

# P O U P D' ANDORRA LA VELLA

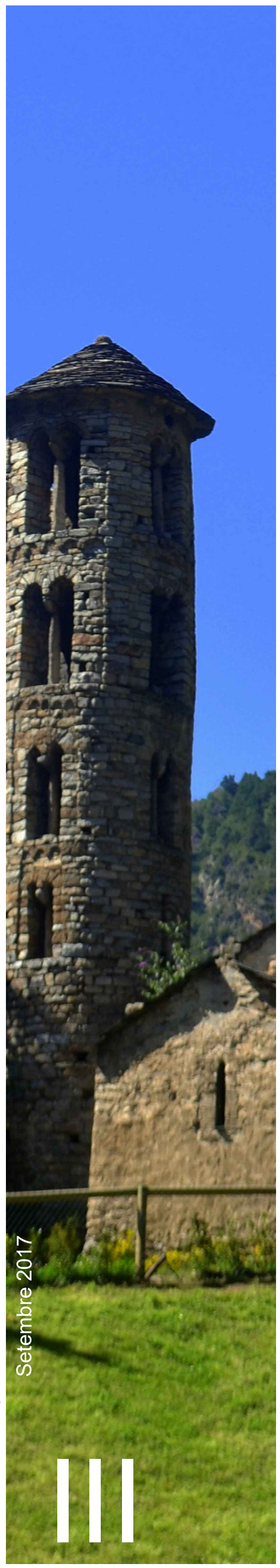


Comú d'Andorra la Vella

## NORMES URBANÍSTIQUES

Document Aprovació Definitiva

Setembre 2017





<b>TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTOL I Objecte, contingut i vigència del POUP .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTOL II Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTOL III Execució del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial .....</b>	<b>13</b>
SECCIÓ 1 Gestió i Execució del Pla .....	13
SECCIÓ 2 Els Projectes d'Urbanització .....	15
<b>CAPÍTOL IV Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl i subsòl .....</b>	<b>16</b>
SECCIÓ 1 Llicències urbanístiques.....	16
<b>TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>	<b>18</b>
<b>TÍTOL III PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ i ÚS .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTOL I Paràmetres d'ordenació de l'edificació.....</b>	<b>20</b>
SECCIÓ 1 Tipus d'ordenació .....	20
SECCIÓ 2 Definició dels paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació.....	20
<b>CAPÍTOL II Regulació dels paràmetres d'ús .....</b>	<b>24</b>
<b>TÍTOL IV REGULACIÓ i DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES .....</b>	<b>26</b>
SECCIÓ 1 Disposicions Generals.....	26
SECCIÓ 2 Sistema de comunicacions (C) .....	30
SECCIÓ 3 Sistema Hidrològic (H) .....	32
SECCIÓ 4 Sistema d'Equipaments Comunitaris (E).....	32
SECCIÓ 5 Sistema d'Espais Lliures (P).....	34
SECCIÓ 6 Sistema de Serveis Tècnics (S) .....	36
SECCIÓ 7 Sistema de Protecció (ZP) .....	37
<b>TÍTOL V REGULACIÓ i DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTOL I Disposicions generals .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPÍTOL II Regulació de les zones.....</b>	<b>39</b>
SECCIÓ 1 Zona de Casc Antic (Z-1) .....	39
SECCIÓ 2 Zona de densificació urbana (Z-2) .....	52
SECCIÓ 3 Zona d'Edificació Aïllada Semí intensiva (Z-3) .....	56
SECCIÓ 4 Zona d'Edificació Aïllada Intensiva (Z-4) .....	66
SECCIÓ 5 Zona de Cases en Filera (Z-5).....	71



SECCIÓ 6 Zona d'Edificació per Definició Volumètrica (Z-6) .....	75
SECCIÓ 7 Zona Industrial i Logística (Z-7) .....	82
SECCIÓ 8 Zona de Verd Privat (Z-9) .....	85
<b>TÍTOL VI REGULACIÓ i DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT .....</b>	<b>89</b>
<b>TÍTOL VII REGULACIÓ i DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE .....</b>	<b>92</b>
<b>TÍTOL VIII REGULACIÓ i DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE .....</b>	<b>96</b>



## TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I Objecte, contingut i vigència del POUP

#### Article 1 Objecte i àmbit territorial del POUP

Aquest Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial (POUP) té per objecte l'ordenació urbanística de la Parròquia d'Andorra La Vella, de conformitat amb allò que disposa la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (LGOTU), aprovada pel Consell General el 29 de desembre de 2000, modificada per la Llei 8/2006, de 21 de juny, per la Llei 6/2011, del 28 de juliol i per la Llei 16/2012, del 31 de juliol

#### Article 2 Marc legal

La primera revisió del POUP s'ha redactat d'acord amb la normativa urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable.

La referència a la "normativa urbanística vigent" remet a l'ordenament urbanístic vigent a Andorra, consistent en la LGOTU aprovada pel seu Consell General i els reglaments i disposicions que la desenvolupen.

En cas de pèrdua de vigència de la normativa citada, els esments a aquesta s'hauran d'entendre referits a aquella que vingui a substituir-la.

#### Article 3 Contingut

Aquesta revisió del POUP està integrada pels següents documents:

I. Memòria descriptiva i justificativa del POUP.

II. Plànols:

A Plànols d'Informació

B Plànols Normatius:

N1 Plànol de classificació del sòl (e 1:20.000) / 1 Plànol

N2 Plànol de classificació del sòl (e 1:6.000) / 4 Plànols

N3 Plànol de sistemes general i locals de comunicació, sistema hidrològic i sistema de protecció (e1:6.000) / 1 Plànol

N4 Plànol de sistemes d'equipaments comunitaris i Cessió obligatòria (1:6.000) / 1 Plànol



- N5 Plànol de sistemes d'espais lliures i Cessió obligatòria (1:6.000) / 1 Plànol
- N6 Plànol de sistemes de serveis (e 1:6.000) / 1 Plànol
- N7 Plànol de zonificació del sòl urbà i urbanitzable (e 1:2.000) / 8 Plànols
- N8 Plànol de perímetres protecció pous i Àrees d'Interès Ambiental (e 1:6.000) / 1 Plànol
- N9 Plànol del catàleg comunal d'elements d'interès subjectes a protecció (e 1.5.000)
- N10 Plànol d'edificis fora d'ordenació (e 1:5.000)

III. Normes Urbanístiques

IV. Ordinacions reguladores

V. Ordinacions de rehabilitació

VI. Catàleg comunal dels edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i dels itineraris d'interès subjectes a protecció

VII. Estudis justificatius de les mesures de protecció del medi ambient

#### **Article 4 Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUP**

1. Memòria del POUP.

La Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel POUP.

2. Plànols Normatius.

Els continguts gràfics dels plànols normatius tenen força normativa vinculant, atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos, respecte:

- a) Les determinacions d'àmbit supracomunal contingudes en el POUP d'Andorra la Vella.
- b) La classificació del sòl, delimitació de les unitats d'actuació i estructura general i orgànica del territori.

Continguda en els plànols normatius N1 i N2 de classificació del sòl, de delimitació de les unitats d'actuació i, N3, N4, N5 i N6 d'estructura general i orgànica del territori que determinen la classificació del sòl i l'estructura general i orgànica del territori d'acord amb la normativa urbanística vigent.



L'alteració d'aquests continguts requerirà la Revisió o la Modificació del POUP.

c) La qualificació del sòl

El plànol normatiu N7 de zonificació del sòl urbà i urbanitzable són propis del POUP, d'acord amb la normativa urbanística vigent.

L'alteració d'aquests continguts requerirà la Revisió o la Modificació del POUP.

### 3. Normes Urbanístiques

Aquestes normes, amb els plànols normatius - amb l'excepció d'aquells que ho indiquin expressament- els annexes normatius (fitxes), i el Catàleg Comunal dels edificis, espais i elements d'interès històric, monumental, cultural, natural i ambiental i dels itineraris d'interès subjectes a protecció (amb el seu plànol normatiu N9 i les seves mesures de protecció), les Ordinacions Reguladores de la Normativa Subsidiària i les Ordinacions de Rehabilitació constitueixen el cos normatiu urbanístic de la Parròquia d'Andorra La Vella, i prevalen sobre la resta de documents del POUP. En allò que no hi estigui previst, s'estarà a la normativa urbanística vigent i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

### 4. Convenis Urbanístics

Els convenis urbanístics que acompanyin o desenvolupin el POUP s'hi incorporen com a document de caràcter vinculant per a les parts signants. Els compromisos i obligacions contrets respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització, i qualssevol altre aspecte que les parts creguin convenient, es perfeccionaran mitjançant les figures de planejament o de gestió més adients.

### 5. Altres documents, plànols d'informació, plànols complementaris i estudis monogràfics

Els altres documents, plànols d'informació, i estudis monogràfics tenen únicament caràcter informatiu.

## Article 5 Obligatorietat

1. Les determinacions del POUP vinculen l'Administració i els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.



## Article 6 Interpretació

1. La interpretació de les determinacions del POUP s'interpretaran d'acord amb els criteris, finalitats i objectius expressats en els documents que l'integren, dins del marc normatiu de la legislació urbanística que és d'aplicació.
2. En cas de dubte o contradicció entre la norma escrita i els plànols i gràfics, prevaldrà la norma escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
3. En la interpretació de les determinacions del POUP que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
4. Si es produeixen dubtes en la interpretació del POUP produïts per imprecisions o contradiccions entre diferents documents, serà vàlida la determinació que impliqui menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, major protecció ambiental i menor densitat d'habitatges. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres Disposicions a què el POUP pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.
5. En tot allò que no hagi estat previst o que hagi estat regulat de manera insuficient en el planejament derivat que desenvolupi aquest POUP s'aplicarà la normativa d'aquest darrer.
6. Les determinacions del POUP que puguin referir-se a espais situats fora del terme parroquial, s'hauran d'entendre solament com indicatives.

## Article 7 Regles gràfiques d'interpretació

1. La delimitació de les diverses unitats territorials (unitats d'actuació, sectors, zones i sistemes) determinades en el POUP, podrà ésser ajustada o precisada a través dels instruments que el desenvolupin, sense necessitat de modificar el POUP, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials d'acord amb el previst a l'article 105.2 de la LOGTU i sempre que es donin les causes assenyalades en l'apartat següent i amb les limitacions establertes en l'apartat tercer.
2. Les causes que poden justificar l'ajustament o precisió de les determinacions són:
  - a) L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificació consolidats.
  - b) Els límits, línies i particions de propietats existents amb anterioritat al present POUP.



- c) Les característiques geogràfiques i/o topogràfiques del terreny
  - d) L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin
3. La superfície de les unitats d'actuació podrà alterar-se en més o en menys, amb un màxim d'un 5 %, respecte les superfícies resultants dels plànols d'ordenació d'aquest POUP. L'alteració de la superfície dels sistemes no podrà en cap cas reduir l'estàndard de la unitat d'actuació o sector corresponent.
4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala.

#### **Article 8 Vigència**

Aquest POUP entra en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Butlletí Oficial del Principat i es mantindrà mentre no es revisi. S'estableix com a termini mínim de vigència el de sis anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan concorri alguna de les circumstàncies que s'estableixin a l'article següent o quan, encara que no s'escaiguin aquestes circumstàncies, sigui procedent la seva revisió d'acord amb l'establert a la normativa urbanística vigent.

L'alteració d'aquest POUP es portarà a terme a través de la seva revisió o de la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas d'acord amb la Llei.

#### **Article 9 Revisió**

L'alteració de qualsevol dels continguts essencials del POUP únicament es pot portar a terme mitjançant el procediment de revisió regulat a l'article 103 i 104 de la LGOTU. D'acord amb allò previst a l'article 103 de la LGOTU, les successives revisions del pla només es podran practicar cada 6 anys, comptats des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la revisió precedent.

La revisió del POUP s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

- a) L'alteració de manera substancial de les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació previstos en el POUP.
- b) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos, o sobrevinguin exigències majors que les previstes per a equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
- c) La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes que plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori, que afectin a factors bàsics del planejament.





El projecte de revisió del POUP haurà d'incorporar la mateixa documentació que el POUP, amb idèntic grau de precisió.

#### **Article 10 Modificació**

1. L'alteració puntual de les determinacions del POUP es tramitarà pel procediment de Modificació del POUP, d'acord amb l'establert als articles 105 i 106 de la LGOTU.

#### **Article 11 Actualització del POUP.**

1. Cada quatre anys, s'elaborarà un Text Refós d'actualització del POUP que contindrà totes les alteracions i variacions provinents de modificacions puntuals del POUP, planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període, sempre i quan el volum i l'abast de les modificacions així ho requereixi.
2. Aquest Text Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les Modificacions del POUP a la legislació urbanística vigent.

#### **Article 12 Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació**

##### **SISTEMES**

<b>SISTEMA DE COMUNICACIÓ:</b>	<b>Clau C</b>
Xarxa viària territorial	(clau C1)
Xarxa viària urbana	(clau C2)
Xarxa viària cívica	(clau C3)
Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès en sòl urbà	(clau C4)
Xarxa viària rural	(clau C5)
<b>SISTEMA HIDROLÒGIC:</b>	<b>Clau H</b>
<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS:</b>	<b>Clau E</b>
Reserva d'equipament comunitari	(clau E1)
Sanitaris, assistencials i socials	(clau E2)
Educatius i culturals	(clau E3)
Esportius i lleure	(clau E4)
Administratius i serveis	(clau E5)
Cementiri	(clau E6)



Religiós	(clau E7)
<b>SISTEMA D'ESPAIS LLIURES:</b>	<b>Clau P</b>
Parc forestal urbà	(clau P1)
Parcs i jardins urbans	(clau P2)
Àrees d'esbarjo	(clau P3)
<b>SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS:</b>	<b>Clau S</b>
<b>SISTEMA DE PROTECCIÓ:</b>	<b>Clau ZP</b>
<b>ZONES DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT</b>	
ZONA DE CASC ANTIC:	Clau Z-1
ZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA:	Clau Z-2
ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA SEMIINTENSIVA:	Clau Z-3
ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA INTENSIVA:	Clau Z-4
ZONA DE CASES EN FILERA:	Clau Z-5
ZONA D'EDIFICACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA	Clau Z-6
ZONA INDUSTRIAL I LOGÍSTICA	Clau Z-7
ZONA DE VERD PRIVAT	Clau Z-9
<b>ZONES DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT I SÒL URBANITZABLE</b>	
<i>(*) Definides pels sectors i segons les claus del sòl urbà consolidat</i>	
<b>ZONES DE SÒL NO URBANITZABLE N</b>	
SÒL FORESTAL	Clau N1
SÒL AGRÍCOLA I RAMADER	Clau N2
ZONES DE PROTECCIÓ D'AIGÜES	Clau N3
ZONES DE PROTECCIÓ NATURAL	Clau N4
ITINERARIS D'INTERÈS	Clau N6
ZONES EXPOSADES A RISCOS NATURALS	Clau N7
SÒL SENSE DESIGNACIÓ ESPECÍFICA	Clau N8
UNITATS D'ACTUACIÓ DE GESTIÓ DIRECTA	(GD)
UNITATS D'ACTUACIÓ DE SOL URBÀ NO CONSOLIDAT (PP-NC)	
UNITATS D'ACTUACIÓ DE SÒL URBANITZABLE (PP-SUR)	



## CAPÍTOL II Desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial

### Article 13 Iniciativa i competència per al desenvolupament del POUP

El desenvolupament d'aquest POUP correspon al Comú d'Andorra la Vella.

Els propietaris podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics per al desenvolupament d'aquest POUP en la forma i el procediment previstos en la legislació urbanística vigent. El Comú facilitarà la participació ciutadana en els procediments d'aprovació dels plans urbanístics i dels instruments d'execució urbanística.

### Article 14 Desenvolupament i respecte al POUP.

Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest POUP i d'acord amb la classificació del sòl, es podran redactar i aprovar els següents instruments:

- Plans Parcials i Plans Especials.
- Programes i Ordinacions per a la Reforma Urbana Interior, de Protecció i de Sanejament.

Els instruments que s'aprovin en desenvolupament d'aquest POUP hauran de respectar les previsions que s'hi contenen, així com les determinacions assenyalades per la normativa urbanística vigent.

Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats anteriorment, les determinacions del POUP seran d'aplicació directa i immediata.

### Article 15 Unitats d'Actuació i Sectors.

El sòl urbà i urbanitzable es divideix en unitats d'actuació. Aquestes són els àmbits territorials en què, mitjançant la zonificació, es concreta l'ordenació urbanística del territori i alhora, constitueixen les àrees de referència per a fer efectiva la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues derivats del planejament.

### Article 16 Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el POUP

1. Per al desenvolupament de les previsions del POUP en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable i per a que es duguin a terme les operacions de regularització de finques i de distribució dels beneficis i les càrregues del planejament entre els propietaris afectats, així com per a desenvolupar i executar les operacions de renovació urbana que el POUP assenyalí en les unitats d'actuació en sòl urbà consolidat, es redactaran plans parcials i especials.



2. En tot cas serà procedent la formulació d'un Pla Especial d'Iniciativa pública quan tingui per objecte el desenvolupament dels Sistemes Generals de Comunicacions, d'Espais Lliures, d'Equipaments Comunitaris, de Proteccions de Serveis i de subministraments col·lectius. També serà procedent realitzar plans especials d'iniciativa pública en barris antics i àrees de reforma delimitats per aquest POUP amb unitats d'actuació de gestió directa.
3. Els Plans Parcial i Especials podran completar les previsions d'aquest POUP, però en cap cas no podran modificar-les.
4. Les determinacions del planejament derivat hauran de tenir un grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, excepte que es tracti d'un Pla Parcial tramitat als efectes de la simple obtenció de la garantia d'aprofitament urbanístic, en què la seva presentació per a l'obtenció comunal s'efectuarà en el moment en què es decideixi l'execució efectiva del pla.
5. Els Plans Parcial i Especials hauran de garantir les connexions amb els sistemes i infraestructures generals i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, tot aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi el Comú. També hauran de respectar necessàriament les determinacions del Pla Especial d'Infraestructures així com incorporar les càrregues urbanístiques que aquesta estableixi.

Tota la infraestructura que sigui necessària per al desenvolupament del sector o de la unitat d'actuació anirà al seu càrrec.

6. Els espais destinats a sistemes es disposaran de la forma més agrupada possible quan el seu ús ho permeti, per constituir unitats funcionals completes i caldrà garantir l'accés públic i la seva continuïtat per constituir un sistema coherent en sí mateix i en relació amb les àrees veïnes.
7. Els Plans Parcial i Especials incorporaran criteris tècnics en la construcció de nous habitatges, centres hotelers i d'altres equipaments, i de les noves edificacions en general, per a la racionalització del consum i corresponent estalvi energètic i millora la qualitat de vida. Així, serà convenient emprar solucions constructives que augmentin l'aïllament tècnic i acústic dels edificis i es procurarà racionalitzar el consum d'aigua.
8. La documentació integrant dels plans parcial i especials haurà d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques de la Unitat d'Actuació o del Sector, amb la corresponent taula comparativa amb les determinacions del present POUP.



**Article 17 Determinacions i documentació dels Plans Parcials i dels Plans Especials com a instrument d'ordenació urbanística i d'execució**

Com a instruments d'ordenació urbanística i d'execució, destinats a desenvolupar i complementar les determinacions d'ordenació física establertes pel POUP, els Plans Parcials i els Plans Especials, així com la documentació que han de contenir, serà la que es determini a la normativa aplicable.

**Article 18 Mecanismes de formalització del deure de cessió obligatòria**

1. La cessió en sòl urbà consolidat s'estableix en el 7% d'acord amb l'establert a la LGOTU. La cessió en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable serà la que determini la fitxa de la unitat corresponent.
2. En les finques amb edificacions existents, es fixa un període de 10 anys en el que es mantindrà el dret de substitució als efectes de cessió. Aquest període s'inicia en el moment de l'autorització d'enderroc de l'edifici.
3. En el sòl urbà consolidat, en que no es doni l'exempció del deure de cessió al produir-se un increment de sostre edificat, el deure de cessió del 7% del sòl s'aplica proporcionalment al increment realitzat i es farà efectiu mitjançant el pagament de l'equivalent econòmic d'acord amb els preus de repercussió de sòl urbà consolidat que el Comú publiqui a tal efecte.

Es podrà proposar la cessió en sòl urbà consolidat en forma de cessió física de terreny en la mateixa unitat d'actuació o en una altra unitat de sòl urbà no consolidat o sòl urbanitzable, amb el ben entès que la valoració de les cessions hauran de ser equivalents i el Comú haurà d'acordar aquesta acceptació de cessió en base a l'interès públic.

4. En Ordinació específica per un àmbit o ús concret, es podrà regular les condicions de substitució de la cessió parcial o total, per la realització de determinats projectes d'interès públic i comunal.
5. La valoració del deure de cessió de sòl corresponent als propietaris en els supòsits anteriorment descrits, s'efectuarà per part del Comú en el moment de la sol·licitud de la llicència edificatòria corresponent en el cas de les Unitats d'Actuació en sòl urbà consolidat o en el moment de presentació del Projecte de Pla Parcial o Pla Especial al Comú en el cas de les Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. La valoració s'efectuarà d'acord amb els criteris determinats en l'ordenació comunal corresponent o equivalent.
6. El pagament de la cessió obligatòria al Comú es realitzarà d'acord amb la legislació urbanística general.



