

## **NORMES URBANÍSTIQUES. LA MASSANA**

### Índex

#### Títol I. Disposicions generals

##### Capítol 1. Àmbit i vigència del pla

1. Àmbit del Pla d'ordenació i Urbanisme Parroquial
2. Vigència del Pla
3. Revisió i modificació del Pla
4. Obligatorietat del Pla
5. Interpretació del Pla
6. Regles gràfiques d'interpretació
7. Claus d'identificació

##### Capítol 2. Desenvolupament del pla

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

##### Capítol 3. Execució del planejament

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

##### Capítol 4. Vigilància, seguiment i defensa del planejament

25. Vigilància del planejament
26. Seguiment del planejament
27. Defensa del Pla d'ordenació i urbanisme

##### Capítol 5. Règim administratiu de les llicències

28. Actes subjectes a llicència
29. Normes administratives d'aplicació a l'atorgament de llicències.
30. Execució de les obres
31. Llicència condicionada a l'execució simultània de la urbanització
32. Llicències en béns immobles catalogats

#### Títol II. Règim urbanístic

##### Capítol 1. Generalitats

33. Classificació del sòl
34. Destí del sòl en l'ordenació
35. Zonificació
36. Sistemes urbanístics

- 37. Les zones
- 38. Estructura general i orgànica del territori
- 39. Determinació dels sistemes generals
- 40. Determinació dels sistemes locals
- 41. Titularitat i afectació de sòl per a sistemes
- 42. Precisió dels límits de les zones
- 43. Nomenclatura i codi d'identificació zonal
- 44. Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable
- Capítol 2. Sistemes
- Secció 2.1. Generalitats
- 45. Règim dels sistemes
- 46. Obtenció de sòls qualificats com a sistemes urbanístics
- Secció 2.2. Sistema de comunicació (C)
- 47. Definició
- 48. Tipus de vies a la xarxa viària
- 49. Règim de les vies públiques i el seu entorn
- 50. Règim de les vies i de les instal·lacions destinades a medis de transport col·lectius i públics
- Secció 2.3. Sistema d'espais lliures (P)
- 51. Definició
- 52. Condicions dels espais lliures
- Secció 2.4. Sistema d'equipaments comunitaris (E)
- 53. Definició
- 54. Tipus d'equipaments comunitaris
- 55. Destí dels equipaments i dotacions actuals
- 56. Condicions d'edificació
- Secció 2.5. Sistema de serveis tècnics (S)
- 57. Definició
- 58. Reserves de sòl
- Secció 2.6. Sistema de protecció d'aigües (A)
- 59. Definició i regulació
- 60. Fonts
- Capítol 3. Règim dels usos i de les activitats
- Secció 3.1. Regulació dels usos
- 61. Classificació dels usos
- 62. Usos admesos
- 63. Usos prohibits
- 64. Usos en soterrani
- 65. Simultaneïtat d'usos
- Secció 3.2. Preservació de l'entorn i del medi ambient
- 66. Classificació de les activitats
- 67. Determinació de les categories d'activitats
- 68. Límits màxims en cada categoria
- 69. Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores
- 70. Instal·lacions
- 71. Regulació de les activitats industrials
- 72. Regulació de les activitats extractives i dels moviments de terres

- 73. Magatzems
- Secció 3.3 Regulació de l'ús d'aparcament
- 74. Definició dels espais d'aparcament
- 75. Previsió d'aparcaments en els edificis
- 76. Aparcament en ampliacions i canvi d'ús
- 77. Condicions dels aparcaments
- Capítol 4. Condicions d'habitabilitat i de construcció en els edificis
- 78. Edificis d'habitatges
- 79. Adaptació a l'entorn
- 80. Condicions de les cobertes
- 81. Condicions de les façanes, de les parets mitgeres i dels murs de contenció
- 82. Aïllament
- 83. Xemeneies de fum i de ventilació
- 84. Recollida de residus
- 85. Incidència de les obres particulars a la via pública
- 86. Edificació en zones inundables
- 87. Edificació en zones afectades per riscos naturals
- 88. Denegació de permís d'obertura o cessió d'activitats
- 89. Ús hotel·ler
- 90. Edificis singulars
- Capítol 5. Sistemes d'ordenació
- Secció 5.1. Disposicions comunes
- 91. Àmbit d'aplicació
- 92. Sistemes d'ordenació
- 93. Parcel·la
- 94. Plantes
- 95. Alçada reguladora de l'edificació i nombre de plantes edificables
- 96. Alçades lliures de les plantes
- 97. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
- 98. Cossos i elements volats
- 99. Càlcul de l'edificabilitat
- 100. Elements tècnics de les instal·lacions
- 101. Ordinacions puntuals de l'edificació
- 102. Solars amb més d'una qualificació
- Secció 5.2. Sistema d'ordenació per alineacions de carrer
- 103. Definicions i paràmetres
- Secció 5.3. Sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació
- 104. Definició
- 105. Paràmetres del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació
- Secció 5.4. Sistema d'ordenació per definició volumètrica
- 106. Definició i àmbit d'aplicació
- 107. Paràmetres del sistema d'ordenació per definició volumètrica
- Capítol 6. sòl urbà
- Secció 6.1. Generalitats
- 108. Definició i categories
- 109. Determinacions en el sòl urbà

- 110. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments
- 111. Regulació de les zones en sòl urbà
- Secció 6.2. Zona de casc antic (clau ZC)
- 112. Definició
- 6.2.1. ZONA DE CASC ANTIC GENÈRICA
- 113. Condicions de l'edificació en cas de rehabilitació sense ampliació
- 114. Condicions de l'edificació en cas d'ampliació o de nova planta
- 6.2.2. ZONA DE CASC ANTIC DE SISPONY
- 115. Disposicions generals
- 116. Condicions de l'edificació
- 6.2.3. Zona de casc antic de Pal
- 6.2.4. Condicions d'ús
- 117. Condicions d'ús
- Secció 6.3. Zona urbana (clau ZU)
- 118. Definició
- 119. Condicions generals de l'edificació
- 120. Edificabilitat mitja compensada
- 6.3.1. Zona urbana – A –
- 121. Definició i regulació
- 6.3.2. Zona urbana – B –
- 122. Definició i regulació
- 6.3.3. Zona urbana – C –
- 123. Definició i regulació
- 6.3.4. Zona urbana – D –
- 124. Definició i regulació
- 6.3.5. Zona urbana – E –F - G
- 125. Definició i regulació
- 126. Condicions d'ús
- Secció 6.4. Zona d'eixample urbà (clau ZE)
- 127. Definició
- 6.4.1. Zona d'eixample urbà genèrica
- 128. Condicions de l'edificació
- 6.4.2. Zona d'eixample urbà de Sispony
- 129. Introducció
- 130. Definició
- 131. Condicions de l'edificació
- 132. Condicions d'ús
- Secció 6.5. Zona intermitja (clau ZI)
- 133. Definició
- 6.5.1. Zona intermitja genèrica
- 134. Condicions de l'edificació
- 6.5.2. Zona intermitja en edificacions de nova planta, en urbanitzacions aprovades amb anterioritat a la llei o amb solars que, tot i no haver estat concebuts dins d'una urbanització aprovada, es troben al vell mig de parcel·les ja construïdes i que tenen entre 400 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup> de superfície
- 135. Condicions de l'edificació
- 6.5.3. Condicions d'ús

136. Condicions d'ús

Secció 6.6. Zona residencial (clau ZR)

137. Definició

6.6.1. Zona residencial genèrica

138. Condicions de l'edificació

6.6.2. Zona residencial en edificacions de nova planta en urbanitzacions aprovades amb anterioritat, o amb solars que, tot i no haver estat concebuts dins d'una urbanització aprovada, es troben al vell mig de parcel·les ja construïts i que tenen entre 400 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup> de superfície, o que la seva configuració és anterior al 24-01-2001, trobant-se el perímetre delimitat per altres propietaris

139. Condicions de l'edificació

6.6.3. Condicions d'ús

140. Condicions d'ús

Secció 6.7. Zona de serveis (clau ZS)

141. Definició

142. Condicions de l'edificació

143. Condicions d'ús

Secció 6.8. Règim de fora d'ordenació

144. Regulació.

Capítol 7. Sòl urbanitzable

Secció 7.1. Generalitats

145. Definició

146. Tipus de sòls urbanitzables

147. Desplegament dels sòls urbanitzables

148. Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments

149. Les ordinacions de la normativa subsidiària

150. Règim de sòl urbanitzable

151. Previsions

Capítol 8. Sòl no urbanitzable

Secció 8.1. Generalitats

152. Definició i àmbit d'aplicació

153. Divisió del sòl no urbanitzable

154. Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable

155. Condicions estètiques

156. Condicions de caràcter tècnic i higiènic

157. Procediment de les autoritzacions en el sòl no urbanitzable

158. Prohibicions en el sòl no urbanitzable

159. Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable

160. Actuacions no sotmeses a autorització

Secció 8.2. Sòl forestal (clau SF)

161. Definició

162. Regulació general

Secció 8.3. Sòl agrícola i ramader (clau SA)

163. Definició

164. Usos i aprofitaments

165. Condicions d'edificació per a construccions agropecuàries

Secció 8.4. Espais naturals (clau EN)

166. Definició

167. Regulació general

168. Usos

Secció 8.5 Àrea esportivorecreativa (clau AE)

169. Definició

170. Regulació general

Secció 8.6. Sòl sense designació específica (clau SS)

171. Definició

172. Regulació general

Secció 8.7. Itineraris d'interès

173. Definició

174. Regulació general

Secció 8.8. Àrees exposades a riscos naturals (RN)

175. Definició

176. Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals

Disposició final.

Disposició derogatòria

Titol 1

Disposicions generals

Capítol 1. Àmbit i vigència del pla

Art. 1 Àmbit del Pla d'ordenació i Urbanisme Parroquial

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

2. El pla d'ordenació i urbanisme de la Parròquia de La Massana es compon d'una Memòria descriptiva i justificativa; dels plànols d'informació i d'ordenació, de l'estudi justificatiu de l'edificabilitat global; de les normes urbanístiques i de les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a les unitats d'actuació, així com del catàleg comunal d'edificis, espais, elements diversos i itineraris d'interès subjectes a protecció.

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

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

Art. 2 Vigència del Pla

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

#### Art. 3 Revisió i Modificació del Pla

1. L'alteració del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial es portarà a terme a través de la seva revisió o modificació, segons correspongui, d'algun dels elements que el componen, tal com procedeixi en cada cas, d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent.

2. La revisió del Pla s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

2.1 Quan per l'elecció d'un model territorial diferent o quan per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris en relació a l'estructura general i orgànica del territori o la classificació del sòl.

2.2 Quan comportin l'alteració de qualsevol dels continguts essencials del Pla d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. Per a la primera revisió del Pla haurà d'haver transcorregut sis (6) anys, comptats des del dia 11 de gener de 2007, data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla. Per a les posteriors revisions hauran d'haver transcorregut quatre (4) anys, comptats des de la data de publicació de la revisió anterior.

En tot cas, la revisió no pot tenir mai com a resultat la superació de l'edificabilitat global de la Parròquia, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, i de conformitat amb el contingut de l'estudi justificatiu que forma part del Pla.

4. En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions del Pla tindran la consideració de modificació i podran efectuar-se en qualsevol moment, en els termes següents:

4.1 Tenen la consideració de modificació, aquelles que comportin correccions de caràcter tècnic, referents a ajustaments entre unitats d'actuació, disfuncions constatades en la pràctica, alineacions de vials, compatibilitat d'usos o altres esmenes que no suposin alteració de cap dels continguts essencials del Pla.

4.2 Tota modificació, que es proposi efectuar, ha d'ésser precedida d'un estudi que en justifiqui la seva necessitat, així com la seva incidència sobre les previsions del planejament.

5. No tenen la consideració de modificació, i no han d'ajustar-se a les prescripcions de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, les alteracions següents:

5.1 Els ajustaments inferiors al 20% entre unitats d'actuació

5.2 Els ajustaments dels límits de les unitats amb el comunal, sigui quina sigui la superfície resultant.

5.3 Els ajustament dels límits de les unitats d'actuació per delimitació de riscos.

#### Art. 4 Obligtorietat del Pla

El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial és obligatori per als administrats i per a l'administració, de tal forma que qualsevol actuació dins el terme de la

parròquia, ja sigui amb caràcter provisional o definitiu, ja sigui d'iniciativa pública o privada, ha d'ajustar-se als seus preceptes.

#### Art. 5 Interpretació del Pla

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

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

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

#### Art. 6 Regles gràfiques d'interpretació

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

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

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

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

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidades
- Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
- Límits físics i partions de propietat.
- L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
- Així mateix no es podrà realitzar mai un ajustament de la delimitació d'un Sistema de Parc i Jardins Públics i/o Equipaments Col·lectius, que suposi disminució de la seva superfície.

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

#### Art. 7 Claus d'identificació

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

### Capítol 2. Desenvolupament del pla

#### Art. 8 Competència pel desplegament del Pla

1. El Comú de la Parròquia de La Massana és, segons la classe de sòl i objectius perseguits l'Ens a qui correspon el desplegament del present Pla d'Ordenació i Urbanisme, mitjançant els instruments jurídico-urbanístics procedents.
2. El Comú, promourà els plans especials, degudament justificats per l'interès públic, quan els propietaris no manifestin un interès urbanístic immediat, en qualsevol de les unitats d'actuació de sòl urbanitzable, així com les àrees de sòl urbà consolidat subjectes a operacions de renovació urbana, quan els propietaris que representin les tres quartes parts de la superfície de l'àmbit de planejament no acordin l'elaboració d'un Pla parcial.
3. El Comú podrà promoure plans especials pel desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, de proteccions de serveis i de subministraments col·lectius
4. Els propietaris promouran els plans parcials, previstos per al desplegament del POUP i el Comú facilitarà a les entitats, associacions i particulars, la participació i col·laboració convenient en els procediments d'elaboració i desplegament del planejament, i l'acció urbanística, assessorant i coadjuvant, amb vista a trobar les solucions i arribar als acords, tècnics i jurídics, que en permetin l'aprovació.

#### Art. 9 Coherència entre el Pla i els plans d'execució

1. Els plans parcials, especials, les ordinacions i els programes que es redactin, en desplegament del POUP, de rehabilitació d'edificis, de reforma interior, de protecció i de sanejament, no podran contenir determinacions contraries a ell.
2. Els límits de les, unitats d'actuació, zones o sistemes, podran precisar-se en els corresponents plans parcials o especials d'acord amb els següents criteris:
  - a) Els ajustaments correspondran a alineacions o línies d'edificació existents, a característiques geogràfiques del terreny, a límits de propietat o a preexistència d'elements d'interès.
  - b) Els ajustaments no produiran en cap cas, distorsions morfològiques ni augments o disminucions de superfície de més d'un vint (20) per cent respecte de les delimitades en els plànols d'ordenació del Pla.

#### Art. 10 Desplegament de les unitats d'actuació

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

#### Art. 11 Desplegament del planejament en el sòl urbà

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

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

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

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

5. La resta d'unitats d'actuació, assenyalades, en sòl urbà, sigui consolidat o no consolidat, es desenvoluparan a través de la redacció i aprovació dels corresponents plans parcials i plans especials.

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

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

#### Art. 12 Desplegament del planejament en els sòls urbanitzables

Per al desplegament del planejament en les unitats d'actuació, delimitades en els sòls urbanitzables, s'elaboraren els corresponents plans parcials i plans especials, conformement a les disposicions de les presents normes, a la normativa subsidiària de cada unitat d'actuació, i a les delimitacions assenyalades en la documentació gràfica.

#### Art. 13 Desplegament del planejament en el sòl no urbanitzable

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

#### Art. 14 Els plans parcials

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 15 Els plans especials

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

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

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

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

5. Per raons d'importància, de dificultat o de complexitat, es poden acumular, estudiar i resoldre conjuntament un Pla parcial i un Pla especial.
6. Els plans especials, es desenvoluparan segons tot allò disposat en la legislació urbanística vigent.

#### Art. 16 Els Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per objecte l'execució integral de les determinacions establertes pel Pla d'ordenació i urbanisme parroquial i pels Plans parcials i especials en relació amb la urbanització dels terrenys. Defineixen l'execució dels vials i de la resta d'obres d'implantació dels serveis urbanístics requerits perquè els terrenys assoleixin la condició de solars edificables, d'acord amb les disposicions, procediments i continguts establerts en la normativa aplicable.
2. L'aprovació d'un projecte d'urbanització serà preceptiu sempre que es tracti d'executar noves urbanitzacions. Quan es tracti de completar o d'acord amb el que preveu el Reglament d'urbanització, rehabilitar la urbanització existent, serà suficient la llicència d'obres d'urbanització en relació amb l'element o elements d'urbanització que manquin o s'hagin de reformar o rehabilitar.
3. A més a més de les previstes en el Reglament de construcció, les obres d'urbanització que han de preveure els projectes d'urbanització són les següents:
  - mobiliari urbà
  - totes les altres que hagi previst el planejament que desenvolupen o que siguin necessàries com: locals d'escombraries comunitaris, estacions transformadores d'energia, centralització de les bústies, parades de vehicles de recollida d'escombraries o autobusos, etc.
4. Els projectes d'urbanització han d'estar confeccionats amb un detall suficient perquè puguin ser executats per un tècnic diferent del seu autor.

#### Art. 17 Protecció d'edificis i elements d'interès

1. D'acord amb la legislació vigent el POUP conté un catàleg dels edificis, dels espais i dels elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i dels itineraris d'interès de la parròquia subjectes a protecció per motius d'interès artístic, històric, arqueològic, cultural, tradicional o mediambiental, suficients per justificar aquesta mesura.
2. Així mateix, es poden redactar i executar programes de protecció, per salvaguardar els paisatges, jardins i elements d'interès del territori, la protecció dels quals no quedi expressament consolidada pel POUP.
3. La protecció del Patrimoni Cultural i l'edificació es regularà per la legislació urbanística o sectorial aplicable.

### Capítol 3. Execució del planejament

#### Art. 18 Competències d'execució

1. Les potestats en matèria de gestió i execució urbanística corresponen al Comú i al Govern, en els termes establerts en la LGOTU i en el Reglament

urbanístic. L'execució del planejament que s'aprovi en el desenvolupament d'aquest Pla, serà realitzada pel Comú, i pels organismes superiors i sectorials, en les seves respectives esferes de competències, conformement a la legislació vigent

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

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

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

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

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

#### Art. 19 Modalitats d'execució

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

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

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

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

#### Art. 20 Execució dels sistemes urbanístics

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

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

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

#### Art. 21 Execució del planejament en unitats d'actuació

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

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

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

#### Art. 22 Condicionants de les unitats d'actuació

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

#### Art. 23 Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta

1. La reparcel·lació facilitarà la transmissió de sòls de cessió obligatòria a favor del Comú, i es produirà quan l'acord d'aprovació del Pla parcial o Pla especial, que conté la reparcel·lació, sigui ferm en via administrativa.

2. Si la reparcel·lació fos innecessària, perquè resulti suficientment equitativa la distribució dels beneficis i de les càrregues, la transmissió serà efectiva des de la publicació de l'acord en què es declarés innecessària, sense perjudici que en interès dels afectats s'instrumentalitzï en document.

#### Art. 24 Obres d'urbanització i edificació en les unitats d'actuació

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

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

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

projectes, indemnitzacions, valoració de les obres, i en definitiva, totes les despeses originades per raó de la urbanització.

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

5. El Comú, no acceptarà la recepció, per a ús i servei públic, dels treballs d'infraestructures, vials i xarxes de serveis, dels projectes d'urbanització, si no han merescut un informe favorable previ dels serveis tècnics comunals, que acrediti que les obres han estat realitzades de conformitat amb el projecte aprovat i degudament executades segons les bones regles de la construcció.

6. En el procés d'urbanització per fases s'obliga en cadascuna d'elles a executar un cul de sac provisional o tots els que siguin necessaris, que desapareixeran al reprendre els treballs de la següent fase, donant continuïtat al vial. Tots ells respectaran les mides mínimes obligatòries del Reglament d'urbanització.

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

8. El Comú obliga a embrancar les aigües residuals a la xarxa pública, i no permet la instal·lació d'estacions de sanejament autònom.

#### Capítol 4. Vigilància, seguiment i defensa del planejament

##### Art. 25 Vigilància del planejament

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

##### Art. 26 Seguiment del planejament

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

#### Art. 27 Defensa del Pla d'ordenació i urbanisme

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el Poup, el planejament que el desenvolupi, les presents normes urbanístiques i les ordinacions reguladores de la normativa subsidiària, que estigui subjecta a sanció de conformitat amb el que determina la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el seu Reglament urbanístic, d'acord amb la tipificació que estableixen aquests textos normatius.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la imposició de les sancions als seus responsables, d'acord amb el que preveu la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, així com l'obligació de rescabament dels danys i indemnització dels perjudicis ocasionats, amb independència de les mesures de restitució de la legalitat urbanística vulnerada que es puguin establir.
3. En relació el règim jurídic de les infraccions i sancions urbanístiques, i la seva prescripció, s'aplicarà el que disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

#### Capítol 5. Règim administratiu de les llicències

##### Art. 28 Actes subjectes a llicència

1. Queden subjectes a l'obtenció de llicència prèvia, tots els actes previstos a la LGOTU i als Reglaments urbanístic i de construcció.
2. Queden exempts de llicència comunal d'obra, tots els actes previstos a la LGOTU i als Reglaments urbanístic i de construcció, així com les actuacions següents:
  - a) Els treballs de neteja, esbrossament i jardineria dins d'un solar o parcel·la que no pressuposin la destrucció de jardins existents.
  - b) Les obres d'interiorisme i decoració que no suposin canvis en les dimensions de les obertures de les façanes, afectin a elements estructurals ni a l'organització interna del edifici.
  - c) Les obres de qualsevol classe que es realitzin per iniciativa pública comunal dins del marc reglamentari i urbanístic vigent.
  - d) Treballs destinats a reparacions prioritàries de les xarxes distribuïdores o de recollida d'aigües, de titularitat pública.

##### Art. 29 Normes administratives d'aplicació a l'atorgament de llicències.

En el règim d'atorgament de les llicències, concurrència, responsabilitat, classes, terminis d'execució, contingut i procediment d'atorgament serà d'aplicació allò que preveu el Reglament de construcció, sense perjudici del que s'estableix a continuació.

##### Art. 30 Execució de les obres

1. En relació a la regulació de les condicions facultatives de l'execució d'obres, incidències en el transcurs de l'obra, les llicències d'ús o de primera utilització i la cèdula d'habitabilitat seran d'aplicació les disposicions que figuren al Reglament de construcció.

2. Si durant l'execució d'una obra, sigui del tipus que sigui, es troben restes o objectes amb valor arqueològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra han de paraitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades de protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores al Ministeri de Cultura, el qual n'ha de donar trasllat al Comú.

