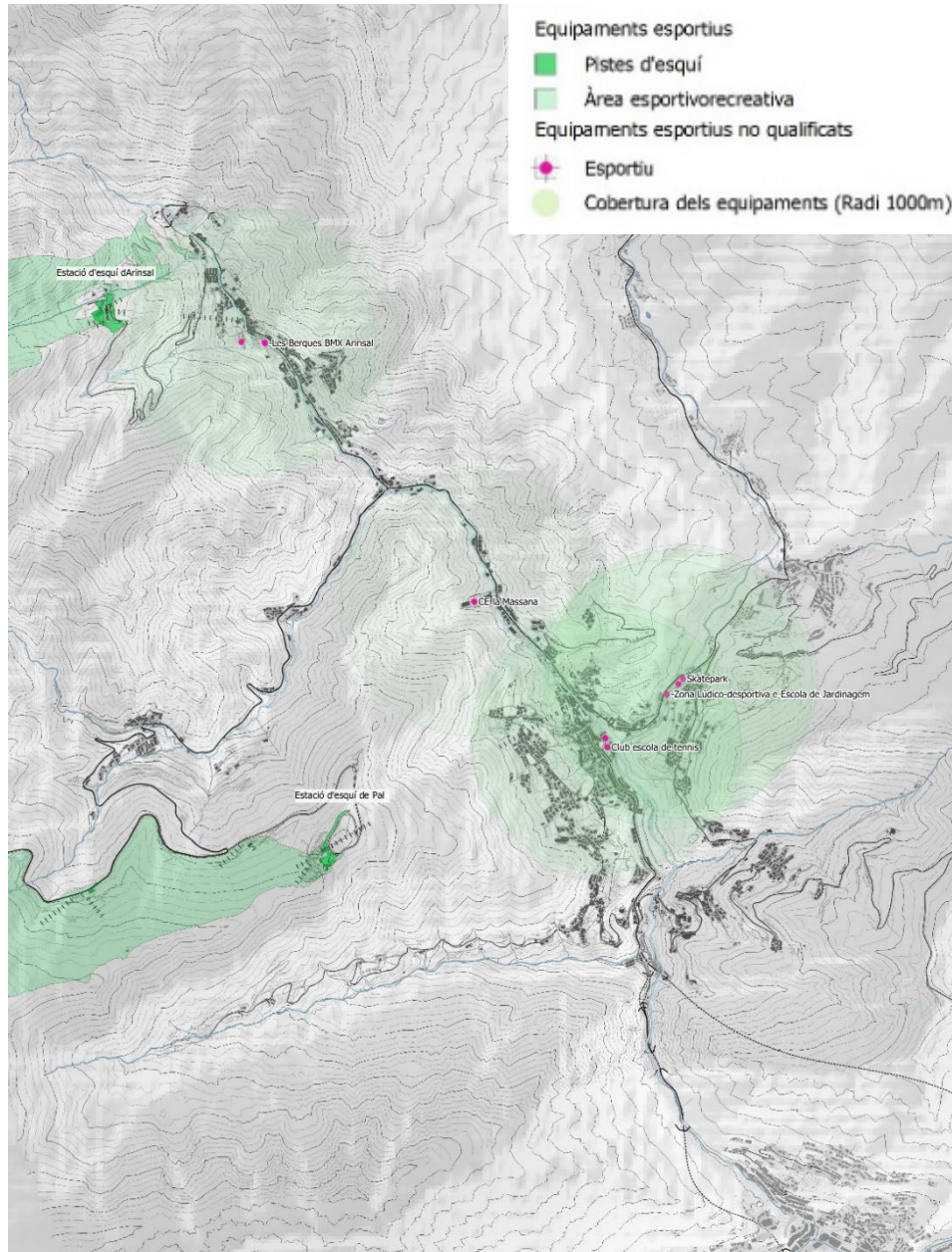
2) La majoria d'aquestes reserves de sòl es troben a **l'Aldosa**.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS

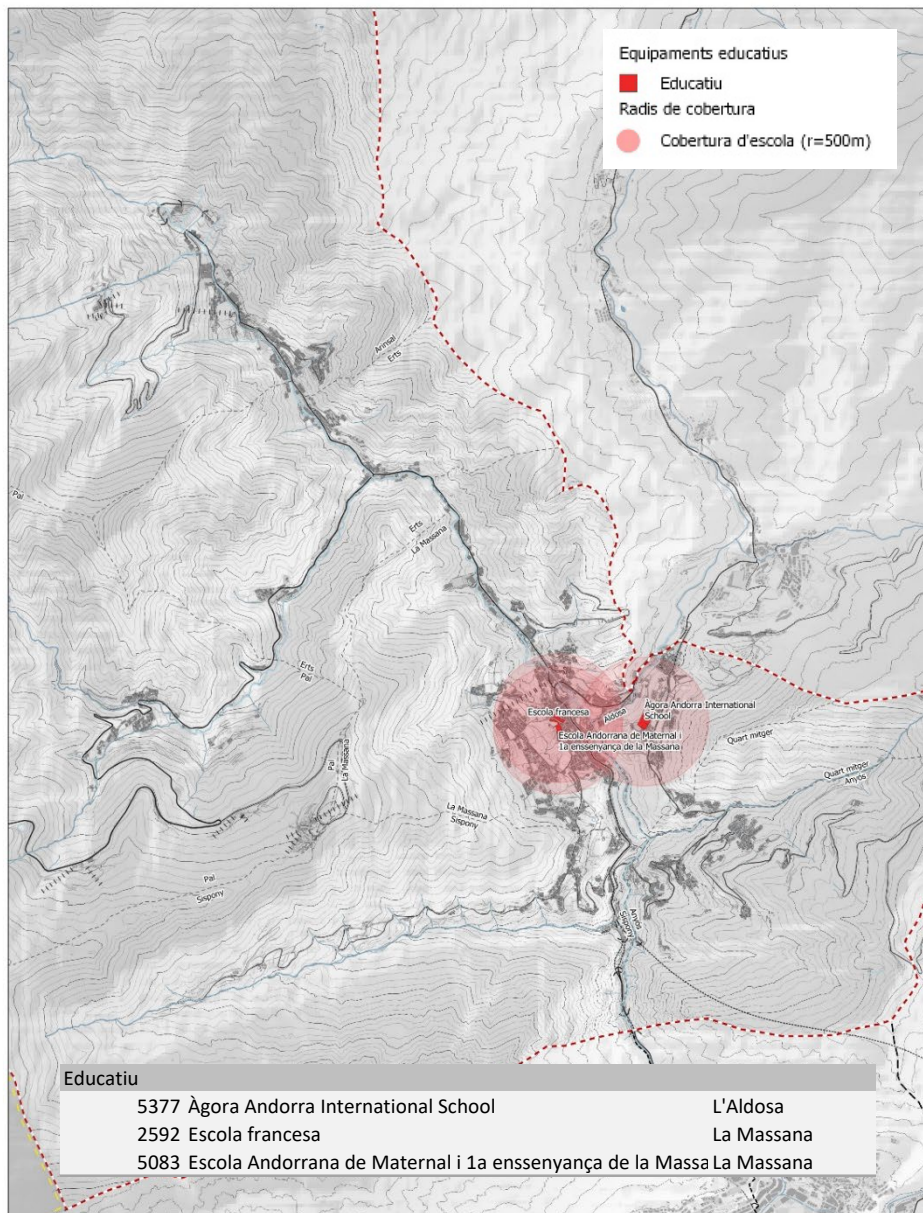


Equipaments esportius

Els principals equipaments esportius són:

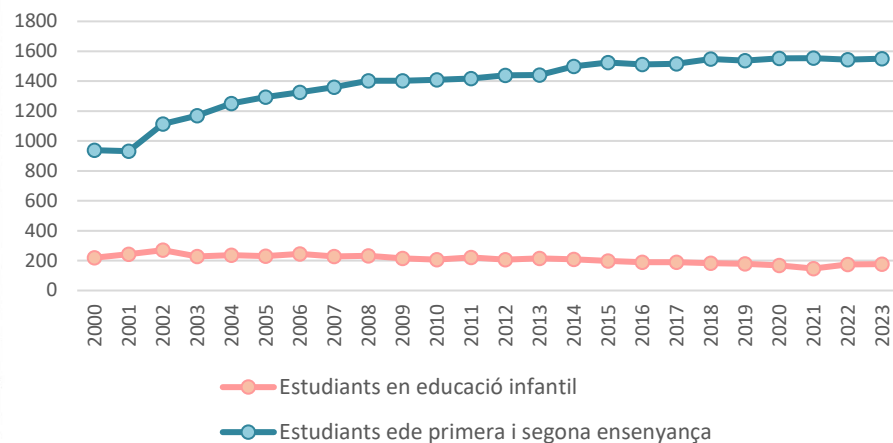
- **Parc de Santa Caterina**
- **Pista de futbol, bàsquet i pump track** – parc del Prat Gran
- **Sector d'escalada** – oratori de St Antoni
- **Les Berques d'Arinsal** – Camí Veïnal AD400
- **Via ferrada del Roc de la Coma**
- **Pistes de futbol, bàsquet i tennis** – camí de les Callisses
- **Camp de futbol** – plaça Francesc Areny Parramón – equipament privat sense accés per a la ciutadania.

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Equipaments educatius

Estudiants - La Massana



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



Dades rellevants

Els grans consumidors de sòl del sistema d'equipaments són **l'educatiu i l'esportiu**, que ocupen un **52% del sòl destinat a equipaments**. Tot i això, cal considerar que gran part d'aquest sòl (un 73%) correspon a espais dins de pistes d'esquí que no cobreix un servei quotidià de la població.

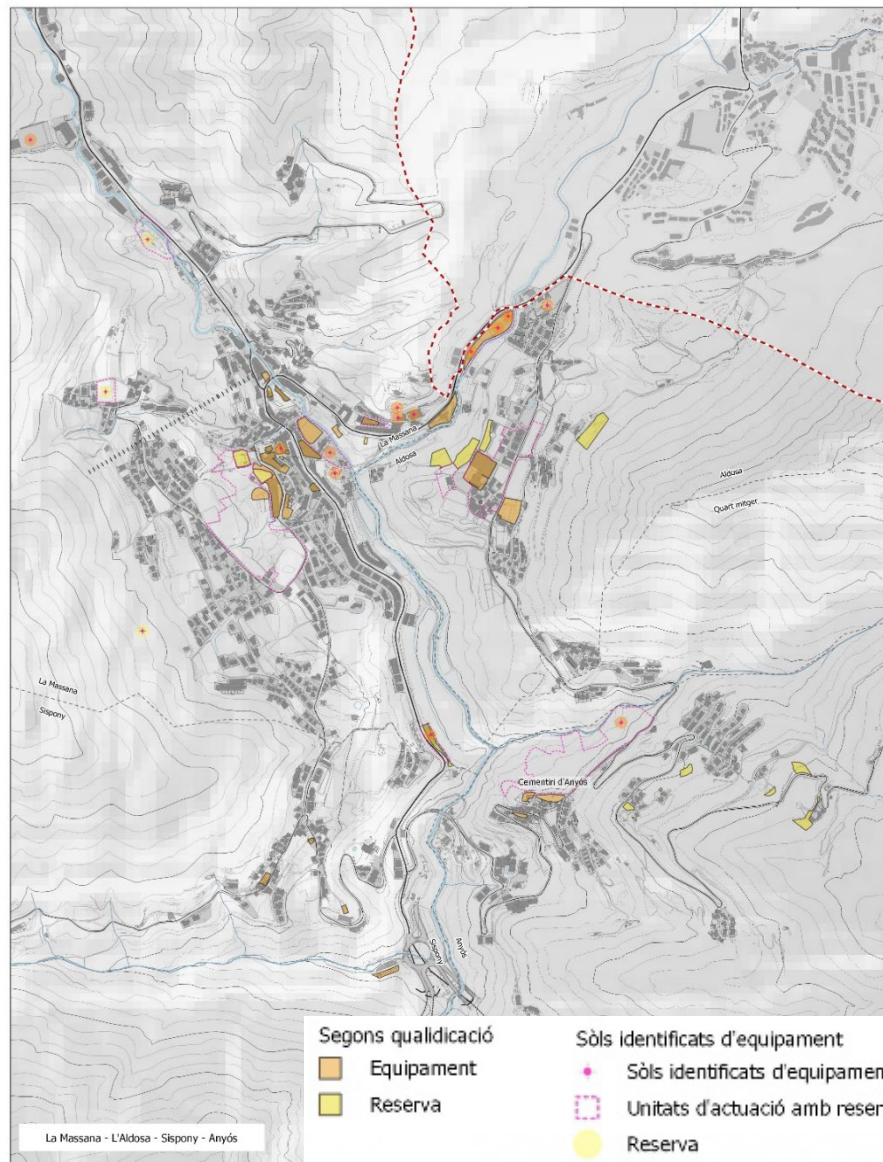
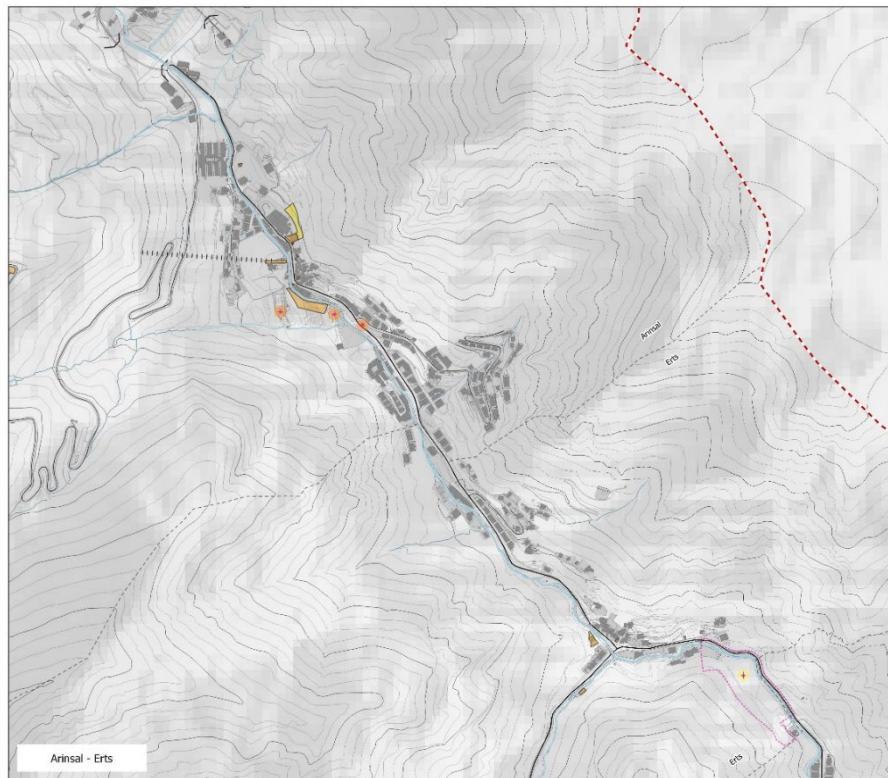
No hi ha cap **centre esportiu comunal**, fet que obliga a la població a desplaçar-se o accedir als equipaments privats.

L'estudi de localització de les instal·lacions mostra que hi ha **equipaments** situats a la parròquia de la Massana que **no estan qualificats com a tal** al planejament, ja que **són de caràcter privat**, però **donen servei a la ciutadania**. Alguns d'aquests són:

- Parc de bombers la Massana
- Deixalleria
- Heliport
- Instal·lacions d'allotjaments turístics



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



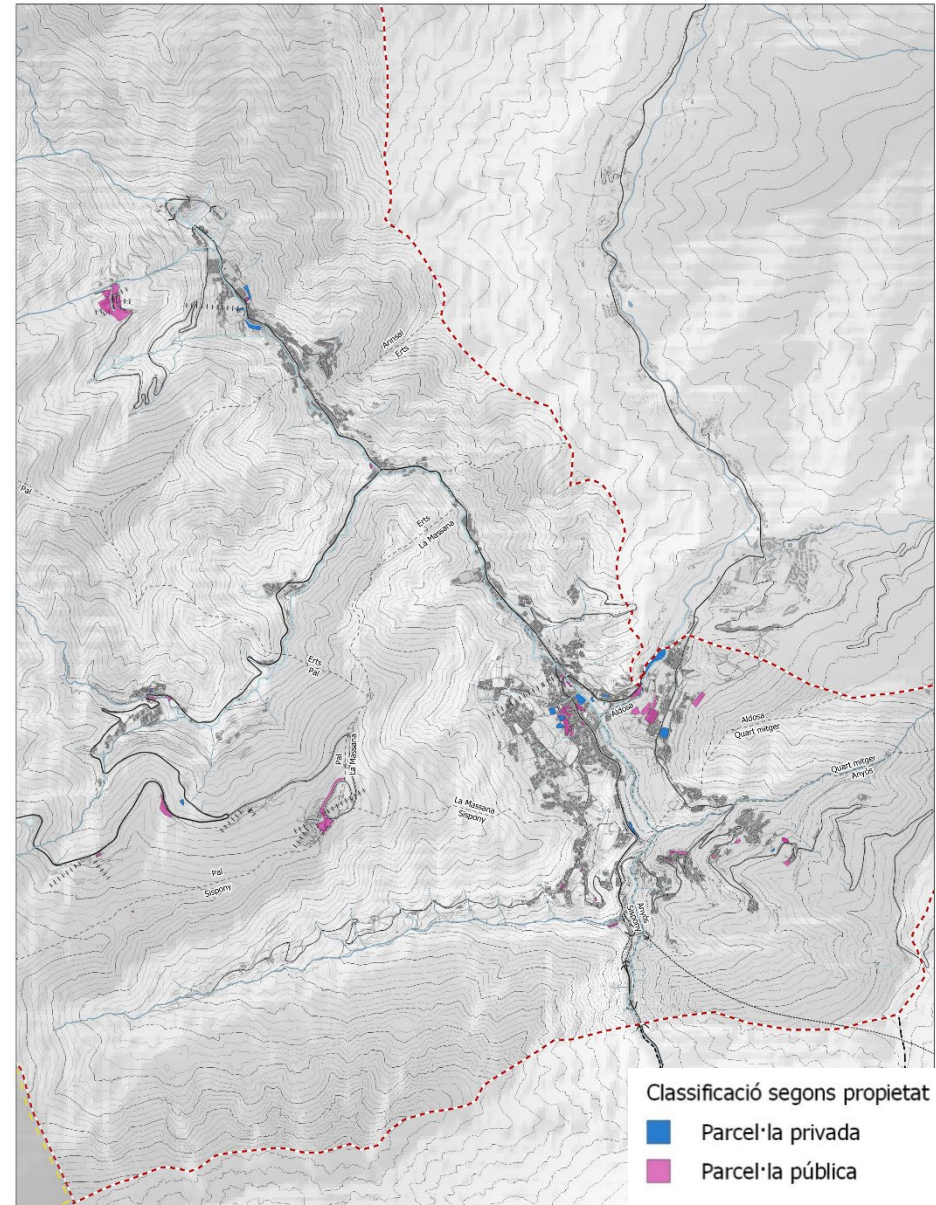
1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



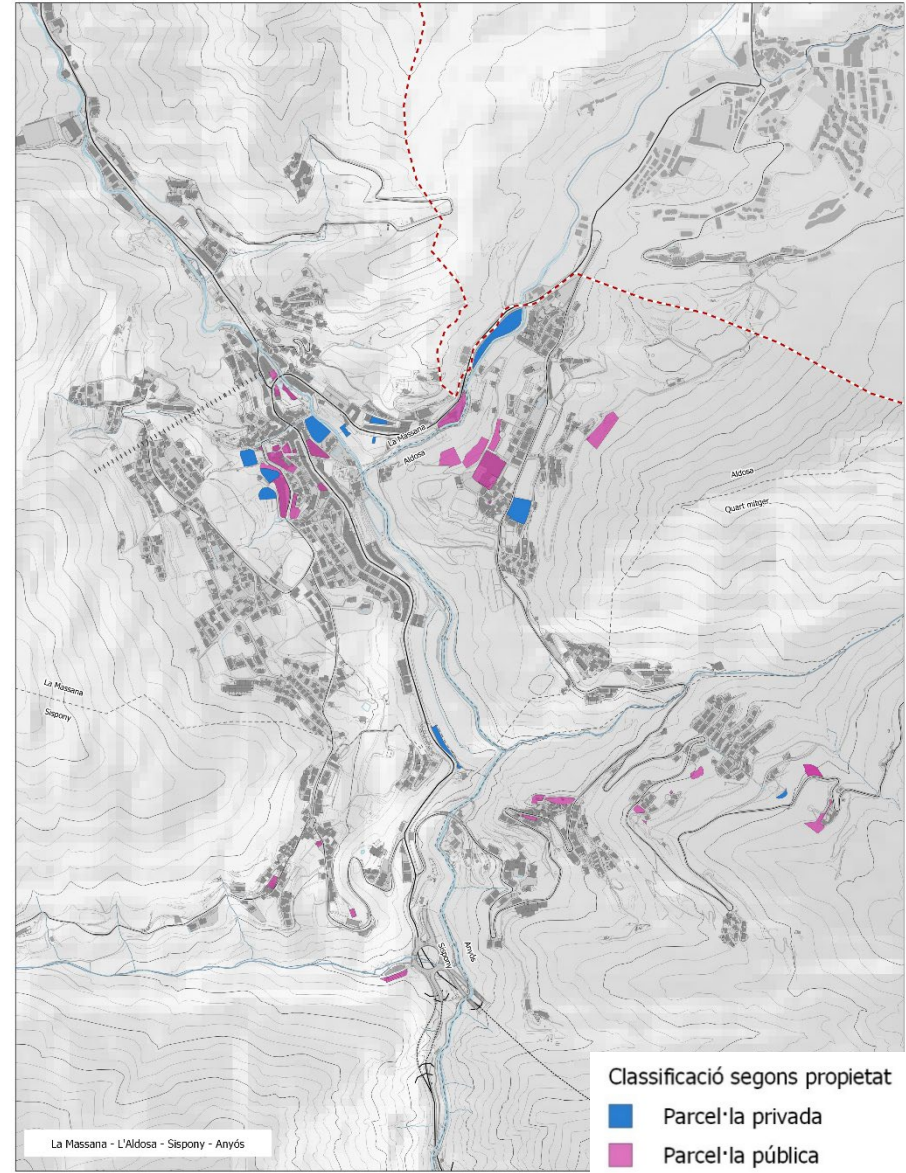
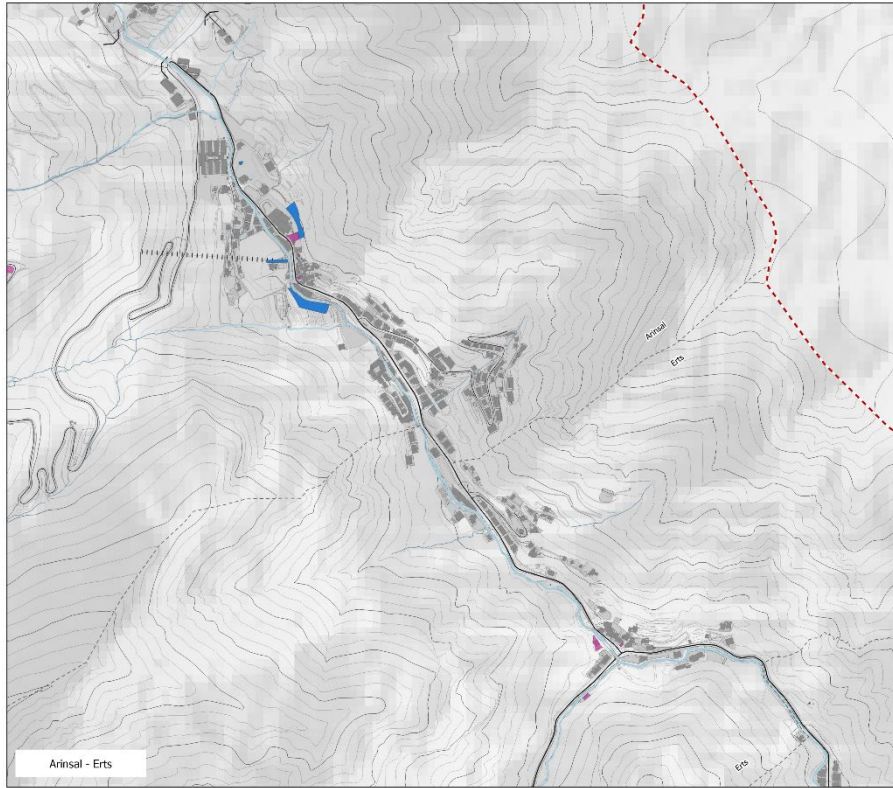
Titularitat dels equipaments segons cadastre

- Si comparem el planejament **incloent les reserves de sòl**, amb el cadastre, s'observa:

- 1) El Comú, Quarts i Govern són propietaris d'alguns equipaments. No obstant, hi ha un gran volum d'equipaments de caràcter privat, no qualificats com a tal, que donen servei a la parròquia.
- 2) El comú disposa de poc sòl públic per al sistema d'equipaments. Gran part de les reserves i futurs equipaments estan previstos en sòl privat.



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



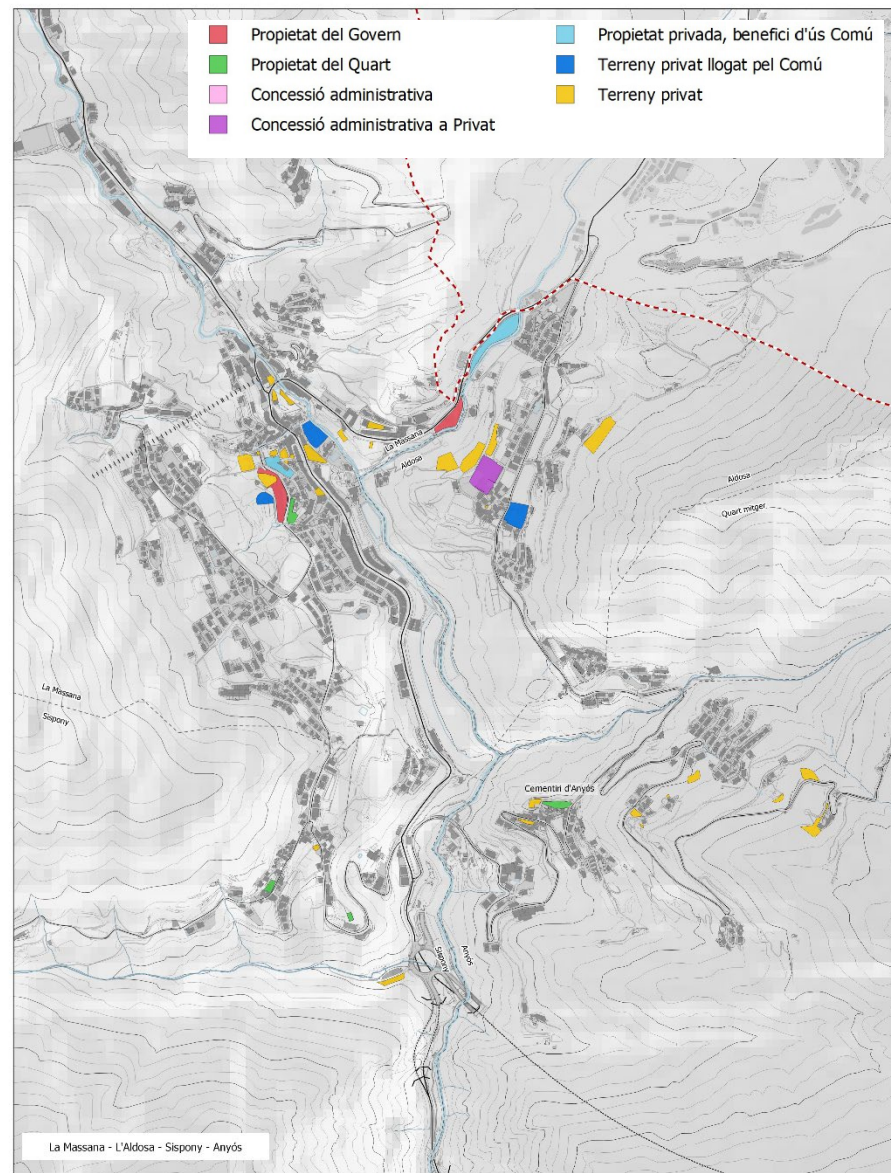
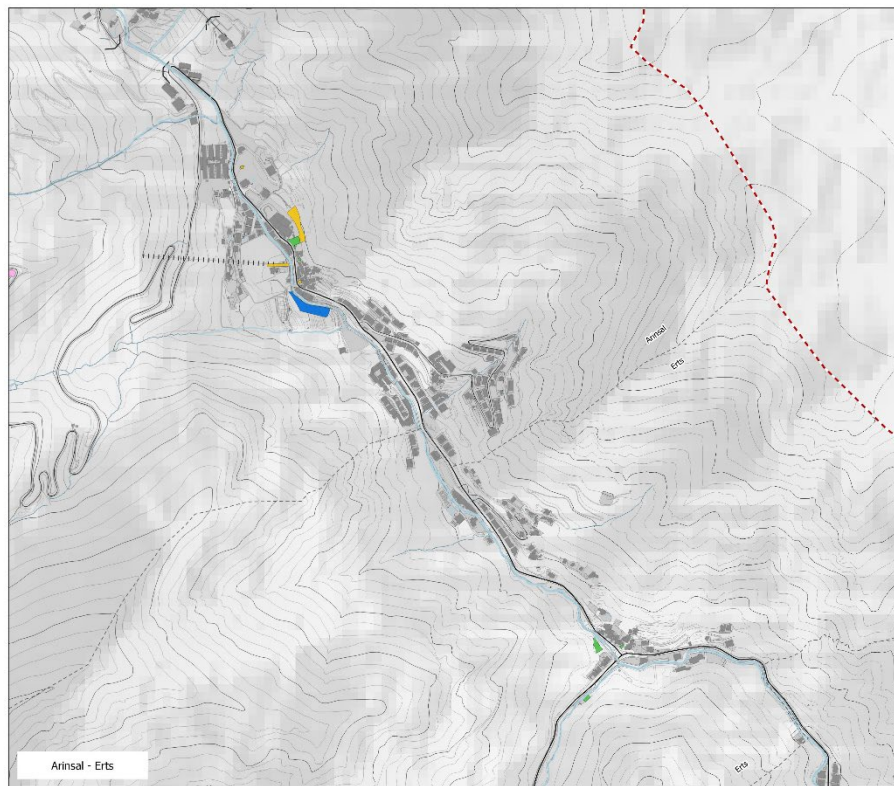
Classificació segons propietat

- Parcel·la privada
- Parcel·la pública

A la pràctica, l'ús que es fa dels terrenys el podem distingir en diverses **tipologies de propietat**.

-
- A topographic map of Anyos, Spain, showing land ownership. The map features contour lines indicating elevation. A red dashed line outlines the municipal boundary. Various areas are color-coded according to the legend:
- Propietat del Govern**: Red square.
 - Propietat privada, benefici d'ús Comú**: Light blue square.
 - Propietat del Quart**: Green square.
 - Terreny privat llogat pel Comú**: Dark blue square.
 - Concessió administrativa**: Pink square.
 - Terreny privat**: Yellow square.
 - Concessió administrativa a Privat**: Purple square.
- The map includes labels for geographical features such as "Erbis La Massana", "La Massana Supony", "Cementiri d'Anyos", and "Quart major Anyos". It also shows roads and rivers flowing through the area.

1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



1. DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS



RESUM DE LA DIAGNOSI URBANÍSTICA DELS EQUIPAMENTS PARROQUIALS

1. **Assignació estratègica dels equipaments:** Els equipaments resten repartits de forma desigual entre els diferents quarts. Cal assegurar l'accés de la totalitat de la població als serveis.
2. **Absència d'una xarxa d'equipaments estructurant:** Oportunitat de crear una xarxa d'equipaments bàsica connectada amb la resta de sistemes. Cal teixir un sistema d'equipaments integrat, considerant l'estructura d'espais lliures i la xarxa de transport públic.
3. **Escala dels equipaments:** No tot el sòl qualificat d'equipament està donant servei directe a la població, cal identificar diferents escales en la xarxa d'equipaments comunal.
4. **Quantitat i qualitat dels sòls de reserva:** No hi ha un anàlisi demogràfic, actual ni de futur, que permeti definir els equipaments en funció de les necessitats demogràfiques i socioeconòmiques reals.
5. **Grans reserves per equipaments:** el POUP actual no disposa de grans sòls de reserva qualificats d'equipaments. Cal localitzar grans peces de sòl per a poder acollir aquells serveis que requereixen d'espais extensius.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS

2. MOBILITAT

3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA

4. PATRIMONI I PAISATGE

5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS

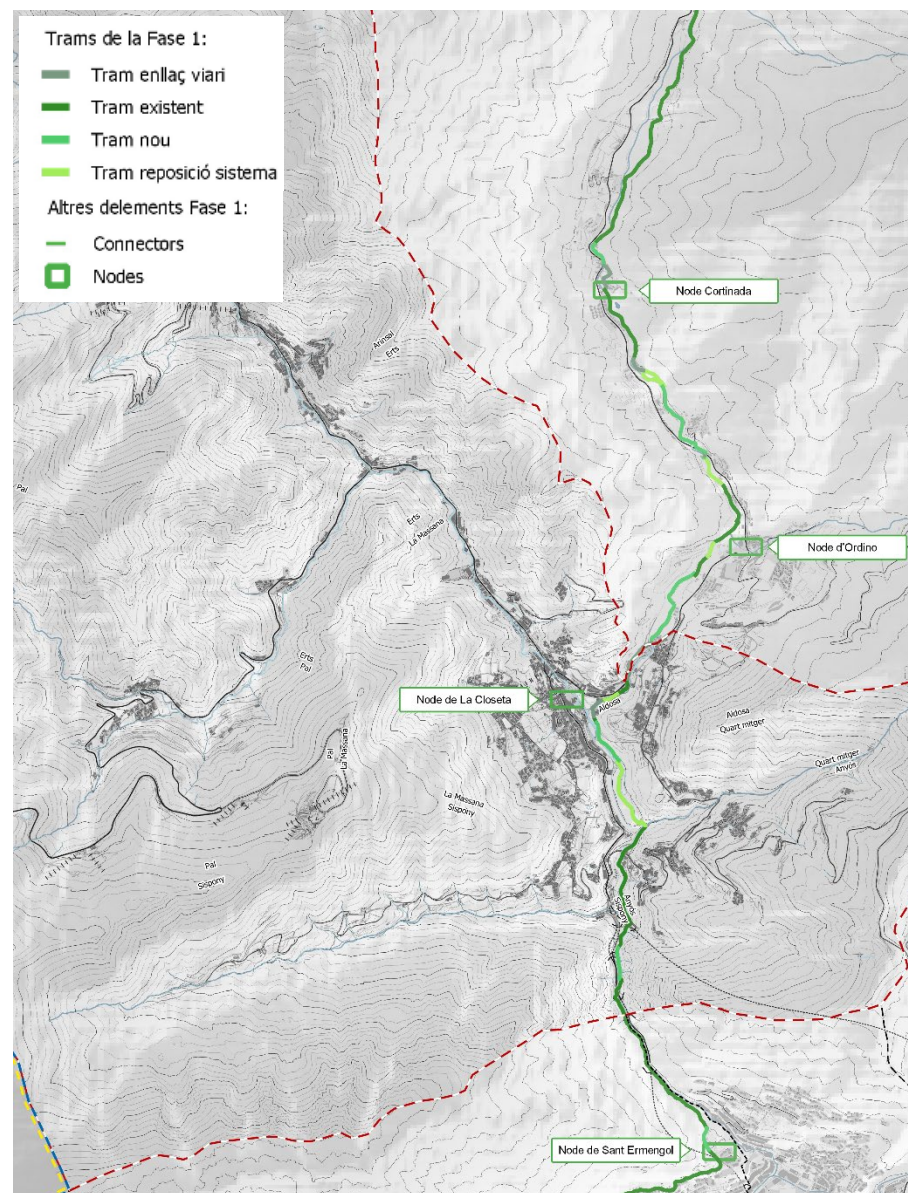
JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

Informació

Mobilitat

- Segons l'**Estudi de Mobilitat Vigent (POUP 2015)**, a l'any 2015, la **xarxa viària era adequadament operativa**, amb només un tram saturat. No obstant això, les **previsions per al 2100 indiquen una saturació total de les principals vies**, cosa que subratlla la necessitat d'afrontar noves infraestructures. El **Pla Sectorial de Noves Infraestructures Viàries (2017)** ja **preveia la desviació de la Massana-Ordino** com una de les prioritats per millorar la connectivitat.

- L'**Estratègia Nacional de Mobilitat (ENM 2021-2050)** i el **Pla de Mobilitat Sostenible de l'Administració General (2023)** **aposten per un model més sostenible**, promovent el transport públic i la mobilitat activa per reduir les emissions i avançar cap a la neutralitat de carboni.



Informació

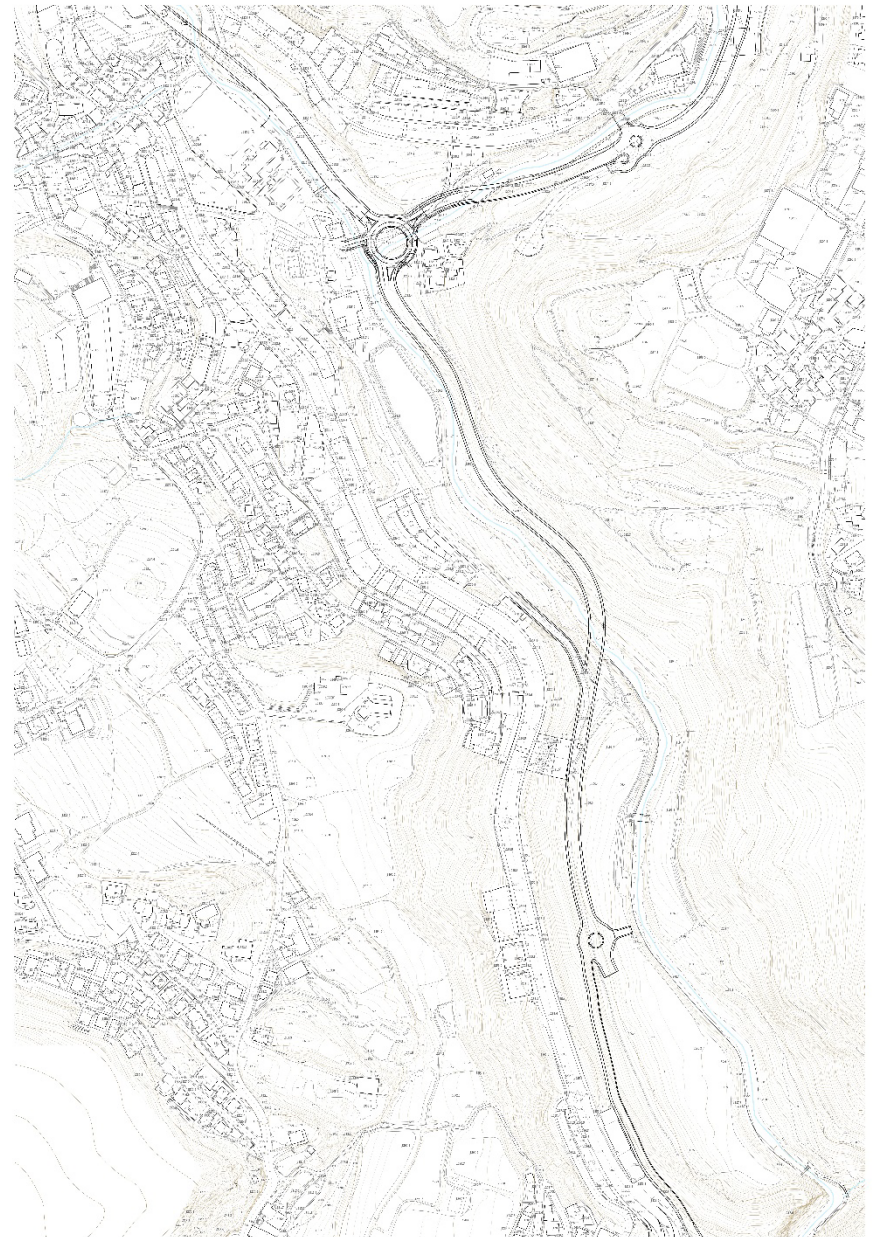
Mobilitat – La variant

- **L'estudi de capacitat màxima de la xarxa viària** (març 2024) **inclou** diversos escenaris de creixement, com el de **la variant de la Massana**, per millorar la capacitat de trànsit a la parròquia.

Segons l'Estudi de Capacitat de Càrrega Màxima Parroquial (juny 2024), es preveu un **augment del 14% en la demanda viària a la Massana**, tot i que la variant de la Massana només alleujarà un 2,4% de la saturació.

L'impacte de la variant, incrementarà la capacitat de trànsit en un 120%, millorant així la qualitat de vida dels residents i reduint els temps de viatge, amb un estalvi econòmic associat.

Aquest projecte busca generar una infraestructura per **descongestionar el trànsit al centre de la Massana**.



Informació

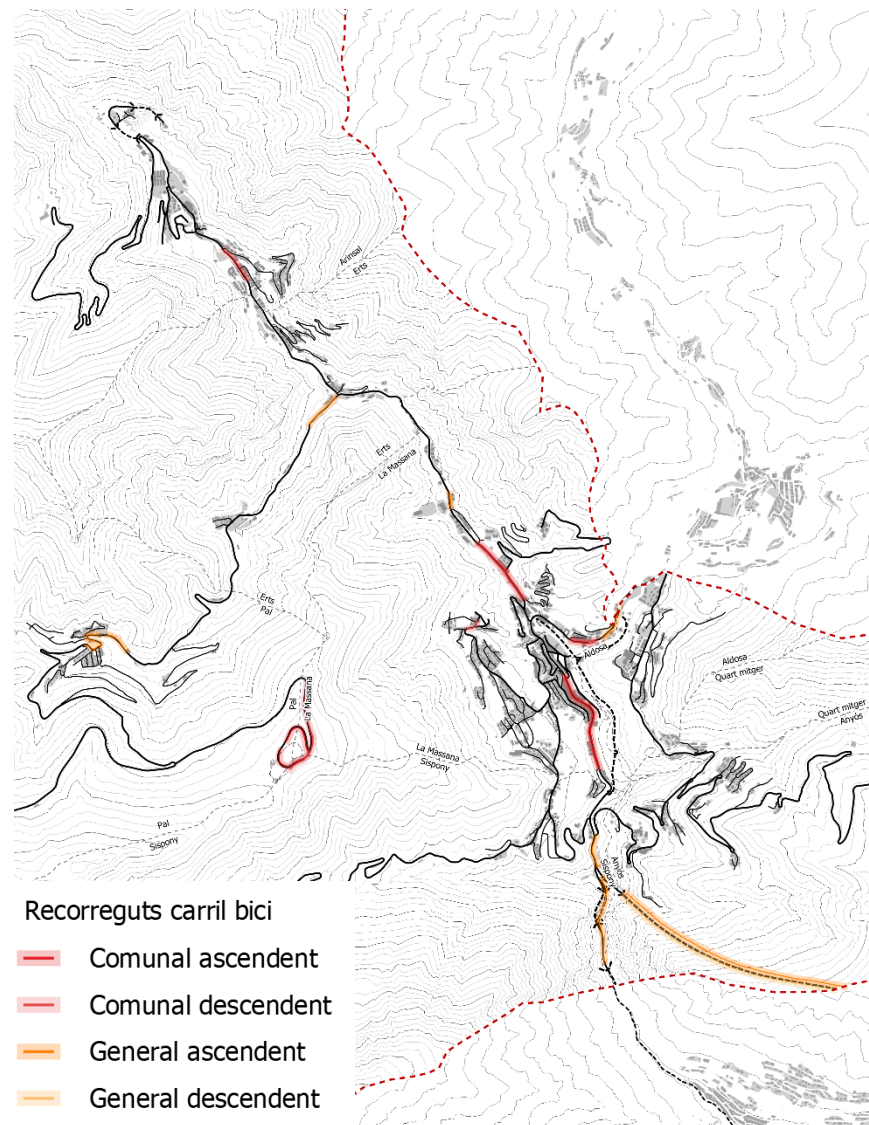
Mobilitat

- Pel que fa a la mobilitat en bicicleta, la Massana disposa de 10,2 km de vies ciclables, tot i que no estan ben connectades.

- Pel transport públic, les línies d'autobús cobreixen àmpliament la parròquia, tot i que algunes zones més allunyades encara estan poc cobertes.

- A nivell d'aparcament, la Massana compta amb 3.742 places públiques i el Comú està invertint en nous aparcaments a zones com Pal, Escàs i Arinsal per millorar l'accés i reduir la saturació del trànsit.

Aquesta combinació de millores en la xarxa viària, transport públic, infraestructures ciclistes i aparcaments busca afrontar els reptes de la mobilitat a la Massana de cara al futur.



Informació

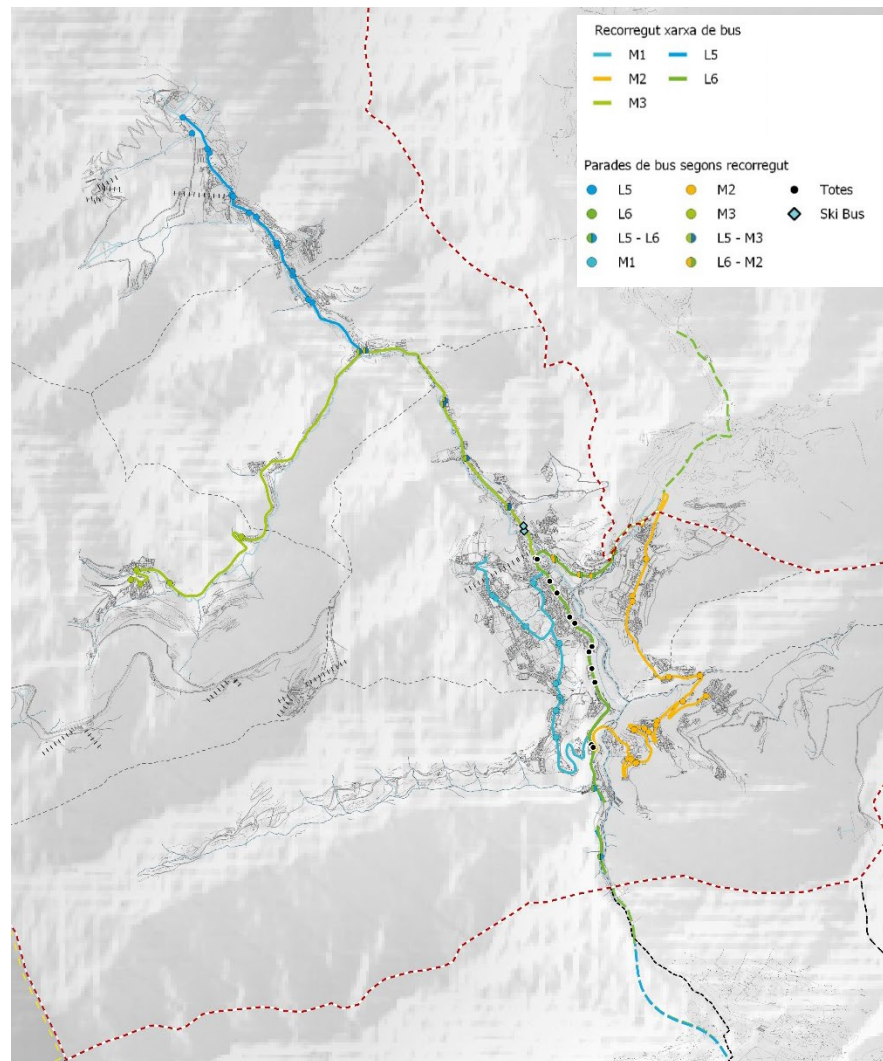
Mobilitat

- Pel que fa a la mobilitat en bicicleta, la Massana disposa de 10,2 km de vies ciclables, tot i que no estan ben connectades.

- Pel transport públic, les línies d'autobús cobreixen àmpliament la parròquia, tot i que algunes zones més allunyades encara estan poc cobertes.

- A nivell d'aparcament, la Massana compta amb 3.742 places públiques i el Comú està invertint en nous aparcaments a zones com Pal, Escàs i Arinsal per millorar l'accés i reduir la saturació del trànsit.