## CAPÍTOL III Execució del Pla d'Ordenació Urbanística Parroquial

### SECCIÓ 1 Gestió i Execució del Pla

#### Article 19 Determinacions dels Plans Parciais i dels Plans Especials com a instrument d'ordenació urbanística

Com a instruments d'ordenació urbanística, destinats a desenvolupar i complementar les determinacions d'ordenació física establertes pel Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial, els Plans Parciais i els Plans Especials han de contenir les determinacions següents:

- a) Assignació d'usos residencials, industrials, comercials, etc., mitjançant la divisió del territori ordenat en zones urbanes, en funció dels usos admesos, les tipologies edificatòries i la determinació de les seves intensitats.
- b) Determinació de la parcel·lació del sòl i establiment de les condicions d'edificació de cada parcel·la amb assenyalament dels paràmetres (sostres, volums, alçades, ocupació, voladissos, etc.) que siguin propis del sistema d'ordenació adoptat en cada zona.
- c) Traçat i característiques de la xarxa de comunicacions pròpia de l'àmbit ordenat i del seu enllaç amb el sistema general previst al Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial. Assenyalament dels espais per a vianants, trànsit rodat i aparcaments.
- d) Emplaçament i delimitació de les reserves de sòl per a espais lliures, equipaments comunitaris, serveis públics i aparcaments que hagi previst el Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial, amb indicació d'aquelles que formen part del percentatge que han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta al Comú.
- e) Traçat i característiques de les galeries tècniques i de les xarxes de subministrament d'aigua, depuració, clavegueram, aigües pluvials, energia elèctrica, telèfon i tots els altres serveis previstos en el Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial, amb el seu enllaç amb els sistemes generals previstos al Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial, i en el Pla Especial d'Infraestructures, excepte que es tracti d'un Pla Parcial tramitat als efectes de la simple obtenció de la garantia d'aprofitament urbanístic, en què la seva presentació per a l'obtenció comunal s'efectuarà en el moment en què es decideixi l'execució efectiva del pla.
- f) Aprofitament unitari del sector.



- g) Estudi econòmic i financer del cost d'implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització.
- h) En el seu cas, determinació de les etapes previstes per a l'execució de les obres per al seu desenvolupament en fases mitjançant projectes d'urbanització independents, amb la justificació de la seva coherència unitària i de la seva oportunitat tècnica, excepte que es tracti d'un Pla Parcial tramitat als efectes de la simple obtenció de la garantia d'aprofitament urbanístic, en què la seva presentació per a l'obtenció comunal s'efectuarà en el moment en què es decideixi l'execució efectiva del pla.
- i) Quadre resum de les determinacions urbanístiques de la Unitat d'Actuació o del Sector, amb la corresponent taula comparativa amb les determinacions del present Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.

#### **Article 20 Convenis urbanístics.**

Ultra els convenis d'urbanització integrants dels plans parcials, el Comú podrà també subscriure convenis urbanístics amb els propietaris.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUP d'Ordenació, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, serà objectiu prioritari del conveni urbanístic l'obtenció de majors espais públics per a la parròquia.

#### **Article 21 Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni.**

1. El contingut dels convenis urbanístics s'incorporarà a les figures de planejament o execució urbanística corresponents.
2. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació del Comú per tal de tenir validesa plena. Això, sens perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

#### **Article 22 Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització**

1. Els propietaris de terrenys urbans amb deficiències d'urbanització podran avançar les obres necessàries per convertir els terrenys en solars, encara que es trobin inclosos en polígons



d'actuació, sempre que la seva execució no estigui programada, i previ el permís del Comú. Els costos d'aquestes obres aniran totalment a càrrec dels interessats, si el Comú no acorda expressament el contrari, i la seva execució s'haurà d'ajustar a un projecte tècnic degudament aprovat pel Comú, que contempli la globalitat de l'actuació en la qual s'insereixen.

2. En el cas que l'actuació posterior requereixi l'enderrocament de les obres anticipades, la reposició de les que s'haguessin malmès, o qualsevol altre sobrecost, ho hauran de suportar les persones que les van realitzar, llevat que el Comú, en el seu moment, hagués acordat expressament el contrari.
3. Abans del començament de les obres, l'interessat presentarà garantia del 100 % del cost de la part d'urbanització que executi, per garantir-ne la correcta execució. El Comú podrà reservar-se de la recepció de les obres acabades fins que no estiguin finalitzades les de tot el polígon d'actuació, a plena satisfacció dels Serveis Tècnics del Comú.

## SECCIÓ 2 Els Projectes d'Urbanització

### Article 23 Els projectes d'urbanització "tal com construït" – de final d'obra.

1. Els promotors de la urbanització, un cop finalitzades les obres d'urbanització i acompanyant la sol·licitud de lliurament d'aquestes al Comú, hauran d'aportar el projecte d'urbanització "as built".
2. La documentació d'aquests projectes es presentarà en paper i suport informàtic (arxius en format pdf i dwg).





## **CAPÍTOL IV Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl i subsòl**

### **SECCIÓ 1 Llicències urbanístiques.**

#### **Subsecció 1. Disposicions generals. Classes de Llicències.**

##### **Article 24 Actes subjectes a llicència**

Estan subjectes a llicència urbanística prèvia tots els actes d'utilització o transformació del sòl o del subsòl, de realització d'obres, de construcció d'edificis o d'enderroc d'obres i instal·lacions, d'acord amb allò determinat al Reglament de la Construcció, el planejament i les ordinacions comunals .

##### **Article 25 Autoritzacions concurrents.**

L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'article anterior no eximeix de l'obtenció d'altres autoritzacions segons disposi la legislació sectorial aplicable.

En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència urbanística corresponent, de manera que, sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

Les llicències no inclouen automàticament l'autorització del Comú per l'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionat amb l'obra autoritzada

##### **Article 26 Exempció de l'obligació d'obtenir llicència**

Les obres públiques que es duguin a terme sota la direcció dels Serveis Tècnics Comunals, propis o contractats, no requeriran llicència urbanística.

##### **Article 27 Règim de les llicències urbanístiques.**

1. Les llicències urbanístiques s'atorguen o deneguen d'acord amb les previsions i determinacions establertes a la Llei i als seus Reglaments, el planejament urbanístic i les ordinacions comunals.
2. Les resolucions de concessió de les llicències poden condicionar el seu atorgament al compliment de les condicions legals, que n'evitin la denegació.
3. Les llicències urbanístiques s'entendran atorgades salvat el dret de propietat i sens perjudici del dret de tercers.



4. Les resolucions de denegació de llicències seran motivades.
5. Els actes d'atorgament o denegació de les llicències produiran efectes entre el Comú i els peticionaris, sense que s'alterin les situacions privades entre aquests i tercers.

**Article 28 Transmissió de les llicències urbanístiques.**

1. Les llicències urbanístiques són transmissibles. Els subjectes que intervinguin en la transmissió l'han de comunicar al Comú, mitjançant sol·licitud de transmissió específica, amb indicació de les dades d'identificació i de localització del nou titular.
2. En els supòsits en què s'efectuï la transmissió sense comunicació al Comú, els subjectes que intervenen en la transmissió són responsables solidaris dels danys que puguin derivar-se de l'actuació autoritzada.



## TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 29 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que preveu l'Article 24 de la LGOTU es defineix mitjançant la classificació, que es complementa amb la determinació, mitjançant la tècnica de la zonificació dels usos específics –públics o privats- a què són destinats, i de les intensitats dels aprofitaments que se'ls atorguen.

### Article 30 Classificació del sòl

El present POUP classifica el sòl, segons el que preveu l'Article 24 de la LGOTU, en una de les tres classes següents: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable. Aquesta classificació i la seva localització queda reflectida en els Plànols Normatius N1 i N2.

### Article 31 El sòl urbà. Règim del sòl

El present POUP classifica el sòl urbà en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat:

1. La definició i el règim del sòl urbà es l'establert a l'Article 7 i 8 del Reglament Urbanístic.

### Article 32 Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

Els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat inclosos en una Unitat d'actuació de Gestió Directa, estan subjectes al règim de drets i deures establerts a l'Article 12 del Reglament Urbanístic

### Article 33 Drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat

Els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat inclosos en una Unitat d'actuació que s'hagi de desenvolupar mitjançant un Pla Parcial o Pla Especial, estan subjectes al règim de drets i deures establerts a l'Article 13 del Reglament Urbanístic.

### Article 34 El sòl urbanitzable. Règim del sòl.

1. La definició i el règim del sòl urbanitzable es l'establert a l'Article 14 i 15 del Reglament Urbanístic.



**Article 35 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable**

Els propietaris de terrenys classificats com a sòl urbanitzable inclosos en una Unitat d'actuació que s'hagi de desenvolupar mitjançant un Pla Parcial o Pla Especial, estan subjectes al règim de drets i deures establerts a l'Article 16 del Reglament Urbanístic.

**Article 36 El sòl no urbanitzable. Règim del sòl.**

1. La definició i el règim del sòl no urbanitzable es l'establert a l'Article 17 i següents del Reglament Urbanístic.

**Article 37 Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable**

Els propietaris de terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes al règim de drets i deures establerts a l'Article 21 del Reglament Urbanístic.



## TÍTOL III PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I ÚS

### CAPÍTOL I Paràmetres d'ordenació de l'edificació

#### SECCIÓ 1 Tipus d'ordenació

##### Article 38 Definició dels tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest POUP són les següents:

1. **Edificació segons alineació de carrer:** correspon a l'edificació que ajusta el pla de façana a l'alineació del carrer i ocupa tot l'ample de la parcel·la, de manera que en els seus límits laterals es formen plans de mitgera comuna amb les edificacions veïnes.
2. **Edificació aïllada segons parcel·lació:** correspon a l'edificació que es realitza de forma isolada dins de la parcel·la envoltada d'espai lliure, separats del carrer i dels altres límits de parcel·la, de forma que per damunt de la rasant del terreny tot el seu perímetre estaria constituït per façanes, amb l'excepció dels supòsits d'habitatge aparionat (2 habitatges).
3. **Edificació per definició volumètrica:** correspon a les construccions realitzades a partir de la composició, ordenació i condicions volumètriques específiques. Aquest tipus d'edificació es realitzarà per cada sector de planejament, en funció de les condicions urbanístiques definides, o bé per la "Zona d'edificació per definició volumètrica" (clau Z6), regint-se per les condicions paramètriques de l'edificació obtingudes pel planejament al qual està subjecte. L'objecte del tipus d'ordenació per definició volumètrica és: la distribució de l'edificabilitat neta sobre les parcel·les, l'ordenació de l'edificació en la parcel·la i l'ordenació relativa de l'edificació amb criteris de composició volumètrica donant lloc a àmbits de continuïtat urbana.

##### Article 39 Definició dels paràmetres dels diferents tipus d'ordenació de l'edificació.

Els paràmetres urbanístics aplicats a cadascun dels diferents tipus d'edificació venen definits i detallats en el Reglament de la Construcció.

#### SECCIÓ 2 Definició dels paràmetres aplicables a tot tipus d'ordenació

##### Article 40 Definicions

1. **Parcel·la:** porció de sòl urbà edificable.



2. **Solar:** Parcel·la compresa en una unitat d'actuació de sòl urbà consolidat que d'acord amb la zonificació efectuada pel POUP sigui apta per l'edificació i que compleixi els requisits següents:
  - a) Que reuneixi les condicions adequades a les normes de parcel·lació establertes per l'article 25 del TRLGOTU.
3. Que tingui dimensions adequades a les normes de parcel·lació establertes pel POUP.
4. Que el vial al qual confrontin tingui pavimentada la calçada, establertes les voreres i posseeixi enllumenat públic.
5. Que tingui fixades alineacions i rasants.
6. **Índex d'edificabilitat:** superfície construïda computable en el càlcul de l'edificabilitat en relació amb la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl ( $m^2st/m^2sòl$ ).
7. **Superfície construïda d'un edifici:** Suma de totes les superfícies construïdes da cada planta corresponent a la projecció horitzontal de cadascuna, de l'envolupant exterior de tots els elements constructius de l'edifici, després de deduir cobertes i patis d'illa i de parcel·la (aquells que compleixen amb les dimensions mínimes de les Ordinacions Reguladores).
8. **Xamfrans:** les edificacions de nova construcció o substitució d'existents amb façana a dos carrers oblíquos s'alinearàn en la seva catonera entre els dos carrers, segons una circumferència de 8 metres de radi. Aquesta línia corba podrà ser substituïda per qualsevol altra figura inscriptible dins de la pròpia circumferència. S'exceptua d'aquest compliment a les edificacions de zona de Casc Antic (clau Z-1)
9. **Superfície edificada:** Part de la superfície construïda resultant de l'aplicació dels paràmetres d'edificabilitat incloent:
  - Les superfícies de totes les plantes, per damunt de la planta soterrani amb alçada útil igual o superior a 1,80 metres.
  - En les plantes semisoterrani es considerarà superfície edificada segons els criteris establerts en el punt 11 d'aquest article.
  - Els cossos volats computaran segons la seva condició de tancats, semioberts o oberts, segons s'estableix en aquest mateix article.



- Els patis d'illa i de parcel·la que no arribin a les dimensions establertes a les Ordinacions Reguladores d'aquest POUP, computaran com superfície edificada.
- No comptabilitzen els passos interiors públics sota porxos.
- Les terrasses no cobertes no computen com a superfície edificada.

10. **Planta baixa:** la situada a nivell de sòl o carrer.

11. **Planta soterrani:** la que tingui el nivell de forjat de tota la planta a més d'1,60 metres per sota del nivell més baix de la rasant del carrer en ordenació d'edificació per alineacions de carrer i del terreny modificat en els altres sistemes d'ordenació.

12. **Planta semisoterrani:** és la planta que per causa de la configuració del terreny té algunes cares enterrades mentre que altres constitueixen façanes amb possibilitat d'obertures a l'exterior.

A nivell de superfícies computables, es consideren els criteris següents:

- En ordenacions d'edificacions per alineacions a carrer, es considerarà superfície computable la franja de 10 metres des de la façana amb possibilitat d'obertures, sempre que els usos siguin aparcament, local comercial, restauració o magatzem. Per a la resta d'usos, computarà el 100 % de la superfície.
- En ordenacions d'edificació per parcel·lació en què la modificació del terreny dona lloc a la creació de terrasses, les plantes semisoterrànies que donin front a un d'aquests murs, quin ús sigui propi d'una planta soterrània i que no tingui obertures a menys d'1,60 metres d'alçada, tindrà la consideració de planta soterrània i no computable.

13. **Planta edificada:** les que estan per sobre de la planta soterrani.

14. **Planta sotacoberta o cap de casa:** és aquella situada entre el darrer forjat possible de l'edifici i la coberta.

15. **Planta coberta:** planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció, i se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

16. **Cossos volats:** elements constructius habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa o de l'alineació de l'edificació.



- a) Són cossos volats tancats els miradors, les tribunes i similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Aquests cossos computen el 100% a efectes de càlcul de la superfície edificada.
- b) Són cossos volats semitancats els que tinguin tancat totalment algun del seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixen aquestes característiques. Aquests cossos computen el 50% de la seva superfície la part que sigui oberta per tots els costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana i el 100% la resta de la superfície.
- c) Són cossos volats oberts les terrasses, balcons o similars. Aquests cossos computen el 50% a efectes del càlcul de la superfície edificada.
17. **Elements sortints:** elements constructius que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i que no són habitables. Són elements sortints sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars.
18. **Pati interior, de parcel·la o celobert:** és l'espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació. Sempre que les seves dimensions siguin com a mínim les que es determinen a les Ordinacions Reguladores, no es considerarà ni com superfície construïda ni edificada.
19. **Edificacions auxiliars:** s'entén com, edificacions auxiliars, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a la planta baixa i no podran constituir un element independent de les principals. Computaran al 100% a efectes de càlcul de sostre edificat.
20. **Tanques:** és el cercat de les parcel·les.
21. **Elements tècnics:** s'engloben sota aquest terme els filtres d'aire, torres de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i remats de murs, antenes pròpies de les instal·lacions de l'edifici, maquinària d'ascensors, accessos al terrat o cobert, plafons solars, elements per a energies alternatives en general, i similars, al servei de l'edifici.





## CAPÍTOL II Regulació dels paràmetres d'ús

### Article 41 Usos admesos i usos prohibits

1. Son usos admesos aquells permesos per a cada zona pel POUP. Els espais que es poden adscriure a un determinat ús queden limitats en funció de les seves característiques. Aquests usos poden ser:
  - a) Usos principals: Són aquells usos dominants en el sentit que es preveu que ocupi una proporció majoritària del sostre edificat de la zona i que per tant és el que contribueix a definir el seu caràcter bàsic.
  - b) Usos compatibles: Són aquells que poden portar-se a terme alhora i coexistir amb els principals de la zona.
2. Són usos prohibits aquells que no són permesos pel POUP o per altres disposicions i aquells que encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos, tot i que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma d'ús. Igualment, tots aquells que expressament no estiguin permesos, seran usos prohibits.

### Article 42 Classes d'usos

Els usos que s'estableixen al POUP seran els previstos a la LGOTU i els seus reglaments.

### Article 43 Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que no hagi estat regulat específicament se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

### Article 44 Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable quant a nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

### Article 45 Regulació de la publicitat en edificis i terrenys

1. Sense perjudici de disposicions generals d'obligat compliment, el Comú, mitjançant ordinacions específiques, podrà establir regulacions sobre les característiques, dimensions i mitjans transmissors de la publicitat que es pugui fer en suports situats en façanes, mitgeres i cobertes d'edificis, en solars sense edificar, i en tot tipus de terrenys visibles des de les vies públiques.



2. Les regulacions tenen com a objectius principals:
  - a) La preservació de la qualitat del paisatge urbà i rural.
  - b) La seguretat dels vianants.
  - c) Evitar les interferències en l'atenció dels conductors de vehicles.
3. No s'admeten els cartells publicitaris en el sòl no urbanitzable ni en els edificis catalogats ni en els seus entorns immediats.



## TÍTOL IV REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

### SECCIÓ 1 Disposicions Generals

#### Article 46 Definició i regulació general

1. Els sistemes urbanístics estan integrats pels terrenys que el POUP reserva per ser destinats a comunicacions, espais públics, equipaments comunitaris, infraestructures i serveis col·lectius. Són aquell conjunt d'elements d'interès general que assegurin el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament en la Parròquia d'Andorra la Vella.
2. El POUP estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

#### Article 47 Tipus de sistemes

1. Tindran la condició de sistemes urbanístics generals aquells destinats al servei de tota la població.
2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el POUP i els plans parcials i especials preveuen que es destinin al servei de la població de la unitat d'actuació o sector.
3. El present POUP fixa la ubicació dels sols destinats a equipaments comunitaris en atenció a la seva idoneïtat per l'assoliment de l'interès general, i amb independència de la seva naturalesa de sistemes generals o locals, sens perjudici de la possibilitat, en els sectors a on aquests no hagin estat determinats, que la fixació s'efectuarà mitjançant el seu pla parcial o pla especial, o que aquests instruments efectuïn el seu canvi d'ubicació quan així ho possibilita la fitxa normativa corresponent. Tota vegada serà la seva utilització allò que en determinarà el seu caràcter de sistema general o local.
4. L'ordenació dels sistemes que es facin en Plans Especials o en Plans Parcials han de ser coherents amb els sistemes generals i locals i amb les previsions sobre edificabilitat i usos, a fi de mantenir la relació entre sistemes i previsions a que aquest POUP dona resposta, i hauran de respectar i contemplar les directrius que al respecte s'efectuïn des del Comú.



**Article 48 Classificació dels sistemes**

Els sòls destinats per a aquests POUP a sistemes es classifiquen de la forma següent:

<b>SISTEMA DE COMUNICACIÓ:</b>	<b>Clau C</b>
Xarxa viària territorial	(clau C1)
Xarxa viària urbana	(clau C2)
Xarxa viària cívica	(clau C3)
Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès en sòl urbà	(clau C4)
Xarxa viària rural	(clau C5)
<b>SISTEMA HIDROLÒGIC:</b>	<b>Clau H</b>
<b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS:</b>	<b>Clau E</b>
Reserva d'equipament comunitari	(clau E1)
Sanitaris, assistencials i socials	(clau E2)
Educatius i culturals	(clau E3)
Esportius i lleure	(clau E4)
Administratius i serveis	(clau E5)
Cementiri	(clau E6)
Religiós	(clau E7)
<b>SISTEMA D'ESPAYS LLIURES:</b>	<b>Clau P</b>
Parc forestal urbà	(clau P1)
Parcs i jardins urbans	(clau P2)
Àrees d'esbarjo	(clau P3)
<b>SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS:</b>	<b>Clau S</b>
<b>SISTEMA DE PROTECCIÓ:</b>	<b>Clau ZP</b>

**Article 49 Delimitació dels sòls destinats a sistemes**

Aquest POUP delimita els sistemes generals i locals del territori incloent-hi els elements territorials situats en els terrenys parroquials d'Andorra la Vella en el plànols normatius N3, N4, N5 i N6.



#### **Article 50 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl que el POUP qualifica com a sistemes queda vinculat a aquesta destinació. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic, s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració per qualsevol dels seus procediments, inclosa la cessió gratuïta en els casos en que procedeixi per llei. En tant no tingui efecte l'esmentada adquisició, continuarà de propietat privada però vinculat al destí assenyalat.
2. El POUP admet la titularitat privada i el destí a sistemes, en aquells casos en que és compatible aquesta titularitat i destí. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
  - a) Quan ho determini aquest POUP o planejament derivat que el desenvolupi.
  - b) Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUP i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions que assenyala aquest POUP.
3. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics d'aquest POUP.