#### Art. 31 Llicència condicionada a l'execució simultània de la urbanització

Els propietaris de terrenys inclosos en el sòl urbà consolidat, de gestió directa, que no tinguin tots el serveis urbanístics exigits per merèixer la condició de solar i ser edificats, podran sol·licitar autorització per realitzar, simultàniament a l'edificació, les obres d'urbanització requerides per dotar les parcel·les dels serveis urbanístics que manquin. L'autorització de l'execució simultània està condicionada a la prestació d'una garantia per un import equivalent al 15% del cost de les obres d'urbanització pendents i a la resta de condicions indicades a la legislació vigent.

#### Art. 32 Llicències en béns immobles catalogats.

1. Qualsevol intervenció, en un bé immoble catalogat, ha d'incloure un informe sobre els seus valors històrics, artístics i arqueològics i sobre el seu estat actual, i també l'avaluació de l'impacte de la intervenció que es proposa.

2. Per a l'autorització d'obres en béns immobles catalogats pel Govern, i per efectuar qualsevol intervenció en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional, en els entorns de protecció cautelars dels monuments, escau disposar de la prèvia autorització del ministeri competent, prèviament a la concessió de la llicència comunal.

3. Qualsevol intervenció en un monument històric, un jardí històric, una zona arqueològica o una zona paleontològica d'interès nacional ha de respectar els següents criteris:

a) La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé han de respectar els valors que van motivar la declaració, sens perjudici que pugui ésser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per a valorar determinats elements o èpoques

b) S'ha de permetre l'estudi científic de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé

c) S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació de l'espai, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé

d) És prohibit de col·locar publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació.

4. La sol·licitud de llicència per a les intervencions que es pretenguin realitzar en els béns catalogats, haurà d'expressar i contenir, a més d'allò disposat en l'article anterior per les obres majors, el següent:

a) La protecció que afecta l'edifici.

- b) Destí de la finca, i en el seu cas, de la previsió una vegada reformada, reparada o ampliada.
- c) Memòria descriptiva i justificativa de l'obra a realitzar, en respecte al criteris de protecció, millora o reforma dels seus valors.
- d) Les autoritzacions necessàries d'altres organismes competents
- e) Plànols representatius de l'estat actual de la finca
- f) Fotografies que mostrin l'estat actual de l'edificació
- g) En el supòsit d'edifici entre mitgeres o amb edificacions adossades, croquis en alçat de les façanes limítrofes.

## Títol II. Règim urbanístic

### Capítol 1.- Generalitats

#### Art. 33 Classificació del sòl

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

#### Art. 34

##### Destí del sòl en l'ordenació

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

- a) Vies de comunicació i les seves zones de protecció
- b) Espais lliures destinats a parcs i jardins públics
- c) Espais ocupats per elements hídrics, naturals i artificials
- d) Espais forestals, agrícoles i ramaders
- e) Equipaments comunitaris i dotacions
- f) Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general
- g) Àrees edificables per a aprofitaments privats, públics o col·lectius.

#### Art. 35 Zonificació

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

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

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

#### Art. 36 Sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics estan integrats pels terrenys que el POUP reserva per a ser destinats a comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris, infraestructures i serveis públics, d'acord amb el Reglament urbanístic.
2. Dins dels sistemes urbanístics generals s'inclouen els terrenys dels diferents instruments d'ordenació del Govern, siguin directrius d'ordenació, projectes d'interès nacional o plans sectorials amb incidència supracomunal, i aquells que inclou el POUP

#### Art. 37 Les zones

1. Les zones estan integrades pels terrenys que el POUP i els plans parcials o especials destinen a la implantació dels usos i aprofitaments privats, de conformitat a les disposicions de la legislació vigent.
2. El POUP, en algunes zones de sòl urbà no consolidat o de sòl urbanitzable, contigües als nuclis urbans existents, incorpora determinacions de caràcter obligatori, relatives al sistemes locals i generals, la tipologia edificatòria i/o característiques de l'ordenació, que han de desenvolupar els plans parcials o especials.

#### Art. 38 Estructura general i orgànica del territori

1. L'estructura general i orgànica del territori ve configurada pels elements determinants del desenvolupament i, en particular, pels sistemes generals que la integren:
  - Sistema de comunicació (C)
  - Sistema d'espais lliures (P)
  - Sistema d'equipaments comunitaris (E)
  - Sistema de serveis tècnics (S)
2. També es consideren en l'estructura del territori els rius, els torrents, els llacs i els embassaments que formen el sistema de protecció d'aigües (A).

#### Art. 39 Determinació dels sistemes generals

1. Els sistemes generals s'indiquen en els plànols d'ordenació de la documentació gràfica del present Pla.
2. L'alteració de la seva situació, dimensions, característiques o de qualsevol altra de les previsions que determina les presents ordinacions, només podrà efectuar-se a través de la modificació del POUP.

#### Art. 40 Determinació dels sistemes locals

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

#### Art. 41 Titularitat i afectació de sòl per a sistemes

1. La qualificació d'un sòl com a sistema, podrà implicar la declaració d'utilitat pública del mateix i la necessitat d'ocupació, així com de les obres, edificis o

instal·lacions corresponents als fins d'expropiació, a l'empara d'allò que estableix la LGOTU.

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

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

#### Art. 42 Precisió dels límits de les zones

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

#### Art. 43 Nomenclatura i codi d'identificació zonal

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

- a) Zona de casc antic ZC
- b) Zona urbana ZU
- c) Zona d'eixample urbà ZE
- d) Zona intermitja ZI
- e) Zona residencial ZR
- f) Zona de serveis ZS

2. En el sòl urbanitzable el POUP no explicita les qualificacions dels terrenys privats. El Pla determina per a cada unitat d'actuació una qualificació zonal en ordre a la tipologia d'usos i intensitat d'aprofitament, havent-se de completar en els corresponents plans parcials o plans especials, les característiques específiques de la materialització de l'exercici de les facultats dominicals de la propietat del sòl.

#### Art. 44 Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable

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

- a) Sòl forestal SF
- b) Sòl agrícola i ramader SA
- c) Espais naturals EN
- d) Àrea esportivorecreativa AE
- e) Sòl sense designació específica SS

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

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

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

## Capítol 2. Sistemes

### Secció 2.1. Generalitats

#### Art. 45 Règim dels sistemes

1. En aquest capítol s'estableix el règim jurídic o específic dels sistemes generals, que podrà completar-se, però no modificar-se, en els plans especials que poden aprovar-se en desenvolupament d'aquest Pla.
2. El règim establert, serà també aplicable als corresponents sistemes locals, pels que els plans parcials o especials, respectius podran completar i especificar la seva regulació, respectant les regles establertes en les presents ordinacions.

#### Art. 46 Obtenció de sòls qualificats com a sistemes urbanístics

1. Els sòls que el POUP destini a sistemes generals de propietat pública s'obtindran, sempre que no estiguin compresos en plans especials previstos en les unitats d'actuació, mitjançant expropiació.
2. Els sòls que destinats a sistemes generals estiguin compresos en unitats d'actuació, se cediran gratuïtament a l'administració, sens perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en l'àmbit.

### Secció 2.2. Sistema de comunicació (C)

#### Art. 47 Definició

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

- a) la xarxa viària destinada a la circulació de vehicles i de vianants (clau CV)
- b) els espais i edificis destinats a l'estacionament de vehicles i les àrees d'aparcament (clau CA)
- c) les vies i per les instal·lacions destinades a medis de transport col·lectius i públics (clau CT) que inclouen bàsicament les línies de metro aeri, de telecadires, de telecabines, amb les estacions i instal·lacions complementàries
- d) les seves zones de protecció (clau CP).

#### Art. 48 Tipus de vies a la xarxa viària

1. D'acord amb el que disposa el Reglament d'urbanització (RDU), i en funció de les tipologies assignades pels plans de mobilitat, estatals o comunals que li siguin d'aplicació, el POUP, estableix els següents tipus de vies:
  - a) Vials arterials: garanteixen l'embranchament del sistema viari local amb el sistema de carreteres general del Govern.

- b) Vials col·lectors o distribuïdors: recullen la xarxa local de la parròquia i la connecten amb la vialitat arterial.
  - c) Carrer d'ús local específic: s'adapten a l'activitat que suportin, ja sigui residencial, industrial, comercial o altre.
  - d) Carrers existents en casc antic: correspon a l'accés rodat limitat, exclusivament a ús de veïns, i càrrega i descàrrega, en horaris determinats, en tractaments específics.
  - e) Accés rodat per un màxim de tres habitatges unifamiliars aïllats: com a única classe d'accés rodat de caràcter privat de nova planta possible.
  - f) Carrers per a vianants: com aquells situats en casc o nucli antic, que es trobin consolidats per la malla urbana, i que puntualment permetin l'accés de vehicles oficials o dels cossos de policia, bombers i serveis sanitaris i assistencials
2. La xarxa viària del sòl consolidat, i dels plans parcials i especials, que desenvolupin les unitats d'actuació, respectarà les determinacions i estàndards del Reglament d'urbanització.
  3. El traçat de nous vials s'adaptarà a les corbes de nivell, reduirà al màxim la modificació del terreny natural i facilitarà el seu manteniment i practicabilitat, sobre tot, en època hivernal. Durant els treballs de construcció es tindrà respecte a l'entorn i es realitzarà la regeneració de les àrees naturals que sofreixen transformacions.
  4. El traçat dels vials i dels espais públics es regirà per les disposicions del Reglament d'accessibilitat.
  5. El traçat dels nous vials destinats a trànsit rodat, o la rehabilitació d'aquells existents per a permetre el trànsit rodat i que donin servei a usos diferents a l'unihabitatge, han de tenir una amplada mínima de 10 metres.
  6. Els vials que limiten dues o més unitats d'actuació, seran objecte de desenvolupament urbanístic per part dels propietaris de la primera unitat que es desenvolupi fins al 100% de la calçada.

#### Art. 49 Règim de les vies públiques i el seu entorn

1. La regulació de les vies públiques, així com les condicions d'edificació del seu entorn, es regiran pels criteris següents:
  - a) En la xarxa nacional: l'establiment dels límits d'edificació, així com les característiques tècniques de les vies, són les definides en la legislació sectorial de les carreteres.
  - b) En tots els altres casos, i sobre totes les tipologies de vies públiques, s'aplicaran, en el seu cas, les disposicions previstes al Reglament d'urbanització.
2. Les construccions, instal·lacions i edificacions en zona adjacent a les vies estatals integrants del sistema viari, estan subjectes, en tot cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions, a llicència comunal.
3. El disseny utilitzat en la documentació gràfica del Pla, pels elements de la xarxa de comunicacions bàsica depenen d'organismes aliens al Comú, i per tant corresponen a esquemes orientatius de funcionament dels enllaços, calçades, passos a diferent nivell i elements anàlegs, i té per finalitat reservar

terreny suficient, per l'execució dels projectes que es formalitzin i aprovin posteriorment.

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

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

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

Art. 50 Règim de les vies i de les instal·lacions destinades a medis de transport col·lectius i públics

Les vies i les instal·lacions destinades a medis de transport col·lectius i públics es regiran per les disposicions sectorials que els hi són d'aplicació.

### Secció 2.3. Sistema d'espais lliures (P)

Art. 51 Definició

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

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

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

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

5. Els espais cívics són espais, sovint situats en punts urbans cèntrics, destinats bàsicament a la relació social, a la celebració d'actes cívics, a la creació d'un entorn adequat a edificis representatius o d'ús col·lectiu o a ubicar terrasses de restauració.

Art. 52 Condicions dels espais lliures

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

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

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

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

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

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

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

#### Secció 2.4. Sistema d'equipaments comunitaris (E)

##### Art. 53 Definició

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

##### Art. 54 Tipus d'equipaments comunitaris

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

- a) Docents: centres docents i els seus annexos esportius
- b) Sanitari assistencial: centres sanitaris i assistencials i cementiris
- c) Culturals: centres culturals, sales de reunions i d'exposicions
- d) Esportius i recreatius: instal·lacions i centres esportius, recreatius i els seus annexos de serveis
- e) Cívicoadministratius i de seguretat: centres o edificis al servei de l'administració pública o de seguretat i altres d'interès públic.

##### Art. 55 Destí dels equipaments i dotacions actuals

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

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

##### Art. 56 Condicions d'edificació

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

2. Aquestes condicions observaran les següents regles:

- a) En àrees consolidades, l'edificació es regirà prioritàriament pel sistema d'ordenació de la zona en el que s'emplaci l'equipament i pels paràmetres edificatoris, a fi que l'edificació resultant s'integri de la millor manera al lloc.
- b) En àrees no consolidades, en general es prendrà el sistema d'ordenació en edificació aïllada, si bé s'admetran sistemes d'ordenació híbrids, amb disposicions volumètriques que s'adaptin millor als accessos, a la topografia del solar i a la funcionalitat del propi equipament.

## Secció 2.5.- Sistema de serveis tècnics (S)

### Art. 57 Definició

1. El sistema de serveis tècnics està format pel conjunt d'infraestructures dels serveis tècnics, per les reserves de sòl necessàries i per la seva protecció, com són depuradores, centres de tractament de residus, centrals elèctriques, centres de transformació d'energia, dipòsits, antenes de comunicació i anàlegs.
2. Els espais no ocupats per l'edificació, que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, es consideraran com a espais lliures.

### Art. 58 Reserves de sòl

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

## Secció 2.6. Sistema de protecció d'aigües (A)

### Art. 59 Definició i regulació

1. El sistema de protecció d'aigües està format per protegir els elements hídrics i la seva zona de servitud, corresponen als brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, marges i riberes de rius, torrents o corrents d'aigua, continus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i aiguamolls.
2. En general seran d'aplicació les legislacions específiques sectorials en matèria d'aigües, i en especial la Llei de 31 de juliol de 1985, sobre policia i protecció de les aigües, i el Decret, de 18 de març de 1940, les Ordinacions de 28 de juny de 1968 i de 15 de juny de 1972, i l'acord de 29 de desembre de 1976, en relació a les amplades i vores del riu en les Valls d'Andorra.
3. Els sòls així qualificats no poden ser edificats, havent-se conservar en el seu aspecte natural, i només seran compatibles amb usos agropecuaris i forestals de caràcter provisional.
4. En cap cas podran computar-se els sòls públics, així qualificats, en àmbits de sòl urbanitzable, per establir-se aprofitaments o cessions obligatòries de l'àmbit de desenvolupament.

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

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

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

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

9. En aquesta franja privada no edificable, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, no seran permeses les conduccions o canalitzacions d'aigües, i deurà mantenir-se en els seu estat natural. En el cas, que el terreny transformat s'organitzés amb aterrossaments i/o construcció de murs, aquests també respectaran els 5 metres dels marges dels rius o corrents d'aigües.

#### Art. 60 Fonts

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

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

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

En general seran aplicables les disposicions específiques vigents en aquesta matèria, i en especial la Llei de 31 de juliol de 1985, sobre Policia i Protecció de les Aigües, així com els Reglaments publicats als B.O.P.A. núm. 83, 44 i 69, publicats el 27/12/96, el 4/8/99 i el 12/9/02 respectivament, o qualsevol altre Reglament o Decret vigents.

### Capítol 3. Règim dels usos i de les activitats

#### Secció 3.1. Regulació dels usos

##### Art. 61 Classificació dels usos

1. A efectes d'aquestes normes, i d'acord amb el que disposa el Reglament de construcció, s'estableixen les següents classes d'usos:

a) En funció de la seva permissibilitat:

1. Usos admesos
2. Usos prohibits
- b) En funció de la seva intensitat i compatibilitat:
  1. Usos principals
  2. Usos compatibles
  3. Usos complementaris
- c) En funció de la seva temporalitat:
  1. Usos temporals
  2. Usos provisionals
- d) En funció de la seva titularitat i destí:
  1. Usos públics
  2. Usos privats
  3. Usos col·lectius
- e) En funció dels tipus:
  1. Ús d'habitatge que, a la seva vegada, es subdivideix en:
    - (a) Unihabitatge
    - (b) Plurihabitatge
    - (c) Habitatge rural
  2. Ús residencial
  3. Ús hoteler
  4. Ús comercial i comerç i producció industrial artesanal. (Màxim 150m<sup>2</sup> de local).
  5. Ús d'oficines
  6. Ús industrial que, a la seva vegada, es subdivideix en:
    - (a) Indústria compatible
    - (b) Indústria urbana
    - (c) Indústria agrupada
    - (d) Indústria separada
  7. Magatzems
  8. Tallers de reparació de vehicles
  9. Ús sanitari
  10. Ús socio-sanitari
  11. Ús social
  12. Ús educatiu
  13. Ús cultural
  14. Ús religiós
  15. Ús de restauració.
  16. Ús recreatiu
  17. Ús esportiu
  18. Ús d'aparcament
  19. Usos esportivorecreatius de caràcter extensiu
  20. Usos rurals
  21. Ús d'estacions de serveis
  22. Ús extractiu.
2. La definició i descripció de la tipologia dels usos classificats per la seva permissibilitat, intensitat, compatibilitat, temporalitat, titularitat o destí, venen definits en Reglament de construcció.

3. S'entén per ús extractiu el relatiu a l'extracció de matèries del sòl per a ser destinades a la indústria, a la construcció o a l'alimentació. L'ús extractiu pot tenir una explotació superficial o profunda del sòl. L'explotació és superficial quan l'extracció de les matèries es fa a cel obert com és el cas de les pedreres. L'explotació és profunda quan l'extracció de les matèries es fa en el subsòl mitjançant galeries i pous.

#### Art. 62 Usos admesos

1. Son usos admesos els que en la regulació de les unitats d'actuació, plans parcials o especials o ordinacions comunals, estiguin expressament permesos i en qualsevol cas, no estiguin inclosos en algun dels supòsits dels usos prohibits.

2. Determinats usos requereixen, per ser admesos certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn. Aquests usos són els següents:

- a) Usos compatibles
- b) Usos complementaris
- c) Usos temporals
- d) Usos provisionals.

3. Son usos compatibles els que puguin ser simultanis o coexistir. La llicència d'edificació comunal podrà condicionar-se a que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús per que puguin concórrer en el mateix sòl, edifici o lloc.

4. Són usos complementaris els que completen a l'ús principal, i que són motiu d'admissió específica en aquestes normes.

5. Son usos temporals els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'Administració, en funció dels objectius de l'ordenament urbanístic.

6. Són usos provisionals els que per no necessitar d'obres o instal·lacions permanents i no dificultar l'execució dels plans puguin autoritzar-se amb caràcter provisional en els termes previstos en la LGOTU i en el Reglament de construcció.

#### Art. 63 Usos prohibits

1. Són usos prohibits aquells que resulten interdits per les presents normes urbanístiques en els respectius àmbits d'aplicació, o aquells altres que deriven de la normativa general en matèria de seguretat, higiene i soroll.

2. També són usos prohibits:

- a) els que, tot i no estar expressament vedats, son incompatibles amb els usos permesos, tot i que se les sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús
- b) els que explícitament no estiguin admesos pel present Pla.

#### Art. 64 Usos en soterrani

1. Si no hi han raons específiques que ho prohibeixin en la zona o unitat d'actuació fixada en el Pla, en soterrani s'admetran sempre els usos d'aparcament i de serveis tècnics de l'edificació i els espais auxiliars dels habitatges com els trasters.

#### Art. 65 Simultaneïtat d'usos

1. Quan una activitat inclogui diversos usos permesos, i sempre que siguin compatibles entre si, cada un dels mateixos haurà de complir les condicions que es determinin en les normes específiques aplicables.
2. El disposat en el paràgraf anterior s'aplicarà també als usos que, per la seva mateixa naturalesa, no sols siguin compatibles sinó que a més complementin l'activitat considerada.

### Secció 3.2. Preservació de l'entorn i del medi ambient

#### Art. 66 Classificació de les activitats

Els usos d'indústria agrupada i indústria separada, segons la definició que apareix en el Reglament de construcció, accepten quan es disposi dels mitjans tècnics necessaris per ser considerats aptes.

1. Les activitats compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn es classifiquen en dues categories:

1<sup>a</sup> categoria: Comprèn aquelles activitats que per no produir efectes molestos es consideren compatibles amb l'habitatge. En aquesta categoria s'inclou l'ús industrial compatible i els usos comercials, d'oficines, de magatzems, de tallers de reparació de vehicles, excepte els de planxa i pintura, sanitari, socio-sanitari, social, educatiu, cultural, religiós, restauració, esportiu, i el d'aparcaments, excepte que, per la seva envergadura o per les molèsties o perill que puguin produir, s'hagin de classificar de segona categoria.

2<sup>a</sup> categoria: Comprèn aquelles activitats que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn, però que no s'admeten en promiscuïtat amb l'habitatge. En aquesta categoria s'inclouen els usos industrials urbans, els tallers de planxa i pintura de vehicles, els recreatius, els extractius i les estacions de servei. S'inclouen, així mateix, els mateixos usos de l'apartat anterior, quan per la seva envergadura o per les molèsties o perillositat que puguin produir, no es puguin classificar de primera categoria.

#### Art. 67 Determinació de les categories d'activitat

La determinació de categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perillositat. Dins d'elles, i segons es disposa al Reglament de construcció es consideren els següents efectes:

##### Molèsties

- a) Sorolls (en exterior del local propi i veí més afectat)
- b) Fums, gasos, bafs i olors
- c) Pols
- d) Aigües residuals
- e) Residus industrials
- f) Transports, càrrega i descàrrega
- g) Instal·lacions visibles
- h) Aglomeracions de personal
- i) Calor

j) Vibracions.

Nocivitat i insalubritat

a) Gasos i elements contaminants

b) Aigües residuals

c) Matèries i manipulació

d) Radiacions

e) Abocaments i deixalles.

Perillositat

a) Manipulació i classificació de matèries combustibles inflamables

b) Processos de producció i recipients a pressió perillosa

c) Materials explosius

d) Derramaments i abocaments d'agressius químics

e) Condicionants i aptitud del local

f) Condicionants i aptitud dels accessos.

Art. 68 Límits màxims en cada categoria

Els límits màxims en cada categoria i per a cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements.

a) Nivell sonor avaluat d'acord amb el Reglament del control de la contaminació acústica.

b) Densitat de càrrega de foc ponderada i corregida.

c) Perímetre exterior de l'edifici accessible als serveis d'extinció d'incendis.

Els límits màxims de cada categoria per cada una de les possibles situacions són els consignats en el quadre següent:

		Situació(1)		
		Amb afectació a habitatges	Sense afectació a habitatges	
	1a(2)		1b(2)	2(2)
				3(2)
				4(2)
				5(2)
				6(2)
				8(2)
				12(2)
				7

				9
				10
				11
				13
				14
Categoria	1 <sup>a</sup>	≤200	≤800	≤3200
				Mcal/m2
		>25%(3)	Perímetre	
		Totes les situacions admeses		
		Exterior	Interior	habitatges
		Dia	Nit	Dia
				Nit
		55	45	35
				28
				dBA
		Situació(1)		
		Sense afectació a habitatges		
Categoria	2 <sup>a</sup>	7	9	10
				11
				13
				14
		≤3200	Mcal/m2	
		>25%(3)	Perímetre	
		Totes les situacions admeses		
		Exterior	Interior	habitatges
		Dia	Nit	Dia
				Nit

		65	55	35
				28
				dBA(4)

1) En totes les situacions l'altura màxima d'evacuació ascendent es limita a 4 metres.

