

Modificació nº 4 del Pla d'Ordenació i
urbanisme de la parròquia de Canillo

COMÚ DE LA PARRÒQUIA DE CANILLO



Volum II

Normes urbanístiques



TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS	8
CAPÍTOL I ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA	8
Article 1 Àmbit del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.....	8
Article 2 Vigència i revisió del Pla.....	8
Article 3 Modificació del Pla	8
Article 4 Obligatorietat de l'observància del Pla.....	8
Article 5 Interpretació del Pla	9
Article 6 Regles gràfiques d'interpretació	9
Article 7 Claus d'identificació.....	9
CAPÍTOL II APLICACIÓ DEL PLA.....	10
Article 8 Competència pel desplegament del Pla.....	10
Article 9 Coherència entre el POUP i els plans d'execució	10
Article 10 Desplegament de les unitats d'actuació	10
Article 11 Desplegament del planejament en el sòl urbà.....	11
Article 12 Desplegament del planejament en els sòls urbanitzables.....	11
Article 13 Desplegament del planejament en el sòl no urbanitzable	12
Article 14 Els plans parcials.....	12
Article 15 Els plans especials.....	13
Article 16 Els projectes d'urbanització	14
Article 17 Protecció d'edificis i elements d'interès	15
CAPÍTOL III EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	15
Article 18 Competències d'execució.....	15
Article 19 Modalitats d'execució.....	15
Article 20 Execució dels sistemes urbanístics	16
Article 21 Execució del planejament en unitats d'actuació	16
Article 22 Condicionants de les unitats d'actuació	16
Article 23 Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.....	16
Article 24 Obres d'urbanització en les unitats d'actuació	17
CAPÍTOL IV VIGILÀNCIA DEL PLANEJAMENT	17
Article 25 Vigilància de les disposicions del planejament	17
Article 26 Seguiment del planejament	17
Article 27 Defensa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.....	17
CAPÍTOL V RÈGIM ADMINISTRATIU DE LES LLICÈNCIES	17

Article 28 Actes subjectes a llicència	17
Article 29 Autoritzacions concurrents	18
Article 30 Llicències de parcel·lació	18
Article 31 Llicències d'ús i de modificació d'ús	18
Article 32 Llicència d'enderroc	18
Article 33 Llicència de moviments de terres	18
Article 34 Llicències d'obres d'urbanització	19
Article 35 Llicència condicionada a l'execució simultània de la urbanització	19
Article 36 Autoritzacions en règim d'obres i actuacions provisionals d'ús no rural en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC) i unitats d'actuació amb clau 6 en sòl urbanitzable.	19
Article 37 Autoritzacions en règim d'obres i actuacions provisionals d'ús no rural en unitats d'actuació amb clau 7 en sòl urbanitzable.	20
Article 38 Autorització per activitats d'ús rural en sòl urbà no consolidat, urbanitzable i no urbanitzable	21
Article 39 Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals	22
TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC	24
CAPÍTOL I GENERALITATS	24
Article 40 Classificació del sòl	24
Article 41 Destí del sòl en l'ordenació	24
Article 42 Zonificació	24
Article 43 Sistemes urbanístics	24
Article 44 Les zones	25
Article 45 Estructura general i orgànica del territori	25
Article 46 Determinació dels sistemes generals	26
Article 47 Determinació dels sistemes locals	26
Article 48 Titularitat i afectació de sòl per sistemes	26
Article 49 Precisió dels límits de les zones	26
Article 50 Nomenclatura i codi d'identificació zonal	27
Article 51 Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable	27
CAPÍTOL II SISTEMES URBANÍSTICS	28
SECCIÓ 1 GENERALITATS	28
Article 52 Règim dels sistemes urbanístics	28
Article 53 Obtenció de sòls qualificats com a sistemes urbanístics	28

SECCIÓ 2 SISTEMA DE COMUNICACIÓ I APARCAMENTS (C)	28
Article 54 Definició	28
Article 55 Tipus de vies	28
Article 56 Règim de les vies públiques i el seu entorn	29
Article 57 Disposicions sobre rotondes, cruïlles i baixadors.....	31
SECCIÓ 3 SISTEMA D'ESPais LLIURES (P)	31
Article 58 Definició	31
Article 59 Titularitat i usos.....	31
Article 60 Condicions dels espais lliures públics	31
SECCIÓ 4 SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E).....	32
Article 61 Definició	32
Article 62 Tipus d'equipaments comunitaris	32
Article 63 Titularitat i règim urbanístic.....	32
Article 64 Condicions d'edificació	33
SECCIÓ 5 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (S)	33
Article 65 Definició	33
Article 66 Reserves de sòl	33
SECCIÓ 6 SISTEMA HIDROLÒGIC	34
Article 67 Definició i identificació.....	34
Article 68 Regulació general	34
Article 69 Proteccions.....	35
CAPÍTOL III RÈGIM DELS USOS I DE LES ACTIVITATS	37
SECCIÓ 1 REGULACIÓ DELS USOS.....	37
Article 70 Classificació dels usos	37
Article 71 Usos admesos i Usos prohibits	37
Article 72 Usos provisionals.....	37
Article 73 Usos temporals.....	37
Article 74 Regulació de l'ús hotel·ler i de càmping	38
Article 75 Regulació de l'ús d'habitatge	39
Article 76 Regulació de l'ús de producció energètica solar	40
Article 77 Usos en soterrani.....	40
Article 78 Simultaneïtat d'usos	40
SECCIÓ 2 REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS I DE LES INSTAL·LACIONS	41

Article 79 Control ambiental.....	41
Article 80 Classificació de les activitats	41
Article 81 Activitats de serveis i instal·lacions auxiliars	42
Article 82 Situació de les activitats segons la seva ubicació	42
Article 83 Límits màxims en cada categoria.....	43
Article 84 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores	45
Article 85 Regulació de les activitats industrials	45
Article 86 Regulació del moviment de terres.....	46
SECCIÓ 3 REGULACIÓ DE L'ÚS D' APARCAMENT I ESTACIONS DE SERVEI.	47
Article 87 Definició dels espais d'aparcament	47
Article 88 Previsió d'aparcaments a l'ordenació urbanística.....	47
Article 89 Previsió d'aparcaments en els edificis	47
Article 90 Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis	48
Article 91 Exigència d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús.....	49
Article 92 Condicions dels aparcaments.....	49
Article 93 Aparcaments soterranis mancomunats.....	49
Article 94 Edificis d'aparcament.....	49
Article 95 Concentració d'aparcament	50
Article 96 Condicions per les estacions de servei.....	50
SECCIÓ 4 REGULACIÓ DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ.....	50
Article 97 Definició i condicions generals	50
SECCIÓ 5 REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIU D'ESPECTACLES.....	51
Article 98 Definició i condicions generals	51
CAPÍTOL IV SISTEMES D'ORDENACIÓ.....	53
SECCIÓ 1 GENERALITATS	53
Article 99 Àmbit d'aplicació	53
Article 100 Sistemes d'ordenació.....	53
SECCIÓ 2 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ PER ALINEACIONS DE CARRER.....	53
Article 101 Definició	53
Article 102 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer	54
SECCIÓ 3 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ PER ALINEACIONS DE CARRER I SEPARAT DELS	
LÍMITS LATERALS	60
Article 103 Definició	60

Article 104 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i separat dels límits laterals	60
SECCIÓ 4 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA SEGONS PARCEL·LACIÓ	60
Article 105 Definició	60
Article 106 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació	60
SECCIÓ 5 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA	67
Article 107 Definició i àmbit d'aplicació	67
Article 108 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica	67
CAPÍTOL V DISPOSICIONS COMUNES	73
Article 109 Parcel·la	73
Article 110 Modificació del terreny	73
Article 111 Plantes semisoterranis i soterranis	75
Article 112 Edificabilitat equivalent	75
Article 113 Alçades reguladores	77
Article 114 Patis d'illa	82
Article 115 Patis de parcel·la	83
Article 116 Condicions d'habitabilitat i accessibilitat dels edificis	84
Article 117 Condicions de construcció dels edificis	84
Article 118 Condicions de la coberta	86
Article 119 Condicions formals i estètiques de les cobertes	86
Article 120 Condicions de les façanes	87
Article 121 Incidència de les obres particulars a la via pública	88
Article 122 Edificacions existents anteriors a 1950	88
CAPÍTOL VI SÒL URBÀ	89
SECCIÓ 1 GENERALITATS	89
Article 123 Definició i classes	89
Article 124 Àmbit d'aplicació	90
Article 125 Regulació dels sòls urbans	90
SECCIÓ 2 QUALIFICACIONS DELS SÒLS URBANS	92
Article 126 Zones i Subzones	92
SECCIÓ 3 ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)	93
Article 127 Definició	93
Article 128 Sistema d'ordenació	93

Article 129 Condicions estètiques	93
Article 130 Alineacions	94
Article 131 Nombre màxim de plantes.....	94
Article 132 Ocupació màxima	94
Article 133 Cessions per a sistemes urbanístics	94
Article 134 Condicions d'ús.....	94
SECCIÓ 4 ZONA URBANA (Clau 2 i Clau 3)	96
Article 135 Definició	96
Article 136 Subzones	96
Article 137 Condicions comunes	96
Article 138 Paràmetres reguladors de l'edificació de la Subzona A (Clau 2)	97
Article 139 Paràmetres reguladors de l'edificació de la subzona B (Clau 3).....	98
SECCIÓ 5 ZONA D'EIXAMPLE URBÀ (Clau 4)	100
Article 140 Definició	100
Article 141 Paràmetres reguladors de l'edificació	100
SECCIÓ 6 ZONA RESIDENCIAL (Clau 5)	102
Article 142 Definició	102
Article 143 Subzones	102
Article 144 Sistema d'ordenació	102
Article 145 Condicions d'edificació.....	102
CAPÍTOL VII SÒL URBANITZABLE	106
SECCIÓ 1 GENERALITATS	106
Article 146 Definició	106
Article 147 Desplegament dels sòls urbanitzables.....	106
Article 148 Regulació dels sòls urbanitzables	106
SECCIÓ 2 Zona Suburbana(6)	108
Article 149 Definició	108
Article 150 Subzones	108
Paràmetres reguladors de l'edificació	108
Article 151.....	108
SECCIÓ 3 Zona de Protecció (7).....	112
Article 152 Definició	112
Article 153 Subzones	112

Article 154 Paràmetres reguladors de l'edificació	112
CAPÍTOL VIII SÒL NO URBANITZABLE	115
SECCIÓ 1 GENERALITATS	115
Article 155 Definició i àmbit d'aplicació	115
Article 156 Divisió del sòl no urbanitzable	115
Article 157 Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable	115
Article 158 Condicions estètiques	116
Article 159 Condicions de caràcter tècnic i higiènic	116
Article 160 Procediment de les autoritzacions en el sòl no urbanitzable	117
Article 161 Prohibicions en el sòl no urbanitzable	117
Article 162 Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable	117
Article 163 Actuacions no sotmeses a autorització.....	118
SECCIÓ 2 ZONA FORESTAL (Clau 8)	119
Article 164 Definició	119
Article 165 Regulació general	119
SECCIÓ 3 ZONA AGRÍCOLA I RAMADERA (Clau 9)	120
Article 166 Definició	120
Article 167 Usos i aprofitaments.....	120
SECCIÓ 4 ZONA DE PROTECCIÓ NATURAL (Clau 10)	121
Article 168 Definició	121
Article 169 Regulació general	121
Article 170 Usos.....	121
SECCIÓ 5 ZONA D'ACTIVITATS ESPORTIVO-RECREATIVES (Clau 11)	122
Article 171 Definició	122
Article 172 Regulació general	122
TÍTOL III DISPOSICIONS ADDICIONALS	123

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

Article 1 Àmbit del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial

1. El Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial constitueix l'instrument d'ordenació urbana i territorial integral de tot el terme de la Parròquia de Canillo, en el que fa referència a l'ús i les condicions d'ordenació urbanística i de construcció.
2. Aquestes Normes urbanístiques, juntament amb les ordinacions de la normativa subsidiària —aplicables a les unitats d'actuació— i els altres documents exigits en l'article 71 de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (LGOTU) i dels determinats en l'article 53 del Reglament Urbanístic (RU) constitueixen el Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial de Canillo.
3. Aquestes Normes urbanístiques i les ordinacions de la normativa subsidiària tenen preferència d'aplicació sobre qualsevol altra disposició parroquial que reguli l'ús i l'ordenació del territori, dins el seu àmbit d'aplicació.
4. Aquestes Normes urbanístiques i ordinacions de la normativa subsidiària s'adapten a les disposicions legals establertes a la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme i als reglaments que la desenvolupen, és a dir, el Reglament Urbanístic, el Reglament d'urbanització i el Reglament de Construcció.
5. Totes les referències als articulats de les lleis, reglaments, ordinacions, acords, i altres preceptes legals, es fan en relació a la legislació vigent en el moment de la redacció o revisió del POUP i, per tant, estaran subjectes a les modificacions a que siguin sotmeses amb posterioritat i a les disposicions legals sectorials, actuals i futures.

Article 2 Vigència i revisió del Pla

1. La Revisió del POUP de Canillo entrarà en vigor, de conformitat a l'article 100 de la LGOTU, el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.
2. Segons les disposicions de l'article 102 de la LGOTU, la vigència del POUP serà indefinida fins que no es procedeixi a la seva revisió, en el cas que es donin les circumstàncies anunciades en l'article 103 de la LGOTU.

Article 3 Modificació del Pla

Les possibles modificacions del POUP, per fer correccions de caràcter tècnic —referents a ajustaments entre unitats d'actuació, disfuncions constatades de la pràctica, alineacions de vials, compatibilitat d'usos o altres esmenes que no suposin alteració de cap dels continguts essencials assenyalats en l'article anterior— s'ajustaran al que determinen els articles 105 i 106 de la LGOTU.

Article 4 Obligatorietat de l'observància del Pla

De conformitat a les determinacions de l'article 5 de la LGOTU, el POUP és obligatori per als administrats i per l'administració, de tal forma que qualsevol actuació dins el terme de la Parròquia,

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

Article 5 Interpretació del Pla

1. Les determinacions del POUP s'interpretaran en base als criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, atenguin fonamentalment al seu esperit i finalitat, així com a la realitat social del temps en què han de ser aplicats. Quan existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà a allò disposat en el d'escala de denominador inferior, perquè reflectirà de forma més detallada les determinacions urbanístiques.
2. En cas de dubte o imprecisió, la interpretació es fa restrictivament, és a dir, que prevalen sempre les solucions més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació per a espais no construïts, pels equipaments col·lectius i pels sistemes generals.
3. En el cas de discrepància entre la normativa i la documentació gràfica, prevaldrà allò disposat a la normativa escrita.

Article 6 Regles gràfiques d'interpretació

1. Les delimitacions i els perímetres de la classificació del sòl, de les unitats d'actuació, i de zones i Sistemes assenyalades en el POUP, tenint en compte les toleràncies necessàries de tot aixecament topogràfic o planimètric, podran ser precisades pel Comú, a través de modificacions i correccions de caràcter tècnic, sempre que no suposin alteració de cap dels continguts essencials i s'ajustin als plans d'execució —els plans parcials, els plans especials, els programes de Rehabilitació, Protecció o Sanejament, les Normatives Subsidiàries i Complementàries Comunals— que despleguin el POUP.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten els ajustaments esmentats en el punt anterior, seran les següents:
 - a) No variar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols normatius, segons interpretació literal, en més o menys d'un quinze per cent.
 - b) No alterar la forma substancial de l'esmentada àrea, excepte les previsions dels seus límits
 - c) Així mateix no es podrà realitzar un ajustament de la delimitació d'un sistema de Parcs i jardins públics i/o Equipaments Comunitaris que suposi disminució de la seva superfície.

Article 7 Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, zona, subzona o unitat d'actuació, s'assenyala la clau d'identificació, que es correspon amb la col·lecció de plànols normatius. La identificació de les unitats d'actuació en sòl urbà i en el sòl urbanitzable s'identifiquen per codis alfanumèrics, en relació a la situació o al règim del sòl.

CAPÍTOL II APLICACIÓ DEL PLA

Article 8 Competència pel desplegament del Pla

1. El Comú de la Parròquia de Canillo és l'Administració a qui correspon l'aplicació del present Pla d'Ordenació i Urbanisme, mitjançant els instruments jurídic-urbanístics procedents.
2. Segons les disposicions de la LGOTU, i de del RU, el Comú podrà promoure plans especials, degudament justificats per l'interès públic, en qualsevol de les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable, així com a les àrees de sòl urbà consolidat subjectes a operacions de renovació urbana, previstes en el POUP, sense perjudici de les competències del Govern.
3. Els propietaris privats podran promoure els plans parcials, previstos pel desplegament del POUP d'acord amb normativa urbanística general i el Comú facilitarà a les entitats, associacions i particulars, la participació i col·laboració convenient en els procediments d'elaboració i desplegament del planejament, i l'acció urbanística, assessorant i coadjuvant, amb vista a trobar les solucions i arribar als acords, tècnics i jurídics, que en permetin l'aprovació.

Article 9 Coherència entre el POUP i els plans d'execució

1. Els plans parcials i especials, i les ordinacions i els programes que es redactin en desplegament del POUP —de Rehabilitació d'Edificis, de Reforma Interior, de Protecció i/o de Sanejament—, no podran contenir determinacions contraries a ell, ni preveure redistribucions d'edificabilitat interzonals que signifiquin una major edificabilitat que l'assenyalada per a cada zona.
2. Els límits de les zones, unitats d'actuació o Sistemes, podran precisar-se en els corresponents plans parcials o especials d'acord amb els següents criteris:
 - a) Els ajustaments correspondran a alineacions o línies d'edificació existents, característiques geogràfiques del terreny, límits de propietat o preexistència d'elements d'interès.
 - b) Els ajustaments no produiran, en cap cas, distorsions morfològiques ni augments o disminucions de superfície de més d'un quinze per cent respecte de les delimitades en els plànols d'ordenació del Pla, en sintonia amb el disposat en aquestes Normes, en relació als sistemes d'espais lliures i d'equipaments comunitaris.

Article 10 Desplegament de les unitats d'actuació

Pel desplegament de les unitats d'actuació delimitades en els plànols normatius, s'elaboraran plans parcials, plans especials i ordinacions i programes de Rehabilitació, Reforma Interior, Protecció i Sanejament, segons preveu l'article 82 de la LGOTU, d'acord amb les disposicions dels articles 44 al 50 del RU, en els termes establerts en les Normes urbanístiques i en les ordinacions de la normativa subsidiària, aplicable a cadascuna de les unitats d'actuació previstes en el POUP.

Article 11 Desplegament del planejament en el sòl urbà

1. D'acord amb els supòsits de classificació indicats a l'article 7 del RU, el POUP en el sòl urbà hi distingeix dues categories: sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat.
2. En les unitats d'actuació delimitades en sòl urbà consolidat —de nuclis, urbanitzacions ja existents o aprovades o zones urbanes consolidades que no tinguin per objectiu la cessió de sòls públics i que disposin de tots els serveis urbans exigits per la legislació urbanística aplicable—, les previsions del planejament seran d'execució immediata i directa, segons determina l'article 83 de la LGOTU, i es desenvoluparan d'acord amb tot allò disposat en la normativa d'aplicació, sense perjudici del compliment de les obligacions de cessió.
3. Quan en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa hi hagi àrees en què els terrenys no tinguin tots els serveis urbans requerits per gaudir de la condició de solar, el Comú, d'acord amb l'article 104 del RU pot delimitar polígons d'actuació destinats a completar la urbanització pendent.
4. En els polígons d'actuació per completar la urbanització que es delimitin en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa, l'edificació està condicionada a:
 - a) La constitució d'una associació de promoció urbanística, si engloben a més d'un propietari.
 - b) L'aprovació d'un projecte de reparcel·lació destinat a distribuir entre els propietaris els costos de realització de les obres d'urbanització pendents.
 - c) L'assenyalament, si s'escau, d'alineacions i rasants.
 - d) L'aprovació del projecte d'urbanització de les obres pendents .
5. Tanmateix, de conformitat amb l'article 87 de la LGOTU, en el sòl urbà consolidat es podran formular ordinacions i programes de Rehabilitació d'Edificis, de Reforma Interior Urbana, de Protecció i de Sanejament, en aspectes concrets —com la preservació i rehabilitació de la trama urbana existent, operacions de renovació urbana, protecció del patrimoni arquitectònic i la millora, reforma, acondicionament i reequipament dels diferents nuclis antics—, segons disposen els articles 123 i 124 del LGOTU, i el Títol III, Capítol 5 del RU.
6. El Comú també podrà efectuar actuacions aïllades d'execució de vials, equipaments, instal·lació de serveis, etc., a l'empara dels programes esmentats en el paràgraf anterior, segons disposa l'article 89.2 del RU.

Article 12 Desplegament del planejament en els sòls urbanitzables.

1. Pel desplegament del planejament en les unitats d'actuació, delimitades en els sòls urbanitzables, s'elaboraran els corresponents plans parcials i plans especials, ajustats a les disposicions de les presents Normes urbanístiques, a la Normativa Subsidiària de cada unitat d'actuació i a les delimitacions assenyalades en la documentació gràfica.

2. Els plans d'execució preveuran el seu desenvolupament en una o varies etapes, que no podran superar cadascuna els quatre anys per la total execució de les obres d'urbanització, a comptar des de la seva iniciació.
3. En el supòsit que es sol·liciti llicència d'edificació per tal de ser executada simultàniament amb les obres d'urbanització, s'haurà de donar compliment al contingut de l'article 103 del RC.

Article 13 Desplegament del planejament en el sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable es regularà segons les disposicions dels articles 38 al 52 de la LGOTU, i pel Títol II, Capítol 4 del RU. Les diferents administracions competents podran desenvolupar i completar les previsions del POUP en el sòl no urbanitzable, sobre protecció de la natura, riscos naturals, protecció d'aigües, entorns d'interès històric, artístic i cultural, tramitant ordinacions i programes de protecció i millora del medi rural i natural que, en qualsevol cas, tindran com a objectiu el manteniment, protecció i millora de les característiques del paisatge, l'entorn i la natura, d'acord amb les disposicions dels articles 73 i 74 del RU.

Article 14 Els plans parcials

1. El desplegament del POUP en les unitats d'actuació promogudes pel sector privat, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, es realitzarà a través de plans parcials, amb la delimitació assenyalada en els plànols normatius, d'acord amb les disposicions dels articles 107 al 114, de la LGOTU i del Títol III, Capítol 4, Seccions 1 i 2 del RU.
2. D'acord amb les disposicions de l'article 60 del RU, els plans parcials desenvolupen i completen l'ordenació urbanística establerta en el POUP en les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable i porten a terme les operacions de regularització de les finques i de distribució equitativa dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats que siguin necessàries per materialitzar les determinacions del planejament en cada unitat d'actuació.
3. Així mateix, també podran tramitar-se plans parcials per desenvolupar i executar operacions de renovació urbana que el POUP assenyalí a les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat, promogudes pels propietaris.
4. Els plans parcials que es redactin pel desplegament del POUP, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, contindran, com a mínim, les determinacions assenyalades en les presents normes, en les ordinacions de la normativa subsidiària aplicable a cada unitat d'actuació i les determinades en l'article 109 del LGOTU, i en els articles 62 i 63 del RU, amb el següent detall:
 - a) Com a instruments d'ordenació urbanística:
 - Ajustaments, precisions o correccions de l'àmbit del sector per raons de propietat, topogràfiques o de morfologia dels terrenys, amb els criteris de correcció assenyalats en el POUP.
 - Assignació d'usos.
 - Determinació de la parcel·lació i establiment de les condicions d'edificació.
 - Traçat i característiques de la xarxa de comunicacions.

- Emplaçament i delimitació de les reserves de sòl per a espais lliures, equipaments comunitaris, serveis públics i aparcaments, de cessió obligatòria i gratuïta al Comú.
- Traçat i característiques de les galeries tècniques i de les xarxes de serveis.
- Aprofitament unitari del sector.
- Estudi econòmic i financer.
- Determinació de les etapes per l'execució de les obres d'urbanització.

b) Com a instrument d'execució:

- Bases d'actuació.
- projecte de reparcel·lació.
- Càlcul estimat de les despeses d'urbanització.
- Conveni d'urbanització.
- Estatuts de l'Associació de Promoció Urbanística.

5. En els àmbits limítrofs amb les zones exposades a riscos naturals s'inclouran les obres i mitjans de seguretat als que fa referència la legislació sectorial aplicable, que es consideraran com a despesa d'urbanització a càrrec dels subjectes que hagin d'assumir la de les obres d'urbanització.
6. En virtut de les disposicions de l'article 114 de la LGOTU, i dels articles 62 i 63 del RU, l'execució d'un Pla parcial es pot fer en una sola actuació o bé en fases, mitjançant la presentació i l'aprovació de projectes d'urbanització.

Article 15 Els plans especials

1. Els plans especials són els instruments previstos per la LGOTU perquè els comuns desenvolupin i completin l'ordenació urbanística i estableixin les determinacions per a l'execució de les unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat, de sòl urbanitzable o de sòl urbà consolidat subjectes a operacions de renovació urbana —previstes pel POUP—, quan els propietaris que representin les tres quartes parts de la superfície de l'àmbit de planejament no acordin l'elaboració d'un Pla parcial.
2. L'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública procedirà sempre que concorrin les circumstàncies indicades en l'article 58.2 del RU.
3. En tot cas, la formulació del Pla especial serà procedent quan tingui per objecte el desenvolupament del sistema general de comunicacions, d'espais lliures, d'equipaments, de proteccions de serveis i de subministraments col·lectius, en qualsevol tipus de sòl, promogut pel sector públic i d'acord a les disposicions dels articles del 115 al 118 de la LGOTU i dels articles 65 a 67 del RU.

4. Quan de la no execució d'un Pla especial, per raó de dificultats de solució amb propietats particulars, es pugui derivar perjudici a la comunitat o a l'interès general, s'emprarà el procediment d'expropiació forçosa, de conformitat a l'article 125 de la LGOTU i a la Llei d'Expropiació.
5. Per raons d'importància, de dificultat o de complexitat, es poden acumular, estudiar i resoldre conjuntament un Pla parcial i un Pla especial.
6. Els plans especials es desenvoluparan segons tot allò disposat en els articles de la LGOTU i del RU.

Article 16 Els projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per objecte l'execució integral de les determinacions establertes pel POUP i pels plans parcials i especials en relació amb la urbanització dels terrenys. Així, defineixen l'execució dels vials i de la resta d'obres d'implantació dels serveis urbanístics requerits perquè els terrenys assoleixin la condició de solars edificables.
2. L'aprovació d'un projecte d'urbanització serà preceptiu sempre que es tracti d'executar noves urbanitzacions. Quan es tracti de completar la urbanització existent, serà suficient la llicència d'obres d'urbanització en relació amb l'element o elements d'urbanització que manquin o s'hagin de reformar o rehabilitar.
3. Les obres d'urbanització que han de preveure els projectes d'urbanització són les següents:
 - a) pavimentació de vials, aparcaments, voreres, xarxa de vianants i espais públics.
 - b) xarxa de distribució d'aigua potable, de rec i d'hidrants contra incendis.
 - c) xarxa de clavegueram per a l'evacuació d'aigües pluvials i residuals.
 - d) xarxa de distribució d'energia elèctrica i tèrmica, si escau.
 - e) xarxa d'enllumenat públic.
 - f) xarxa telefònica i telemàtica.
 - g) jardineria dels espais lliures.
 - h) totes les altres que hagi previst el planejament que desenvolupen
4. Els projectes d'urbanització han d'estar formalitzats amb un detall suficient perquè puguin ser executats per un tècnic diferent del seu autor.
5. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres. Si les adaptacions de detall requerides

comporten una alteració de les determinacions del planejament que afectin l'ordenació, el règim del sòl o l'edificació de les finques afectades pel projecte d'urbanització, cal aprovar, prèviament o simultània, la corresponent modificació del pla que s'executa.

Article 17 Protecció d'edificis i elements d'interès

1. Segons les disposicions de l'article 77 de la LGOTU, i de l'article 53.e del RU, el POUP incorpora el Catàleg comunal d'edificis, espais o elements d'interès històric, monumental, cultural o ambiental, amb la informació i la documentació especificada.
2. Així mateix, es podran redactar i executar programes de Protecció per salvaguardar els paisatges, jardins i elements d'interès del territori, la protecció dels quals no quedi expressament consolidada pel POUP, d'acord a les disposicions dels articles 77 al 80 del RU.
3. El patrimoni cultural i l'edificació a l'entorn de monuments es regularà per la legislació sectorial vigent, sobre la protecció del patrimoni cultural i natural d'Andorra.

CAPÍTOL III EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 18 Competències d'execució

1. Les potestats en matèria de gestió i execució urbanística corresponen al Comú i al Govern, en els termes establerts en la LGOTU i en el RU. L'execució del planejament que s'aprovi en el desenvolupament del POUP serà realitzada pel Comú i pels organismes superiors i sectorials, en les seves respectives esferes de competències, conforme a la legislació vigent.
2. Les actuacions, obres i serveis que el Govern porti a terme a l'objecte de dotar a la Parròquia de Canillo d'alguns dels sistemes generals o dels seus elements són, també, operacions d'execució del POUP
3. L'activitat d'execució del planejament correspon prioritàriament a la iniciativa privada. La iniciativa pública pot actuar quan raons d'interès públic ho requereixin.
4. Correspon al Govern l'execució dels projectes d'Interès Nacional i dels plans sectorials Supracomunals, mitjançant el Ministeri d'Ordenació Territorial o bé del ministeri competent per raó de la matèria, d'acord amb les disposicions de la LGOTU en la matèria.
5. L'execució dels Plans d'Ordenació i Urbanisme Parroquial i de les ordinacions de la normativa subsidiària, així com la dels plans parcials i especials correspon al Comú i als propietaris, en els termes indicats en el Reglament Urbanístic, d'acord amb les previsions específiques establertes pel planejament que s'executi.
6. Correspon al Comú l'execució dels programes de Rehabilitació d'Edificis, de Reforma Interior Urbana, de Protecció i de Sanejament.