#### **Article 51 Desenvolupament del Pla respecte als sistemes**

1. El desenvolupament de les determinacions del POUP sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol, i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del POUP respecte als sistemes, en el sòl urbà es desenvoluparan a través d'Unitats de Gestió Directa, Plans Parcial i Plans Especials; així mateix, en el sòl urbanitzable, a través dels corresponents Plans Parcial Urbanístics i/o Plans Especials dels àmbits delimitats amb què estiguin relacionats; i en sòl no urbanitzable mitjançant actuacions excepcionals i d'interès nacional.
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes pertanyen a més d'una parròquia, el desenvolupament de les determinacions d'aquest POUP es farà amb la participació i coordinació de tots els Comuns implicats i eventualment el Govern quan així resulti de la legislació sectorial aplicable.



## Article 52 Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i l'execució dels sistemes així com l'adquisició dels mateixos, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes Urbanístiques i d'acord amb la Normativa Urbanística vigent.
2. L'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats de la Unitat d'Actuació o dels Sectors.
3. Els sòls qualificats com a sistema per aquest POUP, seran adquirits pel Comú d'Andorra la Vella actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUP, o pel procediment de l'expropiació, si s'escau.
4. Els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment semblant per l'explotació i construcció d'aquests sistemes, en condicions i procediments legals establerts per llei, i d'acord amb el POUP.
5. Els sòls destinats a sistemes de comunicació, d'equipaments comunitaris i parcs i jardins urbans de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments en el subsòl, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUP o Pla Especial que el desenvolupi. A les concessions d'aparcament en el subsòl de parcs i jardins urbans s'establirà la condició de possibilitar l'enjardinament de la superfície mitjançant la previsió d'un gruix mínim d'1,50 metres de terra.
6. Les construccions, instal·lacions, edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUP en els sòls qualificats de sistemes i en les zones de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, a l'obtenció de la corresponent llicència, la qual es subjectarà al que determina la present Normativa, independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació de sistemes, excepte els supòsits previstos als articles 61 i 66 del Text refós de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.

## Article 53 Valor urbanístic dels sistemes

El valor urbanístic que correspondrà als sistemes es determinarà d'acord amb els criteris de valoració fixats segons la Normativa general de valoració aplicable.



## SECCIÓ 2 Sistema de comunicacions (C)

### Article 54 Definició

El sistema de comunicacions comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat, a l'aparcament i al passeig i han de permetre la connectivitat entre àrees i sectors del territori, assegurant un nivell de mobilitat i accessibilitat adequat per vehicles i vianants. També comprèn les franges de protecció i de reserva fixades per les disposicions legislatives vigents.

### Article 55 El sistema viari

1. Aquest POUP estableix les categories de vies següents:
  - a) Xarxa viària territorial (clau C1): està formada pels vials arterials i alguns de col·lectors, de caràcter nacional o equivalent, assenyalats en el plànol de traçat de la xarxa viària: N3.
  - b) Xarxa viària urbana (clau C2): comprèn la xarxa viària formada per la resta de vials col·lectors i locals assenyalats en el plànol de traçat de la xarxa viària: N3.
  - c) Xarxa viària cívica (clau C3): comprèn la xarxa complementària de caràcter cívic o peatonal.
  - d) Xarxa d'itineraris i recorreguts d'interès en sòl urbà (clau C4): comprèn els camins i itineraris d'interès tradicional localitzat en sòl urbà i urbanitzable. En el supòsit que transcorrin conjuntament amb els recs, s'haurà de contemplar una distància de separació d'almenys 5 metres des del límit del camí respecte a les edificacions.
  - e) Xarxa viària rural (clau C5): comprèn els camins que tenen com a funció principal la de garantir l'accés a les diferents propietats del sòl rural i la seva comunicació amb el teixit urbà. Així mateix, també comprèn els itineraris i recorreguts paisatgístics del sòl no urbanitzable.
2. Es qualifica de sistema general viari i de comunicacions la xarxa viària territorial, clau C1. La resta de vials i sistemes de comunicació es qualifiquen de sistema local.
3. El sòl destinat a sistema viari tindran la condició de "non aedificandi". Aquests sòls seran de titularitat pública excepte la xarxa viària rural que sigui de propietat privada.
4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària, es podran completar amb la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui.



5. Les propostes de les cruïlles tècniques contemplades a l'annex de Mobilitat d'aquest POUP seran ajustades i es concretaran amb els projectes tècnics corresponents. Així mateix, en el seu cas, els sobrants que no s'utilitzin a tal efecte, es destinaran, en fases intermitges d'execució, a espais lliures de protecció o verd.

#### **Article 56 Règim general del sistema viari**

1. S'observarà allò que disposa aquesta normativa i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies nacionals o comunals i segons la seva classificació en arterials, col·lectores, d'ús local, etc., per l'obtenció, el projecte, la construcció, l'ús, explotació, conservació i el finançament de la xarxa viària.
2. Els projectes d'urbanització s'atindran a l'establert al Reglament d'urbanització i a les disposicions que en ell es regulin.

#### **Article 57 Tipus de vies**

1. El present POUP estableix els tipus de vies de nova planta o rehabilitació i/o millora de carrers existents i estableix:
  - a) Vials arterials: dimensionats de forma que garanteixen l'embranchament del sistema viari local amb el sistema de carreteres generals del Govern. Són distribuïdors bàsics de vies de trànsit intens, que permeten una especialització elevada de fluxes i alts nivells de serveis.
  - b) Vials col·lectors: recullen la xarxa local de la parròquia i la connexionen amb la vialitat arterial o excepcionalment amb la xarxa general de l'Estat, aquestes són vies fonamentals per l'estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.
  - c) Vials de la xarxa local o de carrers: xarxa urbana de suport a l'activitat residencial, industrial i comercial o altre i que connecten amb la resta de vials enumerats, formant part de la xarxa secundària.
  - d) Carrers cívics: peatonals.
2. Dins les indicacions generals establertes com a protecció del sistema viari, el planejament derivat, assenyalarà les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de les vies dins la reserva establerta per aquest POUP.





3. Dins les indicacions generals establertes, els Plans Parcials i els Plans Especials en sòl urbà i urbanitzable no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària urbana prevista en aquest POUP.

### **SECCIÓ 3 Sistema Hidrològic (H)**

#### **Article 58 Definició**

Comprèn en general el riu Gran Valira, rius, torrents i aquells espais canalitzats afluents dels mateixos (límits de canes). Aquests espais junt amb el propi riu són de domini públic i regulats per la legislació vigent. Aquests terrenys són objecte de protecció especial.

#### **Article 59 Condicions**

1. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable s'estableix una franja no construïble per la iniciativa privada de 5 metres d'amplada en ambdós marges dels rius, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació determinats per Govern.
2. Es prohibeix els moviments de terres, les desforestacions dels marges, les extraccions d'àrids i la tala d'arbres d'iniciativa privada.
3. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 25 metres, a l'interior del qual no s'admetrà cap tipus d'obra a excepció feta de les necessàries per l'execució i el manteniment pròpies de la captació.
4. Els espais de protecció del sistema hidrològic podran ser adscrits als sistemes d'espais lliures públics, viari o estacionaments de superfícies, sempre que la proximitat del riu o torrent no impedeixi, limiti o obstaculitzi aquella finalitat.

### **SECCIÓ 4 Sistema d'Equipaments Comunitaris (E)**

#### **Article 60 Definició**

Comprèn els sòls que es dediquen a usos comunitaris d'exigència col·lectiva i que s'assenyalen en el POUP amb aquesta qualificació.



### Article 61 Tipus d'equipaments comunitaris

1. Els sòls destinats a equipaments comunitaris, amb les edificacions, instal·lacions i serveis sobre els mateixos, es classifiquen en els tipus següents:
  - a) Sanitari, assistencial i socials (clau E2): hospitals, centres sanitaris-assistencials i de salut, llars d'avis i residències de gent gran.
  - b) Educatius i culturals (clau E3): centres docents amb annexes esportius, llars d'infants, escoles, ensenyament en centres específics, centres culturals, biblioteques, museus, centres de cultura i anàlegs.
  - c) Esportius i lleure (clau E4): edificacions i instal·lacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.
  - d) Administratius i serveis (clau E5): activitats pròpies de l'Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública i altres d'interès públic com aparcaments.
  - e) Cementiri (clau E6).
  - f) Religios (clau E7): esglésies, centres religiosos, capelles i anàlegs.
  - g) Habitatge de protecció pública (clau E8).
2. Els sòls d'equipament sense ús assignat i/o que formen part del percentatge de cessió obligatòria i gratuïta que el POUP està obligat a incorporar en les Unitats d'Actuació de desenvolupament de planejament derivat se'ls denomina reserva d'equipaments (clau E1). El tipus d'Equipament Comunitaris serà determinat pel Pla Parcial d'acord amb les directrius establertes pel Comú, o en el seu cas, per un Pla Especial d'Equipaments. Els paràmetres edificatoris seran els de la zona on se situïn, excepte que les seves necessitats funcionals ho impossibilitin.

### Article 62 Titularitat

Els sòls previstos per a nous equipaments comunitaris serà preferentment de titularitat pública, si bé s'admet que la gestió sigui confiada al sector privat. Per altra banda, s'admet l'ús d'equipament a totes les zones.

### Article 63 Condicions generals d'ordenació i d'edificació

1. L'edificació als àmbits d'equipament, s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals que caldrà respectar i a la integració en el sector on s'emplacin, regint-se pels paràmetres urbanístics de la zona en què estiguin inserits.



2. L'ordenació dels equipaments en sòl urbà, s'adequaran a les característiques i demés paràmetres de la zona on se situï, prenent com a referència l'ordenació i clau urbanística de l'entorn. En el supòsit de que doni a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva. S'adequaran les mitgeres vistes amb una solució arquitectònica per l'ordenació alineada a vial i es prestarà especial atenció al tractament dels espais que no siguin edificats dins de la parcel·la.
3. Els plans parcials o especials que desenvolupin els àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable podran concretar les condicions de l'ordenació de l'equipament.
4. Els paràmetres reguladors urbanístics dels equipaments, podran ser modificats de forma excepcional pel Comú d'Andorra la Vella prèvia justificació de compliment de les necessitats funcionals i paràmetres específics. Si el destí dels equipaments és per alguna de les finalitats previstes en l'article 61 del TRLGOTU també es podran modificar els seus paràmetres reguladors urbanístics i la seva aprovació serà per Govern.

## SECCIÓ 5 Sistema d'Espais Lliures (P)

### Article 64 Definició i funció dels espais lliures

1. El sistema d'espais lliures d'Andorra la Vella inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees de la Parròquia, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers per a vianants, itineraris paisatgístics i els sistemes d'espais lliures de les lleres fluvials.
2. Els espais lliures han de garantir els espais oberts dins dels continus urbanitzats, definits pels seus valors ambientals i paisatgístics, la seva funció cultural, la intervenció urbanística per a la determinació de la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural, i la relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai i de lleure.

### Article 65 Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest POUP a sistema d'espais lliures be sigui de sòl urbà i urbanitzable es classifiquen segons les categories següents:

- a) Parc forestal (clau P1): comprèn aquelles àrees forestals directament relacionades amb l'àrea urbana que cal promocionar per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístic tot conservant i regenerant la massa arbòria existent.



- b) Parcs i jardins urbans (clau P2): formen la clau de parcs i jardins urbans aquelles àrees urbanes destinades a espais lliures. Es consideren jardins els espais lliures de superfícies majors de 400 m<sup>2</sup> i inferiors a 5.000 m<sup>2</sup>. Aquest requisit no afecta als ja assenyalats específicament en els plànols normatius. En el cas d'espais lliures iguals o superiors a 5.000 m<sup>2</sup> aquests tindran la condició de parcs.
- c) Àrees d'esbarjo (clau P3): són espais lliures, de titularitat pública, destinats a àrees de pícnic i d'esbarjo.

#### **Article 66 Règim de Parc Forestal Urbà (P1)**

1. El sòl qualificat de parc forestal urbà serà de titularitat pública.
2. En els parcs forestals no es permetran altres usos que els adscrits a la protecció i conservació del parc així com els de conservació de la flora, la fauna i altres valors.
3. Sense perjudici de l'indicat en l'apartat anterior, s'admeten els aprofitaments forestals compatibles amb el principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i el seu entorn, així com aquelles accions encaminades a la restauració forestal i millora dels terrenys afectats per incendis, erms i degradats. Es podran autoritzar la pràctica de repoblacions i neteges selectives del bosc per millorar les condicions per a la regeneració d'arbrat i com a mesura preventiva de lluita contra el foc.

#### **Article 67 Règim del Parcs i Jardins Urbans (P2)**

1. El sòl qualificat com a parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.
2. A les àrees de parcs i jardins urbans serà l'ús de lleure. Són usos compatibles aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin en les funcions de descans i esbarjo de la població tals com el educatiu, cultural i esportiu. Es Poden admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre que no malmetin els espais enjardinats.
3. Els jardins urbans, quan siguin definits en Plans Parcials o Especials, hauran de complir amb caràcter preceptiu, el percentatge del 30% de concentració i un radi de 8 metres de circumferència inscribible en qualsevol punt de la seva superfície.

#### **Article 68 Règim de les Àrees d'esbarjo (P3)**

1. El sòl qualificat com àrees d'esbarjo serà de titularitat pública.



2. L'ús principal és el de lleure. Com a usos compatibles s'admeten únicament els de restauració, cultural i esportiu.

## **SECCIÓ 6 Sistema de Serveis Tècnics (S)**

### **Article 69 Definició**

1. Aquest POUP conté l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics, sens perjudici del que regula la legislació tècnica específica en la matèria.
2. Aquest sistema comprèn aquells sòls que el POUP reservi, per la ubicació de les edificacions i instal·lacions necessàries pel funcionament dels serveis tècnics comunitaris.

### **Article 70 Règim general**

En l'obtenció, projecció, construcció, ús, conservació i explotació dels serveis s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial i vigent.

### **Article 71 Infraestructures de serveis**

1. Comprenen aquests sòls els sistemes:
  - a) Abastament d'aigües: captacions, línies de conduccions generals, dipòsits reguladors, magatzems, etc.
  - b) Sanejament: clavegueram principal i estacions de tractament.
  - c) Instal·lacions de subministrament d'energia elèctrica: xarxa d'alta tensió i grans transformadors.
  - d) Centrals de comunicació i de telèfon.
  - e) Parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus.
  - f) Altres sistemes d'energia.
2. Les edificacions en àrees urbanes es regularan segons els paràmetres edificatoris de les edificacions veïnes, admetent modulats segons les necessitats funcionals del servei a implantar, que seran degudament justificats en els projectes sotmesos a l'autorització del Comú.



3. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la instal·lació o servei del qual es tracti, amb les condicions de funcionament específiques regulades a legislació sectorial.

## SECCIÓ 7 Sistema de Protecció (ZP)

### Article 72 Sistema de Protecció

1. Aquest POUP defineix com sistema de protecció aquelles franges de terreny que permeten reservar els espais per les previsions de futura ampliació de la xarxa de comunicacions i protegir els sistemes hidrològics de la Parròquia, i que als efectes tenen la mateixa condició que els vials.
2. Es defineixen dos classes d'espais per la Protecció de Sistemes:

- a) Protecció del Sistema de Comunicació:

La protecció de sistema viari és regulat pel que disposa aquest POUP i la legislació sectorial vigent, segons es tracti en el cas de carreteres generals i secundàries i dels sòls que reserva el Pla Nacional d'Infraestructures Viàries aprovat pel Govern d'Andorra, amb els seus reglaments específics, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació.

- b) Protecció de la llera de rius, rieres, fonts i cursos d'aigua:

S'està al que disposa aquest POUP, les lleis de protecció d'aigües i la legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

3. En aquests espais no s'autoritzen edificacions, excepte aquelles construccions o instal·lacions que estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció, d'acord amb la legislació vigent.
4. Aquests espais qualificats de sistema de protecció podran ser de titularitat pública o privada i el seu manteniment i conservació correspon als seus titulars.
5. Per aquells espais qualificats de sistema de protecció que el present POUP ha determinat i que siguin de titularitat privada, en el moment de la seva transformació per part del planejament derivat, podran ser objecte de cessió pública de la totalitat dels seus sòls mitjançant algun dels mecanismes legals de la Llei i/o Normativa Urbanística vigent.



## TÍTOL V REGULACIÓ i DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT

### CAPÍTOL I Disposicions generals

#### Article 73 Definició

El present POUP delimita com a sòl urbà aquell sòl que, tant pel seu grau de consolidació de l'edificació i de la urbanització com pel grau d'acompliment de les obligacions establertes a la legislació urbanística respecte als sòls urbanitzables, mereix aquella classificació.

#### Article 74 Ordenació del sòl urbà

1. La regulació detallada d'usos i condicions de l'edificació dels sòls s'ha realitzat per zones que es reflecteixen, en clau alfanumèrica, en els plànols N7 i N8 a escala 1:2000
2. El tipus d'ordenació de l'edificació es regula en el Títol III. Paràmetres comuns d'ordenació i ús
  - Edificació segons alineació de carrer
  - Edificació aïllada segons parcel·lació
  - Edificació per volumetria específica

#### Article 75 Cessions gratuïtes en sòl urbà

1. Les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà resulten de la corresponent regulació i es realitzen de la forma que disposa la LGOTU.
2. Les parcel·les que per la nova alineació de vial, al qual donen les façanes frontals, tinguin una part afectada de via pública, hauran de cedir de forma obligatòria i gratuïta aquestes porcions

#### Article 76 Zones

El present POUP estableix, en sòl urbà, les zones següents:

<b>ZONA DE CASC ANTIC:</b>	<b>Clau Z-1</b>
<b>ZONA DE DENSIFICACIÓ URBANA:</b>	<b>Clau Z-2</b>
<b>ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA SEMIINTENSIVA:</b>	<b>Clau Z-3</b>
<b>ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA INTENSIVA:</b>	<b>Clau Z-4</b>



<b>ZONA DE CASAS EN FILERA:</b>	<b>Clau Z-5</b>
<b>ZONA D'EDIFICACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA:</b>	<b>Clau Z-6</b>
<b>ZONA INDUSTRIAL i LOGÍSTICA:</b>	<b>Clau Z-7</b>
<b>ZONA D'EDIFICACIÓ SEGONS ANTERIOR DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA:</b>	<b>Clau Z-8</b>
<b>ZONA DE VERD PRIVAT:</b>	<b>Clau Z-9</b>

## **CAPÍTOL II Regulació de les zones**

### **SECCIÓ 1 Zona de Casc Antic (Z-1)**

#### **Article 77 Definició**

Aquesta zona comprèn l'edificació del Casc Antic de la parròquia, corresponent a la conservació de l'estructura parcel·lària i de les característiques tipològiques de l'edificació, que dóna preferència als processos de rehabilitació per damunt dels de substitució o obra nova, amb la finalitat de conservar i mantenir el desenvolupament històric de la zona amb els seus carrers estrets i cases irregulars, de poca alçada i variable.

Es tracta de mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà i permetre, alhora, el procés de renovació i de substitució de l'edificació, excepció feta dels edificis protegits pel Catàleg Comunal, que regularà la protecció i conservació dels edificis catalogats i el seu entorn, amb paràmetres específics. Es fixarà també el tipus d'intervenció, tant a les obres de nova edificació com a la resta.

Dintre d'aquesta zona es distingeixen pel seu tractament les àrees específiques següents:

GD-A Barri Antic.

GD-B Entorns del carrer del Puial.

GD-C Cap del Carrer.

Aquestes àrees estan delimitats al plànol normatiu N-9.

#### **Article 78 Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació és per alineació de carrer i entre mitgeres, tant si és rodat com si és cívic, com a continuació de les façanes dels edificis veïns, amb independència que la línia d'edificació no sigui contínua.





#### **Article 79 Condicions de parcel·lació**

Per a noves parcel·lacions s'estableix una dimensió de façana mínima de 5 metres. S'admetrà en tot cas l'amplada de les parcel·les que siguin conseqüència de divisions i/o propietats anteriors a l'acord d'exposició pública del POUP que es revisa.

#### **Article 80 Alineació de carrer i ocupació de parcel·la**

1. Les edificacions s'alinearan al carrer segons l'alineació que tenen actualment, llevat dels casos en què, expressament se'n grafia una de nova al plànol normatiu N8.
2. L'alineació és l'existent, no podent-se recular, excepte en casos imprescindibles en què l'amplada del pas obligui a enretirar-se per a garantir la mobilitat per motius de seguretat i prevenció, o a enderrocar quelcom per a magnificar un element catalogat que estigui en segon terme, o per servituds legals respecte als veïns. Tampoc s'admeten les reculades en les plantes pis ni, per tant, a l'última.
3. Les parets mitgeres al descobert hauran d'acabar-se amb materials de façana amb un mínim d'arrebossat i pintat, quedant prohibits els acabats en envà pluvial vist i en formigó vist.
4. La profunditat edificable serà la determinada pels plànols normatius del present POUP. El límit de la profunditat edificable haurà de tenir en compte la forma de les parcel·les i patis interiors existents. Es permetrà l'ocupació del 100% de la parcel·la neta, sempre i quan estigui justificada aquesta determinació previ informe favorable del Comú d'Andorra la Vella i sens perjudici de la Normativa Sectorial d'habitabilitat i de seguretat i del Dret Civil aplicable.
5. S'admeten els cossos volats.

#### **Article 81 Alçada reguladora**

1. L'alçada reguladora màxima fins a carener serà de 12,50 metres fixada des del nivell més baix de la façana, llevat dels casos que es reguli de manera diferent a les zones GD-A, GD-B i GD-C.
2. En el cas d'edificis de nova planta, l'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,80 metres i en planta pis de 2,50.
3. Quan la parcel·la o solar doni a més d'un carrer, l'alçada reguladora es mesurarà en cadascun d'ells.



#### **Article 82 Nombre màxim d'habitatges**

Es limita el nombre d'habitatges per parcel·la al màxim de quatre (4) habitatges per cada mòdul de façana mínima edificable.