2) Les situacions 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 8 i 12 no són admeses en la 2<sup>a</sup> categoria.

3) En les situacions 7, 8, 9 12 i 13, quan el perímetre exterior de l'edifici accessible (façanes que poden ser abastades pel servei de bombers), és inferior al 25%, la càrrega de foc ponderada i corregida serà  $Q_p \leq 200$ .

4) Els nivells sonors es mesuraran en decibels (dB) ponderats A, segons el Reglament de Control de la Contaminació acústica.

Les activitats a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el Pla, s'ajustaran al que estableix l'ordinació del Comú pel que fa a categories i límits; i la legislació governamental vigent;

- Reglament de control de la contaminació atmosfèrica.

- Reglament de control de les aigües residuals i de protecció de les aigües superficials.

- Reglaments de Seguretat contra incendi.

El Comú requerirà al sol·licitant de l'activitat i a càrrec d'aquest, un informe per part d'un organisme independent que avalui el compliment dels paràmetres establerts en la normativa associada a la prevenció de l'entorn i el medi ambient. L'abast de l'informe en quant a paràmetres a controlar el definirà el Comú en cada cas. Aquest control podrà tenir a criteri dels serveis tècnics del Comú caràcter periòdic i en tot cas, el Comú es reserva la possibilitat de revisar els límits establerts per a les diferents situacions.

Les condicions de càrrega de foc i accessibilitat, fixades en el quadre anterior, podran superar-se quan la instal·lació compti amb els mitjans tècnics necessaris a judici dels serveis tècnics comunals i amb la conformitat dels Ministeris competents.

Art. 69 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan per mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat, a tot els efectes, com de categoria immediata inferior.

2. Si les categories tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'industrial per la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, en cap cas, a dos mesos) no garantis el seu eficaç funcionament, l'Administració acordarà el tancament o clausura de l'activitat no permesa, segons les normes generals.

Art. 70 Instal·lacions

Les instal·lacions com els dipòsits per a combustibles, elements de transport, de climatització, de depuració i similars es regularan per la seva reglamentació pròpia, tant estatal com comunal, i en casos especials, per les Normes Tecnològiques adients, i en el seu defecte per les disposicions dels Ministeris de Medi Ambient i d'Indústria.

#### Art. 71 Regulació de les activitats industrials

1. Per la qualificació de les activitats “molestes”, “insalubres”, “nocives”, o “perilloses” s'estarà a tot el que disposa en la normativa de la Unió Europea a l'efecte.

2. Les Lleis de seguretat industrial, en matèria d'incendis, sobre residus, i els seus Reglaments, actualment vigents, o les que es promulguin successivament respecte de l'ús industrial i règim dels elements industrials, i la Llei de 30 de desembre de 1985, sobre la contaminació atmosfèrica i els sorolls, o sobre protecció del medi ambient i contra vibracions, fums, olors i qualsevol forma de contaminació, es consideraran part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.

3. El Comú, dintre de les seves competències podrà desenvolupar ordinacions reguladores dels usos industrials que aprofundeixin en les limitacions de les molèsties de les activitats.

#### Art. 72 Regulació de les activitats extractives i dels moviments de terres

1. Els moviments de terres amb finalitats determinades de qualsevol tipus estan subjectes a la prèvia llicència comunal, i s'ajustaran a les disposicions del Reglament de construcció.

2. L'obtenció de l'autorització per part d'altres organismes no perjudicarà la concessió de la llicència comunal, que no podrà ser atorgada quan no s'acompleixin els extrems i condicions regulats en aquesta secció, i, en general, que no sigui incompatible amb les definicions i objectius del planejament urbanístic en la zona en concret.

3. A més, l'atorgament de la llicència comunal estarà, en tot cas, subjecte al compliment dels següents condicions:

a) Respecte al paisatge.

b) Conservació de l'arbrat.

c) Preservació de la puresa del medi ambient.

d) No desviament, minva o pol·lució dels corrents d'aigua, superficials o soterrats.

4. De conformitat a les disposicions de la LGOTU, i del Reglament urbanístic, no es pot realitzar cap mena de treballs o activitats que comportin modificació de l'estat natural de les terres, extraccions de pedra, grava, sorra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins, en els sòls no urbanitzables, qualsevol que sigui la seva qualificació, així com també restaran prohibits en els sòls urbans i urbanitzables, els moviments de terres que perjudiquin zones arbrades, elements naturals, històrics, arqueològics i/o arquitectònics.

5. Per modificar l'estat actual del terreny es compliran els preceptes de Reglament per a la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat del

terreny, de data 20 d'abril de 1990, i les Ordinacions de 5 de juliol de 1987 i del 28 de juliol de 1989, i la resta de normativa sectorial sobre barrinades i mesures de precaució obligatòries de l'Edicte del Consell General de 12 de gener de 1948, i les condicions de seguretat, que siguin d'aplicació.

#### Art. 73 Magatzems

1. En tot el terme de la Parròquia es prohibeixen els magatzems a l'aire lliure, incloent l'amàs de qualsevol element o material. Es poden acceptar, sota autorització provisional degudament raonada i justificada mitjançant memòria i plànols descriptius, i sempre i quan la finca afectada s'adeqüi als límits d'edificació decretats, s'instal·li una tanca homologada de color verd de dos metres d'alçada, i que el material amassat no sobrepassi l'alçada de 2 metres.

### Secció 3.3. Regulació de l'ús d'aparcament

#### Art. 74 Definició dels espais d'aparcament

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

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

#### Art. 75 Previsió d'aparcaments en els edificis

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

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

#### Art. 76 Aparcament en ampliacions i canvi d'ús

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

2. Quan les condicions del solar o de l'edificació existent no permetin la ubicació de les places d'aparcament a crear dintre de l'àmbit del solar, caldrà per a l'autorització de l'ampliació o el canvi d'ús, satisfer l'augment d'exigència

d'aparcament en un altre lloc, per alguna de les vies previstes al Reglament de construcció.

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

3. En cas que el nombre de places necessàries motivades per un canvi d'ús sigui inferior a quatre i no puguin ubicar-se en el solar i no siguin possibles cap de les alternatives assenyalades, el comú en funció de l'interès que per a l'àrea urbana tingui la implantació del nou ús podrà exonerar del compliment de l'obligació de provisió de les places d'aparcament, corresponents.

Art. 77 Condicions dels aparcaments.

Les condicions d'accés, de vialitat interna i d'aparcament dels edificis s'ajustaran a la normativa prevista al Reglament de construcció, salvat el que es preveu a continuació.

A la desembocadura de la rampa a la via pública, i com a mínim en una longitud de 4,50 metres, el pendent no serà superior al 5%. En cap cas, aquest tram envairà la superfície de la vorera.

Les places dobles, una davant de l'altra, hauran de tenir una amplada mínima de 2,60 metres.

L'alçada màxima lliure entre forjats no podrà ser superior a 4,50 metres.

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

#### Capítol 4.- condicions d'habitabilitat i de construcció en els edificis

Art. 78 Edificis d'habitatge

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

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

4. La superfície mínima construïda d'un habitatge no serà inferior a 45 metres quadrats.

Art. 79 Adaptació a l'entorn

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

2. Les condicions dels canvis en la morfologia del terreny, que vinguin motivats per la implantació de les edificacions i per la utilització de la resta de la

parcel·la, en especial quan aquests canvis hagin d'ésser perceptibles des de l'espai públic, són les següents:

a) Els murs dels aterrossaments no excediran de 3 metres d'alçada sobre la cota natural del terreny en què se situïn. Excepte en el primer mur, tal i com es regula en els casos següents:

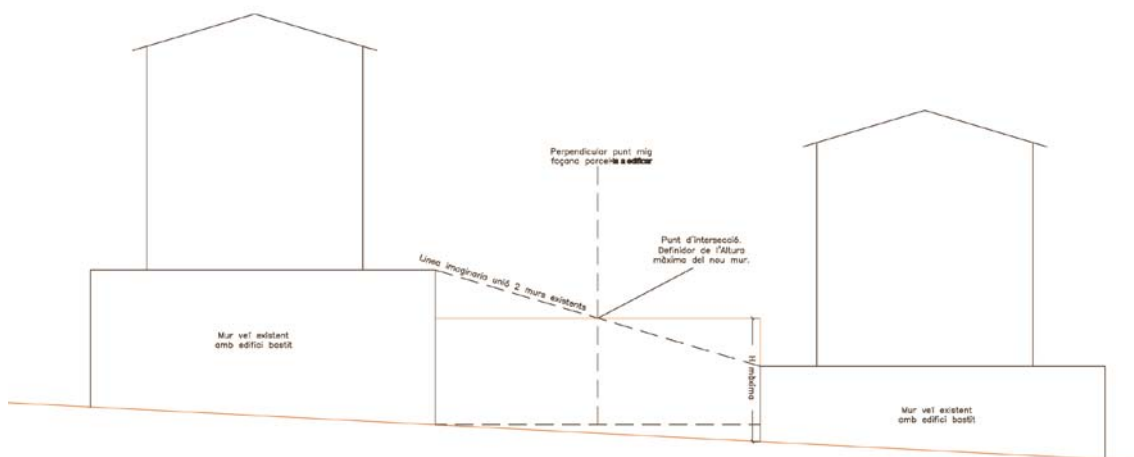
a.1 –Si a la base del mur a construir, hi ha una diferència de cota del nivell del terreny natural o del vial, inferior o igual a 60cm; aquest mur podrà arribar fins a un màxim de 3,50 metres d'altura, mesurat des del punt de la cota mes baixa.



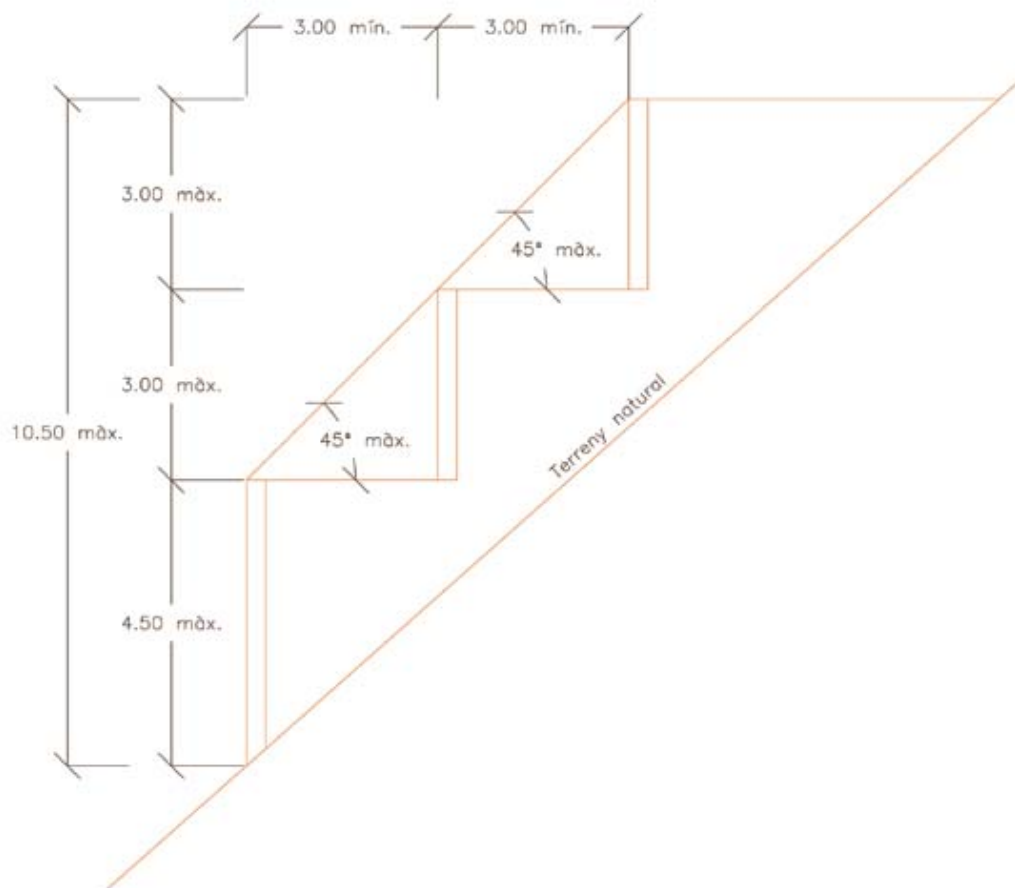
a.2 –Si a la base del mur a construir, hi ha una diferència de cota del nivell del terreny natural o del vial, superior a 60cm; aquest mur podrà arribar fins a un màxim de 4,50 metres d'altura, mesurat des del punt de la cota mes baixa.



a.3 –En parcel·les sense cap edificació, qualificades de sòl urbà consolidat, amb parcel·les laterals veïnes edificades, les quals tinguin murs d'alçada superior a 3,00 metres, es podrà bastir un primer mur, d'altura màxima obtinguda segons la intersecció de la perpendicular al punt mig de la parcel·la i la línia imaginària que uneixi els dos extrems dels murs existents. L'altura màxima d'aquest mur serà de 7,50 metres.



b) Independentment de la seva alçada, els murs s'han de separar un mínim de 3,00 metres en horitzontal del cap dels murs. L'alçada total de l'aterrossament no podrà superar en cap punt els 10,50 metres.



c) Es podrà atalussar i enjardinar amb un màxim de 45 graus, l'espai entre els murs.

d) Els murs posteriors a un edifici no podran, en cap cas, superar el nivell d'arrencament de la coberta. A efectes d'aquest article no es té en compte el badalot de l'ascensor.

e) Els murs dels aterraments es tractaran sempre amb criteris d'integració al paisatge. Podran ser de pedra de mamposteria o amb revestiment del 100% amb pedra símil país, si són de formigó. S'admet l'acabat amb pissarra natural de només un dels tres murs, i fins a una alçada màxima de 4,50 metres.

3. A efectes de la modificació del terreny i de la seva adaptació per assentar-hi l'edificació, s'accepta com a perfil del terreny natural, qualsevol perfil que hagi tingut el terreny amb anterioritat als 10 anys d'entrar en vigor el POUP o la superfície reglada generada a partir del perfil del terreny en els límits de la parcel·la.

#### Art. 80 Condicions de les cobertes

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

a) La coberta de l'edifici haurà de tenir un pendent mínim del 30% i màxim del 45%; en Zona Intermitja i Residencial el màxim podrà arribar al 100%, salvat de contraindicacions en zones concretes. En qualsevol cas, es permetrà que fins a un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui un cobriment Pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta en pendent, sense que en cap cas aquesta superfície se situï en el punt més alt de la coberta.

b) La coberta de la caixa d'ascensor podrà ser plana, quedant exclosos les cobertes dels muntacàrregues i dels muntacotxes.

c) La teulada de l'edifici haurà d'ésser construïda amb llosa, salvat de contraindicacions en zones concretes.

d) S'admet l'ús de cobertes enjardinades, amb un mínim de 60cm de terra vegetal i sempre i quan es respectin les condicions de forma i pendents de la zona. En tot cas sempre s'admetran per sota de la volumetria definida per la coberta en pendent

e) En edificis en zona de serveis la coberta ha de tenir un pendent d'entre un 15% i un 45%.

f) Els llosats han d'ésser degudament ferrats amb trencaneus i disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials i de neu, en conduccions separades a les de les aigües residuals.

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

2. L'espai sota coberta haurà de ser accessible en la seva totalitat.

3. La superfície superior de la coberta de l'edifici serà accessible directament des dels espais comuns, per a la seva reparació, manteniment i neteja. S'admeten escales plegables amagades, escales de gat, i accés a través de claraboies practicables.

4. En la coberta de l'edifici es podran situar panells de captació d'energia solar, amb la condició que s'integrin harmònicament amb la llosa que ha de

mantenir el seu caràcter predominant. Aquestos no podran excedir l'altura del carener, i han de tenir la mateixa inclinació que la coberta on es situïn.

5. En xamfrans o edificis corbats i arrodonits es permetrà que la coberta bordegi el perímetre de la façana.

6. L'alçada màxima lliure del terra de l'última planta al sostre estructural configurat per la coberta no podrà excedir de 4,50 metres per sobre del punt d'aplicació de l'ARM de cada zona.

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

Art. 81 Condicions de les façanes, de les parets mitgeres i dels murs de contenció

1. Les façanes dels edificis hauran de tenir un tractament respectuós amb l'entorn de manera que harmonitzin amb ell. Els colors de les façanes seran similars a les del medi natural del seu entorn, preferentment amb colors ocres, grisos, verdosos, i d'altres foscos en general. Els buits i els plens de les façanes hauran de guardar unes proporcions que no desentonin amb l'arquitectura tradicional.

2. La superfície de les façanes hauran de ser tractades preferentment amb pedra natural i fusta de manera que, com a mínim, un 70% de la seva superfície estigui recoberta amb pedra símil a la del país, tret de les especificacions concretes en cada zona o unitat. S'admet rebaixar del 70% al 50% la superfície mínima amb pedra del país, sempre i quant l'altre 50% estigui totalment recobert amb fusta natural, aplacats de pedra natural o acer i no intervingui cap altre material o acabat.

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

4. Els murs de contenció i similars hauran de ser de maçoneria o quedar totalment recoberts amb un revestiment de pedra símil a la del país.

5. Les zones de casc antic on existeixin cases velles – incloses en l'inventari comunal- i bordes de muntanya, els tractaments de reforma i manteniment de les façanes hauran de ser molt acurats i consensuats amb el Comú, a fi efecte de mantenir el patrimoni històric cultural.

Art. 82 Aïllament

1. Els edificis estaran aïllats acústicament de l'exterior i dels edificis contigus. Dins de l'edifici, les separacions entre habitatges o espais independents, tindran també aïllament acústic aeri, que serà, com a mínim, de 45 dBA. El nivell del soroll d'impacte normalitzat  $L_n$  en l'espai inferior, en un forjat de separació entre propietats o usuaris diferents, no serà superior a 80 dBA, amb l'excepció de què els espais siguin exteriors o no habitables.

Art. 83 Xemeneies de fum i de ventilació

Les xemeneies de fum i ventilació es regularan segons les disposicions de la legislació vigent.

#### Art. 84 Recollida de residus

Tots els edificis de nova construcció, exceptuant els destinats a habitatge, que generin residus orgànics (locals comercials, establiments d'hosteleria, residencials, restauració, etc.), han de preveure un espai tancat refrigerat, de dimensions adequades, per a l'emmagatzematge dels residus que produeixen. Aquest espai s'haurà de preveure de tal manera que faci possible l'emmagatzematge i recollida selectiva dels residus. Els edificis destinats a plurihabitatge disposaran també d'aquest espai, encara que no requereix ser refrigerat, però si ventilat.

#### Art. 85 Incidència de les obres particulars a la via pública

1. Les aigües residuals han d'ésser conduïdes a les clavegueres generals. A la sortida de l'edifici i abans de l'embranchament, s'ha de construir un sifó inodor.
2. Les aigües pluvials i de neu s'han de recollir de manera que no caiguin a les voravies ni al carrer i en conduccions independents a les de les aigües residuals.
3. La construcció de la voravia és obligatòria i va a càrrec del propietari o promotor de l'edificació. El paviment ha d'ésser del tipus, model i la qualitat homologats pel Comú.

#### Art. 86 Edificació en zones inundables

El sòl situat en una zona declarada inundable pel Govern d'Andorra no serà edificable, ni generarà sostre edificable, per aplicació del corresponent índex d'edificabilitat, a la resta de parcel·la, excepte que es prenguin les adequades mesures correctores perquè deixi de estar situat en una zona inundable.

#### Art. 87 Edificació en zones afectades per riscos naturals.

Les zones afectades per riscos naturals, esdevenen sol no urbanitzable quan així ho dictamini el Govern d'Andorra.

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

#### Art. 88 Denegació de permís d'obertura o cessió d'activitats

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

#### Art. 89 Ús hoteler

1. El nombre màxim d'habitacions no serà superior a 120 i no tindran una cabuda superior a 300 clients.

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

2. En els càmpings podrà haver "bungalows" amb la condició que siguin de fusta, amb la coberta de pissarra i tinguin una superfície màxima de 25 m<sup>2</sup>

construïts. Aquests “bungalows” han de separar-se 6 metres entre ells o altres construccions i també dels límits de la parcel·la.

3. S’admetrà l’ús d’allotjament rural, un cop es decreti una normativa comunal al respecte.

#### Art. 90 Edificis Singulares

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

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

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

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

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

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

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

## Capítol 5. Sistemes d’ordenació

### Secció 5.1. Disposicions comunes

#### Art. 91 Àmbit d’aplicació

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

#### Art. 92 Sistemes d’ordenació

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

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

#### Art. 93 Parcel·la

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

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

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

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

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

#### Art. 94 Plantes

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

a) Plantes en semisoterrani són les que, per causa de la configuració del terreny, tenen algunes cares enterrades, mentre que altres constitueixen façanes amb possibilitat d'obertures a l'exterior, ja sigui sobre l'espai públic o sobre el mateix solar. Es considerarà que un Pla de l'edifici pot tenir obertures a l'exterior, i constituir una façana als efectes de consideració de la planta com a semisoterrani, quan pugui tenir obertures per sota de 1,20 metres d'alçada sobre el nivell del forjat.

A tots els efectes urbanístics, com són: ocupació, volumetria, tractament de façanes, separacions a límits de parcel·la, nombre de plantes, etc., aquestes plantes es consideraran com plantes aèries.

b) Plantes soterrani són les que, en totes les seves cares, no tenen la possibilitat de disposar d'obertures per sota d'una alçada d'1,20 metres sobre el nivell del forjat. Les plantes soterranis, s'admeten en tots els tipus d'ordenació, i per tant, en totes les zones, salvat de contraindicacions en els plans parcials o especials, o ordinacions comunals específiques.

c) Plantes aèries són les que, en totes les seves cares, excepte les corresponents a parets mitgeres, tenen la possibilitat de disposar d'obertures com a mínim a partir d'1,20 metres d'alçada sobre el nivell del forjat.