Article 19 Modalitats d'execució

1. L'execució del POUP s'efectuarà de forma integral per unitats d'actuació o, si s'escau per polígons d'actuació o sectors, d'acord amb les determinacions dels articles 50 i 87 del RU.

2. En l'execució integral d'una unitat d'actuació, d'un Polígon d'actuació o sector, el compliment dels deures urbanístics dels propietaris es fa efectiu de forma conjunta i simultània a l'assignació de l'aprofitament urbanístic que els correspon.
3. L'execució del planejament urbanístic també es pot efectuar de forma aïllada, per dur a terme una actuació edificatòria puntual, en les unitats d'actuació de sòl urbà consolidat de gestió directa. En l'execució aïllada, els propietaris de les parcel·les executen i compleixen individualment les determinacions i els deures establerts pel planejament.
4. El Comú també pot dur a terme actuacions aïllades per a l'execució d'elements isolats integrants dels sistemes d'ordenació, d'acord amb les determinacions del planejament i, si s'escau, dels programes Comuns de Rehabilitació d'Edificis, de Reforma Interior, de Protecció i de Sanejament.

Article 20 Execució dels sistemes urbanístics

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

- a) En aquells casos en què, de conformitat amb allò previst en els articles 108 i 116 de la LGOTU, la cessió ha de ser obligatòria i gratuïta, s'ha previst la seva inclusió en una unitat d'actuació en sòl urbà o en sòl urbanitzable.
- b) En els altres casos, l'obtenció de sòl es realitzarà per adquisició directa, donació, permuta o qualsevol sistema legal així com per expropiació d'acord amb la Llei d'expropiació.

Article 21 Execució del planejament en unitats d'actuació

L'execució de les unitats d'actuació s'ajustarà a les disposicions del RU, i l'instrument d'execució per la distribució justa i equitativa entre els propietaris dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística serà la reparcel·lació, regulada pels articles 91 al 106 bis del RU.

Article 22 Condicionants de les unitats d'actuació

1. De conformitat a les disposicions dels articles 26 i 30 de la LGOTU, l'execució del planejament en les unitats d'actuació delimitades en terrenys pendents d'urbanitzar requereix la prèvia aprovació del Pla parcial o Pla especial i l'execució de les obres d'urbanització, ajustades a les disposicions del RDU.
2. En tant no s'aprovin els corresponents plans parcials o especials, els sòls estaran subjectes a les limitacions establertes en l'article 51.2 i concordants de la LGOTU.

Article 23 Transmissions de sòl de cessió obligatòria i gratuïta

La reparcel·lació facilitarà la transmissió de sòls de cessió obligatòria a favor del Comú, i es produirà, d'acord amb allò previst en l'article 122 de la LGOTU.

Article 24 Obres d'urbanització en les unitats d'actuació

Les obres d'urbanització s'executaran segons les disposicions dels articles 108 al 115 del RU, en el cas de plans parcials, i dels 117 i 118 del RU, en els plans especials.

CAPÍTOL IV VIGILÀNCIA DEL PLANEJAMENT

Article 25 Vigilància de les disposicions del planejament

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

Article 26 Seguiment del planejament

En la vigilància directiva o d'adequació del planejament als fins establerts, el Comú promourà la revisió o la modificació del POUP quan es donin els supòsits contemplats en els articles 103 i 106 de la LGOTU.

Article 27 Defensa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial

1. La vulneració d'allò disposat en el POUP tindrà la consideració d'infracció urbanística, i comportarà la invalidesa de l'acte contra el planejament, així com la imposició de sancions i responsabilitats patrimonials, d'acord amb les determinacions de les presents normes i amb les disposicions dels articles 149 al 160 de la LGOTU.
2. El Comú i la Comissió Tècnica d'Urbanisme exerciran les potestats que a cadascú li corresponen, d'acord amb els articles 149 i 147 de la LGOTU respectivament, i adoptaran com a mesura preventiva la suspensió dels actes o la suspensió de les obres.
3. Deure de conservació dels propietaris.

Els propietaris d'edificis, instal·lacions i terrenys de tota mena tenen l'obligació de destinar-los efectivament als usos establerts en la planificació urbanística i a conservar-los i mantenir-los en les degudes condicions de salubritat, higiene i seguretat d'acord amb l'article 127 de la LGOTU.

4. Ordres d'execució.

En cas que un propietari incomplís els deures de conservació i manteniment establerts a l'article anterior, el Comú podrà ordenar l'execució dels treballs necessaris per al seu compliment. En el supòsit de que el propietari incomplís l'ordre d'execució els treballs podran ser executats subsidiàriament pel Comú amb càrrec al propietari infractor.

CAPÍTOL V RÈGIM ADMINISTRATIU DE LES LLICÈNCIES

Article 28 Actes subjectes a llicència

1. La subjecció a prèvia llicència comprèn tots els actes establerts en l'article 134 i 135 de la LGOTU que es realitzin en l'àmbit territorial del POUP, així com els establerts en l'article 56 del RC.

2. La regulació del règim administratiu de les llicències es aquell previst al RC.

Article 29 Autoritzacions concurrents

1. La realització dels actes referits en l'article anterior estan subjectes a llicència urbanística sense perjudici que siguin necessàries altres autoritzacions segons disposi la legislació sectorial aplicable.
2. Quan els actes d'edificació i d'ús del sòl assenyalats en l'article anterior els executin particulars en terrenys de domini públic, seran d'aplicació les disposicions de l'article 57.2 RC.
3. Quan l'atorgament d'una llicència o autorització sigui condició necessària per a l'atorgament d'una altra llicència, el còmput del termini per a la concessió d'aquesta s'inicia un cop atorgada la primera llicència.

Article 30 Llicències de parcel·lació

Està subjecta a llicència de parcel·lació, la segregació i/o l'agregació, individual simultània o successiva, de finques. La llicència prèvia és exigible sempre que la parcel·lació de les finques doni lloc a la constitució de finques materialment i jurídicament independents, amb independència de qui en sigui el titular; i serà exigible en qualsevol tipus de sòl.

Article 31 Llicències d'ús i de modificació d'ús

1. La primera utilització o ocupació dels edificis i la modificació dels usos a què estiguin destinats estan subjectes a llicència urbanística d'ús de l'edificació.
2. Els objectius de les llicències d'ús de l'edificació i la modificació dels usos i la documentació que cal presentar s'ajustarà a allò determinat pels articles 123, 124 i 125 RC.

Article 32 Llicència d'enderroc

1. Està subjecta a llicència d'enderroc la demolició total o parcial dels edificis existents.
2. Les llicències d'enderroc i la documentació de la sol·licitud de la corresponent llicència s'ajustarà a les assenyalades en els articles 104 i 105 del RC.
3. En el cas de voler computar els metres edificats com a sostre de substitució, d'acord amb l'article 33 de la LGOTU, caldrà acompanyar la sol·licitud d'un aixecament detallat de l'edifici a enderrocar que justifiqui la superfície edificada existent.

Article 33 Llicència de moviments de terres

1. Els moviments de terres en general, les excavacions, els desmunts, les esplanacions, els terraplenaments, els abocadors o d'altres que comportin una alteració de les cotes naturals del terreny, exceptuant-ne els autoritzats en el marc de les llicències urbanístiques d'edificació o d'urbanització, estan subjectes a llicència de moviments de terra.
2. Les tipologies i condicions dels moviments de terra, la documentació que cal presentar acompanyant la sol·licitud, i les autoritzacions de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals s'ajustaran a les disposicions dels articles 96, 97 i 98 RC.

Article 34 Llicències d'obres d'urbanització

1. Les obres d'urbanització integral o parcial, l'execució aïllada i puntual dels serveis urbanístics, la modificació, rehabilitació o reforma dels serveis urbanístics, i l'execució de les obres d'urbanització previstes en polígons d'actuació estan subjectes a la corresponent llicència.
2. Les llicències d'obres d'urbanització i la documentació que cal presentar acompanyant la sol·licitud s'ajustaran a les disposicions dels articles 100, 101 i 102 RC.

Article 35 Llicència condicionada a l'execució simultània de la urbanització

Els propietaris de terrenys inclosos en el sòl urbà consolidat de gestió directa que no tinguin tots els serveis urbanístics exigits per merèixer la condició de solar i ser edificats podran sol·licitar autorització per realitzar, simultàniament a l'edificació, les obres d'urbanització requerides per dotar les parcel·les dels serveis urbans que manquin. L'autorització de l'execució simultània està condicionada a la prestació d'una garantia per un import equivalent al 15 % del cost de les obres d'urbanització pendents i a la resta de condicions indicades en l'article 103 RC.

Article 36 Autoritzacions en règim d'obres i actuacions provisionals d'ús no rural en Sòl Urbà No Consolidat (SUNC) i unitats d'actuació amb clau 6 en sòl urbanitzable.

1. La parcel·la mínima per poder bastir una construcció en règim provisional és de 3.000 m² de superfície situats en sòl urbà no consolidat i/o sòl urbanitzable, lliures d'edificació. Aquesta superfície mínima no pot incloure la superfície corresponent a accessos a l'edificació, ha de correspondre a una única finca i la totalitat de la seva superfície s'ha de trobar en la mateixa unitat d'actuació.
2. Per obtenir una parcel·la que compleixi amb les condicions de l'apartat anterior es permet agregar i segregar parcel·les existents amb la condició de que es pugui inscriure un cercle de diàmetre 40 m en cadascuna de les parcel·les resultants.
3. Els camins d'accés a les edificacions provisionals es tractaran de forma natural amb proteccions amb pedres en les roderes per evitar l'erosió, terres i vegetació.
4. Serà prioritària la connexió del sanejament a la xarxa comunal.
5. Amb la sol·licitud de llicència s'haurà de presentar un estudi de viabilitat de la Unitat d'Actuació en la que s'emplaci l'edificació provisional, als efectes de poder valorar que la construcció no condicioni la viabilitat futura del desenvolupament del planejament derivat de la UA.
6. Condicions de l'edificació :
 - a) Ocupació màxima: 150 m²
 - b) Alçada màxima a carener: 9,50 m
 - c) Nombre de plantes: Planta soterrània o semisoterrània, planta baixa, planta pis i espai sota coberta (PS+PB+P1+ESC).
 - d) El punt des del qual regula l'alçada i les plantes és la cota mitjana del perímetre de l'edificació.

- e) Les façanes han de ser recobertes amb pedra rústica en almenys en un setanta per cent (70%), l'altre trenta per cent (30%) es podrà tractar amb els següents materials: fusta o imitació de fusta, corten o similar.
- f) No es permet coberta plana. La coberta haurà de tenir dues aigües simètriques, amb el carener paral·lel a la pendent i perpendicular a dues de les façanes en un mínim del 60% de l'ocupació en planta de l'edificació. El 40% restant es podrà disposar en paral·lel o perpendicular al volum principal i amb una o dues aigües.
- g) Les cobertes es construïran amb llosa i cabios exteriors de fusta de colors no llampants.
- h) Els tancaments exteriors seran de fusta, tot i que també es podran autoritzar altres materials que imitin la fusta, i les baranes exteriors seran de fusta o ferro forjat.

Article 37 Autoritzacions en règim d'obres i actuacions provisionals d'ús no rural en unitats d'actuació amb clau 7 en sòl urbanitzable.

1. Per poder bastir una única construcció provisional amb una ocupació màxima en planta de 100 m² en un terreny o parcel·la, aquest haurà de tenir una superfície igual o superior a 6.000 m² de sòl urbanitzable, lliures d'edificació, i constar al registre de Cadastre en la data de suspensió de llicències del 13/09/2020. En les parcel·les o terrenys amb una superfície igual o superior a 12.000 m² de sòl urbanitzable, lliures d'edificació, i que constin al registre de Cadastre en la data de suspensió de llicències del 13/09/2020, es pot bastir una única construcció provisional amb una ocupació màxima en planta de 150 m², distribuïts en dos volums. El volum principal tindrà una ocupació màxima en planta de 100 m² i el volum annex una ocupació màxima en planta de 50 m². En el cas que en la parcel·la ja s'hi hagi bastit una construcció provisional, no se'n podrà autoritzar cap més.

La superfície mínima de la parcel·la o terreny no pot incloure la superfície corresponent a accessos a l'edificació, ha de correspondre a una única finca i la totalitat de la seva superfície s'ha de trobar en la mateixa unitat d'actuació.

2. Excepcionalment, per assolir la superfície mínima que compleixi amb les condicions de l'apartat 1 es permetrà únicament l'agregació de parcel·les contigües ja existents en la data de suspensió de llicències del 13/09/2020. No es permetran altres operacions de segregació i agregació de parcel·les per assolir la parcel·la mínima del punt 1 que pugui donar lloc a més construccions provisionals.
3. Les condicions respecte la implantació, l'edificació, i el tractament de l'entorn s'estableix segons l'*Ordinació reguladora de les construccions amb caràcter provisional en totes les unitats d'actuació del POUP de la parròquia de Canillo de sòl urbanitzable, que tinguin adscrita la clau 7 (zones de protecció)*.
4. Amb la sol·licitud de llicència s'haurà de presentar un estudi de viabilitat de la Unitat d'Actuació en la que s'emplaci l'edificació provisional, als efectes de poder valorar que la construcció no condicioni la viabilitat futura del desenvolupament del planejament derivat de la UA.

5. Particularitats per edificacions preexistents:

- 5.1. Quan a la parcel·la existeixi una construcció posterior a l'1 de gener de 1980, de caràcter no provisional i sempre que aquesta parcel·la compleixi amb la condició de superfície mínima establerta, es podrà optar per:
 - a) Construir una nova edificació, en règim d'obres i usos provisionals (màxim 100 m² de planta)
 - b) Ampliar 100 m² en planta l'edificació existent, sempre que l'ocupació total (de l'edificació existent més la provisional) no superi els 200 m² en planta, sent aquesta ampliació en règim d'obres i usos provisionals.
- 5.2. Quan a la parcel·la existeixi una construcció de caràcter provisional, amb una ocupació en planta inferior a 100 m² en planta, i sempre que aquesta parcel·la compleixi amb la condició de superfície mínima establerta, es podrà ampliar la superfície, amb caràcter provisional, fins a una ocupació de 100 m² de planta en total.
- 5.3. Quan a la parcel·la existeixi una edificació anterior a 1950 enrunada, es podrà optar per:
 - a) Reconstruir l'edificació enrunada, d'acord amb els criteris de l'article 148.8 d'aquestes NNUU; i sempre que aquesta parcel·la compleixi amb la condició de superfície mínima establerta, si així es vol, edificar una nova construcció en règim d'obres i usos provisionals.
 - b) Reconstruir l'edificació enrunada, d'acord amb els criteris de l'article 148.8 d'aquestes NNUU; i sempre que aquesta parcel·la compleixi amb la condició de superfície mínima establerta,
 - si aquesta ocupava en planta una superfície inferior a 100 m² en planta, es podrà ampliar fins a dita superfície màxima, si la parcel·la té una superfície igual o superior a 6.000 m².
 - si aquesta ocupava en planta una superfície inferior a 150 m² en planta, es podrà ampliar fins a dita superfície màxima, si la parcel·la té una superfície igual o superior a 12.000 m².

La part ampliada haurà de ser harmònica amb la part reconstruïda i ho serà en règim d'obres i usos provisionals. En aquest cas no s'acceptarà la construcció de cap altre edificació.

Article 38 Autorització per activitats d'ús rural en sòl urbà no consolidat, urbanitzable i no urbanitzable

1. No es deixaran fer cap tipus de construccions en sòl no urbanitzable o computar part d'aquest per cap construcció, excepte en règim d'obres i actuacions provisionals la construcció de les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera (com granges, pletes, corrals, pallers, viviers i hivernacles); l'obertura de pistes d'esquí amb les infraestructures i els equipaments necessaris; l'agencament d'indrets per a excursions o per practicar-hi l'escalada, i l'habilitació d'instal·lacions esportives, refugis de muntanya i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics.

2. El procediment d'autorització per a les actuacions i usos d'excepció en sòl no urbanitzable previstos a l'article 51 de la LGOTU, s'haurà d'ajustar als tràmits i als continguts, en cada cas, assenyalats en l'article 139 de la mateixa Llei, als articles 20 i 21 del RU i als articles 83 al 87 del RC.
3. Aquest mateix procediment s'aplicarà en els sòls pendents d'aprovació de planejament derivat, segons les determinacions dels articles 27.2 i 30.2 de la LGOTU.
4. Segons allò disposat en l'article 52 de la LGOTU i en l'article 18.3 del RU, no necessiten d'autorització, en els sòls no urbanitzables de tipus forestal, agrícola o ramader, la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya que no comporti tala d'arbres. La crema de vegetació s'ha d'ajustar a les condicions establertes en la reglamentació reguladora de la matèria.

Article 39 Autorització de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals

1. Les zones de risc natural són aquelles definides en els estudis i cartografies de risc geològic o geotècnic, de risc d'allaus de neu, de risc hidrològic o d'altres formes de risc natural aprovats i publicats pel Govern.
2. Els terrenys compresos en les zones de risc natural aprovades i publicades pel Govern, i també els terrenys afectats per les zones de protecció de les aigües, queden subjectes a les servituds i a les limitacions d'edificació i ús del sòl que estableixen la normativa sectorial respectiva i els decrets aprovats pel Govern sobre aquesta matèria.
3. En els terrenys compresos en els estudis o cartografies de risc geològic o geotècnic, de risc d'allaus, de risc hidrològic o d'altres formes de risc natural només hi són permeses les activitats que es poden autoritzar excepcionalment, en zones exposades a riscos naturals, en sòl no urbanitzable, conforme al que estableix l'article 83 del Reglament de construcció.

Excepcionalment, en els terrenys que no hagin estat compresos en els estudis o cartografies de risc geològic o geotècnic, de risc d'allaus, de risc hidrològic o d'altres formes de risc natural es poden autoritzar altres actuacions sempre que, prèviament, el sol·licitant de la llicència urbanística aporti un estudi i una cartografia detallats dels riscos a què pot estar afectat el terreny, elaborat per un tècnic competent, que avaluï la compatibilitat de l'ús en termes de vulnerabilitat i risc residual a què es vulgui destinar el terreny.

4. Quan, d'acord amb la normativa sectorial esmentada, la naturalesa i el grau dels riscos naturals existents permetin dur a terme treballs de protecció que facin compatibles l'ocupació i l'edificació eventual dels terrenys afectats, l'atorgament de les llicències urbanístiques que en cada cas siguin procedents resta condicionada a l'autorització prèvia del treball de protecció, i també a la determinació prèvia de les característiques constructives de les edificacions, en els termes que disposi la reglamentació establerta pel Govern, d'acord amb l'article 38.3 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme.

Quan l'execució de treballs de protecció requereixi l'execució simultània de treballs d'urbanització o d'edificació, s'han de justificar en la documentació de la llicència urbanística els aspectes següents:

- La impossibilitat de l'execució prèvia del treball de protecció.
- Les fases d'execució dels treballs de protecció i dels treballs d'urbanització o d'edificació que es prevegin desenvolupar simultàniament, prioritzant en la planificació els que corresponen a treballs de protecció.
- Les mesures que s'han d'adoptar per garantir la seguretat de l'execució simultània dels treballs.
- Les mesures de seguretat que s'han d'adoptar en el supòsit d'aturada dels treballs en qualsevol fase de l'execució.

Tant l'autorització comunal dels treballs de protecció com la llicència d'urbanització o d'edificació requereixen l'informe favorable previ del Govern.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC

CAPÍTOL I GENERALITATS

Article 40 Classificació del sòl

D'acord amb allò previst a l'article 24 de la LGOTU i a l'article 6 del RU, es classifica el sòl del terme **parroquial** de Canillo en sòl urbà, sòl urbanitzable o sòl no urbanitzable. La delimitació de les tres classes de sòl s'especifica en la documentació gràfica del POUP.

Article 41 Destí del sòl en l'ordenació

Els destins que el POUP adjudica als diferents sòls del seu àmbit, en funció dels objectius del planejament, són els següents:

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

Article 42 Zonificació

1. El POUP determina el destí —públic o privat— i els usos permesos dels terrenys mitjançant la seva zonificació, d'acord amb les disposicions de l'article 30 del RU.
2. El POUP zonifica com a sistemes urbanístics —de caràcter general o local—, els terrenys reservats a usos públics i comunitaris i com a zones els terrenys destinats a acollir els aprofitaments privats, públics i col·lectius.
3. Així mateix, els plans parcials o especials que s'han de desenvolupar en les unitats d'actuació previstes en el POUP també hauran d'ordenar el seu territori mitjançant la seva pròpia zonificació.

Article 43 Sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics estan integrats pels terrenys que el POUP reserva per a ser destinats a comunicacions, espais lliures públics, equipaments comunitaris, infraestructures i serveis col·lectius, d'acord a tot allò disposat en l'article 31 del RU.
2. Dins dels sistemes urbanístics generals s'inclouen els terrenys que els diferents instruments d'ordenació del Govern —siguin directius d'ordenació, projectes d'interès nacional o plans

sectorials amb incidència supracomunal— i el POUP reserven al servei de tota la població per a les finalitats següents:

- a) Infraestructures viàries i de comunicació.
 - b) Espais lliures i zones de protecció natural.
 - c) Equipaments comunitaris de caràcter sanitari, assistencial, educatiu, cultural, administratiu de seguretat i protecció civil.
 - d) Instal·lacions i serveis tècnics de sanejament i gestió de residus, hidràulics, energètics i altres.
 - e) Protecció dels sistemes generals.
3. Dins dels sistemes urbanístics locals s'inclouen els terrenys que el POUP i els plans parcials o especials preveuen, al servei de la població d'una unitat d'actuació o sector, per a les finalitats següents:
- a) Sistema viari local.
 - b) Espais lliures i zones destinades a parcs i jardins públics, a l'esport i al lleure.
 - c) Equipaments públics, sanitaris i socials, educatius i culturals, esportius, administratius i altres serveis urbans comunitaris.
 - d) Aparcaments.

Article 44 Les zones

Les zones estan integrades pels terrenys que el POUP i els plans parcials o especials destinen a la implantació dels usos i aprofitaments privats, de conformitat a les disposicions de l'article 32 del RU.

Article 45 Estructura general i orgànica del territori

D'acord amb l'article 40.e del RU, l'estructura general i orgànica del territori ve configurada pels elements determinants del desenvolupament urbà projectat i, en especial, pels sistemes generals, que són:

- a) Sistema de comunicacions i aparcaments (C)
- b) Sistema d'espais lliures (P)
- c) Sistema d'equipaments comunitaris (E)
- d) Sistema de serveis tècnics (S)

Article 46 Determinació dels sistemes generals

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

Article 47 Determinació dels sistemes locals

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

Article 48 Titularitat i afectació de sòl per sistemes

1. La qualificació d'un sòl com a sistema podrà implicar la declaració d'utilitat pública del mateix i la necessitat d'ocupació, així com de les obres, edificis o instal·lacions corresponents als fins d'expropiació, a l'empara d'allò disposat a l'article 125 de la LGOTU.
2. Els equipaments existents a l'entrada en vigor de la revisió del POUP i que presenten titularitat i domini privats podran mantenir aquesta situació en tant no es modifiqui el destí o ús dels terrenys.
3. Els equipaments de nova creació seran preferentment de titularitat pública, podent ser de titularitat privada quan es compleixin els següents requisits:
 - a) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
 - b) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment i amb la mateixa finalitat l'actuació pública.
 - c) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial en el que s'inscriu i que es respecti, en el conjunt de les finalitats específiques per equipaments, la igualtat dels ciutadans quant al seu accés.

Article 49 Precisió dels límits de les zones

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

Article 50 Nomenclatura i codi d'identificació zonal

1. El POUP determina les següents zones, establint nivells diferents de grau d'edificabilitat o subzones. La seva nomenclatura i codi d'identificació és el següent:

- | | |
|----------------------------|---|
| a) Zona de Casc Antic | 1 |
| b) Zona Urbana - Subzona A | 2 |
| c) Zona Urbana - Subzona B | 3 |
| d) Zona d'Eixample urbà | 4 |
| e) Zona Residencial | 5 |
| f) Zona Suburbana | 6 |
| g) Zona de protecció | 7 |

Article 51 Nomenclatura i codi de les qualificacions en sòl no urbanitzable

1. D'acord als criteris fixats en l'article 17 del RU i en funció del seu destí, el sòl no urbanitzable es divideix en les següents categories:

- | | |
|---|----|
| a) Zona forestal | 8 |
| b) Zona agrícola i ramadera | 9 |
| c) Zona de protecció natural | 10 |
| d) Zona d'activitats esportives i recreatives | 11 |

CAPÍTOL II SISTEMES URBANÍSTICS

SECCIÓ 1 GENERALITATS

Article 52 Règim dels sistemes urbanístics

1. En aquest capítol s'estableix el règim jurídic o específic dels sistemes generals, definits en l'article 31 RU, que podrà completar-se, però no modificar-se, en els plans especials que s'aprovin en el desenvolupament del POUP.
2. El règim establert serà també aplicable als corresponents sistemes locals, pels que els plans parcials o especials respectius podran completar i especificar la seva regulació, respectant les regles establertes en les presents normes.

Article 53 Obtenció de sòls qualificats com a sistemes urbanístics

1. Els sòls que el POUP destinin a sistemes generals situats en una unitat d'actuació de sòl urbà consolidat s'obtindran mitjançant expropiació, excepte en els casos del sistema viari amb alineacions i rasants assenyalades en Ordinacions de reforma interior.
2. Els sòls destinats a sistemes generals que estiguin en unitats d'actuació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable, se cediran gratuïtament a l'administració, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector.

SECCIÓ 2 SISTEMA DE COMUNICACIÓ I APARCAMENTS (C)

Article 54 Definició

1. El sistema general de comunicació i aparcaments (C) està integrat per la xarxa general viària bàsica i les seves zones de protecció, així com per les instal·lacions i espais reservats a tal fi, i en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat, segons les previsions dels plans de mobilitat parroquial i nacional.
2. També estan integrats en aquest sistema els espais i edificis destinats a l'estacionament de vehicles i les àrees d'aparcament.
3. El sistema de comunicació i aparcaments també està format pels espais i per les instal·lacions destinades a medis de transport col·lectius i públics, que inclouen bàsicament les línies de telecadires i telecabines, amb les seves estacions terminals i les seves instal·lacions complementàries.

Article 55 Tipus de vies

1. Segons allò disposat en l'article 6 del RDU i en funció de les tipologies assignades pels plans de mobilitat estatals o comunals que li siguin d'aplicació, el POUP estableix els següents tipus de vies o carrers:
 - a) Vials arterials: garanteixen l'embranchament del sistema viari local amb el sistema de carreteres general del Govern.

- b) Vials col·lectors o distribuïdors: recullen la xarxa local de la Parròquia i la connecten amb la vialitat arterial.
 - c) Carrers d'ús local específic: s'adapten a l'activitat que suportin, ja sigui residencial, industrial, comercial o altra.
 - d) Carrers existents en nucli antic: correspon a l'accés rodat limitat, exclusivament a ús de veïns i càrrega i descàrrega, en horaris determinats, amb tractaments específics.
 - e) Accés rodat per un màxim de tres habitatges unifamiliars aïllats: com a única classe d'accés rodat de caràcter privat de nova planta possible.
 - f) Carrers per a vianants: aquells situats en nucli antic, que es trobin consolidats per la malla urbana i que puntualment permeten l'accés de vehicles oficials o dels cossos de policia, bombers i serveis sanitaris i assistencials.
2. El sistema viari dels àmbits consolidats i dels plans parcials i especials que desenvolupin les unitats d'actuació, respectarà les determinacions i estàndards de l'article 6 del RDU.
 3. En els plans d'execució, s'ordenaran els espais per l'estacionament i aparcaments tenint en compte les necessitats del sector i d'acord amb les previsions de l'article 33.c del RU.

Article 56 Règim de les vies públiques i el seu entorn

1. La regulació de les vies públiques, així com les condicions d'edificació del seu entorn, es regiran per:
 - a) En la xarxa nacional, la definició dels límits d'edificació i les característiques tècniques de les vies són les definides en la legislació sectorial de carreteres.
 - b) En tots els altres casos, i sobre totes les tipologies de vies públiques, s'aplicaran les normatives dels articles 6 i 27 del RDU.
 - c) En el tràmit de sol·licitud d'assenyalament d'alineacions i rasants, el Comú determinarà les alineacions amb sobreamples de les carreteres secundàries.
2. Les construccions, instal·lacions i edificacions en zona adjacent a les vies estatals integrants del sistema viari estan subjectes, en tot cas i sens perjudici d'altres autoritzacions, a llicència comunal.
3. Per l'atorgament de llicència en els supòsits del paràgraf anterior, serà necessari l'informe preceptiu i favorable dels òrgans competents de l'administració de Carreteres i d'Obres Públiques del Govern, del Ministeri d'Ordenament Territorial (MOT).
4. El disseny utilitzat en la documentació gràfica del POUP pels elements de la xarxa de comunicacions bàsica depèn d'organismes aliens al Comú i per això correspon a esquemes

orientatius de funcionament dels enllaços, calçades, passos a diferent nivell i elements anàlegs. Té per finalitat reservar terreny suficient per l'execució dels projectes que es formalitzin i aprovin posteriorment.