#### **Article 83 Adaptació a l'entorn existent**

1. En vistes a la conservació del Casc Antic, tot projecte de nova construcció, de reforma o d'ampliació s'adaptarà a l'entorn existent. S'exigirà, en conseqüència, que les alçades i formes de les cornises, balcons, finestres, miradors i d'altres elements segueixin les normes de composició de l'entorn, amb prohibició d'emprar materials que no harmonitzin amb el caràcter peculiar de la zona.
2. S'intervindrà en el tractament de les parets mitgeres que puguin quedar vistes:
  - a) En les parcel·les que limitin amb una paret mitgera construïda, i fins a la seva alçada reguladora màxima, la nova edificació que es construeixi s'adossarà a aquella seguint la seva geometria tot respectant les distàncies normatives als altres límits del solar
3. Les parets de la nova construcció que no limiten amb mitgeres construïdes i que poden quedar al descobert, seran tractades com a façanes amb un acabat mínim d'arrebossat i pintat. No es permet acabat amb envà pluvial o formigó vist.
4. La creació de nova vialitat en zona de casc antic serà aprovada pel Comú d'Andorra la Vella i serà regulada mitjançant el corresponent pla especial que el justifiqui. La nova vialitat per accés rodat de vehicles tindrà una amplada mínima de 5 metres, sinó l'ús serà per a vianants.

#### **Article 84 Cobertes i pendents**

1. La coberta de l'edifici serà inclinada i exclusivament de llosa i amb ràfecs de fusta que poden sobresortir dels plans de façana un màxim de 0,40 metres. incloent-hi la canal de recollida d'aigua, amb vessants mínim del 30% de pendent, sempre cap als exteriors (façanes). S'evitaran les cobertes a diverses vessants, que només s'admeten en casos d'edificis separats de mitgeres. El carener serà sensiblement paral·lel a les façanes.
2. Per sobre la coberta només s'admetran els elements de ventilació i sortida de fums domèstics i no podrà haver-hi, en cap cas, superfícies cobertes planes. Les caixes d'escala i ascensors no han de superar l'altura del cap de casa. Qualsevol instal·lació o servei major, ha de quedar limitada pels paràmetres geomètrics del mateix. Queden expressament prohibits els aparells d'aire condicionat visibles des de l'exterior.



3. Es permetrà la instal·lació de sistemes de generació d'energia d'origen fotovoltaic a les cobertes, sempre que es col·loquin seguint els plans de coberta existents o, en cas de noves instal·lacions, seguint les condicions volumètriques definides en aquest mateix article.
4. En cas d'edificis afectats per mesures de protecció regulades per la Llei de Patrimoni Cultural d'Andorra es requerirà al ministeri competent un informe preceptiu previ a l'atorgament de l'autorització

#### **Article 85 Condicions ambientals de l'edificació**

1. És prioritària, en els edificis existents amb tipologia de casc antic, la conservació de les façanes en el seu estat inicial, i procedint al manteniment i restauració, si és el cas, amb criteris de rehabilitació, executant les de nova construcció amb materials i acabats coherents amb els anteriors.
2. Les façanes de nova construcció, de reforma o d'ampliació, mantindran els ritmes de buit i ple de les façanes de l'entorn més proper. A l'hora de procedir a la redacció del projecte i als efectes de comprovar-ne l'adequació amb l'entorn tant respecte a la composició de la façana com de la utilització de materials i d'elements que la defineixen serà obligatòria la realització d'un aixecament de totes les façanes d'ambdós costats del carrer.
3. Es limitarà la utilització de la planta baixa per a garatge dels habitatges o per a local comercial (amb porta batent, no basculant ni enrotllable).

#### **Article 86 Tractament de façanes**

1. Totes les façanes deuran ésser tractades amb pedra o arrebossat i estucat o esgrafiats en la seva totalitat. Es podrà combinar tractament amb pedra i fusta.
2. En els edificis existents, si són d'interès, és obligatòria la conservació de les façanes, que generalment són de pedra, amb arrebossats i esgrafiats, finestrals exteriors, de composició preferentment antropomòrfiques, de fusta o ferro i porticons de fusta o persianes exemptes, de llistons de fusta i corda.
3. Es permetrà sotmetre a l'aprovació del Comú d'Andorra la Vella altres solucions previ informe favorable del Departament corresponent i prèvia justificació.



#### Article 87 Condicions d'ús

S'admetran els següents usos, amb prohibició de tots els restants:

Ús Principal:	Habitatge
Usos Compatibles:	Residencial
	Hoteler
	Comerç petit
	Oficines
	Sanitari
	Sociosanitari
	Social
	Educatiu
	Cultural
	Religiós
	Restauració
	Recreatiu
	Aparcament

#### Article 88 Normativa específica de casc antic d'Andorra

Les àrees del Barri Antic, identificades al plànol normatiu N9 com a GD-A, les de l'entorn del carrer del Puial, identificada al plànol normatiu N9 com a GD-B i Cap del carrer, identificada al plànol normatiu N9 com a GD-Csón objecte d'una normativa que regula més específicament la construcció, rehabilitació i ampliació dels edificis d'aquestes zones. Aquesta normativa queda incorporada a la present revisió del POUPAV en els articles següents.

#### Article 89 Nivells de protecció

**Nivell 1:** es tracta dels edificis declarats béns d'interès nacional o béns inventariats per la Llei 15/2014, del 24 de juliol, de modificació de la Llei 9/2003, del 12 de juny, del patrimoni cultural d'Andorra.

**Nivell 2:** es tracta d'edificis que per ser exemples d'una tipologia, tècnica constructiva o composició arquitectònica conformen elements rellevants del teixit urbà que donen valor al casc antic d'Andorra la Vella. Formen part del catàleg comunal i caldrà tractar-los amb el màxim interès.



**Nivell 3:** es tracta d'edificis que conserven parcialment un interès patrimonial però que no es consideren prou rellevants per prioritzar la conservació integral de l'envolupant.

**Nivell 4:** es tracta d'equipaments socials, culturals, etc. que per la seva funció específica responen a unes tipologies allunyades de l'habitatge i residencial dominant en la zona. Molts d'ells allotgen béns del patrimoni cultural d'Andorra (com ara la biblioteca nacional) o funcions de representació pública (com la casa comuna o el Consell General).

**Nivell 5:** es tracta d'edificis sense valors tipològics, constructius o compositius remarcables.

Tots els edificis que no hagin estat incorporats al Catàleg Comunal amb algun nivell de protecció tindran el nivell 5 i seran regulats en base a aquest nivell.

Totes les finques seran susceptibles de ser catalogades amb nivell de protecció 4 sempre que un projecte d'interès públic ho justifiqui.

#### Article 90 Tipus d'intervenció segons el nivell de protecció

**Nivell 1:** Les intervencions en aquests edificis seguiran els criteris marcats per la Llei 15/2004 del 24 de juliol, de modificació de la Llei 9/2003, del 12 de juny, del patrimoni cultural d'Andorra.

**Nivell 2:** Es conservarà l'envolupant actual. En els casos que es permeti noves obertures també es seguirà l'estructura de l'alçat existent i les pautes de l'estil al que pertany l'edifici.

**Nivell 3:** Es conservarà les façanes actuals. Es podrà fer habitable o augmentar un pis (amb les alçades interiors mínimes establertes per la normativa d'habitabilitat) seguint els criteris de l'arquitectura de referència si la fitxa ho permet.

**Nivell 4:** Donada la funció d'equipament d'aquests edificis les intervencions podran respondre a projectes específics sota el requeriment principal d'una bona inserció en el casc antic (materials, acabats, colors, etc.). En aquests casos serà necessari acompanyar el projecte de l'actuació d'un estudi d'impacte de la intervenció en el carrer on s'inscriurà.

**Nivell 5:** En el cas d'ampliació o substitució d'edificis sense afiliació concreta es cercarà façanes simètriques d'eixos verticals amb domini del ple sobre el buit i obertures rectangulars.

#### Article 91 Alçades

1. Les plantes i alçades reguladores màximes permeses de les façanes són:

4 plantes: 3 plantes fins a ràfec i sotacoberta (9 m + 3 m)

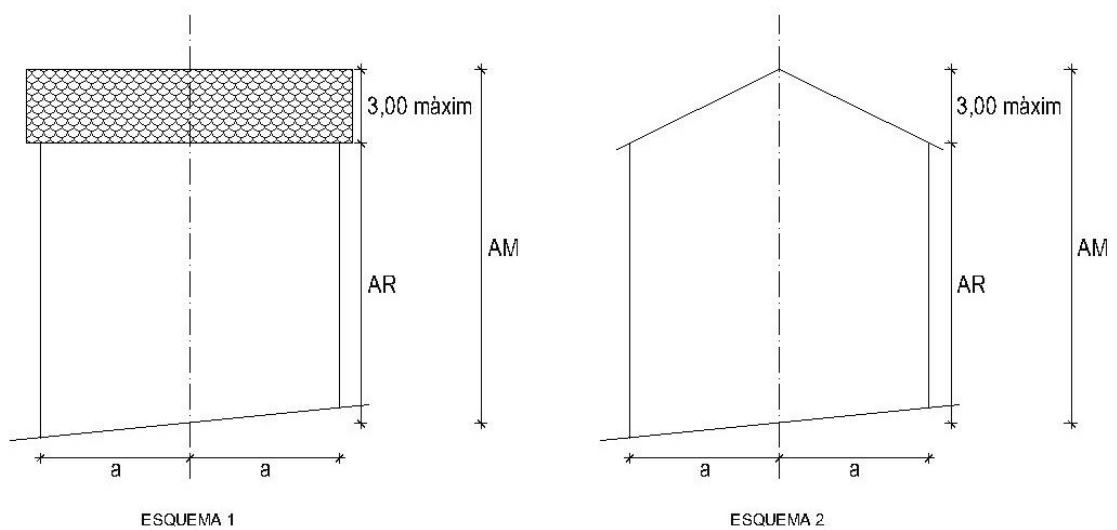
5 plantes: 4 plantes fins a ràfec i sotacoberta (11,50 m + 3 m)



6 plantes: 5 plantes fins a ràfec i sotacoberta (15 m + 3 m)

7 plantes: 6 plantes fins a ràfec i sotacoberta (17,50 m + 3 m)

2. L'alçada es mesurarà a meitat de la façana i fins al ràfec en el cas de ràfecs horitzontals (ESQUEMA 1) i, en la part baixa del mateix en cas de llosats perpendiculars a la façana (ESQUEMA 2).



## Article 92 Llosat

1. Els projectes definiran perfectament la solució geomètrica del llosat així com tots els elements (finestres de llosat, ganxos, xemeneies, elements de ventilació i d'aïreació domèstica, canals, baixants, etc.) constructius que inclourà. Es cercarà la inclusió del mínim nombre possible d'elements constructius en el llosat i la seva organització de forma endreçada. S'alliberarà al màxim la vessant del llosat que dóna al carrer d'elements constructius. En el cas d'edificis del nivell de protecció 1 i 2 es cercarà restituir el llosat amb llosa vella.
2. Els llosats seran a dos aiguavessos i s'acabaran en un ràfec horitzontal de fusta sobre les façanes públiques que volarà un màxim de 50 cm. També podran disposar el carener perpendicular a la façana principal o amb un sol aiguavés si la fitxa corresponent ho permet.
3. Els llosats estaran acabats amb pissarra amb una inclinació mínima del 30% i màxima del 40%. No podran incloure llucanes ni cobertes planes però sí finestres de llosat. Aquestes no



podran ocupar més d'un terç del llosat i estaran separades com a mínim 60 cm del veí. Per sobre del pla del llosat només es permet els elements de ventilació i d'aireació domèstica.

4. Les canals i les baixants seran de coure. Els baixants es situaran als extrems de les façanes.
5. Els ràfecs seran de fusta (solucionats amb caps de bigues i tissella seguint els models existents) i tindran com a màxim 10 cm de gruix.

### **Article 93 Acabats de façanes**

No es permeten noves instal·lacions d'antenes, ni connexions o filats elèctrics o de comunicacions. Les instal·lacions i/o serveis públics que vagin actualment per les façanes, en cas de no poder treure's i soterrar, hauran de conduir-se ordenadament al llarg d'una cornisa, sòcol o perfil contenidor, generalment metàl·lic que formi part de la façana, preveient la seva incorporació futura a les xarxes soterrades. Els projectes definiran perfectament la solució de cornisa, sòcol o perfil contenidor de les instal·lacions.

**Acabats nivell 1:** Els acabats d'aquests immobles seguiran les indicacions recollides en el decret de declaració de bé d'interès cultural o bé inventariat del patrimoni cultural.

**Acabats nivell 2:** En general es parlarà de murs de pedra vista, d'estucats o esgrafiats de calç i fusteria i ràfec de fusta.

Es mantindrà el revestiment existent, només es podrà repicar la façana quan estigui revestida amb un acabat modern i no hi hagi referències gràfiques de revestiments antics. El mateix criteri s'aplicarà a la pintura dels arrebossats dels elements decoratius, colors i tons.

**Acabats nivell 3:** En general es parlarà de murs de pedra vista, d'estucats o esgrafiats de calç i fusteria i ràfec de fusta. Quan es permeti l'ampliació, tant els acabats de les façanes com la fusteria i el ràfec de la coberta seran els mateixos que la part original. Pel que fa al revestiment es seguirà els criteris del nivell de protecció 2.

**Acabats nivell 4:** Donat la funció d'equipament d'aquests edificis els acabats respondran a projectes específics sota el requeriment principal d'una bona inserció en el casc antic (materials, acabats, colors, etc.). En aquests casos serà necessari acompanyar el projecte de l'actuació d'un estudi d'impacte de la intervenció en la trama urbana i en els alçats urbans existents.

**Acabats nivell 5:** En el cas d'ampliació o substitució d'edificis sense afiliació concreta, els acabats seran estucats o esgrafiats (preferentment de calç o bastard però sempre amb una granulometria que combini sorres gruixudes (1,5 a 2,0 mm) i i sorres mitges (0,5 a 1,0 mm)) i fusteries de fusta o d'alumini amb colors de la gama del marró fosc mate. La part baixa podrà ser també aplacada de granit buixardat, escatat o partit. Els ràfecs seran continus, horitzontals i de fusta. A la zona GD-A (casc antic) es permet la possibilitat d'aplatat de pedra del país a tota la façana.



Colors: En general els colors o combinació de colors dels estucats o esgrafiats seguiran els existents de l'època de referència. El projecte haurà de concretar els colors i disseny de la façana per tal de ser validada pel Comú.

#### **Article 94 Cossos volats i elements sortints permanents i no permanents**

1. Els projectes definiran perfectament la situació, forma, dimensió, materials i colors dels cossos volats i dels elements sortints permanents i no permanents. Es cercarà la inclusió del mínim nombre possible d'elements sortints permanents i no permanents i la seva organització de forma endreçada.

-Només s'admeten cossos volats (elements constructius habitables o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de la línia de la façana) quan la fitxa corresponent ho permeti i sempre deixant una alçada lliure mínima del vol sobre la rasant de la vorera de 3,50 m. No admeten els cossos volats semitancats.

2. Es consideren tres tipus de cossos volats: el balcó, la tribuna i el volum volat.

El balcó és un cos volat obert en el qual cap dels costats que sobresurten de la línia de façana disposa de tancament.

La tribuna és un cos volat on tots els costats que sobresurten de la línia de façana disposa de tancament i que ocupa una part reduïda de la llargada de la façana. La suma de la llargada de totes les tribunes (sigui una o la suma de vàries) no pot ser major que la meitat de la llargada de la façana de l'edifici.

El volum volat és un cos volat on tots els costats que sobresurten de la línia de façana disposa de tancament i ocupa més de la meitat de la llargada de la façana de l'edifici. Aquest tipus de cos volat no s'admet.

3. Les tribunes són admeses en el perímetre de les tres zones del centre històric, allà on passa un vial ample (Avinguda del Príncep Benlloch, Avinguda Meritxell, Carrer doctor Vilanova, Carrer mossèn Cinto Verdager). Els balcons seran admesos en la trama interior quan dona a places, placetes i eixamplaments dels carrers així com allà on s'admetin les tribunes. A la resta de carrers no s'admeten cap tipus de cos volat.

4. Així mateix, els cossos volats només són admesos en carrers d'amplada superior a 4,00 m. Per carrers d'amplada entre 4,00 m i 6,00 m la volada serà de 40 cm com a màxim. Entre 6,00 m i 10,00 m es podrà volar fins a 0,60 m i a partir de 10,00 m un màxim de 1,00 m. Es deixarà sempre una alçada lliure mínima del vol sobre la rasant de la vorera de 3,50 m.

5. Els balcons seran amb soler de fusta, fusta i pedra en els edificis d'arquitectura vernacular del nivell de protecció 2. Per la resta podran ser també de llosa de formigó de 15 cm de gruix com a





màxim amb el nas esglaonat i es situaran sempre com a mínim a 60 cm del veí. Les baranes seran de brèndoles o barrots de ferro verticals seguint els exemples existents. Tindran una alçada mínima 0,95 m, no podran ser escalables, i no podrà haver entre les brèndoles una separació més gran de 12 cm. Estaran pintades de negre forja acabat mate.

6. No es permeten elements sortints (elements constructius que sobresurten de la línia de façana i que no són habitables ni ocupables) en planta baixa si no estan, com a mínim, a una alçada mínima de 3,50 m.

7. Els elements sortints no permanents, com els tendals, persianes, rètols, etc. tindran que ser també inclosos en el projecte administratiu. En el cas de ser projectats en un immoble existent caldrà el vist-i-plau del Comú a través de la presentació del corresponent alçat on es defineixi situació, forma, dimensió materials i colors.

#### **Article 95 Reculades i andrones**

No s'admeten les reculades ni les andrones.

#### **Article 96 Tractament de mitgeres**

1. Les mitgeres són els murs laterals de les edificacions, des dels fonaments fins la coberta, que limita entre dues finques o edificacions.

2. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditats edificables, puguin sortir mitgeres veïnes al descobert, s'hauran d'acabar amb els mateixos materials de la façana. En el cas que l'existent fos amb pedra vista es completarà amb el mateix material.

3. Les parets de nova construcció que no limiten amb mitgeres construïdes i que poden quedar al descobert, seran tractades com a façanes amb els mateixos acabats que aquelles

#### **Article 97 Solar o parts de solars no edificats que donin a espai públic**

En el cas de que hi hagi solars o parts de solars no edificats que donin a espai públic perquè no s'han construït o perquè s'ha enderrocat l'edificació existent es tindran que tancar. La tanca es situarà a límit d'edificació i tindrà 2 metres d'alçada. Es podrà acabar amb aplacat de pedra del país o arrebossat esquerdejat i pintat de color gris o marró fosc. En el cas que estigui entre edificis estucats o esgrafiats podrà seguir els acabats i colors de les finques veïnes. La porta d'accés serà de fusta o metàl·lica de color gris o marró fosc o negre.

#### **Article 98 Xemeneies de fums, ventilacions i climatització**

1. Els projectes definiran perfectament la situació de les xemeneies de fums, ventilacions i climatització (en el cas que siguin permesos). Es cercarà la inclusió del mínim nombre possible de



xemeneies de fums, ventilacions i climatització en la vessant del llosat que dona al carrer. Es cercarà una organització endreçada de dits elements.

2. Pel nivell de protecció 1 les xemeneies de fums, ventilacions i climatització (en el cas que siguin permesos) tindran els acabats que indiqui el ministeri encarregat de la Cultura.

3. Per la resta de nivells de protecció les xemeneies de fums, ventilacions i climatització (en el cas que siguin permesos) tindran els acabats com la resta de la façana principal. Es permetrà també acabats amb revestiment de pissarra o xapa metàl·lica de color negre.

4. No s'admeten els elements d'extracció de fums i gasos, de ventilació i aireació domèstics en les façanes públiques (inclòs mitgeres visibles des del carrer), ni en les obertures de façana. No podrà haver-hi tampoc, en cap cas elements de climatització en les façanes, inclosos els desguassos de condensació.

#### **Article 99 Antenes**

1. Les antenes només podran ser col·lectives.

2. Queda prohibida la instal·lació d'antenes en qualsevol tipus en balcons, terrasses i façanes públiques (inclòs mitgeres visibles des del carrer) que no sigui el llosat.

3. Els projectes definiran perfectament la situació de les antenes. Es cercarà situar-la en la vessant del llosat que no dona al carrer. Es cercarà una organització endreçada amb la resta d'elements constructius.

#### **Article 100 Elements d'eficiència energètica**

1. La instal·lació en els edificis d'elements de captació d'energia renovables, en especial la solar, es podrà fer només en la vessant del llosat no visible des de l'espai públic i dins de l'envolupant màxima permesa.

2. Els projectes definiran perfectament la situació dels elements de captació d'energia. Es cercarà una organització endreçada de dits elements.

#### **Article 101 Comissió Tècnica**

1. Es constituirà una comissió tècnica comunal consultiva que informará sobre l'aplicació de la normativa específica de les zones del Barri Antic, entorn del carrer del Puial i Cap del carrer, identificades al plànol normatiu N9 com a GD-A, GD-B i GD-C, sempre que sigui sol·licitat per qualsevol Departament o Servei comunal.

2. Qualsevol tipus de llicència urbanística (obres majors, obres menors, obres provisionals, obres temporals) i en qualsevol procediment (procediment especial, procediment simplificat, etc.) podrà



requerir l'informe d'aquesta comissió, que en cas de ser requerit tindrà caràcter preceptiu per a la seva aprovació.

3. La comissió estarà constituïda com a mínim pel Conseller d'Urbanisme del Comú, pel Cap d'Àrea d'Urbanisme del Comú, per un representant del departament d'Arxius, Recerca i Patrimoni del Comú i per un representant de l'Associació de Comerciants del Centre Històric d'Andorra la Vella.