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

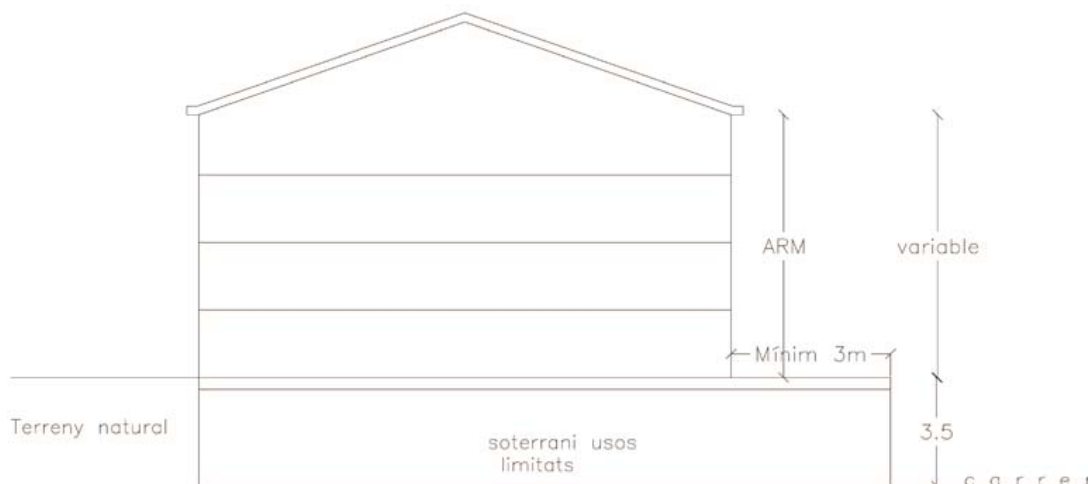
Planta baixa és la planta aèria o semisoterrani situada a nivell del carrer o de l'espai d'entrada exterior de l'edificació.

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

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

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

A les zones Residencial, Intermitja i Eixample Urbà, en tots els sistemes d'ordenació excepte per alineacions de carrer i únicament en usos d'unihabitatge i plurihabitatge, s'admetrà la construcció d'una planta soterrani a resultes d'una modificació del terreny, a l'altura de la rasant del vial segons l'esquema adjunt:

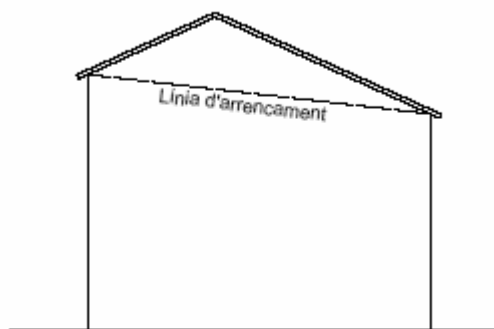


En aquest supòsit aquesta planta haurà d'acomplir les següents condicions:

- Únicament es permetran els usos admesos per a plantes soterrànies en aquestes zones.
- Es podrà fer al 100% amb coberta plana, havent de deixar un mínim de 50cm de terres a les zones no pavimentades.
- Podrà arribar a 3,50 metres d'altura màxima total, inclosos el gruix dels 50cm de terra vegetal.
- A efectes d'edificabilitat, ocupació en planta, volumetria, tractament de façanes, separacions a límits, nombre de plantes, etc, s'entendrà com una planta soterrani.
- Aquest nivell no computarà en el nombre total de les plantes aèries. La seva superfície computarà als efectes del càlcul de la superfície construïda.

#### Art. 95 Alçada reguladora de l'edificació i nombre de plantes edificables

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



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

#### Art. 96 Alçades lliures de les plantes

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

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

#### Art. 97 Construccions per damunt de l'alçada reguladora

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

- La coberta definitiva de l'edifici. El punt més alt de la coberta no ha de sobrepassar els 4,50 metres per sobre de l'alçada reguladora.
- Les caixes dels ascensors, per facilitar-ne l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 4,50 metres l'ARM de cada zona, excepte en ubicacions al Casc Antic o similars, on per poder fer-ho hauran d'obtenir l'informe favorable dels departaments competents de Govern.

#### Art. 98 Cossos i elements volats

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

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

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

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

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

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

#### Art. 99 Càlcul de l'edificabilitat

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

La superfície de les plantes soterrani no computaran a efectes d'edificabilitat.

En les plantes semisoterrani no computarà el sostre situat a una distància superior a 10 metres, mesurada des del pla de façana on poden disposar d'obertura, inclòs pati d'illa i parcel·la. De la resta de la superfície de la planta computarà la superfície que no es destini a estacionament de vehicles, trasters, sales tècniques i muntacotxes.

No computarà la superfície edificada de les plantes soterrànies a resultes d'una modificació del terreny, que compleixi amb totes les condicions de l'article 94.3 de les presents normes.

La superfície de les plantes aèries computarà a efectes d'edificabilitat. Excepte les incloses al punt c d'aquest article.

La superfície dels espais sota coberta, amb independència de què formin part o no d'una planta àtic habitable, computarà a efectes d'edificabilitat, excepte que tinguin una alçada lliure inferior a 1,80 metres, que es destinin a elements tècnics de les instal·lacions o comuns de l'edifici, o que, sense compartimentar, formin espais amb una amplada inferior a 2,00 metres. A efectes del còmput de superfície construïda computarà tota la planta independentment de la seva altura lliure.

La superfície d'escreix dels patis sobre la mínima exigida no computarà a efectes d'edificabilitat, però sí la que és necessària per complir els requeriments dels patis per donar ventilació i llum als compartiments interiors de l'edificació.

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

Les glorietes, porxos amb pilars, marquesines amb pilars, carpes i pèrgoles computaran al 100%.

En tots els edificis, menys els de la zona de serveis, quan es prevegin dos forjats successius separats en més de 4,50 metres, es computaran com a dues o més plantes edificades, a raó de 2,50 metres per planta.

En els edificis de la zona de serveis es computarà com una sola planta, sempre que la distància entre forjats o bé entre forjat i coberta no sigui superior a 4,50 metres; si l'alçada és superior es computaran com dues o més plantes, a raó de 4,50 metres per planta.

h) En totes les sol·licituds de llicència que exigeixen la presentació d'un projecte tècnic, aquest constarà, entre d'altres documents, dels plànols de Plantes, Perfils Longitudinals i Transversals, pendents, esquemes dels serveis generals, etc., per la completa comprensió del Projecte, a escala 1:200 o 1:500, en funció de les dimensions del mateix, amb les cotes i superfícies generals i particulars per mostrar la seva adequació a la normativa vigent, i qualsevol altra dada útil i necessària per la seva comprovació, així com per justificar l'edificabilitat.

#### Art. 100 Elements tècnics de les instal·lacions

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

#### Art. 101 Ordinacions puntuals de l'edificació

1. Quan per les peculiars condicions del lloc, com ara la topografia, l'edificació existent o altres, i els paràmetres d'ordenació de l'edificació adoptats pel Pla no resolguin satisfactòriament aspectes de contigüitat o coherència entre edificacions, o siguin possibles solucions millors pel que fa a la imatge i funcionalitat del conjunt edificat, es podran proposar complements a l'ordinació definida pel POUP.

2. Les variants proposades no podran comportar un augment del sostre edificable, amb relació al que resultaria de l'aplicació directa de les normes establertes pel Pla, ni d'elles se'n podran derivar perjudicis a tercers, pel que fa a les vistes o l'assolellament.

#### Art. 102 Solars amb més d'una qualificació

Si el sòl pertanyent a un solar està dividit en més d'una qualificació urbanística, el seu sostre edificable global serà la suma dels productes de la superfície de cadascuna de les qualificacions pel seu corresponent índex d'edificabilitat neta. S'aplicarà la tipologia existent en la superfície majoritària.

### Secció 5.2. Sistema d'ordenació per alineacions de carrer

#### Art. 103 Definicions i paràmetres

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

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

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

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

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

- Si la separació entre les alineacions del vial és constant en tot un tram entre dues cantonades o xamfrans, serà aquesta la que defineixi l'amplada de vial.

- En el cas de no ser paral·lels es prendrà com a amplada de vial l'ample més petit del tram considerat.

- En els casos de vials de nova obertura l'ample de vial serà el que s'afecti realment a l'ús públic, en virtut de les disposicions del planejament i del corresponent projecte d'urbanització, i que a aquests efectes se cedeixi i urbanitzi.

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

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

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

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

1) En edificis amb front a una sola via, si la rasant del carrer presa en la línia oficial és tal que la diferència de nivells entre el centre de la façana i el punt de la cota més baixa de la dita rasant en el llarg de la dita façana és menor que 0,60 metres, l'alçada reguladora es prendrà en el centre de la mateixa (Fig. 2). Si, pel contrari, aquesta diferència de nivell és més gran de 0,60 metres, l'alçada reguladora es prendrà des d'un punt situat per sota de 0,60 metres de la cota més alta (Fig. 3).

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

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

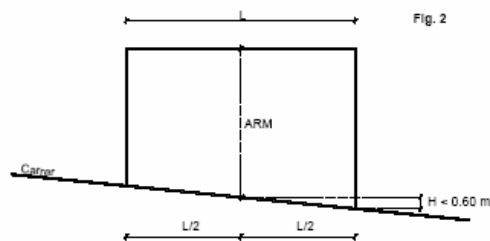


Fig. 2

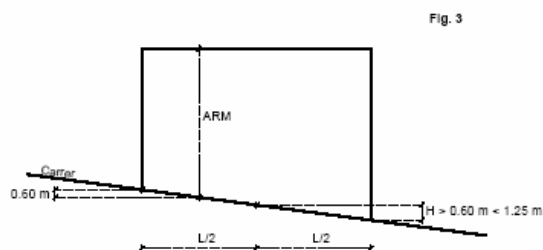


Fig. 3

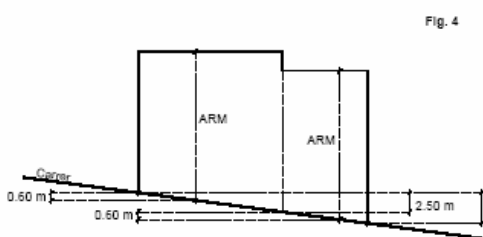


Fig. 4

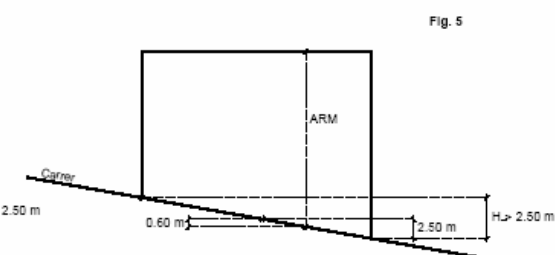


Fig. 5

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

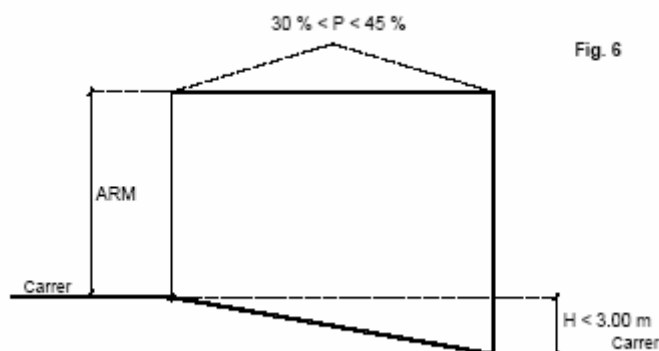


Fig. 6

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

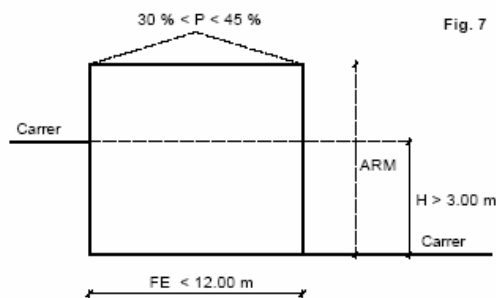


Fig. 7

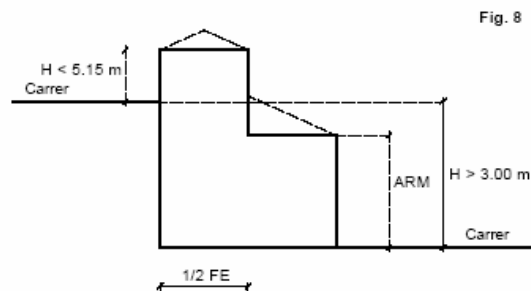


Fig. 8

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

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

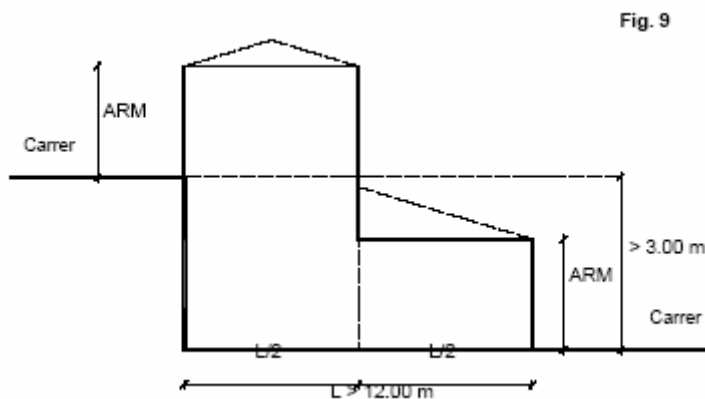


Fig. 9

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

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

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

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

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

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

En tots els casos, s'entendrà que la longitud màxima de vol ha d'ésser inferior a 1/10 de l'amplada del carrer i com a màxim d'1 metre de longitud. Així mateix,

els cossos volats se separaran 1 metre del límit exterior de les voreres i de la mitgera.

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

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

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

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

### Secció 5.3. Sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

#### Art. 104 Definició

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

#### Art. 105 Paràmetres del sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les rampes d'accés a garatges i estacionaments no es consideraran a efectes de determinar l'alçada reguladora en els seus primers 8,00 metres de desenvolupament, comptats a partir del límit amb la vorera pública d'accés.

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

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

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

1) En cas que el terreny front al carrer estigui situat, com a màxim, a un metre de la rasant pel damunt i en tots els casos per davall, en el punt mig de la tanca, aquesta constarà d'un element opac, d'una alçada màxima d'1,00 metre, i podrà complementar-se amb altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima d'1,80 metres. En cas que el carrer faci pendent, en cap punt la tanca podrà tenir més de 2,50 metres, devent-se, en cas de succeir això, subdividir la tanca en tants trams com sigui necessari per evitar que passi.

2) En cas que el terreny amb front al carrer estigui situat a més d'1,00 metre per damunt de la rasant del carrer, la tanca es realitzarà amb material opac fins a l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a un metre més. En cas de pendent del carrer, en cap punt el tancament podrà tenir més de 4,50 metres, respecte de la rasant del carrer, devent-se, en tot cas, subdividir la tanca en els trams necessaris per a evitar que això passi. Es tindran en compte les excepcions fixades a la regulació d'edificis auxiliars alineats al vial, en tant que garatges encastats en el massís de les terres.

3) S'admeten portes i gloriets amb front al vial en la construcció d'elements de protecció o ornamentació de les portes d'accés que no sobrepassaran la longitud d'un 25% del total de façana de la parcel·la. Hauran d'incloure's, com a màxim, dins un volum de 6 metres d'ample, 3 metres de fons, des de la línia oficial de carrer, i 3,50 metres d'alçada. Aquestes construccions hauran de

separar-se un mínim de 3,00 metres dels límits de les parcel·les veïnes, excepte que s'estableixi un pacte per escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades formant un conjunt unitari.

4) Les tanques, independentment del material que les configuri (inclòs els vegetals), a la resta de límits de parcel·la, no podran tenir més de 2 metres respecte el terreny transformat més alt de les dues parcel·les a les quals serveix de separació.

5) El dibuix detallat de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar llicència.

6) Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants oficials. Es permetrà recular-la o enretirar-la en part, quan es justifiqui una millor relació entre l'edificació principal o les edificacions auxiliars i l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació deurà tractar-se amb jardineria, a càrrec de la propietat del sòl.

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

La separació a l'edifici principal no serà inferior a 2,00 metres; pel que fa a les separacions a veïns, seran les mateixes que per l'edifici principal, a no ser que existeixi acord entre els veïns acceptant separacions inferiors.

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

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

No s'accepten construccions auxiliars en les parcel·les de sòl urbanitzable, on es defineix un mínim de parcel·la de 3.000 m<sup>2</sup>. Les construccions auxiliars s'inclouen dintre de l'ocupació i de l'edificabilitat del solar.

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

#### Secció 5.4. Sistema d'ordenació per definició volumètrica

##### Art. 106 Definició i àmbit d'aplicació

1. En el sistema de definició volumètrica, l'ordenació urbanística defineix les condicions dels volums específics a què han d'ajustar-se els edificis, les quals

no deriven, necessàriament, ni de l'alineació del carrer o de l'espai públic, ni de la configuració de la parcel·lació.

2. En el sòl urbà de gestió directa, a través d'una ordinació comunal o un Pla especial es podrà optar pel sistema d'ordenació per definició volumètrica. Igualment aquesta opció es podrà prendre en els plans d'execució de les unitats d'actuació en sòl urbà o urbanitzable.

Art. 107 Paràmetres del sistema d'ordenació per definició volumètrica

Els paràmetres del sistema per definició volumètrica són els següents:

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

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

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

La superfície de patis interiors per planta no computarà com a sostre edificable, però sí, la que ocupen els espais de comunicació vertical i les instal·lacions.

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

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

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

La definició de l'espai ocupable per l'edificació a l'ordenació urbanística comporta l'assenyalament de la cota de les plantes baixes d'aquesta, les quals s'hauran de mantenir entre 1,20 metres per sobre i 1,20 metres per sota de les

rasants dels espais exteriors de l'edifici previstes per l'ordenació, en els fronts de l'edifici on se situen els accessos al mateix.

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

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

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

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

## Capítol 6.- Sòl urbà

### Secció 6.1. Generalitats

#### Art. 108 Definició i categories

1. D'acord amb la legislació vigent, tenen la condició de sòl urbà els terrenys que estan en els següents supòsits:

Terrenys amb urbanització consolidada per posseir els serveis urbanístics bàsics d'accés rodat, aigua potable, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica, adequats per servir les necessitats de les edificacions i els usos previstos pel planejament.

Terrenys compresos en àrees pendents d'urbanitzar, però que posseeixen els serveis urbanístics bàsics esmentats en l'anterior apartat a), en el 40% o més de la seva superfície.

Aquests terrenys adquireixen la condició de solar una vegada s'hagin executat els treballs d'urbanització de conformitat amb el Pla parcial o el Pla especial d'urbanisme, que prèviament s'haurà d'aprovar, i disposin, efectivament, de tots els serveis urbanístics bàsics.

Terrenys amb una urbanització aprovada a l'entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, susceptibles, de ser inclosos en una unitat d'actuació de gestió directa.

2. Segons les disposicions del Reglament urbanístic, en els sòls urbans, es distingeixen les categories següents:

Sòl urbà consolidat, que està integrat pels terrenys que disposen dels serveis urbanístics bàsics i que el Pla ordena directament, sense remetre a la ulterior aprovació de planejament derivat i, en conseqüència els inclou en una unitat d'actuació de gestió directa. Tanmateix, no s'exclou la necessitat de planejament derivat en sòl urbà consolidat, en els casos en què pel seu estat de conservació, algunes àrees hagin de ser objecte d'operacions de renovació. Dins del sòl urbà consolidat també s'inclouen els terrenys sense urbanitzar, però amb una urbanització aprovada amb anterioritat a la seva entrada en vigor de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme que d'acord amb el text legal el Pla inclou dins del sòl urbà, en una unitat d'actuació de gestió directa.

Sòl urbà no consolidat, que compren els terrenys inclosos en una unitat d'actuació de sòl urbà pel fet d'estar en àrees urbanitzades en el 40% o més de la seva superfície i no es classifiquin com a sòl urbà consolidat per no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per l'edificació. En aquest cas, l'ordenació del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial no és necessari que arribi al nivell de detall, ja que l'ordenació detallada d'aquestes àrees s'ha de fer mitjançant l'aprovació d'un Pla parcial especial.

#### Art. 109 Determinacions en el sòl urbà

En el sòl qualificat de sòl urbà el Pla pren les determinacions següents:

Delimitació del perímetre de sòl urbà i divisió en unitats d'actuació en funció dels nuclis de població, barris, poblats i nuclis consolidats o aprovats, diferenciant les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, susceptibles de gestió directa, de les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat, subjectes a ordenació mitjançant la posterior aprovació de Plans parcials o especials

Assignació, a cada unitat d'actuació, mitjançant la zonificació, dels usos, les tipologies de construcció, l'aprofitament urbanístic, el percentatge de terrenys de cessió obligatòria i les normes d'edificació amb definició de volums, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i els seus entorns.

Determinació, dins de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, de:

- les àrees subjectes a rehabilitació.
- els sectors i, si s'escau, les unitats d'actuació en què s'han d'efectuar operacions de renovació.
- les àrees en què cal completar la urbanització existent, amb delimitació del polígon per dur a terme la distribució entre els propietaris dels costos de la urbanització pendent.
- les parcel·les que per no complir les dimensions o característiques requerides perquè puguin ser edificades, amb delimitació del polígon, per dur a terme la regularització de finques.
- els programes públics de reforma, de protecció i de sanejament que s'hagin d'executar.

Delimitació, en cada unitat d'actuació, dels espais lliures i zones destinades a parcs i jardins públics, l'esport i al lleure, d'acord amb els criteris establerts a la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Emplaçaments reservats, en cada unitat d'actuació, per a equipaments públics, sanitaris i socials, educatius i culturals, esportius, administratius, aparcaments i

altres serveis urbans comunitaris, d'acord amb els criteris establerts en la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme. Aquesta determinació podrà no fer-se en aquelles unitats d'actuació que hagin de ser objecte d'un Pla parcial o especial.

Fixació de l'aprofitament urbanístic unitari corresponent a cada una de les unitats d'actuació que hagin de ser objecte d'un Pla parcial o especial.

Traçat i característiques de la xarxa viària i les seves servituds, fixació d'alineacions i rasants i dels traçats de les galeries i xarxes de distribució d'aigües, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i altres serveis, previstos pel Pla a cada unitat d'actuació.

Normes sobre les tipologies d'edificació, els tractaments d'elements i llocs singulars i les activitats i els usos, que s'han d'aplicar a la trama urbana existent compresa dins de les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat per assegurar la protecció del patrimoni edificat i evitar el deteriorament ambiental.

Previsions, en cada unitat d'actuació, per a la supressió de barreres arquitectòniques, físiques i sensorials, en aplicació de la Llei d'accessibilitat.

#### Art. 110 Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments

1. En les unitats d'actuació en sòl urbà, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ser destinat a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, serà el 15% de la superfície de sòl, després d'haver-se deduït tota la superfície destinada a infraestructura viària segons el planejament.

2. En les unitats d'actuació en sòl urbà, les cessions gratuïtes per a reserves d'espais lliures i d'equipaments, s'han de fer prioritàriament en aquest ordre:

1) En sòl qualificat d'espais lliures o d'equipament en la mateixa unitat de gestió.

2) En terrenys compresos en una altra unitat d'actuació, de valor urbanístic equivalent, conforme disposa la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme i el Reglament d'Urbanisme.

3) L'equivalent econòmic de les anteriors cessions.

#### Art. 111 Regulació de les zones en sòl urbà

La regulació de les diverses zones edificables que es desenvolupen en el sòl urbà, en quant als aspectes detallats relatius a l'edificabilitat, els tipus d'ordenació, les condicions d'edificació i d'ús, i tots els altres aspectes complementaris, es detallen en les seccions següents d'aquesta normativa.