5. El sòl objecte de cessió gratuïta per al traçat o per a l'eixamplament de les carreteres i que formi part d'una unitat d'actuació que exigeixi planejament derivat, tindrà dret a participar de l'equidistribució de beneficis i càrregues de la unitat d'actuació d'acord amb l'índex d'edificabilitat bruta que li hagi atorgat el POUP.
6. Si la cessió de sòl es materialitza amb anterioritat al desenvolupament del planejament derivat, els drets del propietari que hagi realitzat i suportat la cessió seran tinguts en compte en el moment que s'executi aquest desenvolupament d'acord amb el punt anterior.
7. Queden incorporats al sistema de comunicacions tots els camins comunals de caràcter públic.
8. En el tràmit dels corresponents Plans Parcial, el Comú analitzarà la necessitat de mantenir totalment, un tram o substituir el traçat de tots els camins inclosos en les unitats d'actuació. La superfície del camí existent que es substitueixi s'haurà de restituir dins del mateix Pla Parcial, no computant-se com a vialitat.
9. L'amplada mínima dels camins serà de 3,25 metres i el límit d'edificació sobre la rasant del camí es situarà a 4 metres de l'eix. La franja entre el camí i l'edificació es tractarà en caràcter d'estat natural. La tanca de delimitació de la finca constarà d'un element opac, d'una alçada màxima d'1,00 metre, i podrà complementar-se amb altres elements traslluïts o vegetals fins a una alçada màxima de 2,00 metres.
10. El POUP recull com a vies col·lectores (Art. 6.5.b RDU) les carreteres comunals següents:
 - CS N-230 CG-2 Meritxell
 - CS N-250 CG-2 Canillo-Prats
 - CS N-251 El Forn
 - CS N-155 CG-2 L'Aldosa
 - CS N-260 Ransol- La Coma de Ransol
 - CS N-261 Ransol-Els Plans de Ransol
 - CS N-265 CG-2 El Tarter
 - CS N-266 CG-2 Sant Pere del Tarter
 - CS N-270 CG-2 Vall d'Incles
 - CS N-240 Canillo- Coll d'Ordino
 - CS N-260 Entor

Article 57 Disposicions sobre rotondes, cruïlles i baixadors.

En els encreuaments entre vies de la xarxa viària bàsica, i sempre que no siguin de caràcter estatal, seran d'aplicació les disposicions dels articles 26, 34 i 35 del RDU.

SECCIÓ 3 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (P)

Article 58 Definició

Constitueixen el sistema d'espais lliures els terrenys destinats pel POUP a parcs urbans i forestals, a jardins i zones verdes, a terrenys d'oci i d'esbarjo a l'aire lliure, a recorreguts de passeig urbà, a espais de relació ciutadana o a senders i vores de rius, tots ells de caràcter públic.

Article 59 Titularitat i usos

1. El destí a Sistemes d'Espais Lliures implica la titularitat i el domini públic dels sòls, que s'obtindran pels mitjans previstos en l'ordenament general i, específicament, en l'urbanístic.
2. Només s'admeten els usos públics.
3. No s'admet cap edificabilitat, excepte en els parcs urbans que sobrepassin la superfície d'una hectàrea, en els quals les instal·lacions o edificacions al seu servei no sobrepassaran el 3 per cent de la seva superfície i garantiran sempre l'assolellament de les àrees enjardinades, per la qual cosa no sobrepassaran mai els 6 metres d'alçada.
4. Les superfícies de sòl destinat a aparcaments i accessos rodats per vehicles necessaris per la funcionalitat dels parcs i jardins, no sobrepassaran el deu per cent de la superfície del parc o jardí.
5. S'admetran usos del subsòl per aparcaments o altres usos d'interès públic, que podran explotar-se per entitats privades, mitjançant concessió legalment constituïda.

Article 60 Condicions dels espais lliures públics

1. Els espais que els plans parcials o especials han de reservar per espais lliures públics es procurarà que coincideixin amb zones naturalment arbrades i amb els llocs de millors vistes panoràmiques. Aquests espais hauran de tenir relació funcional lògica amb l'edificació resultant en el sector i en el seu entorn i es justificarà el compliment de les determinacions de l'article 62.3.d del RU.
2. Tot i que guardaran la seva titularitat pública, el Comú i els promotors dels nous plans d'execució i en especial els veïns podran signar convenis de col·laboració, en ordre al manteniment i explotació dels espais lliures.
3. L'edificació dels solars que limiten amb passeigs i espais cívics podrà tenir façana amb obertures directes sobre l'espai lliure públic. No obstant, els accessos rodats a l'edificació sobre aquestes façanes s'hauran de limitar, tant com sigui possible, per assegurar la màxima disponibilitat de l'espai lliure per als usos que li són propis.

SECCIÓ 4 SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)

Article 61 Definició

El sistema d'equipaments comunitaris comprèn les edificacions, instal·lacions i altres accessoris o serveis —existents actualment o previstos— destinats al servei de la comunitat per la naturalesa del servei que presten.

Article 62 Tipus d'equipaments comunitaris

1. Dins de la comuna afectació a equipaments comunitaris, segons el seu destí en l'ordenació, el POUP qualifica els sòls corresponents segons els següents usos:
 - a) Docents: centres docents i els seus annexos esportius.
 - b) Sanitari-Assistencial: centres sanitari-assistencials —d'interès públic, social o comunitari— i cementiris.
 - c) Culturals: centres culturals i sales de reunions d'interès públic, social o comunitari.
 - d) Esportius i recreatius: centres esportius, recreatius i els seus annexos de serveis i estructures relacionades.
 - e) Cívic administratius i de seguretat: centres o edificis al servei de l'administració pública o de seguretat i altres d'interès públic.
 - f) Religios
2. Els equipaments i dotacions qualificats com a tals i ja existents o que estiguin en execució quedaran afectats al mateix tipus d'equipament, existent o previst.

Article 63 Titularitat i règim urbanístic

1. En sòls que el present Pla o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública. El sòl previst per a nous equipaments serà de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor de la present revisió, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest Pla ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada.
3. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

4. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

Article 64 Condicions d'edificació

1. L'edificació en sòls qualificats d'equipaments comunitaris s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents usos que alberguin, així com al paisatge i a les condicions ambientals i edificatòries de l'àmbit en el que s'ubiquin.
2. Aquestes condicions observaran les següents regles:
 - a) En àrees consolidades per l'edificació, regirà el sistema d'ordenació de la zona en el que s'emplaci l'equipament, i se seguiran els paràmetres edificatoris de l'entorn, a fi que el tipus d'edificació resultant s'integri de la millor manera al lloc.
 - b) En àrees no consolidades, en general es prendrà el sistema d'ordenació en edificació aïllada, si bé s'admetran sistemes d'ordenació híbrids, amb disposicions volumètriques que s'adaptin millor als accessos, a la topografia del solar i a la funcionalitat del propi equipament.
 - c) Donada la possible condició d'edificació singular dels equipaments comunitaris o edificació de titularitat pública, aquests podran ordenar-se amb increments d'edificabilitat amb acabats, volumetria i alçada o altres paràmetres diferents respecte a la Normativa, a través de l'aprovació d'un projecte, el qual deurà ser prèviament exposat al públic durant 13 dies hàbils per recollir les possibles al·legacions al mateix. Per tenir la consideració d'edifici singular la destinació d'aquest ha de ser per a usos d'infraestructures viàries i de comunicació, de política hidràulica, de sanejament i energètica, de lluita contra la contaminació, de protecció de la natura, i també a la dotació de serveis de caràcter sanitari, assistencial, educatiu, cultural, administratiu, de seguretat i protecció civil, social, esportiu, turístic o d'altres d'interès general, i haurà d'ésser aprovat prèviament pel Govern”.

SECCIÓ 5 SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (S)

Article 65 Definició

1. El sistema de serveis tècnics està format pel conjunt infraestructures dels serveis tècnics, les reserves de sòl necessàries i la seva protecció. Pertanyen a aquest sistema les depuradores i centres de tractament de residus, les centrals elèctriques, els centres de producció i transformació d'energia, dipòsits, antenes de radiocomunicació i anàlegs.

Article 66 Reserves de sòl

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

SECCIÓ 6 SISTEMA HIDROLÒGIC

Article 67 Definició i identificació

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost pels rius, torrents, estanys i llacs, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. En els plànols d'ordenació s'identifica amb la clau H.
3. Es recull en el plànol d'informació I.4, en els plànols d'ordenació i en les fitxes urbanístiques, els rius i torrents inclosos en l'inventari de Conques Hidrogràfiques de la Parròquia de Canillo, les canes provisionals segons els límits oficials de la xarxa hidrològica, i les molles catalogades per part del Govern d'Andorra.
4. El traçat dels rius i dels torrents, canals i altres cursos d'aigua és orientatiu i les amplades mínimes estan fixades segons el Decret del Consell General de 29 de desembre de 1976 relatiu a amplades legals del sistema hidrològic nacional. Les alineacions exactes dels límits dels rius i dels torrents, canals i altres cursos d'aigua seran assenyalades pel ministeri competent en l'ordenament territorial i l'urbanisme, segons el procediment fixat al Reglament de construcció, Capítol tercer, Secció segona, articles 92, 93 i 94. Poden existir altres cursos d'aigua no reflectits als plànols, els quals s'han d'identificar i de localitzar als projectes de pla parcial, d'urbanització o de construcció.
5. En cas de discrepància, preval la xarxa hidrogràfica del Ministeri d'Ordenament Territorial del Govern d'Andorra.
6. La delimitació definitiva de les molles s'efectuarà en detall en el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental dels corresponents projectes d'edificació o planejament derivat.

Article 68 Regulació general

1. En general seran d'aplicació les legislacions específiques sectorials en matèria d'aigües vigents actuals i futures.
2. Els sòls així qualificats no poden ser edificats. S'ha de conservar el seu aspecte natural, i només hi son permeses les excepcions previstes a l'article 51.2.b de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme.
3. En cap cas podran computar-se els sòls públics així qualificats en sectors de sòl urbanitzable, per establir-se aprofitaments o cessions obligatòries del sector de desenvolupament.
4. Qualsevol actuació de modificació del terreny i d'obres de tot tipus que es vulgui realitzar en la zona d'influència d'una font, captació o brollador necessitarà obligatòriament la presentació prèvia d'un estudi geohidrològic que justifiqui de forma precisa i científicament argumentada que l'esmentada actuació no comportarà —ni a mig ni a llarg termini— modificacions substancials, ni perturbacions o perjudicis significatius en la qualitat i aforament de les aigües.
5. Tota sol·licitud de llicència urbanística que afecti terrenys situats a la vora d'un riu o torrent ha d'anar acompanyada per un estudi hidrològic, redactat i signat per un tècnic competent, que avalui justificadament la necessitat de realitzar proteccions dels terrenys, i les defineixi amb

un nivell de detall suficient per evitar danys produïts per avingudes d'aigua i de materials arrossegats per l'aigua.

6. Les llicències per a obres públiques i per a instal·lacions provisionals agropecuàries i forestals en els perímetres de protecció necessitaran de l'informe previ positiu i l'autorització dels organismes públics i privats competents.
7. De conformitat amb el que estableix la Llei 26/2021, del 25 d'octubre, de text consolidat de pesca i gestió del medi aquàtic i en compliment de les prescripcions del Reglament de protecció dels hàbitats aquàtics, del 2 de març del 2005, les captacions s'han d'equipar amb dispositius per garantir el cabal ecològic.

Article 69 Proteccions

1. A efectes d'establir una major protecció en els marges dels trams fluvials amb un major valor patrimonial i/o funcional, s'incorporen les delimitacions de les Zones d'Especial Interès Fluvial de la parròquia de Canillo en els plànols d'ordenació i en les fitxes urbanístiques de les unitats d'actuació corresponents.
2. En referència a l'alineació respecte dels marges dels rius definida en l'article 8.1 del Reglament de construcció, es determinen diferents amplades en funció de si es tracta de trams fluvials inclosos o no en dites Zones d'Especial Interès Fluvial.

Així, en sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, s'estableix en cada un dels marges dels rius, una franja no construïble per la iniciativa privada de:

- a) 5 metres d'amplada a comptar des del límit extern dels límits oficials d'edificació en trams fluvials no inclosos en Zones d'Especial Interès Fluvial.
- b) 10 metres d'amplada a comptar des del límit extern dels límits oficials d'edificació en trams fluvials inclosos en Zones d'Especial Interès Fluvial.
3. La franja no construïble per la iniciativa privada a cada un dels marges dels rius, a partir del límit extern de la llera definida pels límits oficials d'edificació, haurà de complir amb les determinacions establertes en l'article 8.2 i 8.3 del Reglament de construcció i en l'article 14 de la modificació de les Directrius d'ordenació.
4. La delimitació definitiva de les canes haurà de sol·licitar-se al Comú en el procés de redacció del Planejament Derivat que desenvolupi la Unitat d'Actuació. Restarà sotmesa al que estableixen els articles 8, 92, 93 i 94 del Reglament de Construcció.
5. En els indrets i espais ocupats per brolladors o captacions d'aigües superficials o subterrànies, marges i riberes de rius, torrents o corrents d'aigua continus o discontinus, llits i fons de llacs, estanys, embassaments i aiguamolls, s'estableix un perímetre de protecció obligatòria.

Els perímetres de protecció venen regulats per l'article 45 de la LGOTU, i hi són aplicables les disposicions específiques contingudes a la Llei de policia i protecció de les aigües.

S'incorporen en els plànols d'ordenació i en les fitxes urbanístiques de les unitats d'actuació els perímetres de protecció de les captacions d'aigua potable de la xarxa comunal de la parròquia de Canillo.

Els nous perímetres de protecció es delimitaran, junt amb la identificació de les principals zones amb potencial de captació d'aigua, en l'Estudi hídric de la parròquia, i en els futurs estudis específics.

CAPÍTOL III RÈGIM DELS USOS I DE LES ACTIVITATS

SECCIÓ 1 REGULACIÓ DELS USOS

Article 70 Classificació dels usos

A efectes d'aquestes normes i en caràcter general, els usos es classificaran segons les determinacions dels articles 22, 23, 24 i 25 del RC, sense perjudici de les condicions restrictives regulades en aquest POUP.

Article 71 Usos admesos i Usos prohibits

El POUP estableix, per cada zona en què per raons d'ordenació divideix l'espai, els usos a què es poden destinar les parcel·les i les edificacions previstes i que es consideren, per tant, usos admesos.

Són usos prohibits aquells que impedeix les presents normes en el seu àmbit d'aplicació, o les disposicions estatals promulgades en matèria de seguretat, salubritat o tranquil·litat.

També són usos prohibits aquells que, tot i no estar expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, tot i que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Es consideren també usos prohibits els que explícitament no estiguin admesos pel present Pla.

Amb caràcter general, s'estableixen com a usos prohibits a tota la Parròquia els següents:

- a) Tota estabulació, construcció i explotació ramadera porcina, especialment d'aquest tipus de bestiar en cara que ho sigui de manera transitòria o transeünt. També resta prohibit el transport, l'emmagatzematge i utilització de purins.
- b) Les activitats extractives privades de tot tipus, en qualsevol tipus de sòl; salvades aquelles que es justifiquin d'acord amb un interès públic a criteri del Comú.

Article 72 Usos provisionals

Venen regulats per l'article 24 RC i per les disposicions establertes en el Capítol V de les presents normes.

Article 73 Usos temporals

Venen regulats per l'article 24 i 35 RC pel que es refereix als dipòsits temporals, sense perjudici del que es determina a continuació.

1. En terrenys no edificats, o en part dels mateixos, es podrà autoritzar l'activitat de dipòsit temporal de materials i maquinària, quan aquests es situïn a menys de 500 m lineals d'una obra autoritzada, prèvia sol·licitud de llicència urbanística que inclogui una memòria que, ultra detallar la naturalesa de materials i maquinària a dipositar, contempli el compliment dels requisits del punt següent.

2. L'espai destinat a dipòsit serà d'un màxim de 500 m² i s'haurà de delimitar mitjançant una tanca perimetral metàl·lica de panells metàl·lics rígids i pals de suport de color verd, d'entre 2 metres i 3

metres d'alçada, amb una malla verda de tancament que impedeixi la vista des de l'exterior i que disminueixi l'impacte visual d'aquests usos en el paisatge. Caldrà garantir la correcta col·locació i manteniment d'aquests elements.

3. Al terreny objecte d'autorització temporal no es podran realitzar actuacions de gestió dels materials que puguin causar fum, sorolls, pols o qualsevol altre perjudici a les persones o propietats veïnes.

4. Els dipòsits temporals han de ser autoritzats d'acord amb la normativa sectorial de residus.

5. En seguiment de l'article 24 del Reglament de construcció, el termini màxim d'autorització per als usos temporals és d'un any, que el Comú podrà renovar tàcitament fins a la finalització de l'execució de l'obra autoritzada o bé, fins a la caducitat d'aquesta.

6. En cas de no complir-se les condicions establertes en el present article, el Comú revocarà l'autorització temporal i caldrà restituir el terreny a l'estat anterior, en un termini de 15 dies hàbils.

7. Un cop finalitzat el termini de la llicència urbanística per l'ús temporal de dipòsit, o finalitzada l'obra, igualment caldrà restituir el terreny a l'estat anterior, en el mateix termini que el punt anterior.

8. Cas d'incompliment del termini de restitució del terreny a l'estat anterior, en qualsevol dels supòsits anteriors, es considerarà infracció urbanística greu d'acord amb l'article 155.3 de la LGOTU, podent-se establir addicionalment sancions coercitives cas d'incompliment del termini que s'assenyali per la restitució de la legalitat urbanística.

Article 74 Regulació de l'ús hotel·ler i de càmping

1. En relació a l'establiment de l'ús hotel·ler es seguiran les següents condicions:

- a) El nombre màxim d'habitacions de cada hotel ve definida segons la zona on s'ubiqui. Poden en el cas d'hotels o apartohotels procedir a l'agrupació d'edificis per la constitució d'un únic establiment sempre i quan els edifici agrupats no superin el nombre màxim d'habitacions definides per la zona.
- b) Cada edificació destinada a hotel o apartohotel haurà de disposar com mínim dels requisits establerts en la present normativa així com també totes les previstes en la legislació vigent.
- c) Les estacions transformadores si son necessàries s'han de col·locar-se dins de l'edifici.
- d) Es deuran establir propostes d'estalvi energètic, de consum d'aigua, tractament de residus, etc... Aquestes mesures s'hauran d'incorporar al projecte constructiu.
- e) Respecte als apartohotels, la superfície mínima útil d'un habitatge ha de ser de 40 m².
- f) En el cas de rehabilitació d'hotels existents que sobrepassin el màxim d'habitacions establert en la present normativa es podrà mantenir el nombre d'habitacions existents.

- g) Els canvis d'ús hotel·ler a ús habitatge hauran de complir totes les condicions tècniques i legals establertes per aquest ús.

2. En relació a l'ús de càmping

En tant no s'aprovin els corresponents plans d'execució s'admetrà l'ús de càmping amb les següents condicions.

- a) Totes les construccions, obres i instal·lacions del càmping es consideraran usos temporals “a precari”, i vindran regulats pel disposat en l'article 24 RC.

En tant que usos temporals “a precari”, prèviament a la sol·licitud formal de la llicència urbanística, s'haurà de presentar un avantprojecte que el Comú haurà de valorar. Aquest avantprojecte haurà d'incloure un estudi d'impacte visual i paisatgístic.

- b) El perímetre del recinte del càmping quedarà delimitat per una tanca vegetal o de fusta.
- c) En l'interior del recinte del càmping es podrà realitzar un edifici de serveis d'una superfície màxima en planta de 150 metres quadrats, d'una alçada màxima de 6 metres i a una distància a límits de propietat de 8 metres.
- d) Així mateix en aquest cas s'admetrà, amb caràcter d'instal·lació temporal a precari, la construcció de bungalows sota els següents condicionaments:
- Podran ocupar un màxim del 30% del terreny ocupat per l'ús.
 - Tindran una superfície màxima de 50 m², per unitat, en una única planta.
 - Hauran de separar-se uns dels altres un mínim de 3 metres.

Article 75 Regulació de l'ús d'habitatge

1. La superfície útil mínima dels habitatges s'estableix en 65 m², com a norma general. No obstant s'estableix que:
- a) El 15% dels apartaments de cada edifici podrà destinar-se a habitatges de superfície útil compresa entre els 40 i 65 m².
- b) El 20% dels apartaments de cada edifici haurà de destinar-se obligatòriament a habitatges de superfície mínima de 85 m².
2. Resten exempts d'aquests mínims, els edificis situats en zona de Casc Antic en Sol Urbà Consolidat, sempre que justifiquin de forma fefaent i objectiva, una impossibilitat material de compliment dels anteriors paràmetres. En aquest cas, hauran de aproximar-se a dits paràmetres en la mesura del possible.

Article 76 Regulació de l'ús de producció energètica solar

1. L'ús de producció d'energia elèctrica provinent de parcs solars es considera compatible en aquells sòls urbanitzables qualificats amb la Clau 6. ZonaSuburbana, que disposin d'una radiació solar mínima superior a 1 MWh/m²/any, segons l'annex 7 Mapes de compatibilitat d'usos per a aprofitament de producció energètica solar.
2. Totes les construccions, obres i instal·lacions destinades a l'ús de producció energètica solar, es consideraran usos temporals, i vindran regulats pel disposat en l'article 24 RC.
3. En tant que usos temporals, prèviament a la sol·licitud formal de la llicència urbanística, s'haurà de presentar un avantprojecte que el Comú haurà de valorar. Aquest avantprojecte haurà d'incloure un estudi d'impacte visual i paisatgístic.
4. Els panells solars seran de color negre en la totalitat de la seva superfície, en aquest sentit, els marcs dels panells seran també de color negre.

Article 77 Usos en soterrani

1. Si no hi ha raons específiques que ho prohibeixin en la zona o unitat d'actuació fixada en el POUP, en soterrani s'admetran sempre els usos d'aparcament i de serveis tècnics de l'edificació i els espais auxiliars dels habitatges, com els trasters.
2. En general el usos en soterrani s'ajustaran a les disposicions de l'article 34 RC.
3. Es podran admetre altres usos –com el comercial– en soterrani sempre que estiguin funcionalment associats als usos de plantes no soterranis contigües a aquest, i s'estableixi una relació espacial directa i perceptible entre ambdues plantes. La contigüitat podrà ser, per tractar-se de la planta immediatament superior o per tractar-se de la part que no té consideració de soterrani, en un mateix nivell de planta en semisoterrani.
4. Els usos d'aparcament en soterranis podran estendre's a altres plantes soterrani inferiors.
5. Els usos en soterrani podran autoritzar-se sempre que a més de la normativa urbanística, compleixin les normatives d'obligat compliment relatives a seguretat, incendis i altres aspectes sectorials que els afectin.
6. En caràcter general, en les plantes soterranis s'admetran els usos esportius com les piscines, el gimnàs o anàlegs complementaris als usos residencials i hotelers.

Article 78 Simultaneïtat d'usos

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

SECCIÓ 2 REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS I DE LES INSTAL·LACIONS

Article 79 Control ambiental

Les normes per al control ambiental de les activitats estableixen limitacions relatives als següents efectes:

- a) Amb caràcter general en tota la Parròquia
 - Contaminació atmosfèrica
 - Aigües residuals
- b) En funció de la localització
 - Emanacions, olors, fums
 - Soroll
 - Vibracions
 - Risc d'incendi
 - Risc d'explosió
 - Producció de residus
 - Càrrega i descàrrega

Article 80 Classificació de les activitats

1. En funció dels usos que admeten les zones de l'ordenació urbanística, el POUP assenyala diferents nivells de tolerància dels efectes negatius assenyalats en el punt b) del paràgraf de l'article anterior. Donades les característiques de la Parròquia, es considera que en totes les zones, en el que es qualifiquen els sòls urbans i urbanitzables, dintre de les àrees on predomina l'ús d'habitatge i els altres usos residencials només seran admeses les activitats compatibles amb l'habitatge. Per tant, en tot el terme parroquial no s'admeten activitats que poden produir efectes nocius a l'entorn o que no siguin compatibles amb l'ús d'habitatge.
2. Als efectes d'admissió d'activitats compatibles, les Activitats es classifiquen en dues categories:
 - a) 1ª Categoria: Comprèn aquelles activitats que, per no produir efectes molestos, es consideren compatibles amb l'habitatge. En aquesta categoria s'inclou l'ús industrial compatible i els usos comercials, d'oficines, de magatzems, de tallers de reparació de vehicles — excepte els de planxa i pintura—, sanitari, sociosanitari, social, educatiu, cultural, religiós, restauració, esportiu, i el d'aparcaments, excepte que, per la seva envergadura o per les molèsties o perillositat que puguin produir, s'hagin de classificar de segona categoria.
 - b) 2ª Categoria: Comprèn aquelles activitats que no produeixen efectes molestos greus sobre l'entorn, però que no s'admeten en promiscuïtat amb l'habitatge. En aquesta categoria s'inclouen els usos industrials urbans, els recreatius, els moviments de terres amb finalitats

determinades en l'article 96 del RC i les estacions de servei. S'inclourien també tots aquells usos que, per la seva envergadura o per les molèsties o perillositat que puguin produir, no es puguin classificar de 1ª Categoria.

Tot sense perjudici de les disposicions de l'Ordinació del 15-6-2007 de control ambiental de les activitats

Article 81 Activitats de serveis i instal·lacions auxiliars

1. S'entén per activitats de serveis les que hagin de prestar-se a una comunitat de vivendes o residents. Sense que la seva enumeració sigui exhaustiva, comprèn tintoreries, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment d'aparells elevadors o similars.
2. S'entén per instal·lacions auxiliars d'una indústria els dipòsits per combustibles destinats a calefacció, els elements de transport interns i manteniment, així com les instal·lacions de climatització, depuració i similars al servei de les activitats pròpies. Aquestes instal·lacions aniran regulades per la seva reglamentació pròpia, tant estatal com comunal i, en casos especials, per les Normes Tecnològiques adients, i en el seu defecte per les disposicions dels Ministeris de Medi Ambient i d'Indústria.
3. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars anteriorment definides no es classificaran en categories industrials, a menys que per les seves dimensions i naturalesa, o per les molèsties que produeixin, els correspongui la seva inclusió com activitats de dita categoria.
4. Els garatges privats per vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i de segona, els garatges o aparcaments públics per aquells vehicles, a menys que per les seves presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar de categoria superior. En tot cas, quan l'ús del garatge o aparcament públic, amb o sense la seva estació de servei, es dugui a terme en un edifici destinat exclusivament a aquesta activitat, serà qualificat de segona categoria.
5. Els tallers de reparació, en especials els d'automòbils es classificaran, en funció del seu caràcter mixt, de servei i activitat industrial.
6. Els magatzems definits al Reglament de Construcció es classificaran, en general, com de segona categoria.
7. Les estacions de servei en local exclusiu per aquesta activitat o conjuntament amb garatge o aparcament públic es consideraran de segona categoria.

Article 82 Situació de les activitats segons la seva ubicació

1. A efectes de situació de les activitats, s'entén per planta baixa aquella on es troba l'accés a l'edifici, plantes pis són aquelles per sobre de la planta baixa i també la part de les plantes en semisoterrani que no tinguin caràcter de soterrani d'acord amb les disposicions que preveu el RC.

2. S'entendrà per edifici industrial en zones on s'admeti la construcció de vivendes, aquell que les seves parets de separació amb propietats veïnes a partir dels fonaments deixin un espai lliure de quinze centímetres, sense que en cap punt pugui ser inferior a cinc centímetres i no tinguin contacte amb els edificis veïns, excepte en les façanes —on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació— i en la part superior —en la que es disposarà un tancament o protecció amb material elàstic, per evitar la introducció de brutícia i aigües de pluja en l'espai intermedi—. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de les façanes i la protecció superior aniran a càrrec del propietari de l'edifici industrial.

Els edificis industrials hauran de complir les següents condicions:

- a) L'accés haurà de ser independent del corresponent a les vivendes, a excepció de la del porter o vigilant.
- b) L'accés de mercaderies serà exclusiu i independent del de personal fins la línia de façana.
- c) L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descarrega de mercaderies a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzems o indústria i amb capacitat suficient per una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres en la via pública.
- d) Hauran d'ubicar-se en carrer d'amplada no inferior a deu metres (10 m).