4. La constitució de la Comissió es realitzarà mitjançant edicte i publicació al BOPA on quedarà recollides les seves funcions i components.

### Article 102 Definicions

1. Alçada màxima: és l'alçada màxima a la que es pot situa el carener de l'edifici.
2. Alçada reguladora: és l'alçada màxima a la que es pot situa la barbacana en ràfecs horitzontals, o del ràfec lateral, en el cas de carener perpendicular a la façana.
3. Balcó: és un cos volat obert en el qual cap dels costats que sobresurten de la línia de façana disposa de tancament.
4. Envolupant: Superfície exterior dels edificis en al qual s'inclouen tots els elements de les façanes i llosats.
5. Façana esgrafiada: façana a la que s'ha aplicat una o vàries capes d'estuc (generalment a base d'una pasta feta amb calç i pols de marbre blanc) de diferent color. Sobre el parament acabat es traça amb un grafit dibuixos i fent servir el dit punxó es fa saltar la capa superficial per deixar al descobert la capa de fons. En el cas de les presents normes els esgrafiats seran puntuals i podran dibuixar sanefes sobre llindes, emmarcats d'obertures, línies de forjats o cantonades. No es permeten esgrafiats ni de grans superfícies ni molt treballats.
6. Façana estucada: façana a la que s'ha aplicat una o vàries capes d'estuc (en general a base d'una pasta feta amb calç i pols de marbre blanc), que s'aplica a les parets per imitar el jaspi (pedra fina, opaca, de color variat segons les impureses) i permet que hi pintin damunt, quan encara és fresca. En el cas de les presents normes es podrà fer servir dos colors: un de fons i un altre per les llindes, emmarcats d'obertures, línies de forjats o cantonades.
7. Granit flamejat: pedra de granit per revestir a la que s'ha aplicat a la seva superfície un encenedor d'oxiacetilé que desprèn fins resquills de la mateixa. S'aconsegueix una superfície rugosa i quelcom vitrificada que no està permesa en els acabats proposats.
8. Granit buixardat: pedra de granit per revestir a la que s'ha picat la seva superfície amb la buixarda. Té un aspecte rugós uniforme. Segons la buixarda aquest rugositat és més o menys pronunciada.
9. Granit escatat: pedra de granit quina superfície s'ha descrostat, rascat o picat.



10. Granit partit: pedra de granit que s'ha partit seguint algun plànol natural de debilitat de la roca, com les orientacions minerals. S'obté així un aspecte natural molt rugós amb marcades protuberàncies. Aquest acabat és el que tenen molts dels edificis de l'arquitectura del granit.

11. Tribuna: és un cos volat on tots els costats que sobresurten de la línia de façana disposa de tancament i que ocupa una part reduïda de la llargada de la façana. La suma de la llargada de totes les tribunes (sigui una o la suma de vàries) no pot ser major que la meitat de la llargada de la façana de l'edifici.

12. Volum volat: és un cos volat on tots els costats que sobresurten de la línia de façana disposa de tancament i ocupa més de la meitat de la llargada de la façana de l'edifici. Aquest tipus de cos volat no s'admet.



## SECCIÓ 2 Zona de densificació urbana (Z-2)

### Article 103 Definició

Comprèn la zona producte de l'expansió urbana i que es caracteritza per l'edificació entre mitgeres organitzada a l'entorn d'una illa, ocupant-la total o parcialment.

### Article 104 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és per alineació de carrer.

### Article 105 Façana mínima

1. L'amplada mínima de la parcel·la es fixa en 6 metres.
2. No obstant, seran edificables les parcel·les d'amplada inferior existents amb anterioritat a l'acord d'exposició pública del POUP que es revisa, sempre i quan l'edificació resultant compleixi els requisits d'habitabilitat.

### Article 106 Fondària edificable

1. Les edificacions s'alinearan al carrer a què donin façana en tota la seva amplada, excepte en els casos en què especialment es grafia en els plànols normatius la seva reculada. Aquesta alineació serveix de línia de referència per la determinació de la fondària màxima i de l'alineació posterior de l'edificació.
2. Es podran admetre alineacions reculades sempre que el projecte justifiqui la seva idoneïtat i integració en l'entorn i el Comú, havent analitzat la seva conveniència, així ho autoritzi.
3. S'admeten els cossos volats en la façana que dona a carrer i a l'interior d'illa o mançana.

### Article 107 Alçada reguladora, nombre de plantes

1. El nombre de plantes queda fixat als plànols normatius. En cas de no marcar-se cap alçada als plànols es considerarà una alçada màxima de 7 plantes.
2. L'alçada reguladora de les edificacions es fixa en relació amb el nombre de plantes amb la correspondència següent:



<u>Nombre de plantes</u>	<u>Alçada reguladora</u>
3	7,00 metres + 3,90 metres (cap de casa)
4	10,15 metres + 3,90 metres (cap de casa)
5	13,30 metres + 3,90 metres (cap de casa)
6	16,45 metres + 3,90 metres (cap de casa)
7	19,60 metres + 3,90 metres (cap de casa)
8	22,75 metres + 3,90 metres (cap de casa).

3. La planta cap de casa té la consideració d'una planta més per sobre de l'alçada reguladora i anirà enretirada del pla principal de la façana que configura l'edificació.
4. L'alçada de cada planta conté el forjat superior.
5. S'entenen per plantes soterrànies aquelles que no tenen possibilitat d'obertures a l'exterior i tindran les condicions següents:
  - a) Podran ocupar el 100% de la parcel·la i no computarà com a superfície edificada.
  - b) No tindran obertures cap a l'exterior excepte obertures de ventilació situats a un mínim d'1,60 metres per sobre del nivell acabat del paviment.
6. Quan l'edificabilitat màxima permesa en un edifici no s'esgoti amb el nombre de plantes màxim, es permetrà la formació d'altells sempre formant part d'una altra peça de l'habitatge situat a la planta de referència. Aquest nou espai estarà obert sobre la peça principal al menys amb 3 m<sup>2</sup> de comunicació.

La superfície de l'altell s'ha d'afegir a la de la peça a la qual complementa i computarà amb les mateixes condicions que la resta de l'estància d'igual manera que se l'exigiran les mateixes condicions d'habitabilitat.

Aquest nivell no tindrà la consideració d'una planta més.
7. L'alçada reguladora es prendrà sempre en el pla de façana, des del punt mig de la parcel·la, o en fraccions de la mateixa que impliquin un desnivell superior a 2,40 metres.
8. L'altura reguladora màxima per edificacions amb façana a vials amb amplada inferior a 8 metres serà la corresponent a 5 plantes, és a dir, 13,30+3,90 metres.



9. Quan una urbanització existent hagi estat construïda amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUP i amb paràmetres reguladors més restrictius que els previstos per aquest, el Comú valorarà la possibilitat d'adoptar aquests paràmetres sempre que es justifiqui la integració volumètrica i paisatgística amb l'entorn.
10. La superfície màxima edificable es calcularà segons l'índex d'edificabilitat, que correspondrà amb el nombre de plantes màxim permès, multiplicat per la superfície de la parcel·la neta.

#### **Article 108 Adaptació a l'entorn existent i densitat d'habitatges**

L'adaptació a l'entorn existent ve determinat pels paràmetres següents:

1. En vistes a mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà, tot projecte de nova construcció, de reforma o d'ampliació tindrà en compte l'entorn on se situa.
2. El projecte haurà de preveure el tractament de les parets mitgeres que puguin quedar vistes.
3. Les parets de la nova construcció que no limiten amb mitgeres construïdes i que poden quedar al descobert seran tractades com a façanes amb un acabat mínim d'arrebossat i pintat o formigó vist o envà pluvial.
4. El paràmetre de densitat d'habitatges establert a les fitxes normatives i al corresponent en àrees de gestió directa són d'aplicació obligada, llevat justificació fonamentada en la millora de l'ordenació i/o altres determinacions. Així, les edificacions no sobrepassaran per parcel·la un nombre màxim d'habitatges equivalent a 1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> de superfície edificada computable.

#### **Article 109 Condicions d'ús**

S'admetran els següents usos, amb prohibició de tots els restants:

Ús Principal:                    En plantes pis serà el d'Habitatge

    En planta baixa serà el comercial

Usos Compatibles:            Residencial

    Hotelier

    Comercial

    Oficines

    Industrial



Magatzems

Tallers de reparació de vehicles

Sanitari

Socio-sanitari

Social

Educatiu

Cultural

Religiós

Restauració

Recreatiu

Esportiu

Aparcament

Estacions de servei

### **Normativa específica de Zona de Densificació urbana (Z-2) en el casc antic d'Andorra**

Les àrees de Densificació Urbana, delimitades en l'àmbit de protecció del Barri Antic, identificades al plànol normatiu N9 com a GD-A, les de l'entorn del carrer del Puial, identificada al plànol normatiu N9 com a GD-B i Cap del carrer, identificada al plànol normatiu N9 com a GD-C són objecte d'una normativa que regula més específicament la construcció, rehabilitació i ampliació dels edificis d'aquestes zones. Aquesta normativa correspon als articles 89 a 102.





## SECCIÓ 3 Zona d'Edificació Aïllada Semí intensiva (Z-3)

### Article 110 Definició

1. Comprèn les àrees de sòl urbà en un entorn amb edificacions aïllades unifamiliars i/o plurifamiliars on l'element configurador és l'espai enjardinat entre les edificacions.
2. Es tracta d'aconseguir la imatge de teixit urbà envoltat de vegetació i permetre, alhora, el procés de renovació i de substitució de l'edificació, excepció feta dels edificis protegits pel Catàleg Comunal, que es regularan per paràmetres i determinacions específiques per la protecció i conservació dels edificis catalogats i el seu entorn i que fixarà el tipus d'intervenció per a les obres de nova edificació properes a aquelles.
3. Es qualifiquen de **subzona d'edificació aïllada semi intensiva unifamiliar (Z-3.1)** les àrees d'edificació on només s'admet l'edificació per ús d'unihabitatge.
4. Es qualifiquen de **subzona d'edificació aïllada semi intensiva plurifamiliar (Z-3.2)** les àrees d'edificació on només s'admet l'edificació per ús de plurihabitatge.
5. Es qualifiquen de **subzona d'edificació aïllada semi intensiva unifamiliar de baixa densitat (Z-3.3)** les àrees d'edificació on només s'admet l'edificació per ús d'unihabitatge.

### Article 111 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és per edificació aïllada segons parcel·lació.

### Article 112 Característiques de la parcel·la

Condicions mínimes de la parcel·la:

1. L'amplada mínima al front de vial de les parcel·les serà de 6 metres.
2. A l'interior de la parcel·la s'ha de poder inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre.
3. La superfície mínima de parcel·la es fixa en 400 m<sup>2</sup> per subzones Z-3.1 i Z-3.3, i de 2.000 m<sup>2</sup> per subzona Z-3.2.
4. S'admet la parcel·lació existent amb anterioritat a l'acord d'exposició pública d'aquest POUP per sota de la superfície i l'amplada mínima fixada. En aquest cas l'edificabilitat neta de la parcel·la serà la resultant d'aplicar l'índex d'edificabilitat a la superfície neta de la parcel·la. En cap cas, es podrà alterar el paràmetre de separacions mínimes als límits de parcel·la.



5. Es podran mancomunar dues parcel·les unifamiliars de 300 m<sup>2</sup> de superfície mínima existents abans de l'acord d'exposició pública d'aquest POUP, per construir un únic edifici de dues vivendes. El mateix serà d'aplicació a una parcel·la preexistent de superfície entre 600 i 800 m<sup>2</sup>. S'hauran de respectar la resta de paràmetres reguladors.

#### Article 113 Índex d'edificabilitat

Per calcular la superfície edificable en una parcel·la s'aplicarà un índex d'edificabilitat màxim de 0,8. És a dir, que la superfície màxima que es podrà edificar en una parcel·la no sobrepassarà 0,8 vegades la superfície de la parcel·la neta.

#### Article 114 Condicions de l'edificació i nombre d'habitatges màxim

1. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 33% en les subclaus Z-3.1 (unifamiliar) i Z-3.2 (plurifamiliar). L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 20% en la subclau Z-3.3 (unifamiliar de baixa densitat). La resta de l'espai en tots tres casos s'hauran de destinar a espais verds
2. Condicions particulars de l'edificació **subzona d'edificació aïllada semi intensiva unifamiliar (Z-3.1)**
3. Les separacions mínimes del punt més sortint de l'edificació fins als límits de parcel·la seran de 3 metres fins al carrer, espais públics o sistemes hidrològics i de 3 metres fins a les parcel·les veïnes. La separació mínima entre dues edificacions unifamiliars serà de 6 metres.
4. Condicions particulars de l'edificació **subzona d'edificació aïllada semi intensiva plurifamiliar (Z-3.2)**: Les separacions mínimes del punt més sortint de l'edificació fins als límits de parcel·la seran de 6 metres fins al carrer, espais públics o sistemes hidrològics i de 6 metres fins a les parcel·les veïnes. La separació mínima entre dues edificacions plurifamiliars serà de 9 metres.
5. Condicions particulars de l'edificació **subzona d'edificació aïllada semi intensiva unifamiliar de baixa densitat (Z-3.3)**: Les separacions mínimes del punt més sortint de l'edificació fins als límits de parcel·la seran de 6 metres fins al carrer, espais públics o sistemes hidrològics i de 6 metres fins a les parcel·les veïnes. La separació mínima entre dues edificacions unifamiliars serà de 12 metres.
6. El nombre màxim d'habitatges en una parcel·la qualificada de Z-3.2 vindrà determinat a raó d'aplicar 200 metres quadrats de solar per cada habitatge, és a dir, que en el cas de la parcel·la



mínima (2.000 metres quadrats) el màxim de habitatges serà de 10. Per una parcel·la qualificada de Z-3.3, el nombre màxim d'habitatges serà de 30 per hectàrea.

7. S'admeten els cossos volats.

#### **Article 115 Alçada reguladora**

1. L'alçada reguladora màxima serà de 7 metres presos des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, a la qual se l'haurà d'afegir 3,90 metres pel cap de casa. Aquesta alçada no pot ser superada en cap punt de l'edificació.
2. S'entén per plantes soterrànies aquelles que no tenen obertures a l'exterior i tindran les condicions següents:
  - a) Podran ocupar la totalitat de la parcel·la les subclaus unifamiliar (Z-3.1) i plurifamiliar (Z-3.2). Així mateix, podran ocupar el 50% de la parcel·la la subclau unifamiliar de baixa densitat (Z-3.3). En tots tres casos, les plantes soterrànies no comptarà com a edificabilitat.
  - b) Hauran de quedar per sota del nivell natural del terreny o vial d'accés més baix, sent la seva coberta plana i enjardinada en la part que sigui la projecció de l'edificació. En els casos en què la modificació del terreny doni lloc a la creació de terrasses, les plantes semisoterrànies que donin front a un d'aquests murs, quin ús sigui propi d'una planta soterrània i que no tingui obertures a menys d'1,60 metres d'alçada, tindran la consideració de planta soterrània i no computable.
  - c) No tindran obertures cap a l'exterior excepte patis de ventilació situats a un mínim d'1,60 metres per sobre del nivell acabat del paviment.

#### **Article 116 Adaptació a l'entorn existent i espai lliure no edificat**

L'adaptació a l'entorn existent ve determinat pels paràmetres següents:

1. En vistes a mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà, tot projecte de nova construcció, de reforma o d'ampliació tindrà en compte l'entorn on se situa. Pel tractament de les façanes, es prohibeix el color blanc, vermell, groc, blau i aquells tons que siguin llampants.
2. Es permet que la pavimentació pugui arribar a ocupar fins un màxim del 50% sobre la parcel·la, inclosa l'edificació, tot i mantenint l'altre 50% d'espai verd lliure d'ocupació. Es considera espai ocupat, als efectes d'aquest article, l'ocupació de piscines, pistes esportives, rampes exteriors i qualsevol element que impedeix la plantació de vegetació.



S'hauran de respectar, en tot cas, la vegetació i/o elements d'arquitectura popular (pous, arcades,...). A aquests efectes, s'haurà d'aprovar una documentació topogràfica i fotogràfica amb la sol·licitud de la llicència.

3. Es podran realitzar murs de contenció de terres per tal de situar la plataforma on se situï l'edificació, i alhora determinar la rasant del terreny respecte a la qual es regula l'alçada de l'edificació. Els murs construïts amb aquesta finalitat s'han de regir pels criteris següents:

- a) L'altura dels murs serà comptada des de la intersecció amb el terreny natural, amb el terreny modificat on se situïn o des del vial d'accés.
- b) Les plataformes d'anivellament formades per murs terrassats o esglaonats no podran depassar un talús ideal de pendent 100%.
- c) L'alçada màxima dels murs emprats en la modificació del terreny serà de 3,00 metres respecte de la cota del nivell del terreny en que se situïn. En cas de realitzar-se un únic mur des del vial, aquest podrà ser de 5 metres.
- d) Les plataformes de nivell tocant als límits de parcel·la no podran situar-se a més de 2,20 metres per damunt o per sota de la cota natural del terreny del límit de parcel·la, a excepció del límit amb el vial.
- e) Tots els murs de contenció s'han de revestir en la seva totalitat de pedra o solucions vegetals.

Es permet la instal·lació d'elements que captin energies renovables.

- f) Les edificacions que es construeixin sobre les plataformes d'anivellament hauran de situar-se a una distància mínima de 3,00 metres de la coronació del mur.
- g) Els projectes constructius s'hauran d'acompanyar de plànols de seccions topogràfica longitudinal i transversal a escala mínima de 1:200, amb indicació de la rasant natural del terreny, la rasant del terreny modificat i situació relativa de l'edificació proposada, així com l'alçat de les tanques.

#### Article 117 Condicions d'ús

Condicions d'ús **subzona d'edificació aïllada semi intensiva unifamiliar (Z-3.1)**

S'admetran els següents, amb prohibició de tots els restants:

Ús Principal: Unihabitatge (No s'admet el plurihabitatge)





Ús Principal:	Unihabitatge (No s'admet el plurihabitatge)
Usos Compatibles:	Aparcament

**Article 118 Zona d'edificació aïllada semintensiva la Margineda (clau Z-3m)**

1. En atenció a l'especificitat de la zona s'estableix la subzona d'edificació aïllada semintensiva la Margineda (clau Z-3m). Aquesta subzona comprèn aquelles àrees de sòl urbà i urbanitzable que correspondrien al tipus d'ordenació aïllada semintensiva, limitades a les característiques específiques de la zona sensible de l'entorn del jaciment arqueològic de la roureda de la Margineda i del pont de la Margineda.

Aquests sòls qualificats com a clau Z-3m, es troben grafiats en el plànol N7 "Zonificació". Aquesta clau urbanística està formada per les subclaus Z-3m.1 i Z-3m.2.

2. Alçada reguladora i nombre de plantes:
  - a) Es defineix una subclau Z-3m.1 on l'alçada reguladora màxima respecte a la cota de referència de planta baixa serà de 7,75 metres, equivalent a PB més un cap de casa de 3,90 metres.
3. Es defineix una subclau Z-3m.2 on l'alçada reguladora màxima respecte a la cota de referència de planta baixa serà de 10,90 metres, equivalent a PB+2PP incloent el cap de casa de 3,90 metres.
4. El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada unifamiliar.
5. Les condicions particulars de parcel·lació i edificació per la clau Z-3m són:
  - a) L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 33% destinant-se la resta a espai lliure.
  - b) L'espai lliure interior de la parcel·la haurà de tenir una superfície mínima del 33% destinat a jardí privat i les espècies vegetals d'arbrat i arbustives hauran de ser obligatòriament d'espècies autòctones de l'indret.
  - c) Les separacions mínimes de l'edificació a les parcel·les veïnes i espais públics serà de 3 metres. La separació mínima entre dues edificacions unifamiliars serà de 6 metres.
  - d) S'admeten els cossos volats i elements sortints fins a 1,00 metre i no podran ocupar en vol l'espai de separació mínima de la parcel·la, a excepció dels ràfecs amb un vol màxim de 0,50 metres.