Aquesta combinació de millores en la xarxa viària, transport públic, infraestructures ciclistes i aparcaments busca afrontar els reptes de la mobilitat a la Massana de cara al futur.

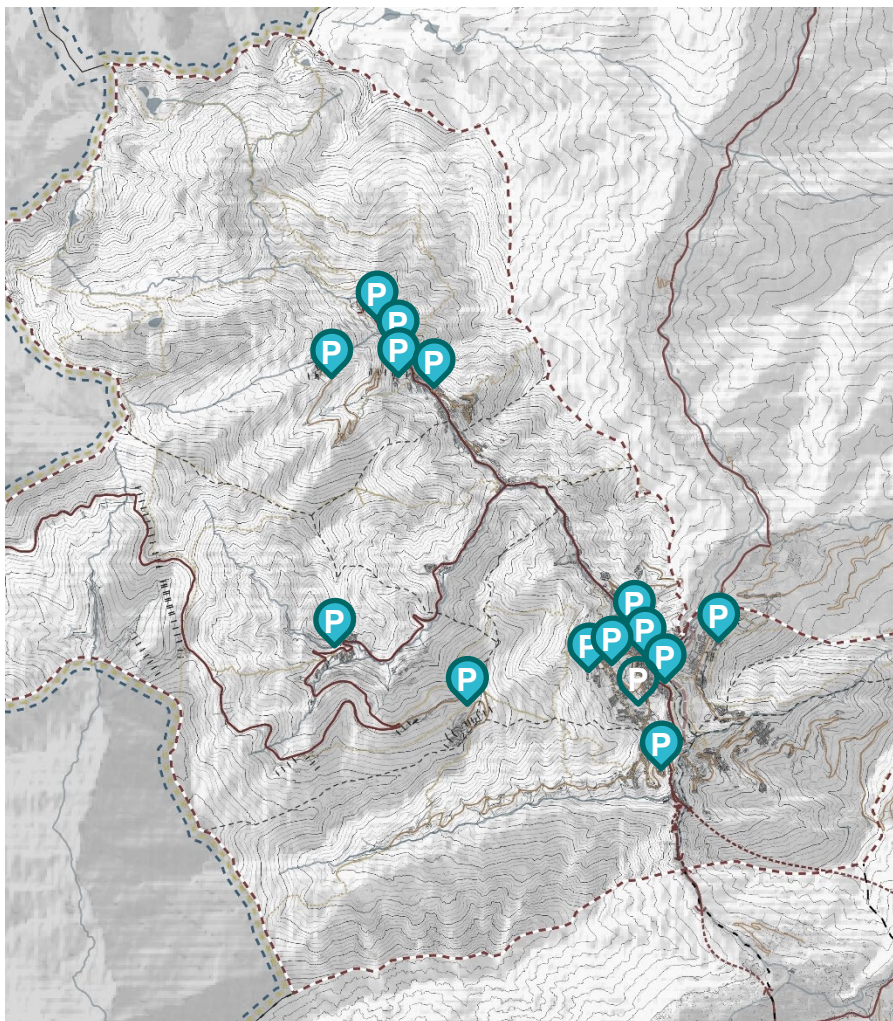


Informació

Mobilitat

- Pel que fa a la mobilitat en bicicleta, la Massana disposa de 10,2 km de vies ciclables, tot i que no estan ben connectades.
- Pel transport públic, les línies d'autobús cobreixen àmpliament la parròquia, tot i que algunes zones més allunyades encara estan poc cobertes.
- A nivell d'aparcament, la Massana compta amb 3.742 places públiques i el Comú està invertint en nous aparcaments a zones com Pal, Escàs i Arinsal per millorar l'accés i reduir la saturació del trànsit.

Aquesta combinació de millores en la xarxa viària, transport públic, infraestructures ciclistes i aparcaments busca afrontar els reptes de la mobilitat a la Massana de cara al futur.

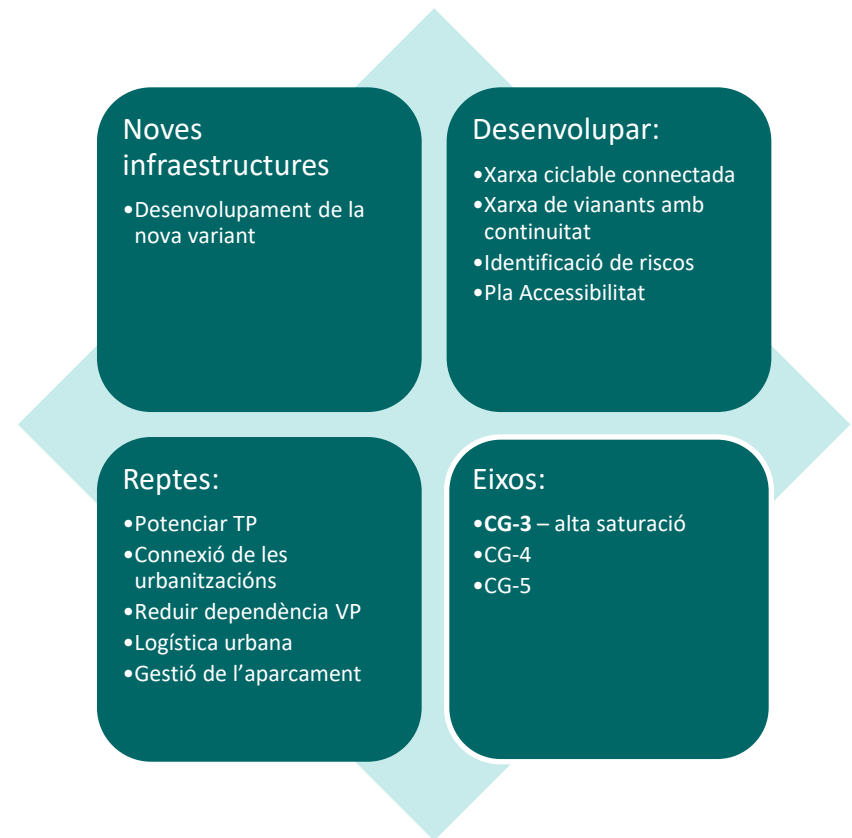


Informació

Mobilitat

- Pel que fa a la mobilitat en bicicleta, la Massana disposa de 10,2 km de vies ciclables, tot i que no estan ben connectades.
- Pel transport públic, les línies d'autobús cobreixen àmpliament la parròquia, tot i que algunes zones més allunyades encara estan poc cobertes.
- A nivell d'aparcament, la Massana compta amb 3.742 places públiques i el Comú està invertint en nous aparcaments a zones com Pal, Escàs i Arinsal per millorar l'accés i reduir la saturació del trànsit.

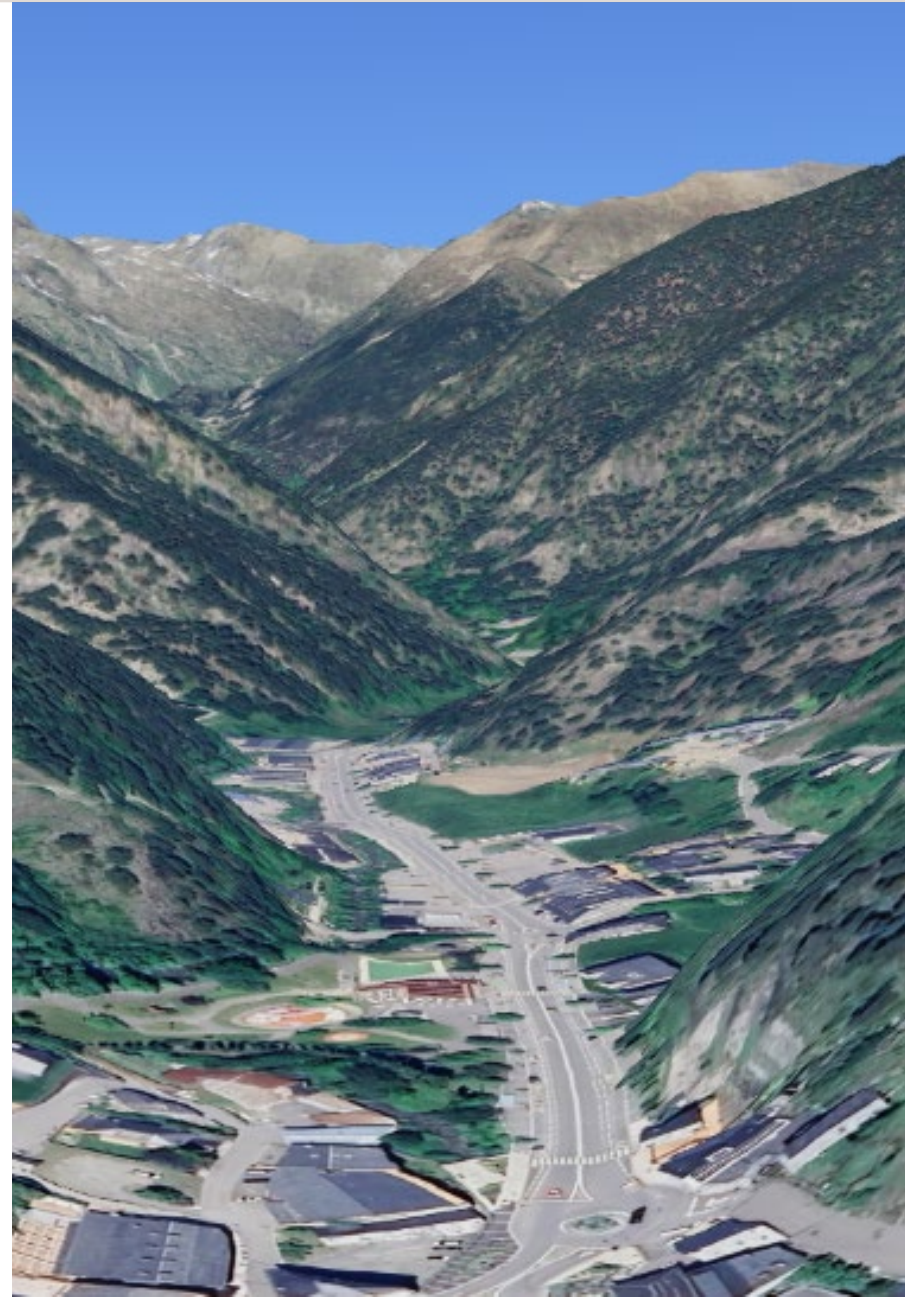
Aquesta combinació de millores en la xarxa viària, transport públic, infraestructures ciclistes i aparcaments busca afrontar els reptes de la mobilitat a la Massana de cara al futur.



Reptes al nou POUP

- **Analitzar i proposar millores al transport públic**, per garantir un servei més eficaç, amb especial atenció a les zones més allunyades, que actualment es veuen desproveïdes d'un servei adequat.
- **Fomentar un sistema de mobilitat sostenible amb formes de transport més respectuoses** amb el medi ambient. Això inclou promoure alternatives viables a l'ús excessiu del vehicle privat, com el transport públic, la mobilitat activa i les infraestructures per a vehicles de baixes emissions.
- **Millorar la qualitat de vida de la comunitat** de la parròquia, creant espais urbans més accessibles, segurs i agradables per a la ciutadania. Això inclou la creació d'espais públics de qualitat, zones verdes i millores en la seguretat viària.

Tot això ha de buscar un equilibri entre el creixement urbanístic, la preservació del paisatge i la sostenibilitat, garantint una millor convivència entre els veïns, el turisme i els usuaris de l'espai públic.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
2. MOBILITAT
3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA
4. PATRIMONI I PAISATGE
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA



Informació

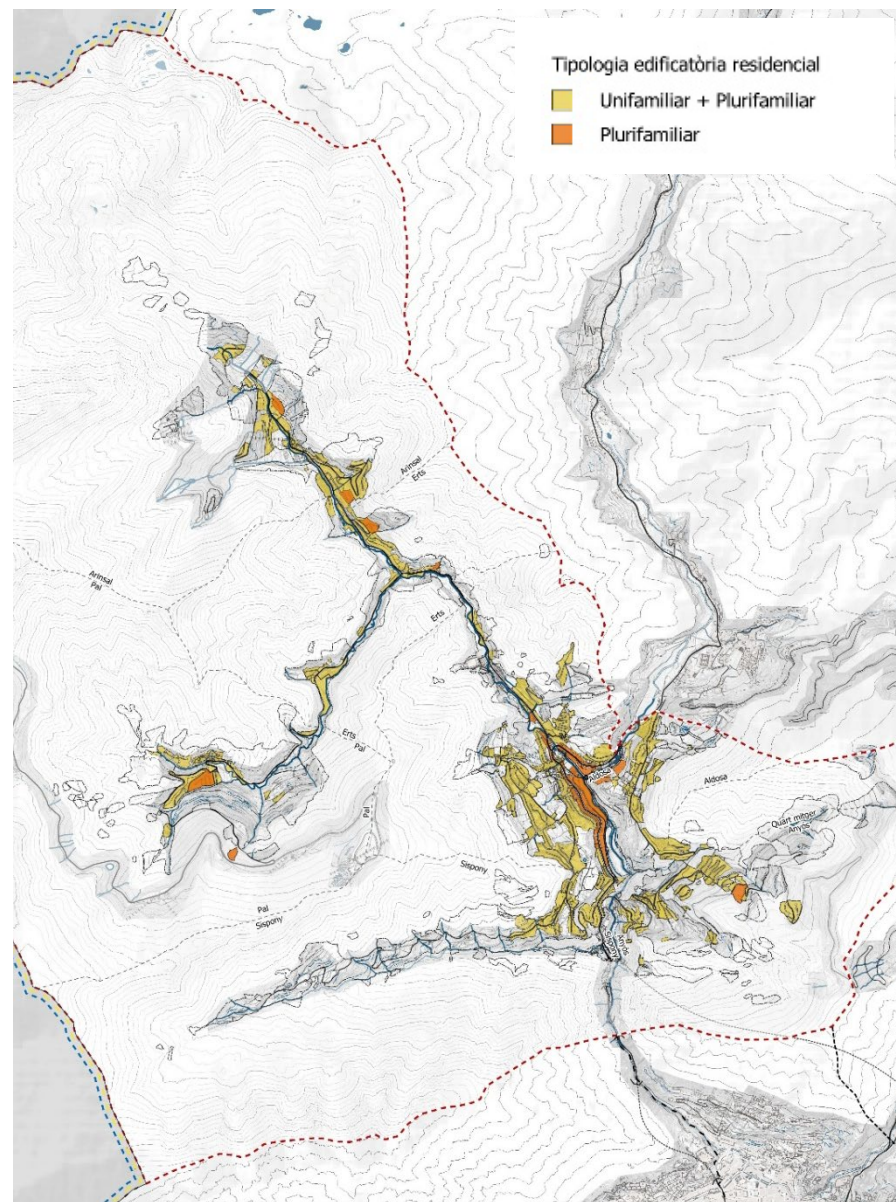
Habitatge

La parròquia compta amb un total de **5.901 unitats residencials**, 2.400 d'elles en règim de lloguer. Dels habitatges en propietat **el 50% són unifamiliars** i la resta, edificis plurifamiliars.

La superfície total construïda és de 1.911.960 m². El potencial de creixement en les **454 parcel·les buides** s'estima en uns **4.000 habitatges nous** i suposaria un augment del 70% respecte a la situació actual.

Aquest creixement potencial s'ha de **gestionar tenint en compte l'adequació dels serveis i les infraestructures existents**, incloent les zones més allunyades de la parròquia.

És fonamental la **creació d'habitatges de lloguer assequibles**, adaptats a les necessitats de les famílies de la parròquia.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



POUP VIGENT

- El POUP vigent a la Massana es va aprovar definitivament el 26 d'octubre de l'any 2006.
- Posteriorment, el POUP es sotmet a una 1a revisió aprovada definitivament el 25 de febrer de l'any 2016.
- En el transcurs del període de vigència del POUP ha experimentat un total de **39 modificacions puntuals**.
- També han estat aprovats un total de **22 Plans Parcial**s. Els 8 primers corresponen al POUP de 2006 i els 14 posteriors es contemplen fins la 1a revisió del mateix.

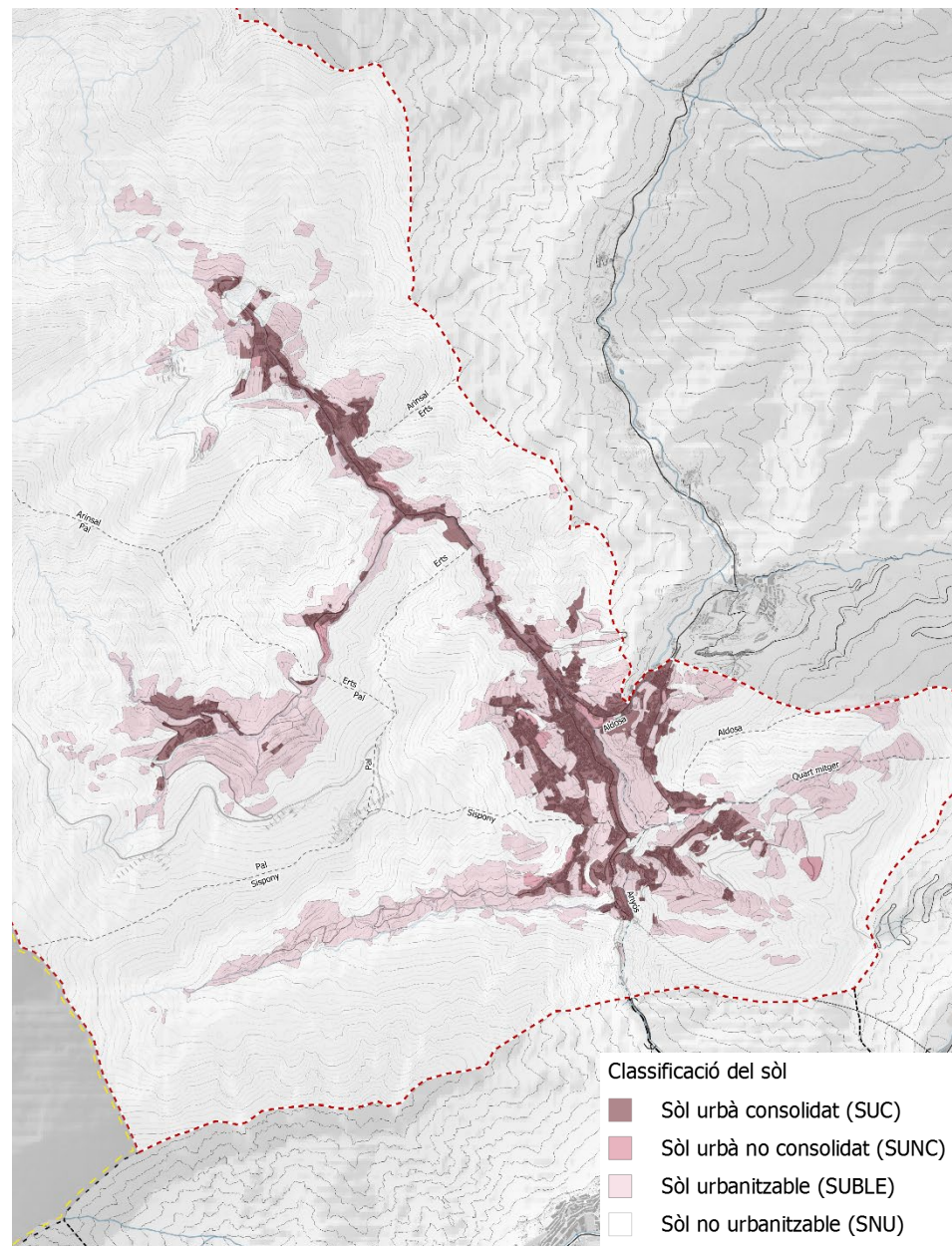
64,70
km²

12.573
habitants
(*)

7
Quarts

≈50.000
habitants
potencials

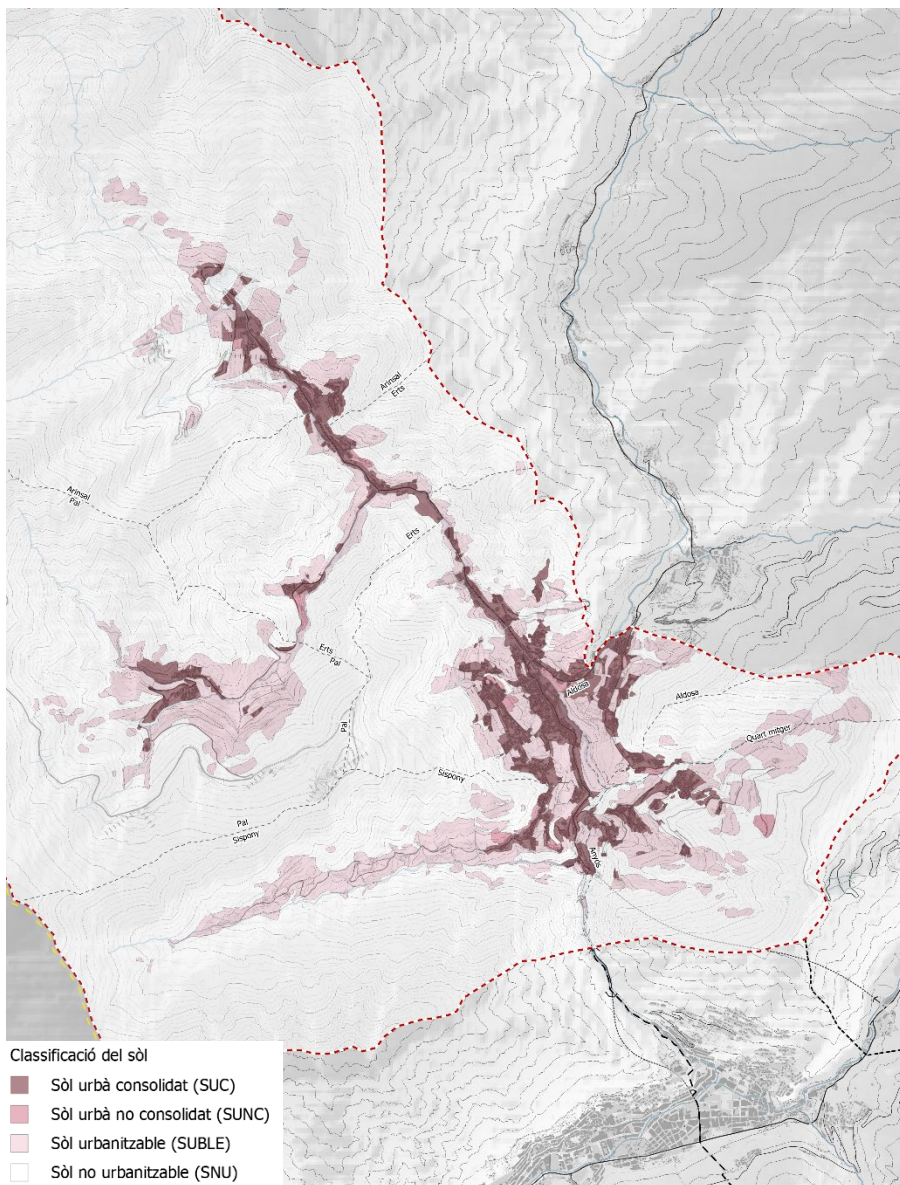
(*) Segons dades del portal d'estadística del Govern - 2024



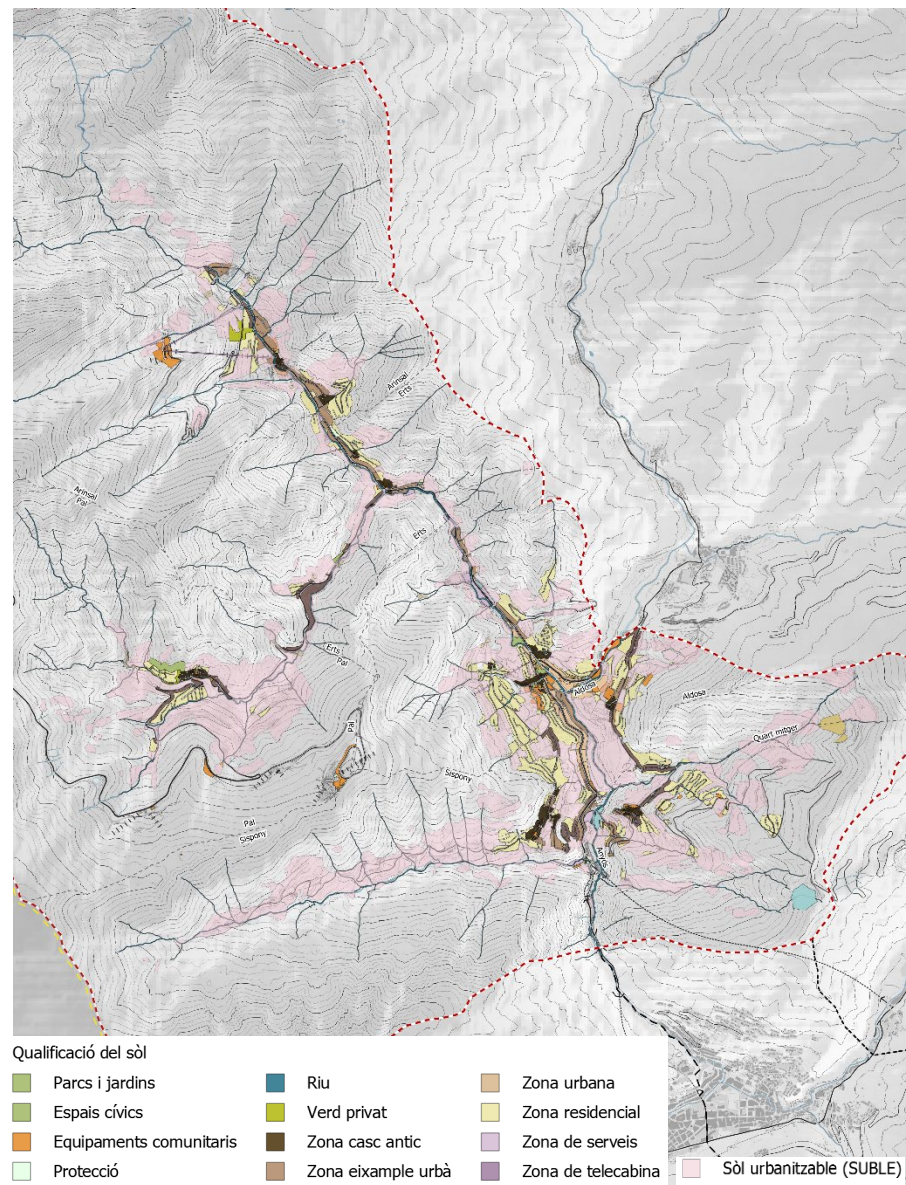
3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



Classificació del sòl. POUP vigent



Qualificació del sòl. POUP vigent



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



Qualificació del sòl. POUP vigent

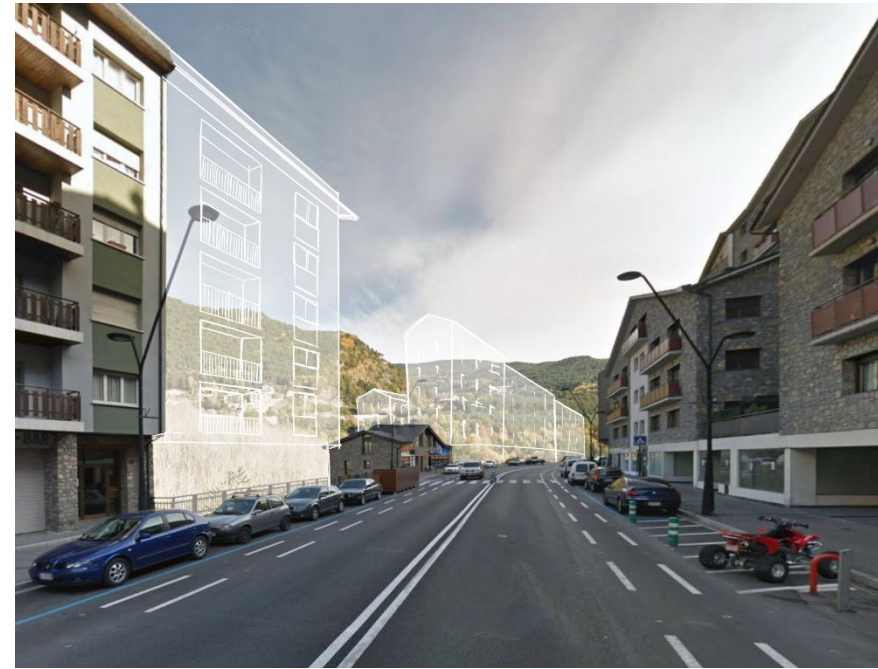
PARÀMETRES DE LES ZONES

	Casc Antic (ZC) 11,9 ha 5% del SUC	Urbana (ZU) 24,4 ha 10% del SUC	Eixample Urbà (ZE) 19,5 ha 8% del SUC	Intermitja (ZI) 10,6 ha 4% del SUC	Residencial (ZR) 11,1 ha 5% del SUC
Descripció	Àrees compactes del nucli històric	Àrees més compactes sense formar part del nucli històric, concentrats en els eixos urbans de major activitat	Àrees de densitat mitjana que es desenvolupen en edificis aïllats	Àrees de densitat baixa que es desenvolupen en edificis aïllats	Àrees de densitat baixa que es desenvolupen en habitatges independents o agrupats
Índex edificabilitat	3,0 m ² st/m ² sòl	5,5 m ² st/m ² sòl	2,5 m ² st/m ² sòl	0,8 m ² st/m ² sòl	0,8 m ² st/m ² sòl
Sistema d'ordenació	Alineació de carrer	No especifica	Edificació aïllada	Edificació aïllada	Edificació aïllada
Alçada màxima	11 m	No especifica	13,85 m – 16,70 m segons amplada de vial	13,85 m	11 m
Soterrani	100% de la parcel·la	No especifica	100% de la parcel·la	100% de la parcel·la	100% de la parcel·la



Paisatge amb les edificacions existents en sòl urbà consolidat (SUC)

Sòl urbà no consolidat (SUNC): 18 ha – 0,28%



Paisatge amb les potencials edificacions en sòl urbà consolidat (SUC)

Sòl urbanitzable (SUBLE): 607 ha – 9,40 %



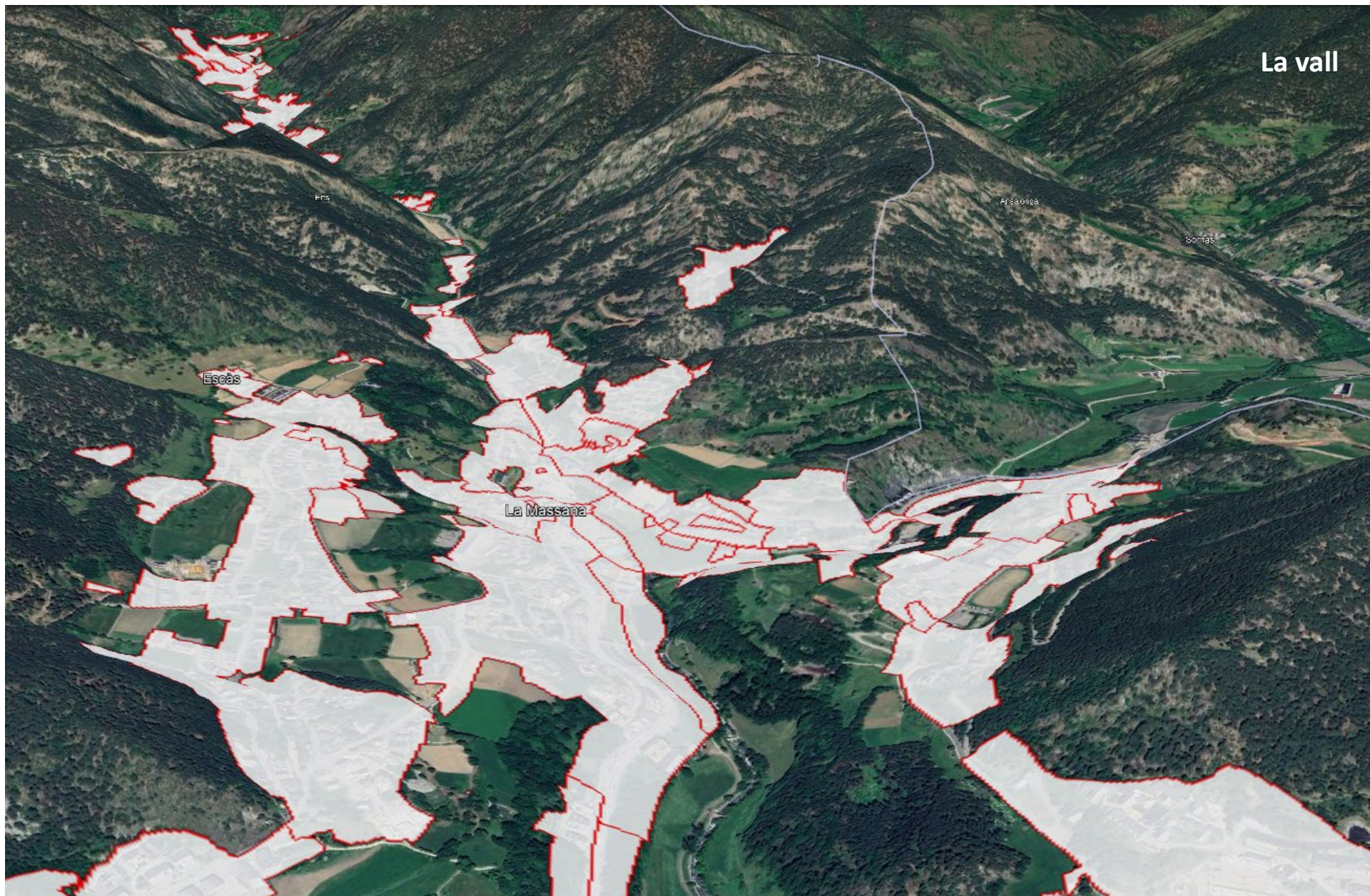
Paisatge amb la consolidació de les actuals i potencials edificacions existents en sòl urbà consolidat (SUC)

Si s'executés el total del sòl, suposa un **creixement del 358% de l'actual consolidat**