Article 83 Límits màxims en cada categoria

1. Els límits màxims en cada categoria i per cada una de les possibles situacions es refereixen als següents elements.
 - a) Relació de potència per metre quadrat de superfície destinada a ús industrial.
 - b) Potència mecànica
 - c) Límits sonors.
2. La determinació de categories s'establirà en funció de les molèsties, nocivitat, insalubritat i perillositat d'acord amb els següents efectes:
 - a) Molèsties
 - Sorolls (en exterior del local propi i veí més afectat)
 - Fums, gasos, bafs i olors
 - Pols
 - Aigües residuals
 - Residus industrials
 - Transports, càrrega i descàrrega

- Instal·lacions visibles
- Aglomeracions de personal
- Calor
- Vibracions.

b) Nocivitat i insalubritat

- Gasos i elements contaminants
- Aigües residuals
- Matèries i manipulació
- Radiacions
- Abocaments i deixalles.

c) Perillositat

- Manipulació i classificació de matèries combustibles inflamables
- Processos de producció i recipients a pressió perillosa
- Materials explosius
- Derramaments i abocaments d'agressius químics
- Condicionants i aptitud del local
- Condicionants i aptitud dels accessos

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

			CATEGORIA	
			1a	2a
Densitat de potència (KW/m²)			0,05 KW/m²	0,1 KW/m²
Potència total màxima (kW)			10 kW	60 kW
Límits sonors (dB)	Exterior	Dia	55 dB	60 dB
		Nit	45 dB	50 dB
	Interior	Dia	40 dB	40 dB
		Nit	30 dB	30 dB

4. Per l'aplicació d'aquests límits es tindran en compte les següents regles:

- La potència computada no inclourà la necessària per accionar muntacàrregues, ascensors, condicionadors d'aire, calefacció i altres pel condicionament del local i per manutenció.
- La superfície computada no inclourà més de la destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials.

- c) Quan una mateixa activitat industrial ocupi varies situacions en un mateix edifici, la potencia a instal·lar en cada una d'elles estarà d'acord amb el quadre mencionat en aquest Article.
 - d) Els límits de potència a què es refereix el quadre del que es parla en el paràgraf 1 d'aquest Article es reduiran en un 50 per 100 per totes aquelles indústries en les quals la transmissió de potència es realitzi mitjançant embarrats.
 - e) Els límits màxims segons els que corresponguin a la màxima categoria autoritzable en el seu emplaçament.
5. Els límits de potència fixats en el quadre anterior tant pel total de la instal·lació com per la potencia individual de cada motor podran ser superats en aquells casos en què, a judici dels serveis tècnics comunals i amb la conformitat del Ministeri de Medi Ambient, el grau de molèstia, nocivitat o perillositat no superi la categoria en l'emplaçament proposat. Per la posta en marxa precisarà una certificació del tècnic responsable de la instal·lació acreditativa de què la mateixa s'ha realitzat completament ajustada al projecte autoritzat.

Article 84 Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

- 1. Quan per mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat, a tot els efectes, com de categoria immediata inferior.
- 2. Si les categories tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió en la categoria inferior i en el termini que s'atorgui a l'industrial per la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser superior, en cap cas, a dos mesos) no garantís el seu eficaç funcionament, l'administració acordarà el tancament o clausura de l'activitat no permesa, segons les normes generals.

Article 85 Regulació de les activitats industrials

- 1. Als efectes d'admissió d'activitats compatibles, les activitats industrials es classifiquen en dues tipologies:

- a) industrial compatible

Comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o parells moguts a ma o motors de baixa potència que no produeixen soroll ni vibracions.

S'admeten en promiscuïtat amb l'habitatge.

- b) industrial urbana

Comprèn aquelles activitats no molestes per l'habitatge per desprendiments de gasos, pols, olors o donin lloc a sorolls i vibracions que puguin ser la causa de molèsties pel veïnat, i que compleixin les següents condicions:

- Que no utilitzi operacions o procediments en els que precisi la fusió de metalls, o bé processos electrolítics o que puguin despendre olors, vapors, fums o boires.
- Que tampoc utilitzi dissolvents inflamables.
- Que les primeres matèries estiguin exemptes de matèries volàtils inflamables i/o tòxiques o molestes.

En cas de situar-se en edifici d'habitatges només podran ubicar-se en planta baixa.

2. Per la qualificació de les activitats “molestes”, “insalubres”, “nocives”, o “perilloses” s'estarà a tot el que disposa en la normativa de la Unió Europea a l'efecte.
3. La Llei de Seguretat i Qualitat Industrial, de 22 de juny de 2000, el Reglament de Tallers de Reparació de Vehicles Automòbils, de 28 de febrer de 2001, i totes les disposicions legals, en matèria d'incendis i sobre residus, i els seus Reglaments, actualment vigents, o els que es promulguin successivament, respecte de l'ús industrial i règim dels elements industrials, i la Llei de 30 de desembre de 1985, sobre la contaminació atmosfèrica i els sorolls, o sobre protecció del medi ambient i contra vibracions, fums, olors i qualsevol forma de contaminació, es consideraran part integrant del conjunt normatiu de l'ús industrial i són d'obligatori i directe compliment sense necessitat d'acte previ o requeriment de subjecció individual.
4. El Comú, dintre de les seves competències, podrà desenvolupar altres ordinacions reguladores dels usos industrials que aprofundeixin en les limitacions de les molèsties de les activitats.

Article 86 Regulació del moviment de terres

1. Els moviments de terres amb finalitats determinades de qualsevol tipus, estan subjectes a la corresponent llicència de moviment de terres que justificarà la necessitat dels subministraments col·lectius dels materials de construcció, i que tindrà per objecte la determinació de l'àrea afectada, la descripció del material a extreure, el mètode d'explotació, la descripció de les instal·lacions i la morfologia final projectada.
2. El projecte definirà els accessos i les circulacions del trànsit de camions i també assentarà les bases per la redacció de plans d'explotació i de restauració, i contindrà un estudi d'impacte, per proporcionar els criteris per l'establiment de les mesures de caràcter mediambiental.
3. Els moviments de terres amb finalitats determinades de qualsevol tipus estan subjectes a la prèvia llicència comunal, i s'ajustaran a les disposicions dels articles 96 i 97 del RC.
4. L'obtenció de l'autorització per part d'altres organismes no prejutjarà la concessió de la llicència comunal, que no podrà ser atorgada quan no s'acompleixin els extrems i condicions regulats en aquesta secció, i, en general, quan no sigui incompatible amb les definicions i objectius del planejament urbanístic en la zona en concret.
5. A més, l'atorgament de la llicència comunal estarà, en tot cas, subjecte al compliment de les següents condicions:

- a) Respecte al paisatge.

- b) Conservació de l'arbrat.
 - c) Preservació de la puresa del medi ambient.
 - d) No desviament, minva o pol·lució dels corrents d'aigua, superficials o soterrats.
6. De conformitat a les disposicions de l'article 39 de la LGOTU, i de l'article 18.1 del RU, no es pot realitzar cap mena de treballs o activitats que comportin modificació de l'estat natural de les terres, extraccions de pedra, grava, sorra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins, en els sòls no urbanitzables, qualsevol que sigui la seva qualificació, així com també restaran prohibits en els sòls urbans i urbanitzables, els moviments de terres que perjudiquin zones arbrades, elements naturals, històrics, arqueològics i/o arquitectònics.
7. Per modificar l'estat actual del terreny es compliran els preceptes de la legislació sectorial aplicable sobre la realització de treballs o activitats que modifiquin l'estat del terreny, la resta de normativa sectorial sobre barrinades, mesures de precaució i condicions de seguretat, que siguin d'aplicació.

SECCIÓ 3 REGULACIÓ DE L'ÚS D' APARCAMENT I ESTACIONS DE SERVEI.

Article 87 Definició dels espais d'aparcament

1. S'entén per espais d'aparcament els espais destinats a estacionar o guardar vehicles, especialment automòbils.
2. Els espais d'aparcament s'ajustaran a les definicions determinades en l'article 26 RC.

Article 88 Previsió d'aparcaments a l'ordenació urbanística

1. El pla estableix la proporció mínima de places d'aparcament i d'espais per a la càrrega i descàrrega que els projectes d'obres de nova planta han de preveure a l'interior del solar en què s'ubiquin, ja sigui en soterrani, en altres plantes de l'edificació o en espais no edificats del solar, d'acord amb les condicions d'ordenació de l'edificació. Així mateix, determina el nombre de places mínimes que s'ha de preveure en cada cas mitjançant estàndards referits a la superfície edificada o a altres variables indicatives de la intensitat d'aparcament necessari en funció de l'ús de l'edifici.
2. En la previsió d'aparcaments a l'ordenació urbanística es respectaran les regles establertes en l'article 27, 28 i 29 del RC.
3. Cada plaça d'aparcament exterior comprendrà com a mínim una superfície rectangular de 2,50 metres per 5 metres si es disposen en bateria o semibateria i de 2,00 metres per 5,00 metres si es disposen en cordó.

Article 89 Previsió d'aparcaments en els edificis

1. Els projectes d'obres de nova planta han de preveure a l'interior del solar en què s'ubiquin —ja sigui en soterrani, en altres plantes de l'edificació o en espais no edificats del solar— places

d'aparcament i d'espais per a la càrrega i descàrrega, d'acord amb les condicions d'ordenació de l'edificació.

2. La previsió d'aparcaments en els edificis s'ajustarà a les disposicions de l'article 28 RC.
3. El càlcul de les places d'aparcament previstes dintre de l'edificació o a la resta del solar es farà considerant que 20 m² és la superfície útil mitjana d'espai destinat a aparcament que correspon a cada plaça, comptant la part alíquota de la superfície d'accessos i d'espais de maniobra. En aquest càlcul es descomptarà la superfície dels trams d'accessos addicionals motivats per estar la planta de l'espai d'aparcament separada més de tres metres respecte del carrer des d'on s'hi accedeix.
4. A les promocions unitàries d'habitatges en filera de més de tres habitatges s'hauran de preveure espais comuns d'aparcament de forma que es redueixi en tot allò que sigui possible el nombre d'accessos de vehicles al conjunt de l'edificació.
5. En la zona de casc antic i en els casos que no sigui possible complir amb la previsió d'aparcaments establerts en la present normativa, de manera justificada, podran substituir-se per d'altres situats dins d'un radi de 300 metres a l'entorn de l'edificació.

Article 90 Nombre mínim de places d'aparcament en els edificis

1. Per calcular el nombre mínim de places d'aparcament que cal preveure en els edificis, tant pels de nova planta com per les ampliacions i l'establiment de nous usos en els edificis existents, cal tenir en compte els següents paràmetres, que es reproduïxen tot seguit, segons els usos admesos.
 - a) Ús d'habitatge
 - Dues places per cada habitatge de 65 m², o més de superfície útil.
 - Una plaça i mitja per cada habitatge inferior a 65 m² de superfície útil.
 - b) Ús d'oficines i similars
 - Una plaça cada 60 m² de superfície útil.
 - c) Ús comercial i de restauració
 - Una plaça cada 60 m² de superfície útil destinada al públic.
 - d) Ús industrial
 - Una plaça cada 100 m² de superfície útil.
 - e) Usos culturals, recreatius, d'espectacles i discoteques
 - En general, una plaça per cada 15 localitats.
 - Una plaça cada 10 localitats, en cas de més de 500 localitats
 - En discoteques, una plaça cada 4 m² de superfície útil
 - f) Ús hotel·ler
 - Una plaça per cada dues habitacions en sòl urbà consolidat.
 - En sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable dues places per cada tres habitacions i una plaça exterior d'autocar per cada 20 habitacions.

- En els apartaments turístics i aparthotels es requerirà dues places per cada apartament de 65 m², o més de superfície útil, o una plaça i mitja per cada apartament inferior a 65.m² de superfície útil.
- g) Ús hospitalari i similar.
- Una plaça cada dos llits.
- h) Usos culturals i recreatius —no d'espectacles—, sanitaris-assistencials, i esportius en locals tancats.
- Una plaça cada 200 m² construïts.

Article 91 Exigència d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús.

1. En els casos d'ampliació d'edificis existents o de canvis de l'ús dels seus espais per altres amb majors exigències d'aparcament, s'hauran de crear les places addicionals que, per l'article anterior, resultin de l'aplicació dels estàndards mínims assenyalats a la superfície d'ampliació o destinada a nous usos.
2. L'exigència d'aparcament per ampliacions i canvi d'ús es regularà segons les disposicions de l'article 30 RC, excepte allò disposat en aquestes normes.

Article 92 Condicions dels aparcaments

1. La dimensió mínima d'una plaça d'aparcament serà de 2,50 metres per 5,00 metres i haurà de tenir accés a l'espai de circulació.
2. La resta de condicions dels aparcaments en relació a l'amplada dels accessos, carrils, rampes, accessos de vianants i totes aquelles característiques tècniques relatives a la seva funcionalitat hauran de complir amb les determinacions de l'article 31 RC.

Article 93 Aparcaments soterranis mancomunats

1. Els aparcaments soterranis mancomunats es regularan mitjançant les determinacions de l'article 32 RC.
2. En tot cas, els aparcaments respectaran les mesures d'evacuació —nombre i distàncies de sortides i compartimentació d'aquests— contingudes en el reglament de protecció i seguretat contra incendis, així com qualsevol altre normativa que els pugui afectar.

Article 94 Edificis d'aparcament

1. El POUP en sòl urbà consolidat i els plans parcials o especials en els àmbits objecte d'ordenació determinen la localització i característiques d'edificis destinats a l'ús d'aparcament que s'hagin de portar a terme per iniciativa pública o privada. Quan es tracti de previsions de plans parcials o especials, l'edificabilitat dels edificis d'aparcament en solars de titularitat pública no computarà dintre l'edificabilitat global de la unitat d'actuació o sector.
2. El POUP admet que edificis que formin part de zones on s'admeten altres usos es destinin íntegrament a l'ús d'aparcament, respectant les condicions d'ordenació de l'edificació pròpies de la zona. En aquests casos caldrà que el projecte dels edificis tingui cura de la seva integració a la imatge urbana del lloc on s'ubiquin.

Article 95 Concentració d'aparcament

1. Els projectes per a la creació d'aparcaments amb una capacitat superior a les 350 places o que amb els existents a menys de 15 metres de distància representin la creació d'aquesta capacitat de places, requereixen un estudi sobre la capacitat dels carrers per absorbir l'increment del trànsit que poden motivar els moviments d'accés o sortida. L'estudi ha de demostrar que la creació de l'aparcament contribueix positivament a la mobilitat i l'accessibilitat en el conjunt del sector urbà implicat.
2. Aquest estudi s'ha d'elaborar tant si es tracta d'aparcaments d'iniciativa privada com pública, excepte en aparcaments vinculats a l'ús d'habitatge. Així mateix, en aparcaments que requereixin l'estudi esmentat és preceptiu l'informe corresponent del Govern per tal de poder autoritzar el projecte corresponent.
3. En aparcaments de més de 40 places d'aparcament, en què l'entrada i la sortida de vehicles s'efectuï mitjançant aparell elevador, s'ha de dotar a l'edificació, com a mínim, amb dos aparells elevadors.

Article 96 Condicions per les estacions de servei

Les estacions de servei podran ubicar-se d'acord amb la normativa específica a les zones o sistemes de sòl urbà o urbanitzable amb pla parcial aprovat on el POUP no ho prohibeixi, amb les condicions establertes per l'ús d'estacions de servei regulades a l'article 36 RC.

SECCIÓ 4 REGULACIÓ DE L'ÚS DE RESTAURACIÓ

Article 97 Definició i condicions generals

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos de totes les activitats i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.
2. L'ús de restauració correspon als locals d'esbarjo de tipus, bar, bar-restaurant, croissanteria o similars realitzades per iniciativa privada o pública, amb venda i consum de begudes alcohòliques o sense.
3. En la regulació de cada una de les zones establertes en el present Pla es determina explícitament l'admissió d'aquests usos, dins la classificació dels usos de restauració.
4. Tant per la naturalesa de l'activitat en qüestió com per les característiques dels locals que les acullen s'exigirà en tots els expedients un projecte d'aïllament acústic.
5. Les sol·licituds de llicència d'obertura, ampliació o modificació important de l'activitat (bar, bar-restaurant, croissanteria o similars) hauran de posar de manifest el valor de l'aïllament acústic mesurat "in situ", que es fiscalitzarà per l'Administració o aquell organisme delegat per ella, i que en cap cas serà inferior a 40 dB.

6. El nivell sonor màxim admissible variarà d'acord sigui mesurat durant l'horari diürn o bé en el nocturn.
7. Es considerarà horari de dia des de les 7:00 hores fins a les 22:00 hores. I es considerarà horari nocturn des de les 22:00 h fins a les 7:00 h del matí següent.
8. El nivell sonor màxim es mesura en dB. La taula següent estableix el nivell de soroll màxim admès del locals de restauració en relació als habitatges contigus.

Horari	Dormitori	Resta d'habitacions	Exterior
Dia	35	35	50
Nit	25	25	45

Quadre de limitació de soroll en decibels

9. Les màquines i motors s'instal·laran a una distància mínima de 80 cm de parets mitgeres i en cap cas podran tenir suports en parets, pilars ni sostres, llevat aquest últim cas de petites unitats d'aire condicionat sense compressors, sempre i quan la suspensió es faci mitjançant la instal·lació d'esmoreïdors.
10. Quan el focus emissor de soroll sigui un aparell es podrà exigir, com a complement dels requisits referents als aïllaments acústics, la instal·lació d'un limitador de volum automàtic i calibrable. L'aparell serà fàcilment precintable i degudament homologat.

SECCIÓ 5 REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIU D'ESPECTACLES

Article 98 Definició i condicions generals

1. Aquest article estableix la normativa i paràmetres a aplicar als usos recreatius referents a les manifestacions comunitàries de lleure i del temps lliure no compreses en cap altra qualificació i que poden generar molèsties. S'inclou en aquest ús el d'espectacles no inclosos en l'ús cultural, discoteques, bars musicals, sales de festes, bingos, sales de joc i similars realitzats per iniciativa privada o pública envers el públic.
2. Zonificació: En la regulació de cada una de les zones establertes en el present Pla, es determina explícitament l'admissió d'aquests usos, dins la Classificació d'Espectacles.
3. Només podran instal·lar-se discoteques, bars musicals i altres activitats d'esbarjo compreses dintre els serveis privats o d'ús recreatiu en locals que formin part d'edificis d'habitatge o que afrontin amb habitatges, quan aquests locals disposin de l'aïllament necessari perquè es compleixin els nivells màxims de soroll admesos per les ordinacions comunals.
4. El Comú pot ordenar la instal·lació d'un limitador de volum que es precintarà després de la seva calibració al un nivell sonor normatiu que correspongui.
5. L'atorgament de nova llicència comunal per a la instal·lació, obertura i funcionament de sales de festa, discoteques, sales de ball i similars estarà subjecta en tot cas al compliment de les condicions següents:

- a) Que els establiments disposin del nombre de places d'aparcament privades, per a turismes , assenyalades en aquestes normes.
 - b) Que l'aparcament es trobi a una distància no superior a cent metres del local; aquesta distància es prendrà sempre en mesures ortogonals, en les que no es computaran les amplades dels vials públics.
6. El Comú, en atenció a les peculiaritats del local i guardant sempre la proporcionalitat deguda, podrà exigir als peticionaris, amb caràcter previ a l'autorització de l'activitat, la redacció i la tramitació d'un Pla especial que ordeni l'estacionament a la zona i els accessos a l'aparcament.

CAPÍTOL IV SISTEMES D'ORDENACIÓ

SECCIÓ 1 GENERALITATS

Article 99 Àmbit d'aplicació

Els preceptes continguts en aquest Capítol són d'aplicació tant per a les noves edificacions en sòl urbà com per a les aixecades en les restants classes de sòl, i poden ser completades, però no modificades, en els documents urbanístics que desenvolupin el present Pla.

Article 100 Sistemes d'ordenació

1. Els instruments d'ordenació urbanística estableixen les condicions d'ordenació dels diferents àmbits mitjançant els paràmetres d'edificació propis del sistema d'ordenació que adopti el present POUP.
2. Es distingeixen com a sistemes d'ordenació bàsics el d'alineacions de carrer, el d'edificació aïllada segons parcel·lació i el de definició volumètrica; cada un dels quals comprèn un conjunt de paràmetres específics. El Pla d'Ordenació incorpora un altre sistema d'ordenació, derivat d'aquests tres, que és el d'alineacions de carrer i separat dels límits laterals.
3. Així, l'ordenació física en les diferents zones i àmbits es regula a través dels següents tipus d'ordenació:
 - a) Per alineacions de carrer
 - b) Per alineacions de carrer i separat dels límits laterals
 - c) Aïllada segons parcel·lació
 - d) Per edificació per definició volumètrica.
4. Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen els màxims embolcalls dels volums d'edificació permesos. No obstant això, aquests embolcalls no són obligatoris fins els seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta ni en les ampliacions, a resguard de tot allò disposat en la zona corresponent.
5. En les ordinacions que desenvolupen cada zona, es determinen els sistemes d'ordenació que deuen o poden aplicar-se a cada una, així com els valors màxims o mínims que en cada cas prenen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

SECCIÓ 2 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ PER ALINEACIONS DE CARRER

Article 101 Definició

En el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer, els edificis ajusten el pla de façana a l'alineació del carrer i ocupen tot l'ample de la parcel·la de forma que en els seus límits laterals es formen plans de mitgera.

Article 102 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer

Són els que es determinen a l'article 14 del RC, sense perjudici de les següents precisions.

1. En aquelles zones on s'ha adoptat el sistema d'ordenació per alineacions de carrer, el Pla estableix de forma gràfica o numèrica les condicions corresponents a cada un dels paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació, de manera que queden definides clarament les regulacions a què ha d'ajustar-se el projecte d'edificació a redactar de forma independent en cada parcel·la.
2. Els paràmetres del sistema d'ordenació per alineacions de carrer són els següents:
 - a) Alineació
 - b) Fondària edificable
 - c) Alçada reguladora i nombre de plantes
 - d) Índex d'edificabilitat equivalent
 - e) Pati d'illa
 - f) Patis de parcel·la
 - g) Reculades
 - h) Andrones
 - i) Cossos volats
 - j) Ràfecs
 - k) Tanques de parcel·les.
3. Alineacions
 - a) L'alineació de l'edificació ha de coincidir amb els límits d'edificació del vial o sistema urbanístic que s'estableixin, llevat dels supòsits de reculades.
 - b) Constitueix l'alineació de carrer la línia que estableix al llarg dels vials els límits del sòl privat edificable. Els plànols d'ordenació assenyalen de aproximada les alineacions dels carrers a què s'hauran d'ajustar les façanes dels edificis. Per aquest motiu, prèviament a la sol·licitud de llicències urbanístiques, s'haurà de sol·licitar les alineacions de la parcel·la o àmbit.
 - c) S'entén per alineació de façana el límit a partir del qual deurà aixecar-se la façana de l'edificació. En aquest tipus d'ordenació les alineacions de vial coincideixen amb les de façana.

- d) Alineació posterior de l'edificació és la línia on es deurà aixecar obligatòriament la façana posterior de l'edifici. Aquesta línia coincideix amb la fondària edificable.
- e) Es defineix per paret mitgera la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'aixeca sense solució de continuïtat des dels fonaments fins a la cobertura, encara que aquesta continuïtat pugui quedar interrompuda per mitjà de patis de llums o patinets de caràcter mancomunat.
- f) En el tractament de les mitgeres al descobert poden presentar-se tres situacions diferenciades:
- Coincidència amb límits d'altres qualificacions urbanístiques, amb ordenacions aïllades o obertes.
 - Contigüitat amb preexistències que disposen d'obertures en parets laterals.
 - Noves construccions en què l'edificació no ocupi la totalitat de l'ample del solar.
- g) En els tres supòsits de l'apartat anterior (f) les noves edificacions s'hauran de regular d'acord amb les següents condicions:
- S'hauran de respectar les condicions mínimes de ventilació i il·luminació establertes en aquest Pla, respecte les obertures existents a les finques veïnes i tractar-se els paraments laterals com a façanes. En aquest cas, les separacions entre edificis compliran les dimensions mínimes establertes per a patis en funció de les obertures que hi donin, amb un mínim de dos metres de radi.
 - Les noves edificacions que es construeixin reculades en relació a les parets mitgeres, guardaran una distància mínima entre edificis que compleixi les condicions mínimes de ventilació i il·luminació llevat que es constitueixi un pati mancomunat legalment establert.
 - En tots els casos les mitgeres deuran complir les condicions d'aïllament reglamentàries, i el parament haurà d'acabar-se amb materials de façana, quedant expressament prohibits els envans pluvials i les solucions amb plaques ondulades de fibrociment.
- h) S'entén per illa de cases la superfície de sòl delimitada per alineacions de vials, i/o límits de zones contigües, de manera que formin, en planta, una figura tancada.

4. Fondària edificable

- a) La fondària edificable s'ha d'establir per a totes les plantes de l'edificació. La fondària edificable establerta es considerarà màxima, llevat que s'estableixi com a obligatòria, i aplicable a totes les plantes, llevat que es defineixin fondàries edificables diferents per plantes.
- b) La fondària edificable s'ha d'establir mitjançant la definició numèrica, l'assenyalament específic per a cada línia de façana o la definició del percentatge que representi la corona edificada respecte al pati d'illa en els supòsits de formació d'illa tancada.

- c) En aquest cas, la corona edificada no pot ser superior al 70%. Quan la formació de l'illa tancada impliqui edificacions existents, no serà d'aplicació la determinació de la fondària edificable a partir del percentatge fixat anteriorment que representi la corona edificable.
- d) Mitjançant una ordinació comunal es fixarà gràficament i numèrica la fondària edificable de les illes amb pati d'illa i les illes que per la poca fondària edificable i per la reduïda dimensió del pati d'illa, és pot considerar edificable en varies plantes la totalitat de l'illa sense perjudici dels patis de parcel·la que fossin necessaris.

5. Alçada reguladora i nombre de plantes

- a) L'alçada reguladora s'ha de respectar en els diversos plans de façana, d'acord amb els criteris de determinació d'alçades.
- b) El nombre de plantes s'estableix sense incloure les plantes soterrani.
- c) L'alçada reguladora ha de permetre l'edificació del nombre de plantes que s'estableixi, exceptuant les plantes soterrani.
- d) L'alçada reguladora és la distància, mesurada en sentit vertical, d'acord amb els criteris establerts en les disposicions comunes del sistema d'ordenació.
- e) El Pla determina en cada zona el nombre de plantes que, com a màxim, poden assolir els edificis.
- f) Als efectes de la definició de plantes, en aquest sistema d'ordenació, s'estableixen els següents conceptes:

- Planta soterrani: La que tingui el nivell del forjat de tota la planta en el nivell més baix de l'edifici a més d'1,20 metres per sota de la rasant del carrer en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer. Tota planta que no sigui soterrani és una planta edificada. Les plantes soterrani només poden disposar d'obertures de ventilació, d'accés a vehicles o persones o d'il·luminació. Les obertures admeses han de ser opaques, amb reixes que no permetin la visió o amb materials de construcció translúcids en obertures fixes d'il·luminació.

- Planta edificada: La que es trobi situada per sobre de la planta soterrani o del terreny.

- De les diverses plantes edificades de l'edificació, la situada en el nivell més baix es considera planta edificada de referència a l'efecte de regulació d'alçades o de nombre de plantes de l'edificació.

- En edificacions en què per les característiques topogràfiques de la parcel·la i la situació dels sistemes urbanístics, part de la planta pugui tenir la consideració de soterrani, aquesta planta s'ha de considerar planta edificada en semisoterrani.

6. Reculades.

- a) Les condicions que han de complir les reculades s'han d'establir per a totes les plantes de l'edificació, i en relació amb els plans de façana de l'edificació. Les reculades tenen la consideració de façanes.
- b) Les reculades en plantes per sobre del nivell de planta baixa, en què es projectin obertures per proporcionar llum i ventilació als espais interiors de l'edificació en plans de façana perpendiculars a la línia de carrer o de la mitgera, segons correspongui, han de tenir la consideració de pati de parcel·la.
- c) La realització de reculades respecte dels plans de façana d'edificis existents requereix el tractament de les mitgeres que en resultin en aquests edificis existents amb la consideració de façanes. La realització d'aquests treballs s'han d'incloure amb la construcció de la nova edificació.
- d) Es poden admetre reculades i andrones en la construcció de façanes porticades formant porxos d'ús públic, mitjançant la tramitació d'una ordinació específica a l'empara del que assenyala l'article 36.2 del RU.
- e) En aquests casos, la llum lliure entre la línia de pilars i la façana, en tota la seva longitud, serà com a mínim de 2 metres i l'alçada lliure mínima de 3 metres.
- f) El propietari o promotor vindrà obligat a sufragar les obres de pavimentació, així com les derivades del tractament de les façanes que presentin mitgeres al descobert.

7. Andrones

- a) Les condicions que han de complir les andrones s'han d'establir per a les diverses plantes de l'edificació. Les andrones tenen la consideració de façanes.
- b) Les andrones en què es projectin obertures per proporcionar llum i ventilació als espais interiors de l'edificació, han de tenir la consideració de pati de parcel·la.

8. Cossos volats

- a) Les condicions que han de complir els cossos volats en les plantes situades per sobre de la planta baixa s'han d'establir en relació amb els plans de façana de l'edificació.
- b) Els cossos volats tancats computen com a sostre edificable. Els cossos volats –semitancats i oberts– computen el 50%. La projecció vertical dels cossos volats computarà com a ocupació de parcel·la. Els cossos volats no podran envair les franges mínimes de separació de l'edifici als límits de la parcel·la.