6. Condicions particulars d'implantació i adaptació topogràfica per la clau Z-3m són:
- a) En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran en direcció a les corbes del terreny de forma integrada en el paisatge, tot i limitant els desmunts i terraplens.
  - b) Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes o límits de parcel·la als límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda tal com es representa a la figura 1.
  - c) Les parcel·les que presentin desnivells a les llindes respecte a carrers o espais públics existents de més d'1,5 metres per damunt o de més de 2,20 metres per sota, amb un màxim de 3,00 metres, hauran d'anivellar el sòl de la parcel·la a fi de que no se superi aquesta diferència, a excepció que la pendent resultant de la línia teòrica de pendent homogènia sigui superior al 100%, tal com es representa a la figura 2.
  - d) Les parcel·les que presentin desnivells a les llindes superiors a les expressades en els apartats anteriors, podran valorar la oportunitat de minimitzar dits desnivells seguint les regles anteriors.
  - e) Les plataformes d'anivellament tant a les llindes com a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de tal manera que no depassin uns talussos ideals de pendent del 100%, tal com es representa a la figura 3.
  - f) Els murs d'anivellament de terres a les llindes incloent la part massissa de la tanca, no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metre per damunt de la cota natural de la llinda o rasant modificada resultant de l'anivellament de l'apartat c del present article.
  - g) Els murs interiors de contenció de terres, no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,00 metres incloent la part massissa de la tanca, a excepció dels casos que es realitzi un únic mur l'alçada del qual podrà ser com a màxim de 4,50 metres.
  - h) Els projectes constructius hauran d'acompanyar-se de plànols de seccions topogràfica longitudinal i transversal a escala mínima de 1:200, amb indicació de la rasant natural del terreny, secció modificada de la rasant natural del terreny i situació relativa de l'edificació proposada, així com l'alçat de les tanques.
7. Les condicions particulars estètiques i compositives de l'edificació per la clau Z-3m són:

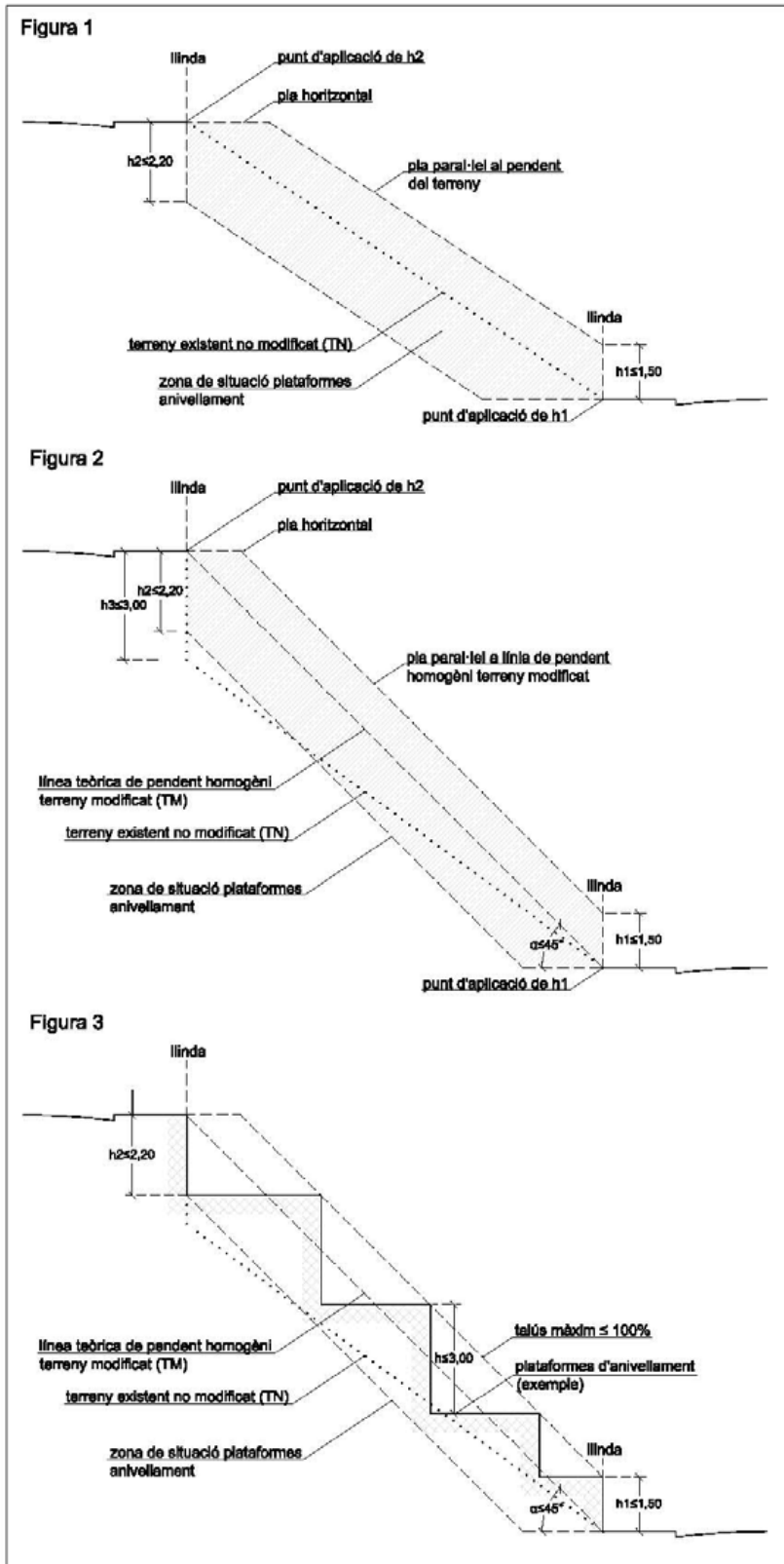


- a) Serà obligatori per aquesta clau urbanística que els plans derivats contemplin l'agrupació dels volums de nova construcció per tal d'evitar la dispersió en el paisatge, a excepció de quan no sigui possible una integració deguda al pendent natural del terreny.
  - b) La coberta obligatòriament serà a dues vessants amb un pendent comprès entre el 30% i el 40%. Es permetrà, als efectes de facilitar millors solucions constructives, un 10% com a màxim de coberta plana sobre el total de la coberta. Les superfícies de coberta plana no podran ser ocupable ni utilitzable, quedant expressament prohibides les terrasses. El tipus de coberta serà de llosa de pissarra natural.
  - c) Serà obligatori la integració dels serveis tècnics com antenes i elements de telecomunicació, no podent sobresortir per damunt de la coberta definitiva de l'edificació.
  - d) Serà obligatori l'agrupació dels conductes de ventilació i xemeneies en les construccions, així com la integració dels elements de recollida d'aigües i baixants.
  - e) La composició arquitectònica de la façana tindrà relació amb les construccions tradicionals de muntanya per tal d'afavorir-ne la integració en el paisatge amb la utilització de materials de tancament de pedra natural i fusta, així com la prioritització de les obertures verticals front les horitzontals. Queden prohibits els acabats d'estucs, lliscats i de fàbrica de maó.
  - f) El tancament de les parcel·les serà amb murs de pedra local o pedra seca d'acord amb els murs tradicionals de muntanya amb una altura màxima d'1,5 metres sent la resta amb elements vegetals o metàl·lics, degudament integrats, no superant en cap cas un total de 2 metres d'alt.
8. L'ús permès és l'habitatge unifamiliar. Es permet com a ús compatible tots els establerts per a la Z-3 general, excepte l'ús d'oficines, hoteler, recreatiu i comerç petit. Queden prohibides les instal·lacions temporals.
  9. El projecte d'urbanització haurà de contemplar obligatòriament que totes les infraestructures de servei estiguin soterrades i els punts d'enllumenat evitin la contaminació lumínica.
  10. Seran d'aplicació per aquesta subzona les normes urbanístiques del POUP de la clau Z3 vigents, excepte allò disposat en el present article.
  11. S'exceptuen de la regulació de la clau Z-3m els sòls edificables existents de la unitat d'actuació de sòl urbà consolidat GD-09, producte de llicències atorgades anteriorment. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada unifamiliar i les condicions de parcel·lació, edificabilitat i ordenació són les establertes en el planejament o urbanització del qual han estat subjectes. Estan permeses les





obres de consolidació i de rehabilitació i queden prohibides tot tipus d'ampliacions. En cas de substitució de l'edificació la nova ordenació complirà amb les anteriors condicions de la clau Z-3m.1.





## SECCIÓ 4 Zona d'Edificació Aïllada Intensiva (Z-4)

### Article 119 Definició

Comprèn les àrees de sòl urbà en un entorn amb edificacions aïllades amb parcel·la gran, on es permet l'agrupació d'habitatges en forma de bloc.

### Article 120 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és per edificació aïllada segons parcel·lació.

### Article 121 Condicions de parcel·lació

1. La parcel·la mínima es fixa en 400 metres quadrats
2. L'amplada mínima de la parcel·la que doni front a vial serà de 20 metres.
3. S'admet la parcel·lació existent amb anterioritat a l'acord d'exposició pública d'aquest POUP per sota de la superfície i l'amplada mínima fixada. En aquest cas l'edificabilitat neta de la parcel·la serà proporcional a la seva cabuda en relació a la prevista per la parcel·la mínima. En cap cas es podrà alterar el paràmetre de separacions mínimes als límits de parcel·la.

### Article 122 Índex d'edificabilitat

Per calcular la superfície edificable en una parcel·la s'aplicarà un índex d'edificabilitat màxim de 2,5. Es a dir que la superfície màxima que es podrà edificar en una parcel·la no sobrepassarà 2,5 vegades la superfície de la parcel·la neta.

### Article 123 Condicions de l'edificació

1. L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 50% i la resta s'haurà de destinar a espais verds o a instal·lacions d'esbarjo.
2. Les separacions mínimes dels punts més sortints de l'edificació fins als límits de parcel·la neta serà de 3 metres fins al carrer, espais públics o sistema hidrològic, 3 metres als laterals de parcel·la i 3 metres al límit posterior de parcel·la. La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la



serà la meitat de l'alçada reguladora de l'edificació més alta (1/2 ARM), sense comptar el cap de casa, però mai inferior a 6 metres.

3. S'admeten els cossos volats.

#### **Article 124 Alçada reguladora i nombre de plantes**

1. El nombre màxim de plantes es determina en el plànol Normatiu N7 i a les fitxes de les unitats d'actuació.

En cas de no especificar-se es considerarà una ARM corresponent a 7 plantes.

2. L'alçada reguladora màxima es regularà segons el nombre màxim de plantes assignades amb un màxim de 7 plantes. S'aplicaran les mateixes alçades reguladores que s'estableixen a l'Article 107 de les presents Normes fins a màxim de 6 plantes més una última planta enretirada del pla de façana.
3. L'alçada reguladora màxima es prendrà sempre en el pla de façana, des del punt mig de la parcel·la, o en fraccions de la mateixa que impliqui un desnivell superiors a 2,40 metres.
4. S'entén per plantes soterrànies aquelles que no tenen obertures a l'exterior i tindran les següents condicions:
  - a) Podran ocupar la totalitat de la parcel·la i no comptarà com a edificabilitat.
  - b) Hauran de quedar per sota del nivell natural del terreny o vial d'accés més baix, sent la seva coberta plana i enjardinada en la part que no sigui la projecció de l'edificació.
  - c) No tindran obertures cap a l'exterior excepte obertures de ventilació situats a un mínim d'1,60 metres per sobre del nivell acabat del paviment.
  - d) Es destinaran a usos propis de plantes soterrànies tals com aparcament, trasters, locals tècnics, celler o bugaderia.

#### **Article 125 Adaptació a l'entorn existent i nombre màxim d'habitatges**

1. En vistes a mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà, tot projecte de nova construcció, de reforma o d'ampliació tindrà en compte l'entorn on se situa.



2. Es podrà adaptar el terreny per tal de situar la plataforma on se situï l'edificació, seguint els criteris de l'Article 116
3. El paràmetre de densitat d'habitatges establert a les fitxes normatives i al corresponent en àrees de gestió directa són d'aplicació obligada, llevat justificació fonamentada en la millora de l'ordenació i/o altres determinacions. Així, les edificacions no sobrepassaran per parcel·la un número màxim d'habitatges equivalent a 1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> de superfície edificada computable.

#### **Article 126 Condicions d'ús**

S'admetran els següents usos, amb prohibició de tots els restants:

Ús principal: Plurihabitatge (No s'admet l'Unihabitatge)

Usos compatibles:

- Residencial
- Hoteler
- Comercial
- Oficines
- Magatzems
- Sanitari
- Socio-sanitari
- Social
- Educatiu
- Cultural
- Religiós
- Restauració
- Recreatiu
- Esportiu

Aparcament

#### **Article 127 Zona d'edificació aïllada intensiva la Margineda (clau Z-4m)**

1. En atenció a l'especificitat de la zona s'estableix la subzona d'edificació aïllada intensiva la Margineda (clau Z-4m). Aquesta subzona comprèn aquelles àrees de sòl urbà i urbanitzable que



correspondrien al tipus d'ordenació aïllada intensiva, limitades a les característiques específiques de la zona sensible de l'entorn del jaciment arqueològic de la roureda de la Margineda i del pont de la Margineda. Aquests sòls qualificats com a clau Z-4m, es troben grafiats en el plànol N7 "Zonificació", situats a les unitats d'actuació PP-NC-02, PP-SUR-01 i PP-SUR-04.

2. Les condicions particulars de parcel·lació i edificació per la clau Z-4m són:

- a) L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 50% destinant la resta a espais verds o a instal·lacions d'esbarjo.
- b) L'espai lliure interior de la parcel·la haurà de tenir una superfície mínima del 25% destinat a espais verds i les espècies vegetals d'arbrat i arbustives hauran de ser obligatòriament d'espècies autòctones de l'indret.
- c) S'admeten els cossos volats i elements sortints fins a 1,00 metre i no podran ocupar en vol l'espai de separació mínima de la parcel·la, a excepció dels ràfecs amb un vol màxim de 0,50 metres.
- d) El número de plantes serà el determinat en el plànol normatiu, equivalent a l'altura reguladora determinada en l'article 107 de les NN.UU. del POUP incloent el cap de casa, a excepció de la unitat PP-SUR-04 on l'altura màxima no podrà superar la cota +983 metres de l'assentament de la zona arqueològica.

3. Condicions particulars d'implantació i adaptació topogràfica per la clau Z-4m són:

- a) En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran en direcció a les corbes del terreny de forma integrada en el paisatge, tot i limitant els desmunts i terraplens.
- b) Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes o límits de parcel·la als límits de parcel·la no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda tal com es representa a la figura 1 de l'article 118.
- c) Les parcel·les que presentin desnivells a les llindes respecte a carrers o espais públics existents de més d'1,5 metres per damunt o de més de 2,20 metres per sota, amb un màxim de 3,00 metres, hauran d'anivellar el sòl de la parcel·la a fi de que no se superi aquesta diferència, a excepció que la pendent resultant de la línia teòrica de pendent homogènia sigui superior al 100%, tal com es representa a la figura 2 de l'article 118.



- d) Les parcel·les que presentin desnivells a les llindes superiors a les expressades en els apartats anteriors, podran valorar la oportunitat de minimitzar dits desnivells seguint les regles anteriors. Les plataformes d'anivellament tant a les llindes com a l'interior de la parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de tal manera que no depassin uns talussos ideals de pendent del 100%, tal com es representa a la figura 3 de l'article 118.
  - e) Els murs d'anivellament de terres a les llindes incloent la part massissa de la tanca, no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 metre per damunt de la cota natural de la llinda o rasant modificada resultant de l'anivellament de l'apartat c del present article.
  - f) Els murs interiors de contenció de terres, no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,00 metres incloent la part massissa de la tanca, a excepció dels casos que es realitzi un únic mur l'alçada del qual podrà ser com a màxim de 4,50 metres.
  - g) Els projectes constructius hauran d'acompanyar-se de plànols de seccions topogràfica longitudinal i transversal a escala mínima de 1:200, amb indicació de la rasant natural del terreny, secció modificada de la rasant natural del terreny i situació relativa de l'edificació proposada, així com l'alçat de les tanques.
4. Les condicions particulars estètiques i compositives de l'edificació per la clau Z-4m són:
- a) Serà obligatori per aquesta clau urbanística que els plans derivats contemplin l'agrupació dels volums de nova construcció per tal d'evitar la dispersió en el paisatge, a excepció de quan no sigui possible una integració deguda al pendent natural del terreny.
  - b) La coberta obligatòriament serà a dues vessants amb un pendent comprès entre el 30% i el 40%. Es permetrà, als efectes de facilitar millors solucions constructives, un 10% com a màxim de coberta plana sobre el total de la coberta. Les superfícies de coberta plana no podran ser ocupable ni utilitzable, quedant expressament prohibides les terrasses. El tipus de coberta serà de llosa de pissarra natural.
  - c) Serà obligatori la integració dels serveis tècnics com antenes i elements de telecomunicació, no podent sobresortir per damunt de la coberta definitiva de l'edificació.
  - d) Serà obligatori l'agrupació dels conductes de ventilació i xemeneies en les construccions, així com la integració dels elements de recollida d'aigües i baixants.
  - e) La composició arquitectònica de la façana tindrà relació amb les construccions tradicionals de muntanya per tal d'afavorir-ne la integració en el paisatge amb la utilització de materials de



tancament de pedra natural i fusta, així com la prioritització de les obertures verticals front les horitzontals. Queden prohibits els acabats d'estucs, lliscats i de fàbrica de maó.

- f) El tancament de les parcel·les serà amb murs de pedra local o pedra seca d'acord amb els murs tradicionals de muntanya amb una altura màxima d'1,5 metres sent la resta amb elements metàl·lics, degudament integrats, o vegetals, no superant en cap cas un total de 2 metres d'alt.
5. Els usos permesos són l'habitatge plurifamiliar. Es permet com a usos compatibles el residencial hotelier fins a un màxim de 1.200 m<sup>2</sup> de sostre construït, i els establerts a l'article 126 excepte l'ús de magatzem. Es permet com a ús compatible l'ús d'aparcament en subsòl i els usos dotacionals d'equipaments. Queden prohibides les instal·lacions temporals tipus càmpings, caravàning o circ.
6. El projecte d'urbanització haurà de contemplar obligatòriament que totes les infraestructures de servei estiguin soterrades i els punts d'enllumenat evitin la contaminació lumínica.
7. Els sòls qualificats de Z-4m dins de la unitat d'actuació PP-SUR-01 no podran ser travessats per cap vial de nova creació.
8. Seran d'aplicació per aquesta subzona les normes urbanístiques del POUP de la clau Z4 vigents, excepte allò disposat en el present article.

## SECCIÓ 5 Zona de Cases en Filera (Z-5)

### Article 128 Definició

Comprèn les àrees de sòl urbà on es permet el conjunt d'un habitatges sense solució de continuïtat amb un màxim de 6 unitats.

### Article 129 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és per edificació aïllada segons parcel·lació

### Article 130 Paràmetres d'ordenació

Els paràmetres d'ordenació bàsics d'aquesta zona són els següents:

1. **Conjunt de Parcel·les:** És el sumatori de les parcel·les, amb un mínim de 3 i un màxim de 6, que concreten l'espai on es formalitza el conjunt edificatori.





2. **Parcel·la:** És la unitat mínima de sòl del conjunt de parcel·les.
3. **Casa en filera entre mitgeres:** És l'edificació construïda en una parcel·la que ocupa la seva amplada de manera que en els seus límits laterals es formen plans de mitgera comuna amb les edificacions veïnes.
4. **Cap de filera:** És l'edificació construïda en una parcel·la que no ocupa tota la seva amplada de manera que un dels seus límits laterals forma pla de mitgera comuna amb l'edificació veïna i els altres tres constitueixen façanes.
5. **Conjunt edificatori:** És l'agrupació de les cases en filera entre mitgeres i dels cap de filera.

#### Article 131 Condicions de parcel·lació

##### Del conjunt de parcel·les:

1. Superfície mínima:  
  
800 m<sup>2</sup> corresponents a 3 parcel·les  
1.000 m<sup>2</sup> corresponents a 4 parcel·les  
1.200 m<sup>2</sup> corresponents a 5 parcel·les  
1.400 m<sup>2</sup> corresponents a 6 parcel·les

##### De la parcel·la:

1. Façana mínima:  
  
7m. per les parcel·les amb casa de filera entre mitgeres  
13m. per les parcel·les amb cap de filera.
2. Parcel·la mínima:            170 m<sup>2</sup>

#### Article 132 Índex d'edificabilitat

Per calcular la superfície edificable en una parcel·la s'aplicarà un índex d'edificabilitat màxim de 0,8. És a dir, que la superfície màxima que es podrà edificar en una parcel·la no sobrepassarà 0,8 vegades la superfície de la parcel·la neta.



### Article 133 Condicions de l'edificació

#### Del conjunt edificatori:

1. L'ocupació màxima en el conjunt edificatori serà el 50% de la superfície del conjunt de parcel·les, i la resta s'hauran de destinar a espais verds lliure d'edificació.
2. La fondària màxima del conjunt edificatori estarà comprès entre 15 i 22 metres presa des de 5 metres del conjunt de parcel·la de carrer.
3. Les distàncies del conjunt edificatori als límits del conjunt de parcel·la seran d'obligatòriament 5 metres fins al carrer o espais públics, 3 metres a camins peatonals i de mínim 6 metres fins a les parcel·les veïnes.
4. El conjunt edificatori haurà de ser objecte d'un projecte unitari a desenvolupar en una única fase d'execució.
5. Estaran prohibides totes les edificacions auxiliars al conjunt edificatori excepte els casos regulats per les ordenacions reguladores relatives a l'aparcament en edificacions aïllades.
6. L'ocupació del soterrani podrà ser del 100 % de la parcel·la.
7. S'admeten els cossos volats.

### Article 134 Alçada reguladora i nombre de plantes

1. L'alçada reguladora màxima serà de 7 metres presos des de la cota de referència de la planta baixa, a la que se li haurà d'afegir 3,90 metres pel cap de casa
2. Tot el conjunt edificatori haurà de tenir el mateix nombre de plantes i la mateixa alçada reguladora.
3. La solera de la planta baixa no podrà estar situada a més de tres (3) metres del nivell natural del terreny o d'un vial d'accés.
4. S'entén per plantes soterrànies aquelles que no tenen obertures a l'exterior i tindran les següents condicions:
  - a) Podran ocupar la totalitat de la parcel·la i no comptarà com a edificabilitat.
  - b) Hauran de quedar per sota del nivell natural del terreny o vial d'accés més baix, sent la seva coberta plana i enjardinada en la part que sigui la projecció de l'edificació.



- c) No tindran obertures cap a l'exterior excepte obertures de ventilació situats a un mínim d'1,60 metres per sobre del nivell acabat del paviment.
- d) Es destinaran a usos propis de plantes soterrànies tals com aparcament, trasters, locals tècnics, celler o bugaderia.

#### **Article 135 Adaptació a l'entorn existent i densitat d'habitatges**

1. En vistes a mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà, tot projecte de nova construcció, de reforma o d'ampliació tindrà en compte l'entorn on se situa.
2. S'admeten la construcció de murs de contenció amb les mateixes condicions expressades en l'article Article 116 .3 de les presents Normes Urbanístiques.
3. El nombre màxim d'habitatges serà el que resulti d'aplicar al sòl edificable el rati de 75 habitatges per hectàrea.