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



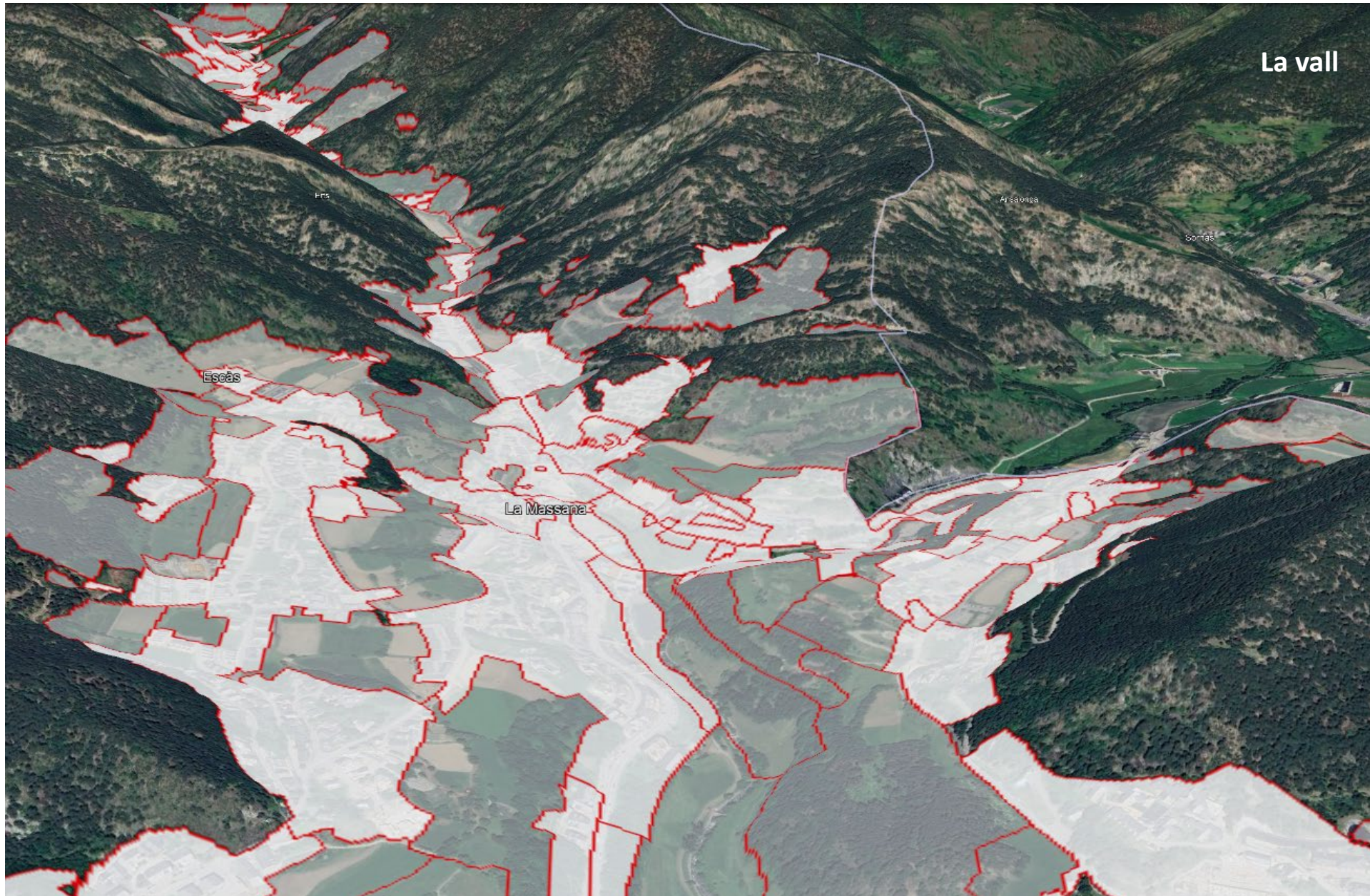
La vall



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



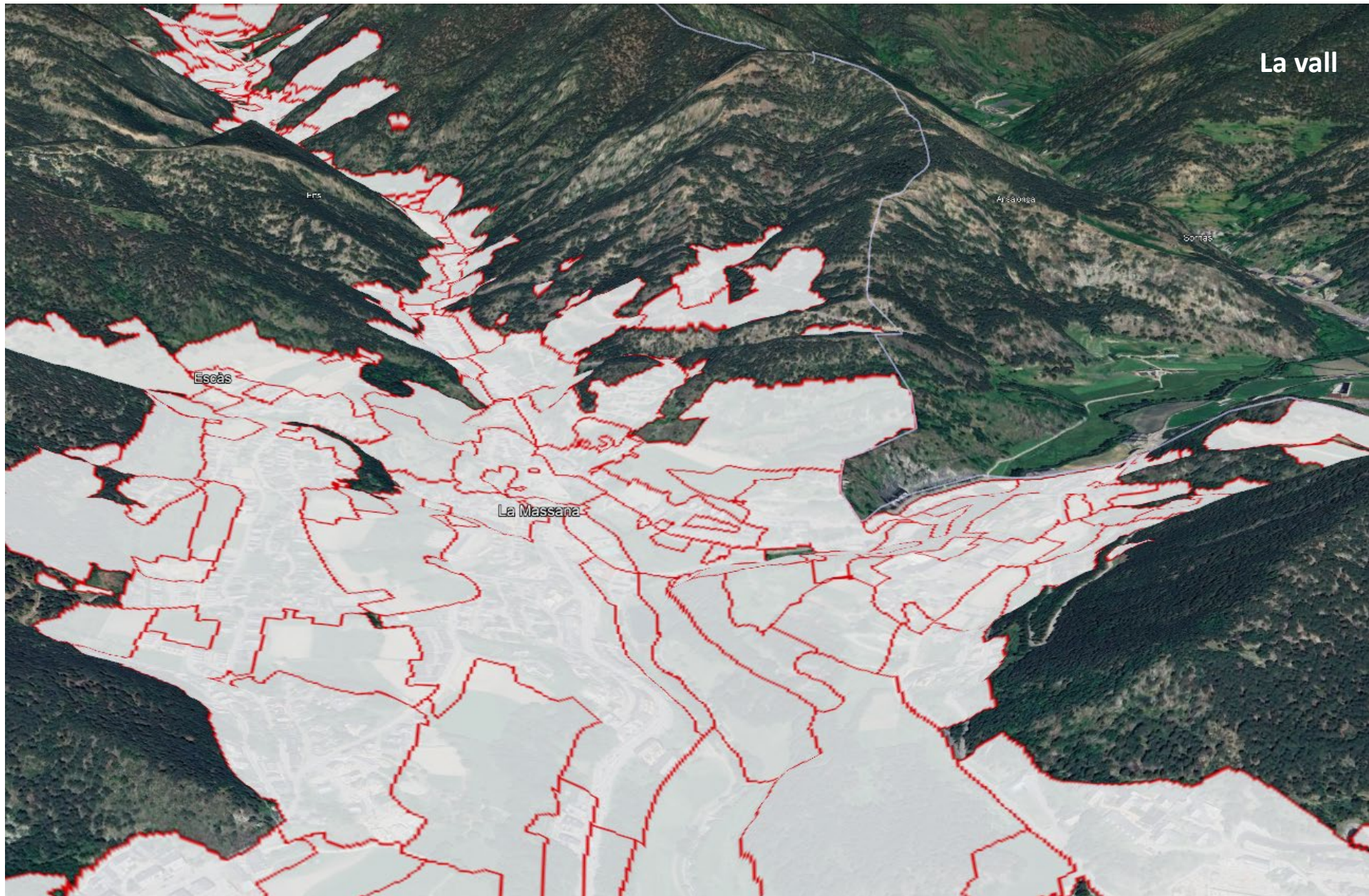
La vall



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



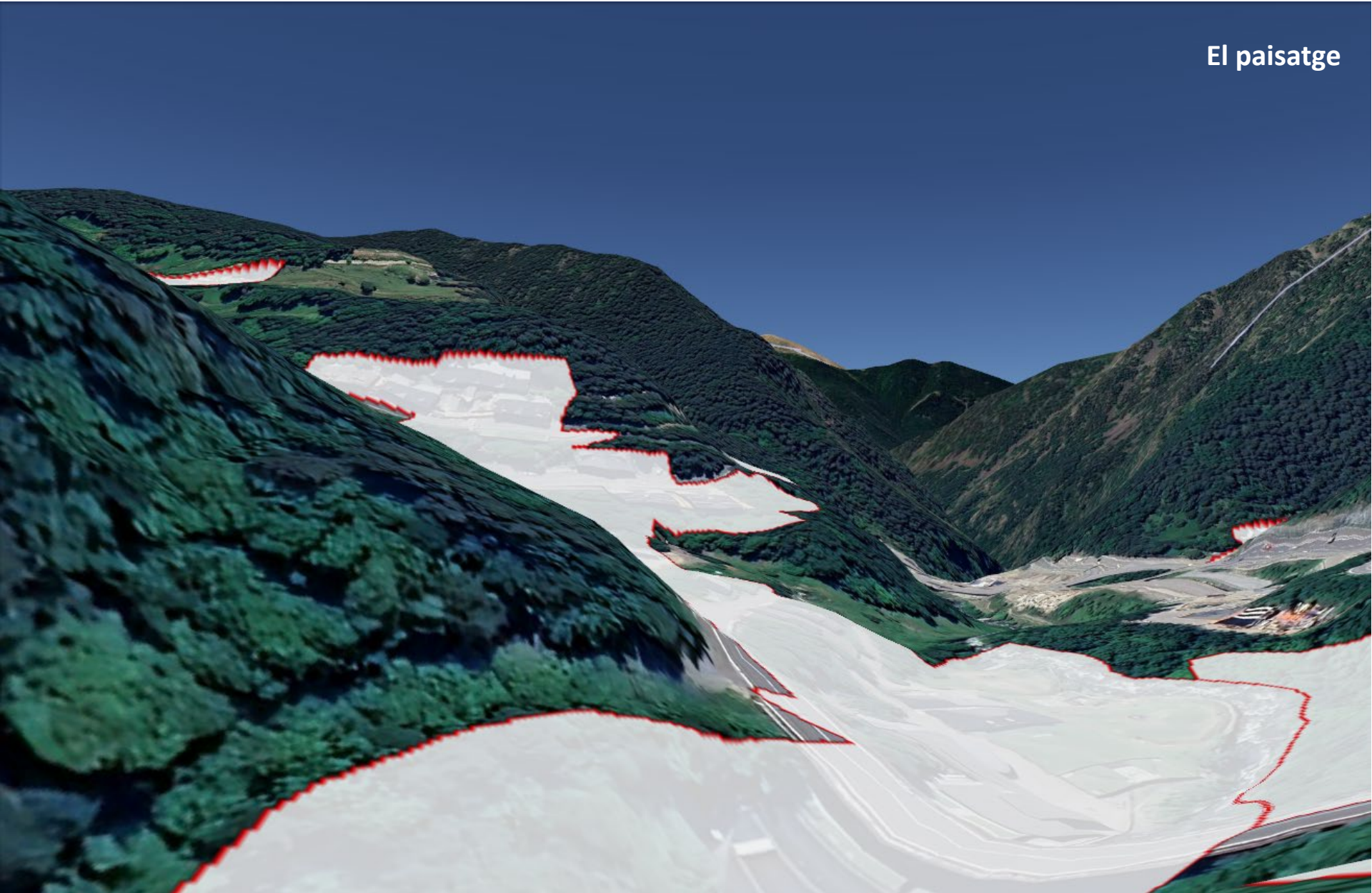
La vall



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



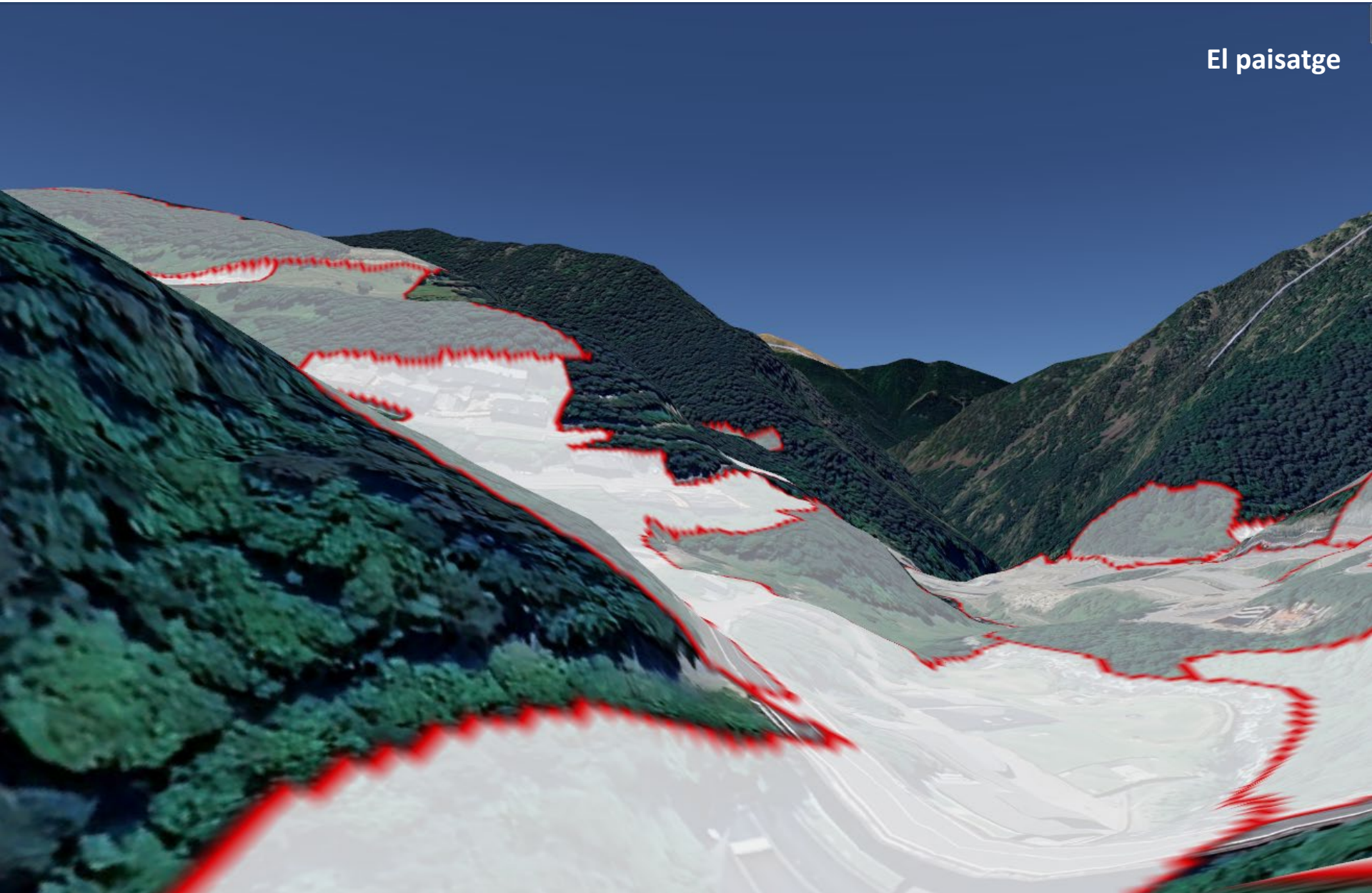
El paisatge



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



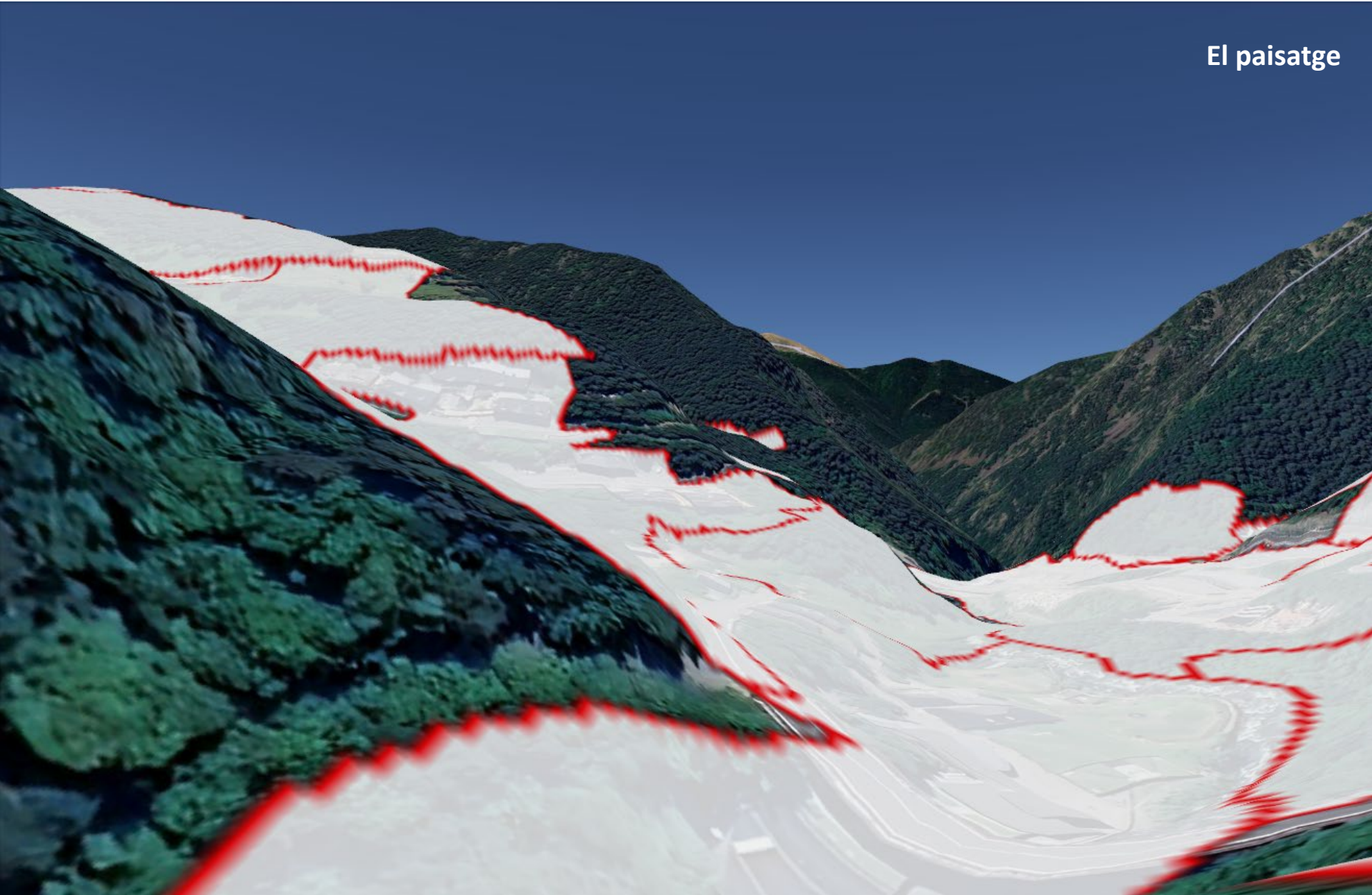
El paisatge



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



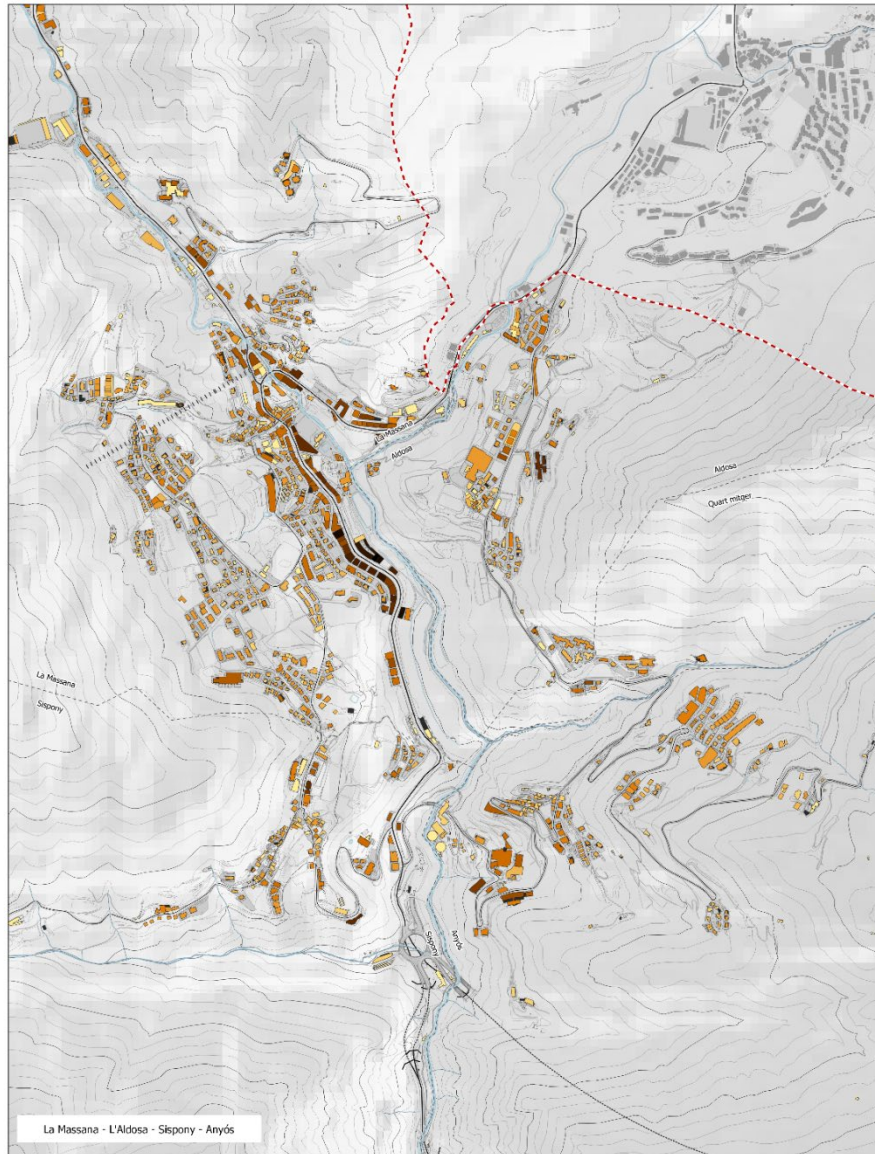
El paisatge



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



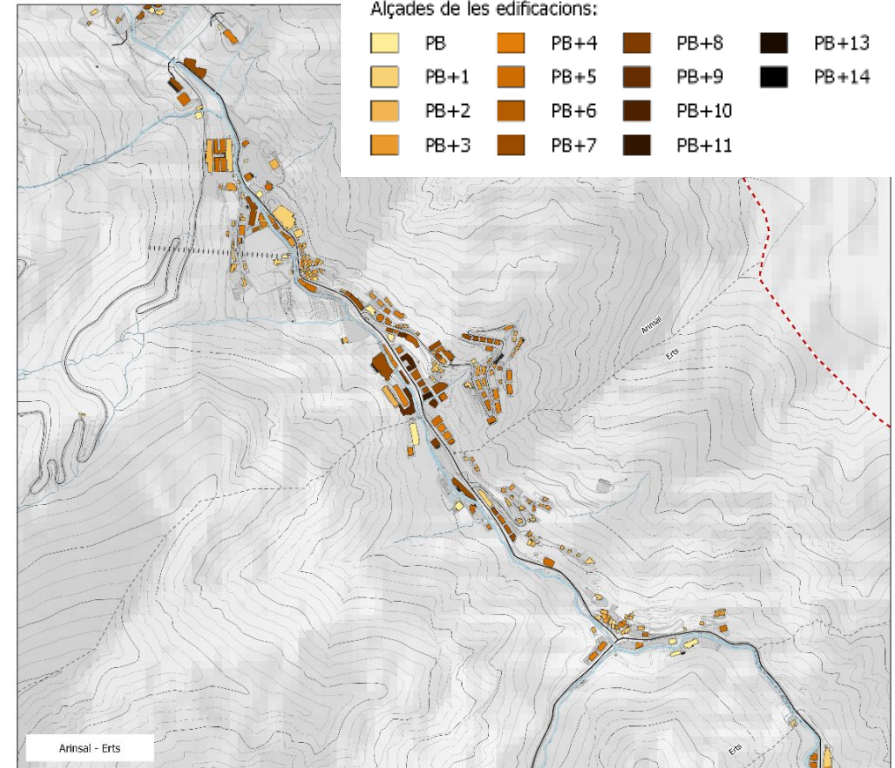
Alçades edificacions existents, segons cadastre



ALÇADES EDIFICACIONS, SEGONS CADASTRE

Inferior a PB+2
38%

PB+2
22%



De PB+3 a PB+7
37%

Superior a PB+7
2%

Alçada predominant
Planta baixa



Pal

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



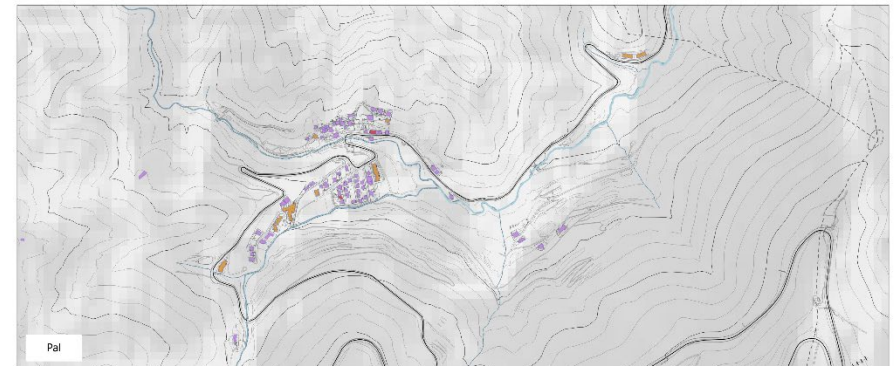
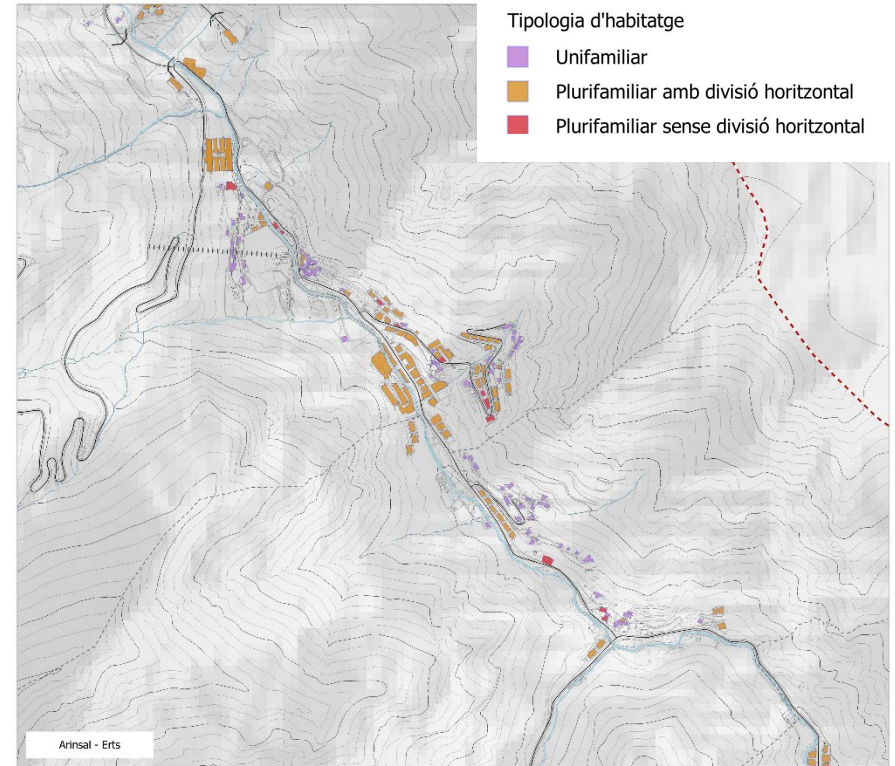
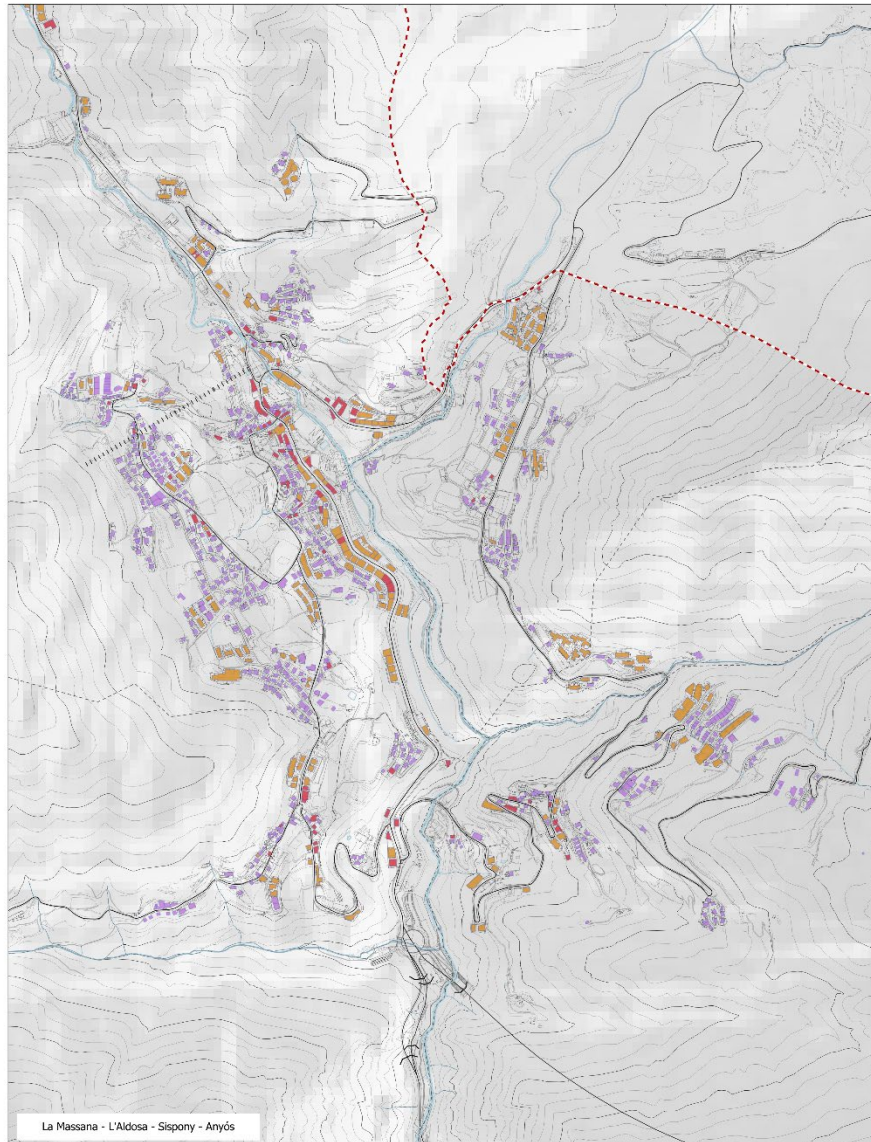
Alçades - normativa



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



Tipologies d'habitatge existents



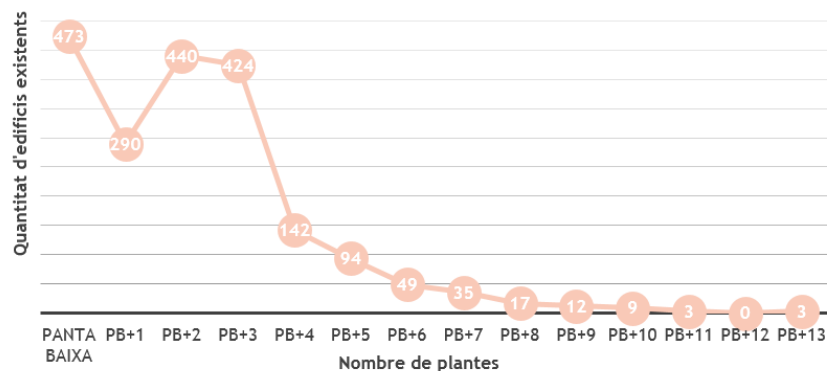
Tipologia d'habitatge

- Unifamiliar
- Plurifamiliar amb divisió horitzontal
- Plurifamiliar sense divisió horitzontal

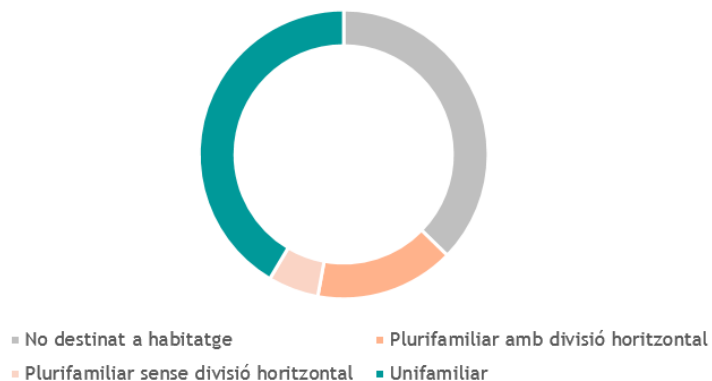
3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



Alçada de l'edificació existent



Tipologies edificatòries



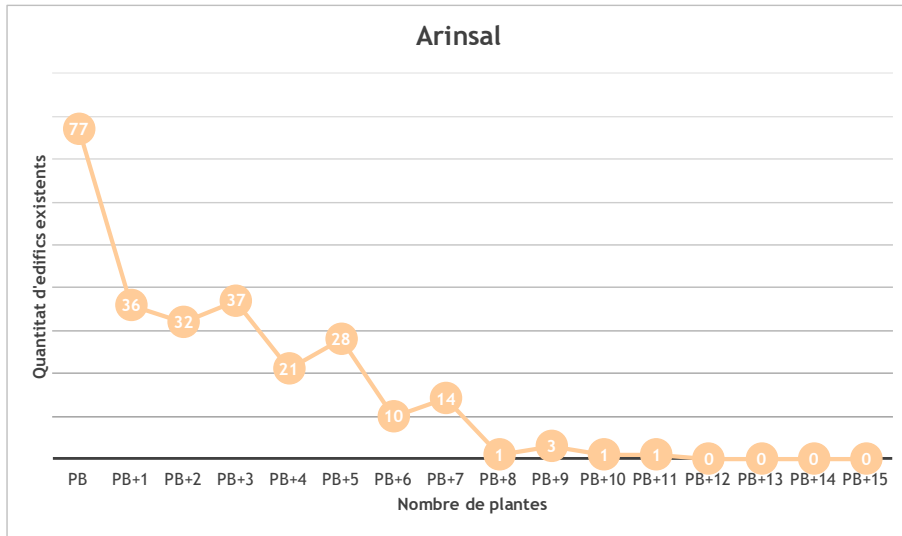
Segons les dades del Comú, del total de 5.901 llars, 3.501 són en règim de propietat i 2.400 de lloguer.

Del total d'habitatges en propietat hi ha un 46% d'unifamiliars i un 54% d'edificis plurifamiliars.

Segons dades del cadastre, el sostre total construït és de 1.911.960 m²st.

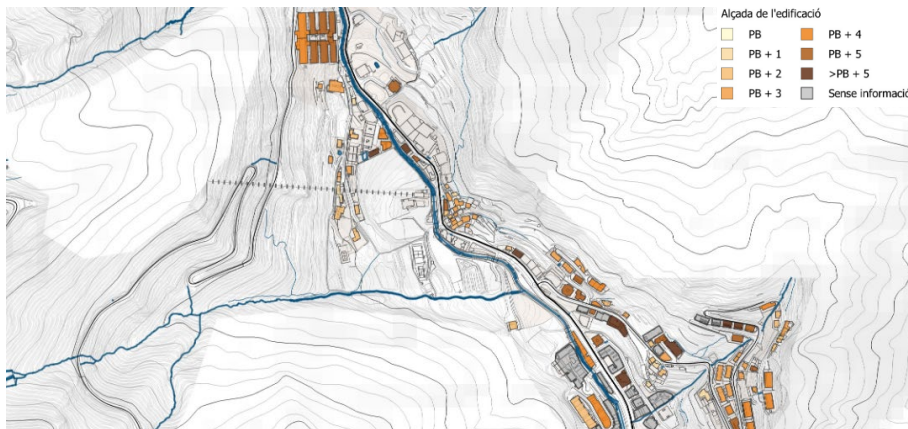


3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

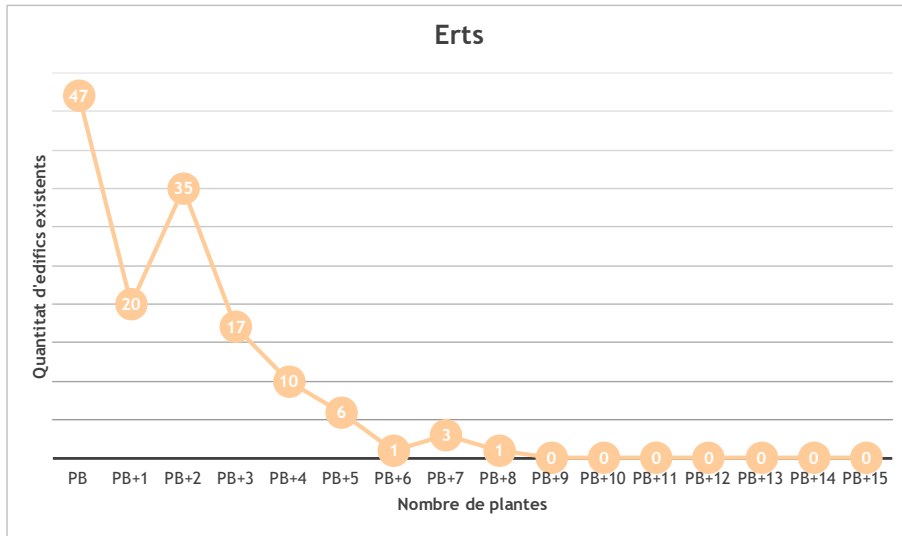


Segons les dades de Cadastre, l'alçada predominant al quart d'Arinsal és la **planta baixa (30%)**.

El **70%** dels edificis del quart **no passen de PB+3**.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

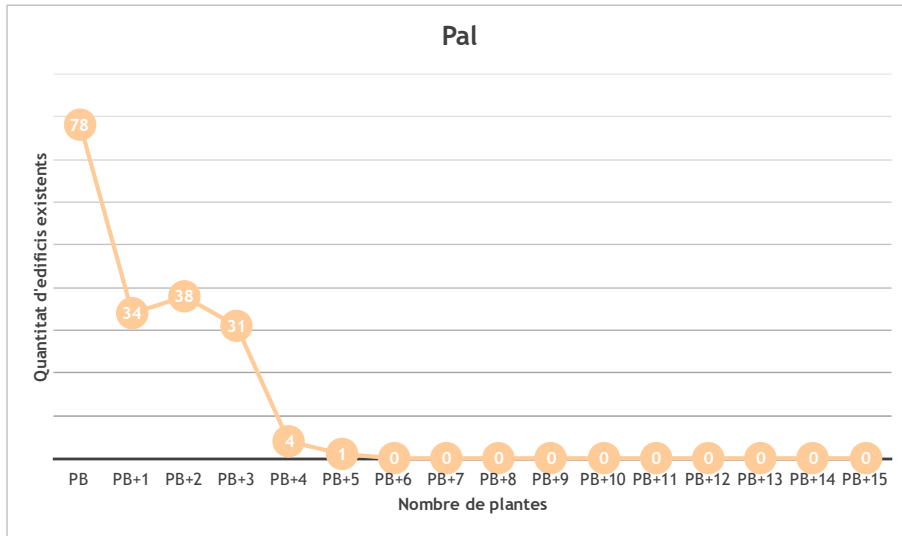


Segons les dades de Cadastre, l'**alçada predominant** al quart d'Erts és la **planta baixa (34%)**.

El **73%** dels edificis del quart **no passen de PB+2**.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

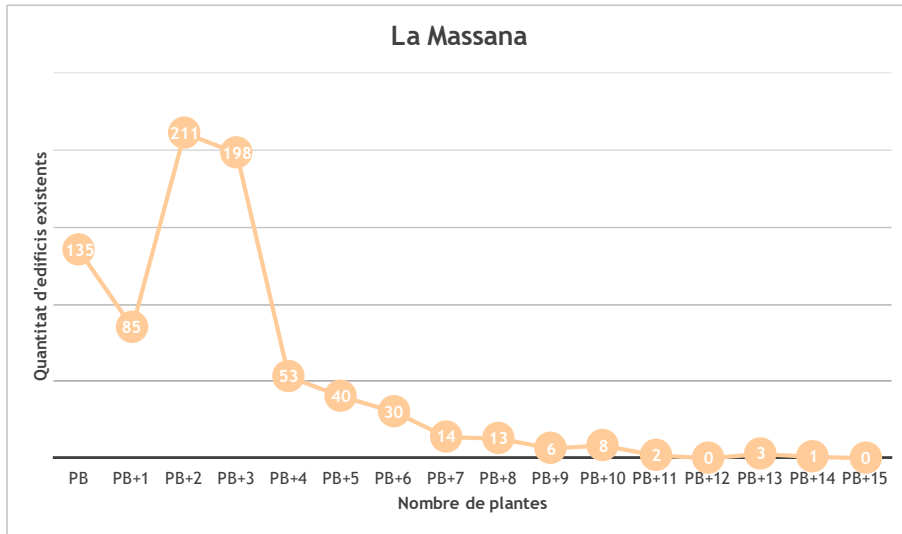


Segons les dades de Cadastre, l'**alçada predominant** al quart de Pal és la **planta baixa (42%)**.

El **80%** dels edificis dels quart **no passen de PB+2**.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

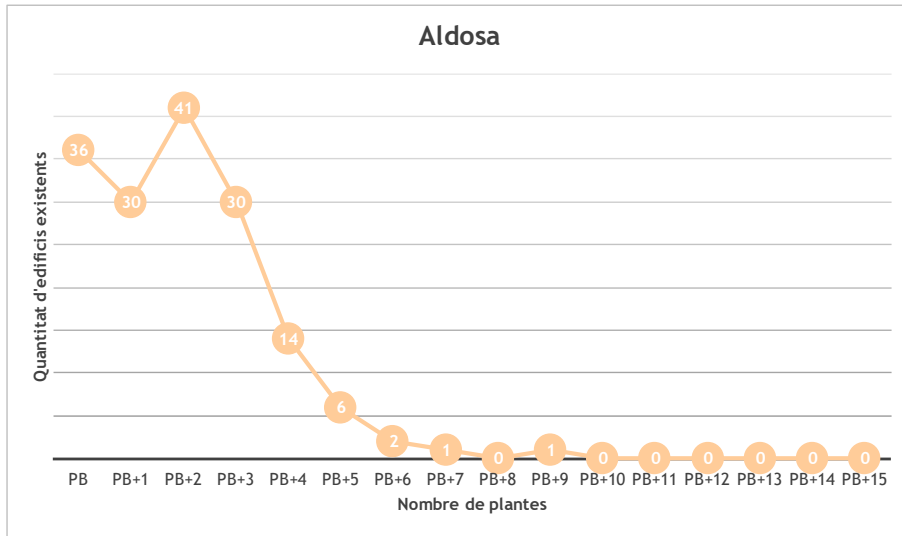


Segons les dades de Cadastre, l'**alçada predominant** al quart de la Massana és l'edificació de **3 plantes (26%)**, tot seguit de l'edificació de **4 plantes (25%)**.

El 85% dels edificis del quart **no passen de PB+4**.

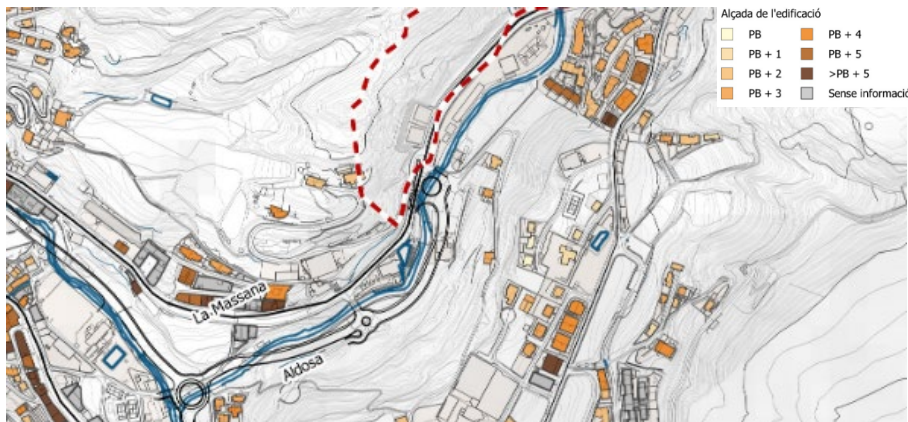


3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

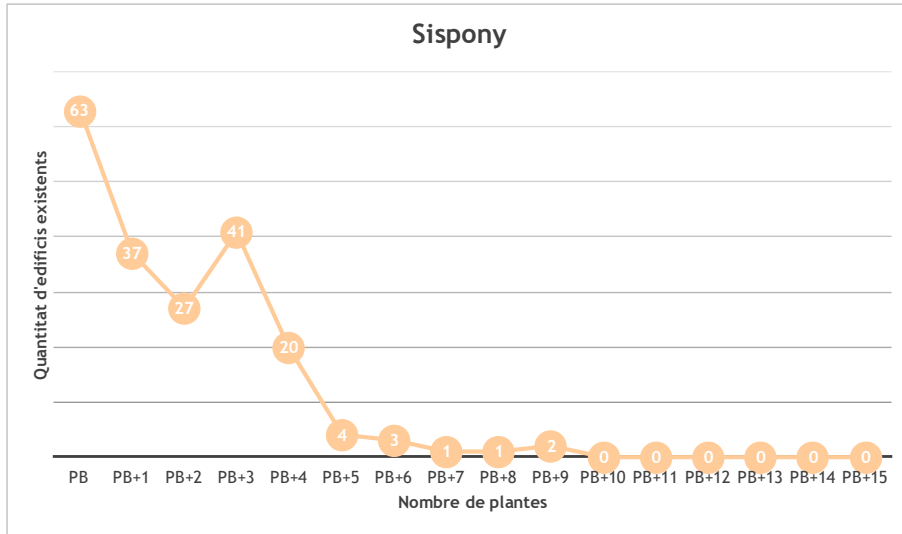


Segons les dades de Cadastre, l'**alçada predominant** al quart de l'Aldosa és l'edificació de **3 plantes (25%)**.

El **85%** dels edificis del quart **no passen de PB+3**.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

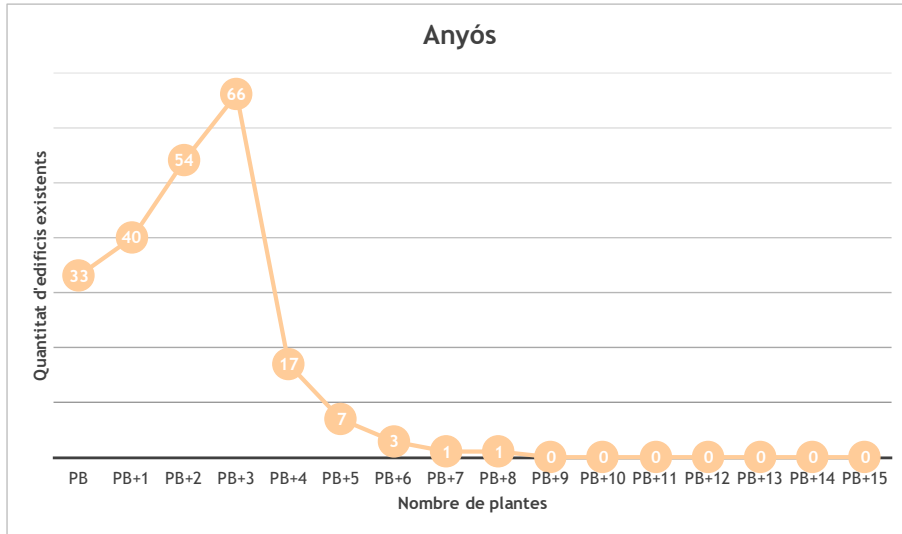


Segons les dades de Cadastre, l'**alçada predominant** al quart de Sispony és la **planta baixa** (32%).

El 66% dels edificis del quart tenen **no passen de PB+2**.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



Segons les dades de Cadastre, l'**alçada predominant** al quart d'Anyós és l'edificació de **4 plantes** (32%), tot seguit de l'edificació de **3 plantes** (24%).

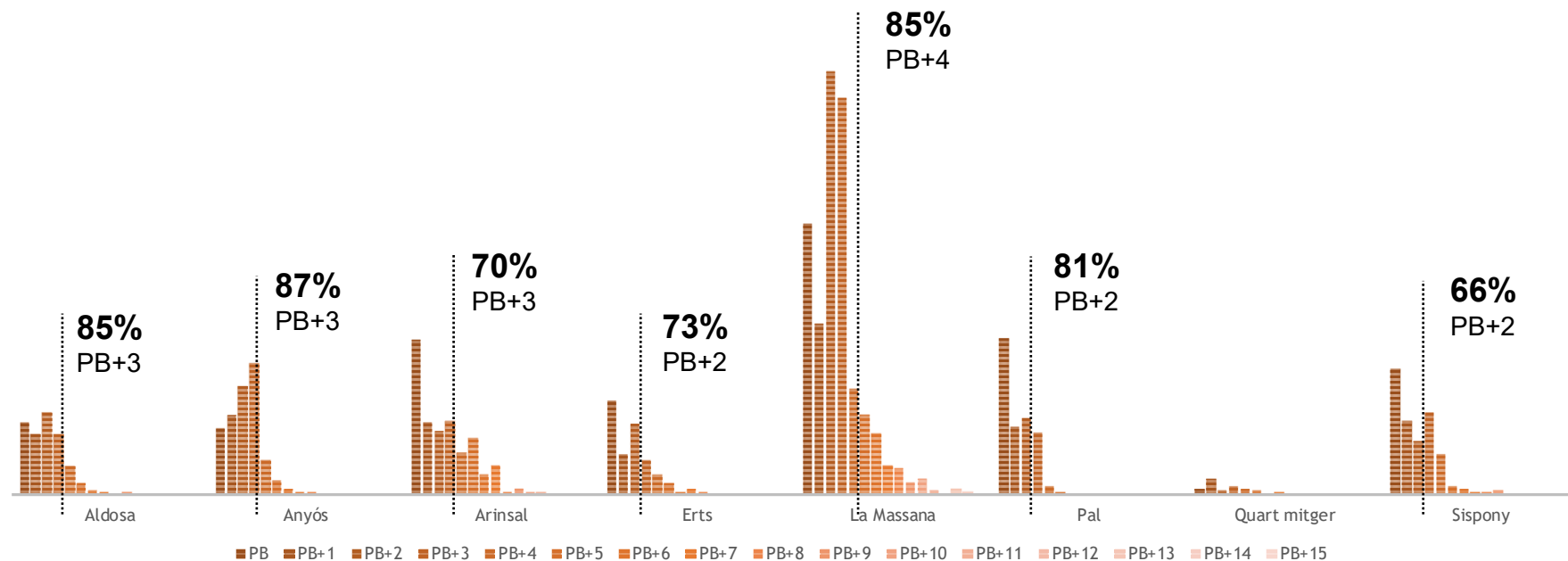
El **87%** dels edificis del quart **no passen de PB+3**.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT



Segons les dades de Cadastre, l'alçada més representativa de la parròquia correspon a la **planta baixa (24%)**. Tot seguit de les edificacions de 3 plantes (PB+2) (22%) i de 4 plantes (PB+3) (21%).

En conjunt, la parròquia compta amb **1.991 edificis registrats**, dels quals **799 (40%)** es concentren al **quart de la Massana**.

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



Solars disponibles

Solars disponibles per quarts

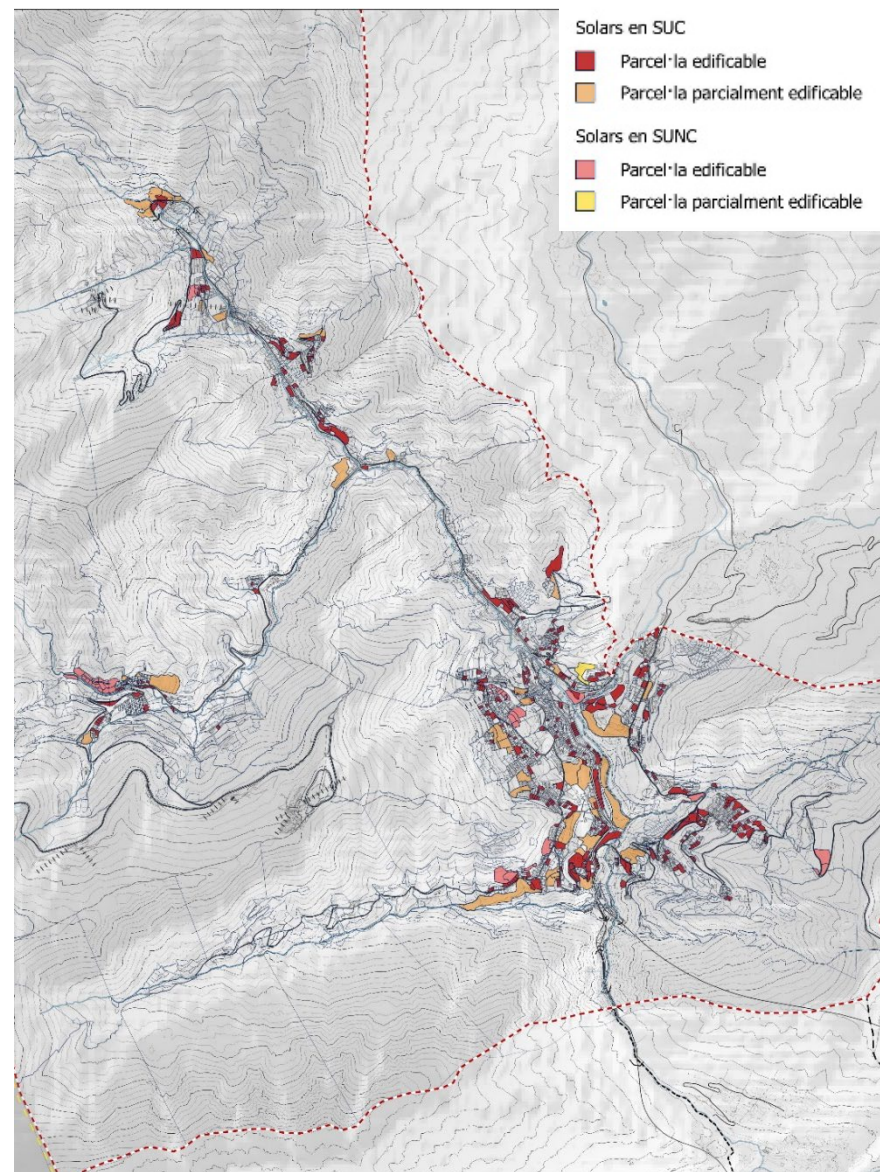
	nº solars sòl urbà total	SUC	SUNC	Superfície edificable (m²)	Sostre (m²)	Habitatges (250m²/u)	% hbtg respecte la parròquia
Anyós	70	67	3	87.414	86.304	345	9%
Arinsal	52	48	4	75.687	113.155	453	11%
Erts	15	13	2	27.570	49.384	198	5%
la Massana	166	151	15	222.828	390.677	1.563	39%
l'Aldosa	27	27	0	54.831	156.323	625	16%
Pal	52	34	18	53.701	54.490	218	5%
Quart Mitger	5	3	2	12.440	9.952	40	1%
Sispony	67	55	12	101.908	138.929	556	14%
Parròquia	454	398	56	636.379	999.214	3.997	100%

• Segons les dades cadastrals d'edificació existent, hi ha **454 parcel·les buides** en sòls residencials edificables. D'aquestes, 56 (el 12%) es troben el Sòl Urbà No Consolidat (SUNC).

• El potencial edificable dels solars vacants és de **999.214 m²st** residencial, equivalent a uns **4.000 habitatges**.

• Cal tenir en compte que dues de les UA en SUNC ja han inicial la seva tramitació.

• L'execució d'aquests habitatges suposaria un **creixement del 70% respecte el parc actual**.