- c) La regulació dels tipus de cossos volats ha d'establir l'obligatorietat o les limitacions que s'escaiguin, com a mínim dels paràmetres següents:
- longitud del vol
 - alçada del vol en relació amb la vorera o la coberta de patis.
- d) No s'admet la construcció de cossos volats tancats, semitancats o oberts en façanes de patis d'illa o de parcel·la que redueixin les dimensions mínimes establertes pels diversos tipus de pati.
- e) S'admet la construcció de cossos volats tancats, semitancats o oberts amb una longitud de vol màxima d'1/10 de l'amplada del carrer, o de la plaça, i com a màxim d'1,5 metres, amb una alçada mínima del vol de 3,5 metres respecte a la vorera.
- f) No s'admeten cap tipus de cossos volats en planta baixa.
- g) S'entén per pla límit lateral de vol el pla perpendicular a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos volats, en planta pis. Aquest pla se situa a un metre de la mitgera, quan no es disposi altra distància en la regulació de cada zona.
- h) El vol màxim dels cossos volats —tancats, semitancats o oberts— ha de distar, en projecció vertical, una distància mínima d'un metre del límit de la voravia i en cap cas podrà superar un metre.
- i) S'entén per elements volats els elements constructius no habitables, ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de l'edificació, com són els sòcols, pilars, ràfecs, barbicanes, gàrgoles, marquesines, etc. i altres elements similars, justificables per la seva exigència constructiva, funcional o semàntica. Es limitaran, pel que fa al vol màxim, a les disposicions aplicables en els cossos volats, aplicables en totes les zones d'aquest tipus d'ordenació, amb les particularitats següents:
- En la zona de Casc antic s'admeten balcons de caràcter obert, sempre i que l'amplada del vial no sigui inferior a 3,25 metres, no comportin una volada superior a mig metre i estiguin situats a una alçada mínima de cinc metres en relació a la rasant del carrer.
 - Els elements no permanents com els tendals, persianes, rètols, anuncis i similars no estan inclosos en el concepte d'elements volats regulats en aquest Pla.
 - En tots els casos els cossos volats se separaran un metre del límit exterior de les voreres i de la mitgera.

9. Ràfecs

- a) Els ràfecs es regulen en relació amb la línia de façana que es determini normativament com a obligatòria.
- b) Els ràfecs i barbicanes podran volar del pla de façana podent ocupar en aquest cas la total longitud de façana sempre que quedi plenament justificada la solució de les mitgeres.
- c) Els ràfecs de les cobertes no es consideren cossos volats i poden sobresortir una distància de mig metre des de l'alineació del carrer i des del pla que assenyala la fondària edificable màxima.

10. Tanques

- a) La part no edificada podrà tancar-se mitjançant una paret d'una alçada màxima de 2,00 metres acabada en pedra natural. La porta d'accés no superarà en cap cas l'alçada del tancament.

SECCIÓ 3 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ PER ALINEACIONS DE CARRER I SEPARAT DELS LÍMITS LATERALS

Article 103 Definició

1. El sistema d'ordenació d'edificació per alineació de carrer i separat dels límits laterals és un sistema d'ordenació híbrid entre els assenyalats com a bàsics —d'alineació de carrer i els de tipologia aïllada—, i que dóna una ordenació d'edificis aïllats arreglerats arran de l'alineació del carrer.
2. Aquest sistema d'ordenació és l'apropiat en terrenys que disposen de desnivells importants, per sobre o per sota de la rasant del carrer, i en què l'aplicació de les distàncies a carrer de la tipologia aïllada produiria greus disfuncions entre l'edificació i els accessos. El sistema d'ordenació evita moviments de terres i obres addicionals innecessaris i dóna un resultat edificatori de caràcter obert, amb façanes a quatre vents i amb continuïtat edificatòria front als vials.

Article 104 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i separat dels límits laterals

Per tot el que fa referència a la regulació dels paràmetres d'ordenació del sistema d'ordenació per alineacions de carrer i separat dels límits laterals, s'estarà a totes les disposicions de l'ordenació per alineació de carrer, regulada a la Secció precedent (5.2c), excepte el que fa referència a les parets mitgeres.

I en els conceptes relatius a l'índex d'edificabilitat, fondàries dels edificis, separacions i tanques, seran d'aplicació les disposicions per edificació aïllada segons parcel·lació, exposades a la següent Secció.

SECCIÓ 4 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA SEGONS PARCEL·LACIÓ

Article 105 Definició

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

Article 106 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació

Són els que es determinen a l'article 16 del RC sense perjudici de les següents precisions:

1. En aquelles zones regulades pel sistema d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació, el Pla estableix de forma gràfica o numèrica les condicions corresponents a cada un dels paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació, de forma que es defineixen directament de forma clara les regulacions a què ha d'ajustar-se el projecte d'edificació a redactar de forma independent en cada parcel·la.
2. No s'admetran edificis de més de 36 metres de façana. En el cas de que la parcel·la pugui encabir més d'un edifici, la separació mínima serà de 6 metres. Les façanes superiors a 22 metres hauran de fer un retranqueig de 2 metres de fondària a la meitat de la façana.

3. Índex d'edificabilitat.

- a) L'índex d'edificabilitat net expressat en metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (m^2st/m^2s) indica la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície neta de terreny.
- b) L'índex d'edificabilitat neta multiplicat per la superfície de la parcel·la dona la quantitat màxima de sostre construïble en aquesta. En el càlcul de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes sobre la rasant del carrer o del terreny, incloent les construccions auxiliars, d'acord amb les disposicions respecte les plantes d'aquest mateix Article, i el de les plantes semisoterrani.
- c) El Pla estableix l'índex d'edificabilitat de cada zona en què l'edificació es reguli segons aquest sistema d'ordenació.
- d) La rasant del terreny que es tindrà en compte per a la consideració de les plantes de l'edificació serà la del terreny modificat per la implantació de l'edifici que en cap cas sobresortirà per damunt de la rasant del terreny natural.

4. Característiques de la parcel·la

El Pla determina la superfície mínima de la parcel·la a cada zona i estableix en alguns casos la dimensió mínima de façana.

5. Separacions als límits de parcel·la

- a) Les separacions als límits de parcel·la han de ser iguals o superiors a 3 metres. En els espais de separació als límits de parcel·la no s'admet la construcció de cossos volats ni edificacions auxiliars, excepte en els casos especificats a l'apartat 12 del present article, i poden ser sobrepassats únicament pels soterranis i pels ràfecs de coberta. S'admet l'accés rodat i no cobert als aparcaments.
- b) En el cas de que la parcel·la afronti a dos o més vials, la separació dels quals sigui inferior a 15m, s'admet l'alineació a un dels costats de vial, havent-se de separar de la resta de límits i vials segons el fixat en cada clau.
- c) No s'admet la construcció de forma aparellada -amb mitgera comuna- de les edificacions corresponents a dues parcel·les o més, llevat dels supòsits i en les condicions que s'estableixi en el planejament urbanístic.
- d) Als efectes de la separació a l'alineació oficial de carrer es defineix com alineació de carrer la línia que estableix al llarg del carrer els límits del sòl privat edificable.

- e) S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació.
- f) Totes les plantes —a excepció del soterrani— hauran d'estar dins del perímetre regulador de l'edificació. S'exceptuen d'aquesta norma els elements volats i els ràfecs, que podran sobresortir un màxim de mig metre.
- g) La figura poligonal que defineix el perímetre regulador de l'edificació es fixa mitjançant línies paral·leles a l'alineació dels carrers i als límits veïns.
- h) Les separacions mínimes de l'edificació són distàncies mínimes a les que es pot situar l'edificació i els cossos sortits. Es defineixen per la menor distància fins a plans o superfícies reglades verticals, els quals tindran com a directrius els límits de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortits.
- i) El Pla assenyala en la regulació de cada zona les distàncies mínimes que les edificacions hauran de mantenir respecte dels límits de la parcel·la, distingint en el seu cas entre les distàncies al carrer, als límits laterals i al del fons de la parcel·la.
- j) La separació entre dos cossos d'edificació independent, situats dins la mateixa parcel·la, es regula per la distància mínima que entre cada edificació i els cossos d'edificació, propers que estan projectats o construïts i que siguin més alts. Així mateix s'estableixen valors mínims a aquestes separacions en la regulació de cada zona.

6. Ocupació

- a) En les parcel·les de cada zona regulades per aquest sistema d'ordenació, el Pla fixa el percentatge màxims d'ocupació únic de la parcel·la per edificació principal i les construccions auxiliars.
- b) Aquesta ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos volats.
- c) La superfície ocupada per plantes soterranis es podrà estendre's a la totalitat de la parcel·la, tractant la seva cobertura com a espais lliures de parcel·la.
- d) L'ocupació de piscines, pistes d'ús esportiu, rampes exteriors i altres elements que impedeixin la plantació de vegetació s'ha de regular de forma independent a l'ocupació de l'edificació i de les construccions auxiliars. Aquesta ocupació ha de ser com a màxim del 75% de la parcel·la no ocupada per l'edificació i les construccions auxiliars.

7. Alçada reguladora

- a) L'alçada reguladora s'ha de respectar en els diversos plans de façana, d'acord amb els criteris de determinació d'alçades.
- b) El nombre de plantes s'estableix sense incloure les plantes soterrani. El nombre de plantes soterrani es pot limitar de forma independent per tal d'establir reserves d'espai en el subsòl.
- c) L'alçada reguladora ha de permetre l'edificació del nombre de plantes que s'estableixi, excepte les plantes soterrani.
- d) L'alçada reguladora màxima es definirà en la regulació de cada zona, a partir del nombre de plantes o gràficament en els plànols. L'alçada reguladora serà la que pot assolir la línia de cornisa de l'edifici.
- e) El Pla estableix, a més de l'alçada reguladora, el nombre de plantes que poden tenir els edificis en cada zona. Als efectes de definir el nombre de plantes s'estarà als mateixos criteris establerts en el sistema d'ordenació per alineacions de carrer d'aquestes normes.
- f) Per damunt de l'alçada reguladora, només s'admetran els elements determinats en aquestes normes.

8. Cossos volats

- a) Els cossos volats han de complir com a mínim els paràmetres establerts per a cossos volats en el sistema d'ordenació de l'edificació per alineacions de carrer en relació amb l'alineació de la parcel·la; i les separacions a límits de la parcel·la en la resta de façanes de l'edificació.
- b) Els cossos volats tancats computen com a sostre edificable. Els cossos volats –semitancats i oberts– computen el 50%. La projecció vertical dels cossos volats computarà com a ocupació de parcel·la. Els cossos volats no podran envair les franges mínimes de separació de l'edifici als límits de la parcel·la.

9. Patis de parcel·la

Els patis de parcel·la es regulen segons les disposicions comunes d'aquestes normes.

10. Tanques de parcel·la

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

- b) En el cas que la terrassa amb front al carrer estigui situada a més d'1,00 metre per damunt de la rasant, la tanca es realitzarà amb material opac fins a l'alçada de la terrassa, admetent-se un complement amb material traslluït o vegetal fins a un metre més. En cas de pendent del carrer, en cap punt el tancament podrà tenir més de 4,50 metres, respecte de la rasant del carrer, devent-se, en tot cas, subdividir la tanca en els trams necessaris per a evitar que això passi. Es tindran en compte les excepcions fixades a la regulació d'edificis auxiliars alineats al vial, en tant que garatges encastats en el massís de les terres.
- c) S'admeten portes i gloriets amb front al vial en la construcció d'elements de protecció o ornamentació de les portes d'accés que no sobrepassaran la longitud d'un 30% del total de façana de la parcel·la i com a màxim hauran d'incloure's dins un volum de 6 metres d'ample, 3 metres de fons, des de la línia oficial de carrer, i 3,50 metres d'alçada. Aquestes construccions hauran de separar-se un mínim de 4,00 metres dels límits de les parcel·les veïnes, excepte que s'estableixi un pacte per escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades formant un conjunt unitari.
- d) Les tanques a la resta de límits de parcel·la no podran tenir més de dos (2) metres respecte el terreny transformat més alt de les dues parcel·les a les quals serveix de separació.
- e) El dibuix detallat de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per a sol·licitar llicència. Així mateix, per a un millor enteniment de les propostes, els projectes corresponents tindran en compte la situació de l'edificació i enjardinament de les parcel·les veïnes. En qualsevol cas, el que construeixi amb posterioritat haurà de prendre les mesures necessàries per tal d'acomplir tot allò que es disposa en aquest Article, a fi d'evitar molèsties de tota mena (humitats, esllavissaments de terres, etc.) al veí ja edificat.
- f) Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants oficials. Es permetrà regular-la o enretirar-la en part, quan es justifiqui una millor relació entre l'edificació principal o les edificacions auxiliars i l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre l'edificació i l'alineació deurà tractar-se amb jardineria, a càrrec de la propietat del sòl.

11. Espais lliures de parcel·la

- a) Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures enjardinats al servei de les edificacions aixecades en la parcel·la i, eventualment, a l'accès rodat i no cobert als aparcaments.

- b) Els propietaris de dos o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits formals establerts en aquest Pla pels patis mancomunats.
- c) El terreny natural del espai lliure de la parcel·la haurà d'enjardinar-se o conservar-se en el seu estat natural de flora i paisatge. L'enjardinament implica la no pavimentació en una superfície no inferior al 60 % de la totalitat de la superfície lliure d'edificació.
- d) La pavimentació dels espais lliures destinats a l'aparcament permetrà la plantació d'arbrat.
- e) El projecte d'edificació haurà de comportar la documentació necessària que justifiqui el tractament del espais lliures de la parcel·la.
- f) En els edificis d'ús turístic caldrà respectar la quantitat d'arbres existents en la parcel·la abans del començament dels treballs.
- g) En cap cas es permetrà d'introducció d'espècies vegetals no autòctones en proporcions significatives a criteri del servei tècnic del comú.

12. Construccions auxiliars

- a) Es consideren construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, caseta d'eines de jardineria, piscines i instal·lacions esportives, vestuaris, safareigs, rebosts, trasters, barbacoes, hivernacles i d'altres anàlegs. L'edificabilitat d'aquests cossos d'edificació vindrà fixada en cada una de les zones a través d'una ocupació màxima, una alçada màxima i unes separacions mínimes als límits de parcel·la.

Els elements tècnics de les instal·lacions no es consideren construccions auxiliars. Aquests, es defineixen i regulen en l'article 117.4 de les presents normes.

- b) En els casos en que el nivell del terreny se situa a més de 2,40 metres per dessota de la rasant del carrer en el punt mig de la parcel·la, s'admetrà la construcció de cossos auxiliars en la franja davantera, en planta baixa fins l'alineació de vial mantenint les separacions a veïns. Aquest sostre comptabilitzarà dins el sostre màxim i ocupació permesos en cada clau. L'alçada màxima permesa de les construccions auxiliars en aquests casos, serà de 3m.
- c) Les cubetes de les piscines deuran separar-se un mínim d'un altre metre dels límits de la parcel·la.
- d) Les barbacoes podran construir-se enganxades a l'edifici, i la xemeneia conduirà els fums per sobre del punt més elevat de la coberta, excepte ser que s'estableixi un pacte escrit entre veïns amb la fi de col·locar-les aparellades o enganxades en els límits comuns. En aquest cas,

no excediran a una ocupació superior als 2 metres quadrats i a una alçada de 2,20 metres, que només podran ser superats per la xemeneia.

SECCIÓ 5 SISTEMA D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ PER DEFINICIÓ VOLUMÈTRICA

Article 107 Definició i àmbit d'aplicació

1. En el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica, l'ordenació urbanística defineix les condicions dels volums específics a què han d'ajustar-se els edificis, les quals no deriven necessàriament ni de l'alineació del carrer o espai públic, ni de la configuració de la parcel·lació.
2. En el sòl urbà de gestió directa, a través d'una ordinació comunal o Pla especial, o en els plans d'execució de les unitats d'actuació, quan la zona ho indiqui específicament, es podrà optar pel sistema d'ordenació per definició volumètrica.
3. Només s'admetrà el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica quan l'ordenació dels volums edificables respongui a una millor integració de les edificacions a l'entorn, a una millor solució urbanística i/o arquitectònica, i es justifiqui raonadament la seva oportunitat respecte la normativa ordinària en base a un interès d'ordre general o utilitat pública.
4. El Comú podrà rebutjar el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica, quan entengui que les justificacions aportades no responen a cap de les prescripcions del punt anterior, mitjançant resolució motivada.
5. El sistema d'Ordenació per definició volumètrica inclou la “formació de pletes”.

Article 108 Paràmetres del sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica

Són els que es determinen a l'article 18 del RC sense perjudici de les següents precisions:

1. En la regulació de cada zona, es determina en quins casos i per quin usos s'admet el sistema d'ordenació per definició volumètrica, dins del sostre màxim permès en cada una d'elles.
2. Les ordinacions pel sistema d'ordenació per definició volumètrica, seran promulgades pel Comú, a proposta del propietari o promotor que presentarà de forma conjunta la disposició volumètrica i la definició de tots els elements de l'ordenació, mitjançant la següent documentació:
 - a) Memòria descriptiva i justificativa dels aspectes assenyalats en l'apartat 3 de l'article anterior amb la definició dels paràmetres específics de l'ordenació.
 - b) Plànols a escala mínima 1/200, sobre topogràfic actualitzat, que assenyalen les alineacions i rasants definits en el planejament parroquial, la definició volumètrica de l'edificació per damunt i per dessota de les rasants del terreny, planta per planta, amb la descripció de les ocupacions, distàncies entre edificis, paràmetres relatius a la separació de veïns, concreció dels accessos i tots aquells aspectes relatius als paràmetres definits en aquest mateix article.
 - c) Plànols a escala mínima 1/200 amb seccions longitudinals i transversals que expressin les alçades entre plantes, l'alçada màxima total, inclosos els elements tècnics i de coberta de l'edificació i tots aquells aspectes relatius a l'envolupant de l'edifici i de les plantes soterranis.

3. Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per definició volumètrica són els següents:

- a) Espai ocupable per l'edifici
- b) Envolupant de l'edifici
- c) Edificabilitat màxima
- d) Característiques de la parcel·la
- e) Unitats de projecte i agrupacions
- f) Planta edificada de referència.
- g) Cossos volats
- h) Patis de parcel·la
- i) Alineacions
- j) Buits a l'edificació
- k) Espais lliures d'edificació
- l) Accessos, vialitat interna i estacionaments

4. Espai ocupable per l'edifici

- a) S'ha de definir mitjançant l'assenyalament de les alineacions en què se situen els plans verticals que delimiten la projecció horitzontal de l'envolupant de les diverses plantes de l'edifici, inclosos patis i cossos volats. Aquestes alineacions poden ser obligatòries, d'acord amb les condicions que s'estableixin en el planejament. L'ocupació en soterrani ha de ser la mateixa, llevat que s'especifiqui en el planejament.
- b) El percentatge màxim d'ocupació estableix la relació entre la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els cossos volats, i l'espai d'ús privat. Aquest percentatge s'entén màxim per a la planta baixa, podent-se establir mesures més restrictives per a les plantes pis.
- c) En l'ordenació en forma de pletes, la superfície màxima de cada agrupació és de 900 m².

5. Envolupant de l'edifici

- a) S'ha de definir mitjançant l'assenyalament dels plans inclinats o horitzontals que delimiten l'edificació. Aquests plans poden ser obligatoris, d'acord amb les condicions que s'estableixin en el planejament urbanístic.
- b) L'assenyalament de l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes construïbles sobre l'espai ocupable defineix el volum envolupant dintre del qual podrà prendre forma concreta l'edificació a través del seu projecte específic, sense superar en cap cas ni l'alçada reguladora màxima ni el nombre de plantes definit en cada clau.
- c) L'edificació s'haurà d'inscriure en un rectangle màxim de dimensions 70x30m havent-se de realitzar retranquejos mínim cada 20m i de 3m de retranqueig.
- d) En l'ordenació de pletes es permet que un 20% dels edificis pot superar en una planta més el nombre de plantes màxim definit en la clau on s'implanta la pleta, sense superar en cap cas l'edificabilitat màxima definida a l'apartat Edificabilitat màxima.

6. Edificabilitat màxima

La proposta d'ordenació volumètrica inclourà el càlcul de l'edificabilitat màxima realitzable amb els paràmetres que componen la tipologia principal de cada zona amb la vialitat necessària. Dita edificabilitat serà el valor màxim de sostre per la nova ordenació alternativa en qualsevol forma.

7. Característiques de la parcel·la

Atès que la parcel·lació en aquest sistema d'ordenació pot tenir una notable independència de la configuració dels volums edificables, l'ordenació establirà de forma específica en una parcel·la amb divisió horitzontal.

8. Unitats de projecte i agrupacions

- a) En principi, cada parcel·la representa l'àmbit on els paràmetres definits permeten que es pugui desenvolupar un projecte d'edificació amb independència de la resta de l'ordenació; tanmateix, per motius de composició urbana, l'ordenació urbanística podrà establir diferents unitats de projecte que puguin desenvolupar-se de forma independent però seguint el projecte d'ordenació volumètrica conjunt.
- b) El projecte resoldrà d'una manera integral tant la resolució volumètrica dels edificis d'habitatge o d'altres usos, com la previsió definitiva de totes les construccions auxiliars, en especial els garatges i els seus accessos rodats, les barbacoes, els llenyers i anàlegs.
- c) En ell es definiran l'organització i definició constructiva de tots els elements d'urbanització i d'instal·lacions internes, de pavimentació, enllumenat, aigua potable, xarxes de clavegueram, drenatges, moviments de terres i adaptació topogràfica, jardineria, i les xarxes de baixa tensió i telefonia, soterrades.

d) En els estudis volumètrics o projectes que es presentin, el Comú, en funció de les competències que té assignades, podrà introduir les condicions i modificacions que estimi necessàries per tal de donar degut compliment al contingut de les presents Normes.

e) En l'ordenació de pletes s'estableix les condicions que han de tenir les agrupacions:

1. La longitud màxima de les agrupacions serà de 70 metres

2. Les agrupacions han de preveure el següent nombre de retranquejos en planta, o canvis d'orientació del pla de façana o canvis de nombre de plantes en funció de la longitud:

- En agrupacions d'entre 56 i 70 metres de longitud, mínim tres retranquejos
- En agrupacions d'entre 21 i 55 metres de longitud, mínim dos retranquejos
- En agrupacions de fins a 20 metres de longitud, mínim un retranqueig

9. Planta edificada de referència

a) L'ordenació ha d'especificar amb claredat en els plànols les parts de planta que computen com a sostre edificat del volum, i les que tenen el caràcter de soterrani, les quals estaran subjectes a les condicions que s'estableixin per a aquest tipus de sostre. Aquestes condicions també poden ser de caràcter limitador de la quantitat de superfície o del nombre de plantes construïbles en soterrani.

b) El pla ha d'assenyalar els àmbits de les parcel·les i dels espais públics, si és el cas, que poden ser ocupats per soterranis. En cas contrari, s'entén que únicament són ocupables en soterrani els espais que queden sota l'espai ocupable per l'edificació determinat per l'ordenació.

c) La definició de l'espai ocupable per l'edificació a l'ordenació urbanística comporta l'assenyalament de la cota de la planta edificada de referència.

d) La superfície ocupada per plantes soterranis es podrà estendre's a la totalitat de la parcel·la, tractant la seva cobertura com a espais lliures de parcel·la.

10. Cossos volats

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

11. Patis de parcel·la

- a) En el cas que en els edificis regulats pel sistema de definició volumètrica s'haguessin de preveure patis de llums o de ventilació, les dimensions mínimes d'aquests es regiran per les disposicions comunes d'aquestes normes.
- b) La superfície de patis de parcel·la per planta no computarà com a sostre edificable, però sí, la que ocupen els espais de comunicació vertical i les instal·lacions.

12. Alineacions

- a) Es defineix com alineació de vial la línia que estableix al llarg del carrer els límits de la unitat de zona.
- b) S'entén per perímetre regulador de l'edificació la figura poligonal tancada que determina, en projecció horitzontal, la posició de l'edificació. Totes les plantes amb els seus cossos volats hauran d'estar dins d'aquesta figura poligonal, llevat de la planta soterrani.

13. Buits a l'edificació

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

En l'ordenació de pletes, les agrupacions han de preveure la creació de buits en planta baixa com a mínim cada 35 metres, i han de tenir una amplada mínima de 3m. amb l'objectiu de permetre passos a través d'elles. Les dimensions mínimes i màximes d'aquests buits s'expressaran de forma clara en els plànols que determinin la planta de l'espai ocupable i les seccions de l'envolupant de l'edifici. El sostre corresponent als buits de l'edifici no computarà com a sostre edificable.

14. Espais lliures d'edificació

- a) Constitueix l'espai d'ús públic o comunitari aquell sòl, dins la unitat de zona, amb destí jardí, a instal·lacions esportives i d'oci a l'aire lliure, i a vialitat interna i estacionaments, espais lliures i edificacions complementàries que no ocupin més d'un 20% del mateix i es despleguin en planta baixa. Dins d'aquests espais s'inclouen els vials necessaris per accedir a tots els habitatges i als aparcaments.
- b) La superfície de sol destinat a l'espai lliure d'ús comunitari o públic ha de ser, com a mínim, de 2/3 de la superfície de l'espai lliure d'edificació.

Per cada 50 habitatges previstos, s'ha de garantir com a mínim un espai lliure d'ús comunitari o públic on es pugui inscriure un cercle de 25 metres de diàmetre.

- c) Constitueixen l'espai d'ús privat la resta de sòl que forma part la unitat de zona. En ell s'aixecaran els edificis privats, així com es disposaran els espais lliures de tipus privat.
- d) L'espai lliure d'ús privat, podrà assignar-se privadament als habitatges, separat de l'espai comunitari amb tancaments vegetals d'una alçada màxima de 2,00 metres.
- e) En el cas de disposicions volumètriques, amb diversos volums aïllats, aquests hauran de guardar una distància mínima de 8 metres, entre ells.

15. Accessos, vialitat interna i estacionaments

- f) A efectes d'accessos i vialitat interna l'ordenació s'ajustarà les disposicions generals sobre tipologies de carrers definides en l'article 6 del Reglament d'urbanització, i a l'apartat 6.5.e del mateix Article en respecte als accessos rodats de caràcter privat.
- g) Aquestes ordenacions s'ajustaran als requeriments d'aparcament assenyalats en l'article 27 i següents del Reglament de Construcció.
- h) Tanques, construccions auxiliars i moviments de terres
- i) En aquests conceptes seran d'aplicació les disposicions de la tipologia aïllada.

CAPÍTOL V DISPOSICIONS COMUNES

Article 109 Parcel·la

1. S'entén per parcel·la aquella porció de terreny de sòl urbà edificable delimitada amb el fi de conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció i servir de referència als paràmetres d'edificació.
2. Condicions de mida i forma de les parcel·les:
 - a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, podent-se donar el cas que diverses d'aquelles formin una d'aquestes i l'inrevés.
 - b) Quan en aquest Pla s'estableixen unes condicions mínimes de grandària i/o forma de parcel·la, serà obligatori per poder edificar complir amb aquestes condicions. S'exceptuen d'aquesta norma aquelles parcel·les ja existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla, quan així es permeti explícitament i en la mesura que s'assenyali en les normes específiques de cada zona.
 - c) Les parcel·les mínimes, o les que no tinguin el doble de les condicions establertes com a mínimes, es consideraran indivisibles.
 - d) Perquè una parcel·la tingui la condició de solar deurà complir les condicions mínimes d'urbanització assenyalades en l'article 25 de la LGOTU.
3. Es defineix com a façana mínima de parcel·la, la mínima distància d'alineació de vial pertanyent a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos carrers, formant cantonada o xamfrà, serà suficient que aquesta condició s'acompleixi en qualsevol dels dos fronts.

Article 110 Modificació del terreny

1. Modificacions del terreny natural.

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

- a) Es permetran modificacions de terreny en la implantació de l'edificació amb un màxim de 6 metres d'alçada. Aquesta modificació haurà de formalitzar-se amb un talús de 6 metres, o bé amb un mur de pedra rústica de 3 metres i un talús de 3 metres, o a la inversa. Els talussos seran tractats i replantats amb plantes autòctones. En aquest cas la distància de l'edificació al límit del terreny modificat serà com a mínim de 3 metres. La distància mínima entre l'últim mur o talús emprat en la modificació de terreny i l'edificació ha de ser com a mínim d'un metre.