### Secció. 6.2. Zona de casc antic (clau ZC)

#### Art. 112 Definició

La zona de casc antic (clau ZC) correspon a les àrees compactes del nucli urbans que formen part del nucli històric.

#### 6.2.1 Zona de casc antic genèrica

Art. 113 Condicions de l'edificació en cas de rehabilitació sense ampliació

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

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

Art. 114 Condicions de l'edificació en cas d'ampliació o de nova planta

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

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

Alineació de carrer. L'edificació no podrà sobrepassar les alineacions de carrer però podrà recular d'aquestes alineacions.

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

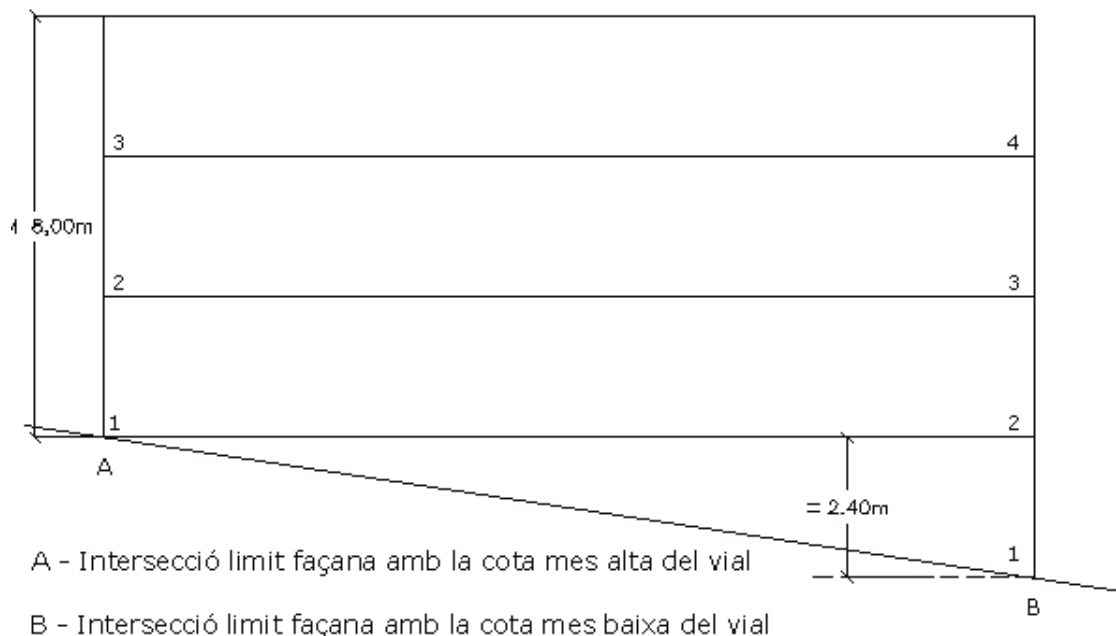
No podrà situar-se a una distància inferior de 1 metre del límits del sòl qualificat d'espai lliure i qualificat de parc o jardí (clau PJ), però pot tenir façana, o de solars en els quals la seva edificació ha de separar-se forçosament dels seus límits.

Alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,00 metres amb la condició que en cap punt les façanes tinguin una alçada superior a 10,50 respecte a la cota natural del terreny, o el vial en el punt en què arrenquen, excepte les caixes d'ascensor (quedant exclosos el muntacàrregues i el muntacotxes), que dependran de l'informe favorable del Departament de Govern competent.

Nombre màxim de plantes. El nombre màxim de plantes és de 3, corresponents a planta baixa i dues plantes pis. Hi podrà haver quatre plantes en alçada, quan es pugui aconseguir la configuració del croquis adjunt.

En aquest cas, la planta inferior resultant tindrà un ús exclusiu per a aparcaments, trasters o instal·lacions tècniques.

-ZONA CASC ANTIC-



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

**Façanes.** Totes les façanes han d'estar recobertes amb pedra símil país, almenys, fins al vuitanta-cinc per cent (85%) de la seva superfície. La superfície restant (15%) es podrà recobrir amb paredats tradicionals, adaptant-se a l'entorn existent.

S'exigirà, en conseqüència, que les alçades i formes de les cornises, balcons, finestres, miradors i altres elements, segueixin les normes tradicionals de composició, amb prohibició d'emprar materials que no harmonitzin amb el caràcter peculiar de la zona.

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

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

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

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

## 6.2.2 - Zona de casc antic de Sispony

### Art. 115 Disposicions generals

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

### Art. 116 Condicions de l'edificació

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

a) Amb caràcter genèric, s'estableix la prohibició de modificar el terreny natural (estat topogràfic en el moment de l'aprovació d'aquesta normativa). Aquesta prohibició no s'ha d'interpretar en el sentit geomètric pur. El criteri que cal respectar és el d'adaptar l'edificació al terreny. Les modificacions que se'n facin, pels accessos a l'habitatge o la creació de feixes, han d'anar retrobant el perfil del terreny inicial. No s'admet la transformació del terreny en plataforma i en cap cas es poden generar murs que sobrepassin els 2 m. Aquests no es poden superposar si no estan separats com a mínim el doble de l'alçada del més alt. El resultat desitjat ha d'obeir al criteri d'encaix de l'edificació al terreny o al seu esglaonat suau.

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

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

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

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

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

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

f) Soterranis. Es poden construir plantes soterrani en el 100 % de la superfície de la parcel·la, sempre que existeixin 0,60 m de terra per sobre, en les zones que han d'anar ajardinades.

g) Tractament de la superfície no ocupada per l'edificació. La superfície vegetaltzada es construirà disposant arbres de 2,50m, de varietat autòctona, per cada 10 m<sup>2</sup> de superfície ajardinada. La superfície empedrada pot admetre accessos al soterrani, amb el desenvolupament mínim necessari, tractat amb paviment dur.

h) La planta d'una edificació s'ha d'inscriure en un quadrat bàsic, de dimensions màximes 12 x 12. Tanmateix, aquest quadrat, pot allargar-se en el

sentit perpendicular a les corbes de nivell de terreny natural, fins un màxim de 16 m. Aquest increment d'un costat del quadrat serà funció de l'aplicació del coeficient de pendent del terreny natural (croquis 1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

r) En cap cas, cap dels elements citats en aquest article, es pot situar a menys d'1 m. de la construcció veïna o d'un límit de propietat.

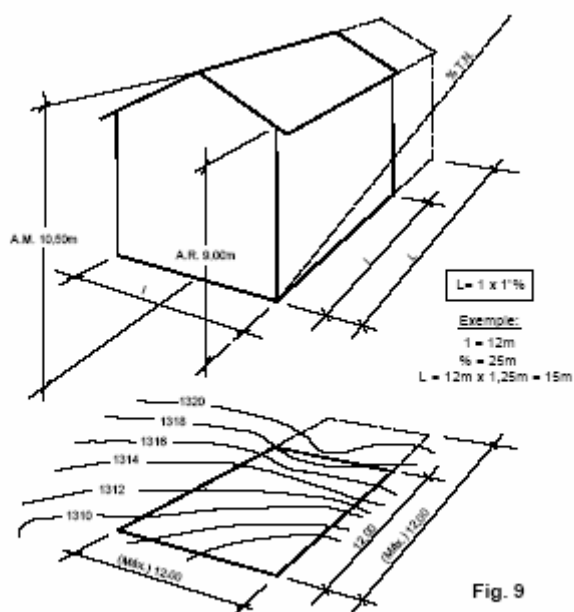
s) Les cobertes han de ser preferentment a dos vessants, amb llosa en la seva totalitat i amb pendents compresos entre el 40% i el 55%. El carener s'ha

d'orientar en la direcció aproximadament perpendicular a les corbes de nivell del terreny natural.

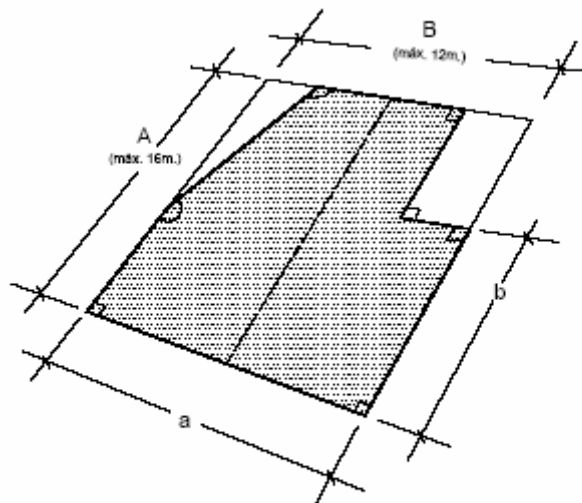
t) Com a criteri genèric, totes les façanes de totes les edificacions han de ser amb pedra de les mateixes textures i aparença i el mateix paredat que construccions tradicionals del poble.

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

Croquis nº 1 Paràmetres de la planta



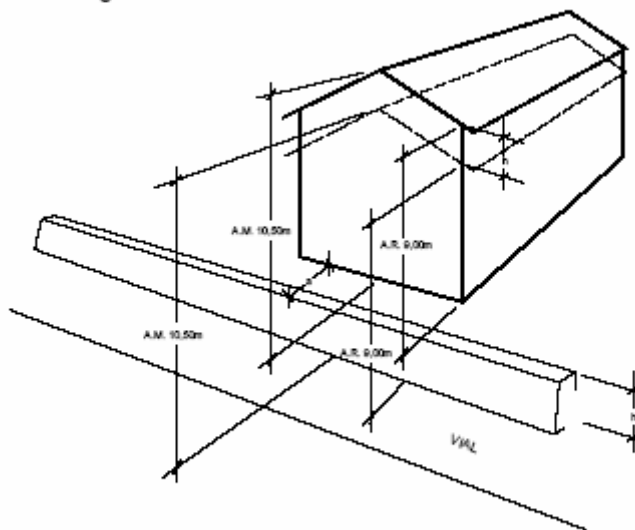
Croquis nº 2



CASC ANTIC  $\left\{ \begin{array}{l} 0,7 \leq A/B \leq 1,3 \text{ (Relació polígon)} \\ 0,6 \leq a/b \leq 1,5 \text{ (Relació façanes)} \end{array} \right.$

Fig. 10

### Croquis nº 3



CASC ANTIC  $\left\{ \begin{array}{l} a < 2h : \text{A.M. es mesura des del vial.} \\ a \geq 2h : \text{A.M. es mesura des del terreny natural.} \end{array} \right.$

### 6.2.3 Zona de casc antic de pal

La zona de casc antic de Pal es regirà segons l'annex a la normativa general en matèria de construcció d'aplicació específica en l'àmbit del terme de Pal, publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra núm.18, any 10-15.4.1998, full 561.

#### 6.2.4 Condicions d'ús

##### Art. 117 Condicions d'ús

En la zona de casc antic s'admeten, com usos principals:

- Unihabitatge. Sempre que la façana procedent d'una rehabilitació tingui una llargada igual o inferior a 4,80 metres, serà obligatori l'ús d'unihabitatge.
- Plurihabitatge
- Residencial
- Hotel·ler (menys els de càmping i caravaning)
- D'oficines

En la zona de casc antic, s'admeten com usos compatibles:

- Sanitari
- Socio-sanitari
- Social
- Educatiu
- Cultural
- Religios
- Restauració
- Comerç petit
- Protecció
- Comerç i producció industrial artesanal. (Màxim 150m<sup>2</sup> de local).
- Allotjament rural. (Un cop decretada nova normativa comunal al respecte).

En la zona de casc antic, s'admeten com a usos complementaris:

- Aparcament
- Rural vinculat als condicionants que estableixi Govern

#### Secció 6.3. Zona urbana (clau ZU)

##### Art. 118 Definició

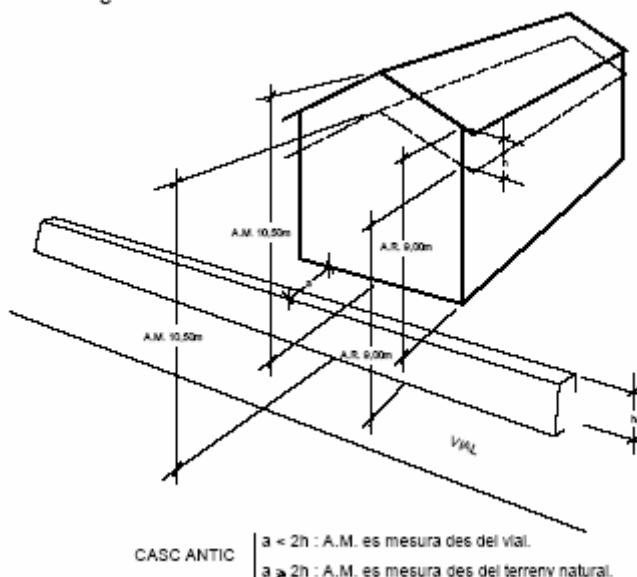
La zona urbana (clau ZU) correspon a les àrees més compactes del nucli urbà que, sense formar part del nucli històric, concentren, per la seva alta densitat, els eixos urbans de major activitat. Es divideix en les següents subzones: A, B, C, D, E, F i G.

##### Art. 119 Condicions generals de l'edificació

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

La longitud de la façana principal, en carretera general o vial més important, per la seva rellevància tant circulatòria com peatonal, d'una nova edificació a continuació d'una edificació existent, serà com a màxim de 40 metres comptant a partir de la paret mitgera.

L'espai de separació entre els blocs: en planta baixa podrà ocupar-se el 100% de la superfície neta construïble; i es podrà esglaonar segons els esquemes següents:



a) La fondària màxima del bloc serà de 22 metres excepte els edificis regulats a la zona urbana F.

b) Cobertes. Les cobertes de tots els edificis seran, obligatòriament, de llosa i amb un pendent mínim del 30% i màxim del 45%, amb dues vessants.

El carener serà perpendicular als vials d'accés. No obstant es permetrà que un 33% de la superfície de la coberta formi una terrassa o tingui un cobriment pla, sempre per sota de la volumetria definida per la coberta en pendent, sense que en cap cas aquesta superfície es situï en el punt més alt de la coberta.

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

c) Tractament de façanes. Es revestiran amb pedra símil país, com a mínim en un 20% de la seva superfície.

d) Voladissos i/o tribunes. Es podran fer voladissos i/o tribunes de fins a 1 metre d'amplada, a partir de 3,50 metres d'alçada de la voravia. S'hauran de situar a 3 metres dels extrems de la parcel·la, a 1 metre com a mínim de la coberta principal i amb una separació mínima de 1 metre respecte al límit exterior de la vorera. En tot qualsevol cas tindran una llargada màxima de 12 metres

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

#### Art. 120 Edificabilitat mitja compensada

L'aplicació estricta de les volumetries abans esmentades pot portar, a la pràctica, a diferències d'alçada molt acusades entre dos edificis veïns; a fi efecte de minvar aquest fet s'haurà d'aplicar, en aquests casos, una compensació de volums.

En els casos on el volum superior o inferior, a projectar tingui una diferència d'altura amb l'edifici veí existent superior a 6 metres respecte al carener, es podrà en tota la fondària edificable del volum afectat i en una longitud de façana no superior a 15,00 metres ampliar dit volum en un màxim de 3,10 metres d'altura respecte als màxims de la zona, sense que aquest augment d'alçada comporti un augment d'edificabilitat.

### 6.3.1 – Zona urbana –A–

Art. 121 Definició i regulació.

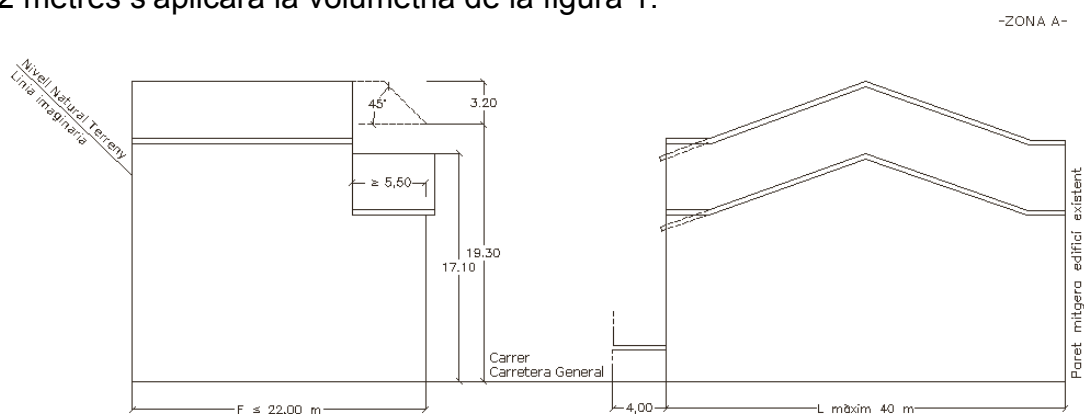
És aquella zona en la que, un solar o terreny, limita actualment amb la carretera general o carrer per la seva part inferior, sense llindar en l'actualitat amb cap tipus de vial en la seva part superior, en una fondària màxima de 22 metres.

En aquesta zona es consideren les següents possibilitats:

a) Solar llindant d'un edifici existent o paret mitgera

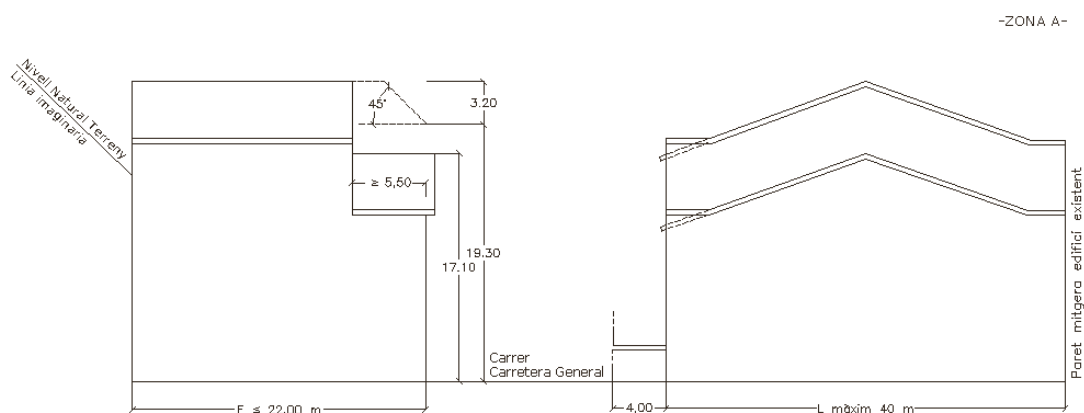
Es construirà un o uns edificis adossats a la paret existent o límit de propietat.

Quan la fondària de l'edifici a construir sigui superior a 16,50 metres i inferior a 22 metres s'aplicarà la volumetria de la figura 1.



-FIGURA 1-

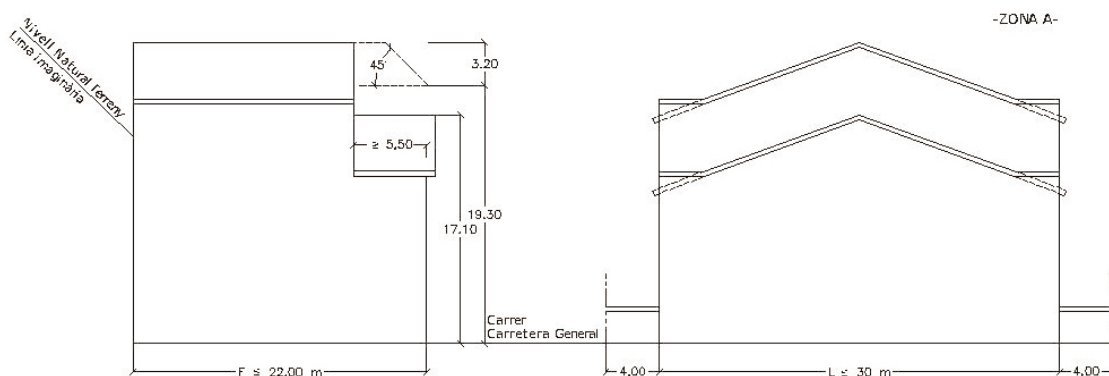
Quan la fondària de l'edifici a construir sigui inferior a 16,50 metres, s'aplicarà la volumetria de la figura 2.



-FIGURA 1-

b) Solar no llindant amb cap edifici existent o paret mitgera

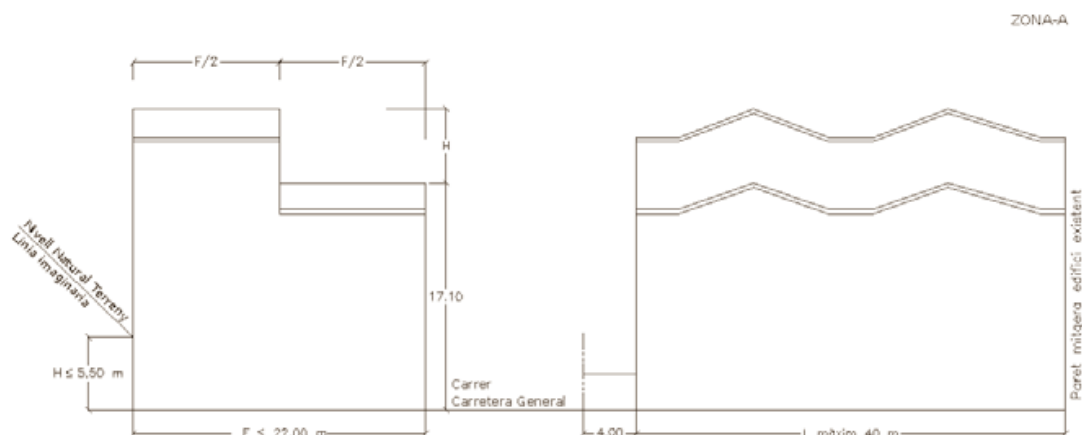
La llargada màxima d'aquest edifici serà de 30 metres, devent-se retirar 4 metres com a mínim dels límits laterals de propietat per tal que quedin 8 metres de separació entre els edificis, segons es pot veure en la figura 3. En relació a la fondària s'aplicarà la volumetria de les figures 1 i 2.