#### **Article 136 Condicions d'ús**

S'admetran els següents usos, amb prohibició de tots els restants:

Ús principal:	Habitatge
Usos Compatible:	Aparcament



## SECCIÓ 6 Zona d'Edificació per Definició Volumètrica (Z-6)

### Article 137 Definició

1. Aquesta zona comprèn aquelles àrees de sòl urbà i urbanitzable que correspondrien a construccions a realitzar a partir de la composició, ordenació i condicions volumètriques específiques. Aquest tipus d'edificació es realitzarà per cada sector de planejament delimitat per pla parcial, en funció de les condicions urbanístiques definides regint-se per les condicions paramètriques de l'edificació obtingudes pel planejament al qual està subjecte o bé per l'ordenació d'illa amb concreció de volum específic.
2. Aquest POUP defineix les regulacions a què s'ha d'ajustar el projecte de l'edificació i serà a través del planejament derivat que es precisaran els paràmetres ordenadors de la mateixa.
3. En cas de sòl urbà consolidat amb qualificació Z-6, els paràmetres ordenadors es definiran en el projecte d'edificació.

### Article 138 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és per definició volumètrica.

### Article 139 Condicions de parcel·lació

Seràn les assenyalades en el plànol normatiu N7 i a les fitxes dels Plans Parcial del Annexos I i II de les Normes Urbanístiques

### Article 140 Índex d'edificabilitat

L'edificabilitat màxima serà la que determini en cada cas el projecte de reparcel·lació del pla parcial o especial corresponent, i mai serà superior al resultat de multiplicar la superfície de la parcel·la pel seu nombre màxim de plantes.

En cas de sòl urbà consolidat amb qualificació Z-6 i no inclòs en cap polígon d'actuació, el sostre màxim edificable serà el resultat de multiplicar la superfície neta de la parcel·la per 7.

### Article 141 Condicions de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació que es realitzi per Plans Parcial i/o Especials serà a través de la fixació dels següents paràmetres:
  - a) Alineació de l'edificació.



- b) Cotes de referència de la planta baixa.
  - c) Alçada reguladora i nombre màxim de plantes.
  - d) Perímetre regulador.
  - e) Perfil regulador.
2. La distribució de l'edificabilitat màxima es fixarà mitjançant els paràmetres determinats al planejament derivat i/o el regulat específicament en els plànols normatius, amb l'objectiu de distribuir la mateixa entre les parcel·les en quant a forma, tamany i ocupació màxima de parcel·la i la longitud mínima de façana.
3. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les modalitats següents:
- a) **Configuració obligatòria:** amb paràmetres específics d'alineacions obligatòries d'edificació, alçada màxima i nombre obligatori de plantes.
  - b) **Configuració màxima o flexible:** amb paràmetres específics el perímetre regulador i el perfil regulador.
4. L'ocupació de l'edificació sobre la parcel·la vindrà condicionada per les alineacions màximes i obligatòries assenyalades al plànol normatiu N7 i a les fitxes de les unitats d'actuació..
5. La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació es qualificarà com zona de verd privat (Z-9.2) en una superfície no inferior a les 2/3 parts de l'espai no ocupat.
6. En tots els casos l'edificació sempre es separarà un mínim de 5 metres respecte a sòls qualificats de sistema hidrològic.
7. S'admeten els cossos volats.
8. En cas de sòl urbà consolidat amb qualificació Z-6 s'haurà de presentar un projecte justificatiu de la volumetria i edificabilitat permeses, el qual haurà de ser aprovat pel Comú.

#### Article 142 Alçada reguladora i nombre de plantes

1. El Pla Parcial o Especial ha de completar les determinacions o previsions d'aquest POUP establert, en tot cas, les cotes de referència dels plans d'anivellació respecte dels quals es prendrà l'alçada reguladora.



2. Les cotes de referència fixades al Pla Parcial o Especial hauran de ser respectades. No obstant això, aquesta cota podrà modificar-se sense depassar els 0,60 metres quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajustament, dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació. La variació requerirà l'elaboració d'un estudi de detall, amb els documents precisos per justificar el canvi de cota.
3. El nombre de plantes es determina al plànol normatiu N7, a les fitxes de les unitats d'actuació i/o el determinat pel planejament derivat. En cas de no indicar-se el nombre màxim de plantes s'entendrà que serà 15 plantes.
4. En cas de projectes de construcció d'edificis amb alçada equivalent superior a 8 plantes, es requerirà un informe previ de l'Àrea d'Urbanisme per valorar la seva adequació a l'entorn, el qual haurà de ser validat per la Junta de Govern i serà preceptiu i vinculant per poder autoritzar el projecte.
5. L'alçada reguladora de les edificacions es fixa en relació amb el nombre de plantes amb la correspondència següent:

<u>Nombre de plantes</u>	<u>Alçada reguladora</u>
2	3,85 metres + 3,90 metres (cap de casa)
3	7,00 metres + 3,90 metres (cap de casa)
4	10,15 metres + 3,90 metres (cap de casa)
5	13,30 metres + 3,90 metres (cap de casa)
6	16,45 metres + 3,90 metres (cap de casa)
7	19,60 metres + 3,90 metres (cap de casa)
8	22,75 metres + 3,90 metres (cap de casa)
9	25,90 metres + 3,90 metres (cap de casa)
10	29,05 metres + 3,90 metres (cap de casa)
11	32,20 metres + 3,90 metres (cap de casa)
12	35,35 metres + 3,90 metres (cap de casa)
13	38,50 metres + 3,90 metres (cap de casa)
14	41,65 metres + 3,90 metres (cap de casa)
15	44,80 metres + 3,90 metres (cap de casa).



6. La planta cap de casa té la consideració d'una planta més per sobre de l'alçada reguladora i anirà enretirada del pla principal de la façana que configura l'edificació, excepte en edificacions d'una sola planta que mantindrà els 3,85 de l'alçada reguladora.
7. L'alçada de cada planta conté el forjat superior.
8. L'alçada reguladora es prendrà sempre respecte a la cota de referència al pla de façana.
9. En el cas que el planejament derivat determini una alçada reguladora superior a les 15 plantes admeses en aquesta clau urbanística, i/o modifiqui alguna alçada determinada per aquest POUP, tindrà que ser justificat per l'esmentat pla derivat i en última instància serà aprovada pel Comú. Les plantes superiors a 15 plantes tindran una alçada màxima de 3,15 metres per planta afegida, no superant en cap cas els 60,55 metres d'alçada reguladora total.
10. Respecte a les plantes soterranis es complirà allò que determini l'Article 124 .4 d'aquestes normes urbanístiques.

#### **Article 143 Adaptació a l'entorn existent i nombre màxim d'habitatges**

1. En vistes a mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit urbà, tot projecte de nova construcció, de reforma o d'ampliació tindrà en compte l'entorn on se situa.
2. En cap cas la parcel·la podrà tenir murs de contenció de terres superiors als 4,50 metres d'altura.
3. El paràmetre de densitat d'habitatges establert a les fitxes normatives i al corresponent en àrees de gestió directa són d'aplicació obligada, llevat justificació fonamentada en la millora de l'ordenació i/o altres determinacions. Així, les edificacions no sobrepassaran per parcel·la un nombre màxim d'habitatges equivalent a 1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> de superfície edificada computable.

#### **Article 144 Condicions d'ús**

S'admetran els següents usos, amb prohibició de tots els restants:

Ús principal: Plurihabitatge (No s'admet el Unihabitatge)

Usos compatibles: Residencial

Hoteler

Comercial

Oficines



Industrial compatible  
Magatzems  
Tallers de reparació de vehicles  
Sanitari  
Sociosanitari  
Social  
Educatiu  
Cultural  
Religiós  
Restauració  
Recreatiu  
Esportiu  
Aparcament  
Estacions de servei.

**Article 145 Zona d'edificació per definició volumètrica la Margineda (clau Z-6m)**

1. En atenció a l'especificitat de la zona s'estableix la subzona d'edificació per definició volumètrica la Margineda (clau Z-6m). Aquesta subzona comprèn aquelles àrees de sòl urbà i urbanitzable que correspondrien al tipus d'ordenació per definició volumètrica, limitades a les característiques específiques de la zona sensible de l'entorn del jaciment arqueològic de la roureda de la Margineda i del pont de la Margineda. Aquests sòls qualificats com a clau Z-6m, es troben grafiats en el plànol N7 "Zonificació", situats a les unitats d'actuació PP-NC-01, PP-SUR-03 i PP-SUR-04.
2. Les condicions d'ordenació generals per la clau Z-6m seran les mateixes que les establertes per la clau Z-6.
3. Les condicions particulars de parcel·lació i edificació per la clau Z-6m són:
  - a) L'ocupació màxima de les edificacions en aquests tipus de sòls serà del 60%, excepte en la unitat PP-SUR-04 on podrà ser del 100%. El percentatge de sòl no ocupat per l'edificació pot ser suplert per vialitat i espais verds.





- b) El planejament derivat de desenvolupament prioritzarà la col·locació de l'edificació, en les unitats PP-SUR-03 i PP-SUR-04, al llarg de l'alineació de la carretera general CG-1 i els usos destinats a activitats comercials, industrials, logístics que generin moviment de vehicles i persones seran situades en les seves plantes baixes de les edificacions resultants. El Pla parcial o especial ha de justificar la implantació de l'ordenació de manera que les edificacions quedin integrades al paisatge i al pendent natural del lloc, tot i limitant els desmunts i terraplens al mínim necessari.
  - c) Serà obligatori per aquesta clau urbanística que els plans derivats contemplin l'agrupació dels volums de nova construcció per tal d'evitar la dispersió en el paisatge, a excepció de quan no sigui possible una integració deguda al pendent natural del terreny. En les unitats PP-SUR-03 i PP-SUR-04 no es permetrà un continu d'edificació superior a 55 metres per tal d'evitar l'efecte barrera, sempre i quan l'ordenació resultant no contempli passos o separacions entre edificacions.
  - d) La separació mínima entre dues edificacions serà la meitat de l'alçada reguladora de l'edificació més alta (1/2 ARM), sense comptar el cap de casa, però mai inferior a 6 metres.
  - e) L'alçada màxima reguladora no podrà superar la cota del terreny +983 metres de l'assentament del jaciment arqueològic. S'exceptua aquesta limitació en la unitat PP-NC-01, on l'alçada màxima serà 10,40 metres, equivalent a PB+2PP incloent el cap de casa de 3,90 metres.
  - f) El gàlib màxim no podrà ser depassat per xemeneies, ni cap element tècnic ni constructiu. Serà obligatori que tots els projectes d'edificació integrin aquestes instal·lacions i elements de forma que no siguin visibles des de l'exterior, incloent-hi les canals de recollida d'aigües pluvials.
4. Les condicions particulars estètiques i compositives de l'edificació per la clau Z-6m són:
- a) Es permeten les cobertes planes i inclinades. En el cas de cobertes inclinades, haurà de ser obligatòriament a dues vessants amb un pendent comprès entre el 30% i el 40%.
  - b) Serà obligatori la integració dels serveis tècnics com antenes i elements de telecomunicació, no podent sobresortir per damunt de la coberta definitiva de l'edificació.
  - c) Serà obligatori l'agrupació dels conductes de ventilació i xemeneies en les construccions, així com la integració dels elements de recollida d'aigües i baixants.



- d) Es prohibeixen els materials d'acabat en coberta de colors clars i tons brillants, prioritzant la realització de les cobertes amb llosa. Es prioritzarà el revestiment de les façanes amb pedra natural, quedant prohibits l'obra vista i acabats de formigó que destorbin la lectura del paisatge. Es permet l'arrebossat amb tonalitats fosques i la utilització de fusta. Queden prohibits tots aquells elements constructius que generi un efecte de mirall.
  - e) Els projectes arquitectònics que el seu ús principal sigui el de l'habitatge o residencial prioritzaran el caràcter vertical de les seves obertures.
5. L'ús principal serà el de l'habitatge, sent compatibles l'ús residencial, hotel·ler, comercial i d'oficines. Es permet l'ús d'aparcament exclusivament en soterrani. Resten prohibits la resta d'usos excepte els usos dotacionals d'equipaments. Queden prohibides les instal·lacions temporals.
  6. El projecte d'urbanització haurà de contemplar obligatòriament que totes les infraestructures de servei estiguin soterrades i els punts d'enllumenat evitin la contaminació lumínica.
  7. Seran d'aplicació per aquesta subzona les normes urbanístiques del POUP de la clau Z6 vigents, excepte allò disposat en el present article.



## SECCIÓ 7 Zona Industrial i Logística (Z-7)

### Article 146 Definició

1. Comprèn les àrees urbanes destinades exclusivament a edificacions i instal·lacions industrials i logístiques i/o d'activitats tecnològiques relacionades amb la investigació i el desenvolupament (I+D).
2. Es qualifica de **subzona Industrial i Logística amb edificació aïllada (Z-7.1)** les àrees de sòl urbà on només s'admet l'edificació d'ús industrial separada de la resta d'edificacions, dels carrers i zones verdes contigües a la parcel·la.
3. Es qualifica de **subzona Industrial i Logística amb edificació en filera (Z-7.2)** les àrees de sòl urbà on es permet el conjunt d'edificacions d'ús industrial sense solució de continuïtat, amb la possibilitat de creació de mitgeres.
4. Es qualifica de **subzona Industrial i Logística amb alineació de carrer (Z-7.3)** les àrees de sòl urbà on es permet el conjunt d'edificacions d'ús industrial amb alineació a carrer i amb la possibilitat d'ocupació total de la parcel·la.

### Article 147 Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació pot ser:

1. **Subzona Industrial i Logística amb edificació aïllada (Z-7.1) i subzona Industrial i Logística amb edificació en filera (Z-7.2)** per edificació aïllada per parcel·lació.
2. **Subzona Industrial i Logística amb edificació amb alineació de carrer (Z-7.3)** per alineació de carrer.

### Article 148 Condicions de parcel·lació

1. S'estableix una parcel·la mínima en tots casos de 500 metres quadrats.
2. L'amplada mínima de la parcel·la que doni front a vial serà de 10 metres.
3. S'admet la parcel·lació existent amb anterioritat a l'acord d'exposició pública d'aquest POUP per sota de la superfície i l'amplada mínima fixada. En aquest cas l'edificabilitat neta de la parcel·la serà proporcional a la seva cabuda en relació a la prevista per la parcel·la mínima. En cap cas es podrà alterar el paràmetre de separacions mínimes als límits de parcel·la.



#### Article 149 Índex d'edificabilitat

1. Per calcular la superfície edificable en una parcel·la s'aplicarà un índex d'edificabilitat màxim de 3. És a dir, que la superfície màxima que es podrà edificar en una parcel·la no sobrepassarà 3 vegades la superfície de la parcel·la neta.

#### Article 150 Condicions de l'edificació

##### 1. Subzona Industrial i Logística amb edificació aïllada (Z-7.1):

- a) L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 60% i la resta s'hauran de destinar a zones d'emmagatzematge exterior, accessos i maniobres. Aquests espais no podran ser ocupats per edificacions permanents.
- b) La separació mínima de les edificacions seran de 6 metres a vial i espais públics, 4 metres a les construccions veïnes i de 3 metres als límits de parcel·la.

##### 2. Subzona Industrial i Logística amb edificació en filera (Z-7.2):

- a) L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 60% i la resta s'hauran de destinar a zones d'emmagatzematge exterior, accessos i maniobres. Aquests espais no podran ser ocupats per edificacions permanents.
- b) La separació mínima de les edificacions seran de 6 metres a vial i zones verdes, 4 metres a les construccions que no formin part de l'agrupació en filera, i entre mitgeres a les construccions que formin part de la mateixa agrupació en filera.

##### 3. Subzona Industrial i Logística amb edificació amb alineació de carrer (Z-7.3): l'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà del 100% de la parcel·la.

4. En totes tres subzones la separació mínima de les edificacions a un sistema hidrològic serà de 5 metres.
5. En totes tres subzones els elements tècnics de les instal·lacions com xemeneies, conduccions i altres elements o instal·lacions que pel procés industrial signifiqui depassar els límits d'edificació, quedaran subjectes a autorització especial.
6. S'admeten els cossos volats.



7. Es podrà realitzar murs de contenció de terres per tal de situar la plataforma on se situï l'edificació front a vial o en l'interior de la parcel·la amb els mateixos condicionants que els expressats a l'Article 116 .3 de les presents Normes Urbanístiques.

#### **Article 151 Alçada reguladora i nombre de plantes**

1. L'alçada reguladora màxima serà de 15,75 metres, a la qual s'hauran d'afegir 3 metres per la planta sotacoberta.
2. Respecte les plantes soterrànies es complirà allò que determini en l'Article 124 .4 de les presents Normes Urbanístiques.

#### **Article 152 Condicions d'ús**

S'admetran els següents usos, amb prohibició de tots els restants:

Ús Principal:	Industrial
	Magatzem
	Oficines
Usos Compatibles:	Restauració
	Estacions de servei
	Tallers de Reparació de Vehicles
	Recreatiu
	Esportiu
Aparcament	
	Comercial

Es permet la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància, quan es tracti d'una indústria mitjana.



## SECCIÓ 8 Zona de Verd Privat (Z-9)

### Article 153 Definició

1. Es qualifica la zona de verd privat al sòl urbà associat o situat al voltant d'una o diverses edificacions amb entorns enjardinats i d'ús privatiu.
2. Es qualifiquen de **verd privat protegit (Z-9.1)** els entorns enjardinats d'interès preexistents.
3. Es qualifiquen de **verd privat de nova creació (Z-9.2)** els entorns que el POUP determina que han de ser enjardinats i arbrats als efectes de posar en valor o donar qualitat paisatgística a determinats entorns urbans.
4. Es qualifiquen de verd privat forestal (Z-9.3) els espais lliures de bosc existent o susceptibles de convertir-se en bosc allunyades dels entorns urbans consolidats.
5. La zona de verd privat forestal serà de titularitat privada, excepte si s'adquireix per l'Administració pels mecanismes de compra, cessió o donació.

### Article 154 Condicions específiques

1. Del verd privat protegit (Z-9.1)
  - a) Són les incloses en el Catàleg Comunal pel seu interès, com a preexistències que qualifiquen l'entorn que es protegeix.
  - b) Només s'admeten les construccions lleugeres pròpies d'una zona enjardinada com pèrgoles que no suposin superfície construïda i elements ornamentals com fonts, llacs, terrasses, escales, etc..., sempre i quan es mantingui i es posi en valor l'estructura física actual i no s'afectin els elements que el prefiguren. Tot altre tipus de construcció i/o d'obres està prohibida, especialment piscines, hivernacles i d'altres construccions no lleugeres.
  - c) Està prohibit l'ús d'aparcament en soterrani.
  - d) Està prohibida la tala de totes les espècies arbòries preexistents excepte per la mort o malaltia de les mateixes. En aquest supòsit, hauran de ser substituïdes obligatòriament per exemplars de la mateixa espècie.
  - e) S'hauran de mantenir les tanques actuals, en cas de que siguin d'interès. Només es permetran les obres de manteniment i conservació.



- f) La realització de qualsevol de les actuacions permeses exigirà la formulació i presentació al Comú per la seva aprovació d'un projecte tècnic comprensiu de les mateixes.

2. Del verd privat de nova creació (Z-9.2)

- a) Només s'admeten les construccions lleugeres pròpies d'una zona enjardinada com pèrgoles que no suposin superfície construïda i elements ornamentals com fonts, llacs, terrasses, escales....S'admet la construcció de piscines no cobertes. Tot tipus de construccions auxiliars estan prohibides, inclosos els vestuaris de les piscines. Es permetran únicament els elements mínims e imprescindibles per garantir la seguretat de l'aparcament.
- b) El soterrani es podrà ocupar el 100% de la superfície qualificada de Z-9 destinada per a aparcaments, sempre que s'asseguri l'enjardinament de la coberta del mateix, que haurà d'estar dimensionat per suportar una sobrecàrrega d'un gruix de 1,5m de terra. Les rampes d'accés, que mai no podran estar cobertes, podran situar-se dins de la zona o be formar part de l'edificació col.lindant qualificada amb una altre clau urbanística. Els accessos de persones a l'aparcament soterrani serà sempre a través de l'edificació.
- c) El nombre d'arbres plantats serà com a mínim 1 exemplar cada 35 m2 de superfície de verd privat. Aquests arbres hauran de ser d'espècies autòctones.
- d) Les tanques poden ésser massisses fins a una alçada de terra de 1 m. L'alçada total de la tanca serà inferior a 2,5 m. Les parts no massisses de les tanques hauran de ser o estar recobertes d'elements vegetals vius.
- e) El projecte d'aquesta zona de verd privat que haurà de ser aprovat pel Comú haurà de ser tramitat i executat de forma conjunta amb el projecte edificatori associat.

3. Del verd privat forestal (Z-9.3)

- a) Els terrenys no podran ser destinats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin la seva transformació. No es permetran altres usos que els adscrits a la protecció i conservació, així com els de conservació de la flora, la fauna i altres valors.
- b) S'impedeix les construccions (sobrerrasant i sotarrasant), l'apertura de vies forestals, tala d'arbrat, crema de vegetació i altres operacions que puguin atemptar contra el seu caràcter forestal.
- c) Es prohibeix les activitats que directa o indirectament puguin produir la destrucció, deteriorament o desfiguració de les espècies forestals existents. Es podran autoritzar la



pràctica de repoblacions i neteges selectives del bosc per millorar les condicions per a la regeneració d'arbrat.

- d) Si per motius excepcionals degut a convenis o cessions al Comú produïdes pels propietaris dels terrenys, tindran les mateixes consideracions que el Parc Forestal Urbà.