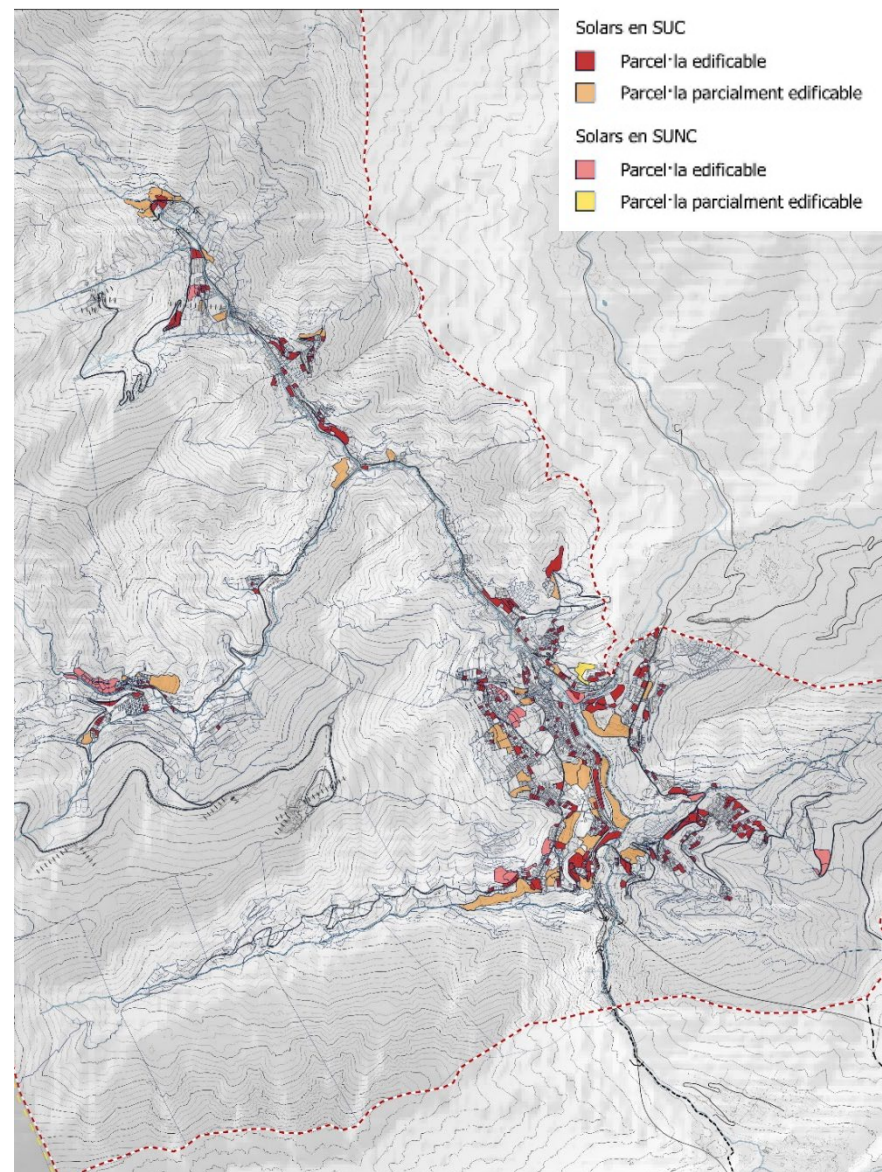
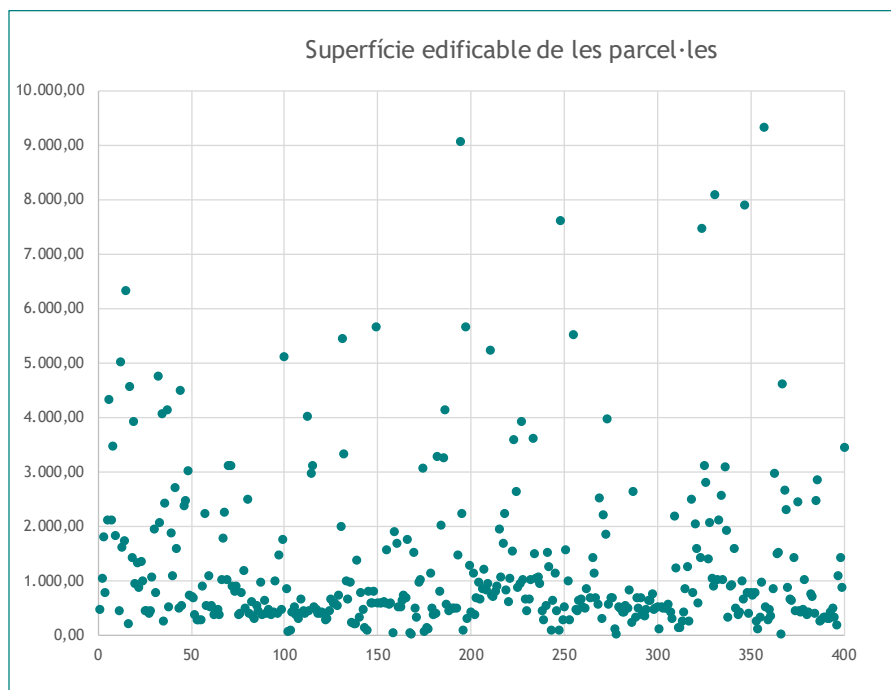
	nº parcel·les	Sup. Total (m²)	Sup. Sostre (m²)	Habitatges
Solars disponibles	454	636.379	999.214	3.997

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



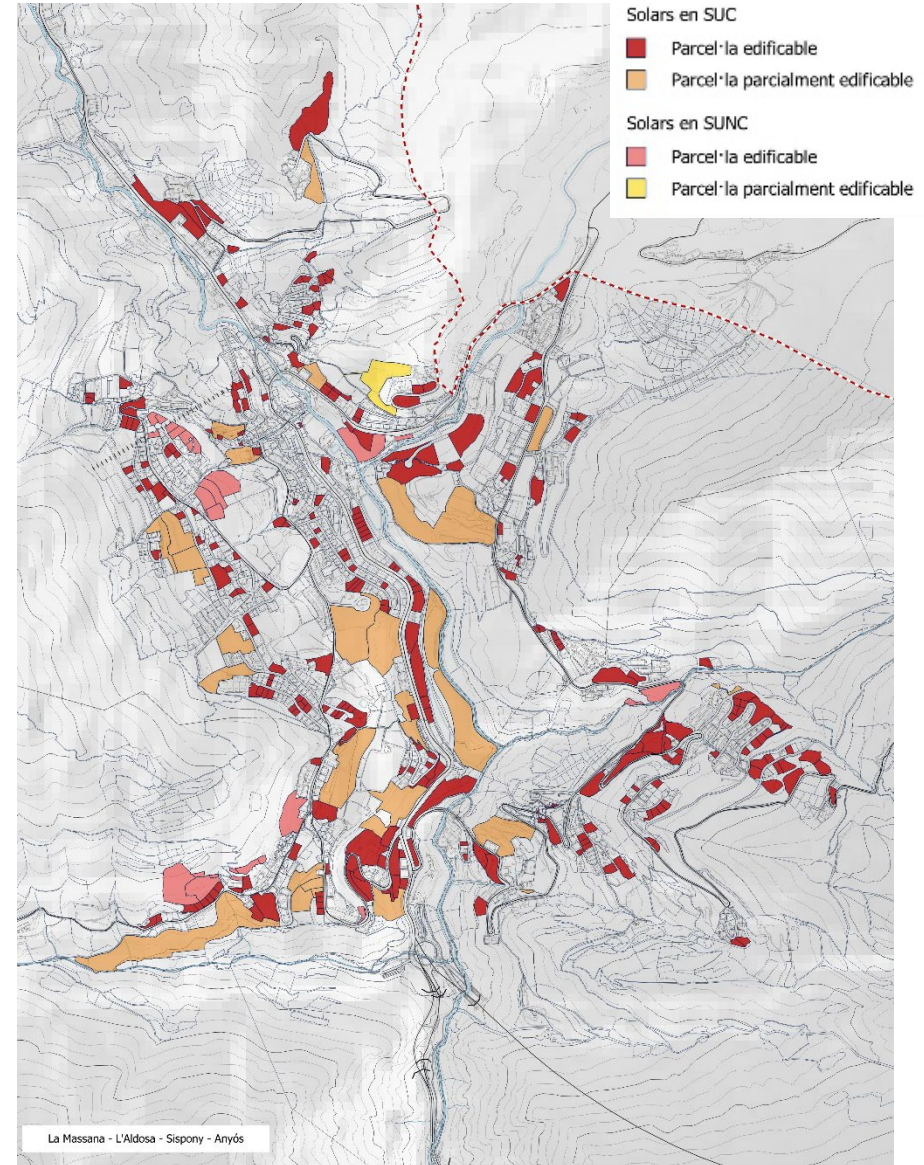
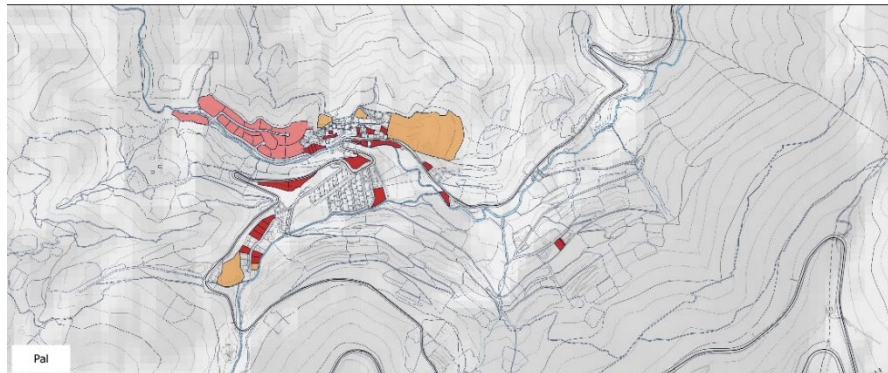
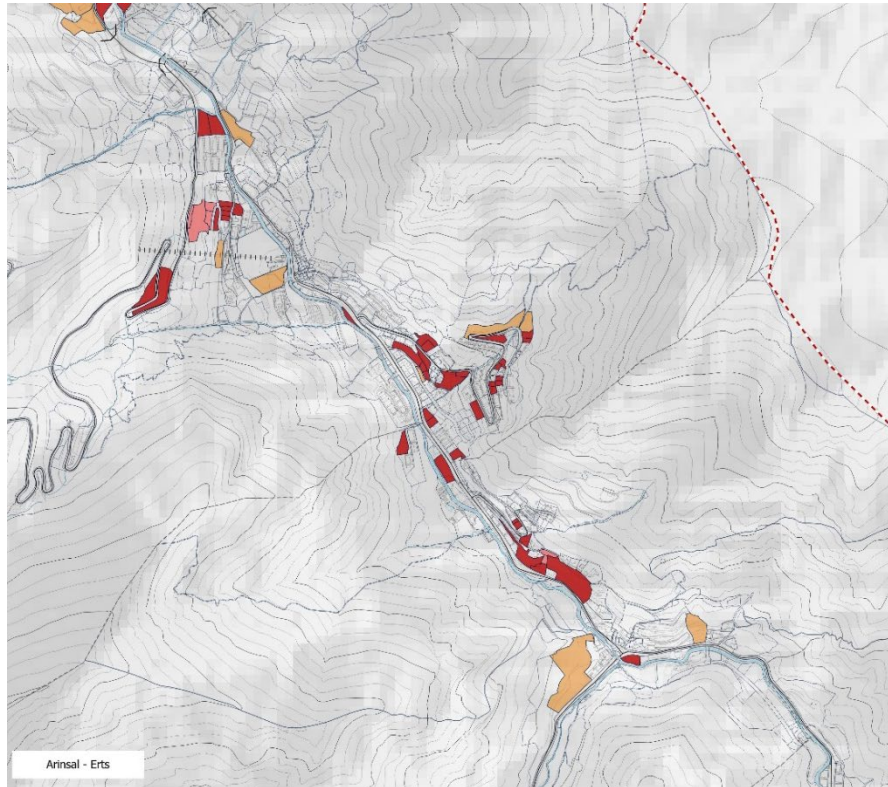
Solars disponibles

- La superfície mitjana de les parcel·les pendents d'edificar és de 1.620 m² de sòl, encara que la majoria d'aquestes es troben per sota dels 1.000 m².



	nº parcel·les	Sup. Total (m²)	Sup. Sostre (m²)	Habitatges
Solars disponibles	454	636.379	999.214	3.997

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



- Solars en SUC**
- Parcel·la edificable
 - Parcel·la parcialment edificable
- Solars en SUNC**
- Parcel·la edificable
 - Parcel·la parcialment edificable

	Arinsal	Pal	Erts	la Massana	l'Aldosa	Sispony	Anyós	Quart Mitger
Solars disponibles	52	52	15	166	27	67	70	5

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



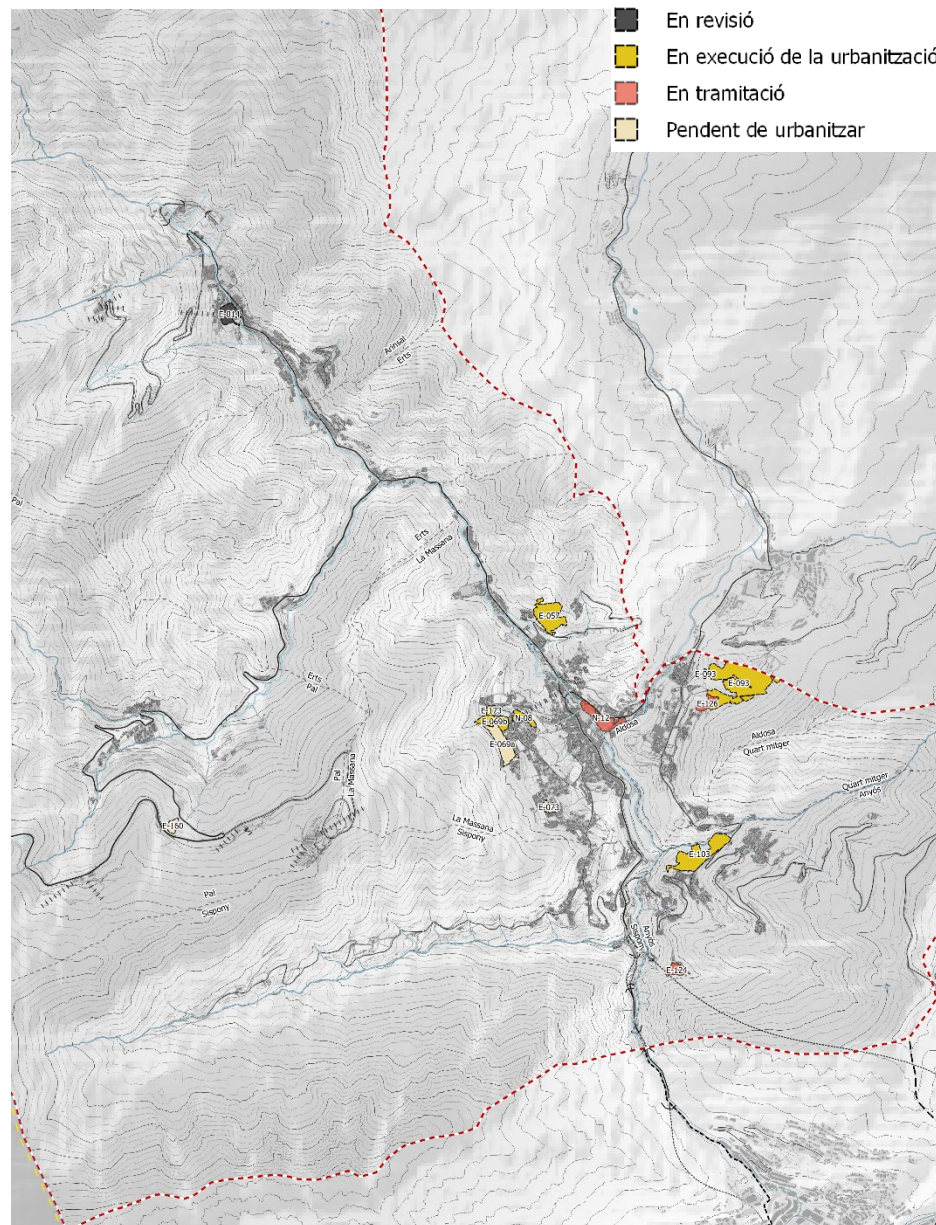
UNITATS D'ACTUACIÓ AMB TRÀMIT INICIAT

UA amb tràmit iniciat - SUBLE

	nº UA	Superfície UA (m²)	Edificabilitat (m²st)		Habitatges (250m²/u)	
			max	min	max	min
Anyós	2	59.328	35.988	28.790	144	115
Arinsal	1	16.832	38.708	30.966	155	124
Erts	0	0	0	0	0	0
la Massana	5	84.199	49.477	39.581	198	158
l'Aldosa	2	67.949	42.576	34.061	170	136
Pal	1	4.323	1.901	1.521	8	6
Quart Mitger	0	0	0	0	0	0
Sispony	0	0	0	0	0	0
Parròquia	11	232.631	232.642	134.919	675	540

- Hi ha un total de **11 UA** amb tramitació iniciada en SUBLE.
- L'execució d'aquestes unitats d'actuació suposa un sostre edificable residencial d'entre **134.919 i 232.641 m²**.
- Aquest sostre equival a un total d'entre **540 i 675 habitatges nous**.

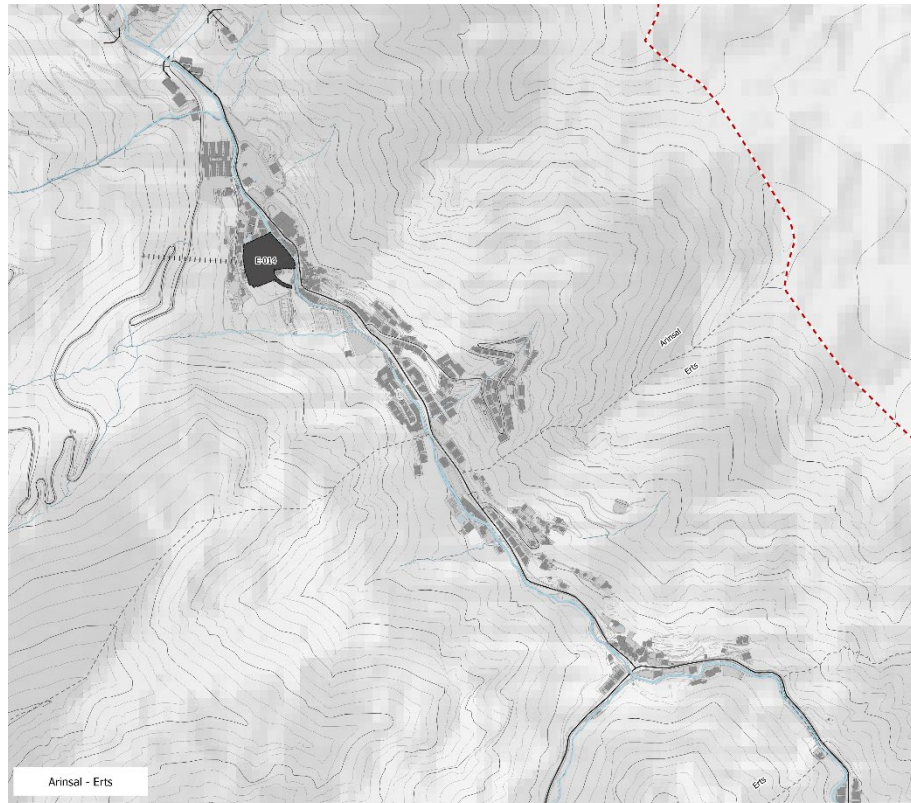
(*) Les UA en SUNC amb tràmit iniciat estan contemplades dins el còmput de solars vacants.



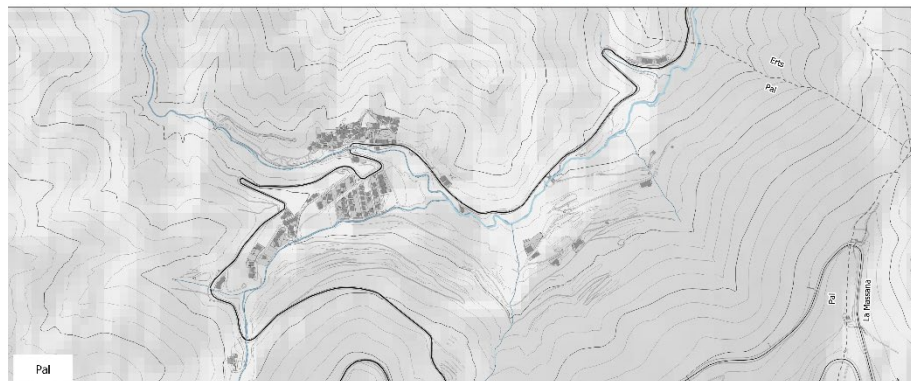
3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



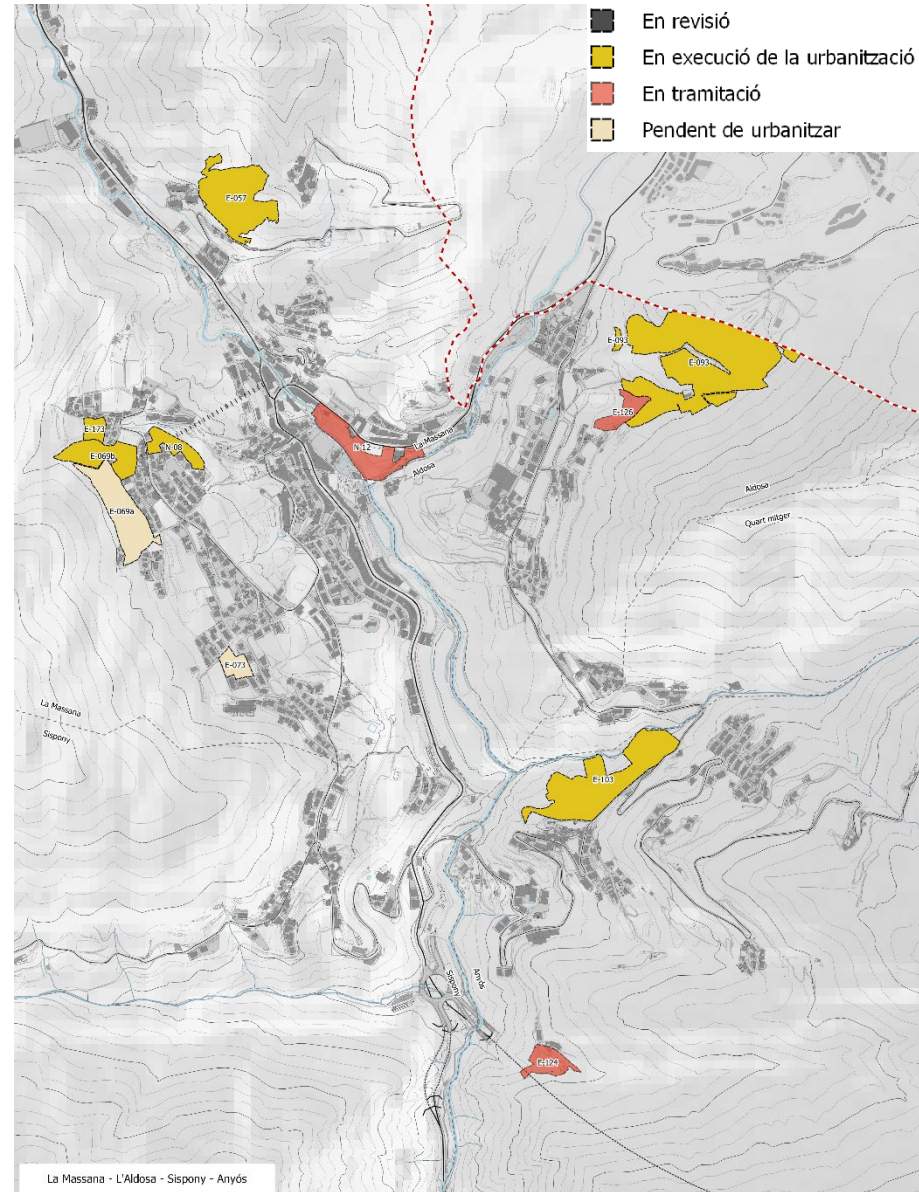
UNITATS D'ACTUACIÓ



Arnsal - Erts



Pal



La Massana - L'Aldosa - Sispony - Anyós

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

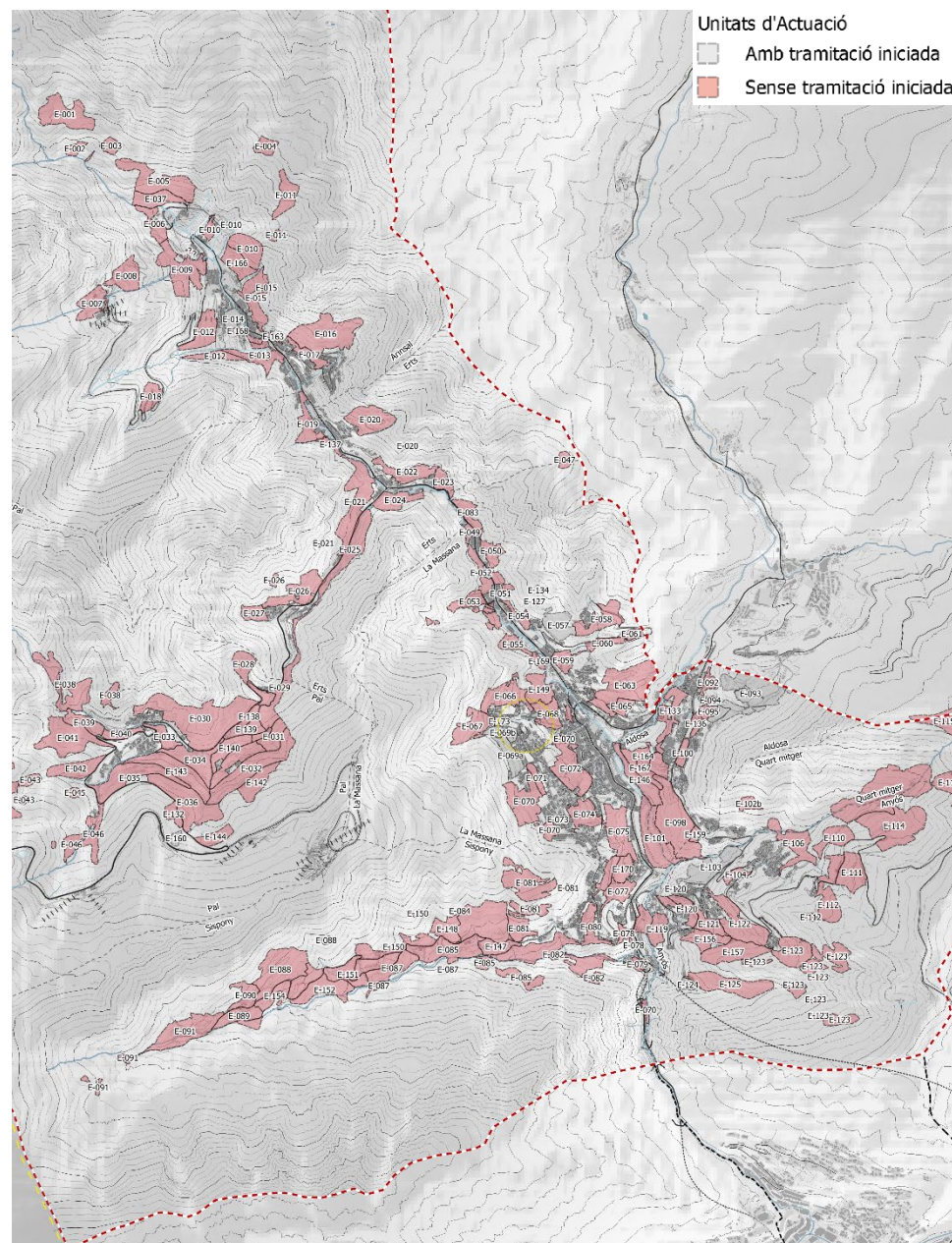


UNITATS D'ACTUACIÓ SENSE TRÀMIT INICIAT

UA sense tràmit iniciat - SUBLE

	nº UA	Superfície UA (m ²)	Edificabilitat residencial(m ² st)		Habitatges (250m ² /u)	
			max	min	max	min
Anyós	17	856.473	548.918	439.134	2.196	1.757
Arinsal	20	773.441	520.668	416.534	2.083	1.666
Erts	10	390.118	223.990	179.192	896	717
la Massana	27	814.134	447.057	357.645	1.788	1.431
l'Aldosa	17	418.315	202.871	162.297	811	649
Pal	28	1.242.076	743.685	594.948	2.975	2.380
Quart Mitger	3	289.272	183.255	146.604	733	586
Sispony	24	1.081.533	670.697	536.557	2.683	2.146
Parròquia	146	5.865.362	3.541.141	2.832.911	14.165	11.332

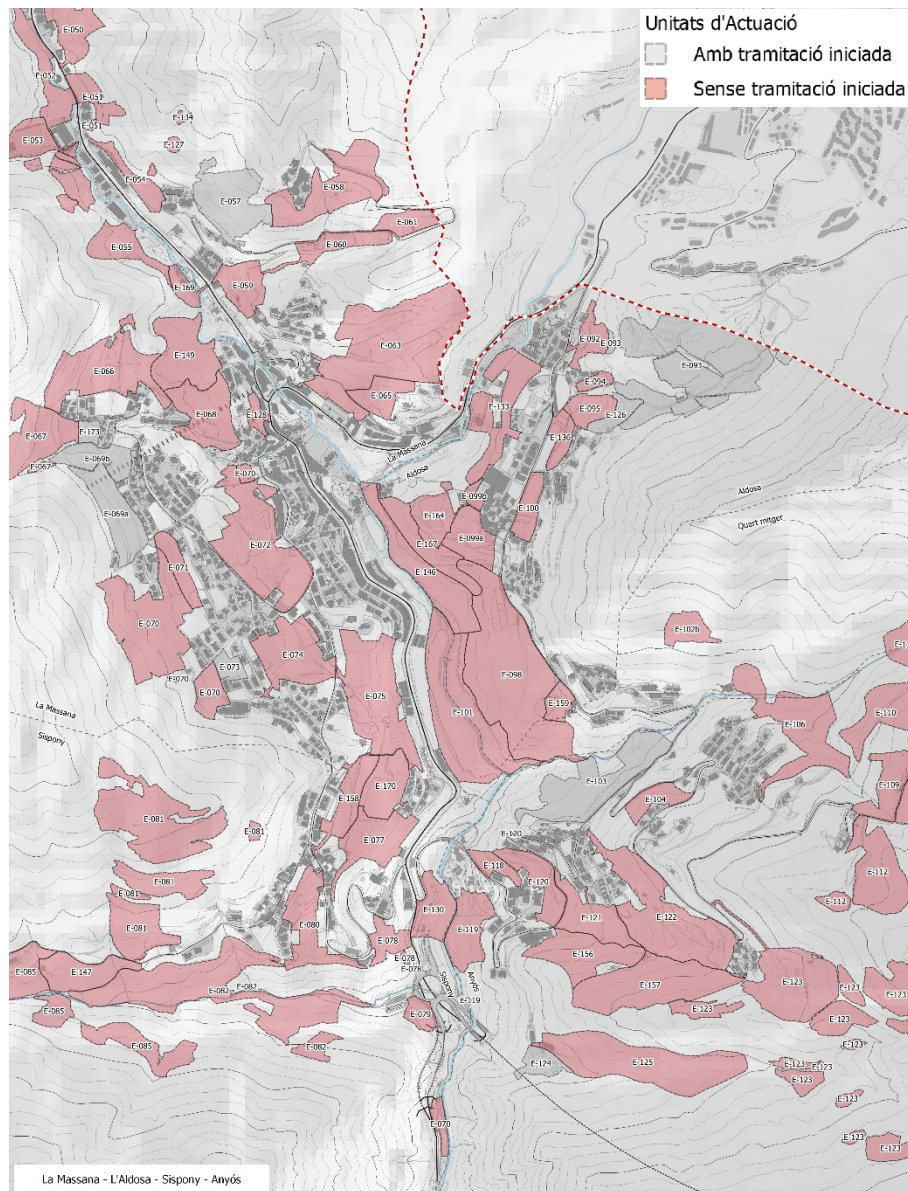
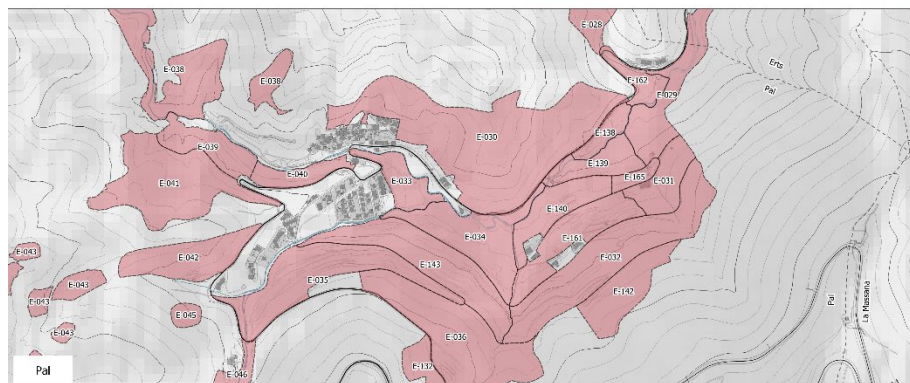
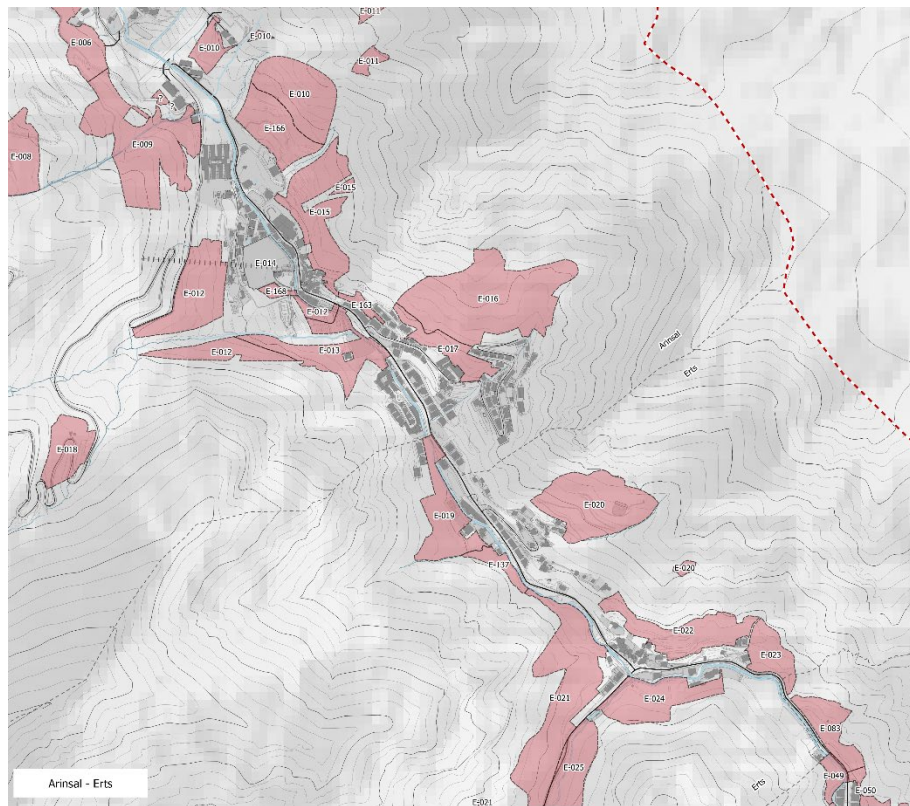
- Hi ha un total de **146 UA** amb tramitació sense iniciar en SUBLE.
 - L'execució d'aquestes unitats d'actuació suposa un sostre edificable residencial d'entre **2.832.911 i 3.541.141 m²**.
 - Aquest sostre equival a un total d'entre **11.332 i 14.165 habitatges nous**.
- (*) Les UA en SUNC amb tràmit no iniciat estan contemplades dins el còmput de solars vacants.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



UNITATS D'ACTUACIÓ



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



RITME DE CONSTRUCCIÓ DE LA MASSANA

Dades: Govern d'Andorra

ESTUDI DE LA DINÀMICA DE CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE A LA PARRÒQUIA

PERIODE	POBLACIÓ		HABITATGES		HABITATGES NOUS		HABITATGES NOUS /1000 HABITANTS	
	Andorra	La Massana	Andorra	La Massana	Andorra	La Massana	Andorra	La Massana
2013	76.098	9.961	30.005	3.931				
2014	76.949	10.076	30.537	4.019	532	88	7	9
2015	78.015	10.359	31.273	4.115	736	96	9	10
2016	78.264	10.571	32.425	4.292	1.152	177	15	17
2017	80.209	10.948	33.766	4.481	1.341	189	17	18
2018	80.275	10.582	34.757	4.686	991	205	12	19
2019	81.748	10.903	35.655	4.833	898	147	11	14
2020	82.887	11.152	36.128	4.936	473	103	6	9
2021	84.383	11.391	37.451	5.198	1.323	262	16	23
2022	86.610	11.785	39.362	5.655	1.911	457	22	40
2023	90.446	12.352	39.826	5.901	464	246	5	21
2024	92.858	12.573	40.196	5.981	370	80	4	6
2025	94.128	12.960	SD	6.012	SD	31	SD	2
Augment 10 anys	14.348	2.391	9.821	1.970	9.821	2.081	12	16
	1,19	1,24	1,33	1,50				

ESCENARIS DE PROJECCIÓ IMMOBILIÀRIA (2023-2050)

Habitatges: 5.901 (2023)				
habitants (2023)	Baix	Mig-baix	Mig-Alt	Alt
12.352	5 hbtg 1.000 hab/any	10 hbtg 1.000 hab/any	15 hbtg 1.000 hab/any	20 hbtg 1.000 hab/any
Mitjana/any	62	124	185	247
2030	432	865	1.297	1.729
2040	1.050	2.100	3.150	4.200
2050	1.668	3.335	5.003	6.670
	habitatges nous	habitatges nous	habitatges nous	habitatges nous

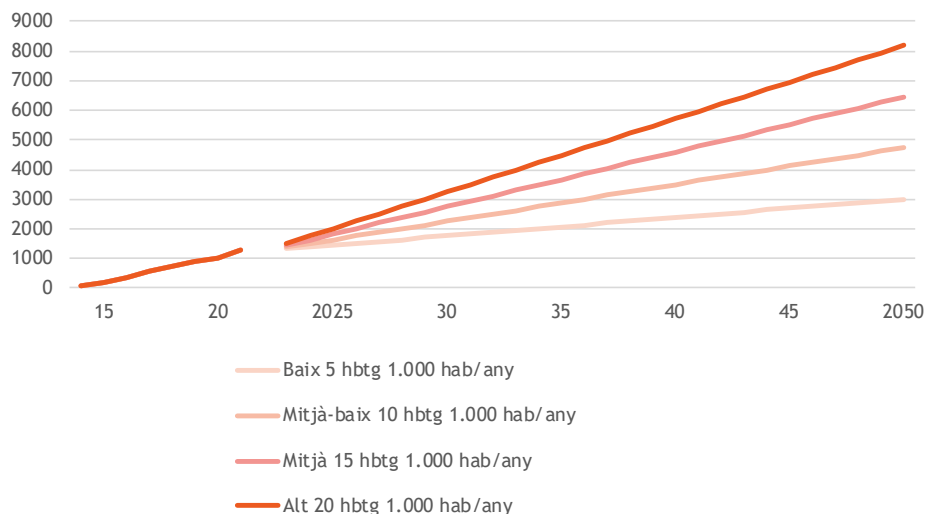
(*) Topall màxim sistema de quotes: 25.000 m² (uns 100 - 170 habitatges) a l'any

3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



RITME DE CONSTRUCCIÓ A ANDORRA I LA PARRÒQUIA DE LA MASSANA

Hipòtesis de construcció d'habitatges



En resum, construint al ritme més baix (62 habitatges l'any) el 2050 hi hauria 1.668 habitatges nous.

A un ritme alt, construint 247 habitatges de mitjana l'any, el 2050 acumularia 6.670 habitatges nous.

Amb la mitjana actual, ens trobem en un escenari mitjà, amb 16 habitatges cada 1.000 habitants/any



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



ESTAT DEL PARC D'HABITATGE - 2023

Dades: Govern d'Andorra

Habitatges a la Massana	6.099	(100,00%)
Apartaments turístics	198	(3,20%)
Unitats residencials	5.901	(96,80%)
 Població de la Massana	 12.352 (*)	
Habitants/habitatge	2,02 (*)	

(*) S'ha emprat la dada de 2023 ja que és el darrer any amb dades complertes al portal d'estadística

ROMANENTS PLANEJAMENT VIGENT

Dades: Planejament Vigent

ESTUDI D'EDIFICABILITAT RESIDENCIAL DEL POUP VIGENT

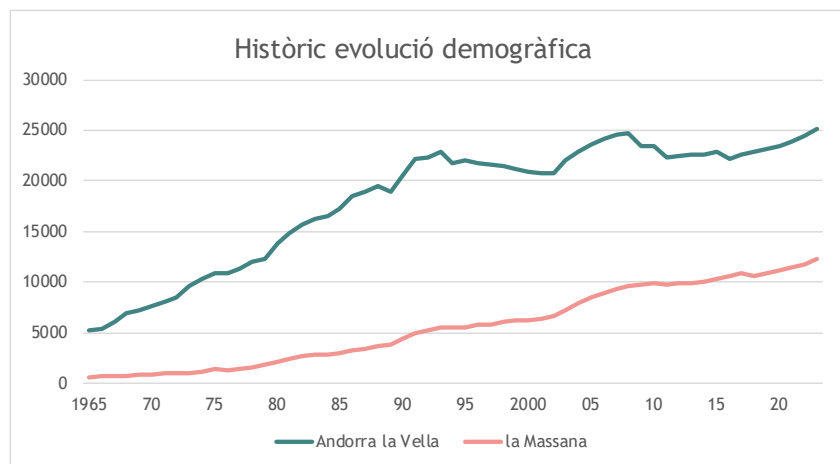
	habitatges	habitants
SÒL URBÀ CONSOLIDAT		
Executats	6.099	12.352
Llestos per executar	3.386	6.840
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT		
Llestos per executar	607	1.226
SÒL URBANITZABLE		
Amb tràmit iniciat	540 - 675	1.091 - 1.364
Sense tràmit iniciat	11.332 - 14.165	22.890 - 28.613
Parròquia	21.964 - 24.932	44.399 - 50.395

3. POBLACIÓ I LLARS



- 12.352 habitants (2023, portal d'estadística)
- Densitat bruta (de tota la parròquia): 168 Habitants/Km²
- Densitat neta (de zones urbanes): 5.436 Habitants/Km²

Evolució de la població



Creixement durant
el període
2000-2010

+4,7% anual

Creixement durant
el període
2010-2020

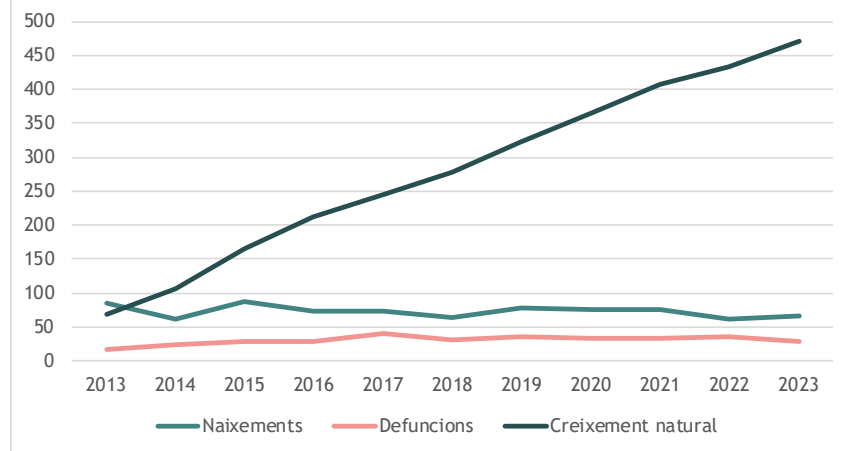
+1,2% anual

Creixement en el
darrer any (2023)

+4,8%

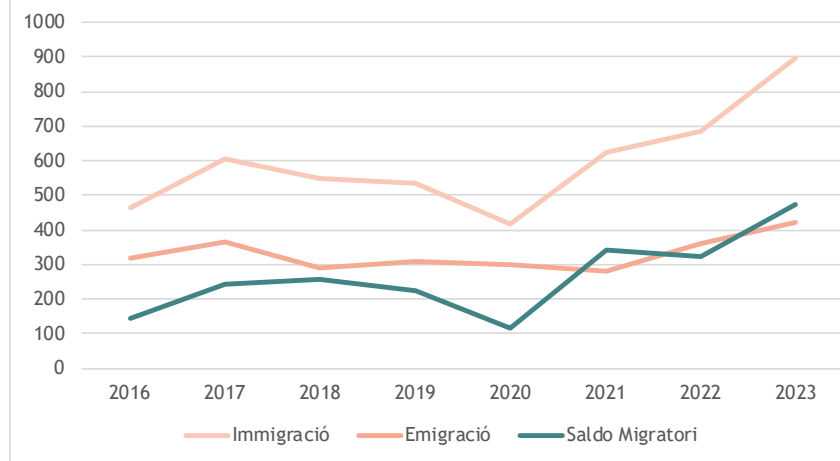
Dades: Govern d'Andorra

Creixement natural (Últims 10 anys)



- Comportament dual de les migracions externes i internes

Saldo Migratori (2016-2023) positiu



3. POBLACIÓ I LLARS

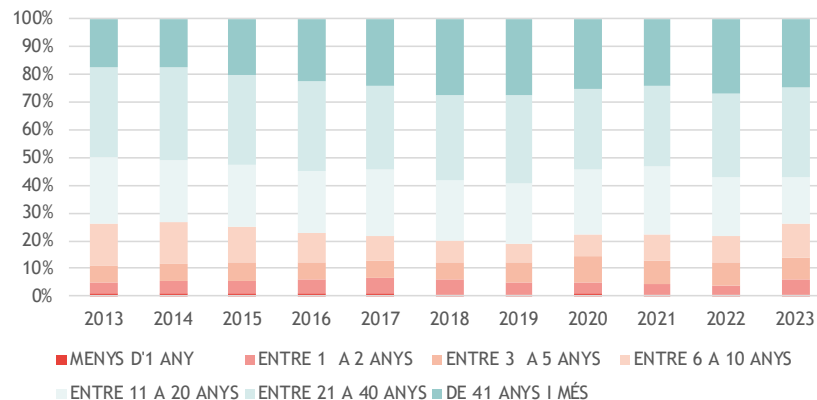


Estructura d'edats

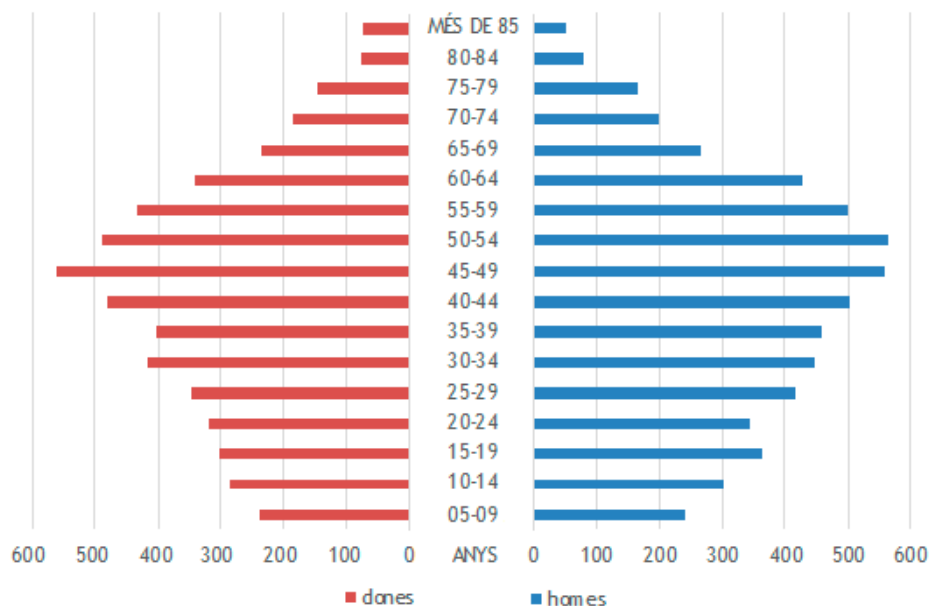
- Piràmide d'edats envellida
- Major pes de població adulta jove (45-49)
- Menor pes de població en edat d'emancipació (25-34)
- Encara menor pes de població en edat d'emancipació futura (15-24)

Dades: Govern d'Andorra

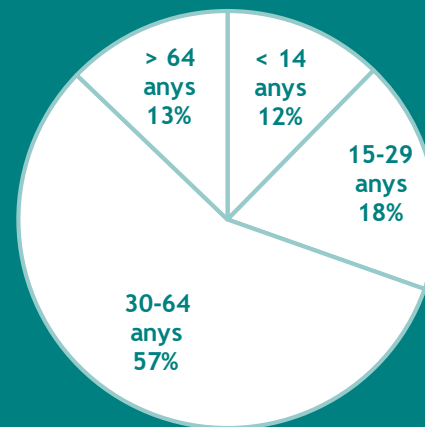
Temps de residència de les persones a Andorra



Piràmide poblacional de la parròquia de la Massana, Andorra



FRANGES D'EDAT



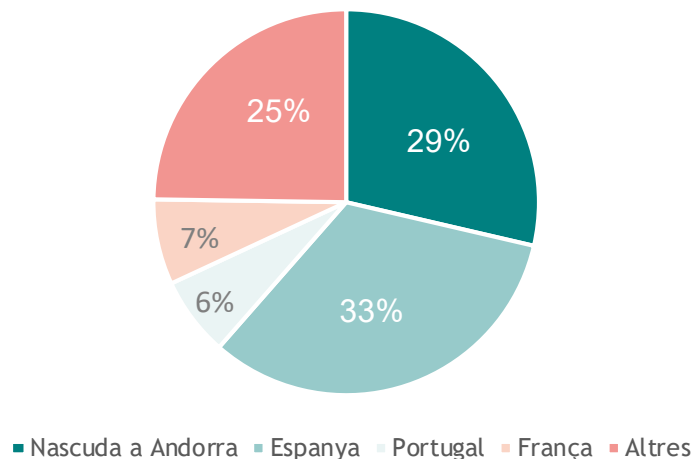
3. POBLACIÓ I LLARS



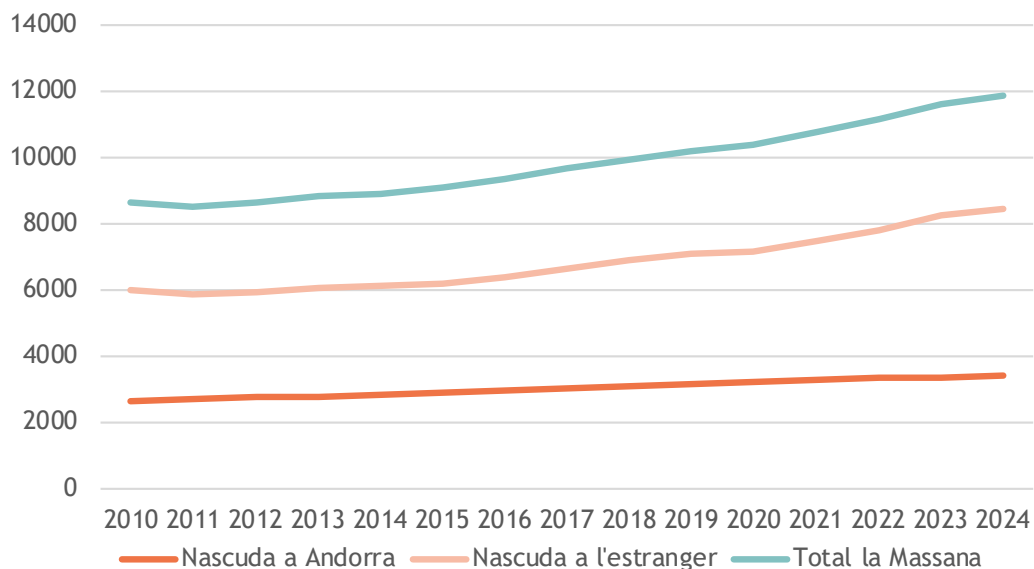
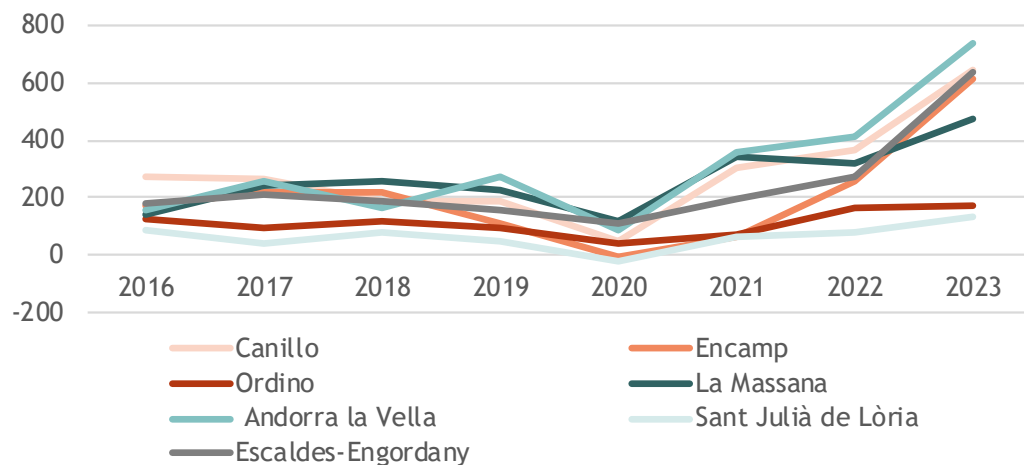
Població per nacionalitat

En els darrers anys, la Massana ha experimentat un creixement demogràfic notable gràcies a un saldo migratori positiu, especialment a partir del 2021. La major part de la seva població ha nascut fora d'Andorra, amb una presència destacada d'immigrants d'Espanya, Portugal i França. Aquesta tendència reflecteix la importància de la immigració en l'evolució poblacional de la parròquia, consolidant-la com una de les zones amb més atractiu per a nous residents.