-FIGURA 3-

c) Solar que llinda amb vial públic i amb terreny quina cota és igual o inferior a 5,5 d'alçada

Es podrà construir, en els terrenys al·ludits, seguint les disposicions dels punts anteriors i segons queda grafiat en la figura 1 bis



-FIGURA 1BIS-

### 6.3.2 – Zona urbana –B–

#### Art. 122 Definició i regulació

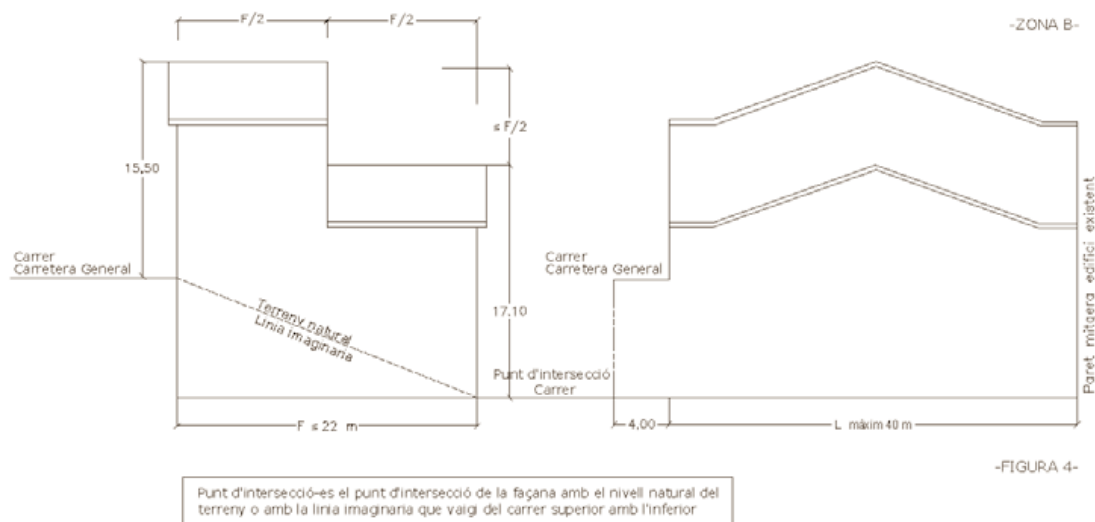
1. Definició: És la zona en la que, un solar, limita amb la carretera general o carrer per la seva part superior i amb un carrer secundari o terreny natural o línia imaginària en la part inferior.

2. Regulació: En aquesta zona es consideren les següents possibilitats:

a) Solar llindant d'un edifici existent o paret mitgera

Es construirà un o uns edificis adossats a la paret existent o límit de propietat amb una llargada de façana principal màxima de 40 metres i es deixarà una separació de 4 metres com a mínim amb els límits de propietat, per tal que quedi entre els nous edificis una separació mínima de 8 metres.

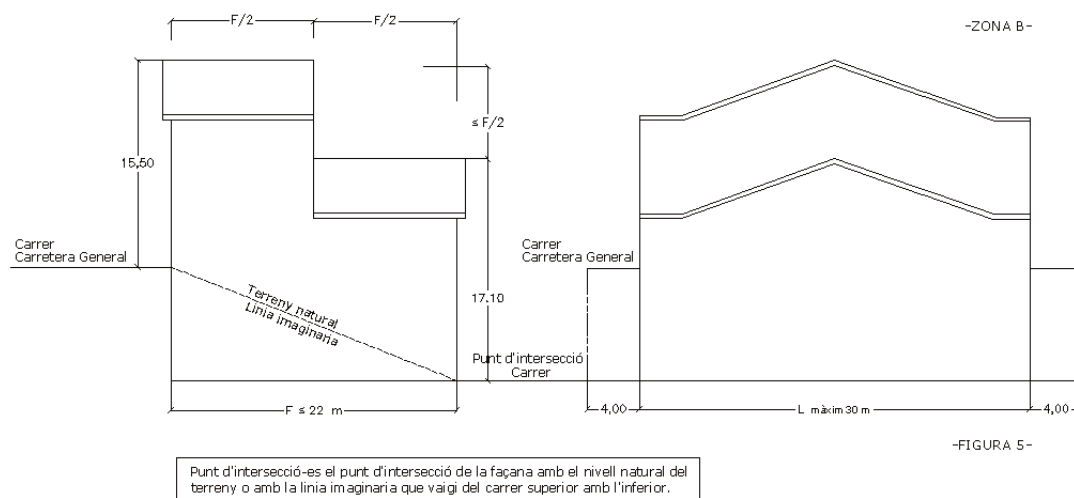
En les plantes per sota de la carretera general o carrer, podrà ocupar-se la totalitat de la superfície del solar.  
Respecte a les alçades s'aplicarà la figura 4.



b) Solar no lliandant amb cap edifici existent o paret mitgera

La llargada màxima de façana principal de tot l'edifici per damunt la carretera serà de 30 metres. En els límits de l'edifici es retiraran 4 metres com a mínim per tal que quedin 8 metres també com a mínim de separació entre les construccions (Veure figura 5).

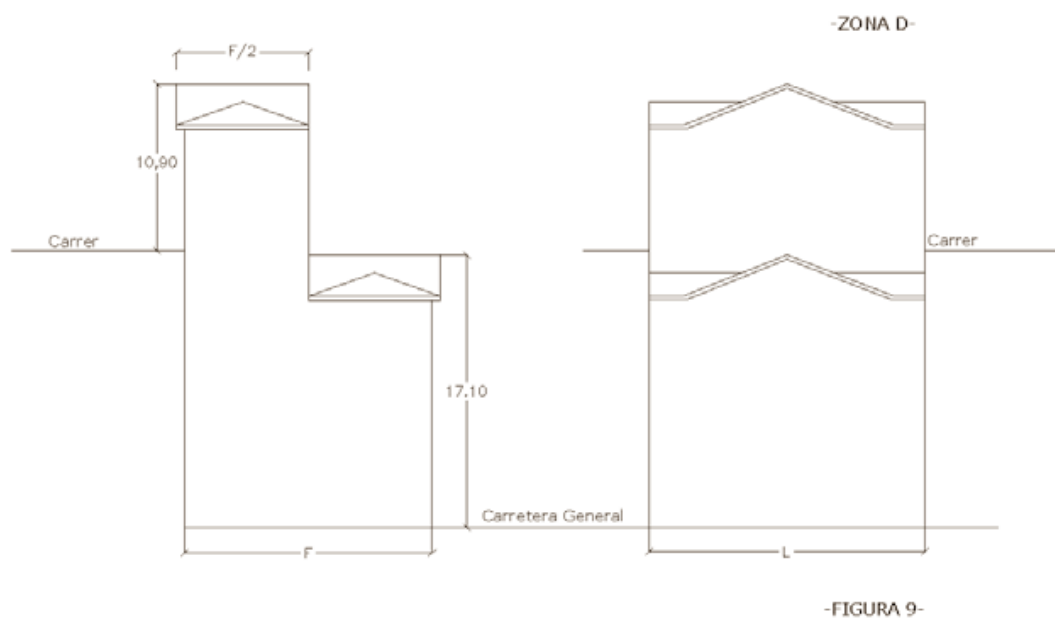
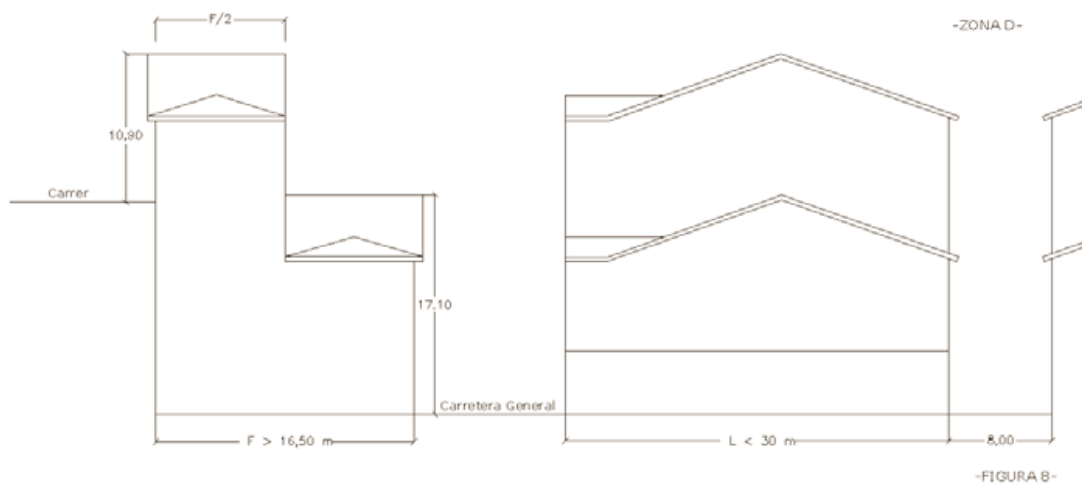
Les plantes per sota la carretera podran ocupar la totalitat de la superfície neta del solar.



### 6.3.3 – Zona urbana –C–

#### Art. 123 Definició i regulació

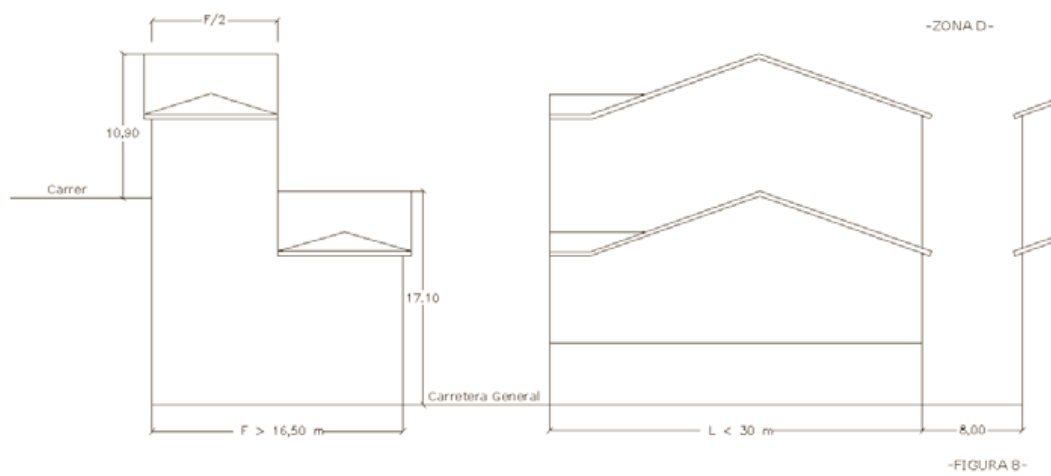
1. Definició: És la zona en la que, un solar, limita amb la carretera general o carrer per la seva part superior i amb un vial secundari, terreny natural o línia imaginària en la part inferior.
2. Regulació: En aquesta zona s'aplicaran les volumetries de les figures 6 i 7.



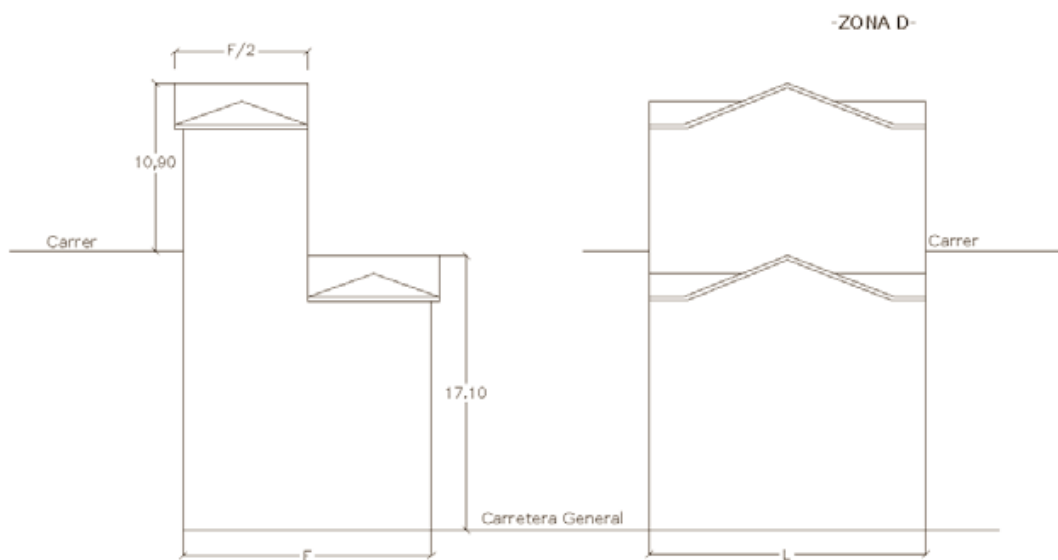
#### 6.3.4 – Zona urbana –D–

##### Art. 124 Definició i regulació

1. Definició: És la zona en la que, un solar, limita amb la carretera general o carrer per la seva part inferior i amb un carrer secundari en la seva part superior.
2. Regulació: En aquesta zona s'aplicaran les volumetries de les figures 8 i 9.



-FIGURA 8-



-FIGURA 9-

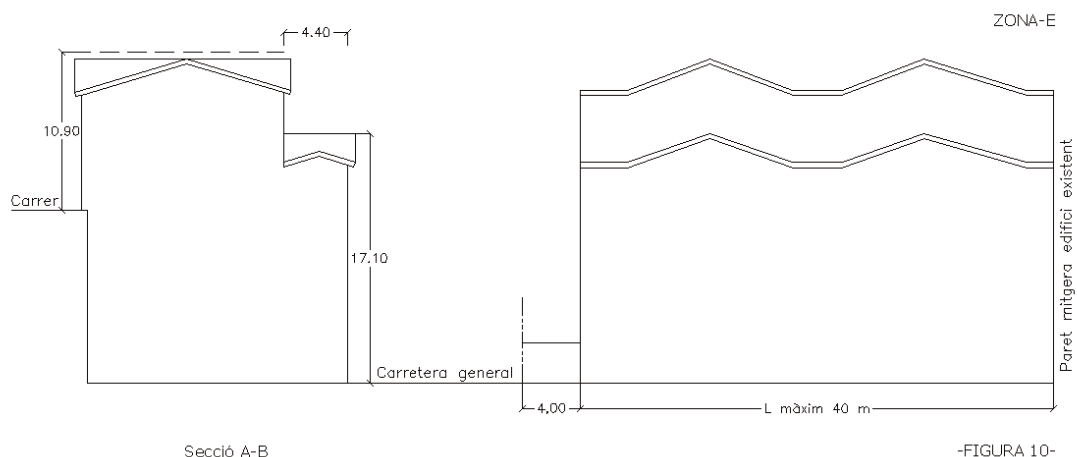
### 6.3.5 – Zona urbana –E, F i G

#### Art. 125 Definició i regulació

##### 1.-Definició i regulació Zona urbana -E

1.1 Definició: És la zona que correspon a la unitat 244 de Sòl Urbà Consolidat.

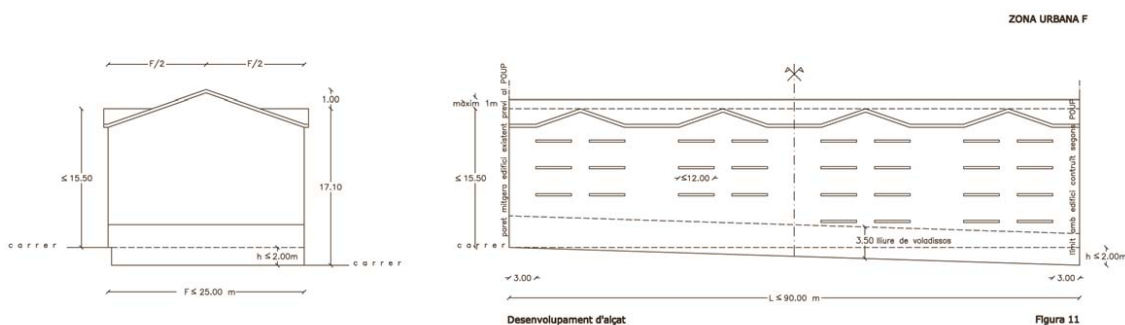
1.2 Regulació: En aquesta zona s'aplicarà la volumetria de la figura 10.



## 2.- Definició i regulació Zona urbana -F

2.2 Definició: És la zona en que un solar es troba fent cantonada entre dos carrers i, entre ells, existeix un desnivell igual o inferior a 2,00 metres.

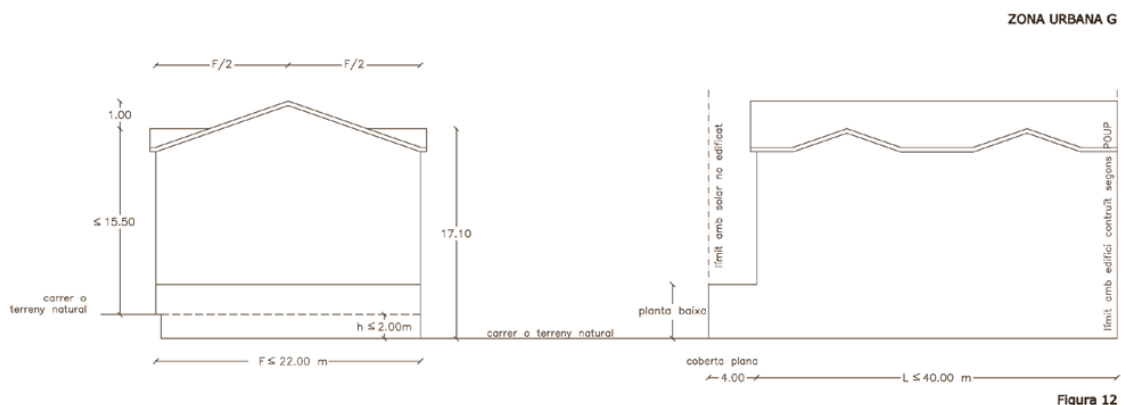
2.3 Regulació: En aquesta zona s'aplicarà la volumetria de la figura 11.



## 3.- Definició i regulació Zona urbana -G

3.1 Definició: És la zona en que un solar es troba entre dos carrers i, entre ells, existeix un desnivell igual o inferior a 2,00 metres.

3.2 Regulació: En aquesta zona s'aplicarà la volumetria de la figura 12.



## Art. 126 Condicions d'ús

1. En la zona urbana, s'admeten com usos principals:

- Plurihabitatge
- Residencial

- Hotel·er (menys el de camping i caravaning)
- Comercial, comerç mitjà, comerç gran
- D'oficines.

En la zona urbana, s'admeten com usos compatibles:

- Sanitari
- Socio-sanitari
- Social
- Educatiu
- Religios
- Cultural
- Restauració
- Esportiu
- Recreatiu menys sala de festes i discoteques
- Protecció
- Aparcaments
- Comerç i producció industrial artesanal. (Màxim 150m<sup>2</sup> de local).
- Industrial i tallers de reparació de vehicles, en un mateix edifici d'habitatges, en les situacions 1a, 1b, 2, 3, 4, 5; limitant-se la densitat de càrrega de foc a 200 Mcal/m<sup>2</sup>
- Industrial i tallers de reparació de vehicles en un edifici o espai destinat a altres usos, però amb contigüitat amb habitatges, en la situació 6, limitant-se la densitat de càrrega de foc a 800 Mcal/m<sup>2</sup> i en les situacions 8 i 12 limitant-se la densitat de càrrega de foc a 3.200 Mcal/m<sup>2</sup>, sempre que el perímetre exterior de l'edifici accessible (façanes abastades per bombers) sigui com a mínim del 25%, doncs en cas contrari el limitaria a 200 Mcal/m<sup>2</sup>

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

En tots els casos hauria d'acomplir-se:

- Alçada màxima d'evacuació ascendent 4 m.
- El reglament vigent de Seguretat contra incendis.
- El perímetre exterior de l'edifici accessible (façanes abastades per bombers) sigui com a mínim del 25%. Excepcionalment, l'incompliment d'aquest punt en les situacions 8 i 12 limitaria la càrrega a 200 Mcal/m<sup>2</sup>.
- El soroll tant l'emès a l'exterior com a l'interior d'habitatges veïns, haurà de ser conforme al Reglament de control de la contaminació acústica
- Les emissions compliran els requisits del Reglament de control de la contaminació atmosfèrica i Reglament de control de les aigües residuals i de protecció de les aigües superficials.

En la zona urbana, s'admeten com usos complementaris:

- Aparcaments
- Rural vinculat als condicionants que estableixi Govern

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

#### Secció 6.4. Zona d'eixample urbà (clau ZE)

#### Art. 127 Definició

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

#### 6.4.1 Zona d'Eixample Urbà genèrica

##### Art. 128 Condicions de l'edificació

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

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

i. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 2,5 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

**Parcel·lació.** La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 300 m<sup>2</sup>.

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

**Unitats d'edificació.** L'edificació en una mateixa parcel·la no pot superar 2.000 m<sup>2</sup> de sostre. S'entén per unitat d'edificació en la zona d'eixample urbà tot conjunt d'edificació continu o discontinu separat, com a mínim, 6 metres d'una altra edificació.

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

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

g) **Alçada reguladora i nombre de plantes.** L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 10,85 metres, quan el solar dona front a vials d'amplada inferior a 10 metres i de 13,70 metres, quan dona front a un vial d'amplada igual o superior a 10 metres.

En el primer cas el nombre màxim de plantes, per sobre de la cota de referència d'amidament de l'alçada, és de 4 plantes, corresponents a planta baixa i tres plantes pis, partint del mateix punt en planta baixa.

En el segon cas, és de 5 plantes, corresponents a planta baixa i quatre plantes pis.

No obstant, si l'edificació es separa un mínim de 3,00 metres del vial, es podrà regular a sobre del nivell de terreny modificat, amb un màxim de 3,50 metres per sobre del nivell de la voravia. No admetent cap altre modificació del terreny.

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

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

En qualsevol cas, quan l'alçada reguladora màxima és de 10,85 metres, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt no pot situar-se per

sobre de 13,25 de la cota natural del terreny en el mateix punt. Quan l'alçada reguladora és de 13,70 metres, l'alçada d'arrencament no pot situar-se per sobre de 16,10 metres.

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

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

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

k) Les façanes es revestiran, amb pedra símil país, en el 40% de la seva superfície i la llargada màxima de façana serà de 32 metres.

l) Connexions entre edificis: Es podran connectar edificis de diferents parcel·les que, entre elles, configurin una sola unitat immobiliària, a base de fer un passadís recolzat sobre el nivell del terreny, de 3,00 metres d'amplada màxima construïda i 2,50 metres d'alçada entre paviment i estructura coberta i, just a sobre, una coberta plana o amb pendent màxima del 30%.

m) Si al llarg del límit d'edificació es fa un porxo d'accés públic sota els edificis, a fi efecte de donar-li continuïtat en el seu recorregut, també es podrà construir el porxo seguint el límit d'edificació entre edificis en una mateixa parcel·la, o entre l'edifici i el límit a veïns. La coberta serà plana o amb pendent màxima del 30%

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

#### 6.4.2 Zona d'eixample urbà de Sispony

##### Art. 129 Introducció

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

##### Art. 130 Definició

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

##### Art. 131 Condicions de l'edificació

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

a) Parcel·lació. La superfície mínima de tota parcel·la de nova creació ha de ser de 450 m<sup>2</sup>. Els solars que en el moment de l'aprovació de la present normativa no assoleixin el mínim de 450 m<sup>2</sup>, són també edificables. Es consideren també edificables aquelles parcel·les inferiors als 450 m<sup>2</sup> i generades com a parcel·la residual en la reparcel·lació de la propietat rústica actual (exclusivament una per cada una de les propietats rústiques).

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

c) L'ocupació màxima d'una edificació en planta és de 350 m<sup>2</sup>. En plantes soterrànies es pot ocupar la totalitat de la parcel·la. Les plantes soterrànies no han d'ultrapassar el nivell del terreny natural.