- b) Es podran efectuar cossos volats que sobrevolin les modificacions de terreny sempre i quan la distància entre el cos volat i l'últim mur o talús emprat en la modificació de terreny sigui com a mínim de dos metres en el pla horitzontal.
- c) La modificació del terreny es farà segons les següents figures:

MODIFICACIONS DE TERRENY NATURAL

Figura 1

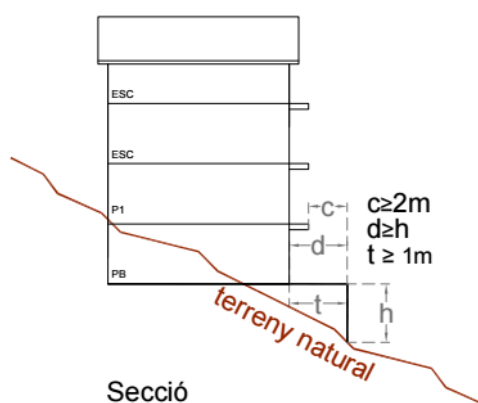


Figura 2

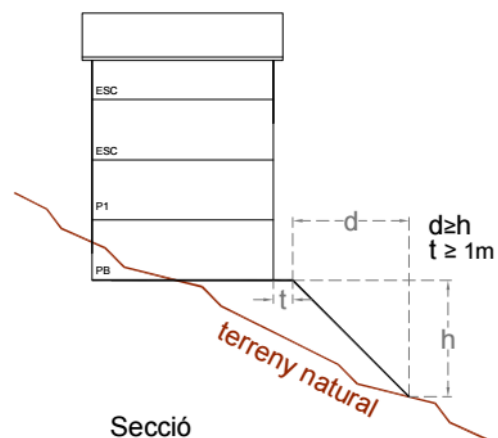


Figura 3

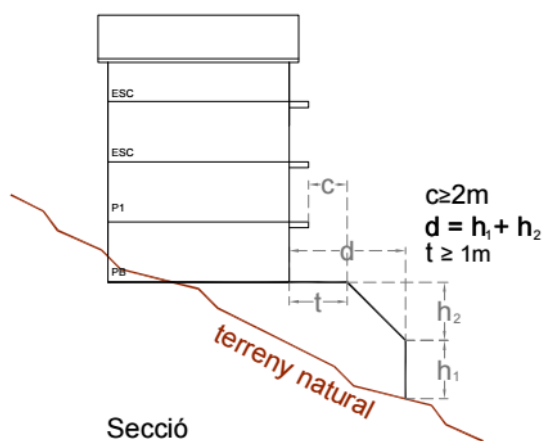
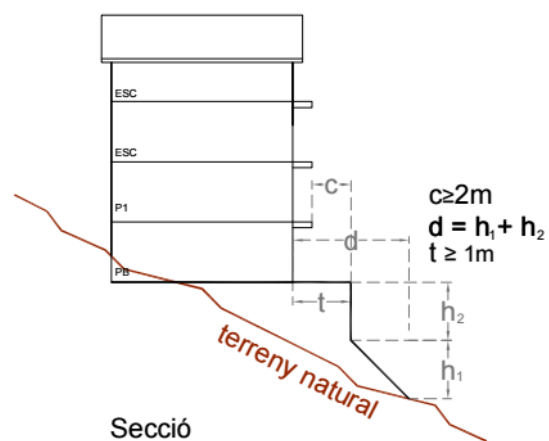


Figura 4



2. Tots els treballs de modificació del terreny natural, els murs dels aterrossaments i els talussos, es tractaran sempre amb criteris d'integració al paisatge.
3. Els murs emprats en la modificació del terreny i els murs emprats en el sosteniment d'excavacions han de ser construïts amb pedra rústica.
4. Amb caràcter general, tot allò que no estigui específicament regulat en les presents normes, i les modificacions de terreny per a l'ús agrícola o de pastura s'ajustaran a les disposicions de l'article 11 RC.

Article 111 Plantes semisoterranis i soterranis

1. Es defineix com a planta sotterrani aquella que tingui el nivell del forjat de tota la planta en el nivell més baix de l'edifici a més d'1,20 metres per sota de la rasant del carrer en el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer i del terreny modificat en els altres sistemes d'ordenació d'edificació. Tota planta que no sigui sotterrani és una planta edificada. Les plantes sotterrani només poden disposar d'obertures de ventilació, d'accés a vehicles o persones o d'il·luminació. Les obertures admeses han de ser opaques, amb reixes que no permetin la visió o amb materials de construcció translúcids en obertures fixes d'il·luminació.
2. En edificacions en què per les característiques topogràfiques de la parcel·la i la situació dels sistemes urbanístics, part de la planta pugui tenir la consideració de sotterrani, aquesta planta s'ha de considerar planta edificada en semisotterrani.

Article 112 Edificabilitat equivalent

1. Amb la finalitat de regular el sostre edificable addicional en plantes en semisotterrani, que es pot produir en solars amb fort pendent, el Pla estableix, d'acord amb totes les altres regulacions de la zona, una edificabilitat equivalent, que correspon als següents conceptes:
 - a) En les zones regulades pel sistema d'ordenació segons alineacions de carrer, l'edificabilitat equivalent, expressada amb metres quadrats de sostre, és la resultant de l'aplicació de la fondària edificable, de l'alçada reguladora i nombre de plantes, i de les construccions admeses en el pati d'illa.
 - b) En els sistemes d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació i d'ordenació per definició volumètrica, l'edificabilitat màxima correspon a l'aplicació dels l'índex d'edificabilitat neta i més el de la complementària.
2. El sostre resultant del conjunt de plantes sobre rasant, més el de la part computable de les plantes en semisotterrani, no excedirà del que resulti de l'aplicació dels paràmetres assenyalats en els plànols normatius, en els sistemes d'ordenació segons alineacions de carrer, o de multiplicar l'índex d'edificabilitat establert, per la superfície de parcel·la en els sistemes d'ordenació per edificació aïllada segons parcel·lació i d'ordenació per definició volumètrica.
3. El Pla defineix la limitació de l'edificació per edificabilitat equivalent, en referència a l'edificabilitat màxima sobre rasant, que resultaria de l'aplicació dels paràmetres (nombre de

plantes, fondària, edificació en pati, o índex d'edificabilitat neta, a una parcel·la o illa de la mateixa configuració en planta, situada en un pla horitzontal.

Article 113 Alçades reguladores

1. L'alçada reguladora és la distància, mesurada en sentit vertical, des del punt d'origen d'aplicació fins arribar a la línia d'arrencada de la coberta d'un edifici. El punt d'origen per a mesurar l'alçada es prendrà a partir dels criteris establerts en les figures d'aquest mateix Article.
2. Les alçades reguladores i l'alçada màxima del carener en tots els sistemes d'ordenació, en funció del nombre màxim de plantes i de l'espai sotacoberta (ESC) atendran al següent quadre:

Nombre de plantes	Alçada reguladora	Alçada màxima carener
PB+ESC	5,50 m	7,00 m
PB+1PP+ESC	9,20 m	11,50 m
PB+2PP+ESC	11,45 m	13,75 m
PB+3PP+ESC	14,70 m	17,00 m

3. La determinació del punt d'origen d'aplicació de les alçades reguladores s'efectua en relació a dos conceptes bàsics: les rasants dels carrers i el terreny natural. En cada cas l'alçada reguladora serà la més restrictiva de les resultants d'aplicar els dos conceptes anomenats.
4. En funció d'aquests dos conceptes, per habitatges aparellats (amb mitgera comuna) o edificis plurifamiliars amb dos blocs (dues escales diferenciades), les alçades reguladores es prendran:

- a) En relació a les rasants del carrer (front de façana):

Els punts d'origen de l'aplicació de l'alçada reguladora venen definits per:

- El punt d'intersecció entre el punt més baix del front de façana i la rasant del carrer i,
- El punt d'intersecció entre el punt mig del front de façana i la rasant del carrer.

- b) En relació al terreny natural (secció perpendicular al carrer):

Els punts d'origen de l'aplicació de l'alçada reguladora venen definits per:

- El punt d'intersecció entre la profunditat de l'edifici i el terreny natural i,
- El punt d'intersecció entre la meitat de la profunditat de l'edifici i el terreny natural.

5. En funció d'aquests dos conceptes, per habitatges unifamiliars, aparellats (amb mitgera comuna) o edificis plurifamiliars amb un sol bloc, les alçades reguladores es prendran:

a) En relació a les rasants del carrer (front de façana):

- Els punts d'origen de l'aplicació de l'alçada reguladora venen definits pel punt d'intersecció entre el punt més baix del front de façana i la rasant del carrer.

b) En relació al terreny natural (secció perpendicular al carrer):

Els punts d'origen de l'aplicació de l'alçada reguladora venen definits per:

- El punt d'intersecció entre la profunditat de l'edifici i el terreny natural i,
- El punt d'intersecció entre la meitat de la profunditat de l'edifici i el terreny natural.

6. No obstant els apartats anteriors, en el cas de que l'edificació es basteixi sobre d'una modificació de terreny, les alçades reguladores i l'alçada màxima del carener s'aplicaran respecte aquesta modificació de terreny.

7. Les alçades reguladores i l'alçada màxima del carener s'aplicaran segons les següents figures:

Figura 5

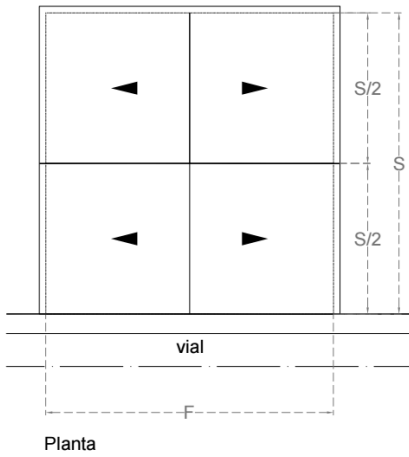
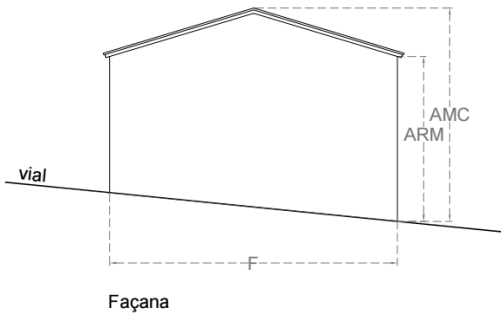


Figura 6

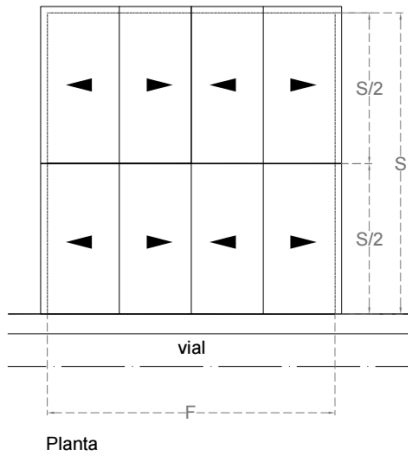
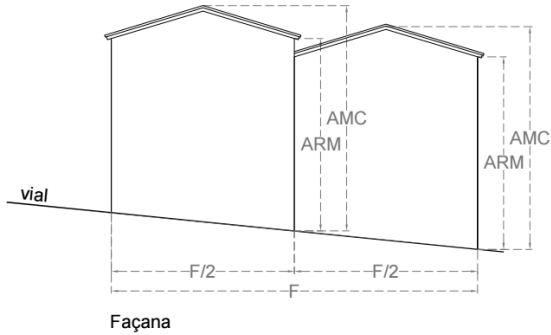


Figura 7

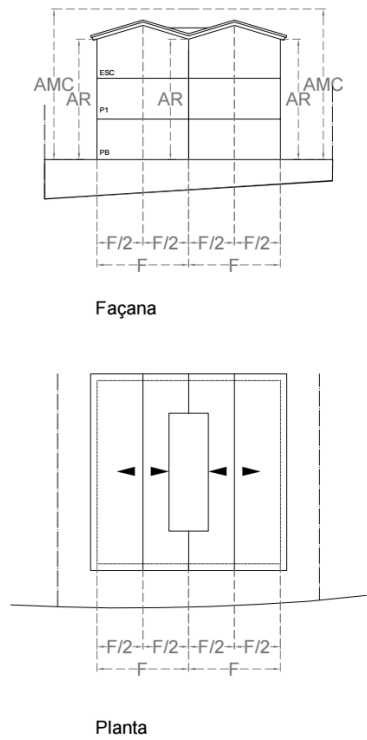


Figura 8

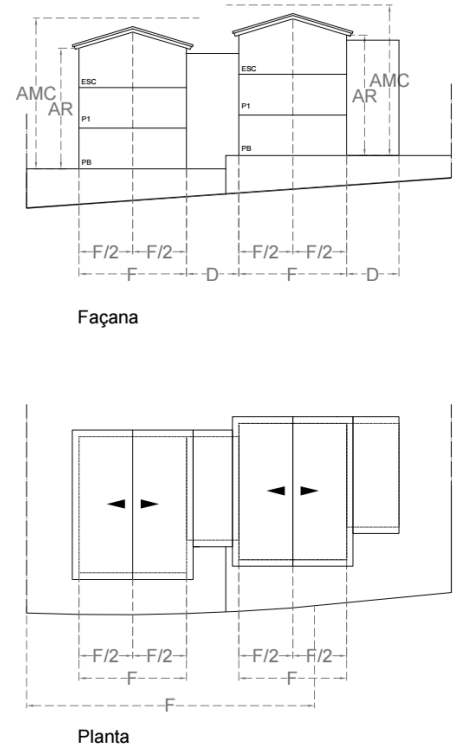


Figura 9

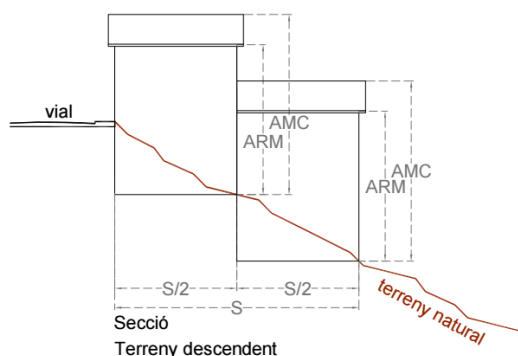


Figura 10

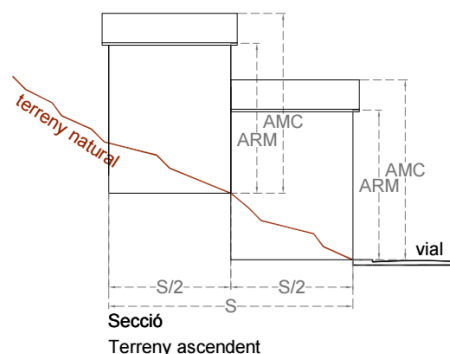


Figura 11

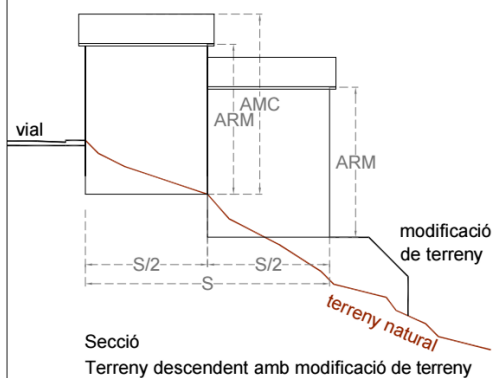
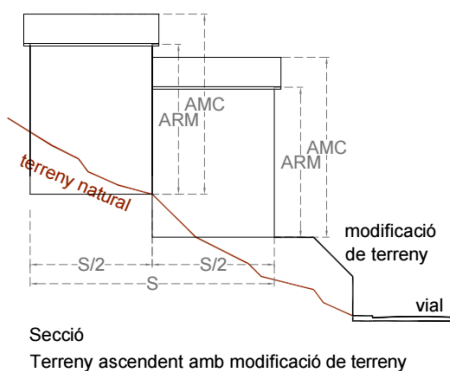


Figura 12



8. Si l'edificació no accedeix pel vial inferior i es vol regular l'edificació des del terreny natural (contemplant algun altre tipus d'accés), l'edificació o la modificació de terreny sobre la que es basteixi aquesta s'haurà d'enretirar la meitat de l'alçada des del vial fins a l'intersecció de l'edifici amb el terreny natural, amb un mínim de 3 metres, i aquesta zona quedarà "non aedificandi", a excepció de possibles cossos volats de com a màxim 1m de volada, sempre i quan la distància entre el cos volat i el mur sigui com a mínim de dos metres en el pla horitzontal; segons les següents figures:

Figura 13

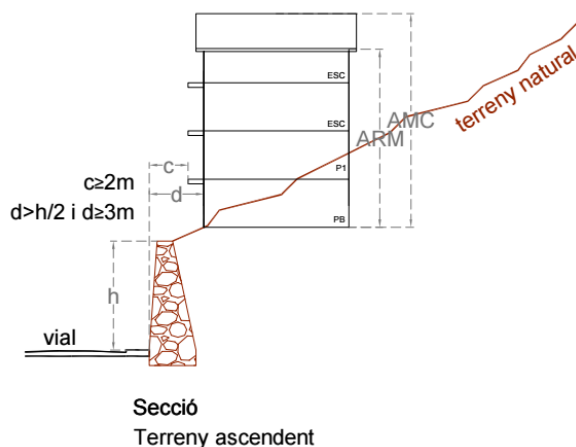
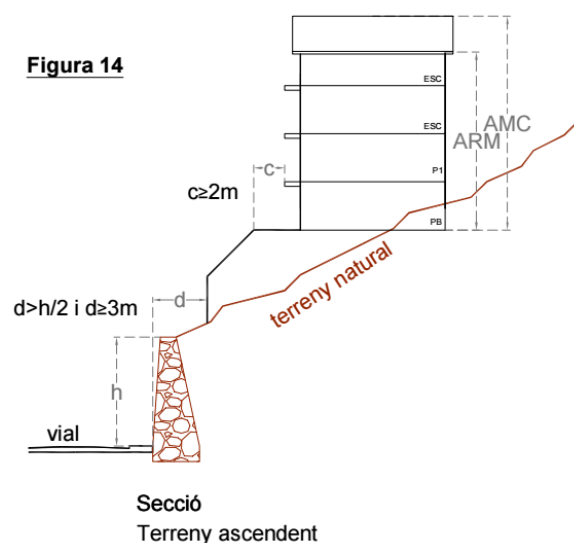


Figura 14



9. En el cas d'autoritacions en règim d'obres i actuacions provisionals, el punt d'origen d'aplicació de l'alçada reguladora s'efectua en el punt més desfavorable de l'intersecció de la construcció amb el terreny natural.

Article 114 Patis d'illa

1. Els patis d'illa s'han de regular mitjançant la determinació de la profunditat edificable, l'alçada reguladora i el nombre de plantes, en relació amb les diferents alineacions que configuren l'illa.
2. Els patis d'illa han de respectar els requisits mínims que s'estableixin per patis de parcel·la que proporcionin llum i ventilació a habitacions en edificis destinats a ús d'habitatge, residencial o hotelier.
3. Constitueix el pati d'illa la part d'aquesta que no queda ocupada pels fronts edificables en diverses plantes. El pati pot ser tancat o obert, segons que el front edificable en diverses plantes s'estengui o no a tot el seu perímetre. En cas d'illes que no tinguin carrers en tot el seu perímetre, una ordinació comunal fixarà amb claredat els límits de l'illa i, mitjançant la fondària edificable, les parts d'aquesta que corresponen al front edificable i al pati d'illa.
4. S'admetran construccions en el pati d'illa, en els llocs que així s'expliciti en els plànols normatius, a resguard de disposicions en contra en la regulació detallada de cada zona, en planta baixa, semisoterranis i/o soterranis, unides a la resta d'aquestes plantes situades dins la profunditat edificable. No podran sobrepassar l'alçada de la primera planta per sobre de la

considerada com a soterrani de la resta de l'edifici, la seva coberta haurà de ser tractada com a terrat transitable, i en cap cas podran destinar-se a usos residencials.

Article 115 Patis de parcel·la

1. Els patis de parcel·la s'han de regular en funció de la seva alçada i del tipus de dependències als quals proporcionen llum i ventilació.
2. Els patis de parcel·la d'edificis destinats a ús d'habitatge, residencial o hotelier han de tenir les dimensions mínimes següents:

Nombre de plantes	Alçada (H)	Superfície mínima (m²)		Diàmetre mínim inscriptible	
		A	B	A	B
D'1 a 4	Menys de 12,50 m	12	6	1/6 H amb un mínim de 3 m	1/7 H amb un mínim de 2 m
De 5 a 6	De 12,50 a 18,50 m	16	8		

H: Alçada del pati en metres.

A: Patis que proporcionen llum i ventilació a habitacions.

B: Patis que proporcionen il·luminació i ventilació a estances que no són ni sales, ni habitacions.

C: Quan les obertures de les sales, o d'un 10% de la superfície dels despatxos en ús d'oficines, no donin a l'espai públic exterior sinó que ho facin a un pati d'illa o un pati de parcel·la, aquests patis han de tenir les condicions següents:

- a) No poden tenir una superfície inferior a 100 m²;
- b) S'hi ha de poder inscriure un cercle que tingui per diàmetre la meitat de l'alçada de l'edificació situada per sobre del nivell del pati.

3. Els patis que tinguin alguna de les cares al carrer o al pati d'illa han de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible indicat en el quadre anterior. No són aplicables, en canvi, a aquests patis, les superfícies mínimes fixades en el quadre anterior.
4. Les parets perimetrals exteriors dels patis oberts tenen la consideració de façanes.
5. Els patis de parcel·la en contigüitat amb la mitgera poden mancomunar-se amb els de la parcel·la veïna, i poden complir els mínims de dimensió exigits conjuntament amb el pati amb què es mancomuna. En aquest cas, la mancomunació s'ha d'efectuar mitjançant conveni entre les dues parts, escripturat notarialment, amb indicació expressa de l'obligació de respectar i transmetre la servitud en cas d'alienació.
6. En cas d'edificacions que no es portin a terme simultàniament, cal establir de forma vinculant, mitjançant escriptura de constitució de servitud recíproca de mancomunitat de patis, el compromís de la propietat de la parcel·la que s'hagi d'edificar amb posterioritat de disposar un pati de parcel·la de les dimensions necessàries en continuïtat amb el que disposa l'edifici que es construeix primer.

Article 116 Condicions d'habitabilitat i accessibilitat dels edificis

1. En relació a les condicions d'habitabilitat i construcció dels edificis seran d'aplicació les disposicions dels articles 45 al 52 del RC, excepte la superfície útil mínima establerta en l'article 50.1 RC.
2. Aquestes disposicions són aplicables a tot tipus de construccions i a totes les zones, llevat que, per una ordinació comunal, i en funció de la singularitat d'una zona o unitat d'actuació, es disposin de requisits superiors als reglamentaris. El seu compliment és requisit indispensable per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i/o per l'atorgament de la llicència d'ús o de primera utilització.
3. El projecte d'edificació justificarà el compliment de les condicions d'habitabilitat i de la normativa d'edificació, que seran objecte d'especial fiscalització al moment de l'atorgament de la llicència.
4. Tots els immobles, locals i edificis destinats a habitatges, despatxos, usos públics o col·lectius, així com els seus serveis generals, s'ajustaran a les condicions i els requisits d'accessibilitat que, en cada cas, siguin imposats per lleis i reglamentacions vigents.
5. L'alçada lliure mínima en espais sota coberta s'ha de complir com a mínim en el 70% de la superfície útil de l'habitació o estança habitable.

Article 117 Condicions de construcció dels edificis

1. Els projectes d'edificis d'habitatge de nova planta o de gran rehabilitació s'adaptaran a les disposicions dels articles 38 al 44 del RC.
2. No es poden construir ni habilitar habitatges en plantes soterranis llevat que, encara que tinguin tal consideració per raó de la rasant de la voravia, no la tinguin per raó del terreny natural de la part posterior de l'edifici.
3. En els solars que segons les disposicions del POUP siguin edificables, però que estiguin afectats per la normativa sectorial de riscos establerta pels estudis de Govern en qualsevol nivell de risc —d'inundabilitat, d'allaus, de despreniment de pedres, geològics o altres—, i en tant no s'aprovin els estudis i els projectes reglamentaris i s'executin les obres que garantitzin la seguretat dels béns i de les persones, no s'hi podran concedir llicències d'obres, ni autoritzar cap mena d'usos.
4. Elements tècnics de les instal·lacions
 - a) Es defineixen com a elements tècnics de les instal·lacions els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, elements de refrigeració, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor i anàlegs.
 - b) El volum i alçada de tots aquests elements seran dimensionats en funció de les exigències tècniques de cada un i es justificarà la seva integració en el volum de l'edifici en el moment de sol·licitar la corresponent llicència comunal d'edificació.

En cap cas s'entendran com una construcció auxiliar, i per tant, s'haurà de garantir el compliment dels paràmetres d'ocupació màxima, alçada màxima i separacions mínimes als límits de parcel·la establerts pel volum principal, en cada una de les zones.

En el cas d'edificacions existents, donat que la integració dels elements tècnics a posteriori pot suposar la impossibilitat de complir els paràmetres fixats en cada una de les zones, s'estudiarà la seva incorporació de forma detallada en el moment de sol·licitar la corresponent llicència comunal d'edificació.

- c) Els projectes dels edificis hauran de preveure el lloc per les instal·lacions comunes per a tots els habitatges, dels elements d'aire condicionat, antenes col·lectives, local de comptadors de FEDA, STA, aigua potable, etc.
 - d) Totes les edificacions hauran de gaudir d'un espai, integrat a l'edifici o als seus entorns, ventilat, de fàcil accés pels serveis de recollida, i suficient per encabir els contenidors d'escombriaires i els de recollida selectiva (quatre categories). Dit espai haurà de ser suficient per encabir els contenidors necessaris segons les necessitats de l'edifici que deurà ser objecte de justificació en base al nombre d'habitatges.
- 5. Elements d'eficiència ambiental: Aquests elements s'ajustaran a les disposicions de l'article 43 RC.
 - 6. Antenes: Les antenes es regularan per les disposicions de l'article 42 RC.
 - 7. Trasters

Per cada unitat d'habitatge s'haurà de disposar d'un traster d'una superfície mínima de dos metres quadrats independent de l'habitatge en planta baixa, pis o soterrani, del propi edifici.

8. Normes tecnològiques de la construcció.

Les característiques tècniques de tots els edificis queden subjectes a les normes tecnològiques indicades en l'article 44 RC.

9. Normativa de seguretat i higiene.

Tots els immobles, edificis i locals, destinats a habitatges, despatxos, usos públics o col·lectius, així com els seus serveis generals, queden subjectes a les condicions i els requisits de seguretat i higiene que, en cada cas, siguin imposats per les lleis i reglamentacions vigents, del Consell General i del Govern.

10. Mesures correctores en les obres

Durant les obres de construccions i d'excavacions serà obligatori prendre les mesures correctores pel soroll amb la implantació de barreres acústiques, en els horaris permesos per aquests tipus de

treballs i també de les mesures correctores per la pols i el fang resultat d'aquestes obres i les que determinin les ordenances comunals.

Article 118 Condicions de la coberta

Per damunt de l'alçada reguladora i el nombre de plantes, que han d'acomplir-se simultània i conjuntament, solament es permetrà la coberta definitiva de l'edifici, amb les següents prescripcions:

- a) La pendent de la coberta estarà entre un mínim del 30% i un màxim del 45%, a resguard de contradiccions en zones concretes, en ordinacions específiques, presents o futures.
- b) L'alçada màxima de l'edificació, en el carener de la coberta, no superarà la mesura de 4,50 metres comptats sobre el nivell de l'últim sostre.
- c) En tots els tipus d'ordenació, l'espai sota coberta, sigui o no accessible, serà habitable i computarà com a sostre edificable, en la part de superfície que tingui una alçada lliure interior superior a 1,80 metres. La resta d'espais d'alçades lliures inferiors a 1,80 metres no podran computar-se a efectes d'habitabilitat.
- d) Es permetrà, als efectes de facilitar millors solucions constructives, un màxim del 25% de cobriment pla sobre el total de la coberta.
- e) La coberta solament podrà sortir en el ràfec mig metre pel davant de la façana, si aquesta està ja en el límit d'edificació.
- f) Per sobre la coberta es permetrà que sobresurtin les xemeneies i els elements de captació d'energia en la mateixa inclinació de la coberta de forma que quedin integrades.
- g) Les màquines d'aerotèrmia s'hauran de situar en el 25% de la superfície plana de la coberta i amb elements d'integració i embelliment, que seran valorats i aprovats pel Comú.

Article 119 Condicions formals i estètiques de les cobertes

1. La coberta haurà de tenir exclusivament dues aigües simètriques, amb el carener paral·lel a la pendent del terreny i perpendicular a dues de les façanes. En el cas de que l'edificació estigui conformada per dos blocs (dues escales diferenciades) o dos habitatges aparellats, sempre que es compleixi amb l'alçada reguladora de l'edificació, es podran autoritzar dues cobertes diferenciades però simètriques en planta i que respectin l'esperit de la frase anterior.

No obstant l'establert al paràgraf anterior, en els casos que la pendent del terreny, juntament amb la configuració de la parcel·la facin inviable l'aplicació de l'articulat anterior, l'administrat proposarà, justificadament, la coberta a dues aigües que més s'assimili a la regulació general ans referida per tal que el Comú, prèviament a l'atorgament de la llicència de construcció, valori la solució proposada per la coberta de l'edificació i la seva justificació; validant-la o, arribat el cas, podent interessar raonadament les modificacions que s'escaiguin per una millor adaptació a la regulació general.

S'exceptuen els solars situats en Zona de Casc Antic d'una amplada igual o inferior a 6 metres, on es permetrà una sola vessant i les construccions provisionals que es regulen segons la «Ordinació reguladora de les construccions amb caràcter provisional en totes les unitats

d'actuació del POUP de la parròquia de Canillo de sòl urbanitzable, que tinguin adscrita la clau 7 (zones de protecció)».

En cas de dubte o imprecisió, la interpretació es fa restrictivament, és a dir, que prevalen sempre les solucions més favorables a la menor edificabilitat, en seguiment de l'article 5 de les presents normes.

2. La coberta o teulada de l'edifici haurà d'ésser construïda amb llosa de pissarra. Es podran autoritzar altres materials que imitin la llosa de pissarra, a criteri del Comú.
3. Els llosats han d'ésser degudament ferrats amb trencaneus, i disposar de canals per a la recollida d'aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les aigües residuals.
4. Els lluernaris i llucanes no superaran el 20% de la superfície de la coberta i estaran inclosos en el volum màxim edificable. Els pendents de les seves cobertes seran els mateixos que el de la coberta general de l'edifici.
5. Les xemeneies han de ser recobertes amb pedra rústica o llosa de pissarra.
6. Els panells solars seran de color negre en la totalitat de la seva superfície, en aquest sentit, els marcs dels panells seran també de color negre.