Població de la Massana per lloc de naixement (any 2024)



Saldo migratori per parròquia

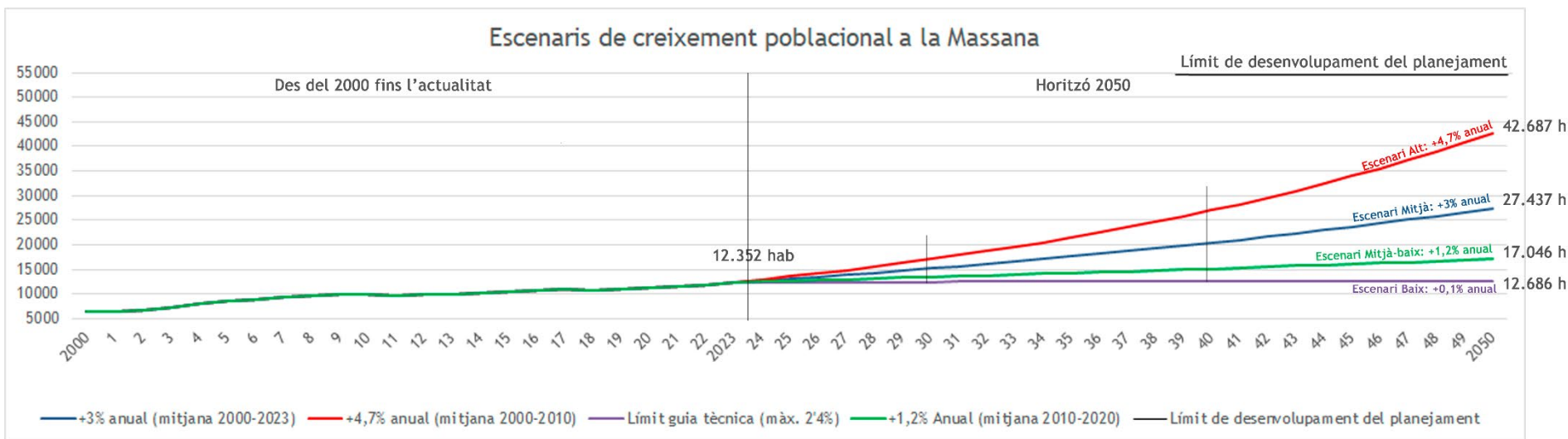


3. POBLACIÓ I LLARS



La població

Any	Habitants	Baix	Mitjà-baix	Mitjà	Alt
2000	6.280				
2010	9.937	Límit guia tècnica de mobilitat	Creixement equivalent període 2010-2020	Creixement equivalent període 2000-2023	Creixement equivalent període 2000-2010
2020	11.152	+0,1% anual	+1,2% anual	+3% anual	+4,7% anual
2023	12.352				
2050		12.686 +2.7%	17.046 +38%	27.437 +122%	42.687 +246%



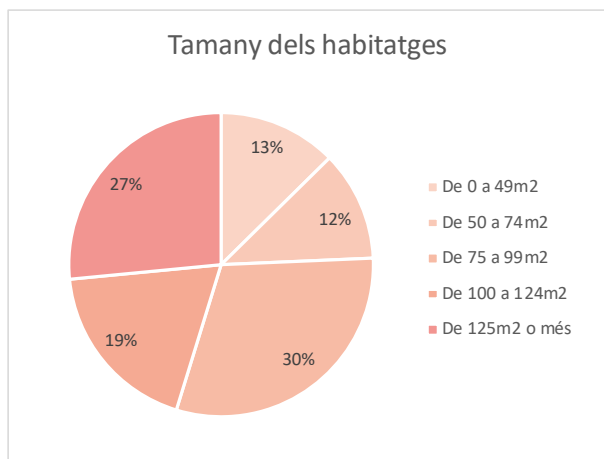
3. POBLACIÓ I LLARS



Dimensió dels habitatges

Actualment, la superfície mitjana dels habitatges de la Massana és de 250 metres quadrats.

Hi ha molta dispersió en la dimensió dels habitatges:



Més d'un quart de llars tenen més de 125 metres quadrats.

La dimensió dels xalets és d'entre 400 i 700 m² de mitjana.

Dades: Govern d'Andorra



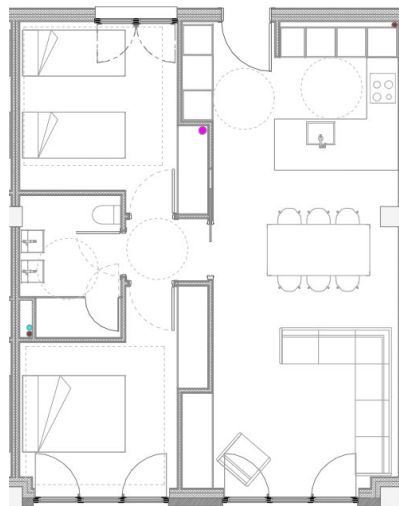
3. POBLACIÓ I LLARS



Habitatge de lloguer assequible

Dades: Comú de la Massana

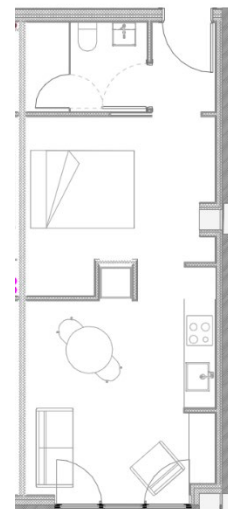
- Nou edifici d'habitatges rehabilitat a la Massana
- 2 blocs
- Planta baixa +4 pisos
- 70 habitatges
- 2 tipologies principals:



2 HABITACIONS:

- Sala d'estar-cuina-menjador
- dues habitacions dobles
- Distribuïdor
- un bany.

SUPERFÍCIE ÚTIL
aproximada: 62 m²



ESTUDI:

(Habitatge reduït)

- Rebedor
- sala d'estar-cuina-menjador
- habitació oberta
- un bany.

SUPERFÍCIE ÚTIL
aproximada: 32 m²





PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Consell Consultiu



HABITATGE I MODEL DE CREIXEMENT

ACTIVITAT ECONÒMICA

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Consell Consultiu

ACTIVITAT ECONÒMICA

1. CARACTERITZACIÓ DE L'ACTIVITAT

2. CARACTERITZACIÓ DELS LOCALS



JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

1. CARACTERITZACIÓ DE L'ACTIVITAT



Clima laboral

La taxa d'ocupació a Andorra estimada en el tercer trimestre del 2024 se situa en el 83,7% (53.091 persones). Aquesta ràtio suposa una disminució de 0,5 punts respecte a l'any anterior.

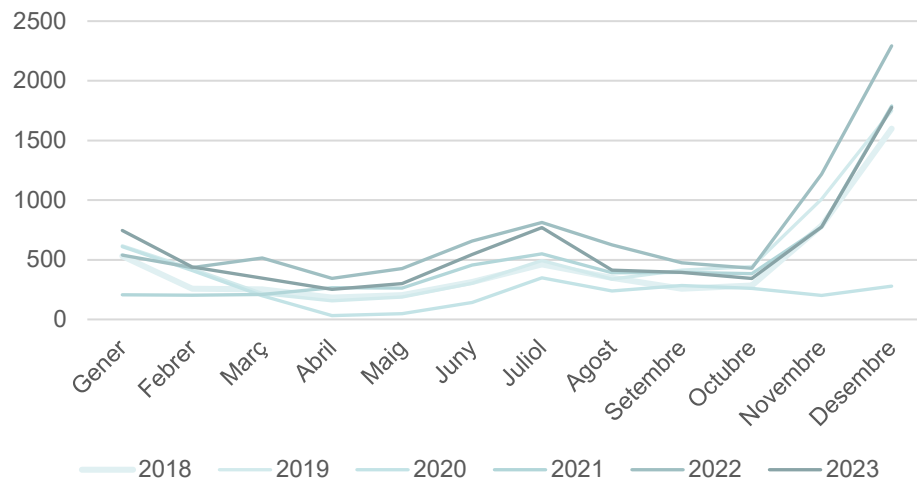
El 23,4% té educació superior i el 24,9% de les persones d'Andorra tenen un nivell d'estudis més baix (Educació primària o inferior).

Algunes de les dades disponibles relatives al món laboral indiquen que el Principat, així com la parròquia, conviu amb el fenomen de l'estacionalitat.

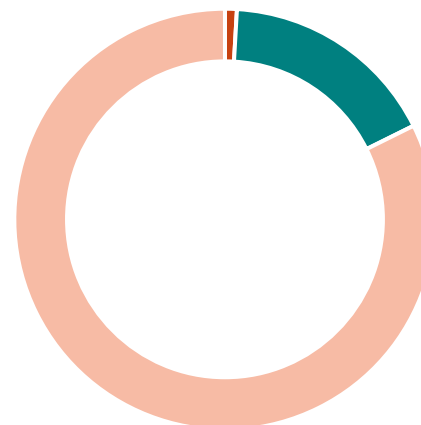
D'una banda, les afiliacions a la seguretat social augmenten significativament amb l'arribada de la temporada de neu. També s'observa un lleuger augment que correspon amb els mesos d'estiueig dins la parròquia de la Massana.

D'altra banda, l'ocupació es concentra majoritàriament en el sector terciari. El sector primari té molt poc pes dins del Principat.

Afiliacions a la seguretat social



Ocupació per sectors a Andorra (2019)



■ Sector primari ■ Sector secundari ■ Terciari. Serveis

1. CARACTERITZACIÓ DE L'ACTIVITAT



Mixtura d'usos

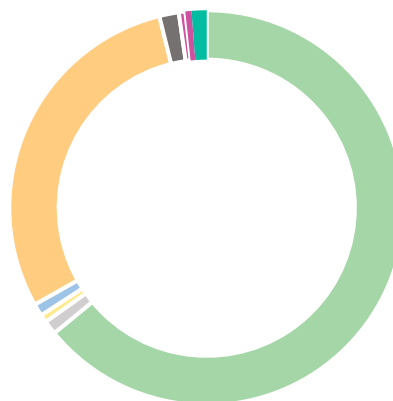
En l'anàlisi de dades s'observa que no hi ha una relació directa entre el nombre de parcel·les que es destinen a cada ús i la superfície que ocupen.

L'exemple més clar és el 2% de la superfície destinada per a l'habitatge representa el 29% de les parcel·les cadastrals totals.

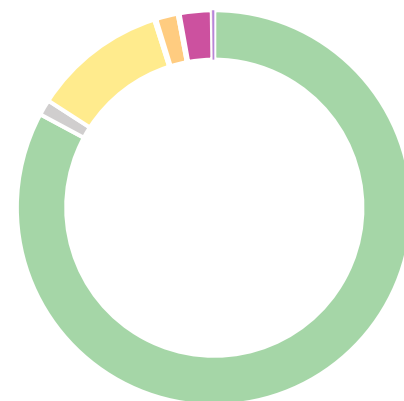
Tot i així, tenint en compte els condicionants exposats, l'ús agrícola és majoritari tant en nombre de parcel·les com en superfície, en englobar totes aquelles parcel·les sense ús principal assignat.

Cal destacar també que hi ha un petit número de parcel·les destinades a comercial però aquestes tenen una gran dimensió en comparació a les altres tipologies.

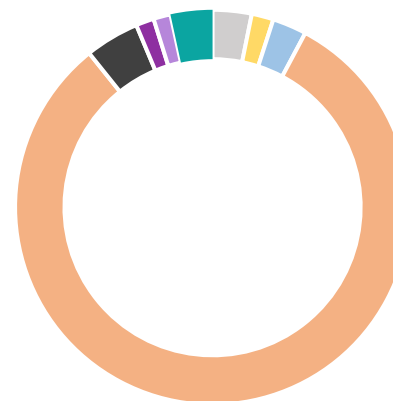
% de parcel·les



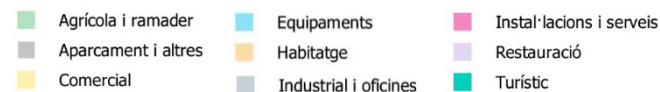
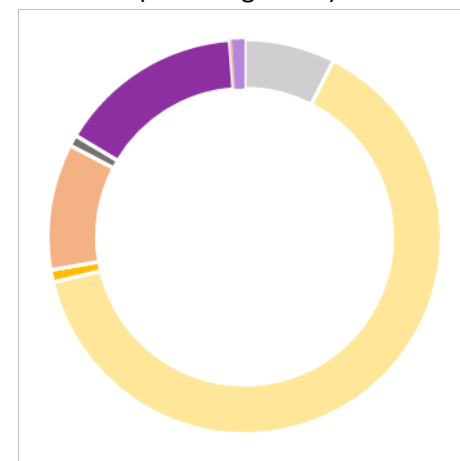
% de superfície



% de parcel·les
(sense 'agrícola')



% de superfície
(sense 'agrícola')

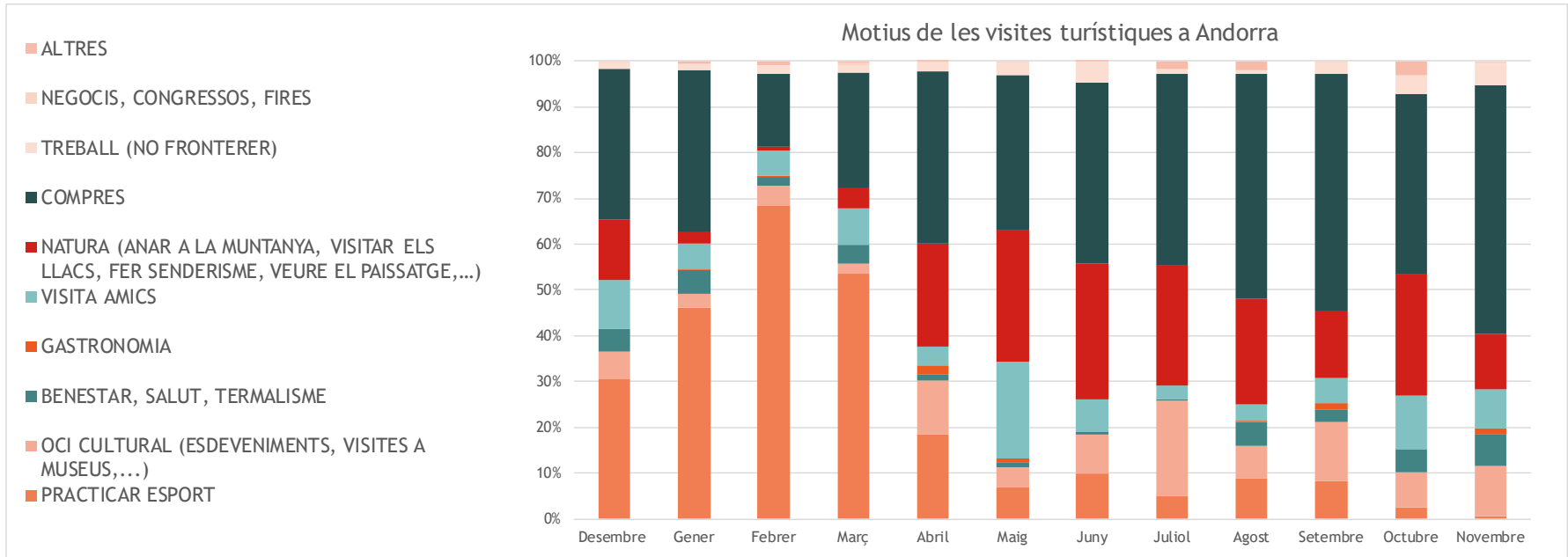


1. CARACTERITZACIÓ L'ACTIVITAT



ACTIVITAT TURÍSTICA

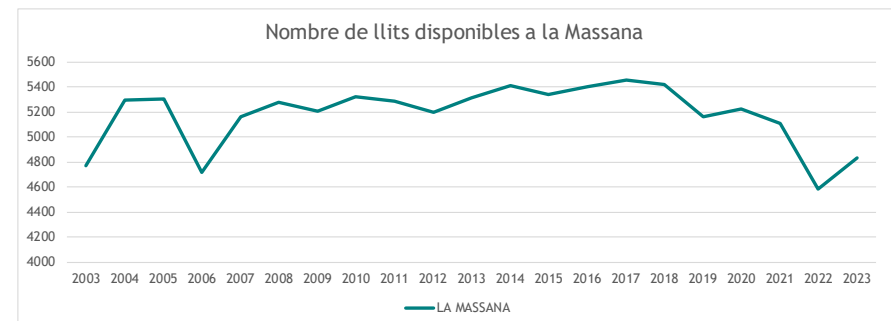
Dades: Govern d'Andorra



L'oferta hotelera de la Massana:

Actualment la Massana té 33 hotels.

El nombre de llits disponibles en hotels a la parròquia actualment es de 3.780 llits. La majoria d'hotels tenen entre 2.000 i 6.000 metres quadrats.



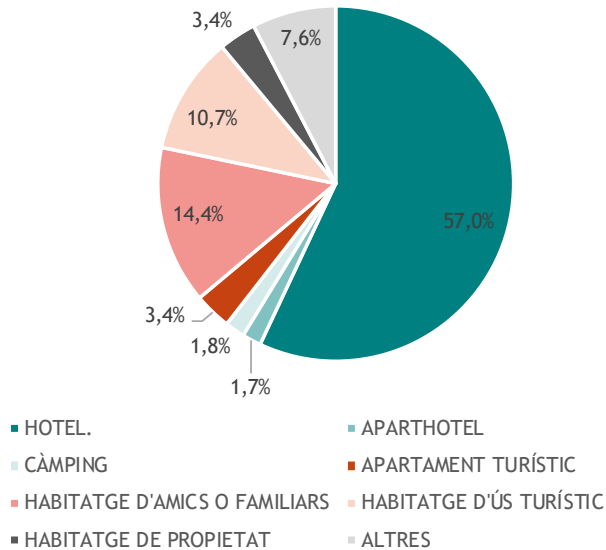
1. CARACTERITZACIÓ L'ACTIVITAT



ACTIVITAT TURÍSTICA

Dades: Govern d'Andorra

Pernotacions per tipus d'allotjament de mitjana mensual

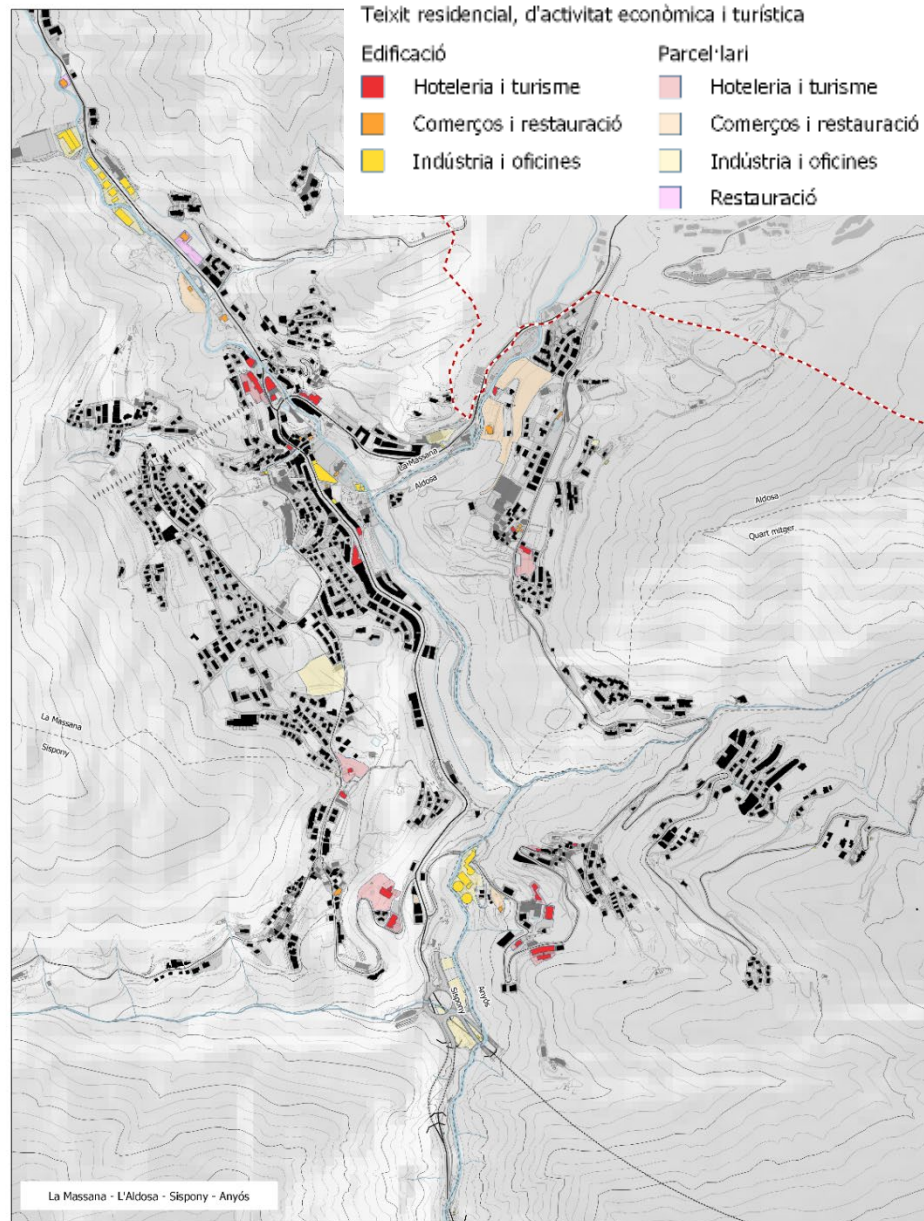
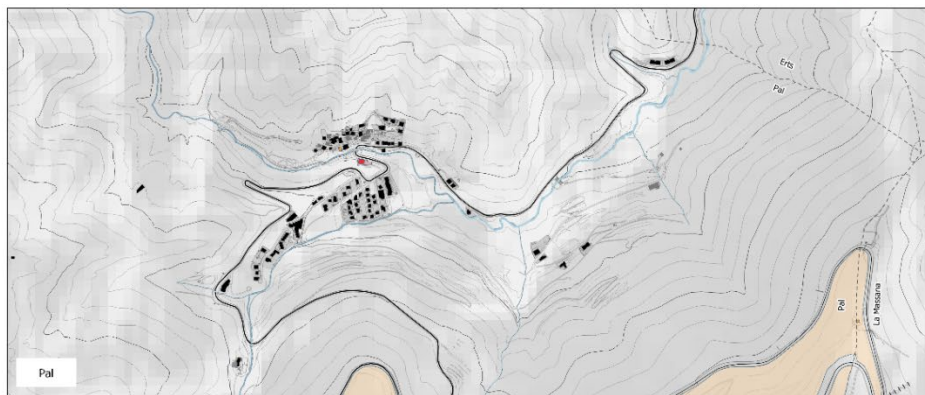
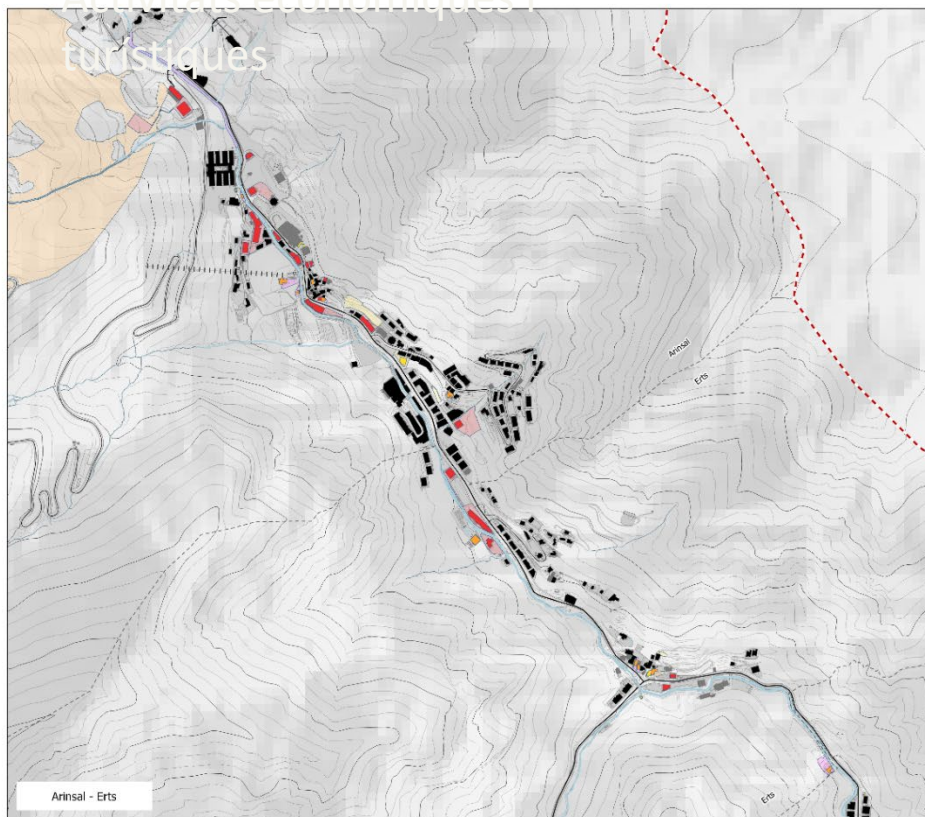


- A nivell de principat, la majoria de turistes s'allotja en hotels (57%).
- Els visitants que s'allotgen en apartaments turístics representen el 10%, i els que fan ús de residències pròpies o coneguts són el 18%.



1. CARACTERITZACIÓ L'ACTIVITAT

Activitats econòmiques i turístiques



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Consell Consultiu

ACTIVITAT ECONÒMICA

1. CARACTERITZACIÓ DE L'ACTIVITAT

2. CARACTERITZACIÓ DELS LOCALS



JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

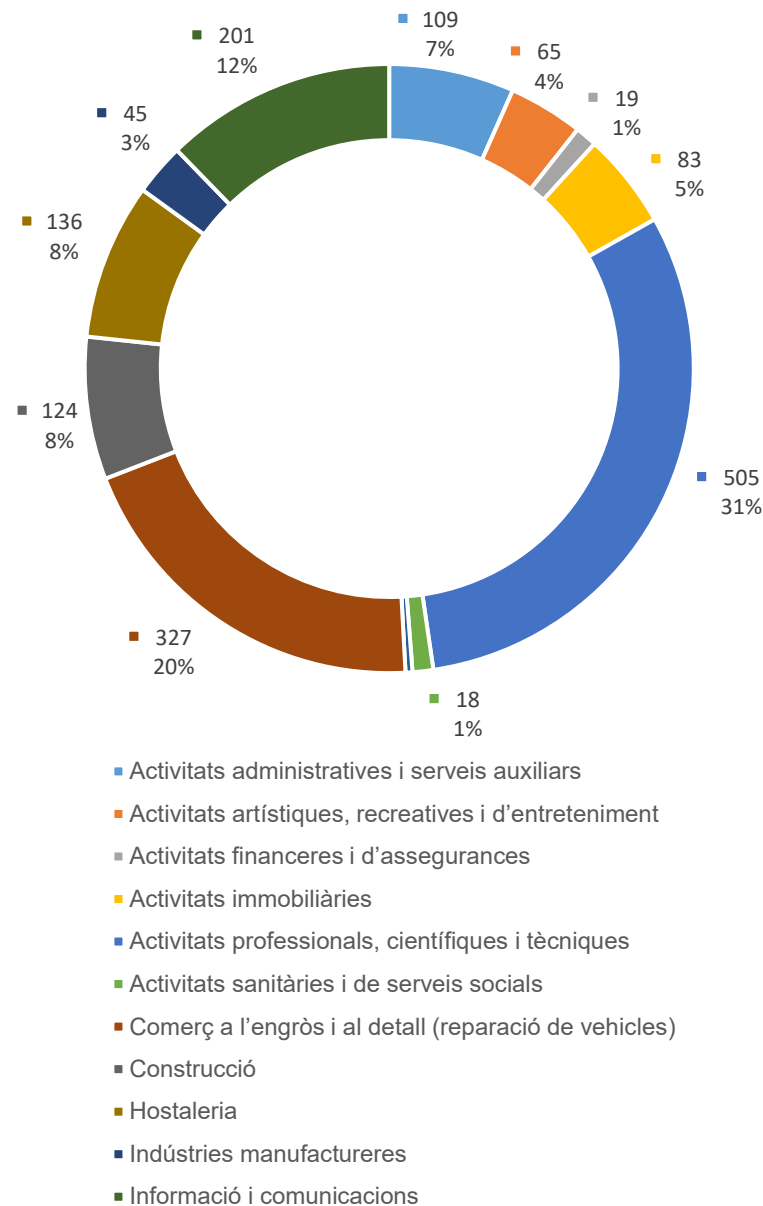
2. CARACTERITZACIÓ DELS LOCALS



Sectors comercials

El Departament d'Estadística de Govern d'Andorra estableix 16 sectors en funció de l'activitat econòmica principal declarada.

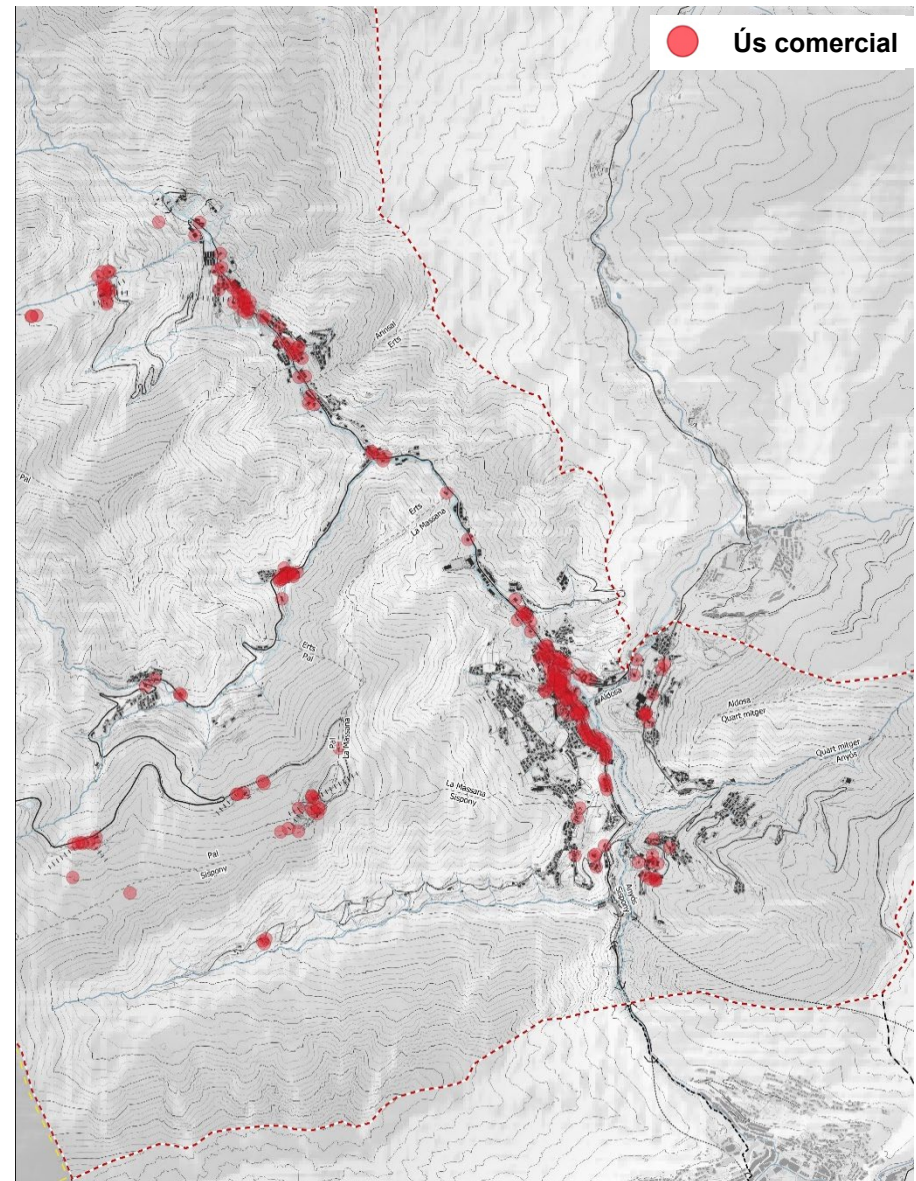
A la Massana, en primer lloc trobem les activitats professionals (31%), seguit del comerç i els tallers (20%) i amb el sector de les comunicacions mantenint el tercer lloc (12%).



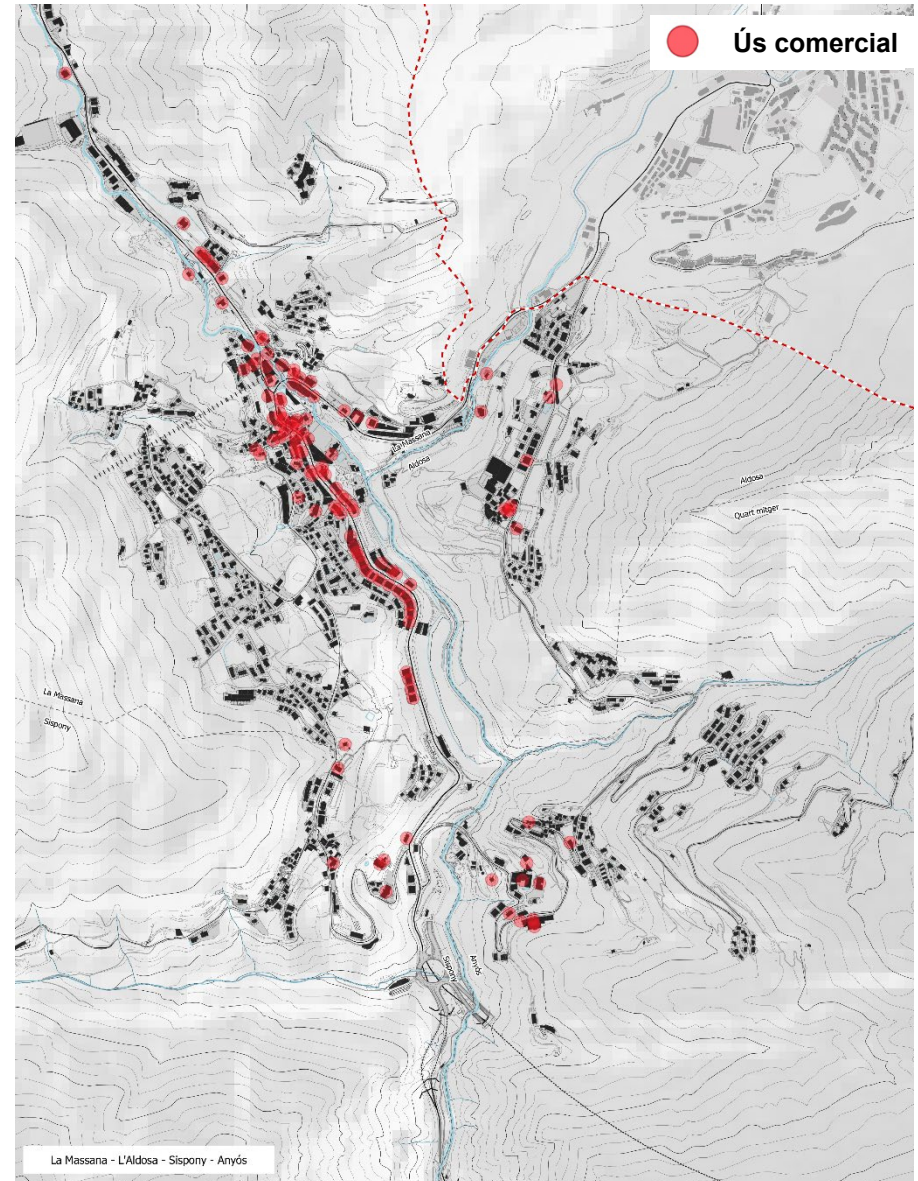
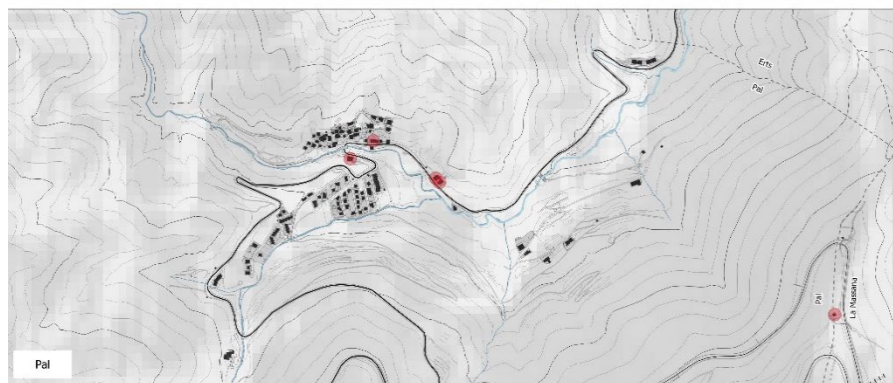
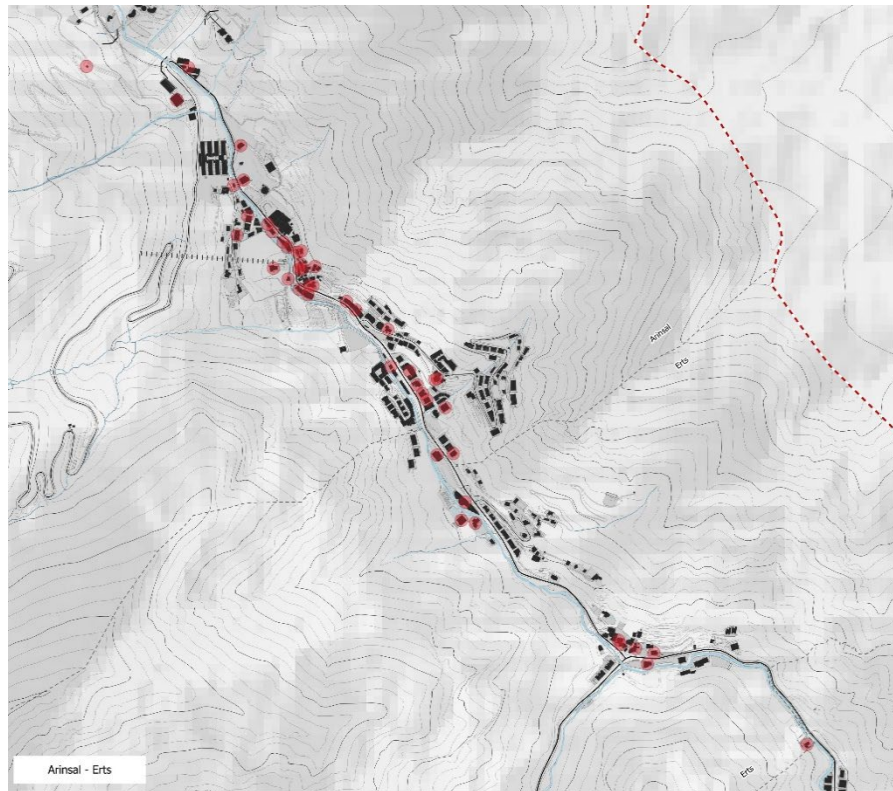
Densitat d'activitat

S'ha realitzat una anàlisi dels espais amb ús comercial vinculats directament a les vies principals, ja que aquests poden generar activitat al seu voltant.

S'hi distingeixen dos nuclis amb una major concentració: La Massana i Arinsal, que compten amb uns eixos comercials ben definits, mentre que la resta de quarts presenta àrees comercials més disperses i de menor abast.



2. CARACTERITZACIÓ DELS LOCALS

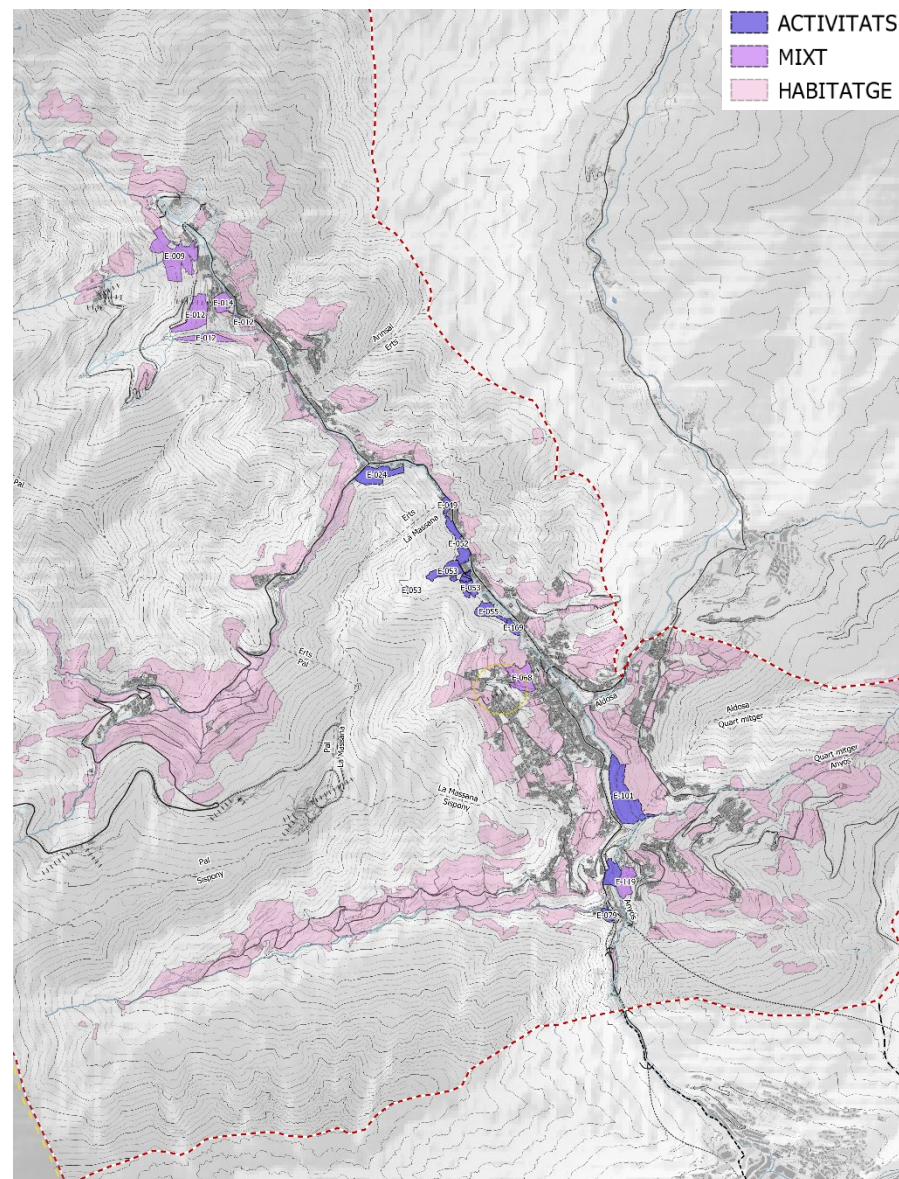


2. CARACTERITZACIÓ DELS LOCALS

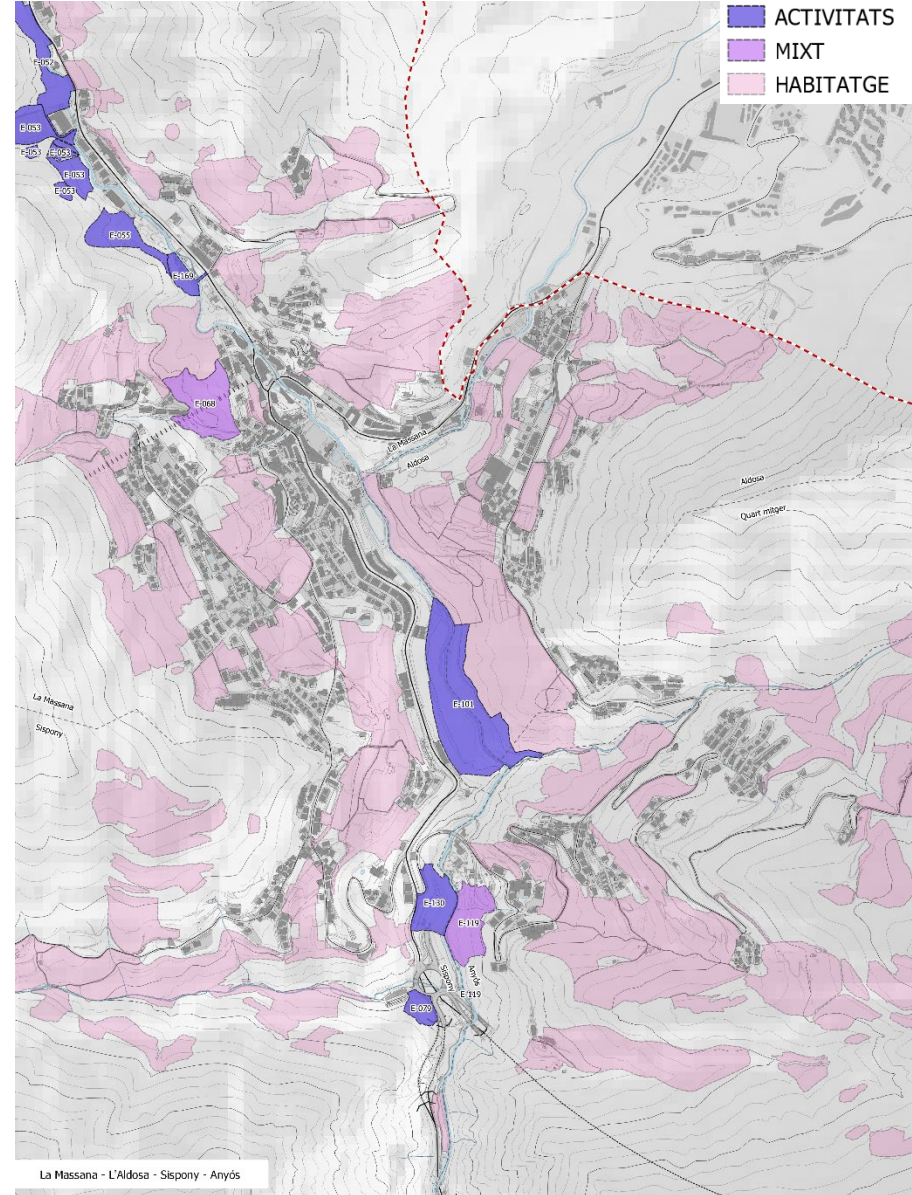
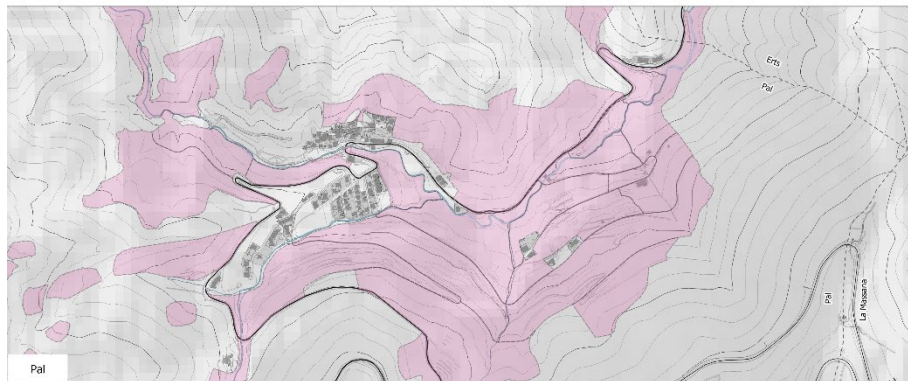
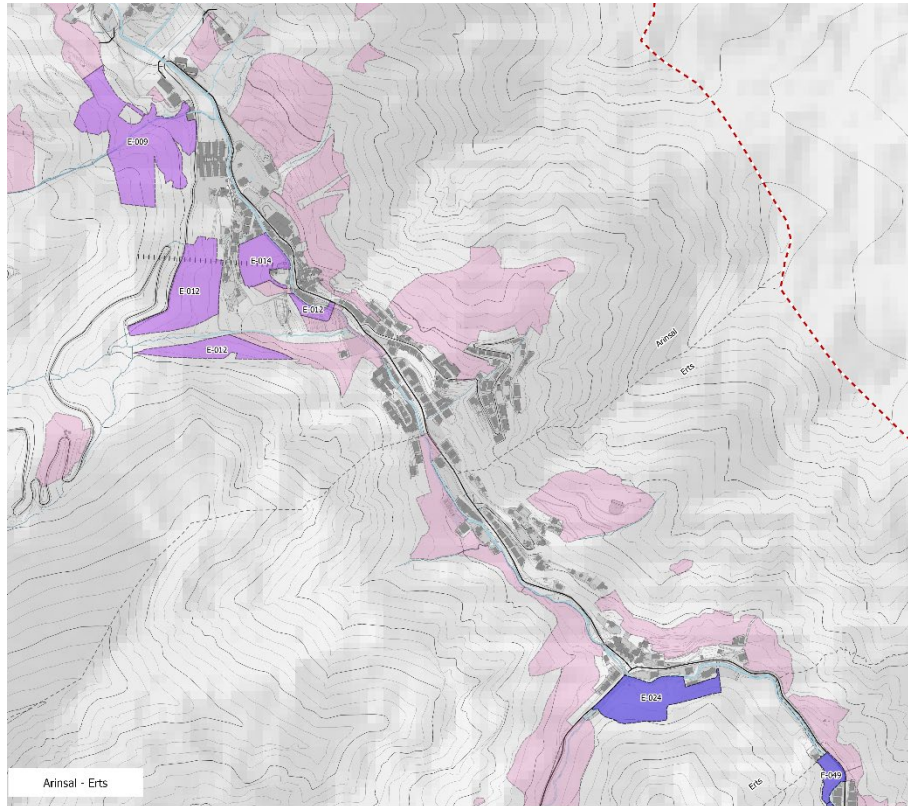


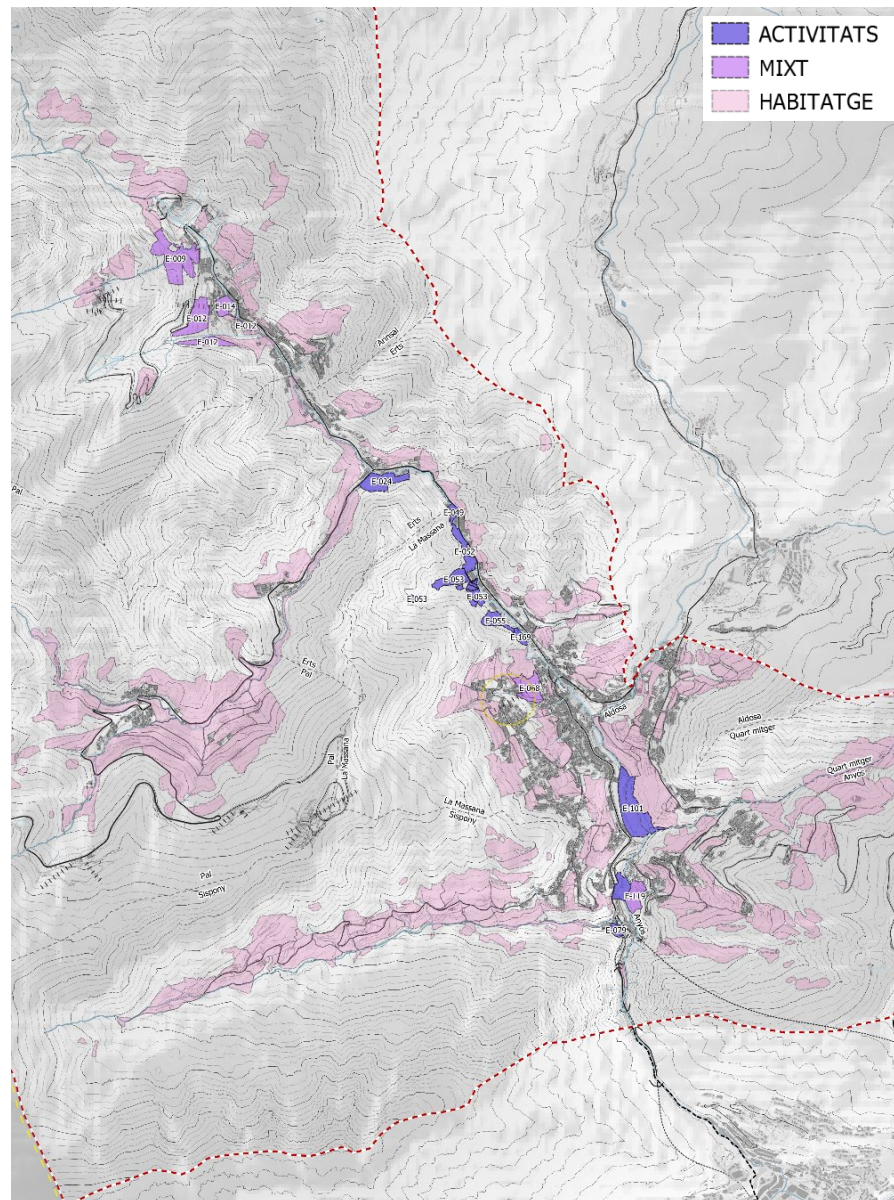
Unitats d'actuació d'activitat en sòl urbanitzable

- Segons les dades disponibles, hi ha un total de 9 Unitats d'actuació d'activitat econòmica sense tràmit iniciat.
- Aquestes UA tenen una superfície total de 21,7 ha de sòl.
- El seu potencial edificable és d'entre 99.500 i 124.000 m²st d'activitat econòmica.
- Les unitats d'actuació a desenvolupar es troben principalment concentrats al quart de la Massana.
- Cal destacar que les UA amb ús mixt tenen un potencial edificable d'entre 1.900 i 2.500 m²st d'activitat econòmica.