#### **Article 155 Adaptació a l'entorn existent**

En vistes a mantenir el caràcter i la imatge d'aquest teixit, tot projecte de nova construcció, reforma o d'ampliació, admesa en aquesta clau urbanística (Z-9.1 i Z-9.2) tindrà en compte obligatòriament l'entorn on se situa.

#### **Article 156 Condicions d'ús**

S'admetran els següents usos, amb prohibició de tots els restants:

Ús Principal: Complementari al d'Habitatge i Residencial (Z-9-1 i Z-9.2)  
Forestal (Z-9.3).

#### **Article 157 Zona de verd privat la Margineda (clau Z-9.1m)**

1. Amb caràcter general aquests sòls són inconstruïbles llevat de les eventuais edificacions que de forma excepcional es puguin bastir amb els únics objectius de respondre al descobriment i a la posada en valor de la zona arqueològica.
2. El desenvolupament urbanístic d'aquests sòls serà mitjançant planejament derivat, a través de la figura urbanística que desenvolupi la unitat d'actuació PP-SUR-03 "La Margineda" o bé mitjançant pla especial urbanístic específic d'iniciativa pública o privada. En tots els casos, requerirà de l'informe favorable del ministeri responsable del patrimoni cultural d'Andorra.
3. A falta d'una ordenació específica d'aquests sòls, es permeten les obres que comportin l'adequació paisatgística relacionades amb la conservació i la valoració del jaciment arqueològic, la col·locació de mobiliari urbà i tanques integrades en el conjunt protegit o de caràcter natural i rural, la plantació i replantació d'espècies vegetals autòctones, les obres de manteniment i restauració de murs i camins existents i la realització de xarxes de serveis soterrades.
4. Es prohibeixen les següents obres i intervencions:
  - a) Moviments de terres en sòl i subsòl excepte si estan autoritzades expressament pel ministeri responsable del patrimoni cultural d'Andorra.





5. Emmagatzematge temporal o permanent de materials no relacionats amb la recerca arqueològica o de conservació del jaciment.
6. Implantació de xarxes de servei excepte si són soterrades.
7. Les construccions prefabricades i provisionals, excepte les temporals relacionades amb la recerca arqueològica del jaciment i la seva conservació.
8. La realització de qualsevol de les actuacions permeses exigirà la formulació i presentació al Comú per la seva aprovació d'un projecte tècnic comprensiu de les mateixes. La seva aprovació definitiva requerirà de l'informe favorable del ministeri responsable del patrimoni cultural d'Andorra.
9. Es permet l'ús públic i privat, exclusivament de caire cultural, estant prohibits els altres usos inclòs el d'aparcament en soterrani.

La unitat d'actuació de desenvolupament urbanístic pot localitzar una part dels seus sòls de cessió obligatòria i gratuïta dins d'aquesta clau urbanística, qualificant-los de parcs i jardins urbans (clau P2), i el Comú haurà de preservar en els mateixos termes abans descrits els terrenys.



## TÍTOL VI REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

### Article 158 Definició

El present POUP delimita com a sòl urbà no consolidat 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 pel fet de no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per l'edificació.

### Article 159 Obres i usos provisionals en sòl urbà no consolidat

Mentre el sòl urbà no consolidat no hagi obtingut la condició de sòl urbà consolidat, es permetran les obres i usos provisionals previstes a la LGOTU i els seus reglaments.

1. A banda de la regulació específica de l'article 24 del Reglament de construcció, es limita la construcció d'edificis provisionals a un màxim de 150 m<sup>2</sup> de planta per a qualsevol tipus d'ús.
2. En cap cas s'autoritzarà una construcció provisional en terreny destinat a vialitat en el planejament o a espais lliures d'edificació.
3. L'autorització d'obres i/o usos provisionals restarà condicionada a la garantia per part del sol·licitant de dotar l'ús sol·licitat dels correctos accessos i espais d'aparcaemnt adequats per a l'ús sol·licitat

### Article 160 Unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat

El present POUP delimita com a sòl urbà no consolidat les següents unitats d'actuació:

#### **PP-NC-01.1 Carretera de la Margineda 2**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2012)

#### **PP-NC-01.2 Carretera de la Margineda 2**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2012)

#### **PP-NC-02 L'Aern**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2012)

#### **PP-NC-03 Torrent d'Enclar**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2012)



**PP-NC-04 Poblado**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2012)

**PP-NC-05 Els Barrers**

**PP-NC-06 Parc d'Enclar**

Modificació puntua per ajustament (AP 23/12/2011, BOPA 1, Any 24, de 4/1/2012)

Aprovació Pla Parcial (AP 28/2/2013, BOPA 13, Any 25, de 13/3/2013)

**PP-NC-07 Borda Bastida**

Modificada per adaptació resolució CTU (AP 17/3/2011, BOPA 18, Any 23, de 25/3/2011)

**PP-NC-08 Prat del Rull**

Modificada per adaptació vial (AP 18/9/2008, BOPA 71, Any 20, de 1/10/2008)

Modificació per adaptació a interès nacional (seu Justícia) (AP 16/6/2010, BOPA 14, Any 22, de 12/3/2010)

Aprovació Pla Parcial (AP 23/12/2011, BOPA 1, Any 24, de 4/1/2012)

**PP-NC-09 Prada Casadet – Prat de la Creu**

**PP-NC-11 Parc Central**

Modificació per adaptació ajustament (AP 27/6/2013, BOPA 32, Any 25, de 10/7/2013)

Aprovació Provisional Pla Especial (APP 26/11/2014, BOPA 68, Any 26, de 3/12/2014)

**PP-NC-12 Prat d'Emprivat**

**PP-NC-13 Fener**

**PP-NC-15 El Cedre**

Aprovació Pla Parcial del sector 1 (AP 27/11/2012, BOPA 60, Any 24, de 5/12/2012)

**Article 161 Determinacions de les unitats d'actuació en sòl urbà no consolidat**

1. Cada unitat d'actuació es determina amb les condicions definides en cadascuna de les fitxes normatives de l'annex I d'aquestes normes urbanístiques pel que fa als objectius, condicionaments d'ordenació i d'ús.
2. Cada Unitat d'Actuació és desenvoluparà i concretarà mitjançant la redacció d'un Pla Parcial o Pla Especial, un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització.



3. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran les que indiquen les fitxes normatives corresponents d'aquest POUP o les que determinin el Plans Parcials o Plans Especials a desenvolupar si aquestes no estan localitzades.
4. El sostre d'aprofitament que marca cadascuna de les fitxes normatives es considera màxim a efectes d'aprofitament de la unitat d'actuació.

El sostre que es determina per a cada Unitat d'Actuació és el sostre total, que inclou el sostre privat i el corresponent a la cessió al Comú (15%).

En les Unitats d'Actuació en que la cessió és superior al 15%, fins un màxim del 30%, es compensa l'escreix de cessió per sobre del 15%, en forma d'aprofitament urbanístic, en la mateixa unitat. D'acord amb el que determina l'art 33.1 de la LOGTU. Les fitxes corresponents determinen que l'aprofitament privat és del 85% i el públic de cessió del 15%, encara que la cessió sigui superior a aquest 15%.

5. El POUP determina que totes les Unitats d'Actuació en sòl urbà no consolidat són de desenvolupament prioritari per la seva condició natural de creixement més proper de la ciutat construïda.
6. El plànol Normatiu N8 determina unes àrees d'interès ambiental que requereix d'un estudi pormenoritzat dels seus hàbitats que hauran de precisar la seva protecció, tot i condicionat al detall els sòls edificables en algun cas i sòls lliures d'edificació en altre cas. El planejament derivat inclourà en la seva documentació un estudi justificatiu que precisarà l'àrea d'interès ambiental inicialment determinada pel present POUP.



## TÍTOL VII REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

### Article 162 Definició

El present POUP delimita com a sòl urbanitzable tots els terrenys que requereixen d'obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície i que no es classifiquen com a no urbanitzable.

### Article 163 Obres i usos provisionals en sòl urbanitzable.

Mentre el sòl urbanitzable no hagi obtingut la condició de sòl urbà consolidat, es permetran les obres i usos provisionals previstes a la LGOTU i els seus reglaments per al sòl urbà no consolidat, així com les mateixes actuacions d'excepció que en sòl no urbanitzable regulades als mateixos textos.

### Article 164 Unitats d'actuació en sòl urbanitzable

El present POUP delimita com a sòl urbanitzable les següents unitats d'actuació:

**PP-SUR-01 Malreu-Racons**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2010)

**PP-SUR-02 Torre dels Russos**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2010)

**PP-SUR-03 Borda de la Margineda**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2010)

Aprovació Pla Parcial (AP 18/12/2013, BOPA 61, Any 25, de 27/12/2013)

Aprovació Projecte Urbanització fase 1 (Junta Govern 18/11/2015)

**PP-SUR-04 Pont d'Enclar**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2010)

**PP-SUR-05 Riu Fred**

Adaptada als entorns de La Margineda (AP 7/10/2012, BOPA 61, Any 22, de 20/10/2010)

Consolidada

**PP-SUR-06 Entorns església de Santa Coloma – Borda Mateu**

**PP-SUR-07 Escola Andorrana**



**PP-SUR-08 Roureda de Sansa**

Ajustament de límits (AP 1/8/2014, BOPA 64, Any 26, de 5/11/2014)

Modificació de Sectorització (AP 17/12/2014, BOPA 71. Any 26, de 25/12/2014)

Aprovació Pla Parcial (12/2/2015, BOPA 13, de 18/2/2015)

**PP-SUR-09.1 Les Terres 1**

**PP-SUR-09.2 Les Terres 2**

**PP-SUR-09.3 Les Terres 3**

**PP-SUR-10 El Cedre**

**PP-SUR-12.1 Plana Borda Mateu 1**

**PP-SUR-12.2 Plana Borda Mateu 2**

**PP-SUR-13 Prada del Ganxo**

**PP-SUR-14 Carrer Major de Santa Coloma**

**PP-SUR-15 Mestre Xavier Plana**

Correcció d'errata (AP 4/6/2009, BOPA 42, Any 21, de 10/6/2009)

**PP-SUR-16 Bonavista**

Ajustament de límits (AP 1/8/2014, BOPA 64, Any 26, de 5/11/2014)

**PP-SUR-17 Estadi**

Modificació divisió PP-SUR 17A i PP-SUR 17B (AP 16/4/2014, BOPA 26, Any 26, de 30/4/2014)

**PP-SUR-17.1a-b Estadi 1**

**Aprovació Pla Parcial (AP 13/4/2015, BOPA 33, de 22/4/2015)**

**Aprovació projecte urbanització (Junta de Govern 16/9/2015)**

**PP-SUR-17.2 Estadi 2**

Modificació divisió PP-SUR 17B1 i PP-SUR 17B2 (AP 29/9/2015, BOPA 68, de 7/10/2015)

**PP-SUR-17.3 Estadi 3**

**PP-SUR-17.4 Estadi 4**

**PP-SUR-18 Encorcers**

**PP-SUR-19 El Ribal**

**PP-SUR-20 Carretera de la Comella**



**PP-SUR-21 Pasturer de Molines - Espuis**

**PP-SUR-22 La Grella**

**PP-SUR-23 Borda Blau**

**PP-SUR-24 Sant Andreu**

Modificació adaptació sentència CTU (AP 8/10/2009, BOPA 76, Any 21, de 14/10/2009)

**PP-SUR-25 Avinguda Tarragona**

Modificació divisió PP-SUR 25.1 i PP-SUR 25.2 (AP 27/5/2004, BOPA 33, Any 26, de 4/6/2014)

**PP-SUR-26 La Bartra**

**PP-SUR-27 Carretera de la Plana**

**PP-SUR-28 Cal Comellaire**

**PP-SUR-29 Les Llosses**

**PP-SUR-30 Camí de la Costa**

**PP-SUR-31 Costal Seda**

**PP-SUR-32.1 Pont de Santa Coloma 1**

**PP-SUR-32.2 Pont de Santa Coloma 2**

**PP-SUR-33 Camp Bastida**

**PP-SUR-34 Prada de Molines**

**PP-SUR-35 Torrent del Forn**

Modificació divisió PP-SUR 35A i PP-SUR 35B (AP 3/10/2013, BOPA 49, Ant 25, de 16/10/2013)

**PP-SUR-36 Cal Roselló**

**PP-SUR-37 Bosc de Salobre**

**PP-SUR-38 Bosc de la Bartra**

**PP-SUR-39 Canal dels Maians**

**PP-SUR-40**



**Article 165 Determinacions de les unitats d'actuació en sòl urbanitzable**

1. Cada unitat d'actuació es determina amb les condicions definides en cadascuna de les fitxes normatives de l'annex II d'aquestes normes urbanístiques pel que fa als objectius, condicionaments d'ordenació i d'ús.
2. Cada unitat d'actuació es desenvoluparà i concretarà mitjançant la redacció d'un Pla Parcial o Pla Especial, un projecte de reparcel·lació i un projecte d'urbanització.
3. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran les que indiquen les fitxes normatives corresponents d'aquest POUP o les que determinin el Plans Parcials o Plans Especials a desenvolupar si aquestes no estan localitzades.
4. El sostre d'aprofitament que marca cadascuna de les fitxes normatives es considera màxim a efectes d'aprofitament de la unitat d'actuació.

El sostre que es determina per a cada Unitat d'Actuació és el sostre total, que inclou el sostre privat i el corresponent a la cessió al Comú (15%).

En les Unitats d'Actuació en que la cessió és superior al 15%, fins un màxim del 30%, es compensa l'escreix de cessió per sobre del 15%, en forma d'aprofitament urbanístic, en la mateixa unitat. D'acord amb el que determina l'art 33.1 de la LOGTU. Les fitxes corresponents determinen que l'aprofitament privat és del 85% i el públic de cessió del 15%, encara que la cessió sigui superior a aquest 15%.

5. El POUP determina que totes les Unitats d'Actuació en sòl urbanitzable son de desenvolupament immediat.
6. El plànol Normatiu N8 determina unes àrees d'interès ambiental que requereix d'un estudi permoneritzat dels seus hàbitats que hauran de precisar la seva protecció, tot i condicionat al detall els sòls edificables en algun cas i sòls lliures d'edificació en altre cas. El planejament derivat inclourà en la seva documentació un estudi justificatiu que precisarà l'àrea d'interès ambiental inicialment determinada pel present POUP.





## TÍTOL VIII REGULACIÓ i DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

### Article 166 Definició.

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable tots els terrenys afectats per riscos naturals, els fins ara qualificats de zona rústica no urbanitzable, i tots els terrenys del Comú llevat que es tracti de terrenys inclosos en unitats d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable que hagin estat adquirits pel Comú per destinar-los a equipaments, habitatge de protecció pública, espais col·lectius o serveis públics.
2. El present POUP qualifica el sòl no urbanitzable en les següents divisions i designació de claus urbanístiques:
  - N1 Sòl forestal, constituït pel sòl que, per ser suport de masses arbòries, s'ha de preservar per tal d'assegurar-ne el manteniment de la seva superfície i qualitat, de tal forma que conservi llurs funcions ecològiques, productores i de creació de paisatge.
  - N2 Sòl agrícola i ramader, constituït pel sòl de qualitat agrícola i ramadera.
  - N3 Zones de protecció d'aigües, constituït pels indrets i espais ocupats per brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, els marges i riberes dels rius, torrents i corrents d'aigua continuus o discontinus, llits i fons de llacs i estanys, pels quals s'estableixen uns perímetres de protecció obligatòria.
  - N4 Zones de protecció natural
  - N6 Zones exposades a riscos naturals
  - N7 Itineraris d'interès
  - N8 Sòl sense designació específica

### Article 167 Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable.

Aquest POUP delimita el sòl no urbanitzable en el plànols normatius grafiats N1 i N2.

### Article 168 Regulació.

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest POUP es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquest títol, així com per les específiques i concretes establertes per a cada zona.



2. Aquest Pla estableix les determinacions generals que regulen el sòl no urbanitzable, sens perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles altres determinacions que disposin d'altres administracions competents per raó de la matèria.

**Article 169 Règim del sòl no urbanitzable. Prohibicions i limitacions.**

El sòl no urbanitzable es regirà segons les determinacions establertes a la LGOTU i els reglaments que la desenvolupen.

**Article 170 Tanques i marges.**

1. Els tancaments de finques en sòl no urbanitzable hauran de complir els següents condicionants:
  - a) Seran vegetals o de pedra natural i seca pròpia del paisatge on s'hagin de bastir i amb una alçada màxima de 1,50 metres, mai de totxo o formigó, vist o aplacat..
  - b) No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge encara que estiguin construïts d'elements vegetals.
  - c) Hauran de mantenir una separació mínima de 3 metres des de l'eix tant dels camins existents com dels de nova creació.
  - d) Han de ser permeables a l'escorrentia d'aigua i han de permetre el pas de la forma existent a la zona, per mitjà de passos cada 50 metres com a mínim, en que la mida del pas sigui de 0,50 metres.
2. Els marges existents de pedra seca han de ser conservats i mantinguts per evitar la seva ensulsiada. Els nous es faran d'acord amb la manera tradicional, també amb pedra seca.

**Article 171 La xarxa viària rural.**

1. La xarxa viària rural està integrada pels camins que tenen com a funció principal la de garantir l'accés a les diferents propietats de sòl rural i la seva comunicació amb el teixit urbà. També compren els itineraris i recorreguts paisatgístics del sòl no urbanitzable. Formen part de la xarxa viària rural:
  - a) Els camins rurals, destinats a garantir l'accés a les diferents propietats del sòl rural, tot estructurant el territori agrícola i forestal. Aquest pla conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.



- b) Els itineraris i recorreguts paisatgístics, formats per aquells recorreguts que, donades les seves especials condicions de traçat i/o la posició estratègica dins el territori faciliten l'accessibilitat al sòl no urbanitzats, constituint una nova alternativa pel passeig i el lleure del ciutadà, tot garantint una independència respecte dels tradicionals recorreguts agrícoles i forestals.
2. L'amplada màxima dels camins i itineraris de la xarxa viària rural serà de 4 metres. Hauran de tenir la base en bon estat i estar convenientment senyalitzats.
3. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics ni qualsevol altre tipus de vialitat en sòl no urbanitzable que no estigui prevista en aquest POUP, llevat que resulti de la planificació o programació de l'administració forestal o agrària, sempre que es tracti de sòls qualificats de forestals, agrícoles i/o ramaders.

#### **Article 172 Les construccions en sòl no urbanitzable.**

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen. S'hauran d'adaptar als elements naturals de la topografia, estant prohibides qualsevol tipus d'alteració en aquesta.
2. Les construccions i instal·lacions permeses en el sòl no urbanitzable se situaran en els terrenys menys exposats visualment. Estan prohibides les construccions i instal·lacions sobre els careners del relleu del terreny.
3. Les construccions hauran de fer-se totalment amb pedra i/o fusta, amb coberta de llosa. Les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera es regularan d'acord amb les previsions de la LGOTU i els seus reglaments per a aquest tipus de sòl.
4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap mena que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes, llevat que ja estigui realitzada en condicions correctes.
5. No s'admetran en cap cas la construcció de cap tipus d'edificació o instal·lació en espais que la normativa sectorial determini l'existència de qualsevol tipus de risc natural.

#### **Article 173 Els habitatges en sòl no urbanitzable**

1. Es consideren habitatges en sòl no urbanitzable les construccions rurals i/o les destinades a habitatges no permanents directament i justificadament associades a una activitat d'explotació



agrícola ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o de qualsevol altre permesa al sòl no urbanitzable.

2. En aquelles zones on sigui admès l'ús d'habitatge rural, que haurà d'estar directament i justificadament associat a les activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o de qualsevol altra permesa al sòl no urbanitzable, aquest s'ajustarà, en quant a les noves edificacions o ampliacions de les existents, a les següents determinacions:
  - a) La superfície mínima per l'assentament d'habitatge nou (que no figuri al catàleg d'elements protegits) serà la que permeti el desenvolupament integral d'una activitat agrícola o ramadera lligada a la terra, i en cap cas, a efectes urbanístics podrà ser inferiors a 3 Ha de superfície agrària útil o 25 Ha. de superfície forestal.
  - b) Sostre màxim edificable: 150 m<sup>2</sup>
  - c) Alçada màxima del carener: 5 metres
  - d) Nombre màxim de plantes: 1
3. Qualsevol edificació o instal·lació rural, cas d'autoritzar-se, se situarà en front de vies rurals, respectant sempre las franges de protecció dels camins.
4. Els criteris compositius i els materials respondran al model tradicional emprat en la zona. El comú podrà intervenir i incidir en els aspectes estètic i d'utilització de materials en base a la integració en l'ambient rural en que s'inserten aquestes edificacions. Serà obligatori disposar les cobertes inclinades, amb pendent màxim del 30% i acabades amb llosa.
5. Les llicències s'hauran de tramitar segons el procediment establert en la normativa urbanística.
6. Les construccions d'habitatge rural existents en tota la parròquia, hauran de ser conservades, i només podran ser substituïdes per altres, que en tot cas hauran de ser de caràcter similar a les enderrocades, si es demostra que no és possible la seva supervivència. Per això haurà de demostrar-se que el cost de la reparació és superior al 50% del de l'obra nova.

#### **Article 174 Cartells en sòl no urbanitzable**

No s'admeten els cartells publicitaris. Només s'admet la instal·lació de petits cartells informatius i indicatius, de caràcter genèric, i les senyals de trànsit pròximes a les vies de comunicació.



**Article 175 Els usos en sòl no urbanitzable**

Són usos permesos en sòl no urbanitzable els usos rurals i de lleure definits en les presents normes urbanístiques. La resta d'usos estan prohibits.