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

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

La part del soterrani que es trobi per sota de la projecció, als efectes de l'ajardinament, i no estigui pavimentada, haurà de tenir un gruix de 0,50 metres de terra.

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

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

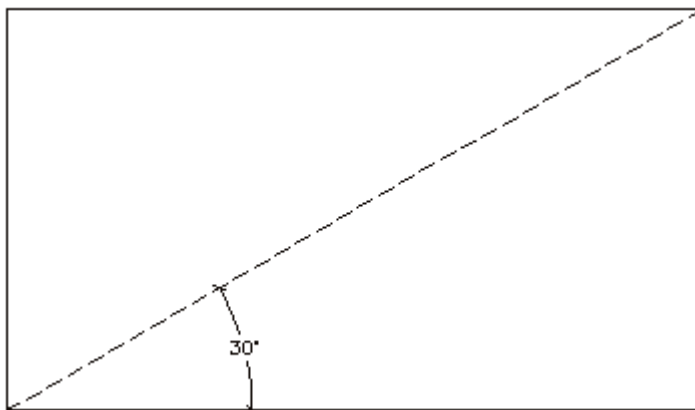
h) Qualsevol dels volums a què es refereix el paràgraf "g" s'ha d'inscriure en un rectangle de 12 m (façana principal) x 16 m. El costat més llarg del rectangle s'ha de situar, aproximadament, perpendicular a les corbes de nivell del terreny natural. (Vegeu croquis núm. 1 de la zona d'eixample urbà),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

i) En qualsevol cas, aquesta articulació contínua de volums, s'ha d'inscriure en un quadrat de 22 m x 22 m (Vegeu croquis núm. 1 de la zona d'eixample urbà). (Croquis 4).

j) L'articulació dels diferents volums no ha de crear, en cap cas, façanes de menys de 3,00 m d'ample. (Croquis 4). En passar d'un volum a un altre, en planta i conseqüentment en façanes, sempre amb un escalat de 3 metres com a mínim.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

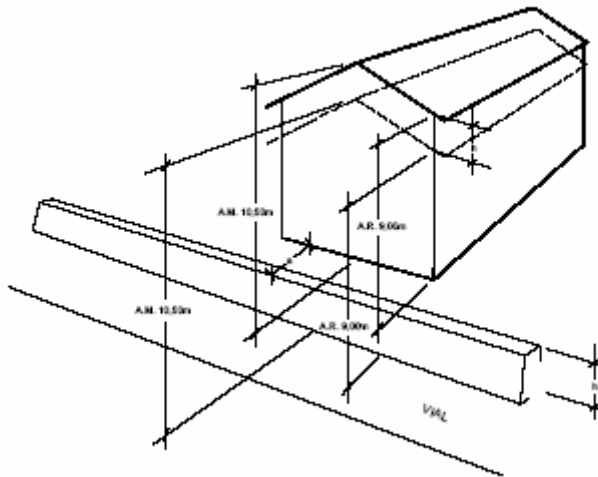
t) El revestiment, en façana, ha de ser de paredat tradicional del país, en un mínim del 50% de la superfície total de les façanes. La distribució d'aquest 50% serà lliure, el que permetrà tractar mòduls de manera unitària, pel que fa a revestiments.

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

u) Amb caràcter genèric, s'estableix la prohibició de modificar el terreny natural (estat topogràfic en el moment de l'aprovació d'aquesta normativa). Aquesta prohibició no s'interpreta en el sentit geomètric pur. El criteri que cal respectar és el d'adaptar l'edificació al terreny. Les modificacions que d'aquest es facin, pels accessos a l'habitatge o a la creació de feixes, han d'anar retrobant el

perfil del terreny inicial. No s'admet la transformació del terreny en plataforma i, en cap cas, es poden generar murs que sobrepassin els 2 m. Aquests no es poden superposar si no estan separats com a mínim el triple de l'alçada del més alt. El resultat desitjat ha d'obeir al criteri d'encaix de l'edificació al terreny i al seu esglaonat suau. Els murs de contenció no poden superar els 2 m. d'alçada.

Croquis nº 3



Eixample urbà:  $a < 5m$ : A.M. es mesura des de vial  
 $a \geq 5m$ : A.M. es mesura des del terreny natural  
 Croquis nº 4

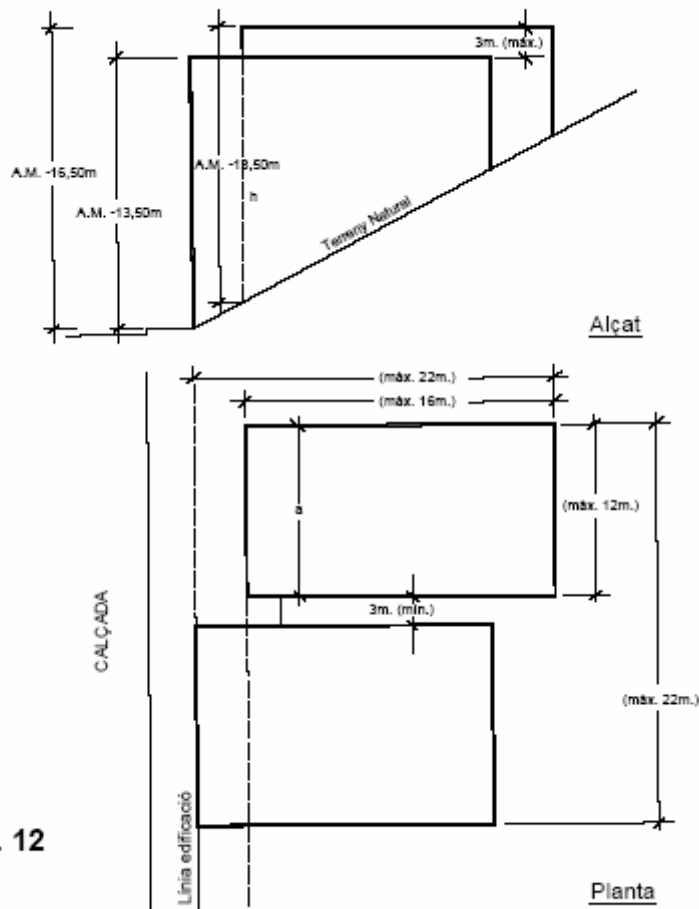


Fig. 12

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

### 6.4.3 – Condicions d'ús

Art. 132 Condicions d'ús

En la zona d'eixample urbà, s'admeten com usos principals:

- Unihabitatge
- Plurihabitatge
- Residencial
- Hoteler (menys el de càmping i caravanning)
- Oficines

En la zona d'eixample urbà, s'admeten com a usos compatibles:

- Sanitari
- Socio-sanitari
- Social
- Educatiu
- Esportiu
- Cultural
- Recreatiu, a excepció de les sales de festes i discoteques

- Protecció
  - Industrial i tallers de reparació de vehicles, en un mateix edifici d'habitatges, en les situacions 1a, 1b, 2, 3, 4, 5.
  - Comerç i producció industrial artesanal. (Màxim 150m<sup>2</sup> de local).
  - Allotjament rural. (Un cop decretada nova normativa comunal al respecte).
- Nota: El càlcul de càrrega de foc pot efectuar-se d'acord amb les regles CEPREVEN o el codi document bàsic SI del CTE espanyol.

En tots els casos hauria d'acomplir-se:

- Alçada màxima d'evacuació ascendent 4 m.
- El reglament vigent de Seguretat contra incendis.
- El perímetre exterior de l'edifici accessible (façanes abastades per bombers) sigui com a mínim del 25%. Excepcionalment, l'incompliment d'aquest punt en les situacions 8 i 12 limitaria la càrrega a 200 Mcal/m<sup>2</sup>.
- El soroll tant l'emès a l'exterior com a l'interior d'habitatges veïns, haurà de ser conforme al Reglament de control de la contaminació acústica.
- Les emissions compliran els requisits del Reglament de control de la contaminació atmosfèrica i Reglament de control de les aigües residuals i de protecció de les aigües superficials.

En la zona d'eixample urbà, s'admeten com a usos complementaris:

- Aparcament
- Comercial, comerç mitja, comerç petit
- Restauració
- Rural vinculat als condicionants que estableixi Govern

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

## Secció 6.5. Zona intermitja (clau ZI)

### Art. 133 Definició

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

### 6.5.1 Zona intermitja genèrica

#### Art. 134 Condicions de l'edificació

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

a) Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació. Però, la línia d'edificació, pot coincidir amb l'alineació del vial al qual dona front.

b) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

c) Parcel·lació. La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 600 m<sup>2</sup> per unihabitatge i d'un mínim de 2.500 m<sup>2</sup> per plurihabitatge i altres usos.

L'amplada de la façana al vial d'accés de la parcel·la de nova creació, ha de ser com a mínim de 30 metres per a tots els usos admesos a la zona excepte l'unihabitatge que serà de 15 metres.

d) Unitats d'edificació. El sostre màxim edificable en una parcel·la no pot superar els 2.000 m<sup>2</sup>.

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

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

g) Separacions plurihabitatge i altres usos: L'edificació ha de separar-se com a mínim 6 metres dels límits de la parcel·la veïna i 12 metres entre edificis.

l) Connexions entre edificis: Es podran connectar edificis de diferents parcel·les que, entre elles, configurin una sola unitat immobiliària, a base de fer un passadís recolzat sobre el nivell del terreny, de 3,00 metres d'amplada màxima construïda i 2,50 metres d'alçada entre paviment i estructura coberta i, just a sobre, una coberta plana o amb pendent màxima del 30%.

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

n) Alçada reguladora i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 10,85 metres, corresponents a planta baixa i tres plantes pis, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre dels 12,85 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

Les caixes dels ascensors, per facilitar-ne l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 4,50 metres l'ARM.

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

La zona enjardinada podrà quedar acabada amb gespa artificial d'alta qualitat, justificada sota certificat de la casa i del col·locador-.

p) L'ocupació en soterranis serà:

- Unihabitatge: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% de la seva superfície.

- Plurihabitatge i altres usos: l'ocupació màxima serà del 80% de la superfície.

- A la part del soterrani que no es trobi per sota de la projecció de l'edifici, als efectes de l'ajardinament, i que no estigui pavimentada, hi haurà d'haver un gruix mínim de 0,50 metres de terra per sobre.

q) Densitat en plurihabitatge. En una parcel·la només podrà haver un màxim de 12 habitatges.

r) Amplades en plurihabitatge adossat: En cases adossades, les amplades entre eixos de mitgeres, no pot ser inferior a 6,00 metres.

6.5.2. Zona intermitja en edificacions de nova planta, en urbanitzacions aprovades amb anterioritat a la llei o amb solars que, tot i no haver estat

concebuts dins d'una urbanització aprovada, es troben al vell mig de parcel·les ja construïdes i que tenen entre 300 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup> de superfície

#### Art. 135 Condicions de l'edificació

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

a) Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació. Però amb la prioritat que la línia d'edificació pugui coincidir amb l'alineació del vial al qual dona front.

b) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

c) Parcel·lació. La superfície mínima de la parcel·la serà la aprovada amb la urbanització amb anterioritat a la LGOTU. En cas de parcel·les mínimes de 2.000 m<sup>2</sup> s'admetrà l'ús de plurihabitatge i altres usos. S'admetrà la superfície mínima entre 300 i 600 m<sup>2</sup> quan resulta ser un solar al vell mig de parcel·les ja construïdes.

Sempre que hi hagi una reparcel·lació interna de la urbanització, encaminada a augmentar la densitat d'habitatges, s'hauran d'obtenir parcel·les mínimes resultants de 2.500 m<sup>2</sup> o de 600 m<sup>2</sup>, aplicant-se la normativa del capítol 6.5.1.

L'amplada de la façana al vial d'accés de la parcel·la de nova creació, ha de ser com a mínim de 30 metres per a tots els usos admesos a la zona excepte l'unihabitatge que serà de 15 metres.

Si la reparcel·lació no augmenta la densitat, podrà haver-hi reajustos, mantenint la parcel·la mínima que hi havia en un principi.

d) Unitat d'edificació. L'edificació, en una mateixa parcel·la, no es pot desenvolupar en edificis de més de 2.000 m<sup>2</sup> de sostre.

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

f) Separacions Unihabitatge. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 3 metres dels límits de la parcel·la veïna. Es poden adossar dos parcel·les veïnes, configurant un edifici de dos habitatges, del tipus adossat, o bé en vertical, un sobre l'altre; l'alçada reguladora i el número de plantes es prendran pel conjunt en el mateix punt.

g) Separacions plurihabitatges i altres usos. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 6 metres dels límits de la parcel·la veïna i 12 metres entre edificis. La façana de l'edificació pot coincidir amb l'alineació del vial al qual dona front.

h) Connexions entre edificis: Es podran connectar edificis de diferents parcel·les que, entre elles, configurin una sola unitat immobiliària, a base de fer un passadís recolzat sobre el nivell del terreny, de 3,00 metres d'amplada màxima construïda i 2,50 metres d'alçada entre paviment i estructura coberta i, just a sobre, una coberta plana o amb pendent màxima del 30%.

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

j) Alçada reguladora i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 10,85 metres, corresponents a planta baixa i tres plantes pis, partint del mateix punt en planta baixa. En qualsevol cas, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre dels 12,85 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

Les caixes dels ascensors, per facilitar-ne l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 4,50 metres l'ARM.

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

La zona enjardinada, podrà quedar acabada amb gespa artificial d'alta qualitat, justificada sota certificat de la casa i del col·locador.

l) L'ocupació en soterranis serà:

- Unihabitatge: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% de la seva superfície.

- Plurihabitatge i altres usos: l'ocupació màxima serà del 80% de la superfície.

- A la part del soterrani que no es trobi per sota de la projecció de l'edifici, als efectes de l'ajardinament, i que no estigui pavimentada, hi haurà d'haver un gruix mínim de 0,50 metres de terra per sobre.

m) Densitat en plurihabitatge. En una parcel·la que esdevingui d'una urbanització aprovada amb anterioritat, només podrà haver-hi un màxim de 10 habitatges.

n) En parcel·les ja consolidades en urbanitzacions existents, d'una superfície igual o superior a 800 m<sup>2</sup>, es podra configurar un edifici de dos habitatges.

### 6.5.3 – Condicions d'ús

#### Art.136 Condicions d'ús

1. En la zona intermitja, s'admeten com a usos principals:

- Unihabitatge
- Hotel·ler (menys càmping i caravaning)
- Residencial

2. En la zona intermitja, s'admeten com a usos compatibles:

- Sanitari
- Socio-sanitari
- Social
- Educatiu
- Cultural
- Religios
- Esportiu
- Protecció
- Allotjament rural. (Un cop decretada nova normativa comunal al respecte).

3. En la zona intermitja, s'admeten com a usos complementaris:

- Comerç petit (màxim 100 m<sup>2</sup>). No es permet una concentració superior als 3 comerços per edifici.
- Oficina lligada a una activitat lliberal
- Restauració
- Aparcament privat o destinat al públic, soterrat o a l'aire lliure, dins de la mateixa parcel·la i amb ajardinament, com a mínim del 30%
- Rural vinculat als condicionants que estableixi Govern

4. En la zona intermitja, no s'admeten com a usos compatibles, quan es tracta d'una mateixa parcel·la, l'ús hoteler amb el de plurihabitatge o unihabitatge.
5. El Comú podrà denegar el permís d'obertura o podrà cessar l'activitat sempre que hagi presència evident de qualsevol molèstia greu, perill o pol·lució, sota qualsevulla forma que sigui, o que es perjudiqui la bona estètica.

## Secció 6.6. Zona residencial (clau ZR)

### Art. 137 Definició

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

### 6.6.1 Zona residencial genèrica

#### Art. 138 Condicions de l'edificació

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

- a) Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.
- b) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.
- c) Parcel·lació. La superfície mínima de la parcel·la de nova creació és de 600 m<sup>2</sup>. per unihabitatge i d'un mínim de 2.500 m<sup>2</sup> per plurihabitatge i altres usos. L'amplada de la façana al vial d'accés de la parcel·la de nova creació, ha de ser com a mínim de 30 metres per a tots els usos admesos a la zona excepte l'unihabitatge que serà de 15 metres.
- d) Unitats d'edificació. El sostre màxim edificable en una parcel·la no pot superar els 2.000 m<sup>2</sup>.
- e) Llargada màxima de la façana. La Llargada no pot superar els 32 metres.
- f) Separacions Unihabitatge. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 4 metres dels límits de la parcel·la veïna. Es poden adossar dues parcel·les veïnes configurant un edifici de dos habitatges, del tipus adossat, o bé en vertical, un sobre l'altre; l'alçada reguladora i el número de plantes es prendran pel conjunt en el mateix punt.
- g) Separacions plurihabitatge i altres usos. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 6 metres dels límits de la parcel·la veïna i 12 metres entre edificis. La línia d'edificació pot coincidir amb l'alineació del vial al qual dona front.
- h) Connexions entre edificis. Es podran connectar edificis de diferents parcel·les que configurin una sola unitat immobiliària, a base de fer un passadís recolzat sobre el nivell del terreny, de 3,00 metres d'amplada màxima construïda i 2,50 metres d'alçada mínima lliure i, just a sobre, una coberta amb pendent del 30%.
- i) Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 33% de la seva superfície

j) Alçada reguladora i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,00 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis, partint del mateix punt en planta baixa.

En qualsevol cas, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre dels 10,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

Les caixes dels ascensors, per facilitar-ne l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 4,50 metres l'ARM.

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

La zona enjardinada podrà quedar acabada amb gespa artificial d'alta qualitat, justificada sota certificat de la casa i del col·locador.

l) L'ocupació en soterranis serà:

- Unihabitatge: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% de la seva superfície.

- Plurihabitatge i altres usos: l'ocupació màxima serà del 80% de la superfície.

- A la part del soterrani que no es trobi per sota de la projecció de l'edifici, als efectes de l'ajardinament, i que no estigui pavimentada, hi haurà d'haver un gruix mínim de 0,50 metres de terra per sobre.

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

n) Amplada en plurihabitatge adossat. En cases adossades, les amplades entre eixos de les mitgeres no pot ser inferior a 6,00 metres.

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

6.6.2 Zona residencial en edificacions de nova planta en urbanitzacions aprovades amb anterioritat, o amb solars que, tot i no haver estat concebuts dins d'una urbanització aprovada, es troben al vell mig de parcel·les ja construïdes, o que la seva configuració és anterior al 24-01-2001, trobant-se el perímetre delimitat per altres propietaris i tenen entre 300 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup> de superfície

#### Art. 139 Condicions de l'edificació

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

a) Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació. Però amb la prioritat que la línia d'edificació pugui coincidir amb l'alineació del vial al qual dona front.

b) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 0,8 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

c) Parcel·lació. La superfície mínima de la parcel·la serà la aprovada amb la urbanització amb anterioritat a la LGOTU. En cas de parcel·les mínimes de 2.000 m<sup>2</sup> s'admetrà l'ús de plurihabitatge i altres usos. S'admetrà la superfície mínima entre 300 i 600 m<sup>2</sup> quan resulta ser un solar al vell mig de parcel·les ja construïdes o que la seva configuració és anterior al 24-01-2001, trobant-se el perímetre delimitat per altres propietaris.

Sempre que hi hagi una reparcel·lació interna de la urbanització, encaminada a augmentar la densitat d'habitatges, s'hauran d'obtenir parcel·les resultants de 2.500 m<sup>2</sup> o de 600 m<sup>2</sup> i s'aplicarà la normativa del capítol 6.6.1.

L'amplada de la façana al vial d'accés de la parcel·la de nova creació, ha de ser com a mínim de 30 metres per a tots els usos admesos a la zona excepte l'unihabitatge que serà de 15 metres.

Si la reparcel·lació no augmenta la densitat, podrà haver-hi reajustos, mantenint la parcel·la mínima que hi havia en un principi.

d) Unitat d'edificació. L'edificació, en una mateixa parcel·la, no es pot desenvolupar en edificis de més de 2.000 m<sup>2</sup> de sostre.

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

f) Separacions Unihabitatge. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 3 metres dels límits de la parcel·la veïna. Es poden adossar dos parcel·les veïnes, configurant un edifici de dos habitatges, del tipus adossat, o bé en vertical, un sobre l'altre; l'alçada reguladora i el número de plantes es prendran pel conjunt en el mateix punt

g) Separacions plurihabitatges i altres usos. L'edificació ha de separar-se, com a mínim, 6 metres dels límits de la parcel·la veïna i 12 metres entre edificis.

h) Connexions entre edificis: Es podran connectar edificis de diferents parcel·les que, entre elles, configurin una sola unitat immobiliària, a base de fer un passadís recolzat sobre el nivell del terreny, de 3,00 metres d'amplada màxima construïda i 2,50 metres d'alçada entre paviment i estructura coberta i, just a sobre, una coberta plana o amb pendent màxima del 30%.

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

j) Alçada reguladora i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,00 metres, corresponents a planta baixa i dues plantes pis, partint del mateix punt en planta baixa.

En qualsevol cas, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre dels 10,50 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.

Les caixes dels ascensors, per facilitar-ne l'accessibilitat als edificis, podran excedir fins a 4,50 metres l'ARM.

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

La zona enjardinada podrà quedar acabada amb gespa artificial d'alta qualitat, justificada sota certificat de la casa i del col·locador.

l) L'ocupació en soterranis serà:

- Unihabitatge: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% de la seva superfície.

- Plurihabitatge i altres usos: l'ocupació màxima serà del 80% de la superfície.

- A la part del soterrani que no es trobi per sota de la projecció de l'edifici, als efectes de l'ajardinament, i que no estigui pavimentada, hi haurà d'haver un gruix mínim de 0,50 metres de terra per sobre.

m) Densitat en plurihabitatge. En una parcel·la que esdevingui d'una urbanització aprovada amb anterioritat, només podrà haver-hi un màxim de 10 habitatges.

n) Les façanes de les cases prefabricades de fusta es revestiran, com a mínim, amb pedra símil país en el 55% de la seva superfície.

o) En parcel·les ja consolidades en urbanitzacions existents, d'una superfície igual o superior a 800 m<sup>2</sup>, es podrà configurar un edifici de dos habitatges.

### 6.6.3 – Condicions d'ús

Art. 140 Condicions d'ús

1. En la zona residencial, s'admeten com usos principals:

- Unihabitatge
- Plurihabitatge
- Hotel·ler (menys càmping i caravaning)
- Residencial

2. En la zona residencial, s'admeten com a usos compatibles:

- Sanitari
- Socio-sanitari
- Social
- Educatiu
- Cultural
- Religios
- Esportiu
- Protecció
- Allotjament rural. (Un cop decretada nova normativa comunal al respecte).

3. En la zona residencial, s'admeten com a usos complementaris:

- Comerç petit (màxim 100 m<sup>2</sup>). No es permet una concentració superior als 3 comerços per edifici.
- Oficina lligada a una activitat lliberal
- Restauració
- Aparcament privat o destinat al públic, soterrat o a l'aire lliure, dins de la mateixa parcel·la i amb ajardinament com a mínim del 30%
- Rural vinculat als condicionants que estableixi Govern

4. En la zona residencial, no s'admeten com a usos compatibles, quan es tracta d'una mateixa parcel·la, l'ús hotel·ler amb el de plurihabitatge o unihabitatge.