2. CARACTERITZACIÓ DELS LOCALS





3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA



Reptes amb el nou POUP

Establir una estratègia clara per aconseguir un creixement sostenible i cohesionat amb el paisatge, l'urbanisme i la promoció econòmica com a elements centrals d'unes ordenances més flexibles.

Establir una política que equilibri la demanda de nous habitatges amb la capacitat real del territori per acollir-los, evitant un creixement desmesurat.

Utilitzar de manera eficient els sòls residencials disponibles prioritant els solars ja urbanitzats i garantir que les noves construccions responen a una demanda quantitativa i qualitativa.

Permetre la diversificació econòmica sense saturar els espais disponibles, garantint espais comercials i d'activitat econòmica ben integrats en el paisatge urbà i respectant els espais naturals i paisatgístics que caracteritzen la parròquia.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
2. MOBILITAT
3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA
4. PATRIMONI I PAISATGE
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

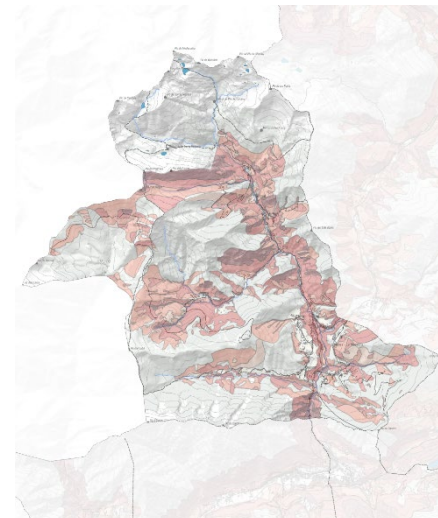
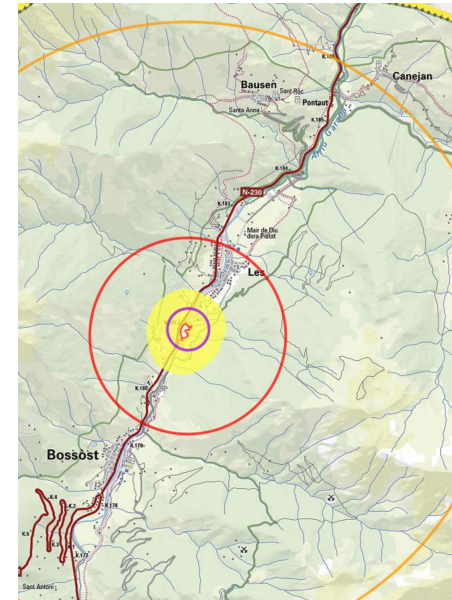
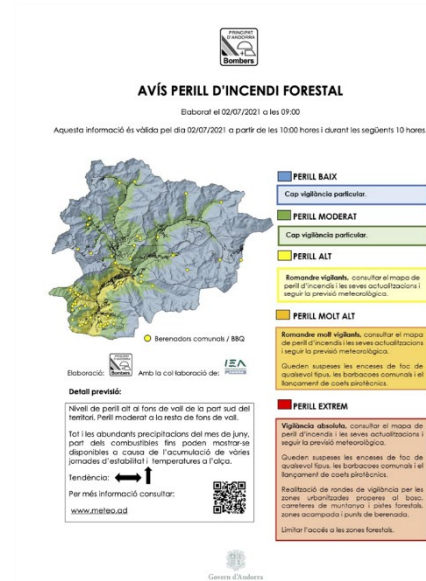
4. PATRIMONI I PAISATGE



Informació

Riscos ambientals

- Incendi forestal
- Riscos tecnològics i químics
- Riscos geològics
- Riscos hidrològics



4. PATRIMONI I PAISATGE



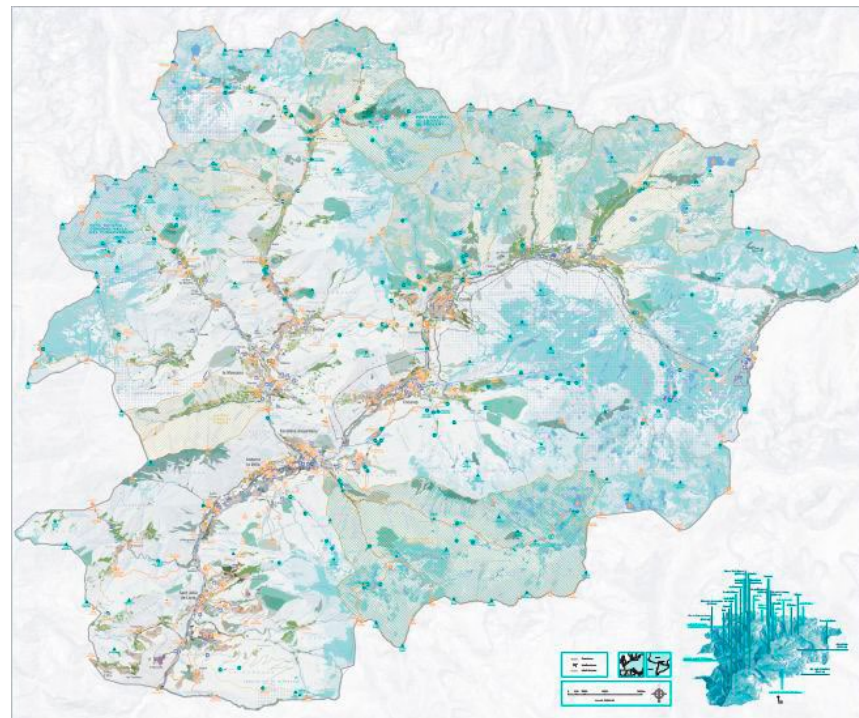
Informació

ENPA – Estratègia Nacional del Paisatge d'Andorra

La protecció del patrimoni cultural i paisatgístic de la Massana s'emmarca dins d'un conjunt de normatives nacionals i locals que vetllen per la seva conservació:

- Constitució del Principat d'Andorra – article 34
- Llei 9/2003 i la seva modificació de 2014, relatives al patrimoni cultural
- Llei general d'ordenació del territori i urbanisme (2000)
- Llei 7/2019 de conservació del medi natural, la biodiversitat i el paisatge.

A això s'hi afegeix l'Estratègia Nacional del Paisatge d'Andorra (ENPA), alineada amb el Conveni Europeu del Paisatge, amb objectius clars de qualitat paisatgística per a l'horitzó 2035.



MAPA DEL PAISATGE D'ANDORRA

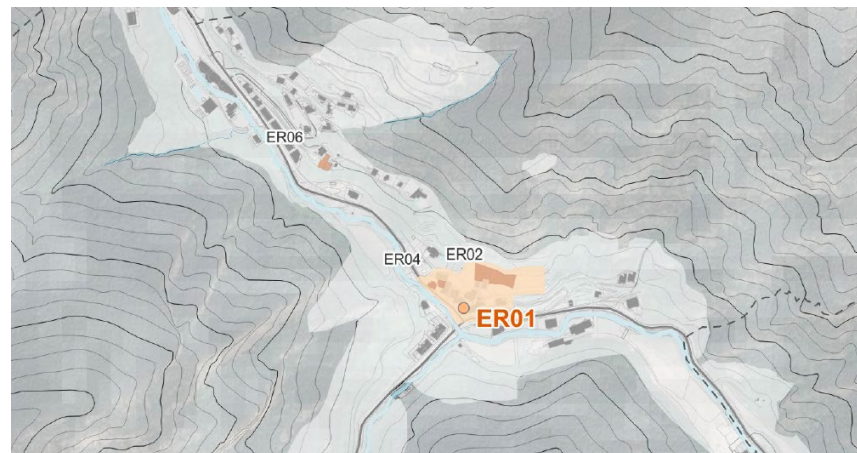
Base de l'Estratègia nacional del paisatge d'Andorra (ENPA)
en l'horitzó 2035

Informació

Patrimoni

El POUP de 2015 recull el catàleg patrimonial de La Massana i estableix àmbits i nivells de protecció diferenciat:

- Béns integrats al Patrimoni Cultural d'Andorra
 - Béns d'Interès Cultural – BIC
 - Béns Inventariats – BI
 - Espais de Presumpció Arqueològica – EPA
- Béns integrats pel Comú (edificis i espais d'interès local)
- Altres elements d'interès (itineraris i espais ambientals)
- Zones específiques
 - Cascs antics (ZC, ZC1, ZC2)
 - Entorns de protecció (zona 1 i zona 2) segons la proximitat i influència sobre el bé patrimonial.

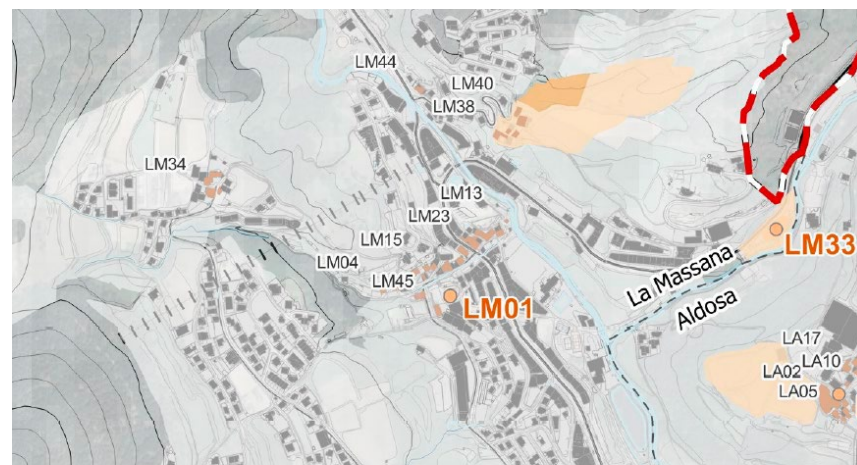


Divisions administratives

- Principat d'Andorra
- Parròquies
- La Massana
- Quarts

Patrimoni:

- Béns inventariats
- Béns d'interès cultural
- Espais de Presumpció Arqueològica (EPA)
- Espais naturals de protecció



Informació

Patrimoni

Fitxa técnica actual:

- **Dades bàsiques**
 - Localització
 - Dades cadastrals
 - Titularitat
 - Classificació urbanística
 - Situació actual
- **Informació gràfica**
 - Fotografies
 - Ortofotomapes
 - Plànols topogràfics
- **Descripció formal i contextual**
 - Aspectes arquitectònics, constructius, estètics o simbòlics
 - Estat de conservació
 - Patologies visibles
 - Riscos associats
 - Relació amb altres béns o valors del territori

Mancances:

- Béns relacionats amb el món rural o la pedra seca
- Referències al patrimoni immaterial/memoria
- Georeferenciació
- Descripció detallada dels valors associats
- Informació sobre els béns mobles associats
- Concreció en les prescripcions de protecció

Proposta de millora:

- Aplicar un enfocament integral mitjançant Unitats d'Interès Patrimonial (UIP) que agrupin els valors físics, visuals i paisatgístics d'un conjunt
- Revisar i ampliar els entorns de protecció, també per a béns locals rellevants i elements naturals amb valors associats
- Incorporar nous béns i tipologies patrimonials emergents
- Reformular les fitxes amb una estructura més completa i útil per a la seva gestió i preservació

Reptes amb el nou POUP

Equilibrar el desenvolupament i la conservació del territori.

Integrar els objectius de qualitat paisatgística de l'Estratègia Nacional del Paisatge.

Estudis tècnics específics i regulació dels usos del sòl en zones de risc.

Incendis: franges de protecció i xarxes d'accés segures.

Riscos geològics: definir bé les zones afectades, especialment allaus.

Riscos hidrològics: delimitació de lleres i franges de protecció.

Riscos tecnològics: controlar la presència d'instal·lacions perilloses dins els nuclis urbans.

Revisar i completar el catàleg actual.

Ampliar els entorns de protecció, mitjançant una comunicació fluïda amb Govern.

Incorporar noves tipologies patrimonials.

Revitalització dels centres històrics disposant dels equipaments com elements clau, reactivant l'artesania local i fomentant la participació ciutadana.



PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



1. ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS
2. MOBILITAT
3. HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA
4. PATRIMONI I PAISATGE
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS

JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

BASES PROGRAMÀTIQUES

Les bases programàtiques estableixen la definició del que és avui en dia la parròquia de La Massana.

Què és La Massana?



2. Bases programàtiques



- LA MASSANA, CRUÏLLA TERRITORIAL D'ANDORRA.



2. Bases programàtiques



- LA MASSANA, CRUÏLLA TERRITORIAL D'ANDORRA.
- LA MASSANA, TERRITORI DE MUNTANYA I NATURA COM A EIXOS IDENTITARIS.



2. Bases programàtiques



- LA MASSANA, CRUÏLLA TERRITORIAL D'ANDORRA.
- LA MASSANA, TERRITORI DE MUNTANYA I NATURA COM A EIXOS IDENTITARIS.
- LA MASSANA, COMPROMESA AMB LA QUALITAT EN LA RESIDÈNCIA I L'HABITATGE ASSEQUIBLE.



2. Bases programàtiques



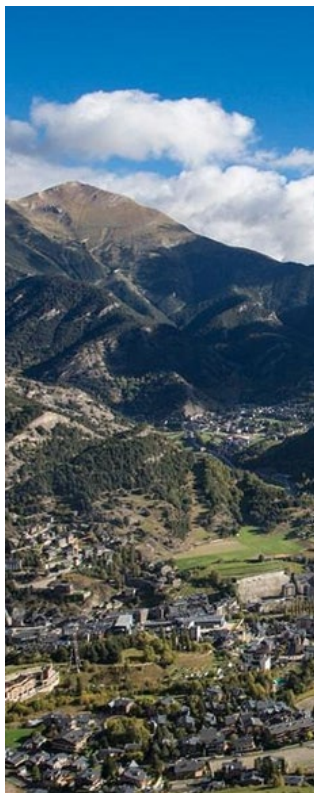
- LA MASSANA, CRUÏLLA TERRITORIAL D'ANDORRA.
- LA MASSANA, TERRITORI DE MUNTANYA I NATURA COM A EIXOS IDENTITARIS.
- LA MASSANA, COMPROMESA AMB LA QUALITAT EN LA RESIDÈNCIA I L'HABITATGE ASSEQUIBLE.
- LA MASSANA, PARRÒQUIA D'ECONOMIA TURÍSTICA, D'ESQUÍ I SERVEIS COMPLEMENTARIS.



2. Bases programàtiques



- LA MASSANA, CRUÏLLA TERRITORIAL D'ANDORRA.
- LA MASSANA, TERRITORI DE MUNTANYA I NATURA COM A EIXOS IDENTITARIS.
- LA MASSANA, COMPROMESA AMB LA QUALITAT EN LA RESIDÈNCIA I L'HABITATGE.
- LA MASSANA, PARRÒQUIA D'ECONOMIA TURÍSTICA, D'ESQUÍ I SERVEIS COMPLEMENTARIS.
- LA MASSANA, PARRÒQUIA PER LA SALUT I LA SOSTENIBILITAT I ALINEADA AMB EL CANVI CLIMÀTIC.



2. Bases programàtiques



- LA MASSANA, CRUÏLLA TERRITORIAL D'ANDORRA.
- LA MASSANA, TERRITORI DE MUNTANYA I NATURA COM A EIXOS IDENTITARIS.
- LA MASSANA, COMPROMESA AMB LA QUALITAT EN LA RESIDÈNCIA I L'HABITATGE ASSEQUIBLE.
- LA MASSANA, PARRÒQUIA D'ECONOMIA TURÍSTICA, D'ESQUÍ I SERVEIS COMPLEMENTARIS.
- LA MASSANA, PARRÒQUIA PER LA SALUT I LA SOSTENIBILITAT I ALINEADA AMB EL CANVI CLIMÀTIC.
- LA MASSANA, AMB CAPACITAT DE GESTIÓ AUTÓNOMA DEL SEU CREIXEMENT URBANÍSTIC.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



DIRECTRIUS ESTRATÈGIQUES

Les directrius estratègiques defineixen aquelles orientacions que volem per la parròquia de La Massana pel dia de demà.

Què vol ser La Massana?



2. Directrius estratègiques



- LA POTENCIACIÓ DELS ESPAIS LLIURES I DEL SÒL NO URBANITZAT, OPTIMITZANT LA CESSIÓ DE SÒL



2. Directrius estratègiques



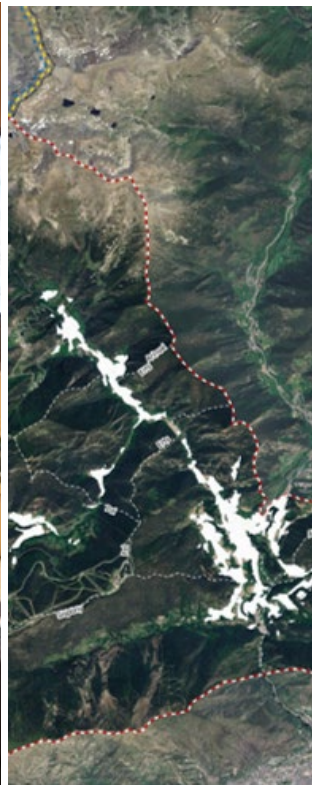
- LA POTENCIACIÓ DELS ESPAIS LLIURES I DEL SÒL NO URBANITZAT, OPTIMITZANT LA CESSIÓ DE SÒL
- LA REORIENTACIÓ DEL MODEL DE CREIXEMENT AMB LES QUOTES DE CREIXEMENT



2. Directrius estratègiques



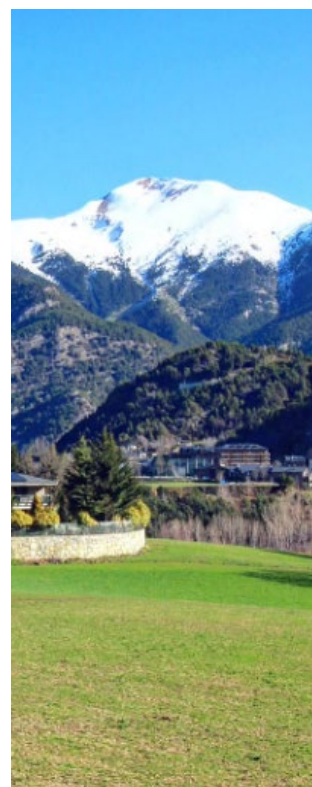
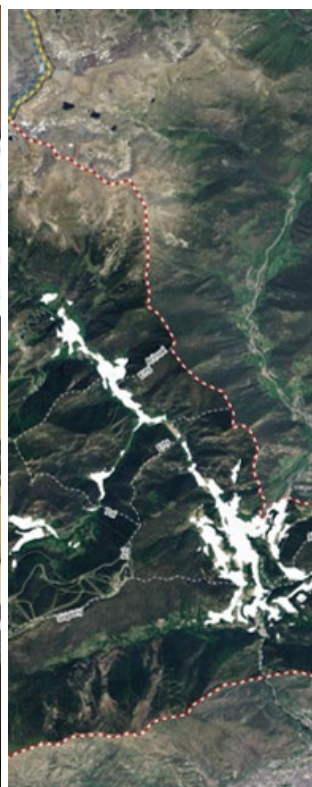
- LA POTENCIACIÓ DELS ESPAIS LLIURES I DEL SÒL NO URBANITZAT, OPTIMITZANT LA CESSIÓ DE SÒL
- LA REORIENTACIÓ DEL MODEL DE CREIXEMENT AMB LES QUOTES DE CREIXEMENT
- L'APOSTA PEL CREIXEMENT INTERIOR I LA REQUALIFICACIÓ



2. Directrius estratègiques



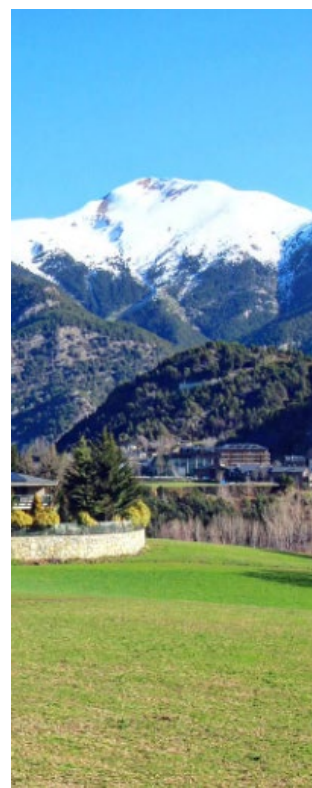
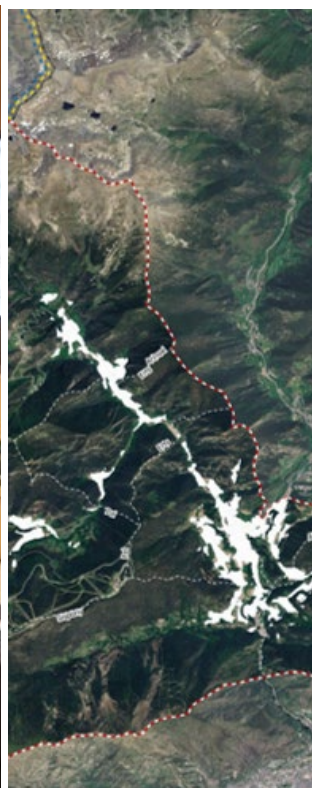
- LA POTENCIACIÓ DELS ESPAIS LLIURES I DEL SÒL NO URBANITZAT, OPTIMITZANT LA CESSIÓ DE SÒL
- LA REORIENTACIÓ DEL MODEL DE CREIXEMENT AMB LES QUOTES DE CREIXEMENT
- L'APOSTA PEL CREIXEMENT INTERIOR I LA REQUALIFICACIÓ
- EL PAISATGE I LA QUALITAT COM ELEMENTS CLAU EN EL NOU URBANISME DE LA PARRÒQUIA



2. Directrius estratègiques



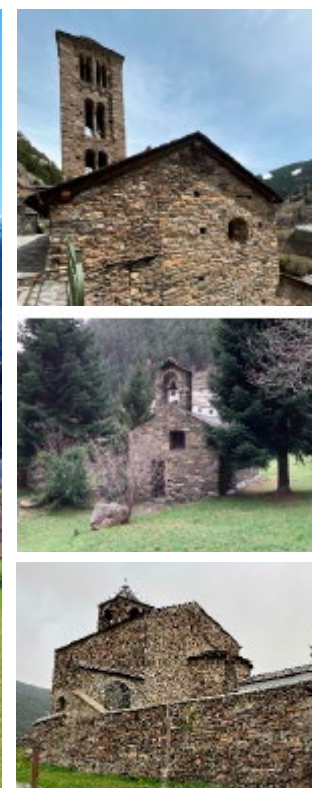
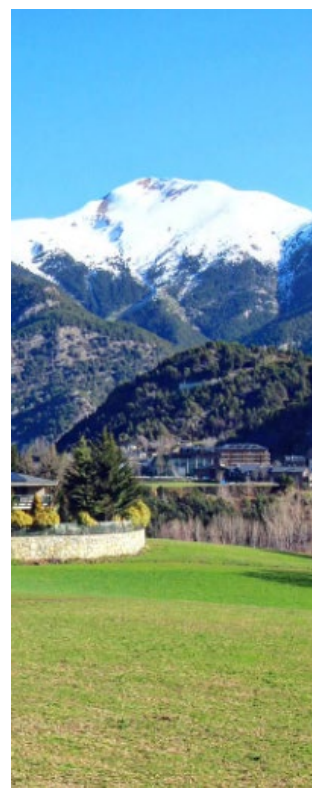
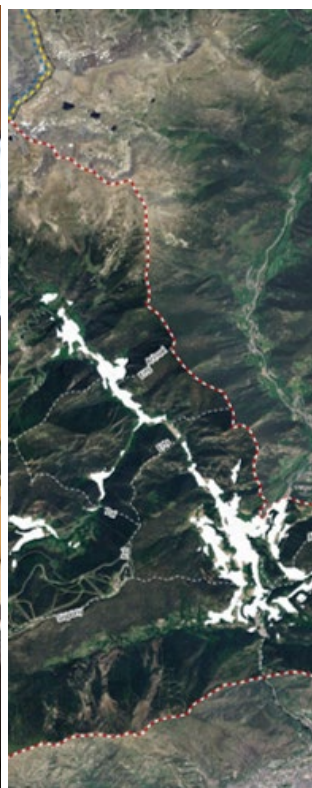
- LA POTENCIACIÓ DELS ESPAIS LLIURES I DEL SÒL NO URBANITZAT, OPTIMITZANT LA CESSIÓ DE SÒL
- LA REORIENTACIÓ DEL MODEL DE CREIXEMENT AMB LES QUOTES DE CREIXEMENT
- L'APOSTA PEL CREIXEMENT INTERIOR I LA REQUALIFICACIÓ
- EL PAISATGE I LA QUALITAT COM ELEMENTS CLAU EN EL NOU URBANISME DE LA PARRÒQUIA
- LA INTEGRACIÓ DEL PATRIMONI EN EL PROJECTE DE LA PARRÒQUIA



2. Directrius estratègiques



- LA POTENCIACIÓ DELS ESPAIS LLIURES I DEL SÒL NO URBANITZAT, OPTIMITZANT LA CESSIÓ DE SÒL
- LA REORIENTACIÓ DEL MODEL DE CREIXEMENT AMB LES QUOTES DE CREIXEMENT
- L'APOSTA PEL CREIXEMENT INTERIOR LA I REQUALIFICACIÓ
- EL PAISATGE I LA QUALITAT COM ELEMENTS CLAU EN EL NOU URBANISME DE LA PARRÒQUIA
- LA INTEGRACIÓ DEL PATRIMONI EN EL PROJECTE DE LA PARRÒQUIA
- GARANTIA DE LA SEGURETAT JURÍDICA SEGONS LA URBANITZACIÓ REAL DEL SÒL



ACCIONS PROJECTUALS

Les accions projectuals estableixen aquelles actuacions que han d'orientar el futur urbanisme de La Massana per assolir els objectius de les directrius

Com ho volem aconseguir?



CRITERIS GENERALS DEL POUP

Art 4 de les NNUU del POUP

1. **Respecte l'edificabilitat.** L'edificabilitat de cada parcel·la és la que correspondria si el terreny fos pla.
2. **Integració paisatgística.** Les actuacions han de justificar la seva coherència amb el paisatge urbà i natural existent.
3. **Qualitat arquitectònica.** Les intervencions han de garantir la qualitat i coherència de l'entorn on s'ubiquen. Potencial Consell de Qualitat Arquitectònica i Paisatgística
4. **Racionalitat en els creixements.** El Pla prioritza la continuïtat amb el sòl ja urbanitzat. Establiment de la Trama Urbana Consolidada (TUC)
5. **Diversitat tipològica i formal.** Les noves actuacions han de garantir varietat tipològica distribuint els edificis amb característiques similars per evitar la repetició en continuïtat. Les actuacions edificatòries i urbanístiques que es promoguin garantiran aquesta varietat tipològica, que és una característica identitària de La Massana actual



CRITERIS GENERALS DEL POUP

Art 4 de les NNUU del POUP

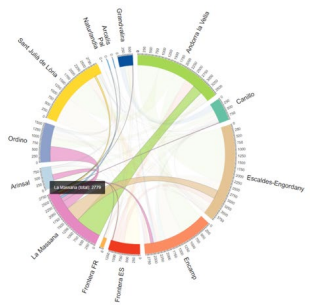
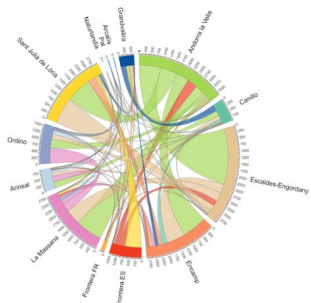
6. **Preferència del sòl útil.** El Pla prioritza els sòls de pendent inferior al 20% per a les dotacions públiques.
7. **Ordenació dels sòls vora cursos fluvials.** els sòls pròxims als cursos fluvials es classifiquen en: zones de major afectació i zones de menor afectació, identificades en els plànols d'ordenació.
8. **Coherència en les alçades d'edificació.** Les noves edificacions s'implantaràn en coherència a les edificacions existents, amb les que formaran un conjunt harmònic integrat
9. **Protecció del patrimoni.** El POUP contribueix a la preservació del patrimoni mitjançant l'establiment de nivells de protecció i intervenció diferenciats per als bens protegits



3. Accions projectuals



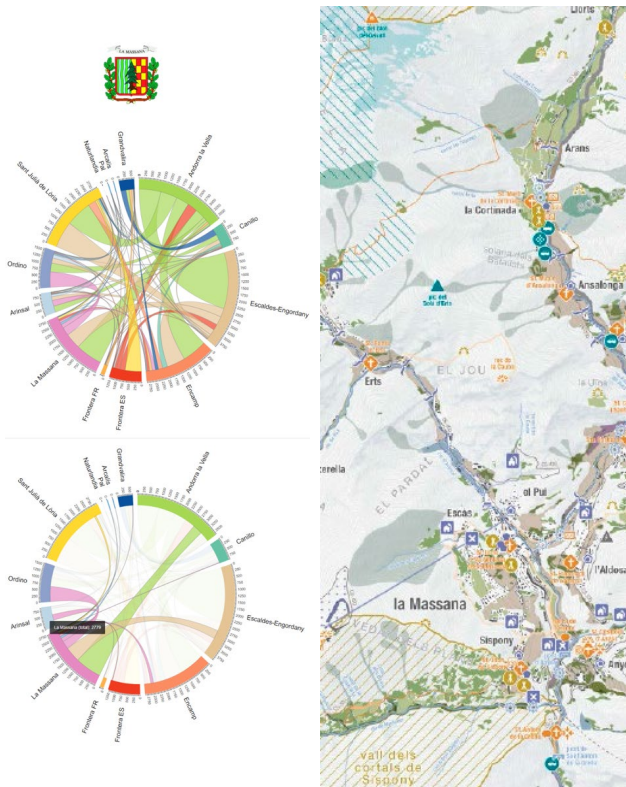
- ORDENAR LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT URBANA I TERRITORIAL



3. Accions projectuals



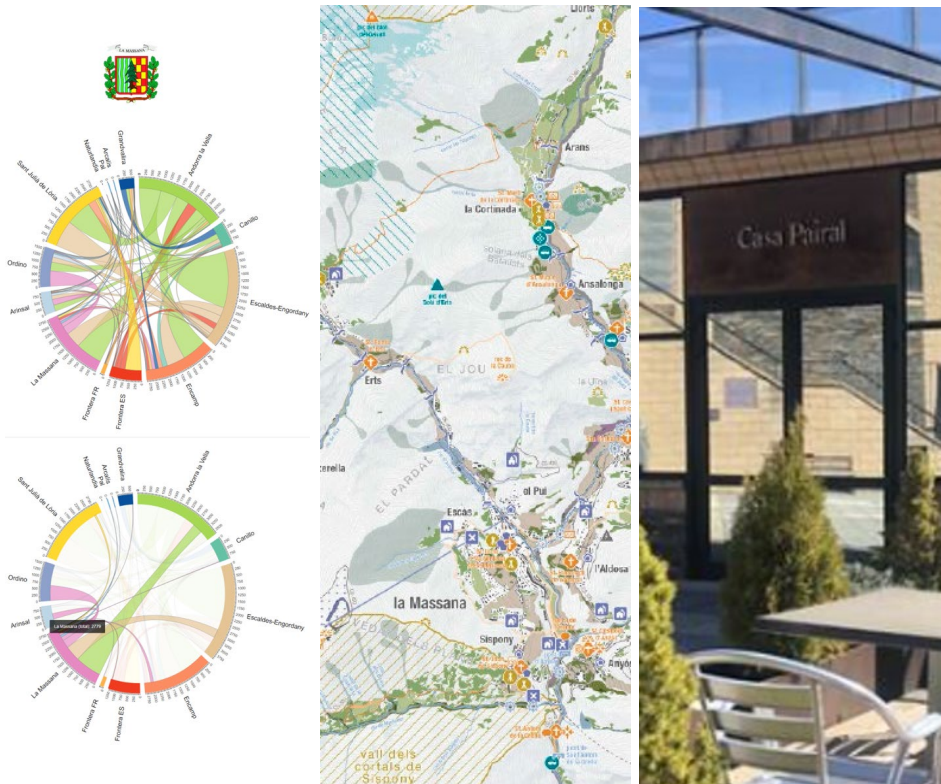
- ORDENAR LES INFRASTRUCTURES DE LA MOBILITAT URBANA I TERRITORIAL
- INTEGRAR EL PATRIMONI I EL PAISATGE EN EL PROJECTE URBÀ



3. Accions projectuals



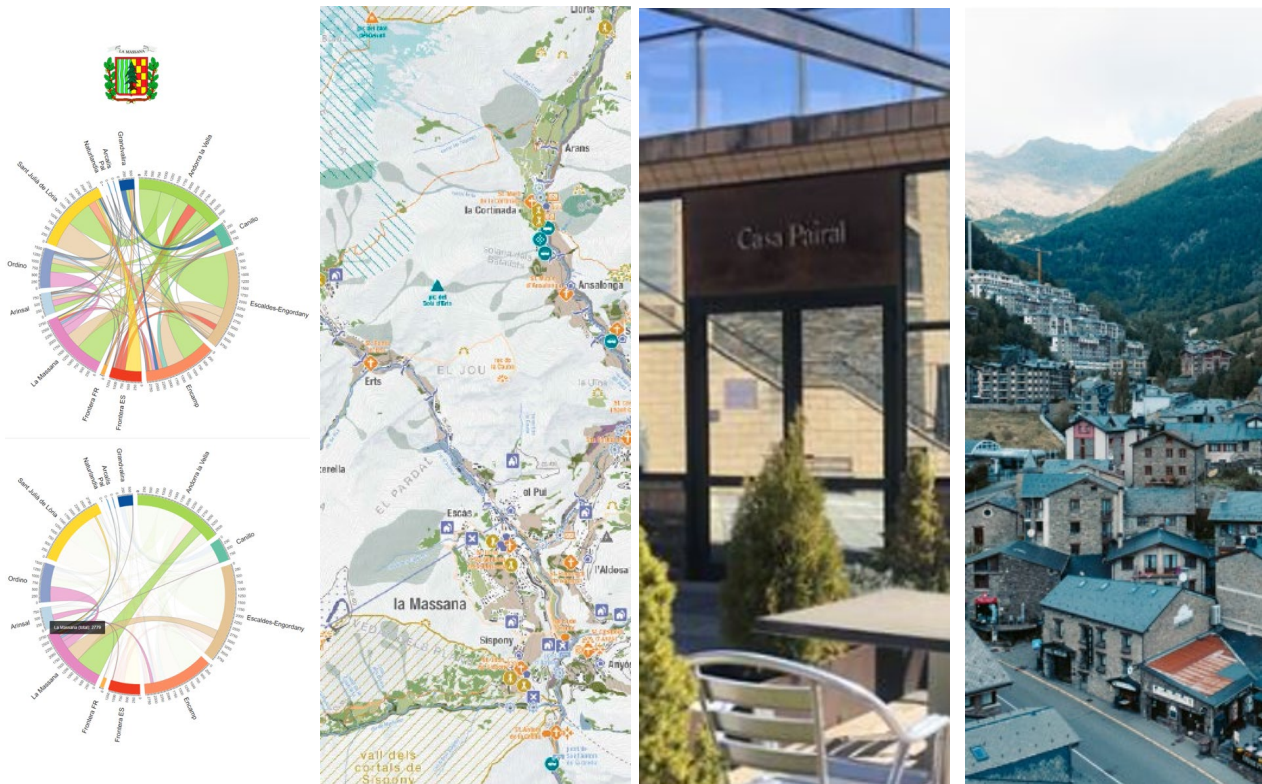
- ORDENAR LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT URBANA I TERRITORIAL
- INTEGRAR EL PATRIMONI I EL PAISATGE EN EL PROJECTE URBÀ
- EQUIPAR LA PARRÒQUIA DE FORMA EQUILIBRADA I INTEGRAL



3. Accions projectuals



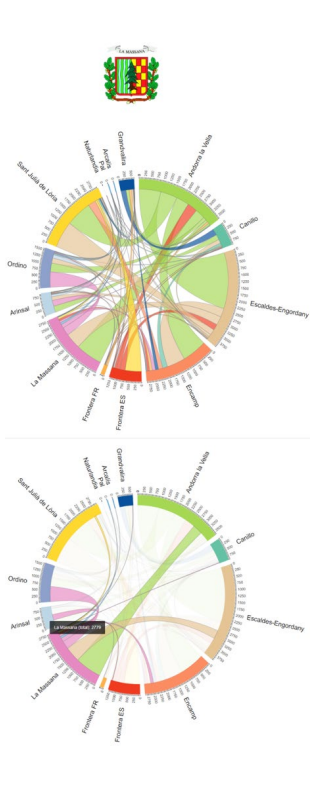
- ORDENAR LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT URBANA I TERRITORIAL
- INTEGRAR EL PATRIMONI I EL PAISATGE EN EL PROJECTE URBÀ
- EQUIPAR LA PARRÒQUIA DE FORMA EQUILIBRADA I INTEGRAL
- DIMENSIONAR DE FORMA QUALITATIVA I QUANTITATIVA EL PROJECTE URBÀ



3. Accions projectuals



- ORDENAR LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT URBANA I TERRITORIAL
- INTEGRAR EL PATRIMONI I EL PAISATGE EN EL PROJECTE URBÀ
- EQUIPAR LA PARRÒQUIA DE FORMA EQUILIBRADA I INTEGRAL
- DIMENSIONAR DE FORMA QUALITATIVA I QUANTITATIVA EL PROJECTE URBÀ
- AJUSTAR LA REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL



3. Accions projectuals



- ORDENAR LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT URBANA I TERRITORIAL
- INTEGRAR EL PATRIMONI I EL PAISATGE EN EL PROJECTE URBÀ
- EQUIPAR LA PARRÒQUIA DE FORMA EQUILIBRADA I INTEGRAL
- DIMENSIONAR DE FORMA QUALITATIVA I QUANTITATIVA EL PROJECTE URBÀ
- AJUSTAR LA REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL
- ORIENTAR EL NOUS CREIXEMENTS EN FUNCIÓ DE CRITERIS COHERENTS AMB EL TERRITORI



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

- **Ordenar les infraestructures de la mobilitat**

1. **Millorar el transport públic** i sistemes llançadora per a turistes des d'hotels i allotjaments fins a punts d'interès.
2. Creació i millora **d'itineraris segurs** dins i entre els quarts per afavorir la mobilitat saludable.
3. Gestió eficient de **l'aparcament**, especialment en temporades altes, amb possibles aparcaments dissuasius connectats al TP.
4. Repensar l'Avinguda **Sant Antoni**, que desviarà la seva intensitat de trànsit a la nova variant.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

- Integrar el patrimoni i el paisatge en el projecte urbà

1. Vetllar per la **protecció d'elements naturals i el paisatge que defineixen en La Massana.**
2. En el marc del **Catàleg de béns patrimonials**, regular els aspectes de projecte que afavoreixin la millora qualitativa del paisatge urbà.
3. Fer coherent els nous desenvolupaments urbans amb criteris de **d'integració paisatgística** de l'entorn en el que estan ubicats.
4. **Mantenir el caràcter dels nuclis** que conserven la configuració històrica, preservant materials tradicionals.
5. **Integrar l'espai verd urbà en el paisatge de l'entorn.**



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

• Equipar la parròquia de forma equilibrada i integral

1. **Significar** els equipaments de referència.
2. **Complementar les actuals dotacions** en funció de les noves necessitats de la població present i futura.
3. Establir la localització de nous equipaments en funció de criteris de **reequilibri i reforç**.
4. Definir **noves reserves d'equipaments** com a part d'un sistema complex, impulsades per l'optimització de la cessió obligatòria al 15%.
5. **Interconnectar** els diferents equipaments amb els espais lliures del seu entorn.