Article 120 Condicions de les façanes

1. Es determina en cadascuna de les zones que regulen el sòl urbà i el sòl urbanitzable, en les construccions provisionals, i en les construccions autoritzades en el sòl no urbanitzable el percentatge de pedra mínim i els materials permesos en els panys de façana restant de la part massissa de l'envolvent de l'edifici.
2. L'envolvent de l'edifici es divideix en part massissa i les obertures. Pel càlcul del percentatge de revestiments només es tindrà en compte la part massissa dels edificis. En cap cas s'acceptaran murs cortina, excepte en edificis singulars i amb autorització prèvia per part del Comú.
3. Pel que fa a la pintura, es prohibeixen els colors vermell, groc, blau i totes les tonalitats llampants dels colors restants.
4. Les parets que siguin mitgeres o veïnes que quedin al descobert, hauran de tractar-se amb materials de façana, i almenys, degudament arrebossades i pintades.
5. Queda prohibida la utilització de pedra que no es consideri rústica i, en conseqüència, les de tonalitats blanquinoses, vermelloses i d'altres no habituals o llampants, a criteri del Comú. A manca d'ordenació específica en aquest sentit, s'entendrà per "pedra rústica" aquella que s'assimili en color a l'habitual al Principat. A efectes del present punt les pissarres no podran equiparar-se a la pedra pel recobriment de façanes.
6. En cap cas s'admetrà a les façanes l'ús de llosa pròpia de les cobertes.
7. Complementàriament seran d'aplicació els preceptes indicats en l'article 40 RC.

Article 121 Incidència de les obres particulars a la via pública

1. Les aigües residuals han d'ésser conduïdes a les clavegueres generals. A la sortida de l'edifici i abans de l'embranchement, s'ha de construir un sifó inodor. En cap cas es permetran els pous negres i les fosses sèptiques.
2. La construcció de la vorada i de la voravia, és obligatòria, i va a càrrec del propietari o promotor de l'edificació. La vorada serà de granit i el paviment ha d'ésser del tipus, model i la qualitat homologats pel Comú. Per dessota del paviment es col·locaran dos tubs de 60 mm de diàmetre pel pas de l'enllumenat públic i de Nadal. L'espai ocupat per la voravia una vegada donada la conformitat per escrit del departament tècnic del Comú quedarà automàticament cedit al Comú.
3. Quan les circumstàncies ho aconsellin, i prèvia justificació tècnica o d'oportunitat, podran autoritzar-se voreres enquitranades a les zones altes de la parròquia.
4. Els solars o edificis en curs d'edificació o rehabilitació hauran d'estar degudament senyalitzats i protegits mitjançant tanques en tot el perímetre confrontant amb propietat pública o amb zones de pas de vianants. Les tanques de protecció seran opaques, amb una alçada no inferior als 2,00 metres i amb un tractament que assegurï un aspecte digne. El servei tècnic del comú podrà exigir les modificacions de la tanca que cregui convenients per assegurar la seguretat i l'aspecte d'aquestes instal·lacions temporals.
5. En la construcció dels edificis, a la vorera, s'hauran d'instal·lar els sistemes d'enllumenat homologats pel Comú seguint les instruccions dels seus serveis tècnics.

Article 122 Edificacions existents anteriors a 1950

A les construccions existents anteriors a l'any 1950 els hi aplica una protecció volumètrica exterior, en el sentit de que no es podran enderrocar, es podran reconstruir/recuperar elements constructius existents històrics documentats i només es podran autoritzar petites ampliacions (inferiors al 25% de la superfície construïda existent) que conservin la fesomia històrica de l'edificació quan els paràmetres de la zona ho permetin.

Si el Comú considera justificadament que el projecte presentat és discordant amb la fesomia històrica de l'edificació, podrà proposar esmenes i en cas de no ser implementades, podrà raonadament denegar l'autorització.

CAPÍTOL VI SÒL URBÀ

SECCIÓ 1 GENERALITATS

Article 123 Definició i classes

1. Tindran la condició de sòl urbà els terrenys classificats com a tals en la documentació gràfica del POUP i que, d'acord amb els articles 25 i 26 de la LGOTU i de l'article 7 de RU, estiguin en els següents supòsits:
 - a) Terrenys amb urbanització consolidada pel fet de posseir els serveis urbans bàsics d'accés rodat, aigua potable, evacuació d'aigües residuals o un sistema homologat de depuració i subministrament d'energia elèctrica, adequats per servir les necessitats de les edificacions i els usos previstos pel planejament.
 - b) Terrenys compresos en àrees pendents d'urbanitzar, però que posseeixen els serveis urbans bàsics —esmentats en l'anterior apartat a)— en el 40% o més de la seva superfície. Aquests terrenys adquireixen la condició de sòl urbà Edificable una vegada s'hagin executat els treballs d'urbanització de conformitat amb el Polígon d'actuació, el Pla parcial o el Pla especial —que prèviament s'haurà d'aprovar— i disposin efectivament de tots els serveis urbans bàsics.
 - c) Terrenys amb una urbanització aprovada a l'entrada en vigor de la Llei General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, susceptibles —segons el seu Article 83— de ser inclosos en una unitat d'actuació de gestió directa.
2. Segons les disposicions dels articles 25 i 26 de la LGOTU i 8 del RU, en els sòls urbans es distingeixen les següents categories:
 - a) sòl urbà consolidat, que està integrat pels terrenys que disposen dels serveis urbans bàsics i que el Pla ordena directament —sense remetre a la ulterior aprovació de planejament derivat— i en conseqüència s'inclou en una unitat d'actuació de gestió directa.

Tanmateix, no s'exclou la necessitat de planejament derivat en sòl urbà consolidat en els casos en què, pel seu estat de conservació, algunes àrees hagin de ser objecte d'operacions de renovació, reforma, millora i/o integració en el medi.

Es delimiten en el Sòl Urbà diferents Polígons d'Actuació d'acord amb les determinacions de l'article 87 del RU, en els que cal completar la urbanització existent, per dur a terme la distribució entre els propietaris dels costos de la urbanització pendent.

Dins del sòl urbà consolidat també s'inclouen els terrenys sense urbanitzar, però amb una urbanització aprovada amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LGOTU que, d'acord amb l'article 83 de l'esmentada Llei, el POUP inclou dins del sòl urbà, en una unitat d'actuació de gestió directa, en la que s'ha delimitat un Polígon d'Actuació per tal de completar la

urbanització i regularització de finques si s'escau per tal de que els terrenys compleixin amb les condicions per a ser edificats.

- b) Sòl urbà no consolidat, que comprèn els terrenys inclosos en una unitat d'actuació de sòl urbà pel fet d'estar en àrees urbanitzades en el 40% o més de la seva superfície i no es classifiquin com a sòl urbà consolidat per no tenir definida l'ordenació i no tractar-se d'àrees consolidades per l'edificació.

Article 124 Àmbit d'aplicació

Les disposicions referents al sòl urbà dictades en les presents normes són d'aplicació en els sòls delimitats com a sòl urbà en els plànols d'ordenació.

Article 125 Regulació dels sòls urbans

Les diverses regulacions quant a categories i intensitats, aspectes pormenoritzats relatius a l'edificabilitat, els tipus d'ordenació, les condicions d'edificació i ús i tots els altres aspectes complementaris a les zones i Subzones dels sòls urbans es detallen en el capítol referent a les qualificacions del sòl d'aquesta normativa (Capítol 6. Secció 2 Qualificacions dels sòls urbans).

1. En sòl urbà l'edificació està condicionada a efectuar una cessió obligatòria del percentatge indicat per cada zona. Alternativament es pot satisfer l'import dels terrenys destinats a espais lliures o equipament col·lectius ja existents en la mateixa unitat d'actuació o dels que es cedeixin en una altra unitat d'actuació —conforme el que preveu l'article 33, apartats 2 i 3, respectivament, de la LGOTU— per tal de fer efectiu el deure de cessió obligatòria i gratuïta de terrenys per a espais lliures, equipaments col·lectius i serveis públics imposat per la Llei als propietaris de sòl urbà. Aquest deure de cessió en el sòl urbà consolidat, per motius d'oportunitat i a criteri del Comú, podrà efectuar-se mitjançant el seu equivalent econòmic.

S'exclouen del deure de cessió els supòsits de substitució d'edificacions ja existents, en zones ja consolidades i barris antics en què, segons les disposicions de l'article 33.4 de la LGOTU i de l'article 8.1.5 RU es manté l'aprofitament del sòl al cent per cent (100%), amb l'excepció dels casos d'increment de sostre edificat regulada a l'article 12.1.2.b) RU.

2. En els terrenys delimitats per unitats d'actuació en SUNC que comparteixin vial amb unitats veïnes, la UA que desenvolupi primer el planejament derivat i executi la vialitat haurà d'identificar amb detall les obres d'urbanització que afecten a la pròpia UA i les que corresponen a la UA veïna.

A aquest efecte, caldrà l'atorgament d'un conveni entre els propietaris de les dues UAs que reguli el conjunt d'actuacions necessàries per urbanitzar i que garanteixi les càrregues urbanístiques corresponents a l'àmbit de vial delimitat per cada UA.

Alternativament, el Comú podrà aprovar un ajustament de límits incorporant el vial íntegrament dins de la UA que desenvolupi en primer lloc, garantint igualment l'assumpció de les càrregues per part de les dues UA d'acord amb l'equivalència de sòl de vialitat.

Així, la UA que avanci el desenvolupament es farà càrrec de les obres del vial per que sigui funcional, amb el benentès que les despeses realitzades en la UA veïna li hauran de ser compensades en el moment en que es desenvolupi aquesta.

3. Les Unitats que compten amb Pla Parcial aprovat amb anterioritat a l'aprovació de la present Revisió, vindran regulades per les condicions més restrictives entre les determinades als respectius Plans Parcial o els paràmetres definits a la corresponent clau establerta en la Revisió del POUP.
4. Totes les unitats d'actuació están obligades a connectar-se a la xarxa de sanejament públic.

SECCIÓ 2 QUALIFICACIONS DELS SÒLS URBANS

Article 126 Zones i Subzones

El Pla qualifica els sòls urbans en les següents zones i subzones:

Zones	Clau
Casc antic	1
Urbana (Subzona A)	2
Urbana (Subzona B)	3
Eixample Urbà	4
Residencial 1	5.1
Residencial 2	5.2

SECCIÓ 3 ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)

Article 127 Definició

1. La zona de Casc Antic comprèn els nuclis històrics de les poblacions i els seus sectors immediats, consolidats per l'edificació segons processos de construcció i d'urbanització tradicionals, caracteritzats per trames urbanes originàries que conserven tipologies edificatòries similars.
2. El Pla es proposa com a objectiu en aquesta zona el manteniment bàsic de la seva estructura urbana, tant orgànica com tipològica, amb l'establiment de mesures complementàries que permetin la millora, reforma i rehabilitació dels antics habitatges, així com una compatibilització d'usos que permeti el normal desplegament de les activitats existents.

Article 128 Sistema d'ordenació

S'estableix el sistema d'ordenació d'edificació per alineacions de carrer, sense possibilitats de modificació de terreny, i amb edificació contínua entre mitgeres o separats sempre i quan no es generin parets mitgeres vistes, conservant les característiques tipològiques del teixit propi dels nuclis històrics.

Article 129 Condicions estètiques

1. Tot projecte de construcció s'haurà d'adaptar a l'entorn existent seguint les normes tradicionals de composició i sense emprar materials que no harmonitzin amb el caràcter de la zona.
2. En les noves construccions es vetllarà pel manteniment de les condicions i elements arquitectònics tradicionals. Les cobertes de les edificacions es construiran a dues aigües, simètriques i amb la direcció del carener més harmònica a l'entorn, exceptuant els solars d'una amplada igual o inferior a 6 metres, on es permetrà una sola vessant.
3. Les cobertes es construiran amb llosats degudament ferrats, amb trencaneus i ràfec, amb canaló per a la recollida de les aigües pluvials i de neu, en conduccions separades de les de les aigües residuals.
4. Les xemeneies han de ser recobertes amb pedra rústica o llosa de pissarra.
5. Les façanes han de ser recobertes amb pedra rústica en almenys en un setanta per cent (70%), l'altre trenta per cent (30%) es podrà tractar amb els següents materials: fusta o imitació de fusta, corten o similar, no admetent-se arrebossats excepte l'arrebossat de calç sense pintar en edificis que justifiquin que hi ha un interès històric.
6. Els tancaments exteriors seran de fusta, tot i que també es podran autoritzar altres materials que imitin la fusta, i les baranes exteriors seran de fusta o ferro forjat.

Article 130 Alineacions

1. Les alineacions seran les definides per les línies de façana del Pla que, en general, mantenen les alineacions i rasants existents, a resguard dels eixamplaments o afectacions previstes en el present Pla o en el Pla especial que es pugui redactar en un futur —en execució de la unitat d'actuació corresponent— a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions que afectin a un tram unitari de carrer.
2. No és obligatori que l'edificació ocupi la totalitat de l'ample del solar. Es poden establir distàncies entre les edificacions i les finques veïnes, sempre que la façana al carrer es tracti en tota la seva amplada com a element tancat —almenys en planta baixa— i es tractin els paraments laterals com a façanes. En aquest cas, les separacions compliran les dimensions mínimes establertes per a patis en funció de les obertures que hi donin.
3. La longitud mínima de façana a la via pública serà de 5,50 metres, excepte en els casos d'unihabitatges, en què està admesa l'edificació en solars amb façana no inferior a 4,80 metres. Els solars amb longituds de façanes inferiors que ja existien amb anterioritat a l'aprovació del POUPCseran igualment edificables.
4. Es fixa una façana màxima per a noves edificacions o substitució de 20 m.
5. En cas d'implantar-se més d'un edifici dins la mateixa parcel·la, la separació entre edificacions serà mínim de 6 metres.

En cas que es divideixin les parcel·les inicials, la separació mínima de les edificacions serà de 3 metres als límits de les noves parcel·les.

Article 131 Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes en la zona de Casc Antic serà de planta baixa i una planta pis més l'espai sotacoberta.

Article 132 Ocupació màxima

Es fixa una ocupació màxima del 50% de la superfície de la parcel·la lliure d'edificació en el moment d'aprovació de la present Modificació. Les edificacions existents mantenen la seva ocupació i en cas de ser enderrocades (només edificacions posteriors a 1950), podran ocupar la mateixa planta de l'edificació enderrocada però amb el nombre de plantes establertes en l'article anterior.

Article 133 Cessions per a sistemes urbanístics

S'estableix com a percentatge de terreny de cessió obligatòria i gratuïta un 5%.

Article 134 Condicions d'ús

Els usos que es permeten en aquesta zona són els següents:

- a) Unihabitatge i plurihabitatge
- b) Residencial

- c) Hotelers, fins a un màxim de 40 habitacions, i pel que fa als usos d'apartaments turístics i aparthotel fins a 30 apartaments.
- d) Petit comerç
- e) Oficines
- f) Sanitari-Assistencial
- g) Educatiu
- h) Cultural
- i) Social
- j) Recreatiu, excepte sales de festa, sales de ball, discoteques i anàlegs
- k) Aparcament
- l) Restauració

SECCIÓ 4 ZONA URBANA (Clau 2 i Clau 3)

Article 135 Definició

Comprèn els sectors urbans consolidats de desenvolupament dels nuclis, mitjançant ordenació segons alineacions de carrer i sotmesos a processos de densificació a través de tipologies edificatòries anàlogues.

Article 136 Subzones

S'estableixen, en funció de les condicions i aprofitaments de l'edificació, dues subzones:

- a) Subzona A Clau 2
- b) Subzona B Clau 3

Article 137 Condicions comunes

1. Condicions de la parcel·la

La longitud de façana mínima de la parcel·la es fixa en 6 m.

2. Condicions d'edificació

- a) La longitud de façana màxima de l'edificació es fixa en 36 ml.
- b) La fondària màxima es fixa en 22 m acotats des del vial.
- c) Les tanques al carrer de les franges laterals tindran com a màxim l'alçada d'un metre respecte la rasant del carrer, seran de pedra natural i podran complementar-se amb altres elements traslluïts o vegetals fins una alçada màxima de dos metres.

3. Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes en les zones urbanes serà planta baixa i tres plantes pis més l'espai sotacoberta.

4. Cessions per a sistemes urbanístics

S'estableix com a percentatge de terreny de cessió obligatòria i gratuïta un 10%.

5. Condicions estètiques

El tractament de façanes serà amb pedra rústica en almenys un cinquanta per cent (50%). L'altre cinquanta per cent (50%), es podrà tractar amb els següents materials: pedra, fusta o imitació de fusta, corten o similar, tosca, granit buixardat, coure, bronze, ferro, formigó buixardat, els grafiats tipus tirolesos i vidre. També es permetran els arrebossats sempre i quan els colors s'ajustin als criteris establerts en l'Article 119. Condicions de les façanes, i estiguin definits de forma clara en la memòria del projecte.

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

Article 138 Paràmetres reguladors de l'edificació de la Subzona A (Clau 2)

1. Sistema d'ordenació

S'estableix el sistema d'ordenació d'alineació de carrer en edificació entre mitgeres, o separats sempre i quan no es generin noves parets mitgeres vistes. Per tal d'adaptar-se a les preexistències, poden produir-se reculades respecte l'alineació oficial de carrer en els casos indicats en els plànols normatius, a través de la fixació d'un perímetre regulador de l'edificació.

2. Separacions mínimes d'edificacions

La separació mínima de les edificacions és de 3 metres als límits de parcel·la, quan la parcel·la veïna no tingui edificació amb paret mitgera. Entre edificacions de la mateixa parcel·la la separació és de 6 metres.

3. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Unihabitatge i plurihabitatge
- b) Residencial
- c) Hotel·ler, fins un màxim de 75 habitacions, i pel que fa als usos d'apartaments turístics i aparthotel fins a 50 unitats.
- d) Càmping, limitat als existents. No se n'admeten de nous.
- e) Comerç amb un màxim de 400 m² de zona de venda.
- f) Oficines
- g) Indústria i activitats compatibles i urbana de 1^a i 2^a categoria
 - Superfície construïda : màxim 2.000m²
 - Amb front a un carrer de 8 m mínim amplada
- h) Magatzems, fins a 250 metres quadrats
- i) Tallers de reparació de vehicle.
- j) Sanitari-assistencial
- k) Educatiu
- l) Cultural
- m) Social
- n) Restauració
- o) Recreatiu
- p) Esportiu
- q) Aparcament
- r) Estació de servei

Article 139 Paràmetres reguladors de l'edificació de la subzona B (Clau 3)

1. Sistema d'ordenació

S'estableix el sistema d'ordenació d'alineació de carrer separat dels límits laterals de la parcel·la. En el cas que hi hagin parets mitgeres vistes en les parcel·les contigües, la nova edificació s'haurà d'adossar a aquesta mitgera.

Per adaptar-se a les preexistències poden produir-se reculades respecte l'alineació oficial de carrer en els casos indicats en els plànols normatius, a través de la fixació d'un perímetre regulador de l'edificació.

2. Condicions d'edificació

- a) La longitud de façana màxima de l'edificació es fixa en 36 ml.
- b) La distància mínima de l'edificació a la Carretera General CG-2 es fixa en cinc (5) metres en els terrenys indicats en el plànol d'ordenació O.4.
- c) Les parcel·les veïnes a construccions existents amb mitgeres al descobert, podran construir-se en ordenació entre mitgeres sense necessitat de respectar les separacions del règim general.
- d) La distància mínima de l'edificació als límits laterals de la parcel·la es fixa en tres (3) metres. La superfície d'aquestes franges, es pot destinar a jardí i a instal·lacions d'esbarjo i lleure no cobertes. En cap cas la distancia entre dos edificis contigus no serà inferior a 6 metres.
- e) En els casos en que el terreny respecte la rasant del carrer sigui ascendent, s'admetrà la construcció de cossos auxiliars en les franges laterals, en planta baixa fins l'alineació de vial. Aquest sostre comptabilitzarà dins el sostre màxim i ocupació permesos en cada clau. L'alçada màxima permesa de les construccions auxiliars en aquests casos, serà de 3m.

3. Ocupació

Es fixa una ocupació màxima de 50% de la superfície de la parcel·la.

4. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Unihabitatge i plurihabitatge
- b) Residencial
- c) Hoteler, fins un màxim de 75 habitacions, i pel que fa als usos d'apartaments turístics i aparthotel fins a 50 unitats.
- d) Càmping

- e) Comerç amb un màxim de 400 m² de zona de venda.
- f) Oficines
- g) Indústria i activitats compatibles i urbana de 1^a i 2^a categoria
 - Superfície construïda : màxim 2.000m²
 - Amb front a un carrer de 8 m mínim amplada
- h) Magatzems, fins a 250 metres quadrats
- i) Tallers de reparació de vehicle.
- j) Sanitari-assistencial
- k) Educatiu
- l) Cultural
- m) Social
- n) Restauració
- o) Recreatiu
- p) Esportiu
- q) Aparcament
- r) Estació de servei

SECCIÓ 5 ZONA D'EIXAMPLE URBÀ (Clau 4)

Article 140 Definició

Comprèn les àrees d'expansió dels sectors consolidats, de desenvolupament més recent, mitjançant el tipus d'ordenació, segons alineacions de carrer, separades dels límits laterals, o en edificació aïllada, i sotmesos a processos de densificació a través de tipologies edificatòries anàlogues.

Article 141 Paràmetres reguladors de l'edificació

1. Sistema d'ordenació

- a) S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació, admetent-se l'alineació a vial i amb separació dels límits laterals de la parcel·la.
- b) S'admet com a alternatiu el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica, en forma de pletes, en els termes definits en els articles 107 i 108 de les presents normes.

2. Condicions de la parcel·la

En els casos de noves parcel·lacions o segregacions la parcel·la mínima s'estableix en 500 metres quadrats i 15 metres de longitud de façana a la via pública.

3. Separacions mínimes d'edificacions i façana màxima dels edificis.

- a) La separació mínima de les edificacions serà de 4 metres als límits de parcel·la amb un mínim de 8 metres entre edificacions.
- b) La façana màxima dels edificis s'estableix en trenta sis metres (36 m.) de longitud.

4. Ocupació

Es fixa una ocupació màxima de 50% de la superfície de la parcel·la amb una dimensió màxima en planta de 625 m² per edifici, havent-se de retranquejar cada màxim de 20 m de façana i un mínim de 2 m de retranqueig.

5. Nombre de plantes

El nombre de plantes corresponent és de planta baixa i dos plantes més espai sotacoberta.

6. Cessions per a sistemes urbanístics

S'estableix com a percentatge de terreny de cessió obligatòria i gratuïta un 10%.

7. Condicions estètiques

El tractament de façanes serà amb pedra rústica en almenys un cinquanta per cent (50%). L'altre cinquanta per cent (50%), es podrà tractar amb els següents materials: pedra, fusta o imitació de fusta, corten o similar, tosca, granit buixardat, coure, bronze, ferro, formigó

buixardat, els grafiats tipus tirolesos i vidre. També es permetran els arrebossats sempre i quan els colors s'ajustin als criteris establerts en l'Article 119. Condicions de les façanes, i estiguin definits de forma clara en la memòria del projecte.

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

8. Usos admesos

Els usos admesos són:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- b) Residencial
- c) Hoteler, fins a un màxim de 75 places i pel que fa als usos d'apartaments turístics i apartaments fins a 50 unitats.
- d) Càmping
- e) Comerç amb un màxim de 400 m² de zona de venda al públic
- f) Oficines
- g) Indústria compatible i urbana de 1^a i 2^a categoria
 - Superfície construïda : màxim 2.000 m²
 - Amb front a un carrer de 8 m mínim amplada
- h) Magatzems, fins a 250 metres quadrats
- i) Tallers de reparació de vehicles
- j) Sanitari-assistencial
- k) Educatiu
- l) Cultural
- m) Social
- n) Restauració
- o) Recreatiu
- p) Esportiu
- q) Aparcament
- r) Estació de servei

SECCIÓ 6 ZONA RESIDENCIAL (Clau 5)

Article 142 Definició

La zona Residencial comprèn àrees de sòl urbà caracteritzades per l'ús d'unihabitatge i amb una disposició aïllada de l'edificació, vorejades d'espais lliures que es destinaran fonamentalment a jardins i esbarjo.

Article 143 Subzones

S'estableixen, en funció de les condicions i aprofitaments de l'edificació, dues subzones:

- a) Subzona 5.1
- b) Subzona 5.2

Article 144 Sistema d'ordenació

1. S'estableix el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació, admetent-se l'alineació a un dels costats de vial havent-se de separar de la resta de límits i vials 3 m.
2. S'admet com a alternatiu el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica en forma de pletes en els termes definits en els articles 107 i 108 de les presents normes.

- a) Subzona 5.1

Es permet l'ordenació en forma de pletes amb tipologia d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar.

- b) Subzona 5.2

Es permet l'ordenació en forma de pletes únicament amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

Article 145 Condicions d'edificació

1. Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima edificable s'estableix en cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície i una façana mínima de 15 metres.

2. Nombre de plantes

- a) El nombre màxim de plantes a la zona Residencial serà de planta baixa i una planta pis més l'espai sotacoberta.
- b) En habitatges unifamiliars situats en parcel·les amb pendent descendent des del vial i amb accés únic, si un cop aplicada la màxima modificació de terreny, el forjat de la planta sotacoberta de la PB+1+SC en el punt mig de la línia de façana de l'edificació està per sota d'1 metre del vial i no poden accedir mitjançant rampa, es podrà incrementar en una planta l'edificació (PB+2+SC), destinant-se la planta superior a ús d'aparcament i espais anàlegs a aquest; segons les següents figures:

PLANTA D'ACCÉS A L'EDIFICACIÓ

Figura 15

Quan el nivell ESC es situa a cota de carrer o a menys d'un metre per sota de carrer.

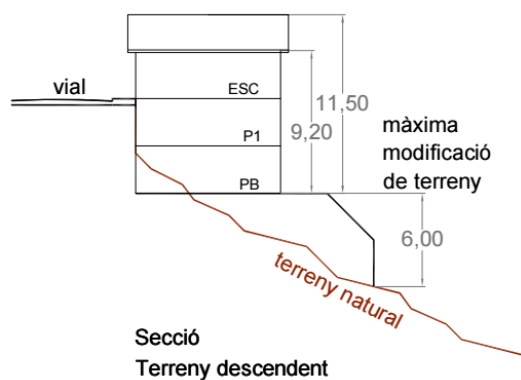
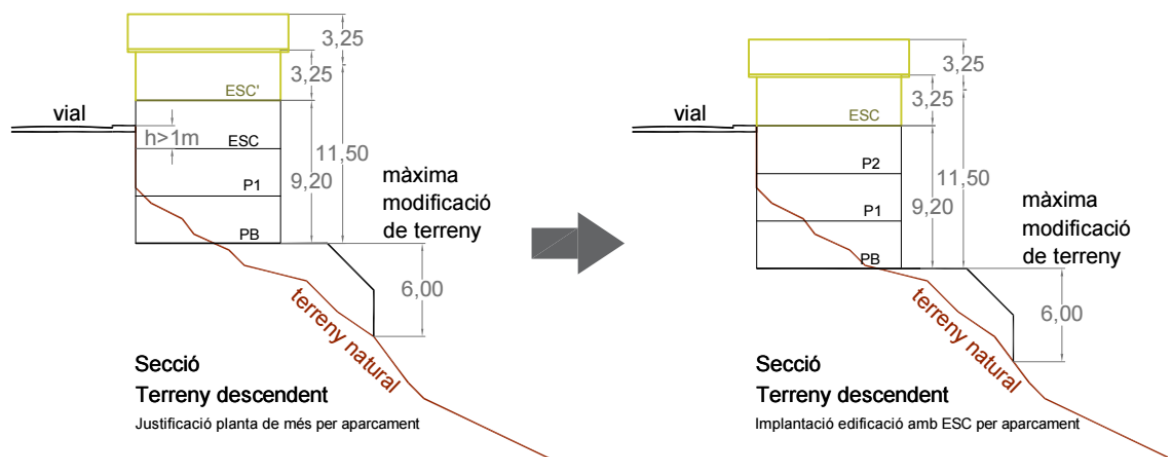


Figura 16

Quan el nivell ESC es situa a més d'un metre per sota del carrer i no és possible l'accés rodat.



3. Ocupació màxima de la parcel·la

- L'edificació no pot ocupar més d'un terç (1/3) de la superfície total de la parcel·la, amb una dimensió màxima en planta de 400 m² per edifici, havent-se de retranquejar cada 20 m de façana i un mínim de 2 m de retranqueig.

Les dues tercers parts restants s'han de deixar com a espais verds i es poden destinar a jardí o instal·lacions d'esbarjo i de lleure no cobertes.

- b) En parcel·les amb dimensions inferiors a les mínimes, en què s'hagi demostrat l'existència d'edificacions amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla, l'ocupació màxima es reduirà en el mateix percentatge en què la parcel·la no arribi a la superfície mínima.

4. Distàncies mínimes i façana màxima dels edificis

La distància mínima de l'edificació fins a tots els límits de la parcel·la és de tres (3) metres. En cap cas la distància entre dos edificis no serà inferior a 6 metres.