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

### Secció 6.7 Zona de serveis (clau ZS)

Art. 141 Definició

La zona de serveis (clau ZS) correspon a les àrees destinades a l'assentament d'activitats que en general no són compatibles amb l'habitatge.

#### Art. 142 Condicions de l'edificació

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

- a) Sistema d'ordenació. El sistema d'ordenació serà per edificació aïllada segons parcel·lació.
- b) Edificabilitat. L'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la és de 2,5 m2 sostre / m2 sòl. O bé, de 0,80 m2 sostre / m2 sòl, depenent de si la zonificació antiga era d'eixample urbà o residencial.
- c) Parcel·lació. La superfície mínima de la parcel·la és de 500 m2.
- d) Separacions. L'edificació ha de respectar que hi hagi una distància mínima a l'eix del vial de 5,00 metres.
- e) Ocupació de la parcel·la. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació serà el 70% de la seva superfície. En planta soterrani es pot ocupar la totalitat de la parcel·la.
- f) Alçada reguladora i nombre de plantes. L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 13,00 metres, corresponents a planta baixa i tres pisos. En qualsevol cas, l'alçada de l'arrencament de les cobertes en cada punt, no pot situar-se per sobre de 15,00 metres de la cota natural del terreny en el mateix punt.
- g) Els accessos al soterrani es faran sempre per l'interior de l'edifici.
- h) Superfície no ocupada per l'edificació. Ha d'estar enjardinada en un mínim del 10%. La resta de superfície ha d'estar pavimentada.
- i) Pel càlcul de l'edificabilitat, cada mòdul d'alçada que vagi de 0,00 a 4,50 metres computarà com una planta; en sotacoberta s'accepta com una planta el mòdul de 0,00 a 5,50 metres (sense estar inclòs el gruix estructural de la coberta).
- j) Les façanes es revestiran, amb pedra símil país, en un mínim del 30% de la seva superfície.
- k) El sostre màxim edificable serà de 4.000 m2.

#### Art. 143 Condicions d'ús

1. En la zona de serveis, s'admeten com a usos principals:

- Indústries compatibles i urbanes
- Indústria agrupada
- Magatzems
- Tallers de reparació de vehicles
- Comercial

2. En la zona de serveis, s'admeten com a usos compatibles:

- Recreatiu
- Esportiu
- Estacions de servei
- Rural vinculat als condicionants que estableixi Govern

3. En la zona de serveis, s'admeten com a usos complementaris:

- Oficines
- Restauració
- Aparcaments

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

#### Secció 6.8. Règim de fora d'ordenació

##### Art. 144 Regulació

Queden subjectes al règim de fora d'ordenació, aquelles construccions de la parròquia que incorrin en els supòsits previstos en la LGOTU i en el Reglament de construcció.

#### Capítol 7 Sòl urbanitzable

##### Secció 7.1. Generalitats

##### Art. 145 Definició

Tenen la condició de sòl urbanitzable, d'acord amb la legislació vigent, tots aquells terrenys situats en unitats d'actuació que no hagin estat qualificats de sòls urbans ni de sòls no urbanitzables pel present Pla, i per tant que es consideren aptes per a ser urbanitzats, ja que no estan inclosos en les zones afectades per riscos naturals ni són de titularitat comunal.

##### Art. 146 Tipus de sòls urbanitzables

El present Pla distingeix un tipus de sòl urbanitzable:

1. Els sòls urbanitzables de desenvolupament immediat (SUI), delimitats en unitats d'actuació que inclouen els terrenys que, per la seva proximitat al perímetre urbà i a les xarxes de serveis existents, siguin més idonis des de la perspectiva de l'ús racional del territori i de l'equilibri ecològic i la sostenibilitat del creixement, per acollir els nous desenvolupaments urbans. També s'hi han d'incloure els terrenys que requereixin obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície als quals fa la LGOTU.

##### Art. 147 Desplegament dels sòls urbanitzables

Desplegament dels sòls urbanitzables de desenvolupament immediat (SUI)

1. El desplegament del Pla, en els sòls urbanitzables de desenvolupament immediat, es realitzarà mitjançant plans parcials i/o plans especials, ajustats a la delimitació de les unitats d'actuació, assenyalades en els plànols normatius.

2. En els sòls urbanitzables de desenvolupament immediat es determinen:

a) Divisió en unitats d'actuació pel desplegament del Pla, mitjançant plans parcials i especials.

b) Assignació, a cada unitat d'actuació, mitjançant la zonificació, les edificabilitats, usos, proporció de terrenys de cessió obligatòria i condicions d'urbanització, que hauran de respectar els plans parcials o especials que hagin de concretar la ordenació d'aquest sòl. En algun cas s'estableixen també

les condicions relatives a la tipologia, alçades, cobertes, tractament i característiques estètiques de les edificacions i els seus entorns.

c) Fixació de l'aprofitament urbanístic unitari de cada unitat d'actuació.

d) Assenyalament, si és el cas, dels sectors en què es divideix la unitat d'actuació, en aquells casos en què el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial prevegui que el desenvolupament de les unitats d'actuació es farà mitjançant diferents Plans parcials o especials.

e) Previsió del desenvolupament dels sistemes de l'estructura general d'ordenació urbanística i del traçat de les vies i de les xarxes de subministrament de tots els serveis necessaris.

f) Previsió dels emplaçaments per a equipaments i serveis públics en general, amb vista a les necessitats futures i en la mesura que el sòl urbanitzable podrà obtenir la qualificació d'urbà

3. En els terrenys inclosos en el sòl urbanitzable de desenvolupament immediat, en tant no s'aprovi el corresponent Pla parcial i/o especial, no es podran desenvolupar els sectors; poden autoritzar-se usos i obres de caràcter provisional, establerts en el capítol referent als usos, de la present normativa, i les mateixes actuacions excepcionals admeses en sòl no urbanitzable, determinats a la LGOTU.

4. El sostre edificable, en les unitats d'actuació on s'indica que és el resultat d'aplicar l'índex net sobre la superfície neta privada, deduint un mínim d'un 20% per a vials i un 15% de cessió obligatòria i gratuïta i, s'obté sota el procés següent:

a) Calcular la superfície de terrenys privats, sense deduir vialitat.

b) Aplicar sobre la superfície esmentada a l'apartat "a" una deducció, sobre la seva superfície, d'un 20% per a vials.

c) Aplicar sobre la superfície esmentada a l'apartat "b" una deducció, sobre la seva superfície, d'un 15% per a cessió obligatòria i gratuïta.

d) Obtinguda la superfície de terreny net segons l'apartat "c", s'aplica l'índex d'edificabilitat net, segons zona, i s'obté l'edificabilitat total de la unitat d'actuació.

#### Art. 148 Cessió de reserves per a espais lliures i equipaments

En les unitats d'actuació en sòl urbanitzable, la cessió de sòl obligatòria i gratuïta determinada legalment per a ser destinat a equipaments col·lectius i serveis públics, segons disposa la LGOTU, serà el 15% de la superfície de sòl, després d'haver-se deduït tota la superfície destinada a infraestructura viària segons les previsions de planificació.

#### Art. 149 Les ordinacions de la normativa subsidiària

Les determinacions aplicables a les unitats d'actuació s'estableixen en aquestes normes urbanístiques i es complementen amb les ordinacions comunals reguladores de la normativa subsidiària de cada unitat d'actuació, que expressen els paràmetres bàsics principals, com són les zones, els índexs d'edificabilitat, el tipus d'ordenació i la regulació dels usos.

#### Art. 150 Règim de sòl urbanitzable

Mentre el sòl urbanitzable no hagi obtingut la qualificació d'urbà, hi seran permeses les mateixes actuacions d'excepció, i en les mateixes condicions, que en el sòl no urbanitzable.

#### Art. 151 Previsions

Malgrat la classificació de sòl urbanitzable, no es podrà iniciar cap procés dinamitzador de plans parcials o especials fins que s'hagin exclòs les zones des riscs naturals dictaminades pel Ministeri corresponent de Govern. Tampoc es podrà iniciar cap procés urbanitzador ni edificatori, fins que no siguin adoptades, si s'escau, les mesures corresponents, als efectes d'evitar els riscs existents.

### Capítol 8.- Sòl no urbanitzable

#### Secció 8.1. Generalitats

##### Art. 152 Definició i àmbit d'aplicació

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable, tal com estableix la LGOTU, tots els terrenys situats en zones afectades per riscs naturals i tots els terrenys del Comú i dels quarts, llevat que es tracti de terrenys inclosos en unitats d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable, que hagin estat adquirits pels comuns per destinar-los a equipaments, espais públics o serveis col·lectius.
2. La delimitació gràfica d'aquest règim de sòl s'explicita en els plànols d'ordenació i, la normativa desplegada en aquest capítol, serà d'aplicació en els sòls classificats com a sòl no urbanitzable.

##### Art. 153 Divisió del sòl no urbanitzable

1. De conformitat a la LGOTU, el present Pla estableix pels sòls no urbanitzables, les següents categories diferenciades:
  - a) Sòl forestal: SF
  - b) Sòl agrícola i ramadera: SA
  - c) Espais naturals: EN
  - d) Àrea esportivorecreativa: AE
  - e) Sòl sense designació específica: SS
2. El sòl no urbanitzable, amb independència de la categoria a què pertany, pot formar part de l'estructura general i orgànica del territori per tenir la qualificació d'algun sistema, o pot estar afectat per formar part de l'entorn d'un bé d'interès històric o natural, d'un itinerari d'interès o d'una àrea exposada a riscs naturals.

##### Art. 154 Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable

1. A excepció d'aquells casos en què explícitament ho assenyalin les presents ordenacions, en els sòls no urbanitzables, es defineixen de forma unívoca i amb caràcter d'aplicació directa i immediata, les condicions d'edificació i els usos admissibles.

2. Per a la construcció d'edificacions i instal·lacions, s'estarà a tot allò disposat a la LGOTU.
3. En quant a les prohibicions en els sòls no urbanitzables, regiran les determinades en la LGOTU.
4. En els sòls no urbanitzables, es podran desenvolupar plans especials, que contemplin alguns dels següents objectius:
  - a) La millora dels horts, cultius i espais forestals.
  - b) La millora del medi rural.
  - c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
  - d) La protecció i adequació de les vies i camins rurals.

#### Art. 155 Condicions estètiques

Les construccions, autoritzades en el sòl no urbanitzable, hauran d'adaptar-se al medi on s'emplacen, amb una alçada i composició volumètrica pròpia del medi natural; és a dir, es tractarà de composicions basades en l'agregació jeràrquica de volums purs, coberts amb pendents de lloses, amb una disposició d'obertures d'eixos verticals i una alçada màxima de planta baixa i una planta pis.

S'utilitzaran els materials tradicionals, els paraments de pedra i les cobertes enllosades, prohibint-se tots aquells que es considerin aliens a l'ambient rural.

#### Art. 156 Condicions de caràcter tècnic i higiènic

L'atorgament de qualsevol llicència o autorització estarà supeditada al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, en especial d'evacuació d'aigües residuals, i tècnicoconstructives, dictades per les diferents administracions sectorials competents.

A tal efecte, el projecte contindrà les solucions adoptades respecte a cada una de les condicions higiènicosanitàries de la legislació aplicable i, en especial, a la necessitat d'obrir un període d'exposició pública, amb notificació als veïns immediats, en el temps de tràmit de llicències.

#### Art. 157 Procediment de les autoritzacions en el sòl no urbanitzable

El procediment d'autorització per a les actuacions i usos d'excepció en sòl no urbanitzable, previstos a la LGOTU, s'haurà d'ajustar als tràmits definits en la mateixa llei, i de les autoritzacions de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals i es tramitaran segons les disposicions del Reglament de construcció.

#### Art. 158 Prohibicions en el sòl no urbanitzable

1. Llevat de les actuacions assenyalades en els articles següents, en els sòls no urbanitzables no es podrà autoritzar cap mena de treball o activitat que comporti modificació de l'estat natural del terreny, moviment de terres, extraccions de pedra, grava o sorra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins, construcció o instal·lació de cap mena.

2. És prohibit, fora dels llocs expressament destinats a aquests efectes, l'abocament, l'abandó o la crema d'objectes, residus sòlids o líquids i tota mena

de deixalles que puguin degradar o contaminar la natura, les fonts o els cursos d'aigua.

3. Aquestes limitacions i prohibicions tenen un caràcter general, a resguard de les establertes en els règims de protecció de les diferents zones de sòl no urbanitzable.

#### Art. 159 Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes pels sòls no urbanitzables, l'execució de projectes d'interès nacional definits per la LGOTU, i els treballs necessaris per dotar l'accés i serveis del sòl, dels terrenys qualificats com a sòls urbanitzables.

2. També constitueixen excepcions, les obres, usos i activitats descrites a la LGOTU, que sintèticament són:

a) Pistes, camins de muntanya i l'obertura de tallafocs necessaris per la prevenció i extinció d'incendis.

b) Bordes i cabanes de tipologia de muntanya, no destinades a habitatge permanent.

c) Instal·lacions pròpies de l'activitat forestal, agrícola o ramadera, com són les granges, pletes, corrals, pallers, vivers i hivernacles.

d) Obertura de pistes d'esquí, amb les infraestructures i els equipaments necessaris.

e) L'agençament d'indrets per la pràctica de l'excursionisme i l'escalada, i en els itineraris d'interès, amb instal·lacions esportives, refugis de muntanya i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics.

f) Murs, tanques i canalitzacions en les zones exposades a riscos naturals o de protecció d'aigües.

g) La crema de vegetació i l'aprofitament de llenya, i els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació i millora i el gaudi de l'hàbitat propi, i la rehabilitació i conservació de les bordes i edificis agrícoles, que inclogui el perímetre de les zones de patrimoni natural o entorn de béns d'interès històric i cultural.

3. En relació a la construcció i restauració de cabanes i bordes de muntanya és d'aplicació la normativa específica en la matèria.

#### Art. 160 Actuacions no sotmeses a autorització

Són actuacions permeses en sòls forestals i agrícoles i ramaders, sense necessitat d'obtenir autorització prèvia, la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya que no comporti la tala d'arbres, segons les disposicions de la LGOTU.

### Secció 8.2. SÒL FORESTAL (clau SF)

#### Art. 161 Definició

Aquesta zona s'estableix per ser suport de masses arbòries, que es preserven per tal d'assegurar-ne el manteniment en superfície i qualitat, de tal forma que

conservin llurs funcions ecològiques, protectores, productores i de creació del paisatge.

#### Art. 162 Regulació general

1. Només són admeses les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal i que fomentin la preservació, consolidació i continuïtat de la massa forestal.
2. Queden expressament prohibits els moviments de terres, l'extracció d'àrids i en general l'ús extractiu.
3. Es prohibeix la tala d'arbres que no responguin als plans d'explotació forestal de l'administració d'agricultura o que no estiguin autoritzats expressament pel ministeri corresponent, havent-se d'assegurar per raons d'interès urbanístic i paisatgístic la permanència de les masses forestals o de l'arbrat.
4. En cap cas es permetrà en aquesta zona l'obertura de noves vies que no siguin les exclusivament necessàries per l'aprofitament forestal.
5. Sense perjudici de l'obligació de sol·licitar altres autoritzacions, serà preceptiva, per qualsevol activitat inclosa la tala d'arbres, la corresponent llicència comunal. En la sol·licitud es deurà justificar expressament la compatibilitat de l'activitat amb respecte dels valors protegits i les mesures que es deuran adoptar per tal d'assegurar la preservació total d'aquests sòls.

#### Secció 8.3. Sòl agrícola i ramader (clau SA)

##### Art. 163 Definició

Aquesta zona s'estableix per preservar els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edàfiques, o pel fet d'haver-hi prats i pastures aprofitables per la ramaderia.

##### Art. 164 Usos i aprofitaments

1. En aquest tipus de sòls no es permeten altres aprofitaments que els agropecuaris i forestals, i es consideraran usos prohibits els que no estiguin explícitament admesos.
2. S'autoritza la rehabilitació, conservació i millora de les edificacions existents emplaçades en el medi rural de caràcter residencial i edificis auxiliars annexes, amb la possibilitat d'ampliar-les en un 20% del volum actual, seguint les mateixes pautes compositives dels edificis existents.

##### Art. 165 Condicions d'edificació per a construccions agropecuàries.

1. Les construccions agrícoles i ramaderes que s'autoritzin en aquesta zona hauran de respectar les següents condicions:
  - a) El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada, seguint les pautes de l'arquitectura tradicional de caràcter rural.
  - b) Les edificacions se separaran un mínim de 15 metres de tots els límits de la finca.

#### Secció 8.4. Espais naturals (clau EN)

##### Art. 166 Definició

Aquesta zona s'estableix per protegir les formacions físiques, geològiques, biològiques, o bé grups d'aquestes formacions que tenen un valor estètic o científic, i tots els que per les seves condicions fisiogràfiques constitueixen l'hàbitat d'espècies animals o vegetals mereixedores de protecció.

##### Art. 167 Regulació general

1. No es permet cap tipus d'edificació en els sectors així qualificats, salvat de les excepcions de caràcter general.
2. Es permetran les obres de consolidació, conservació i millora, necessàries pel bon manteniment de l'edificació existent, en bones condicions d'habitabilitat, amb manteniment dels criteris formals existents i amb l'autorització dels organismes públics competents.
3. S'admetran ampliacions fins un 20% del volum actual en edificis no inclosos en el catàleg, sempre seguint els criteris compositius de l'edificació existent i mantenint l'ús de l'edifici.
4. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, admetent-se modificacions que suposin una millora dels seus valors naturals i una millor adaptació al medi des del punt de vista paisatgístic.
5. Queden prohibides les obertures de noves vies, així com les explanacions, moviments de terres i altres obres que alterin les característiques del sòl i les formes geològiques.
6. En aquesta zona es podran redactar plans especials amb la finalitat de millorar el medi natural, i la protecció de la flora, la fauna i el paisatge, amb la declaració o no, d'espais protegits, de parcs i de reserves naturals.

##### Art. 168 Usos

Es mantindran els usos existents, admetent-se només canvis en base a les disposicions de caràcter general establertes en aquest Pla, adaptades al tipus d'edificació actual. Aquests canvis no podran suposar modificacions de l'estructura parcel·laria i la seva autorització es farà mitjançant els tràmits previstos a la LGOTU.

#### Secció 8.5. Àrea esportivorecreativa (Clau AE)

##### Art. 169 Definició

La zona d'activitats especials corresponen als sòls no urbanitzables destinats a activitats de lleure i de l'esport, relacionats amb la utilització del medi natural, com són les pistes d'esquí, escoles d'escalada, reserves de caça, vedats de pesca, escoles de natura, refugis de muntanya, i altres de naturalesa anàloga.

##### Art. 170 Regulació general

1. El Pla recull la disposició dels elements i els usos actuals que configuren aquestes zones en el seu estat actual. No obstant això, en els casos que es

pretenguin ampliacions d'aquests espais, i noves edificacions i instal·lacions de rellevància, el desplegament del Pla es farà mitjançant un Pla especial, que contemplarà la necessitat de les mateixes, i la seva ordenació urbanística vers la seva integració en el medi natural i la minoració dels impactes.

2. Aquestes activitats especials s'ajustaran a les disposicions de la Llei General per a la promoció, finançament i explotació de camps de neu i instal·lacions turísticoesportives d'alta muntanya, i a les Ordinacions sobre estacions turístiques d'hivern i estiu, de 4 de juny de 1970.

#### Secció 8.6. Sòl sense designació específica (clau SS)

##### Art. 171 Definició

Constitueixen els sòls no urbanitzables sense designació específica els terrenys del Comú i quarts, que no han estat qualificats dintre de les diferents categories de sòl no urbanitzables.

##### Art. 172 Regulació general

En aquest tipus de sòl no urbanitzable, seran d'aplicació les prohibicions, les actuacions excepcionals i les actuacions no sotmeses a autorització previstes a la LGOTU.

#### Secció 8.7. itineraris d'interès

##### Art. 173 Definició

1. Es defineixen com a itineraris d'interès, en el sòl no urbanitzable, els camins, senders, passos de pescador a les vores dels rius, marges de recs i, fins i tot, vies ferrates, que possibiliten les activitats d'oci com l'excursionisme, i de treball en el medi rural.

2. S'inclouen com a itineraris d'interès no solament els indicats en el plànol del sòl no urbanitzable sinó també tots aquells que tenen un caràcter públic.

##### Art. 174 Regulació general

A cada banda dels itineraris d'interès es fixa una franja de protecció de 15 metres. La disposició del terreny i les activitats desenvolupades en aquesta franja no solament no han de lesionar la qualitat dels itineraris sinó que també han de realçar la seva estètica i les seves vistes. En qualsevol cas, la franja haurà de quedar lliure d'edificació.

#### Secció 8.8. Àrees exposades a riscos naturals (RN)

##### Art. 175 Definició

Aquestes àrees corresponen, dins del sòls no urbanitzables, a les zones exposades a riscos naturals, que a través dels estudis geològics i geotècnics,

s'ha pogut delimitar, i per la cartografia d'allaus, de despreniments i d'altres riscos naturals establerta pel Govern.

Art. 176 Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals

1. Els terrenys compresos en les àrees de riscos d'allaus i de despreniments o afectades per torrents, delimitades en els documents cartogràfics elaborats pel Govern així com els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües estaran subjectes a les servituds i a les limitacions d'edificació i ús del sòl que estableix la respectiva normativa sectorial.

2. Quan d'acord amb l'esmentada normativa sectorial la naturalesa i el grau dels riscos naturals existents permetin la realització de treballs de protecció que facin compatible l'ocupació i eventual edificació dels terrenys afectats, l'atorgament de les llicències urbanístiques que en cada cas siguin procedents resta condicionada a la prèvia autorització dels treballs de protecció així com a la determinació prèvia de les característiques constructives de les edificacions, en els termes que disposi la reglamentació dictada pel Govern a l'empara de l'autorització prevista a la LGOTU. Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'edificació requerirà l'informe favorable previ del Govern.

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

4. En cap cas podran computar-se els sòls així qualificats, en sectors de sòl urbanitzable, per establir-se aprofitaments o cessions obligatòries del sector de desenvolupament.

5. No s'atorgarà cap autorització per edificar, desmuntar, excavar, urbanitzar ni parcel·lar en aquesta zona.

6. En terrenys subjectes a riscos d'allaus, serà d'aplicació el Decret de 7 de juny de 1989, sobre el règim jurídic de l'ocupació, la utilització i la construcció de terrenys afectats per allaus.

Disposició final

Disposició derogatòria

Queden derogades les normes urbanístiques que foren objecte de publicació en el BOPA núm. 3, any 19, de data 11 de gener de 2007, i totes les disposicions comunals anteriors que s'hi oposen.

Tot el que es fa públic per a coneixement general.

La Massana, 18 de juny de 2009

El Cònsol Major

Josep M. Camp Areny