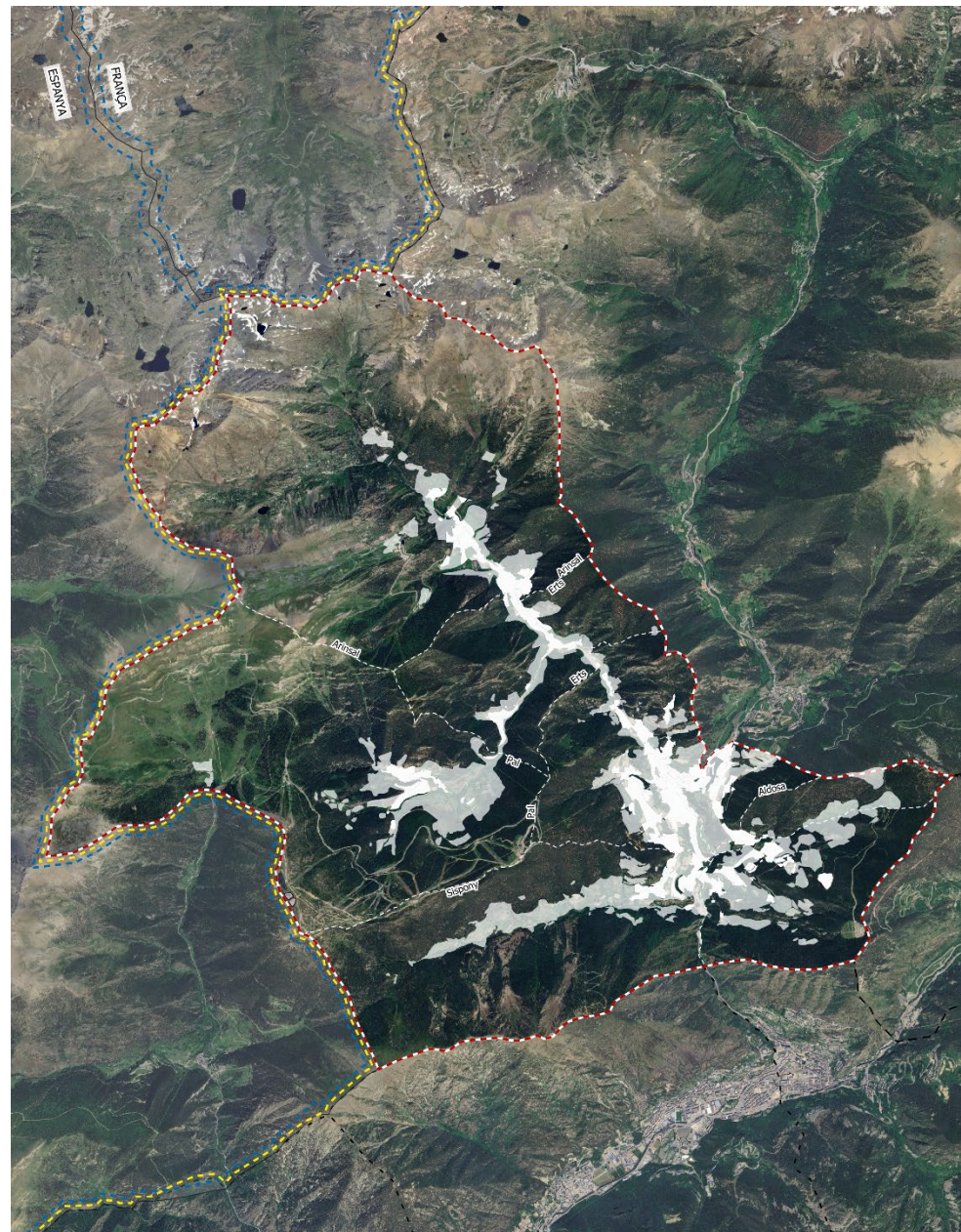
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

- Dimensionar de forma qualitativa i quantitativa el projecte urbà

1. Incorporar el **sistema quotes de construcció** com una mesura de creixement urbanístic sostenible i equilibrat
2. Ordenar els nous àmbits com a **espais d'oportunitat per completar la trama i millorar la qualitat**



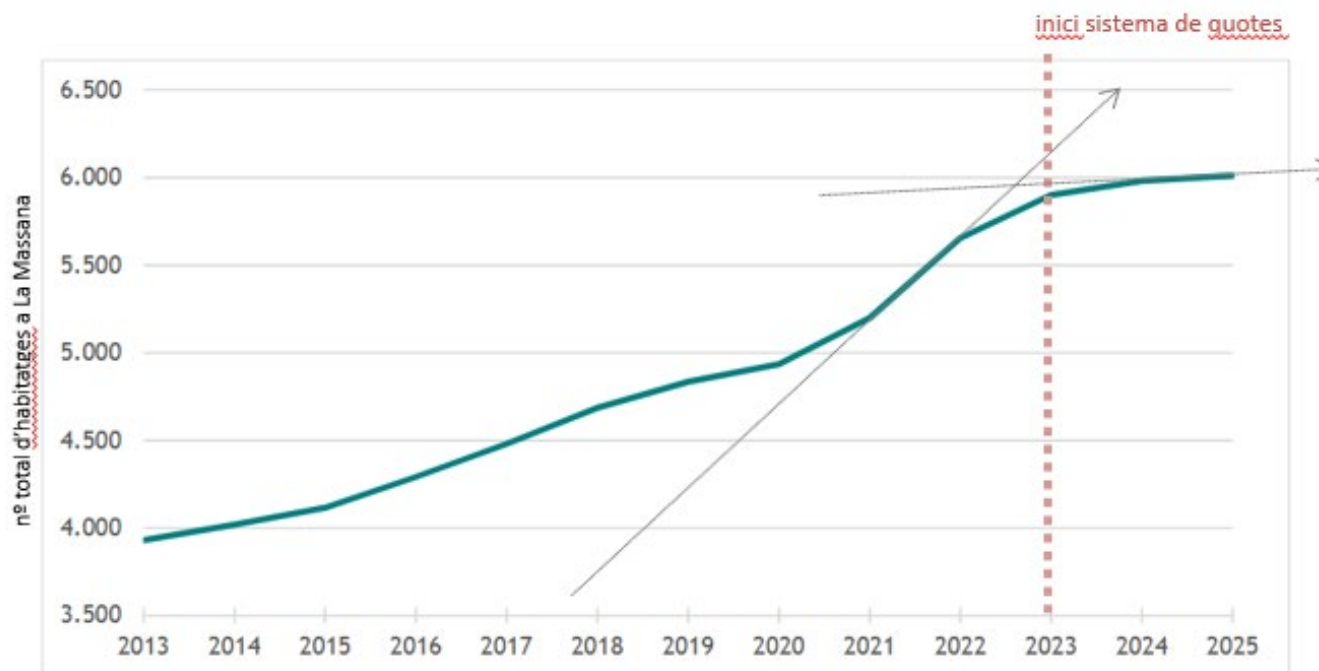
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

- Dimensionar de forma qualitativa i quantitativa el projecte urbà

1. Incorporar el **sistema quotes de construcció** com una mesura de creixement urbanístic sostenible i equilibrat



MÀXIM ANUAL: 25.000 m²st ≈ 100-170 habitatges ≈ 205-350 habitants

SISTEMA DE QUOTES D'EDIFICACIÓ

Resultats i aprenentatges

Estabilització del creixement

S'ha aconseguit evitar pics sobtats de construcció que podrien tensionar les infraestructures i els serveis públics, garantint una absorció progressiva de les noves càrregues urbanes.

Transparència i previsibilitat

El sistema de quotes ha facilitat una interlocució més ordenada amb promotors i tècnics, gràcies a criteris coneguts i transparents que permeten planificar les inversions.

Instrument de gestió temporal

L'experiència ha posat de manifest la utilitat d'aquest instrument com a mecanisme temporal d'estabilització i de gestió del ritme de creixement, adaptable a les necessitats canviants.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

- Dimensionar de forma qualitativa i quantitativa el projecte urbà

2. Ordenar els nous àmbits com a **espais d'oportunitat per completar la trama i millorar la qualitat** urbana de La Massana

El seu desenvolupament permetrà reforçar la cohesió dels teixits existents i integrar noves tipologies adaptades a les necessitats de la població.

Establir en la delimitació dels nous creixements objectius específics de millorament de la qualitat de vida amb el corresponent increment de dotacions (espais lliures i equipaments) que siguin necessaris



ACCIONS PROJECTUALS

- Ajustar la regulació de l'edificació i qualificació del sòl

1. Integrar les **cessions** establertes recentment del **15% de sòl per dotacions** en les noves actuacions urbanístiques
2. incloure les **alçades existents** com a mecanisme bàsic d'integració i regulació de les noves construccions.
3. Redefinir la dimensió de l'habitatge que possibiliti diversitat tipològica.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

- Ajustar la regulació de l'edificació i qualificació del sòl

1. Integrar les **cessions** establertes al **15% de sòl per dotacions** erres recentment del en les noves actuacions urbanístiques

GESTIÓ DE LA CESSIÓ OBLIGATÒRIA

S'ha formalitzat l'increment del percentatge de cessió de sòl del 5% al 15% per als nous projectes de desenvolupament.

5% **15%**

Cessió en sòl per a la localització de les grans peces per a la implantació de dotacions.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ESPAIS DE CESSIÓ

El POUP estableix una estratègia específica per localitzar les cessions de sòl destinades a sistemes públics (verd, equipaments, infraestructures), amb dos instruments complementaris:

1. **Cors de quart:** El Pla identifica espais estratègics de gran dimensió destinats a acollir futures dotacions col·lectives que requereixen molta disponibilitat de sòl: equipaments educatius, esportius o serveis públics estructurants, garantint així una distribució territorial equilibrada dels equipaments.
2. **Localització indicativa en les unitats d'actuació:** el POUP estableix als plànols d'ordenació una localització orientativa (no vinculant) dels espais de cessió, que el planejament derivat (plans parcials) haurà de concretar. El criteri principal és el de sòl idoni.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS

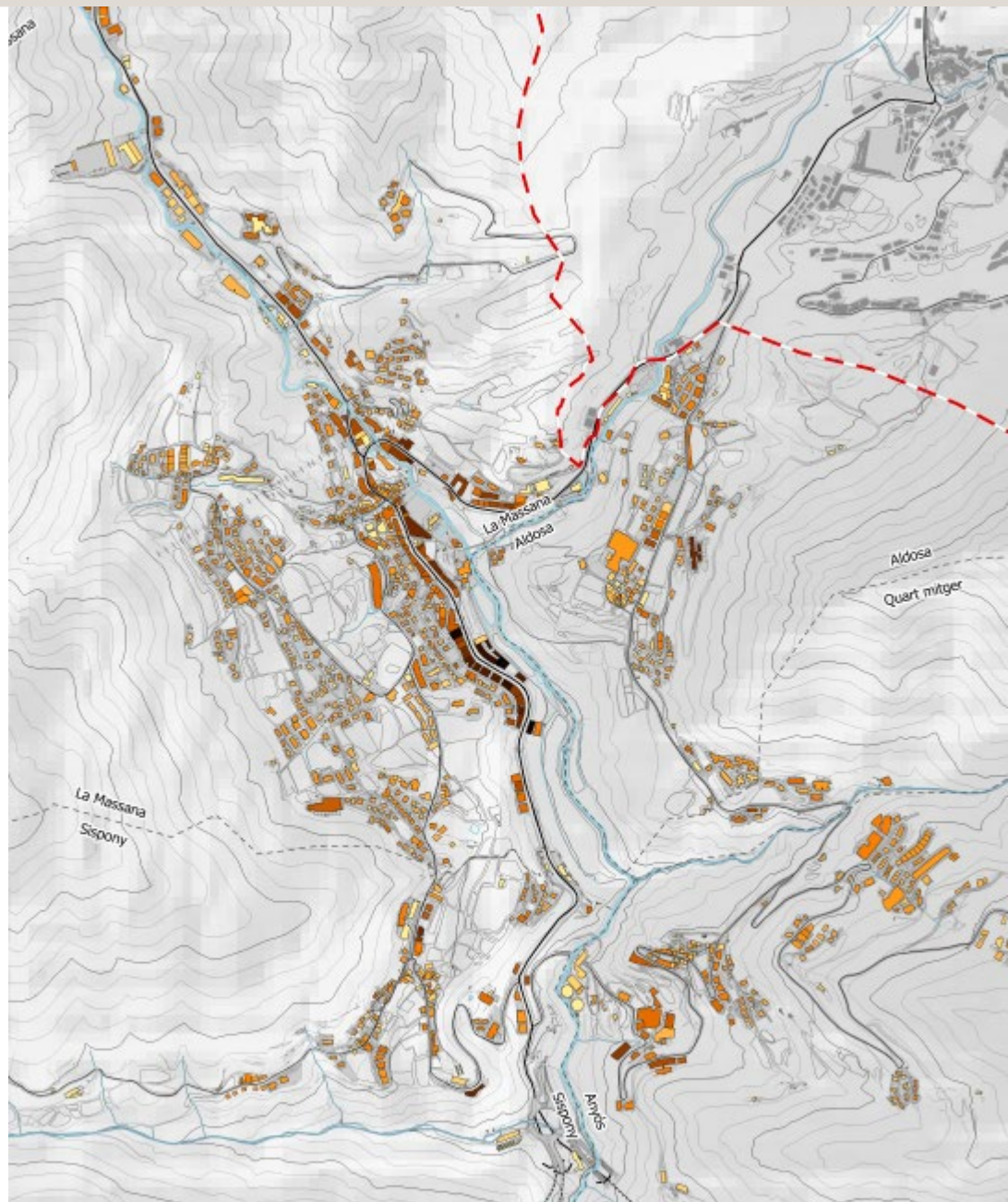


ACCIONS PROJECTUALS

- Ajustar la regulació de l'edificació i qualificació del sòl

2. Incloure les **alçades existents** com a mecanisme bàsic d'integració i regulació de les noves construccions.

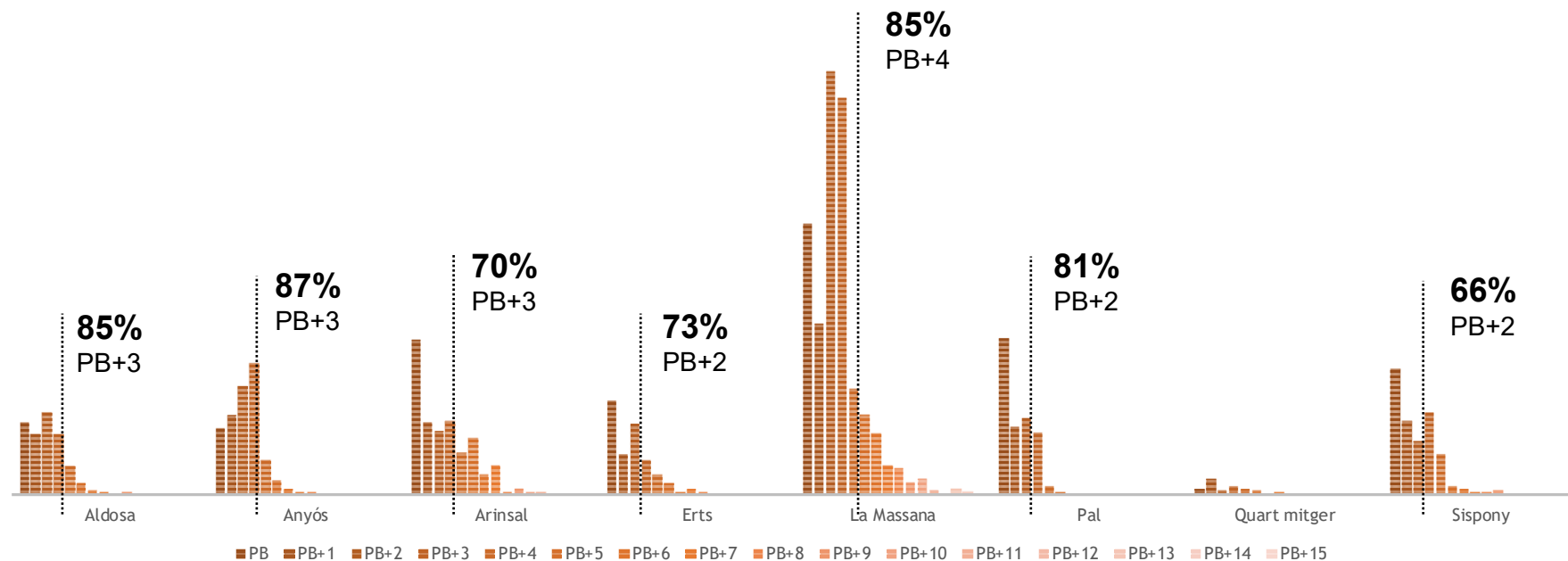
Les alçades màximes s'adaptaran a les existents en els Quarts i dins d'aquests a l'alçada majoritària del carrers.



3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC



ALÇADA DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT



Segons les dades de Cadastre, l'alçada més representativa de la parròquia correspon a la **planta baixa (24%)**. Tot seguit de les edificacions de 3 plantes (PB+2) (22%) i de 4 plantes (PB+3) (21%).

Les alçades de cada quart s'ajustaran a **les alçades existents en els diferents carrers** de forma que les noves edificacions s'integraran en el conjunt ja consolidat.

5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

• Ajustar la regulació de l'edificació i qualificació del sòl

3. Redefinir la dimensió de l'habitatge que possibiliti diversitat tipològica i el foment del lloguer assequible.

Habitatge de lloguer assequible

- **Nou edifici** d'habitatges rehabilitat a la Massana
- 2 blocs
- Planta baixa +4 pisos
- **70 habitatges**
- 2 tipologies principals:



2 HABITACIONS:

- Sala d'estar-cuina-menjador
- dues habitacions dobles
- Distribuïdor
- un bany.

SUPERFÍCIE ÚTIL aproximada: **62 m²**

Dades: Comú de la Massana



ESTUDI:

(Habitatge reduït)

- Rebedor
- sala d'estar-cuina-menjador
- habitació oberta
- un bany.

SUPERFÍCIE ÚTIL aproximada: **32 m²**



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

- **Orientar el nous creixements en funció de criteris coherents amb el territori**

1. Integrar la **situació del sòl (TUC)** com a criteri de regulació i ordenació urbanística
2. Orientar els creixements en els nous sectors de planejament en funció de **criteris d'idoneïtat territorial.**
3. Integrar condicions del parcel·lari, la seguretat i l'accessibilitat **en l'adaptació de les Unitats d'Actuació.**



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



1. Integrar la **situació del sòl** com a criteri de regulació i ordenació urbanística

SITUACIÓ DEL SÒL

SÒL URBANITZAT

És el sòl integrat en la malla urbana que compta amb una xarxa operativa de vials i serveis (aigua, llum i clavegueram) connectats per satisfer les edificacions.

Inclou tant els terrenys transformats pel planejament com els nuclis tradicionals o espais ja consolidats per l'edificació que disposen de les infraestructures bàsiques en funcionament.

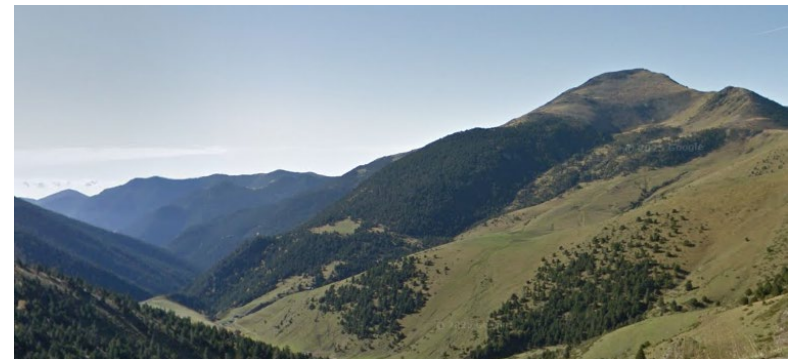


SÒL NO URBANITZAT

Aquesta situació comprèn els terrenys que els instruments d'ordenació identifiquen com a aptes per a la seva transformació urbanística d'acord amb el model de desenvolupament adoptat.

El sòl manté la condició de no urbanitzat a tots els efectes fins que no s'ha completat totalment l'actuació d'urbanització prevista.

S'inclouen també en aquesta categoria zones protegides per la seva riquesa natural, agrícola o per risc de perills naturals.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

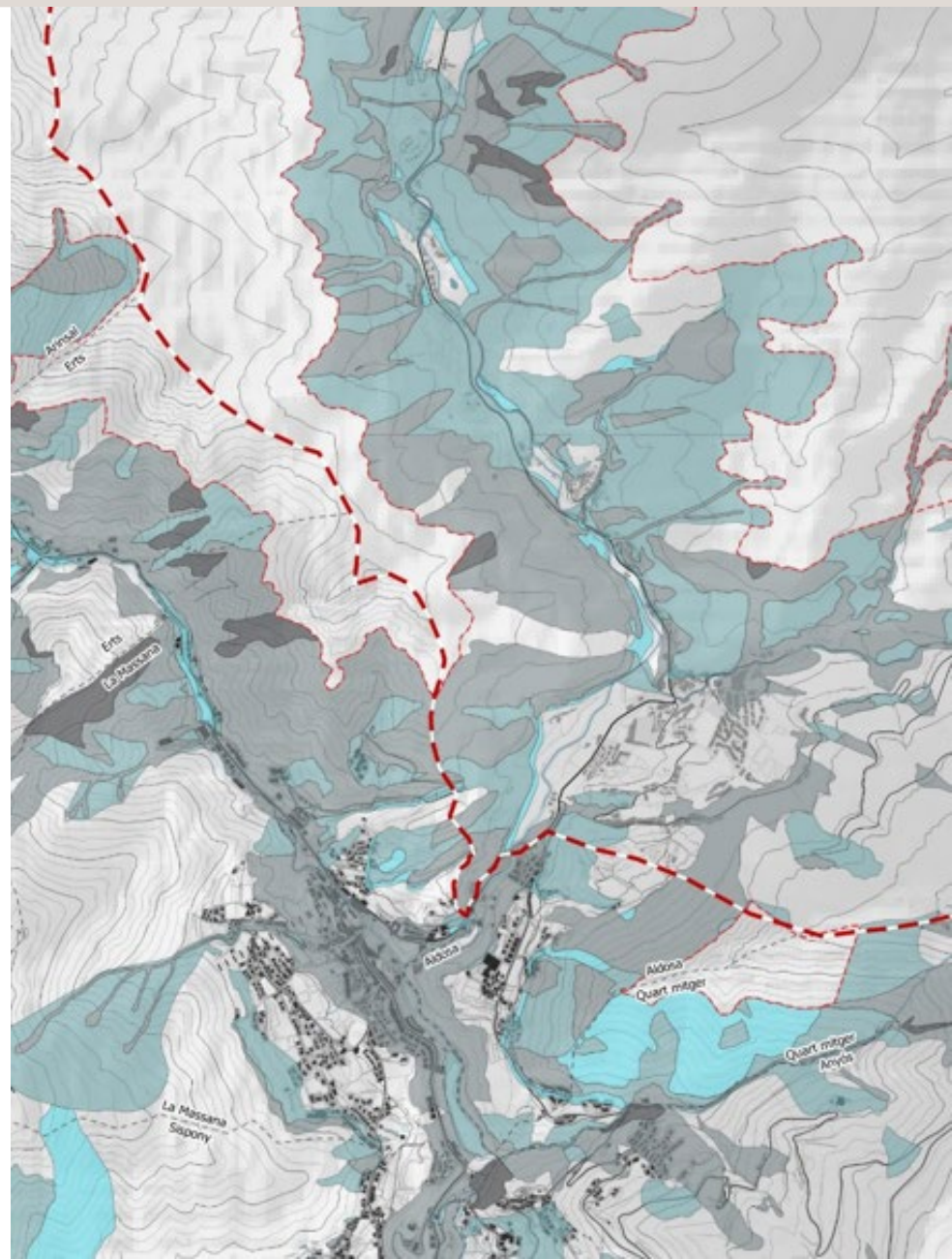
- **Orientar el nou creixements en funció de criteris coherents amb el territori**

2. Orientar els creixements en els nous sectors de planejament en funció de **criteris d'idoneïtat territorial**.

El Pla ajustarà la **classificació dels àmbits de sòl urbanitzable** en funció de **condicionants externs** com:

- la seva **localització**,
- el **pendent**,
- **l'impacte paisatgístic** o
- la **vulnerabilitat** davant riscos.

L'objectiu és adequar aquestes unitats d'actuació a l'entorn, per afavorir un creixement més sostenible, equilibrat i integrat amb el paisatge i les infraestructures existents.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



Els diferents sectors de creixement s'avaluaran en funció de **criteris objectius** que valorin la **idoneïtat territorial** del seu desenvolupament.

La metodologia es basarà en quatre grans blocs de criteris

BLOC DE CRITERIS

Proximitat

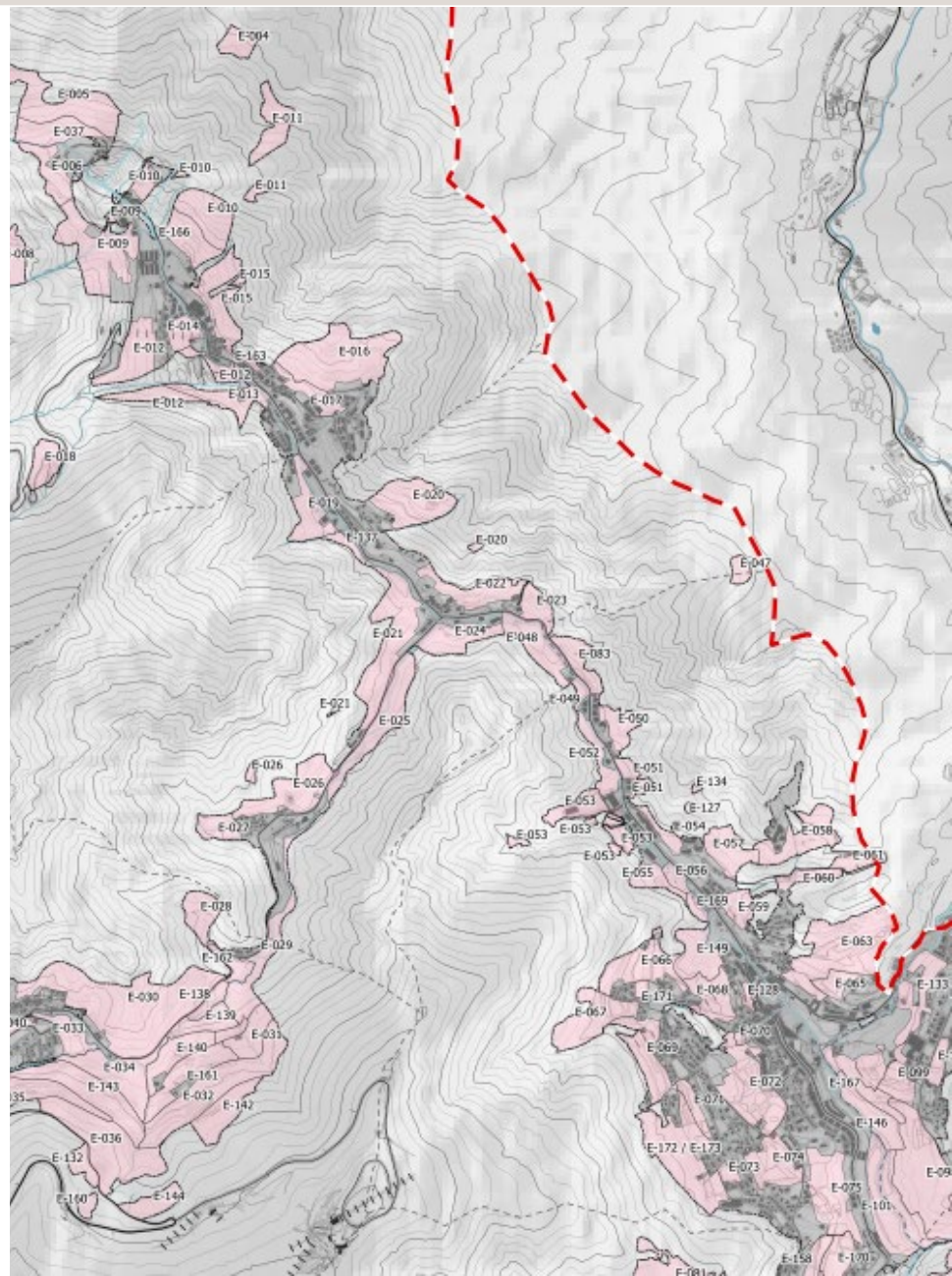
Pendent mitjà

Impacte paisatgístic

Factors de vulnerabilitat

- Accessibilitat en cul de sac
- Proximitat a cursos fluvials
- Proximitat a riscos existents
- Assolellament

CRITERIS D'IDONEÏTAT TERRITORIAL



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



Aquests quatre grans blocs de criteris sumen un màxim de **100 punts**:

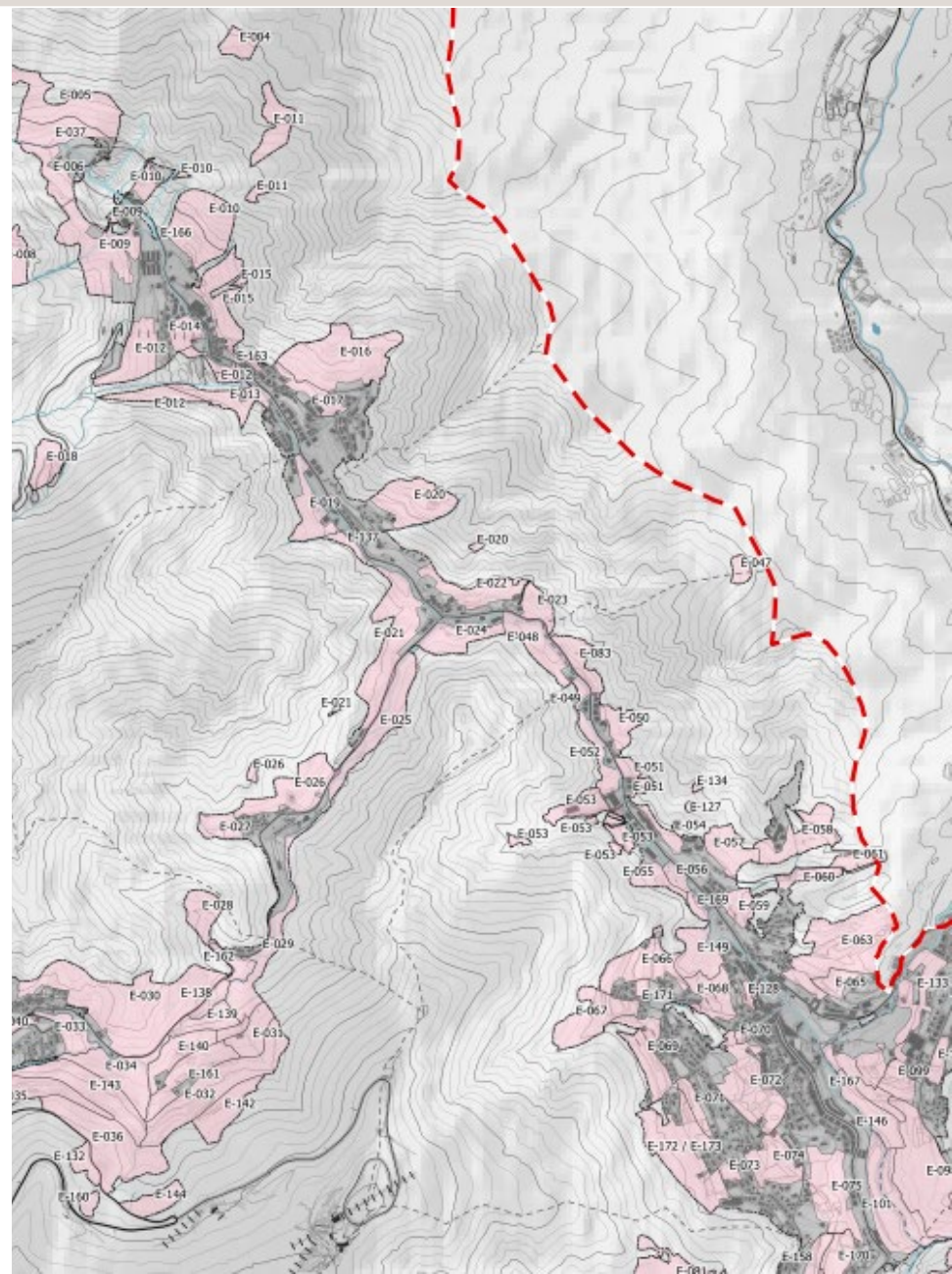
Bloc de criteris	Puntuació màxima
Proximitat	60 punts
Pendent mitjà	10 punts
Impacte paisatgístic	10 punts
Factors de vulnerabilitat	20 punts

Proximitat (fins a 60 punts): Com més pròxim als nuclis consolidats combinant la distància horitzontal i la diferència altimètrica, més puntuació.

Pendent (fins a 10 punts): Pendent $\leq 10\%$ obté 10 punts; entre 10-20%, 5 punts; entre 20-30%, 2,5 punts; $>30\%$, 0 punts.

Impacte paisatgístic (fins a 10 punts): Es valora la ubicació respecte als espais identificats per l'Estratègia Nacional del Paisatge d'Andorra (ENPA). Com menys impacte més puntuació.

Factors de vulnerabilitat (fins a 20 punts): es puntua de manera positiva si no és cul de sac, si no és pròxima a cursos fluvials, si no té riscos naturals propers i si té bon assolament.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



FACTOR DE VULNERABILITAT, PROXIMITAT A CURSOS FLUVIALS

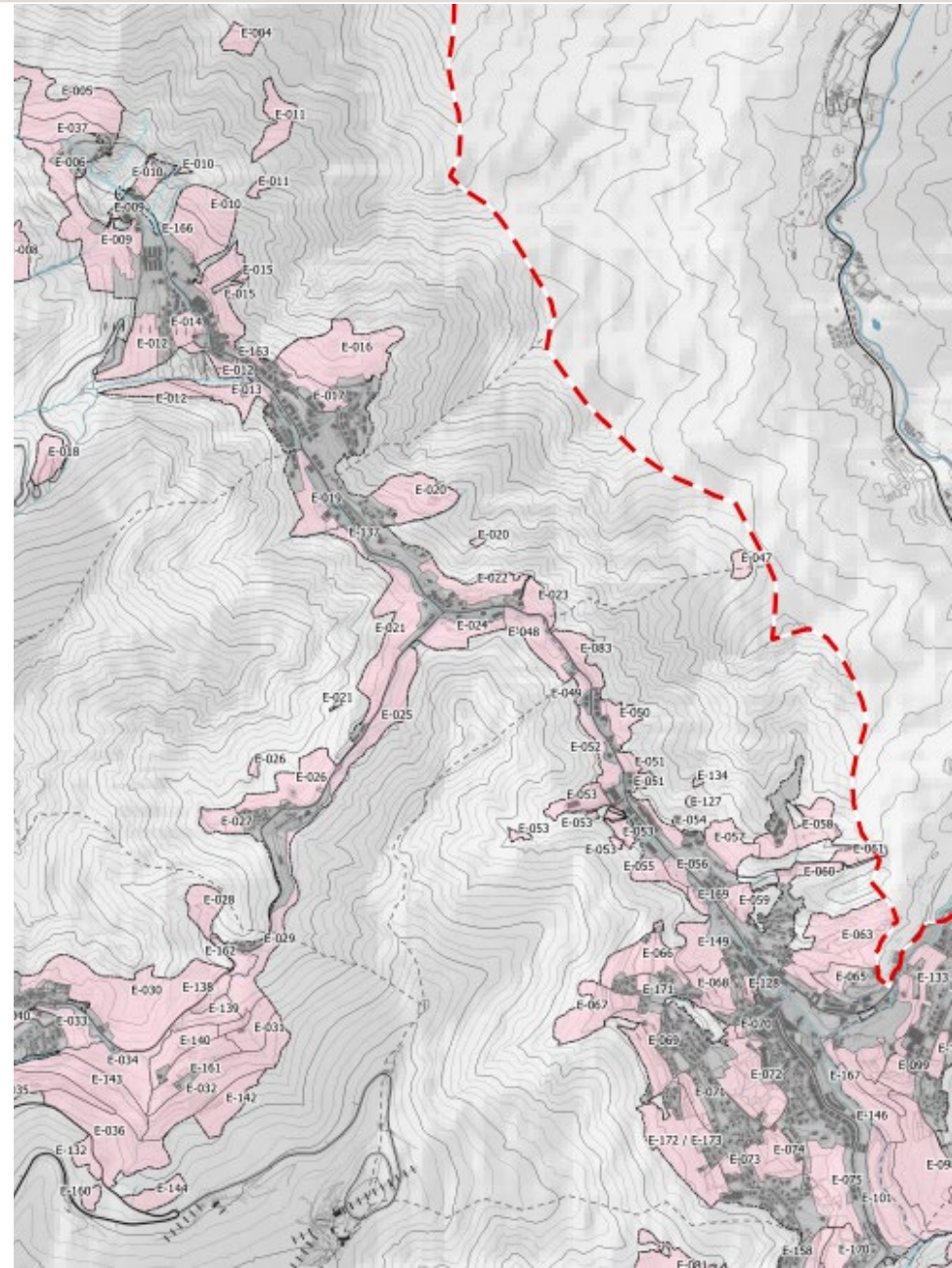
- **Regulació del risc hidrològic i la inundabilitat**

La Massana, com a territori de muntanya travessat per diversos cursos d'aigua, incorpora al POUP i a la seva normativa urbanística un tractament específic dels sòls propers als rius i torrents.

Dues zones diferenciades:

El Pla distingeix **zones de major afectació** i **zones de menor afectació** per riscos hidrològics, identificades als plànols d'ordenació. Aquesta distinció determina el grau de restricció urbanística de cada àmbit:

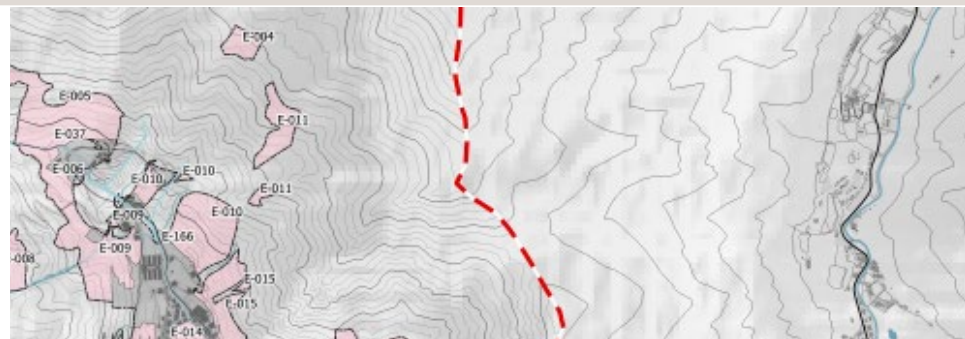
- En **sòl urbà consolidat**, els sòls amb major afectació per la presència del curs fluvial es destinaran preferentment a espais lliures, verd privat o àmbits no edificables.
- En **sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable**, la normativa estableix una franja no construïble de **5 metres** a cada costat del marge del riu.



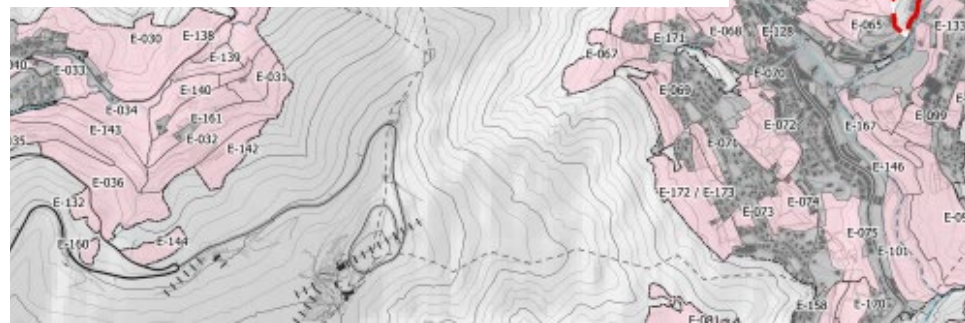
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



L'aplicació dels **criteris objectius d'idoneïtat territorial** permetria classificar el àmbits segons la seva major o menor adequació pels seu desenvolupament



CLASSIFICACIÓ	DESCRIPCIÓ
Adequats	Les condicions dels àmbits d'ordenació, les de la parcel·lació i edificació, de cada sector que s'hagi de desenvolupar, s'adaptaran a les condicions d'idoneïtat territorial que es determini en funció dels criteris desenvolupats en aquest apartat
Condicionats	
Limitats	
Deficient	
Molt deficient	



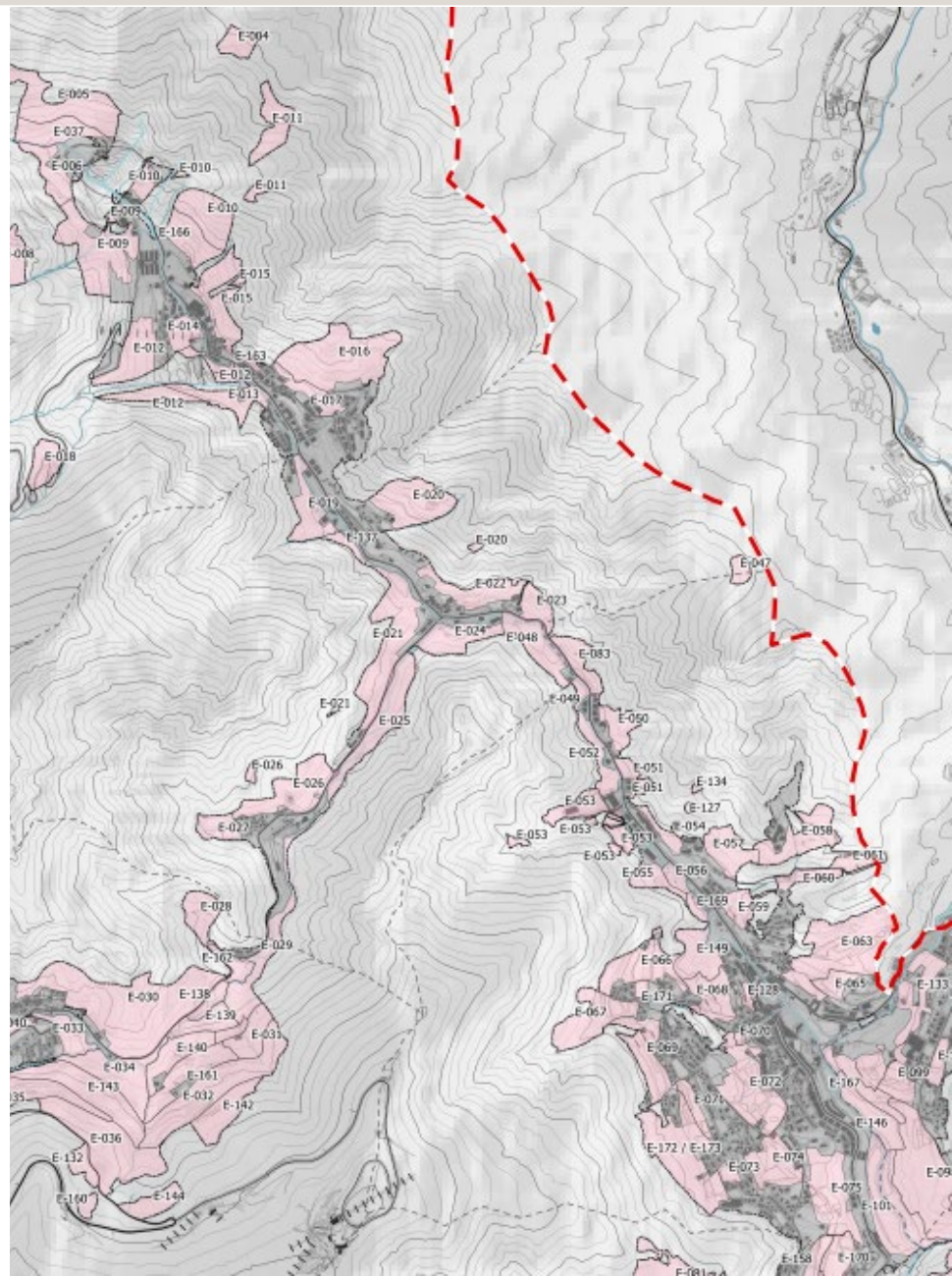
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



Segons la classificació s'assignen noves claus urbanístiques ZB (zona residencial de baixa densitat), que substitueixen les antigues claus ZR i ZI en sòl urbanitzable. La parcel·la mínima i el sostre màxim s'ajusten a la realitat territorial de cada àmbit:

Classificació	Clau	Parcel·la mínima	Ocupació màx. edif.	Sostre màxim
Adequats	ZB1	800 m ²	300 m ²	640 m ² st
Condicionats	ZB2	1.000 m ²	350 m ²	750 m ² st
Limitats	ZB3	1.500 m ²	400 m ²	750 m ² st
Deficients	ZB4	2.200 m ²	450 m ²	750 m ² st
Molt deficients	ZB5	3.000 m ²	500 m ²	750 m ² st

Com menys idònia és la UA, major és la parcel·la mínima exigida: el Pla redueix densitat allà on el territori és més fràgil o menys accessible, preservant la qualitat paisatgística i la coherència urbana.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



ACCIONS PROJECTUALS

Orientar el nous creixements en funció de criteris coherents amb el territori

3. Integrar condicions del parcel·lari, la seguretat i l'accessibilitat **en l'adaptació de les Unitats d'Actuació.**

Es necessari corregir les delimitacions del POUP vigent ajustant-les a la realitat física i jurídica actual. Aquest reajustament es basa en:

- **Cadastre:** Adaptació al parcel·lari existent
- **Riscos:** Exclusió de zones vulnerables per garantir la seguretat
- **Viari:** Integració de la xarxa existent i les previsions de futur

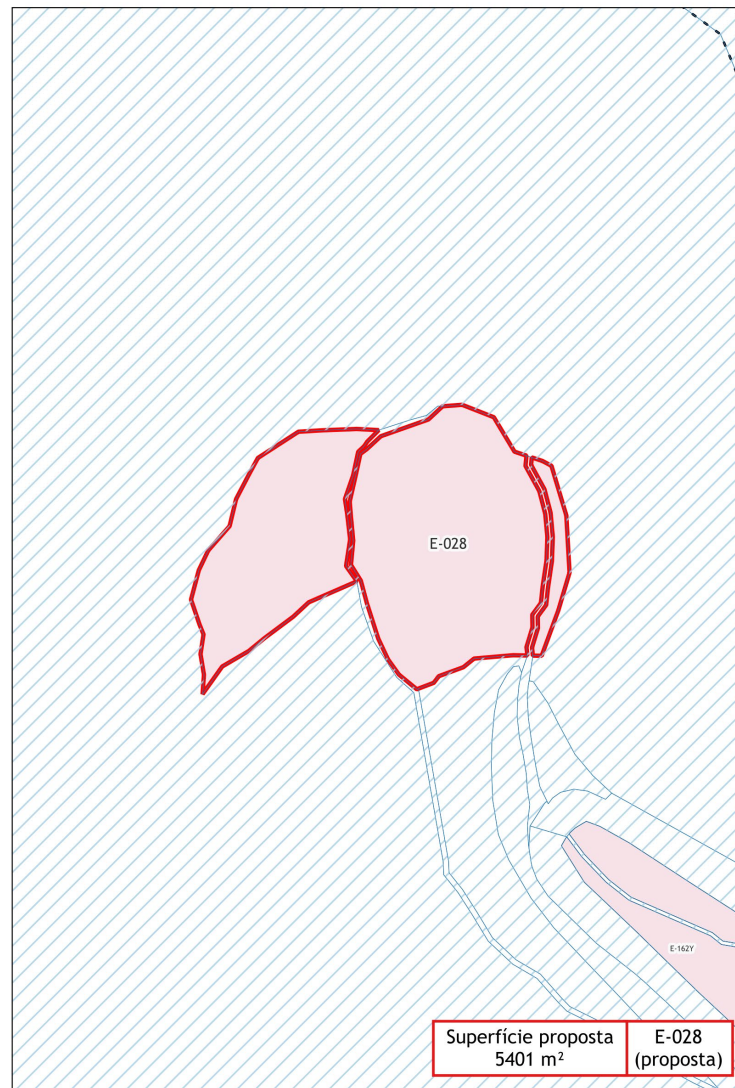
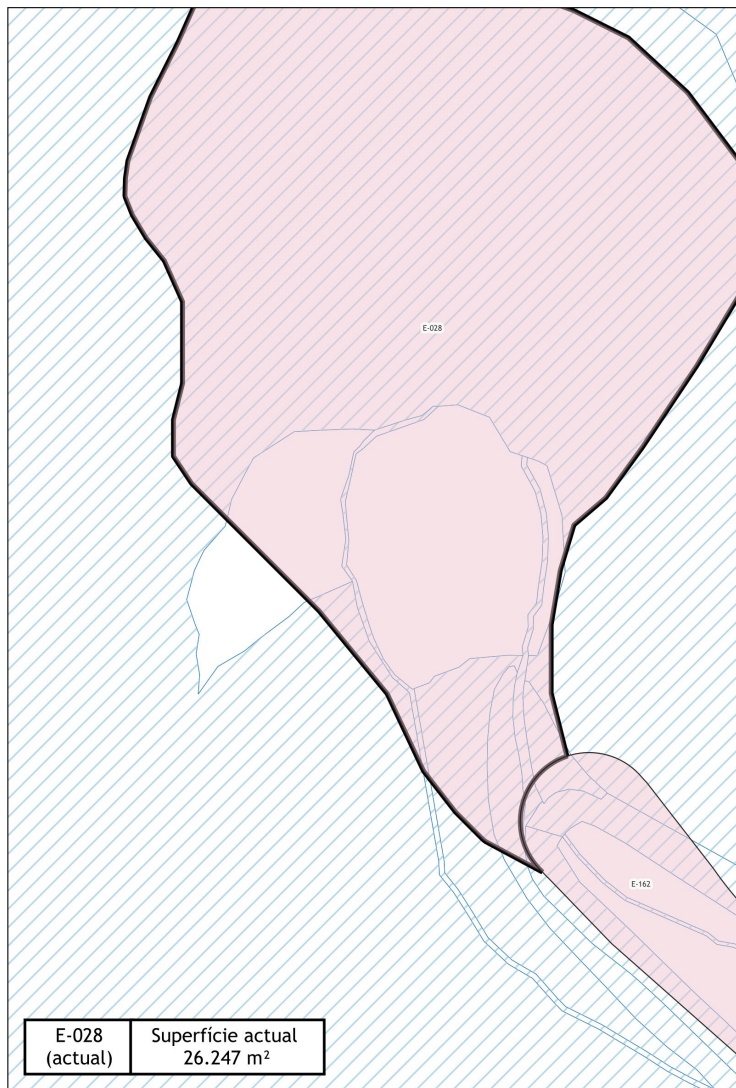
Aquest treball de precisió s'exemplifica en les **següents fitxes**, que mostren la transició del traçat teòric vigent cap a una delimitació amb sentit urbà i funcional.