5. Cessions per a sistemes urbanístics

S'estableix com a percentatge de terreny de cessió obligatòria i gratuïta un 10%.

6. Condicions estètiques

El tractament de façanes serà amb pedra rústica en almenys un cinquanta per cent (50%). L'altre cinquanta per cent (50%), es podrà tractar amb els següents materials: pedra, fusta o imitació de fusta, corten o similar, tosca, granit buixardat, coure, bronze, ferro, formigó buixardat, els grafiats tipus tirolesos i vidre. També es permetran els arrebossats sempre i quan els colors s'ajustin als criteris establerts en l'Article 119. Condicions de les façanes, i estiguin definits de forma clara en la memòria del projecte.

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

7. Condicions d'ús

Els usos admesos són:

Subzona 5.1

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar limitat a 5 habitatges (de sup. útil mínima 80 m²) per parcel·la.
- b) Hoteler, fins a un màxim de 15 unitats, i pel que fa als usos d'apartaments turístics i aparthotel fins a 5 apartaments.
- c) Càmping
- d) Residencial
- e) Sanitari-assistencial
- f) Restauració
- g) Petit comerç (300 m² màxim)
- h) Oficines
- i) Educatiu
- j) Cultural
- k) Social
- l) Esportiu
- m) Aparcament

n) Rural: Agrícola, Ramader i Forestal

Subzona 5.2

a) Habitatge unifamiliar aïllat i aparellat

b) Borda rural d'ús hotel·ler.

c) Càmping

d) Restauració

e) Oficines

f) Educatiu

g) Cultural

h) Social

i) Esportiu

j) Aparcament

k) Rural: Agrícola, Ramader i Forestal

CAPÍTOL VII SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1 GENERALITATS

Article 146 Definició

1. Tindran la condició de sòl urbanitzable —d'acord amb els articles 28 i concordants de la LGOTU i de l'article 14 del Reglament Urbanístic—, tots aquells terrenys situats en unitats d'actuació que no hagin sigut qualificats de sòls urbans ni de sòls no urbanitzables pel present Pla, i per tant que es consideren aptes per a ser urbanitzats, ja que no estan inclosos en les zones afectades per perillositat alta per riscos naturals ni són de titularitat comunal.
2. També tenen la classificació de sòls urbanitzables aquells terrenys que requereixin obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície, als quals fa esment l'article 29 de la LGOTU.

Article 147 Desplegament dels sòls urbanitzables

1. El desplegament del Pla en els sòls urbanitzables es realitzarà mitjançant plans parcials i/o plans especials, ajustats a la delimitació de les unitats d'actuació assenyalades en els plànols normatius.
2. En els sòls urbanitzables el POUP determina:
 - a) Delimitació d'unitats d'actuació pel desplegament del Pla, mitjançant plans parcials i especials.
 - b) Assignació, a cada unitat d'actuació, de la proporció de terrenys de cessió obligatòria.
 - c) Previsió del desenvolupament dels sistemes de l'estructura general d'ordenació urbanística i del traçat de les vies, si s'escau.
 - d) Les ordinacions de la Normativa Subsidiària, aplicable a cada unitat d'actuació.
 - e) La qualificació urbanística i les observacions, que hauran de respectar els plans parcials o especials que hagin de concretar l'ordenació d'aquest sòl.

Article 148 Regulació dels sòls urbanitzables

1. El POUP qualifica els sòls urbanitzables d'acord amb cada zona.
2. Les Unitats d'actuació situades en sòl urbanitzable estan condicionades a efectuar una cessió obligatòria del percentatge indicat per cada zona.
- f) Els terrenys públics demaniaus compresos dins de les unitats d'actuació no tenen aprofitament urbanístic i no computaran a efectes d'edificabilitat.

El Pla Parcial que desenvolupi la UA haurà de restituir o mantenir aquestes superfícies de titularitat pública

3. En tant no s'aprovin els corresponents plans parcials o especials, en els terrenys classificats de sòl urbanitzable es mantindran les prohibicions determinades en els articles 39 i 40 de la LGOTU, i es podran realitzar les mateixes actuacions excepcionals admeses en sòl no urbanitzable, i les no sotmeses a autorització, enumerades en els articles 51 i 52 de la mateixa llei.
4. En els terrenys inclosos en el sòl urbanitzable, que el POUP, no prevegi el seu desenvolupament per Plans especials, i en tant no s'aprovi el corresponent Pla parcial, poden autoritzar-se usos i obres de caràcter provisional, establerts en el Capítol 3 de la present normativa referent als usos, d'acord amb les disposicions d'aquestes Normes.
5. En aquelles Unitats d'Actuació que continguin edificacions existents, i que disposin d'una finca de dimensions equivalent a la parcel·la mínima, a definir en el futur Pla Parcial, participará de les despeses dels serveis i accessos que necessiti per arribar a la condició de sòl urbà consolidat, però no en la cessió dels terrenys obligatoris al Comú.

L'ordenació de la UA haurà de preveure els accessos i serveis a aquesta finca.

En el cas de que la superfície de la finca sigui superior a la finca mínima definida en el Pla Parcial, la finca participará en l'ordenació, despeses de serveis i vialitat així com en les cessions al Comú com una finca més, a excepció de la part de finca mínima que contingui l'edificació.

Aquestes edificacions, per no disposar de les condicions urbanístiques mínimes per ser considerades sòl urbà consolidat podran realitzar les actuacions al igual que es preveu per les edificacions de fora d'ordenació alineades amb el traçat viari però que no siguin conformes a algun dels paràmetres exigits pels sistemes d'ordenació fins que es garanteixi que compleixen les condicions exigible al sòl urbà consolidat.

6. En els terrenys delimitats per unitats d'actuació que comparteixin vial amb unitats veïnes, la UA que desenvolupi primer el planejament derivat i executi la vialitat haurà d'identificar amb detall les obres d'urbanització que afecten a la pròpia UA i les que corresponen a la UA veïna.

A aquest efecte, caldrà l'atorgament d'un conveni entre els propietaris de les dues UAs que reguli el conjunt d'actuacions necessàries per urbanitzar i que garanteixi les càrregues urbanístiques corresponents a l'àmbit de vial delimitat per cada UA.

Alternativament, el Comú podrà aprovar un ajustament de límits incorporant el vial íntegrament dins de la UA que desenvolupi en primer lloc, garantint igualment l'assumpció de les càrregues per part de les dues UA d'acord amb l'equivalència de sòl de vialitat.

Així, la UA que avanci el desenvolupament es farà càrrec de les obres del vial per que sigui funcional, amb el benentès que les despeses realitzades en la UA veïna li hauran de ser compensades en el moment en que es desenvolupi aquesta.

7. Les Unitats que compten amb Pla Parcial aprovat amb anterioritat a l'aprovació de la present normativa, vindran regulades per les condicions més restrictives entre les determinades als respectius Plans Parcial o els paràmetres definits a la corresponent clau establerta en la normativa.
8. Es permetrà la reconstrucció d'edificacions anteriors a 1950 enrunades. Caldrà justificar la seva existència mitjançant documentació i s'hauran de poder identificar vestigis físics dels fonaments per determinar el perímetre de l'edificació antiga; l'alçada màxima i el nombre màxim de plantes seràn les mateixes que les de la construcció original. En el cas que no es disposi informació de la volumetria de l'edificació original, la reconstrucció es realitzarà en Planta Baixa i Espai sota coberta, amb les condicions establertes a l' *Ordinació reguladora de les construccions amb caràcter provisional en totes les unitats d'actuació del POUP de la parròquia de Canillo de sòl urbanitzable*.
9. Totes les unitats d'actuació están obligades a connectar-se a la xarxa de sanejament públic.

SECCIÓ 2 Zona Suburbana(6)

Article 149 Definició

Comprèn comprèn aquells sòls urbanitzables, de caràcter eminentment residencial, que poden incorporar-se a través de plans parcials o especials als processos d'urbanització, com a previsió d'un creixement ordenat de la trama urbana

Article 150 Subzones

S'estableixen, en funció de les condicions i aprofitaments de l'edificació, dues subzones:

- a) Subzona Intensitat 6.1
- b) Subzona Intensitat 6.2

Article 151 Paràmetres reguladors de l'edificació

1. Cessions per a sistemes urbanístics

Subzona 6.1

Els plans parcials i especials que necessàriament han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació, hauran de cedir gratuïtament, de forma general, el 15% de l'àmbit ordenat amb destinació a espais per a sistemes, a més a més de la vialitat.

Subzona 6.2

Els plans parcials i especials que necessàriament han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació, hauran de cedir gratuïtament el 10% de l'àmbit ordenat amb destinació a espais per a sistemes, a més a més de la vialitat.

2. Índex d'edificabilitat neta

L'índex màxim d'edificabilitat net es fixa en 0,80 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl excepte en algunes unitats que són més restrictius. En aquest cas s'indica en les fitxes urbanístiques corresponents a cada unitat d'actuació l'índex d'edificabilitat .

3. Sistemes d'ordenació

- a) S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació.
- b) S'admet com a alternatiu el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica en els termes definits en els articles 107 i 108 de les presents normes.

Subzona 6.1

Es permet l'ordenació en forma de pletes amb tipologia d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar.

Subzona 6.2

Es permet l'ordenació en forma de pletes únicament amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

4. Condicions de la parcel·la

En les parcel·lacions, segregacions i reparcel·lacions, les parcel·les resultants hauran de disposar, com a mínim, de 750 metres quadrats de superfície i 15 metres de longitud de façana a la via pública.

5. Ocupació màxima

El percentatge màxim d'ocupació és del 33% de la superfície de la parcel·la.

6. Dimensions màximes de l'edificació

Dimensió màxima en planta: 300 m², amb façana màxima de 25m. S'han de retranquejar cada màxim de 20m i un mínim de 2m de retranqueig.

7. Separacions mínimes d'edificació

La separació mínima de les edificacions serà de 4 metres als límits de parcel·la amb un mínim de 8 metres entre conjunts d'edificacions.

8. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i una planta pis més l'espai sotacoberta.

En habitatges unifamiliars situats en parcel·les amb pendent descendent des del vial i amb accés únic, si un cop aplicada la màxima modificació de terreny, el forjat de la planta sotacoberta de la PB+1+SC en el punt mig de la línia de façana de l'edificació està per sota d'1 metre del vial i no poden accedir mitjançant rampa, es podrà incrementar en una planta l'edificació (PB+2+SC), destinant-se la planta superior a ús d'aparcament i espais anàlegs a aquest; segons les figures 15 i 16 de l'article 145 de les presents normes.

9. Condicions estètiques.

Les façanes han de ser recobertes amb pedra rústica en almenys en un setanta per cent (70%), l'altre trenta per cent (30%) es podrà tractar amb els següents materials: fusta o imitació de fusta, corten o similar.

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

10. Condicions generals d'ús

Subzona 6.1

L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar limitat a 5 habitatges (de sup. útil mínima 80 m²) per parcel·la.

S'admetran també els següents usos:

- a) Residencial
- b) Hotel (15 hab. màxim), apartahotels/apartaments turístics (5 unitats màxim) i borda rural d'ús hotel·ler.
- c) Càmping
- d) Sanitari-assistencial
- e) Restauració
- f) Petit comerç (300 m² màxim)
- g) Oficines
- h) Educatiu
- i) Cultural
- j) Social
- k) Esportiu
- l) Aparcament
- m) Rural: Agrícola, Ramader i Forestal

En algunes unitats es permetran altres usos, segons fitxa.

Subzona 6.2

L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar aïllat i aparellat

S'admetran també els següents usos:

- a) Borda rural d'ús hotel·ler.
- b) Càmping
- c) Restauració
- d) Oficines
- e) Educatiu
- f) Cultural
- g) Social
- h) Esportiu
- i) Aparcament
- j) Rural: Agrícola, Ramader i Forestal

En algunes unitats es permetran altres usos, segons fitxa.

SECCIÓ 3 Zona de Protecció (7)

Article 152 Definició

Comprèn aquells sòls urbanitzables, dels que cal realitzar una protecció en la implantació de noves edificacions, que poden incorporar-se a través de plans parcials o especials als processos d'urbanització, com a previsió d'un creixement limitat.

Article 153 Subzones

S'estableixen, en funció de les condicions i aprofitaments de l'edificació, dues subzones:

- a) Subzona de Protecció Especial 7.1
- b) Subzona de Protecció màxima 7.2

Article 154 Paràmetres reguladors de l'edificació

- 1. A cadascuna de les fitxes de les unitats d'actuació es disposen les observacions particulars pel desplegament dels corresponents plans d'execució.**
- 2. Cessions per a sistemes urbanístics**

Els plans parcials i especials que necessàriament han d'ordenar aquests sectors amb caràcter previ a la seva urbanització i edificació, hauran de cedir gratuïtament el 5% de l'àmbit ordenat amb destinació a espais per a sistemes, a més a més de la vialitat.

- 3. Edificabilitat bruta**

En les fitxes de les unitats d'actuació qualificades amb la clau 7 no s'estableix l'índex d'edificabilitat bruta. L'edificabilitat implantable serà la resultant de l'aplicació de la resta de paràmetres edificatoris i de parcel·la.

- 4. Sistemes d'ordenació**

S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'edificació aïllada segons parcel·lació.

- 5. Condicions de la parcel·la**

Subzona 7.1

1.500 m² de parcel·la i 20m mínim de longitud de façana a vial.

Ha de ser Inscribable un cercle mínim de 30m de diàmetre

Subzona 7.2

3.000 m² de parcel·la i 20m mínim de longitud de façana a vial

Ha de ser Inscribible un cercle mínim de 40m de diàmetre

6. Ocupació màxima

Subzona 7.1

Màxim 13,33% de la superfície de la parcel·la

Subzona 7.2

Màxim 3,33% de la superfície de la parcel·la

7. Dimensions màximes de l'edificació

Subzona 7.1

Dimensió màxima en planta: 200 m², amb façana màx. de 20m.

Per instal·lacions d'ús rural: 400 m²

Subzona 7.2

Dimensió màxima en planta: 150 m².

Per instal·lacions d'ús rural: 400 m².

8. Separacions mínimes d'edificació

La separació mínima de les edificacions serà de 4 metres als límits de parcel·la amb un mínim de 8 metres entre conjunts d'edificacions.

9. Nombre de plantes

Subzona 7.1

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i una planta pis més l'espai sotacoberta.

Per instal·lacions d'ús rural: El nombre màxim de plantes serà de planta baixa més l'espai sotacoberta = alçada 7 m

Subzona 7.2

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa més l'espai sotacoberta = alçada 7 m

10. Condicions estètiques

Tot projecte de construcció s'haurà d'adaptar a l'entorn existent seguint les normes tradicionals de composició i sense emprar materials que no harmonitzin amb el caràcter de la zona.

En les noves construccions es vetllarà pel manteniment de les condicions i elements arquitectònics tradicionals. Les cobertes de les edificacions es construiran a dues aigües i amb pendents perpendiculars al pendent del terreny natural, en un mínim del 60% de la coberta.

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

Les façanes han de ser recobertes amb pedra rústica en almenys en un setanta per cent (70%), l'altre trenta per cent (30%) es podrà tractar amb els següents materials: fusta o imitació de fusta, corten o similar.

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

11. Condicions generals d'ús

Subzona 7.1

- a) L'ús principal és el d'unihabitatge i plurifamiliar limitat a 3 habitatges (de sup. útil mínima 80m²) per parcel·la, podent-se destinar com a ús turístic a Casa/Borda Rural (màxim 7 llits), i usos de caràcter complementari:
- b) Restauració
- c) Petit comerç (200 m² màxim)
- d) Càmping
- e) Rural: Agrícola/Ramader/Forestal

Subzona 7.2

- a) L'ús principal és el d'unihabitatge, podent-se destinar com a ús turístic a Casa/Borda Rural (màxim 7 llits), i usos de caràcter complementari:
- b) Restauració
- c) Petit comerç (150 m² màxim)
- d) Càmping
- e) Rural: Agrícola/Ramader/Forestal

CAPÍTOL VIII SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 GENERALITATS

Article 155 Definició i àmbit d'aplicació

1. Constitueixen el sòl no urbanitzable, tal com estableix la LGOTU, tots els terrenys situats en zones afectades per perillositat alta per riscos naturals, i tots els terrenys del Comú, o de titularitat pública, i dels quarts o veïnats.
2. Complementàriament, el present Pla classifica com a sòls no urbanitzables els terrenys que per llurs condicions paisatgístiques, vocació de reserva natural, raons topogràfiques i ecològiques, o pel seu valor paisatgístic, històric, ambiental o cultural han d'ésser motiu d'una especial protecció, incompatible amb la seva transformació.
3. Així mateix, també es classifiquen de sòl no urbanitzable els terrenys considerats de valor agrícola, forestal i ramader, així com altres d'inadequats per incorporar-se al fet urbà.
4. La delimitació gràfica d'aquest règim de sòl s'explicita en els plànols d'ordenació. La normativa desplegada en aquest capítol, serà d'aplicació en els sòls classificats, com a sòl no urbanitzable.

Article 156 Divisió del sòl no urbanitzable

1. De conformitat a les disposicions dels articles 42 i següents de la LGOTU, el present Pla estableix pels sòls no urbanitzables les següents qualificacions diferenciades:

a) zona forestal	8
b) zona agrícola i ramadera	9
c) zona de protecció natural	10
d) zona d'activitats esportivo-recreatives	11

Article 157 Desplegament del Pla en el sòl no urbanitzable

1. A excepció d'aquells casos en què explícitament ho assenyalin les presents normes, en els sòls no urbanitzables es defineixen de forma unívoca i amb caràcter d'aplicació directa i immediata les condicions d'edificació i els usos admissibles.
2. Per a la construcció d'edificacions i instal·lacions, s'estarà a tot allò disposat en l'article 51 i concordants de la LGOTU.
3. Quant a les prohibicions en els sòls no urbanitzables, regiran les determinades en els articles 39, 40 i 41 de la LGOTU.
4. En els sòls no urbanitzables es podran desenvolupar plans especials, que contemplin alguns dels següents objectius:

- a) La millora dels horts, cultius, pastures i espais forestals.
- b) La millora del medi rural.
- c) La protecció del paisatge i dels béns naturals i culturals.
- d) La protecció i adequació de les vies i camins rurals.

Article 158 Condicions estètiques

1. Les construccions autoritzades en el sòl no urbanitzable han de ser recobertes amb pedra rústica en almenys en un setanta per cent (70%), l'altre trenta per cent (30%) es podrà tractar amb els següents materials: fusta o imitació de fusta, corten o similar.
2. Les instal·lacions pròpies de les activitats forestal, agrícola i ramadera que s'autoritzin en aquesta zona hauran de respectar les condicions del tipus d'ordenació d'edificació aïllada, seguint les pautes de l'arquitectura tradicional de caràcter rural.
Les façanes han de ser recobertes amb pedra i /o fusta o imitació de fusta.
No es permet coberta plana. La coberta haurà de ser a dues aigües.
3. Les infraestructures i equipaments necessaris per l'obertura de pistes d'esquí que s'autoritzin en aquesta zona hauran d'adaptar-se al medi on s'emplacen, amb una alçada i composició volumètrica pròpia del medi natural, és a dir, composicions basades en l'agregació jeràrquica de volums purs, coberts amb pendents de lloses, amb una disposició d'obertures d'eixos verticals.

Article 159 Condicions de caràcter tècnic i higiènic

1. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització estarà supeditada a l'acompliment de les Normes Generals i Específiques sobre Condicions Higièniques, en especial d'evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les diferents administracions sectorials competents.
2. A tal efecte, el projecte contindrà les solucions adoptades respecte a cada una de les condicions higiènicosanitàries de la legislació aplicable i, en especial, a la necessitat d'obrir un període d'exposició pública, amb notificació als veïns immediats, en el temps de tràmit de llicències.

Article 160 Procediment de les autoritzacions en el sòl no urbanitzable

1. El procediment d'autorització per a les actuacions i usos d'excepció en sòl no urbanitzable previstos en l'article 51 i concordants de la LGOTU s'haurà d'ajustar als tràmits definits en l'article 139 de la mateixa llei.
2. Les autoritzacions de treballs per protegir els terrenys dels riscos naturals es tramitaran segons les disposicions dels articles 84 al 87 del Reglament de Construcció.

Article 161 Prohibicions en el sòl no urbanitzable

1. Llevat de les actuacions assenyalades en els articles següents, en els sòls no urbanitzables no es podrà autoritzar cap mena de treball o activitat que comporti modificació de l'estat natural del terreny, moviment de terres, extraccions de pedra, grava o sorra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins, construcció o instal·lació de cap mena.
2. És prohibit, fora dels llocs expressament destinats a aquests efectes, l'abocament, l'abandó o la crema d'objectes, residus sòlids o líquids i tota mena de deixalles que puguin degradar o contaminar la natura, les fonts o els cursos d'aigua.
3. Aquestes limitacions i prohibicions tenen un caràcter general, a resguard de les establertes en els règims de protecció de les diferents zones de sòl no urbanitzable.

Article 162 Actuacions excepcionals en sòl no urbanitzable

1. Constitueixen excepcions a les prohibicions de caràcter general establertes pels sòls no urbanitzables, l'execució de projectes d'Interès Nacional —definites per l'article 61 de la LGOTU—, i els treballs necessaris per dotar d'accés i serveis del sòl als terrenys qualificats com a sòls urbanitzables.
2. També constitueixen excepcions les obres, usos i activitats descrites en l'Apartat 2 de l'article 51 de la LGOTU que, sintèticament, són:
 - a) Pistes, camins de muntanya i obertura de tallafocs necessaris per la prevenció i extinció d'incendis.
 - b) Instal·lacions pròpies de l'activitat forestal, agrícola o ramadera, com són els estables, pletes, corrals, pallers, viviers i hivernacles.
 - c) Obertura de pistes d'esquí, amb les infraestructures i els equipaments necessaris.

- d) L'agençament d'indrets per la pràctica de l'excursionisme i l'escalada, i en els itineraris d'interès, amb instal·lacions esportives, refugis de muntanya i tots els equipaments tècnics destinats als serveis públics.
 - e) Murs, tanques i canalitzacions en les zones exposades a riscos naturals o de protecció d'aigües.
 - f) La crema de vegetació i l'aprofitament de llenya, i els treballs i equipaments destinats exclusivament a la conservació, millora i el gaudi de l'hàbitat propi, i la rehabilitació i conservació de les bordes i edificis agrícoles inclosos en el perímetre de les zones de Patrimoni Natural o entorn de béns d'interès històric i cultural.
3. En relació a la construcció i restauració de cabanes i bordes de muntanya, seran d'aplicació la normativa sectorial aplicable, així com tota aquella legislació que la complementi o la derogui i sigui vigent.

Article 163 Actuacions no sotmeses a autorització

Són actuacions permeses en sòls forestals, agrícoles i ramaders, sense necessitat d'obtenir autorització prèvia, la crema de vegetació i el desbrossament per aprofitar la llenya que no comporti la tala d'arbres, segons les disposicions de l'article 52 de la LGOTU.

SECCIÓ 2 ZONA FORESTAL (Clau 8)

Article 164 Definició

Aquesta zona s'estableix per ser suport de masses arbòries, que es preserven per tal d'assegurar-ne el manteniment en superfície i qualitat de tal forma que conservin llurs funcions ecològiques, protectores, productores i de creació del paisatge.

Article 165 Regulació general

1. Només són admeses les activitats i instal·lacions lligades a l'explotació forestal i que fomentin la preservació, consolidació, ampliació i continuïtat de la massa forestal.
2. Queden expressament prohibits els moviments de terres, l'extracció d'àrids i l'ús extractiu en general.
3. Es prohibeix la tala d'arbres que no respongui als plans d'Explotació Forestal de l'administració Comunal o que no estigui autoritzada expressament pel Comú, devent-se assegurar per raons d'interès urbanístic i paisatgístic la permanència de les masses forestals o de l'arbrat.
4. En cap cas es permetrà en aquesta zona l'obertura de noves vies que no siguin les exclusivament necessàries per l'aprofitament forestal o per la prevenció i extinció d'incendis.
5. Per qualsevol activitat, inclosa la tala d'arbres, s'haurà de justificar expressament la compatibilitat de l'activitat amb el respecte als valors protegits i les mesures que s'adoptaran per tal d'assegurar la preservació total d'aquests valors protegits.

SECCIÓ 3 ZONA AGRÍCOLA I RAMADERA (Clau 9)

Article 166 Definició

Aquesta zona s'estableix per preservar els terrenys de qualitat agrícola, avalada per llurs característiques edàfiques, o pel fet que hi ha prats i pastures aprofitables per a la ramaderia.

Article 167 Usos i aprofitaments

1. En aquesta zona no es permeten altres aprofitaments que els agropecuaris i forestals, i es consideraran usos prohibits els que no estiguin explícitament admesos.
2. S'autoritza la rehabilitació, conservació i millora de les edificacions emplaçades en el medi rural de caràcter residencial i edificis auxiliars annexes, amb la possibilitat d'ampliar-les seguint les mateixes pautes compositives dels edificis existents.
3. Únicament podran aixecar-se edificacions destinades a explotacions agrícoles i forestals que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca.

SECCIÓ 4 ZONA DE PROTECCIÓ NATURAL (Clau 10)

Article 168 Definició

Aquesta zona s'estableix per protegir les formacions físiques, geològiques, biològiques, o bé grups d'aquestes formacions que tenen un valor estètic o científic, i per protegir tots els espais que, per les seves condicions fisiogràfiques, construeixen l'hàbitat d'espècies animals o vegetals mereixedores de protecció.

Article 169 Regulació general

1. No es permet cap tipus d'edificació en els sectors així qualificats, a resguard de les excepcions de caràcter general.
2. Es permetran les obres de consolidació, conservació i millora necessàries pel manteniment en bones condicions d'habitabilitat de l'edificació existent, sempre que es mantinguin els criteris formals existents i amb l'autorització dels organismes públics competents.
3. S'admetran ampliacions del volum actual, en edificis no inclosos en el Catàleg de béns immobles comunal, sempre que segueixin els criteris compositius de l'edificació existent i es mantingui l'ús de l'edifici.
4. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, admetent-se modificacions que suposin una millora dels seus valors naturals i una millor adaptació al medi des del punt de vista paisatgístic.
5. Queden prohibides les obertures de noves vies, així com les explanacions, moviments de terres i altres obres que alterin les característiques del sòl i les formes geològiques.
6. En aquesta zona es podran redactar plans especials amb la finalitat de millorar el medi natural, la protecció de la flora, de la fauna i del paisatge, amb la declaració o no, d'espais protegits, de parcs i de reserves naturals.

Article 170 Usos

Es mantindran els usos agrícoles i ramaders existents, admetent-se només canvis en relació a les disposicions de caràcter general establertes en aquest Pla. L'autorització d'altre usos admesos es farà mitjançant el tràmit de l'article 139 de la LGOTU.

SECCIÓ 5 ZONA D'ACTIVITATS ESPORTIVO-RECREATIVES (Clau 11)

Article 171 Definició

La zona d'activitats esportivorecreatives correspon als sòls no urbanitzables destinats a activitats de lleure i d'esport relacionades amb el medi natural, com són les pistes d'esquí, les escoles d'escalada, , escoles de natura, refugis de muntanya, etc.

Article 172 Regulació general

1. El Pla recull la disposició dels elements que hi ha actualment en aquestes zones i els usos que s'hi donen. En els casos que es pretenguin ampliacions d'aquests espais, i noves edificacions i instal·lacions de rellevància, el concessionari redactarà un projecte que justifiqui la necessitat de les mateixes i quina és l'ordenació urbanística més adequada per garantir la seva integració en el medi natural i la minoració dels impactes.
2. En aquesta zona podran realitzar-se obres de nova planta i de rehabilitació per millora de les infraestructures i els equipaments tècnics i d'usos de restauració, d'oficines, sanitari-assistencials, esportius, recreatius, turístics i d'aparcament.
3. No seran admeses les construccions destinades als usos residencials, d'allotjament i comercials.
4. Aquestes activitats especials s'ajustaran a les disposicions sectorials de les lleis generals i ordinacions sobre estacions turístiques d'hivern i d'estiu.

TÍTOL III DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional 1a: en les parcel·les que provenen d'una unitat en sòl urbanitzable que ara han passat a sòl urbà en PA, podran ser edificables amb un mínim de 100 m² en planta.

Disposició adicional 2a: en el cas de parcel·les que provenen de Plans Parciais aprovats que hagin esdevingut no edificables per parcel·la mínima de la present 1a Revisió del POUP, les parcel·les mantindran la parcel·la mínima del planejament anterior (500 m²).

Disposició adicional 3a: en les unitats d'actuació en sòl urbanitzable conformades per una única parcel·la, si la seva superfície és inferior a la parcel·la mínima determinada en la clau urbanística, podrà ser edificada.

Disposició adicional 4a:

Qualsevol referencia inclosa a les presents Normes Urbanístiques a preceptes legals de rang superior s'entendrà sempre efectuada respecte aquells que en el moment de la seva aplicació estiguin vigents o aquells que els substitueixin, en la seva literalitat.

En cas de discrepància entre el contingut dels articles d'aquestes Normes Urbanístiques del POUP i qualsevol precepte legal o reglamentari de rang superior al qual es faci remissió, prevaldrà sempre la norma de rang superior, llevat que del contingut del present POUP es desprengui de manera expressa la voluntat d'establir una regulació més restrictiva o específica, sempre que aquesta sigui competència i potestat pròpia del POUP.