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



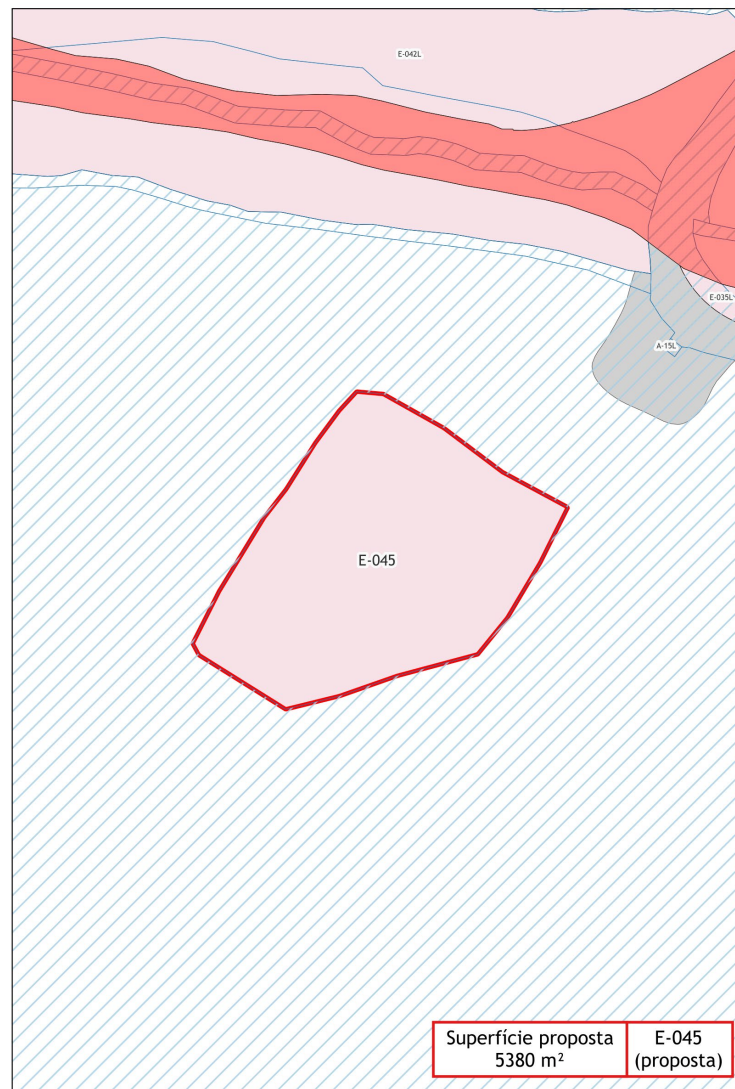
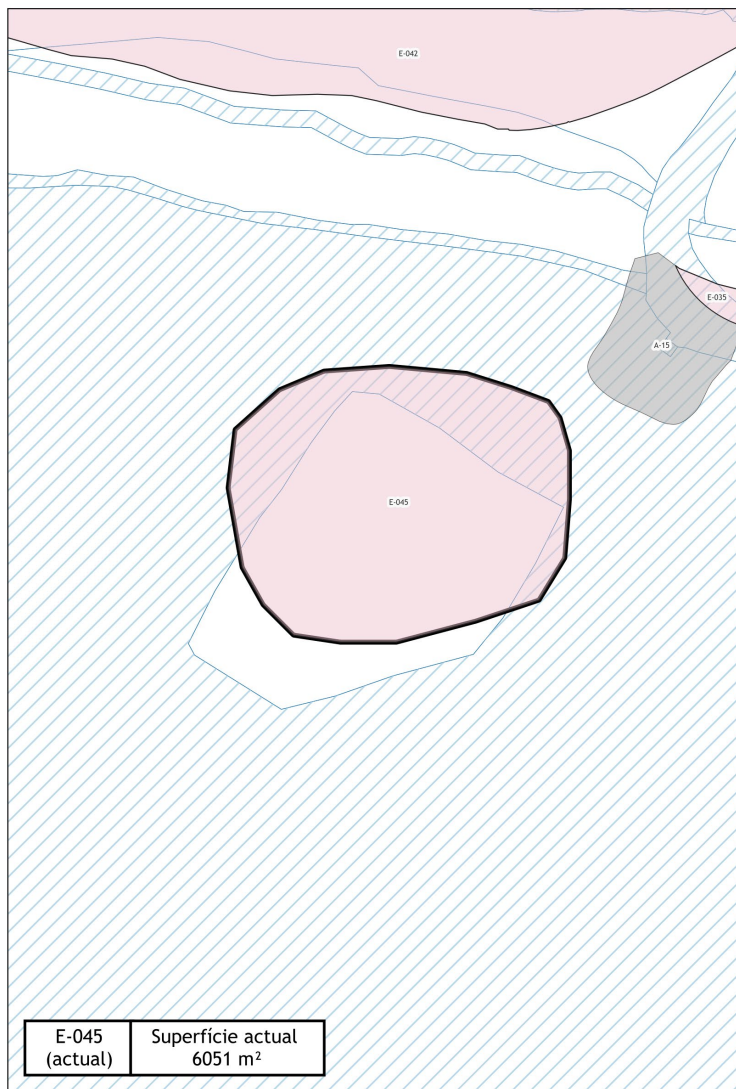
- Cadastre: Adaptació al parcel·lari existent



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



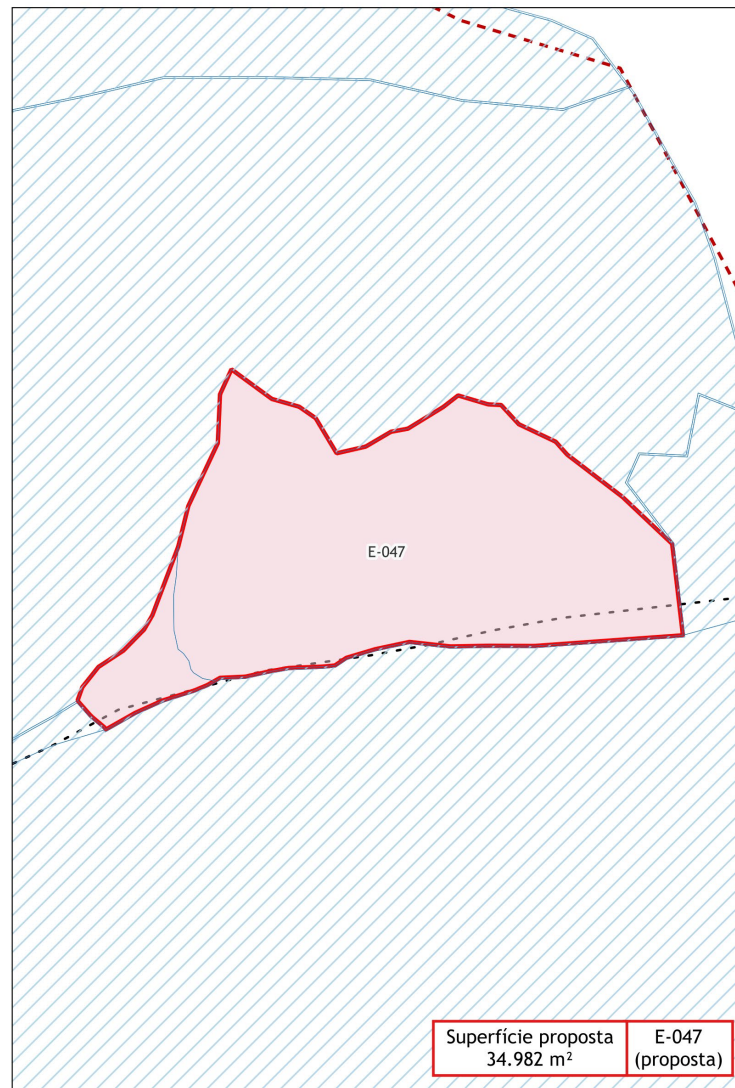
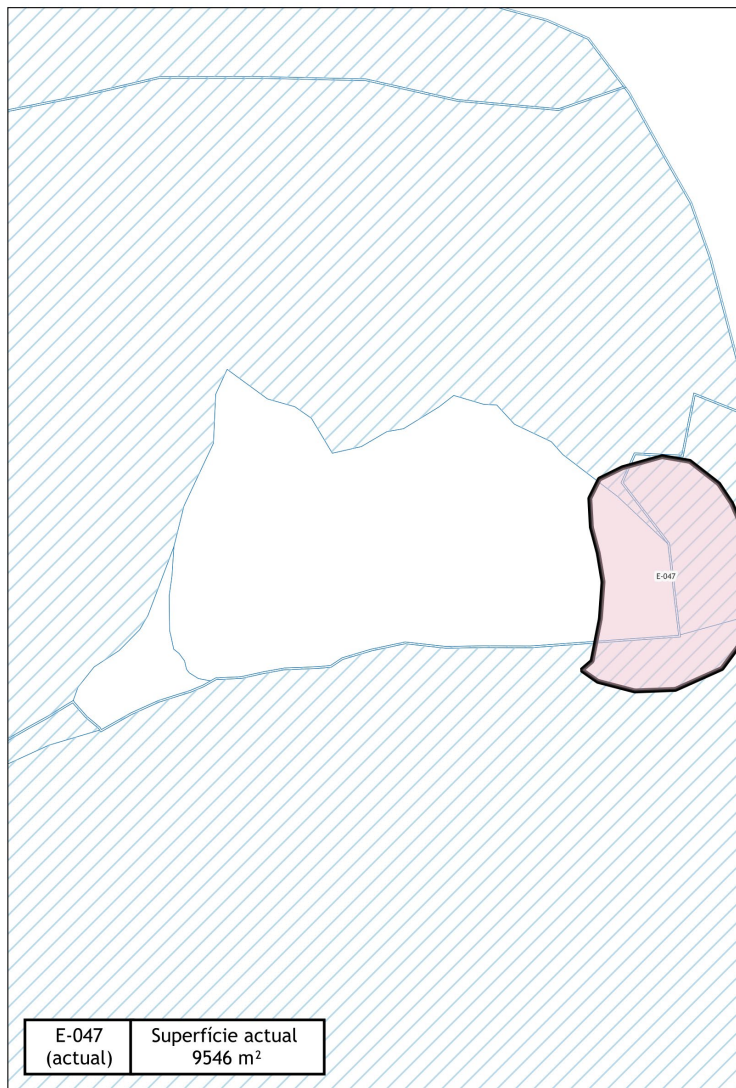
- Cadastre: Adaptació al parcel·lari existent



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



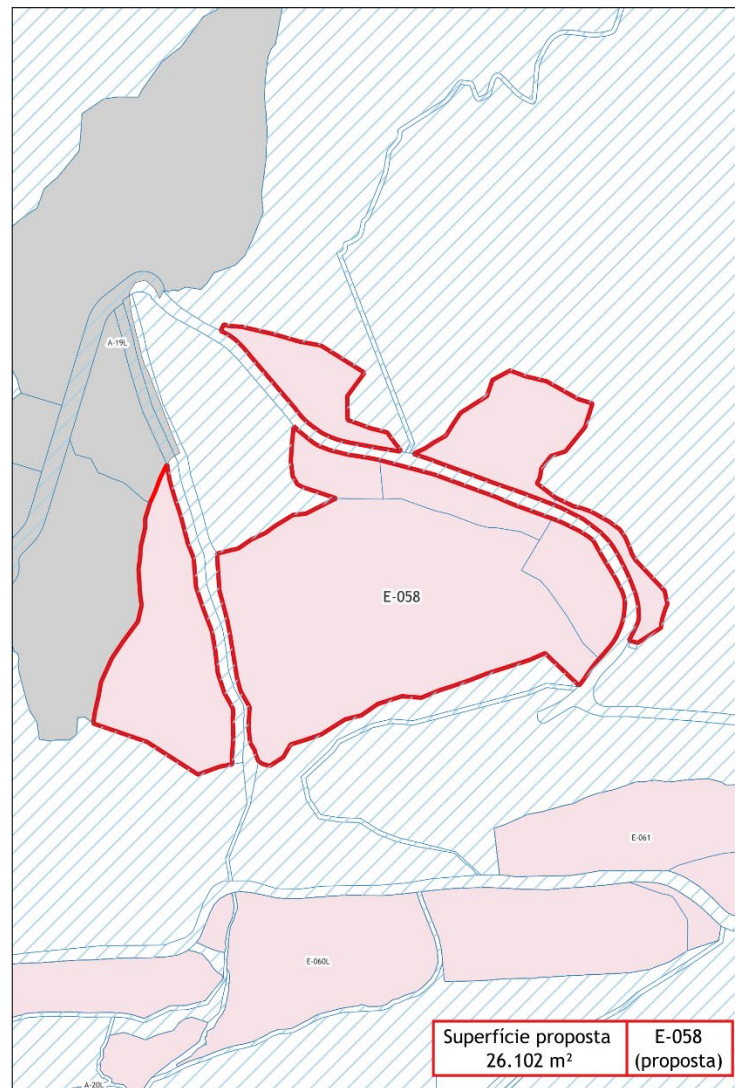
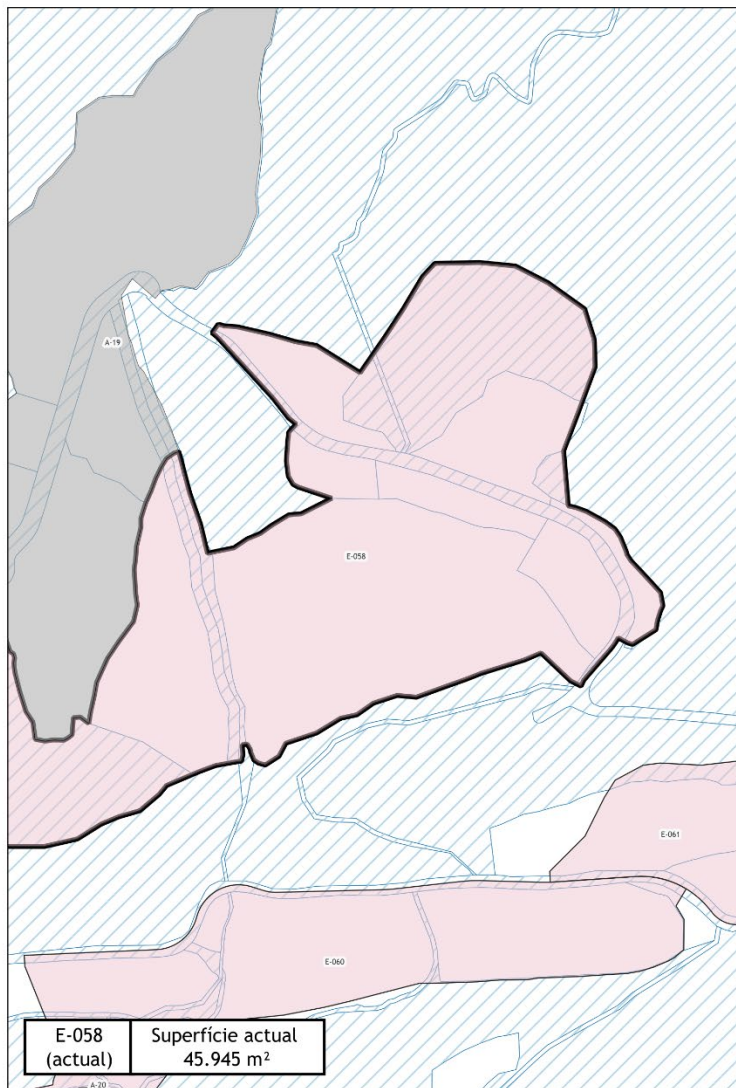
- Cadastre: Adaptació al parcel·lari existent



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



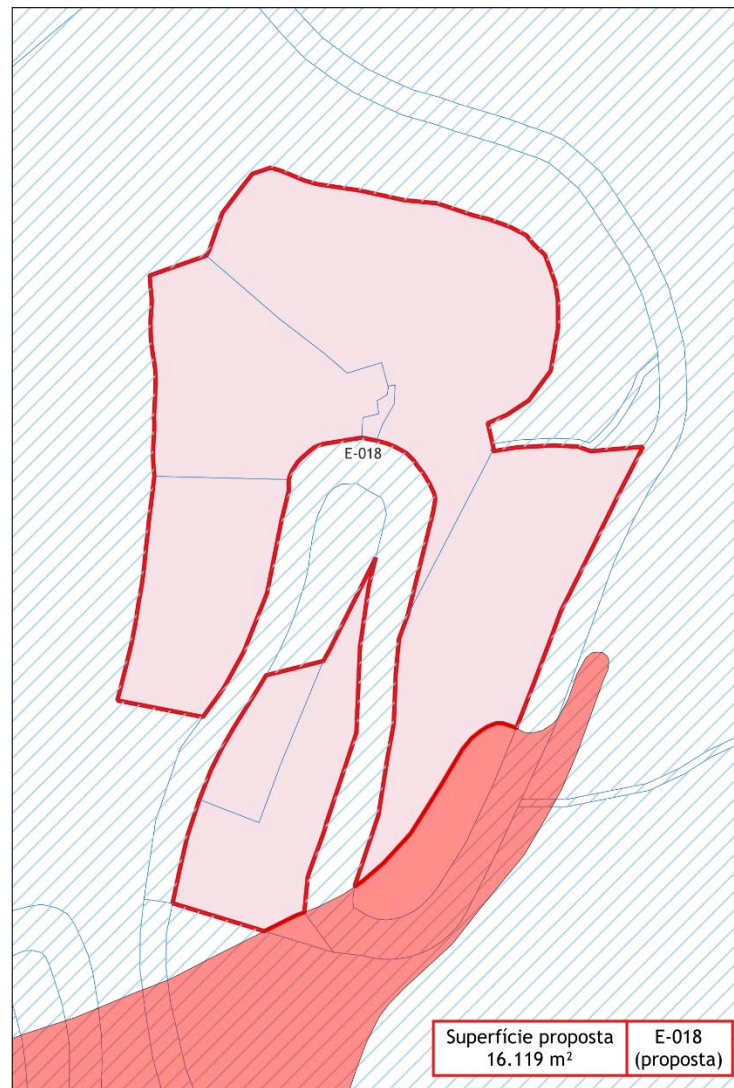
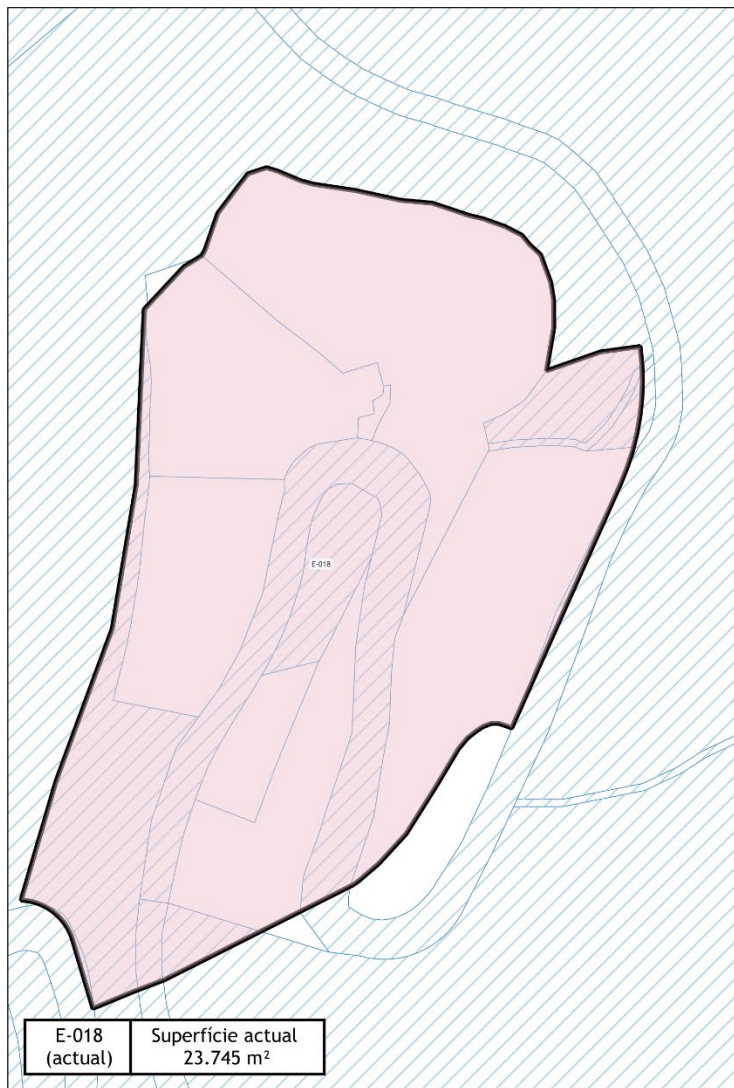
- Cadastre: Adaptació al parcel·lari existent



5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



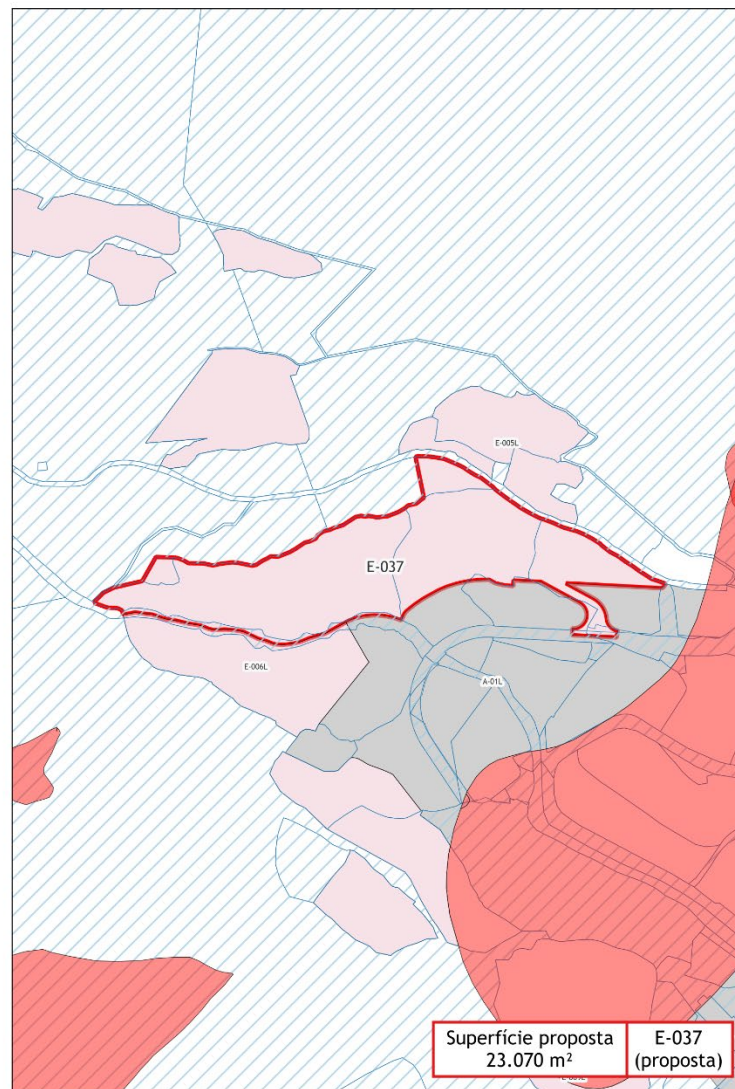
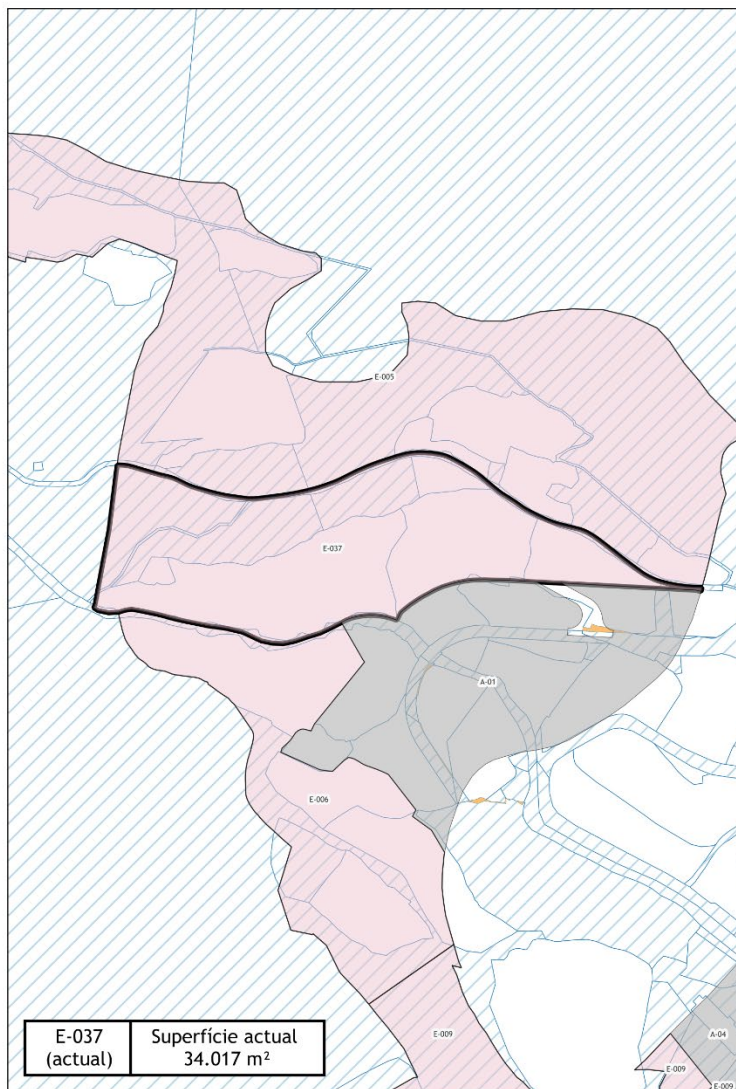
- **Riscos:** Exclusió de zones vulnerables per garantir la seguretat



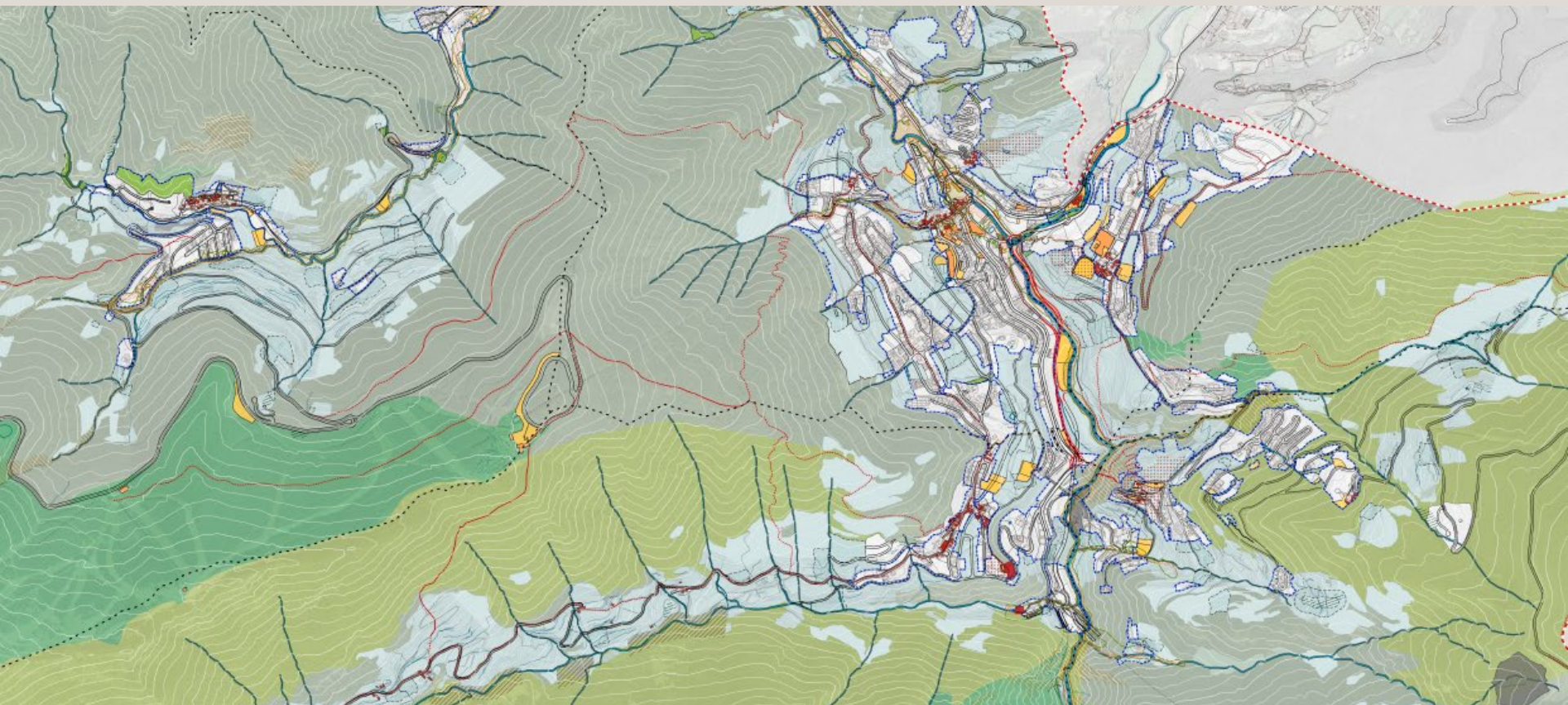
5. BASES, DIRECTRIUS I ACCIONS



- **Viari:** Integració de la xarxa existent i les previsions de futur

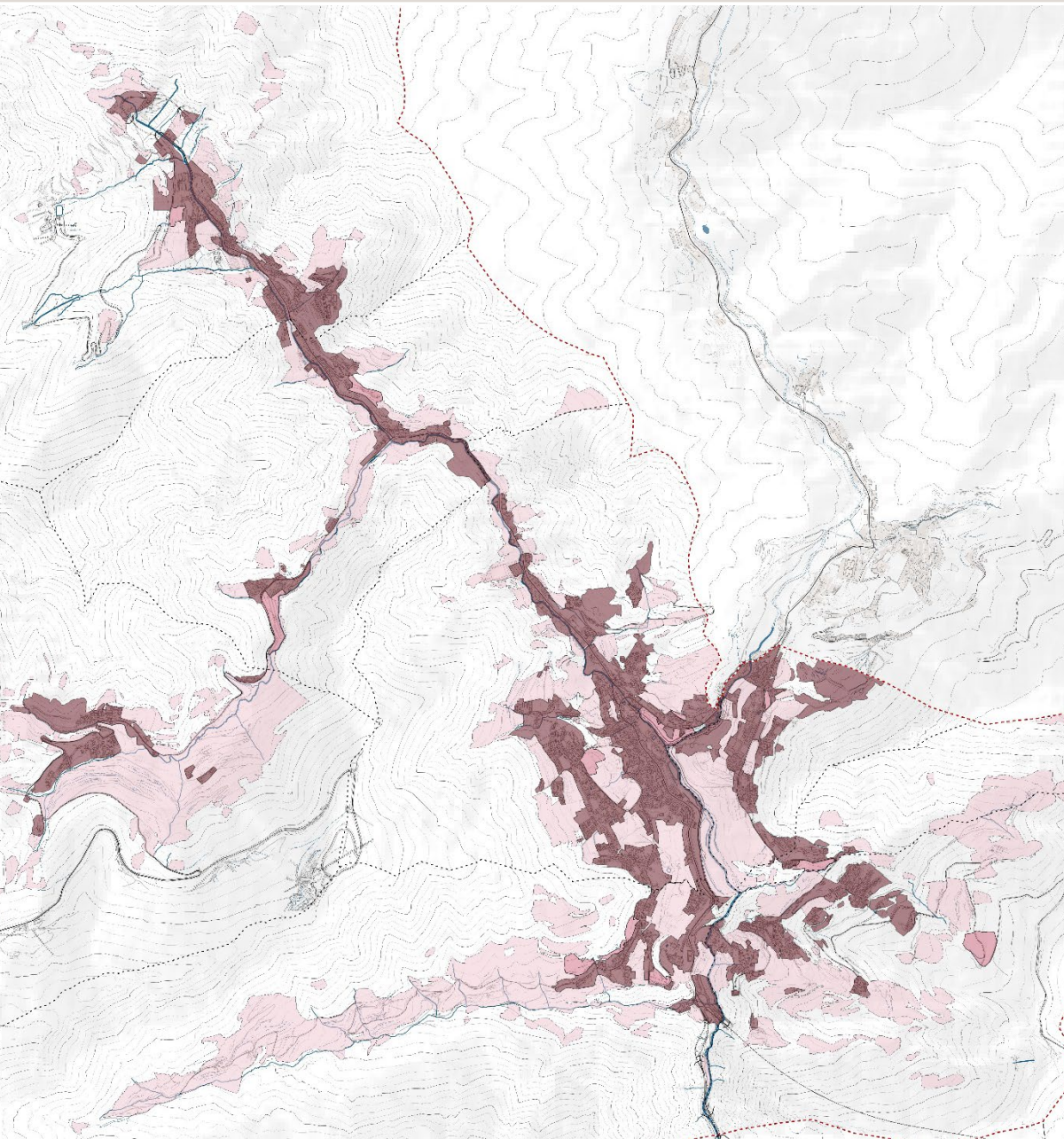


PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. Estructura territorial 2 plànols



	Trama Urbana Consolidada (TUC)		Risc geològic		Parcs i jardins		Zona de menor afectació
	Dotacions		Desenvolupaments en SUBLE		Espais cívics		Zona de major afectació
	Espais per al vianant		Parc Natural protegit		Equipaments comunitaris		Nou viari. Sistema general
	Itineraris d'interès natural		Sòl sense designació específica		Riu		Béns inventariats i béns d'interès cultural
	Estructura viària		Espais Naturals		Serveis tècnics		Espais de presumpció arqueològica
	Molleres		Sòl agrícola i ramader		Zones		
	Risc d'allau		Sòl Forestal		Equipaments comunitaris. Edificació		

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. Classificació del sòl 1 plànol



Classificació del sòl

-  Sòl urbà consolidat
-  Sòl urbà no consolidat
-  Sòl urbanitzable
-  Sòl no urbanitzable

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. Qualificació i gestió del sòl 30 plànols



SÒL URBÀ

SISTEMES

- E - Equipaments comunitaris
- PJ - Parcs i jardins
- PC - Espais cívics
- CP - Protecció
- S - Serveis tècnics

ZONES D'ORDENACIÓ SUC, SUNC I SUBLE

- ZC - Zona casc antic (ZC, ZC1, ZC2)
- ZU - Zona urbana (ZU, ZU1, ZU*)
- ZE - Zona eixample urbà (ZE, ZE1, ZE*)
- ZI - Zona intermitja

- ZR - Zona residencial (ZR, ZR1, ZR2, ZR3) (ZRA, ZRB, ZRC, ZRD, ZRE)
- ZS - Zona de serveis (ZS1, ZS2)
- ZT - Zona de telecabina
- VP - Verd privat

UNITATS D'ACTUACIÓ

- En sòl urbanitzable
- En sòl urbà consolidat
- En sòl urbà no consolidat
- Polígons d'urbanització
- Trama urbana consolidada

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES

- Alineació del vial
- 2p - Nombre màxim de plantes

CESSIONS

- Localització indicativa de les cessions obligatòries
- Cessió obligatòria

SÒL NO URBANITZABLE

ZONES D'ORDENACIÓ SNU

- Sòl sense designació específica
- Espais Naturals
- Sòl agrícola i ramader
- Sòl Forestal

PROTECCIONS I RISCOS

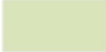
- Riscos geològics
- Allaus
- PSIVA - Zona Verda Protegida
- Molleres
- Zona major afectació
- Zona menor afectació
- Zona sensible (S2)
- Zona sensible (S2a)
- Zona sensible (S2b)
- Zona d'influència (I3)
- Zona d'acompanyament (A1)

PATRIMONI

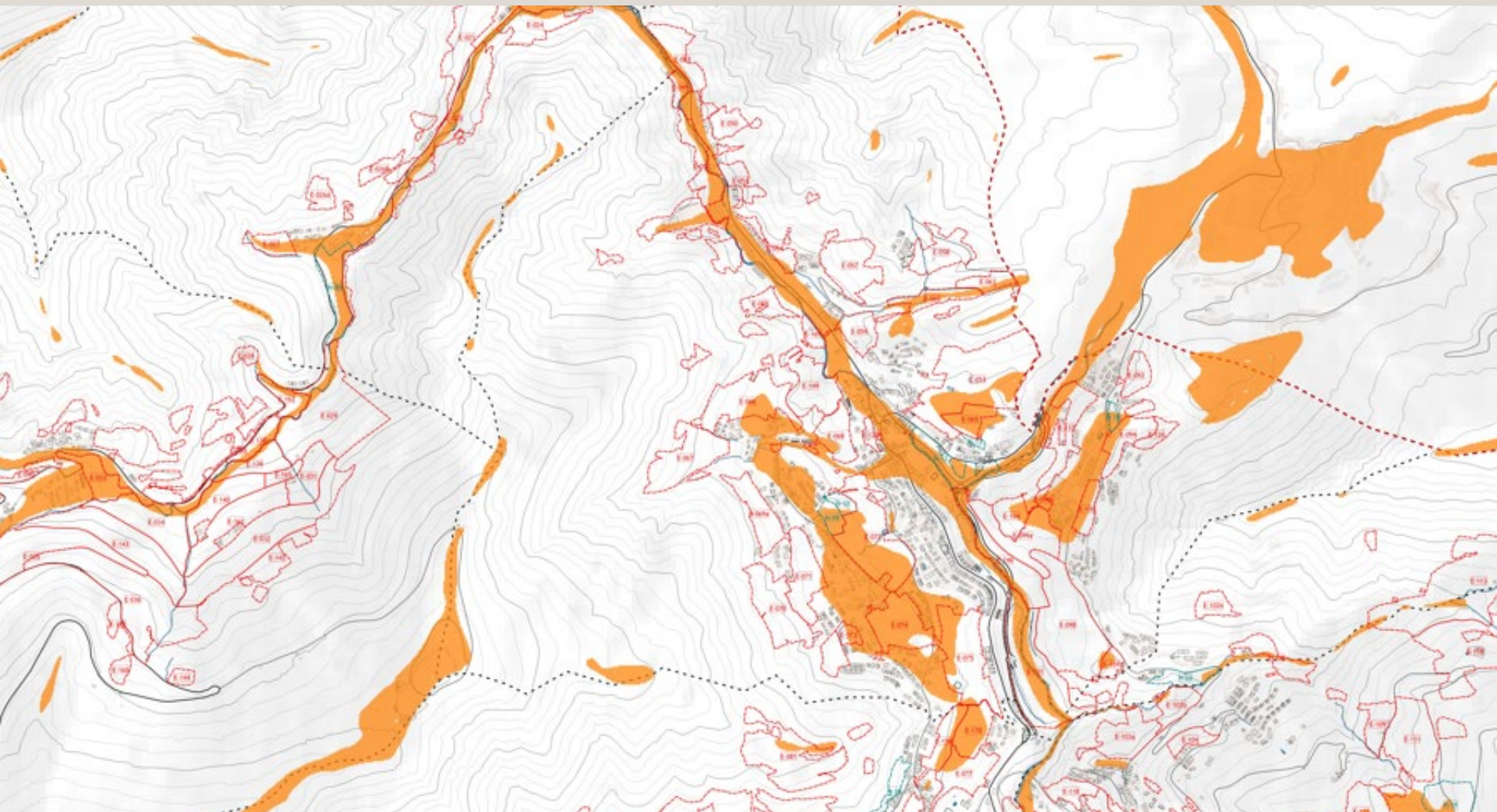
- BI - Bens inventariats
- BIC - Bens interès cultural
- EPA - Espais de presumpció arqueològica

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. Catàleg de béns comunals i paisatge 3 plànols



-  Espais Naturals
-  Béns d'interès cultural
-  Béns inventariats
-  Espais de presumpció arqueològica

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. Pendents inferiors al 20%. 1 plànol



UA en Sòl Urbà no Consolidat

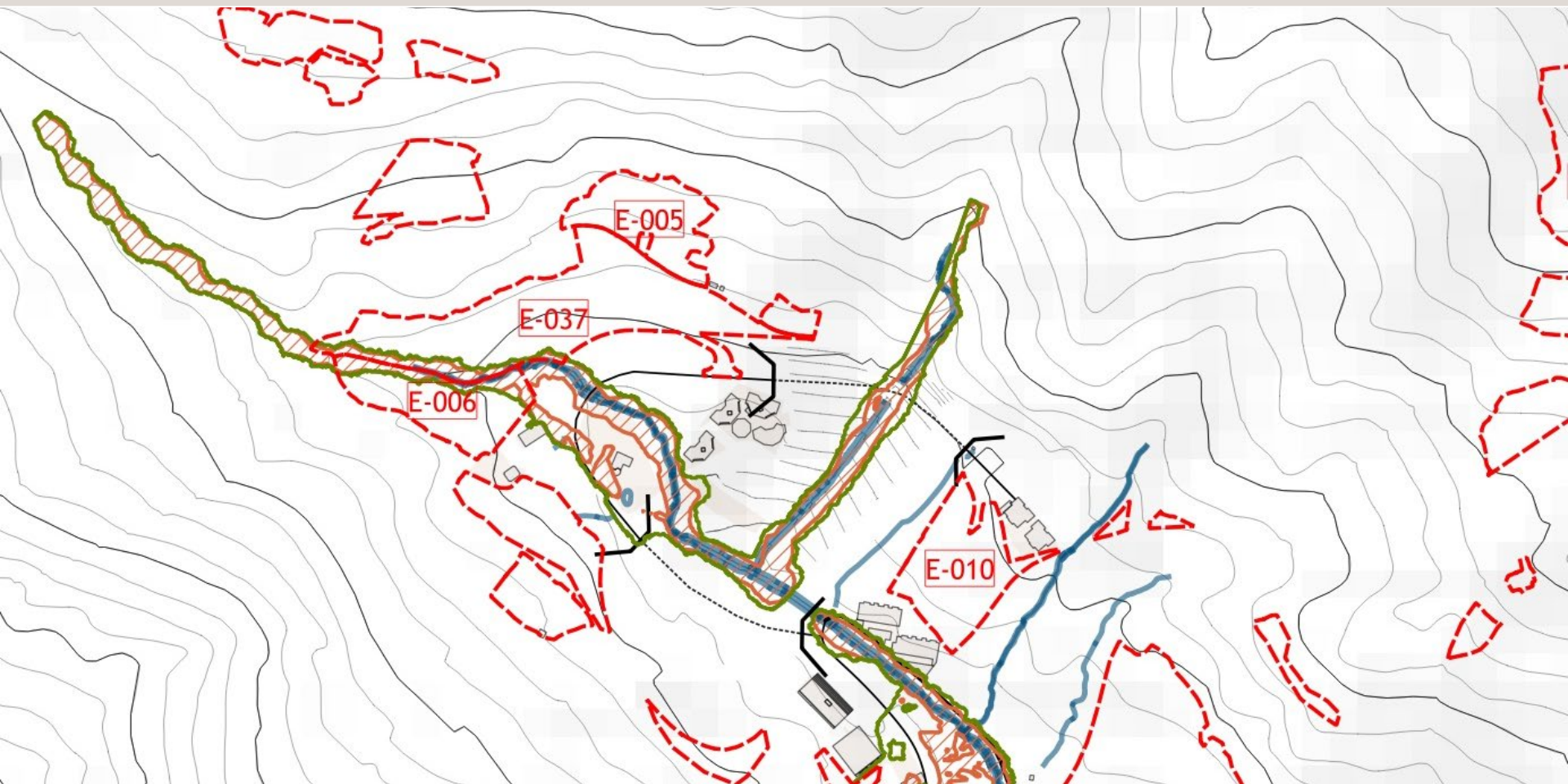


UA en Sòl Urbanitzable



Terrenys amb pendent inferior al 20%. Apte per a cessions

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. Zones de major i menor afectació 1 plànol



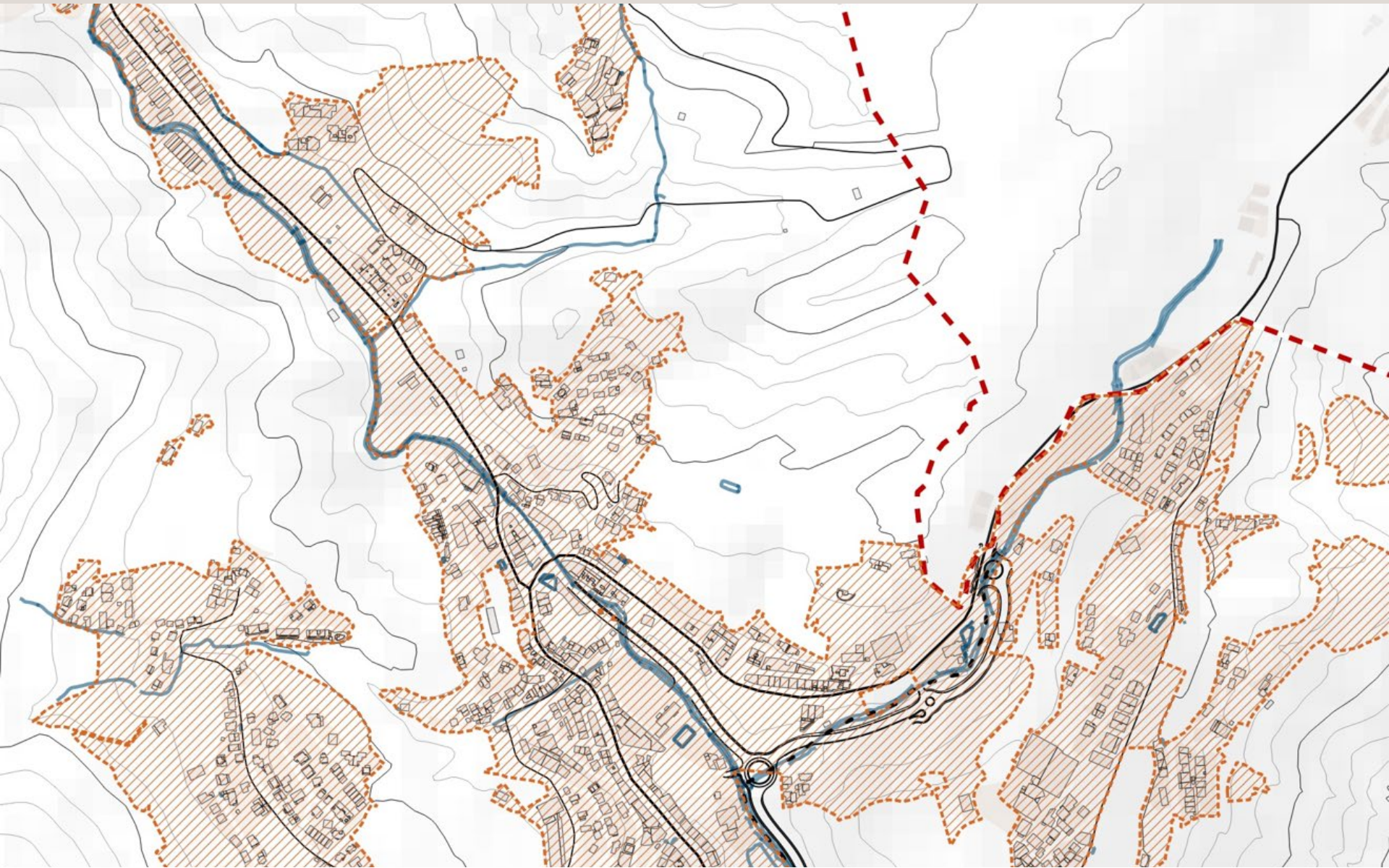
 UA en Sòl Urbà no Consolidat

 UA en Sòl Urbanitzable

 Zona de major afectació

 Zona de menor afectació

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ. Trama urbana consolidada 1 plànol



 Trama Urbana Consolidada (TUC)

PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME PARROQUIAL

Presentació de les bases del POUP

Juny 2026 – La Massana

Seguiment POUP



JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

